Svenskerudbakken 10

Eiendomstype **Enebolig**
Prisantydning **3 990 000 + omk.**
P-Rom **200 m²**
Svenskerudbakken 10, 1914 YTRE ENEBAKK

INNHOLD

Informasjon om eiendommen	24
Andre opplysninger	27
Vedlegg	31
Les før du gir bud	63
Budskjema	64

NØKKELINFO

Adresse	Svenskerudbakken 10, 1914 Ytre enebakk
Prisantydning	kr 3 990 000
Omkostninger	kr 130 900
Totalpris inkl. omkostninger	kr 4 120 900

Bra/P-rom	204/200 m²
Ant. sov.	3
Tomteareal	3667,6m²
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1960
Energimerking	G

For mer informasjon om eiendommen se side 24

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

ADRESSE

Svenskerudbakken 10, 1914 Ytre enebakk

REGISTERBETEGNELSE

83/37/0/0 i Enebakk

PRIS

Prisantydning	kr 3 990 000
Omkostninger	kr 130 900
Totalpris inkl. omkostninger	kr 4 120 900

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning

OMKOSTNINGER

Dokumentavgift kr 114 750,-
Help forsikring (valgfritt) kr 11 100,-
Tinglysing skjøte kr 525,-
Tinglysing pantedokument kr 525,-

Sum øvrige omkostninger kr 130 900,-

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

OFFENTLIGE/KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 12 188 pr. år pr. 2018. Betales 2.ganger pr. år og det er i mars og september. Kommuna avgifter inneholder avløp, renovasjon og feiing.

I tillegg til kommunalavgifter er eiendommen tilknyttet privatvannverk til Kirkebygden- og Ytre Enebakk Vannverk. Avgifter betales 2.ganger pr. år og beløpet er på kr. 12.424. for 2018

Beløpet kan variere etter forburk. Hos vannverket er det registrert to boenheter.

AREAL

BRA/P-rom: 204 m²/200 m²
Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

AREAL PR. ETASJE

Underetasje 69 m², 1.etasje 99 m² og 2.etasje 32 m².

ANTALL SOVEROM

3 soverom.

EIERFORM

Eier

BOLIGTYPE

Enebolig

PARKERING

Dobbeltgarasje fra 2014 uten porter, samt biloppstillingsplasser på egen tomt.

TOMT

Tomteareal er ca. 3667,6 m² på eiet tomt.
Opparbeidet tomt med asfaltert og gruset adkomst, ellers naturtomt + div busker. Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen.

BYGGEÅR

1960 i følge takstmann.

STANDARD

Underetasjen med egen inngang har entré, åpen kjøkken- og stueløsning, bad/wc/vaskerom, gang og soverom. Fra underetasjen har utgang til stor overbygget markterrasse med spaltegulv.

1. etasje består av entré, garderobe, trapperom, bad/wc, kjøkken med stor spisestue, stue og 2 soverom. Fra stuen er det adkomst til stor terrasse med spaltegulv.

2. etasje består av trapperom, 2 soverom og lagringsplass i knevegg.

Boligen fremstår med malte og tapetserte overflater, skiferfliser samt malt/lakkert panel og MDF Smartpanel. Gulv med laminat, gulvbelegg og fliser. Himlinger med malte plater og panel.

Bad/wc med fliser på gulv med gulvvarme og våtromsplater på vegger i 1. etasje.

Bad/wc/vaskerom i underetasjen med flislagt gulv med gulvvarme og malte veggoverflater. Innehar utslagsvask med ettgreps kran, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, gulvmontert klosett og

opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkeninnredning i underetasjen med profilerte fronter, laminerte benkeplater og hvitevarer.

Nyere kjøkkeninnredning med kjøkkenøy i 1.etasje med profilerte fronter, laminerte benkeplater, fliser mellom benk og overskap, side-by-side kjøl- og fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Garasje - Dobbel garasje fra 2014 uten porter, støpt dekke, vegger av bindingsverk med liggende kledning, saltak tekket med betongtakstein. Utvendig trapp til lagringsrom med vinduer over garasje. Ytterdører, antatt i heltre med profilert utside med glassfelt fra 2014.

Garasjen fremstår uferdig. Prosjekterende gikk konkurs underveis. Det mangler blant annet garasjeporter, utvendige hjørnebord og listverk. Himling i gips med svanker - påkostninger må påregnes. Ytterdør går tregt og dørvrider er løs. Det er mye sprekker i skjøter i innvendig himling over garasje. Fuktutslag i bærebjelke midt i garasjerommet. Laminatgulv buler på ett område i rommet. Garasjedekke (uten fall) med saltutslag i betongdekke. Vinduer i rom over garasje mangler vridere. Ingen dukumentasjon foreligger. Det bør påregnes støp med fall.

Annet - Plassbygget skyvedørsgarderobe i soverom samt skyvedørsgarderobe i garderobe i 1. etasje.

