Gaupeveien 9C, 1914 YTRE ENEBAKK



PROPR.NO

Selger
Mette Gullichsen Haga
98408197

Prisantydning
4 900 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3220 Gnr. 90 Bnr. 568

Familievennlig bolig med 4 soverom. God planløsning og praktisk beliggenhet

PRISANTYDNING
kr 4 900 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 26 000 kr

PRIMÆRROM (P-ROM)
160kvm

BRUTTOAREAL (BTA)
258kvm

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
239kvm

ANTALL SOVEROM
4

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
375kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1984





Sør/vestvendt













Sov 1, 1. etg



Sov2, 1. etg.



Sov1 u.etg med utgang til terrasse



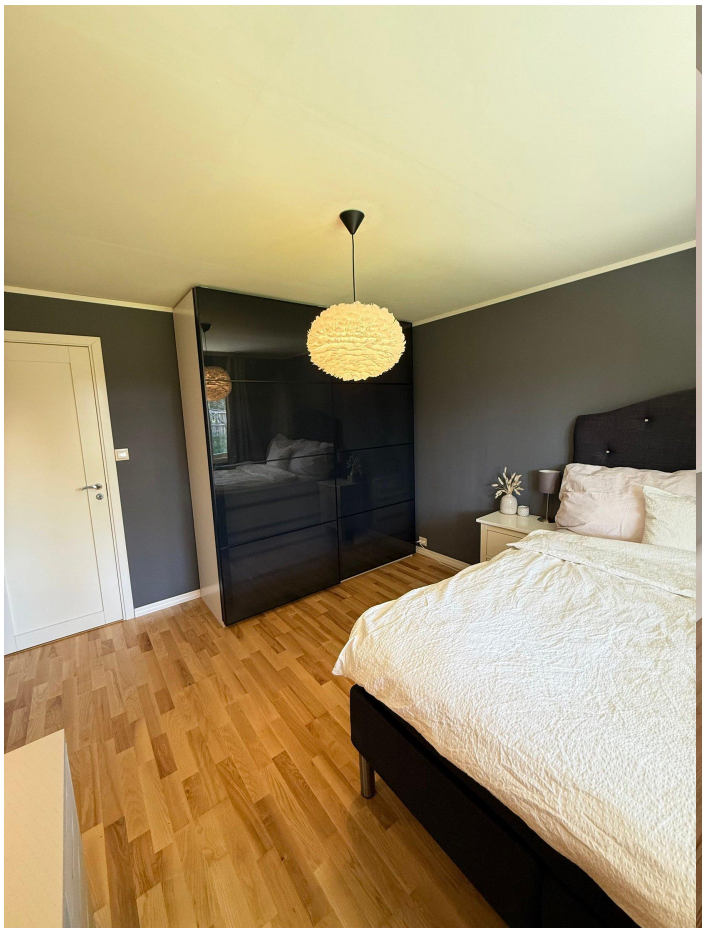
Sov1 u.etg med utgang til terrasse



Sov2, u.etg.