1 stk gjennomgående piper i tegl i boligen. Det er tilkoblet vedovn i underetasjen og i 1. etasje. Boligen innehar 2 stk varmtvannsberedere på 20 og 300 L. Beredere er plassert i kjøkkenbenk og på bad/wc/vaskerom i underetasjen. Utekran er montert utenfor bad/wc/vaskerom.

Sikringsskap i 2. etasje med automatsikringer, 63 ampere hovedsikring og jordfeilbryter. Sikringsskap i trapperom i underetasjen for utleiedel. Skap med automatsikringer, 25 ampere hovedsikring og 6 fordelingskurser. Det er ikke lagt strøm til garasje. Varslings- og slukningsutstyr er på plass i boligen.

Takstmann har vurdert boligens bygning til tilstandsgrad 2 og legger ved kommentarene: Bolig med behov for diverse utbedringer. Takutstikk over inngangsparti mangler taksten. Det renner vann fra tak langs takutstikk, ikke direkte i takrenne. Tilstandsgrad er satt ut fra usikkerhet rundt arbeder utført på boligen.

Takstmann har vurdert boligens vinduer på bad/wc i 1. etasje til tilstandsgrad 2 grunnet råteskade i utforing. Stedvis ufagmessig utførelse på listverk rundt vinduer. Vindu i bad/wc med soppskade, må utbedres.

Takstmann tillegger at baderomsdør i 1. etasje med slitasje. Dør lar seg ikke lukke. Tilstandsgrad 2 er satt ut fra dette.

Vedrørende overbygget markterrasse utenfor utleiedel har takstmann satt tilstandsgrad 2, grunnet gulv med svikt og bruksslitasje. Gulv er dels utbedret. Støttemur i Leca mot terreng er skjev. Arbeidet bærer preg av ufagmessig utførelse.

Det mangler i tillegg rekkverk mot garasje på den nordvestvendte terrassen i 1.etg.

Hvitevarer eller brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Dette avviker fra bransjens tilbehørsliste.

BYGGEMÅTE

Direkte fundamentering: Støpt såle over antatt faste masser.

Yttervegger: Grunnmur i pusset betong. Øvrige bærekonstruksjoner i bindingsverk kledd med liggende trepanel. Bindingsverk med antatt isolasjon og diffusjonssperre lagt på innsiden med plater. Det er også foret ut og tekket på de fleste overflater i hybelen.

Sal-/sperretakkonstruksjoner tekket med betongtakstein, takrenner/nedløpsrør/nødvendig beslag av sortlakkert stål. Kun visuelt befart fra bakken. Alder på drenering er ukjent. Utvendig panel opplyses å være fra 2014.

Gulvsystemer: Støpt dekke i underetasjen, etasjeskiller av tre.

Byggemåte er opplyst av takstmann.

NYTTIG INFORMASJON VED KJØP AV BRUKT BOLIG

Når du kjøper brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger og du må ikke tro den er som en «ny» bolig. Alle brukte boliger har feil, men de færreste har mangler etter avhendingsloven.

Åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke være beskrevet i salgsoppgaven eller i vedleggene. Vi anbefaler at eiendommen besiktiges og oppfordrer interessentene til å sette seg grundig inn i opplysningene som gis i salgsdokumentene, slik at negative overraskelser unngås.

Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis.

Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Domstolene praktiserer kravet til vesentlig avvik relativt strengt, det vil si at noen negative overraskelser må forventes og aksepteres.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler, eventuelt Protector Forsikring/HELP

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

forsikring der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 30.01.1989. Ferdigattesten gjelder utbygg av vindfang, og tilsvarende rom i underetasjen. Tilbygget i underetasjen er ikkenavngitt i de byggegodkjente tegningene, og det er derfor usikkert om rommet kan benyttes til varig opphold. Det er derfor ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Det foreligger ikke ferdigattest på garasjene som er oppført. Garderobe og soverom ved vindfang i første etasje er påbygd de senere år, men er ikke omsøkt hos kommunen. Dette er søknadspliktig tiltak. Kjelleren er oppført i de byggegodkjente tegningene som disponibelt rom, dette benyttes idag som stue/kjøkken. Dette er derfor bruksendring fra s-rom til p-rom, som tilsier at det er et søknadspliktig tiltak. Tiltaket er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Det foreligger pålegg fra kommunen om reduksjon av innvendig takhøyde i garasje. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

OPPVARMING

Bolig med elektrisk oppvarming og varmekabler i våtrommene samt vedovner/parafinovn i underetasjen og i 1. etasje. Ovnen i 1. etasje er en kombinasjonsovn. Det opplyses at parafinovn med dagtank skal være i orden.