Sov2, u.etg



Sov2, u.etg



Vaskerom



Romslig bad



Romslig bad



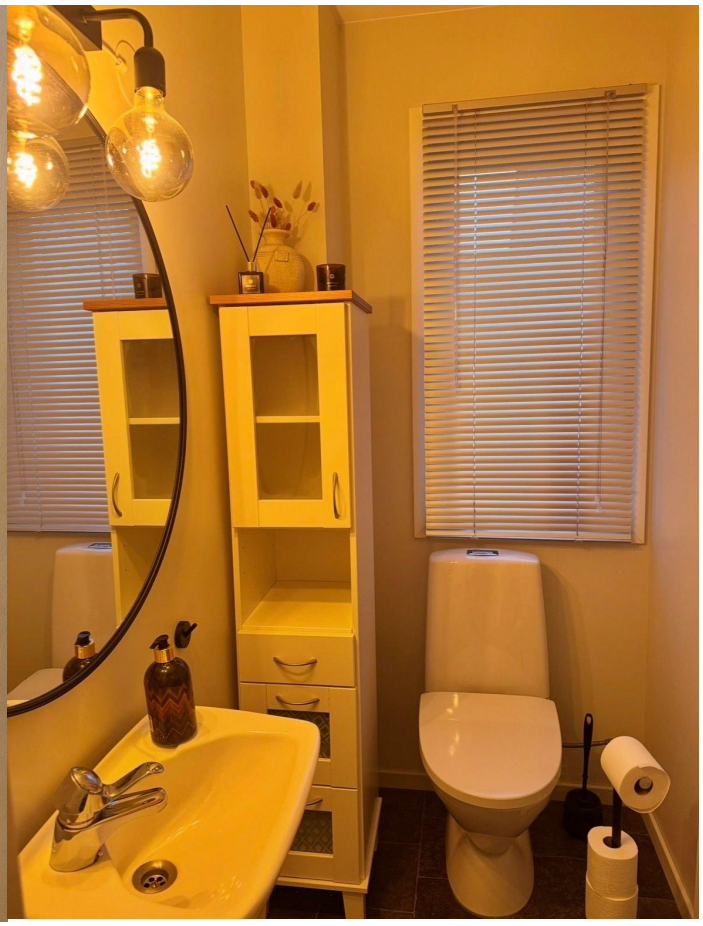
Yttergang



Hall



Hall



Toalett 1. etg

Om boligen

Boligen har en innholdsrik og meget god planløsning.
Huset byr blant annet på en lys, stor stue med peis, åpen kjøkkenløsning, spisestue, fire soverom, flislagt bad, stort vaskerom med boblebad samt 1 toalettrom. Meget god lagringsplass i grovkjeller (86 m2) samt 2 boder i u. etg. Balkong (24 m2) og terrasse på bakkeplan med gressplen.
Stor felles parkeringsplass med privat elbil-lader.

Boligen har 2 beboelige etasjer samt 1 uinnredet etasje med egen inngang. Her er 86 m2 til oppbevaring av f.eks. redskaper, ved, sykler osv.

Beliggenhet

Boligen er sentralt beliggende rett ved Våg. Det er 1 min å gå til bussen, som går direkte til Oslo, Ski og Lillestrøm. Bla. gåavstand til barnehage, barne- og ungdomsskole, badestrand, treningssenter, golfbane, tennisbane, bensinstasjon og Vågsenteret (bla. kafé, vinmonopol, apotek, frisør)
Flotte turmuligheter og nærhet til marka.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid. Jeg har

tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
122 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

140 490 kr (Omkostninger totalt)

---

5 040 490 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Enebolig
Gaupeveien 9 C, 1914 YTRE ENEBAKK
ENEBAKK kommune
gnr. 90, bnr. 568

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m² BRA-i: 239 m²



Befaringsdato: 13.04.2026 **Rapportdato:** 20.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20862-2099 **Eiendomsverdi ref nr:** VH1235

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



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

Norsk takst

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

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

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

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

ENEBAKK OG VIKEN TAKST AS

Rapportansvarlig

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

Norsk takst

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en enebolig oppført over tre plan. Kjellerplanet fremstår i dag som en grovkjeller.

Adresse: Gaupeveien 9 C
Postnummerområde: 1914 YTRE ENEBAKK

Grunnkrets: Nordre Ødegården
Kirkesogn: Enebakk
Valgkrets: Ytre Enebakk
Skolekrets: Ytre Enebakk

Bygningen er i hovedsak oppført i kjente og tradisjonelle konstruksjoner, i samsvar med byggeskikk og tekniske løsninger som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det presiseres at gjeldende krav til isolasjon, lufttetthet og øvrige tekniske forhold er vesentlig strengere enn de krav som gjaldt ved oppføring.

Boligen er over tid delvis modernisert og vedlikeholdt. Gitt bygningens alder og konstruksjonsmessige utførelse må det imidlertid påregnes behov for ytterligere oppgraderinger, oppussing og løpende vedlikehold, herunder tiltak som kan følge av normal elde og slitasje.

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført på grunnmur av betong og lettbetong (Leca) med utvendig puss. Yttervegger er oppført i bindingsverk, med isolasjonsnivå i henhold til byggeperiodens krav. Fasader er kledd med malt/beiset trekledning. Etasjeskillere er utført som trebjelkelag og leca-elementer. Yttertaket er utført i trekonstruksjon med saltak form. Taktekking består av taksteinspregede stålplater. Takrenner og nedløp er utført i overflatebehandlet stål/aluminium.

Boligen har flere terrasser/uteområder:

- Terrasse på ca. 22 kvm. med adkomst fra stue/kjøkken. Terrassen er orientert mot sydvest.
- Treplatting på ca. 16 kvm. i underetasje, adkomst fra soverom. Plattingen er orientert mot sydvest.

- Ved inngangspartiet er det platting/trapp på ca. 5,6 kvm.

INNVENDIG Gå til side

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

Gulv: parkett, laminat, banebelegg
Vegger: malte flater, tapet
Himling: malte flater, MDF panel

Boligen har betongsåle og etasjeskiller av trebjelkelag og leca-elementer
Boligen har elementpipe. Frittstående vedovn i stue.

Boligen har lakkert tretrapp.
Boligen har dører fra diverse produksjonsår i varierende kvalitet.

VÅTROM Gå til side

Vaskerommet er fra byggeår og har støpt gulv som er malt, malte slette vegger og innvendig tak. Innredning bestående av underskap med laminert arbeidsbenk og nedfelt skyllekum, overskap, boblebadekar og varmtvannsbereder. Tappekran og avløp for vaskemaskin.

Badet er opplyst pusset opp på egeninnsats i 1996.
Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Fliser på vegger og malt innvendig tak. Rommet har baderomsinnredning med nedfelt servant og underskap med skuffer/dører, frittstående toalett og dusjhjørne.

(Med bakgrunn i at våtrom er av eldre dato, må en regne med at våtrom må utbedres i tiden som kommer. Våtrom bør overvåkes fremover på grunn av fare for skader, lekkasje eller symptomer på fuktskade i tilstøtende rom eller i rom i etasjen under)

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2012 av merket Ikea.

Innredningen har slette fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, ett-greps vannkran. Lys montert under overskap.
Integrerte hvitevarer: stekeovn, koketopp, mikro, oppvaskmaskin, kjøleskap
Komfyrvakt: nei
Automatisk vannstopperfunksjon: nei

Kjøkkenventilator montert over koketopp.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har vinyl på gulv, malte vegger og innvendig tak.
Gulvmontert toalett og vegghengt servant

Naturlig avtrekk med tilluft via spalte ved dør

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannledninger/rør av kobberrør. Hovedstoppekran er plassert på vaskerommet

Beskrivelse av eiendommen

Det er avløpsrør av plast.

Det er mekanisk styrt ventilasjon i boenheten, avtrekk på bad og kjøkken. Tilluft via veggventiler, spalteventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes.
Boligen blir oppvarmet av gulvvarme på begge våtrom og soverom i underetasje som er orientert mot sydvest. Videre er det stedvis panelovner, varmepumpe og vedovn i stue.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn hovedsakelig av fjell.
Drenering/drenerende masser rundt bygningen er fra byggeåret.

Oppført på grunnmur av betong og lettbetong (Leca) med utvendig puss.

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Gjøres oppmerksom på at nærmere redegjørelse for forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet fremgår bak i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

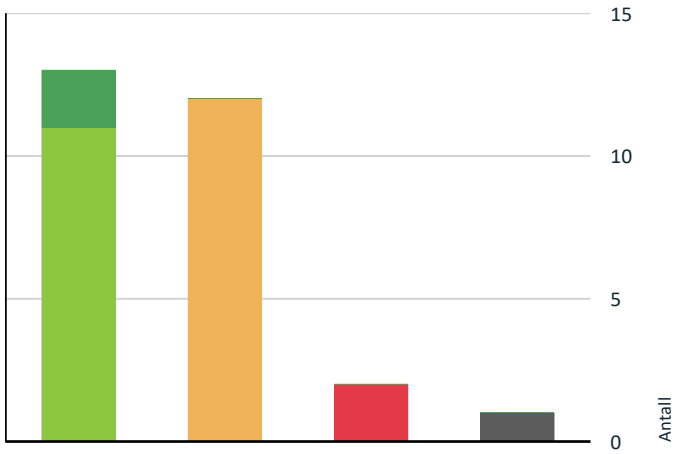
- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnende har ikke fått fremlagt eller innhentet noen tegninger fra kommunens arkiver som viser at alle rom er godkjent og byggemeldt. (Det er opplyst at det er utført endringer ved at bod i 1. etasje er bygget om til soverom)

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1985

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Eid av nåværende eier siden 1993. (boligen er utleid på befaringstidspunktet)

Standard
Bolig hvor det er normal standard på overflater, innredning og utstyr utifra alder/konstruksjon. Boligen er tidvis pusset opp, dog har boligen blitt en del år og det må påregnes enkelte oppgraderinger/vedlikehold på sikt.

Tilbygg / modernisering

1996	Modernisering	- Pusset opp badet på egeninnsats
2010	Modernisering	- Tekket om utvendig tak
2011	Modernisering	- Ny hovedytterdør
2001	Modernisering	- Drenert og støpt gulv i kjeller-etasje
2012	Modernisering	- Etterisolert loft - Nytt kjøkken fra Ikea - Ny motor til det mekaniske anlegget
2015	Modernisering	- Ny varmtvannsbereder
2020	Modernisering	- Det ble byttet innmat i sikringsskap til automatsikringer - Malt utvendig fasade - Ny terrasse, trapp og treplatting
2021	Modernisering	- Montert el-billader på parkeringsplass
2022	Modernisering	- Nytt vindu på et soverom
2026	Modernisering	- Ny ventilator på kjøkken

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er omtekket med taksteinspregede stålplater i 2010. Sløyfer og lekter er opplyst montert over eksisterende papp. Løsningen innebærer at opprinnelig tekkesjikt ikke er kontrollert, og det kan ikke utelukkes skjulte avvik eller redusert funksjon. Forholdet medfører økt usikkerhet knyttet til takets konstruksjon og levetid.

Til info: Taket er (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun observert fra stige ved takfot. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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.

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

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

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Oppført i bindingsverk over grunnmur.

Fasade/kledning: stående malt trekledning.
Sist malt/beiset: 2020

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

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Kan ikke utelukkes sporadisk utskiftning av enkelte kledningsbord.

Tilstandsrapport



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

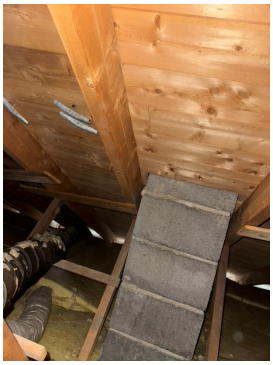
TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

Til info: Tilgang til kaldtloft via luke uten stige på terrasse.