ADGANG TIL UTLEIE

Deler av boligens areal i kjeller/underetasje har vært/er utleid og fremstår som en egen enhet. Etableringen av en egen enhet er ikke godkjent av kommunen, og rommene er ikke godkjent for beboelse, og både etableringen av en selvstendig boenhet, samt bruksendring fra sekundærrom til primærrom, er søknadspliktige tiltak. Det gis ingen garanti for at bruksendring og etablering av en egen boenhet vil bli godkjent, da dagens krav til byggverk vil kunne bli lagt til grunn, herunder bl.a planløsning, utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon, brannsikring, krav til parkering m.v., noe som kan være en tid- og kostnadskrevende prosess, og det er heller ikke sikkert at tiltakene vil bli godkjent av kommunen. Fortsatt bruk av arealet i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko, og kjøper må selv ta ev. konsekvenser ved ulovlig bruk/utleie. Konfr. megler.

RADON

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

REGULERING

Boligen ligger ikke i et regulert område. Eiendommen ligger i et område avsatt til boligformål i kommunedelplan. Utsnitt av kart fra kommunedelplanen ligger vedlagt salgsoppgaven. Komplett kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i dette.

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig og vann er privat tilknyttet.

SKATTEMESSIG FORMUESVERDI

Kr 909 258 for primærbolig.
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.
Verdien gjelder som primærbolig.

ANDRE OPPLYSNINGER

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV EN HANDEL

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

BUDGIVNING

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.
Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler.
Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift.
Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.
Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet.
Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert.
Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

OVERTAKELSE

Etter nærmere avtale med selger.

EIER

Zamir Ul-Hassan

HEFTELSER

Det er tinglyst veirett for nabotomten over opparbeidet vei fra riksveien, som går over tomten. Vedlikeholdsutgiftene for vei og vann skal deles likt mellom eierne av eiendommene. Erklæringen ble tinglyst 02.05.1964.

Servitutter i grunn:

1961/265-1/6 27.01.1961 BESTEMMELSE OM VANNRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0229 GNR: 83 BNR: 38

1964/1449-1/6 04.05.1964 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0229 GNR: 83 BNR: 36

Bestemmelse om kloakkledning. Bestemmelse om vedlikehold. Med flere bestemmelser. Bestemmelse om vannrett

1975/923-1/6 17.02.1975 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0229 GNR: 83 BNR: 46

1975/1637-1/6 17.03.1975 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0229 GNR: 83 BNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0229 GNR: 83 BNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0229 GNR: 83 BNR: 46

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1960/274-1/6 01.02.1960 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 0229 GNR: 83 BNR: 8
Bestemmelse om vannrett GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Interessenter plikter til å sette seg inn i tinglyste servituttene, de ligger vedlagt i salgsoppgaven. Servituttene omhandler blant annet veiretter, vannretter og kloakk, og er forhold som er viktig å gjøre seg kjent med.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

ANDRE RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er

ANDRE OPPLYSNINGER

det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Meglers vederlag
Prosentprovisjon 0,8% av salgssum.
Tilretteleggingsgebyr kr 12 500,-
Visningshonorar kr 2000,-
Grunnpakke markedsføring kr 19 900,-
Gebyr diverse registersøk pr.bnr. kr 1 250,-
Saksbehandling-/oppgjørsgebyr kr 4 000,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Alle dokumenterte utlegg betales i tillegg til tilretteleggingshonorar, gebyr diverse registersøk, markedsføringspakke, visninger samt kr 10.000,- i vederlag for utført salgsarbeid.

TILSTANDSRAPPORT/TAKST

Taksten er avholdt den 11.09.2018 av takstmann Lars-Erik Johnsrud.

Konklusjon: boligen fremstår som løpende vedlikeholdt på innvendig og utvendig bygningsmasse. En del uferdig utvendig på både hovedhus og garasje. Boligen er bygget om fra opprinnelige tegninger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet eierskifteforsikring i Protector Forsikring ASA, som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til 10.000.000,- kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Det kan tegnes eierskifteforsikring på kombinasjonseiendommer, men forsikringen dekker kun boligdelen. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i fullstendige vilkår for eierskifteforsikring som kan hentes på www.protectorforsikring.no.
Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, f.eks. ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier/lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke krav knyttet til murer/støttemurer/murverk inkl. eventuelle følgeskader. For diverse skadedyrsmangler, så dekkes eventuelt kun selve utbedringskostnaden. Forsikringen dekker heller ikke bistand knyttet til krav fra selger på kjøpesum/kjøpers tilbakehold inkl. forfølgelse/saksomkostninger med dette. I noen tilfeller er det heller ikke dekning der selger har opptrådt forsettlig eller grovt uaktsomt.
Ihht. lov og rettspraksis må det reklameres ""innen rimelig tid"". Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen 2 mndr. fra forholdet ble/burde vært oppdaget.
Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Kommentarer fra egenerklæringen:

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?
Ja, bad i først etasje var tiltenkt oppussing samt utvidelse til hovedveggen i gangen. Men kan fint brukes i nåværende stand. Sprekk i en flis og sprekk i dusjkabinett. Vaskerom/bad i underetasjen behøver oppgradering.

Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom de siste 10 år?
Ja, varmtvannsbereder byttet i 2014 (300L).

Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?
- Ja, arbeidet er utført av autorisert rørlegger, som er familiemedlem.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?
- Nei, ingen avvik påpekt ved den årlige kontrollen av piperenser.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?
Nei, det er merker på ene veggen i badet på underetasjen.

Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade siste 10 år?
- Ja, garasjen er oppført i 2014. Tak er lagt på ny i 2013. Undertak, beslag og takstein.

Er arbeidet utført av faglært?
- Ja. HIBA bygg as.

Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget, f.eks. gjentagende sikringsbrudd, svimerker, varmgang eller lignende?
- Nei, det ble utført tilsyn av elektriske anlegget den 19 oktober 2017. Alle punkter og feil i rapporten er utbedret av godkjent elektriker fra KBO AS.

Kjenner du til om det er utført kontroll på el-anlegg fra offentlig myndighet, Det Lokale Eltilsynet (DLE) eller evt. andre tilsvarende kontroll instanser?
Ja, 19.10.2017. Tilsyn Norges nett, utført av Infratek. 24.05.2018 Alle feil utbedret av KBO AS samt kurs og sikringsskap montert i garasjen.

Kjenner du til om elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen er utført av en godkjent elektroinstallatør?
Ja, KBO AS, kontakt: Enver Bitmez.

Kjenner du til om arbeider er utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte?
- Ja, lister, sparkling, maling, etc. småting.

Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?
- Nei, det oppstod en liten tvist med ex-nabo etter oppføring av garasjen. dette ble løst med hjelp fra husets opprinnelige arkitekt, Byggkompetanse Kai Vardeheim.

Kjenner du til om det er foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, f.eks. innredet kjeller, loft, bod, tilbygg/påbygg e.l.?
-Ja, to tilbygg er oppført i 2013.

Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?
- ja, tegninger for tilbygg og garasje er godkjent hos kommunen.

Kjenner du til pålegg/heftelser/krav fra f.eks. kommunen eller andre offentlige instanser vedrørende eiendommen, f.eks. oljetank, sentralfyr, septiktank, avløp e.l.?
- Ja, etter klage fra den fraflyttede naboen fikk vi vedtak i 2016 om å trekke det nye inngangspartiet 30 cm innover. De nye naboene som har flyttet inn i 2017 har ingen problemer med inngangen. Kommunen har heller ikke brydd seg om dette i ettertid.

Selges eiendommen med utleiemulighet, leilighet e.l.?
- Ja, kjelleretasjen består av en liten leilighet med egen inngang, ett større soverom, bad/vaskerom, bos, stue med kjøkken, parkeringsplass samt markterrasse med hageplass. Egen strømmåler.

Er enheten godkjent for varig opphold?
- Nei.

Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deles av boligen/ eiendommen?
- Ja, eventuelle leietakere vil flytte ut før overtakelsen.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

BN Bolig formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

AVTALEBETINGELSER

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til takstmann og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen selges i den stand og stilling som den er i ved besiktigelsen jfr. Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova) § 3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i lovens kapittel 3 enn de som er ufravikelige ved forbrukerkjøp iht. lovens § 1-2(2). Selgers ansvar etter avhendingslova blir med dette redusert for eventuelt mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Ved salg til profesjonelle kjøpere gjelder ikke Avhendingslovens kapittel 3 med unntak av § 3-7 og 3-8.

Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selger/ megler om å undersøke eiendommen, kan kjøperen etter avhendingsloven ikke gjøre gjeldende som mangel, noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette betyr at kjøper ikke kan reklamere på forhold som han kunne ha oppdaget dersom kjøper hadde besiktiget eiendommen før bindende avtale ble inngått.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at BN Bolig kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

VEDLEGG

Nabolagsprofil
Egenerklæringsskjema datert 23.09.2018
Tilstandsrapport datert 25.03.2019
Energiattest datert 11.09.2018
Plantegninger
Byggegodkjente tegninger
Ferdigattest datert 30.01.1989
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg
Erklæring naboens benyttelse av vei over eiendommen
Målerbrev og målerkart
Reguleringsplan

FINANSIERING

BN Bolig setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i BN Bank. Kontakt din megler om dette.

VERDIVURDERING

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

ANDRE OPPLYSNINGER

OPPDRAGSANSVARLIG

Arsalan Syed
Eiendomsmegler
Telefon: 47 466 32 727
E-post: as@bnbolig.no

TRANSPORT

Oslo Gardermoen	66.8 km
Tomter stasjon	10.1 km
Bjerklund	0.2 km

SPORT

Mjærhallen	1.5 km
Mjær stadion	1.9 km
Mudo Enebakk	2.1 km
Danseburet	4.9 km

VARER/TJENESTER

Vågsenteret	2.1 km
Flatebysenteret	16.4 km
Våg post	2 km
Tomter bibliotek	10.2 km
Vitusapotek Enebakk	2.1 km
Ytre Enebakk vinmonopol	2.1 km
Kiwi Ytre Enebakk	1.6 km
Rema 1000 Enebakk	2 km
Cafè Latter	2.1 km
Golf Kroa	2.9 km
Esso Ytre Enebakk	2.5 km