Kaldtloftet er inspisert ved visuell kontroll. Det er ikke registrert avvik fra gjeldende byggteknisk standard eller forhold som indikerer skade, feil utførelse eller unormal slitasje.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3- lags isolerglass hovedsakelig fra byggeåret 1985
Ett vindu med 2-lags glass fra 2022 i soverommet som er orientert mot nordøst

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

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)

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør i tre m/glass og elektronisk lås
Alder: 2011

Terrassedør i tre m/glass, adkomst fra stue.
Alder: byggeår

Terrassedør i tre m/glass, adkomst fra soverom.
Alder: byggeår

Kjellerdør i tre
Alder: byggeår

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Terrassedør har normal elde og slitasje utifra alder. TG 2 er satt på bakgrunn av alder, ytre påkjenninger samt dårligere tetting/isolasjonsevne enn dagens dører.

Hovedytterdør har avflassing av utvendige overflater

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dører med glass av eldre dato har ofte stort varmetap og det bør vurderes å bytte til nye.

Det bør etableres takoverbygg over inngangsparti for å beskytte dør for vær og vind



Hovedytterdør har avflassing av utvendige overflater

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har flere terrasser/uteområder:

- Terrasse på ca. 22 kvm. med adkomst fra stue/kjøkken. Terrassen er orientert mot sydvest.
- Treplatting på ca. 16 kvm. i underetasje, adkomst fra soverom. Plattingen er orientert mot sydvest.

- Ved inngangspartiet er det platting/trapp på ca. 5,6 kvm.

Terrassene er oppført i imp. treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Rekkverk i malt trevirke.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

Gulv: parkett, laminat, banebelegg
Vegger: malte flater, tapet
Himling: malte flater, MDF 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.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har betongsåle og etasjeskiller av trebjelkelag og leca-elementer

Største målte avvik er 17 mm i/på stue.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Frittstående vedovn i stue.

Til info: Tilsynsrapport fra brannvesenet er ikke fremlagt. Henviser til eier for info.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Yttervegger mot grunnen er hovedsakelig oppført i lettklinkerblokker (LECA), med puss og malte overflater. Det er ikke registrert trebaserte yttervegger direkte mot terreng som muliggjør fuktindikasjon-/fuktsøk i treverk mot grunn på befaringstidspunktet.

Til info: Det anbefales jevnlig kontroll av rom under terreng, herunder særlig veggkonstruksjoner, overflater og eventuelle tegn til fukt (lukt, misfarging, saltutslag, avflassing, hevelser), samt oppfølging ved avvik. For å redusere risiko for fuktproblemer forutsettes det at drenering/fuktsikring og innvendig utforing er utført i henhold til gjeldende fagmessig utførelse og at vedlikehold gjennomføres ved behov.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist saltutslag og løs puss nederst på murveggen i bod i underetasje, samt på lecavegger i kjeller. Dette er typiske indikasjoner på fukttransport gjennom murkonstruksjonen. Forholdet tyder på vedvarende eller periodisk fuktbelastning.

Fukt i eldre kjellerkonstruksjoner kan ha flere årsaksforhold, herunder redusert eller sviktende drenering, manglende eller nedbrutt fuktsperre mot terreng, kapillært oppsug fra grunnen eller kondensdannelse på kalde overflater ved høy luftfuktighet.

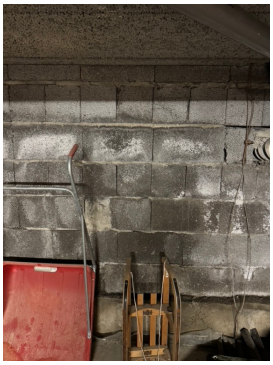
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering av drenering og fuktsikring bør påregnes. Regelmessig kontroll og oppfølging anbefales for å redusere risiko for fremtidige fuktskader.



Det er påvist saltutslag og løs puss nederst på murveggen i bod i underetasje, samt på lecavegger i kjeller

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har dører fra diverse produksjonsår i varierende kvalitet.

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

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Vaskerom uten membran i gulv.

Vaskerommet har støpt gulv som er malt, malte slette vegger og innvendig tak. Innredning bestående av underskap med laminert arbeidsbenk og nedfelt skyllekum, overskap, boblebadekar og varmtvannsbereder. Tappekran og avløp for vaskemaskin.

Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet fremstår med konstruksjoner fra opprinnelig byggeår. Det er ikke etablert membran i gulvet, og rommet tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til våtromstetthet.

På grunn av manglende tettesjikt vurderes det å være økt risiko for fuktinntrengning, lekkasjer og etterfølgende skader. Det anbefales at rommet overvåkes jevnlig med hensyn til symptomer på fuktskader, særlig i tilstøtende rom og konstruksjoner.