SKOLER, BARNEHAGER

	Nivå	Klasser /Avd	Elever/ barn	Distanse
Ytre Enebakk skole	1-7 kl.	18 klasser	405	1.9 km
Mjær ungdomsskole	8-10 kl.	9 klasser	190	1.5 km
Drømtorp videregående skole	-	36 klasser	440	16.9 km
Ski videregående skole	-	25 klasser	640	17.2 km
Mjær FUS barnehage	1-6 år	4 avdelinger	67	1.5 km
Mari andelsbarnehage	3-5 år	1 avdeling	32	2.1 km
Østmarkskollen barnehage	-	3 avdelinger	54	2.4 km

*Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på kortest kjøre-/gåavstand (*luftlinje). Kartene er levert av Geodata AS. Kartene skal ikke brukes som kilde eller fasit på f.eks. fradelinger, sammanføyninger, grenser da kommunene tilbyr mer oppdaterte kart for dette formålet. Eiendomsprofil AS, Geodata AS eller BN Bolig AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene eller kartene.*

*Tjenesten er levert av Eiendomsprofil AS.
Copyright © Eiendomsprofil AS 2018*

Nabolagsprofil
Svenskerudbakken 10

TILHØRIGHET

Kommune	Enebakk
Grunnkrets	Østby
Kirkesogn	Mari

Ytre Enebakk er et tettsted og en skog- og landbruksbygd, og ligger ti kilometer sørvest for kommunesenteret Kirkebygda og 15 km øst for Ski sentrum. Ytre Enebakk er omgitt av lave skogkledde åser og mange små innsjøer. Ytre Enebakk var tidligere et samfunn basert på sagbruksvirksomhet og skogsdrift. I dag har de fleste innbyggerne sitt arbeid utenfor bygda. Navnet «Ytre Enebakk» kommer fra bygdas opprinnelige navn «Ytterbygda» eller «Ytterbygdsfjerdingen». Enebakk kommune besto opprinnelig av fire «fjerdinger»: Ytre Enebakk, Kirkebygda, Flateby og Dalefjerdingen.

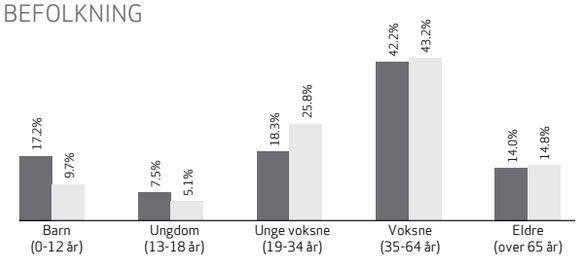
Kilde: Enebakk kommune, Wikipedia

STEDER I NÆRHETEN

Tangen bru	1.7 km
Mari kirke	2.1 km
Tomter	10.4 km
Elvestad	15.6 km

Enebakk kommune ligger tre mil sørøst for Oslo. Kommunen grenser til Rælingen, Lørenskog, Oslo, Ski, Hobøl, Spydeberg, Trøgstad og Fet kommuner. Enebakk kommune består av 65 % skog og et samlet vannareal som ville dekket Oppegård kommune. Dette medfører store muligheter til naturopplevelser og friluftsliv. Enebakk har også innsjøen Øyeren som ligger i kommunene Enebakk, Fet og Rælingen i Akershus fylke og Trøgstad og Spydeberg i Østfold fylke. Øyeren er Norges niende største innsjø med et areal på 84,7 kvadratkilometer.

BEFOLKNING



Område	Personer	Husholdninger
Kommune: Enebakk	10927	4501
Grunnkrets: Østby	236	106

DEMOGRAFI

35% er gift
27% er barnefamilier
23% har høyskoleutdanning
30% har inntekt over 400.000
87% eier sin egen bolig
17% eier hytte
70% har bolig på over 120 kvm
97% bor i enebolig
67% av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

LIVSSTIL (Østby grunnkrets)

Aktiviteter:	Idrettsarrangementer, motor, skisport, friluftsliv, dans, hage, båtliv
Interesser:	Motor, country, danseband
Radio & TV-vaner:	Hestesport, motorsport, vintersport, konkurranser
Lesevaner:	Nasjonale aviser, friluftsblader, livsstilsblader, ukeblader, rubrikk på nett
Forbruk:	Motor, interiør
Ferievaner:	Campingferie, friluftsferier, bussferie
Bilmerker:	Volkswagen, Toyota, Mercedes Benz, Bmw, Volvo