Til info: Selv ved gulv av betong og beliggenhet i underetasje, kan manglende membran føre til fuktopphopning over tid. Dette kan gi grobunn for mugg- og soppdannelse på overflater, og fukt kan etter hvert trenge inn i organiske materialer i omkringliggende konstruksjoner. Dette kan medføre utvikling av saltutslag, råteskader og forringet innemiljø.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Viktig å informere om at ved videre bruk og ved evt. en lekkasje i rommet så kan det forårsake skade. Det er sterkt anbefalt å oppgradere våtrommet til dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eldre våtrom med oppgraderingsbehov

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling er foretatt av takstmann uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst pusset opp på egeninnsats i 1996. Gulvet har eldre eksisterende vinylbelegg som tettesjikt. Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse eller øvrige membran-/tettesjikt-løsninger utover det opplyste.

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Fliser på vegger og malt innvendig tak. Rommet har baderomsinnredning med nedfelt servant og underskap med skuffer/dører, frittstående toalett og dusjhjørne.

Naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

Takstmann har ikke registrert noe funksjonssvekkelse på våtrommet og det er opplyst fra eier at våtrommet fungerer ok til dagens bruk.

På grunn av våtrommets alder må det imidlertid påregnes at tettesjikt/membran i gulvkonstruksjonen har usikker restlevetid og tettefunksjon. Utførelse og oppbygging er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter løsning eller kvalitet på membranarbeidet.

Løpende observasjon og kontroll av rommet må forventes med hensyn til eventuelle lekkasjer eller tegn til fuktskade. Særlig bør det føres oppmerksomhet mot tilstøtende konstruksjoner samt rom i underliggende etasje, da eventuelle svikt i tettesjikt kan medføre skjulte følgeskader.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Viktig å informere om at ved videre bruk og ved evt. en lekkasje i rommet så kan det forårsake skade. Det er sterkt anbefalt å oppgradere våtrommet til dagens krav.

(Inntil våtrommet er renovert, så anbefaler takstmann å dusje i dusjkabinett med kontrollert avløp frem til sluk da man ikke utsetter vegger og gulv for direkte fukt. Risikoen for vannlekkasje/fuktskade vil dermed være lavere)

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eldre våtrom med oppgraderingsbehov

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling er foretatt av takstmann uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2012 av merket Ikea.

Innredningen har slette fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, ett-greps vannkran. Lys montert under overskap.
Integrerte hvitevarer: stekeovn, koketopp, mikro, oppvaskmaskin, kjøleskap
Komfyrvakt: nei
Automatisk vannstopperfunksjon: nei

Til info: Komfyrvakt og 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 M/SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator montert over koketopp.

Til info: Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. God renhold av komponentene i ventilator er viktig for å opprettholde kapasiteten og for å hindre brannfare. Filter i ventilator skal vaskes/skiftes regelmessig.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Toalettrommet har vinyl på gulv, malte vegger og innvendig tak. Gulvmontert toalett og vegghengt servant

Naturlig avtrekk med tilluft via spalte ved dør

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Toalettet er ikke festet tilfredsstillende

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Løst toalett medfører fare for bevegelse i avløpstilkobling og vannrør (rør-i-rør eller koblinger). Gjentatt bevegelse over tid kan føre til lekkasjer i skjøter eller skader på mansjetten mellom toalett og avløpsrør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannledninger/rør av kobberrør. Hovedstoppekran er plassert på vaskerommet

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

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

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk styrt ventilasjon i boenheten, avtrekk på bad og kjøkken. Tilluft via veggventiler, spalteventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen blir oppvarmet av gulvvarme på begge våtrom og soverom i underetasje som er orientert mot sydvest. Videre er det stedvis panelovner, varmepumpe og vedovn 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)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på varmekabler i boligen

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

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

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

Spørsmål til eier

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det ble byttet innmat i sikringsskap til automatsikringer, samt mindre arbeider i 2020.

(Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget)

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn hovedsakelig av fjell.

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering/drenerende masser rundt bygningen er fra byggeåret.

Til info: Merk at dreneringens funksjon og kapasitet forringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt. Utvendig fuktsikring er av stor betydning fordi dette kan ha direkte årsak til uønsket fuktgjennomtregning.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det mangler klemlist på toppen av utvendig grunnmursplast

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Drenerings- og fuktsikringsforhold bør kontrolleres av fagkyndig. Utskifting/fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring må påregnes siden dreneringen har utilstrekkelig funksjon.

Det bør etableres klemlist på toppen av utvendig grunnmursplast.



Det mangler klemlist på toppen av utvendig grunnmursplast

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Oppført på grunnmur av betong og lettbetong (Leca) med utvendig puss.

Til info: enkelte små riss i grunnmur er registrert. Ingen vesentlige tilstandssvekkelser.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt kontroll av kommunedelplan eller annen offentlig arealplanlegging for eiendommen. Eventuell flom- eller skredfare er derfor ikke vurdert. Nærmere opplysninger må innhentes fra Enebakk kommune.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler rekkverk på grovtrapp ned til kjeller

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Rekkverk på kjellertrapp bør monteres



Det mangler rekkverk på grovtrapp ned til kjeller

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

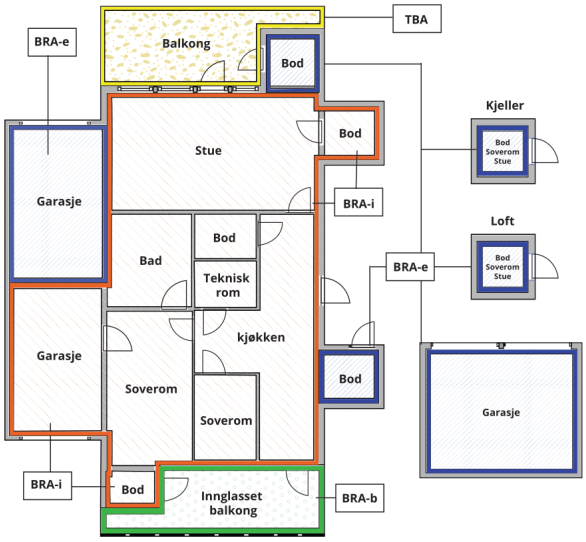
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	83			83	
Underetasje	74			74	16
1. Etasje	82			82	28
SUM	**239**				**44**
SUM BRA	**239**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3		
Underetasje	Hall m/trapp, bod, trapperom, vaskerom, bod 2, bad, soverom, soverom 2		
1. Etasje	Kjøkken m/spiseplass, stue, toalettrom, hall m/trapp, soverom, soverom 2, entré		

Kommentar

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

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

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

Krav til rømningsvei fra kjellerrom som brukes til varig opphold er at det skal være minst to uavhengige rømningsveier:

- Én kan være via trapp til hovedetasjen.

- Den andre må være direkte rømningsvindu eller utgang til det fri.

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 ikke tegninger

Kommentar: Undertegnende har ikke fått fremlagt eller innhentet noen tegninger fra kommunens arkiver som viser at alle rom er godkjent og byggemeldt. (Det er opplyst at det er utført endringer ved at bod i 1. etasje er bygget om til soverom)

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. (Opplysninger om påkostninger og årstall blir ikke etterprøvet av takstmann)

Kommentar

Enebolig — Kjelleren er en såkalt grovkjeller (uinnredet kjeller). Grovkjelleren har en takhøyde på ca. 2,08 m.

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Tommy Væring	Takstingeniør
	Erik Haga	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3220 ENEBAKK	90	568		0	374.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gaupeveien 9 C

Hjemmelshaver
Haga Erik, Haga Mette Gullichsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Området byr på offentlig kommunikasjon via buss.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område. (Ikke gjennomgått av takstmann)

Om tomten

Tomten utgjør ca. 375 kvm + andel i fellesarealer. Eiendommen er svakt skrånende og fremstår pent opparbeidet med plen, hekk og beplantning. Adkomst til boligen skjer via felles gruset atkomststi, samt et steinsatt parti frem til inngang. I front av boligen foreligger støykjerm mellom eiendommen og riksvei.

Tinglyste/andre forhold

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

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Parkering

Det er tillhørende to faste biloppstillingsplasser på felles parkeringsplass. En av plassene har el-billader. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Ferdigattest

Ikke fremvist for takstmann. Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene om dette finnes.

Egenerklæring

Det er ikke fremlagt egenerklæringsskjema for takstmann.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	94636658			

Kommentar
Forsikringspolise er ikke gjennomgått av undertegnende.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VH1235

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Egenerklæring

Gaupeveien 9C, 1914 YTRE ENEBAKK

23 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gaupeveien 9C	Gaupeveien 9C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1993

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Helt siden boligen ble kjøpt i oktober 1993

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 94636658

Informasjon om selger

Selger

Haga, Mette Gullichsen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

1996

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Flislegging. Elektro og rør er utført av fagmenn.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt tak

4.1.2 **Årstall**

2010

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

La platetak på dugnad sammen med en fagperson.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny innmat i sikringsskap.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Raufoss installasjon

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Det ble utført for 8-10 år siden. Finner ikke igjen resultatet, men det innenfor normalen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 12357873

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Mette Gullichsen Haga	**2026-05-23**

Identification

Mette Gullichsen Haga

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Mette Gullichsen Haga	23/05-2026 00:12:53	BankID OIDC High

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Gaupeveien 9C, 1914 YTRE ENEBAKK har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 90, Bruksnummer 568 i 3220 ENEBAKK kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	22.05.2026 kl. 21.20
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	22.05.2026 kl. 21.00

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/211600-1/200 23.02.2022 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Gave
HAGA ERIK
FØDT: 10.06.1970 IDEELL: 1/2
HAGA METTE GULLICHSEN
FØDT: 08.04.1974 IDEELL: 1/2

Andel i realsameie:

904731-1/6 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3220 GNR: 90 BNR: 528 IDEELL: 1/7
KNR: 3220 GNR: 90 BNR: 708 IDEELL: 1/7

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Heftelser i eiendomsrett:

1984/9622-1/6 12.10.1984 **ERKLÆRING/AVTALE**

FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om vann/kloakkledning
BESTEMMELSE OM DRENSVANN/STIKKRENNER M.V.
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
BESTEMMELSER OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.
RETT FOR E.VERKET TIL STOLPEFESTE/KABLER.
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde

ledninger m.m.