BOLIGMASSE

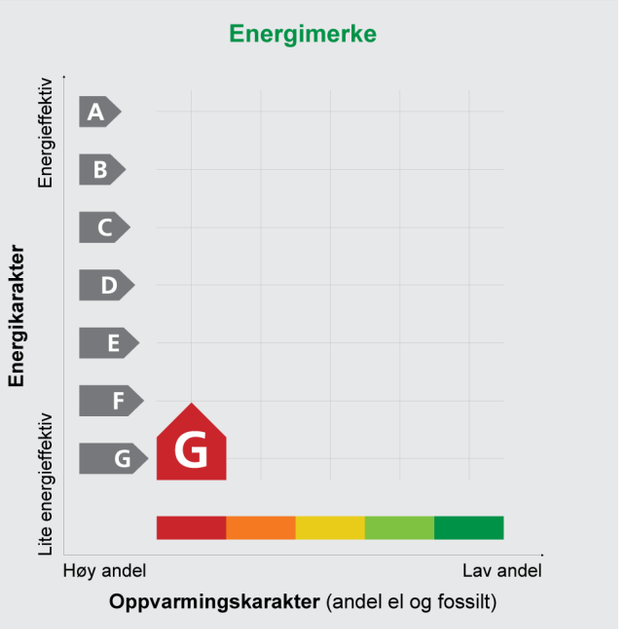
*Livsstilsbeskrivelsene er levert av InsightOne som har delt norges befolkning inn i Mosaic(TM)-grupper etter demografiske kjennetegn. De er basert på offentlig statistikk, i hovedsak fra SSB (Statistisk Sentralbyrå) samt spørreundersøkelser om holdninger, forbruk, medievaner osv.
Kilde: InsightOne*

*Data om Demografi, Boligmasse gjelder for Østby grunnkrets.
Kilde: Befolkning, demografi og boligmasse: SSB 2016, Norsk Eiendomsinformasjon 2012*

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Svenskerudbakken 10
Postnr	1914
Sted	YTRE ENEBAKK
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	83
Bnr.	37
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-926838
Dato	11.09.2018



Innmeldt av	Lars-Erik Johnsrud

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes boligselgerforsikring eller ikke.
Dersom det skal tegnes boligselgerforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

SALGSOBJEKT

- [x] Enebolig
- [ ] Hytte/Fritidsbolig
- [ ] To/Flermannsbolig
- [ ] Andelsleilighet
- [ ] Annen bolig
- [ ] Tomt
- [ ] Rekkehus
- [ ] Selveierleilighet
- [ ] Boliger som ikke er as is

Det må foreligge Tilstandsrapport Bolig (TB) i følgende tilfeller:
- Alle typer frittliggende eneboliger med eget gnr./bnr. og evt. snr. og evt. fnr. (også rekkehus, tomannsbolig, og fritidseiendom) ved:
- Salg for dødsbo og andre tilfeller der selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen/ubebodd av selger siste 12 mnd.
- Oppgjørs-/honoraroppdrag
- Salg av kombinasjonseiendommer.

Det er aldri krav til TB ved salg av leiligheter (andel, aksje og selveier).
Dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene pkt. 5.1, kan Protector Forsikring ASA nedsette ansvaret, jf. FAL §4-8.
Tilstandsrapport skal ikke være eldre enn 6 måneder. Ved avvik kan selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL 4-8.

Gnr.	Bnr.	Snr. / Andelsnr. / Aksjenr.	Festenr./Leilnr.	Org.nr Andel./Aksje.
83	37	0		

Adresse: Svenskerudbakken 10 — Postnr.: 1914
Sted: YTRE ENEBAKK — Kommune: ENEBAKK

Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	Hvis NEI: Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom)
	13.06.2012	6	Ja	

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring): Gjensidige

Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råtedekning? [x] Ja [ ] Nei [ ] Vet ikke

Polise-/avtalenr.: 88030442

- [ ] Ved dødsbo/ved fullmakt, kryss her

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. **NB! Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom).**

Hjemmelshavers navn:

SELGER (1)

Etternavn	Fornavn
Ul-Hassan	Zamir

Tlf.privat	Mobil	E-post
	+4793434582	zamir@live.no

Ny adresse	Postnr.	Sted
Svenskerudbakken 10	1914	YTRE ENEBAKK

SELGER (2)

Etternavn	Fornavn

Tlf.privat	Mobil	E-post

Ny adresse	Postnr.	Sted

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt:

SPØRSMÅL OM EIENDOMMEN

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?

[x] Ja [ ] Nei — Redegjør for dette: Bad i første etasje var tiltenkt oppussing samt utvidelse til hovedveggen i gangen. Men kan fint brukes i nåværende stand.
Sprekk i en flis og sprekk i dusjkabinett. Vaskerom / Bad i underetasjen behøver en oppgradering.

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år?

[x] Ja [ ] Nei — Redegjør for dette: Varmtvannsbereder byttet i 2014. (300L).

1.2. Er arbeidet utført av faglært?

[ ] Ja [x] Nei — Kommentarer:

1.3. Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?

[ ] Ja [x] Nei — Kommentarer:

1.4. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

[x] Ja [ ] Nei — Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når: Arbeidet er utført av autorisert rørlegger, som er familiemedlem.

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

[ ] Ja [x] Nei — Kommentarer: Ingen avvik påpekt ved den årlige kontrollen av piperenser.