2024/1206299-1/200 12.03.2024 14:17 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 4 000 000
Panthaver: ASKIM & SPYDEBERG SPAREBANK
ORG.NR: 937 885 199
Panthaver: VERD BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 994 322 427
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1395754-1/200 14.11.2025 09:01 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 5 000 000
Panthaver: ASKIM & SPYDEBERG SPAREBANK
ORG.NR: 937 885 199
Panthaver: VERD BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 994 322 427
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1984/9634-1/6 12.10.1984 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3220 GNR: 90 BNR: 528

2020/1837083-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0229 GNR: 90 BNR: 568

2024/148898-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3028 GNR: 90 BNR: 568

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Selger av Gaupeveien 9C, 1914 YTRE ENEBAKK har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Bestiller
00256843	22.05.2026	Mette Gullichsen Haga

Om bekreftet grunnboksutskrift

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type utskrift
3220	90	568	0	0	Aktiv grunnboksutskrift

En utskrift av den aktive grunnboken viser hva som er registrert på eiendommen eller borettslagsandelen på tidspunktet for utskriften.

En utskrift av den historiske grunnboken viser hva som tidligere har vært registrert på eiendommen eller borettslagsandelen.

Grunnbøkene for fast eiendom ble tidligere ført på papir. Ved overgangen til elektronisk grunnbok var det ikke alle opplysningene som ble overført. Dette gjelder blant annet opplysninger om dokumenter som bare ble antatt å ha historisk betydning og enkelte opplysninger som gjelder en eiendoms grenser og areal. Hvis dere ønsker informasjon om slike opplysninger, må dere bestille en utskrift av den manuelle grunnboken for eiendommen fra Arkivverket.

For å se innholdet i et tinglyst dokument, kan dere bestille en kopi av dokumentet fra Kartverket. Dette gjelder både dokumenter som er registrert i den aktive grunnboken, historisk grunnbok og manuell grunnbok. Dokumenter som er tinglyst før ca. 1951 er tilgjengelige i Digitalarkivet, som er en tjeneste fra Arkivverket.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/211600-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
23.02.2022 21.00 VEDERLAG: NOK 0
HAGA ERIK IDEELL: 1/2
F.NR: 100670
HAGA METTE GULLICHSEN IDEELL: 1/2
F.NR: 080474

Andel i realsameie

0/904731-1/6 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
DENNE MATRIKKELENHETEN
HAR ANDEL I KNR:3220 GNR:90 BNR:528 IDEELL: 1/7
HAR ANDEL I KNR:3220 GNR:90 BNR:708 IDEELL: 1/7

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1984/9622-1/6 **ERKLÆRING/AVTALE**
12.10.1984 FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om vann/kloakkledning
BESTEMMELSE OM DRENSVANN/STIKKRENNER M.V.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
BESTEMMELSER OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.
Med flere bestemmelser
RETT FOR E.VERKET TIL STOLPEFESTE/KABLER.

2024/1206299-1/200 **PANTEDOKUMENT**
12.03.2024 14.17 BELØP: NOK 4 000 000
PANTHAVER: ASKIM & SPYDEBERG SPAREBANK
ORG.NR: 937 885 199
PANTHAVER: VERD BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 994 322 427
ELEKTRONISK INNSENDT

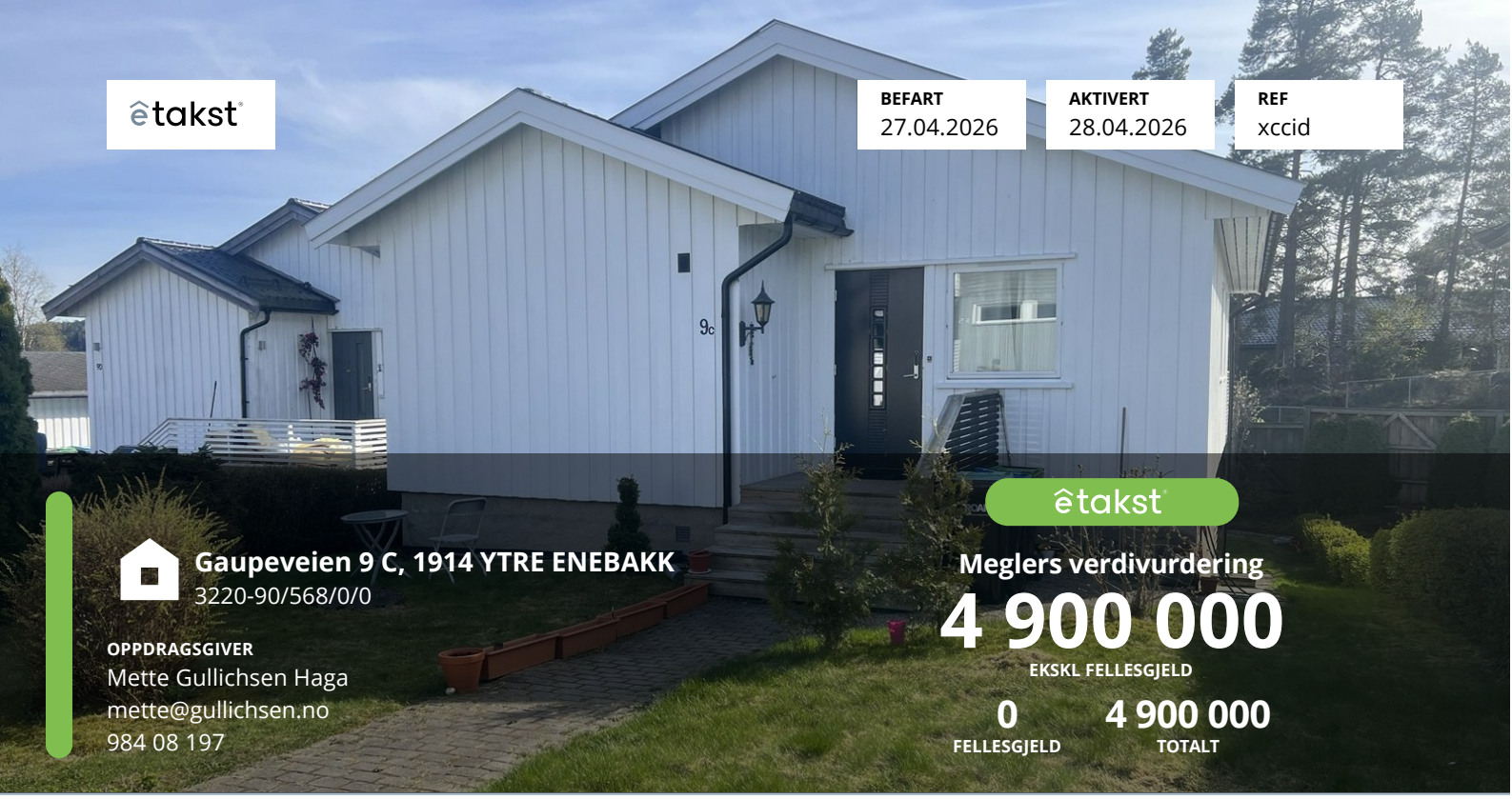
2025/1395754-1/200 **PANTEDOKUMENT**
14.11.2025 09.01 BELØP: NOK 5 000 000
PANTHAVER: ASKIM & SPYDEBERG SPAREBANK
ORG.NR: 937 885 199
PANTHAVER: VERD BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 994 322 427
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1984/9634-1/6 **REGISTRERING AV GRUNN**

12.10.1984	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3220 GNR:90 BNR:528
2020/1837083-1/200	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00	TIDLIGERE: KNR:0229 GNR:90 BNR:568
2024/148898-1/200	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2024 00.00	TIDLIGERE: KNR:3028 GNR:90 BNR:568

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
27.04.2026	28.04.2026	xccid

Gaupeveien 9 C, 1914 YTRE ENEBAKK

3220-90/568/0/0

OPPDRAGSGIVER
Mette Gullichsen Haga
mette@gullichsen.no
984 08 197

etakst

Meglers verdivurdering

4 900 000

EKSKL FELLESGJELD

0	4 900 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveier enebolig	
Selveier tomt	375 m2
Byggeår	1985
Soverom	4
Etasjer	3
Fellesutgifter	-
Formue	-

AREAL

BRA-i	239 m2	TBA	44 m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

Energimerke: Ukjent

EGENSKAPER

Parkering og peis.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Gaupeveien 9D, 1914 Ytre Enebakk	12.06.2025	4 850 000	0	4 850 000	1985	158 m²
Haresvingen 6, 1914 Ytre Enebakk	15.01.2026	5 000 000	0	5 000 000	1984	225 m²
Gaupeveien 7, 1914 Ytre Enebakk	09.02.2026	4 550 000	0	4 550 000	1983	182 m²

Eneboligen er over 2 plan + uinnredet kjeller med egen utgangsdør og innvendig adkomst. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt. Hovedsakelig normal god standard på innredning og utstyr. Kjøkken ble pusset opp ca. 2013. Boligen har 2 faste parkeringsplasser på fellesareal som driftes som et realsameie. Det er etablert ladestasjon for el-bil.

Eiendommen er beliggende i et barnevennlig og populært bomiljø i Våglia. Det er flere lekeplasser i nærmiljøet og fra boligområdet går det sti og løypenett som er koblet opp mot det sentrale løypenettet i Østmarka. Fra boligen er det ca. 2 km til Vågsenteret i Ytre Enebakk med diverse forretninger, apotek, vinmonopol, matbutikk etc. og ca. 2,5 km til barneskole og ungdomsskole. Det er godt utbygget gangveisystem i nærmiljøet, som sikrer trygge skoleveier. Bussholdeplass med god bussforbindelse til Oslo/Lillestrøm ligger ca. 2 min gange unna. Det tar ca. 15 min. med bil til Ski, 25 min. til Oslo og 1 time til Gardermoen.

MEGLER
Ole Andreas Huse
oah@partners.no
+9898404052

LOKALMEGLEREN & PARTNERS

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.