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

[ ] Ja [x] Nei — Kommentarer: Det er merker på den ene veggen i badet på underetasjen.

3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år?

[ ] Ja [x] Nei — Kommentarer:

3.2. Er arbeidet utført av faglært?

[ ] Ja [ ] Nei — Kommentarer:

3.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

[ ] Ja [ ] Nei — Kommentarer:

4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

[ ] Ja [x] Nei — Kommentarer:

5. Kjenner du til om det er/har vært skadedyr i boligen, f.eks rotter, mus, maur, insekter eller lignende?

[ ] Ja [x] Nei — Kommentarer:

6. Kjenner du til om det er/har værtsopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen?

[ ] Ja [x] Nei — Kommentarer:

7. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?

[ ] Ja [x] Nei — Kommentarer:

7.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse / garasje / tak / fasade siste 10 år?

[x] Ja [ ] Nei — Redegjør for dette: Garasjen er oppført i 2014.
Tak er lagt på ny i 2013. Undertak, beslag og takstein.

7.2. Er arbeidet utført av faglært?

[x] Ja [ ] Nei — Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når: HIBA bygg as

7.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

[ ] Ja [x] Nei — Kommentarer:

8. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget, f.eks. gjentagende sikringsbrudd, svimerker, varmgang eller lignende?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer: Det ble utført tilsyn av elektriske anlegget den 19. oktober 2017. Alle punkter og feil i rapporten er utbedret av godkjent elektriker fra KBO AS.

8.1. Kjenner du til om det er utført kontroll på el-anlegg fra offentlig myndighet, Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller evt. andre tilsvarende kontrollinstanser?

☑ Ja ☐ Nei Spesifiser tidspunkt og firma: 19.10.2017 Tilsyn Norges nett, utført av Infratek
24.05.2018 Alle feil utberdret av KBO AS samt kurs og sikringsskap montert i garasjen.

8.2. Kjenner du til om elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen er utført av en godkjent elektroinstallatør?

☑ Ja ☐ Nei Spesifiser firma eller andre kjente punkter: KBO AS
Kontakt: Enver Bitmez

8.3. Kjenner du til om arbeider er utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når: Lister, sparkling, maling, etc. småting.

8.4. Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget?

☑ Ja ☐ Nei ☐ Deler Kommentarer:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer:

9.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp siste 10 år?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer:

9.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer:

9.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer:

10. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer: Det oppstod en liten tvist med ex-nabo etter oppføring av garasjen. Dette ble løst med hjelp fra husets opprinnelige arkitekt, BYGGKOMPETANSE KAI VARDEHEIM.

11. Kjenner du til om det er foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, f.eks. innredet kjeller, loft, bod, tilbygg/påbygg e.l.?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette: To tilbygg er oppført i 2013.

11.1. Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke Redegjør for dette: Tegninger for tilbygg og garasje er godkjent hos kommunen.

12. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav fra f.eks. kommunen eller andre offentlige instanser vedrørende eiendommen, f.eks. oljetank, sentralfyr, septiktank, avløp e.l.?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette: Etter klage fra denne fraflyttede naboen fikk vi vedtak i 2016 om å trekke det nye inngangspartiet 30 cm innover. De nye naboene som har flyttet inn i 2017 har ingen problemer med inngangen. Kommunen har heller ikke brydd seg om dette i ettertid.

13. Selges eiendommen med utleiemulighet, leilighet, e.l.?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette: Kjelleretasjen består av en liten leilighet med egen inngang, ett større soverom, bad/vaskerom, bod, stue med kjøkken, parkeringsplass samt markterrasse med hageplass. Egen strømmåler.

13.1. Er enheten godkjent for varig opphold?

☐ Ja ☑ Nei ☐ Vet ikke Kommentarer:

14. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette: Eventuelle leietakere vil flytte ut før overtakelsen.

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsvurderinger / boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer:

16. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer:

17. Er det andre forhold ved eiendommen som er relevant for kjøper? (De øvrige svarene er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskap)

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglers oppdragsnummer: 80-18-00374

Firma: BN Bolig Avdeling: BN Bolig

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig: Arsalan Syed

TEGNING AV BOLIGSELGERFORSIKRING

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10, gjerne også sammen med en bygningskyndig. Konferer med selger eller eiendomsmegler dersom noen av opplysningene i egenerklæringsskjemaet er uklare, eller dersom det er ønskelig med ytterligere informasjon eller utlevering av rapporter som nevnt i pkt. 16.

TIL SELGER:

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for boligselgerforsikring punkt 9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt boligselgerforsikringstilbud.
Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 - seks måneder **fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. TB skal fornyes etter 6 mndr. fra rapportdato. Dette er selgers ansvar.**

☑ **Ja, jeg tegner herved boligselgerforsikring**, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. januar 2018 og produktark om boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 12 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtagelse. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.

☑ **Jeg bekrefter** at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt.6

☑ **Jeg er kjent med** at dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene, pkt. 5.1, kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL § 4-8.

☑ **Jeg er innforstått med** at Protector Forsikring ASA i det tilfellet det er tegnet boligselgerforsikring vil innhente dokumentasjon fra eiendomssalget og ta kontakt med alle nødvendige parter ved en eventuell reklamasjonssak. Formålet med innhentingen er å kunne vurdere dekning ifht forsikringsavtalens vilkår. Vi vil oppbevare disse opplysningene til formålet med behandlingen opphører.

☐ **Nei, jeg tegner ikke boligselgerforsikring**, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne det.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring dersom det er avkrysset for «annet» på salgsobjekttype. Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Signert med BankID

Signert av: Ul-Hassan, Zamir 23.09 2018 20:36

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema: _____

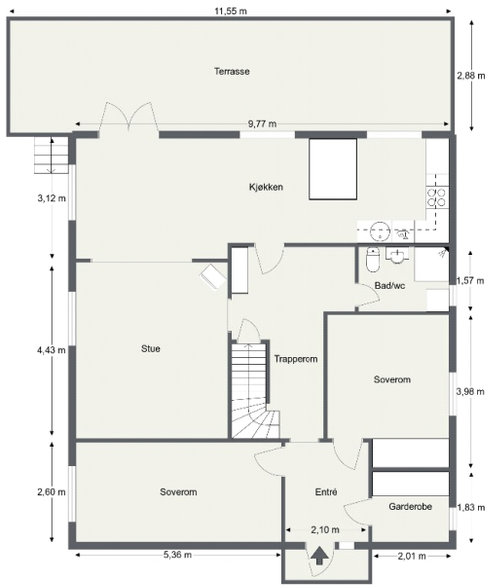
Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet. Sist endret: 01.01.2018

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Svenskerudbakken 10, 1914 YTRE ENEBAKK

Gnr 83: Bnr 37
0229 ENEBAKK KOMMUNE
Enebolig



SERTIFISERT TAKSTMANN
Takstmann Lars-Erik Johnsrud
Telefon: 91 38 99 75
E-post: lars-erik@takstpartner.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Takstmann & Murmester Lars-Erik Johnsrud
Skogvollveien 9C, 0580 OSLO
Telefon: 91 38 99 75
Organisasjonsnr: 915 328 520

Dato befaring: 22.03.2019
Utskriftsdato: 25.03.2019
Oppdrag nr: 219033

6ede58

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER
Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN
Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK
Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN
Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING
Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:
- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN
NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.
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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Takstmann & Murmester Lars-Erik Johnsrud
Skogvollveien 9C, 0580 OSLO
Telefon: 91 38 99 75

LEVETIDSBETRAKTNINGER
Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER
- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Oppdraget ble rekvirert av eier, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet.
Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og Bygningsloven. Boligen ble besiktiget av takstmann med eier tilstede. Det ble ikke opplyst om bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Boligen var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takserings tidspunktet. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved boligkjøp. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.
Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, kun enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS2. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et positivt eller negativt utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltagning i tilstøtende rom til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.

Matrikkel: Gnr 83: Bnr 37
Kommune: 0229 ENEBAKK KOMMUNE
Adresse: Svenskerudbakken 10, 1914 YTRE ENEBAKK

Takstmann & Murmester Lars-Erik Johnsrud
Skogvollveien 9C, 0580 OSLO
Telefon: 91 38 99 75

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Enebolig oppført i 1960, og bygget om/rehabilitert i 2014, antatt bygget i henhold til byggeforskrifter gjeldende i den perioden boligen ble oppført/ombygget, og er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Boligen fremstår som løpende vedlikeholdt på innvendig og utvendig bygningsmasse. En del uferdig arbeider utvendig, både på hovedhus og garasje. Ingen dokumentasjon på arbeider. Påkostninger må påregnes. Oppgraderinger og overflatebehandlinger må alltid påregnes ved kjøp av brukt eldre bolig. Tilstandsanalysen er basert på nivå 1, visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det foreligger en tilstandsrapport, er det likevel påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp, ref. "lov om avhending av fast eiendom §3-10".

OSLO, 25.03.2019

Takstmann Lars-Erik Johnsrud
Takstmann & Murmester
Telefon: 91 38 99 75

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av: Norsk takst
Befaringsdato: 22.03.2019
Side: 4 av 15

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Zamir Ul-Hassan
Takstmann:	Lars-Erik Johnsrud
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 22.03.2019. - Zamir Ul-Hassan. Eier. Tlf. 93 43 45 82 - Lars-Erik Johnsrud. Takstmann & Murmester. Tlf. 91 38 99 75

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Beliggenhet:	Landlig beliggenhet pa stor, solrik tomt med utsikt mot nordvest. Boligen ligger høyt og usjenert i privat vei. Det er gangavstand til Vagsenteret, skole, fotballbane m.m pa gang- og sykkelvei. Ny barnehage rett ved. Kort vei til Mjærvann og Vagvann med fine badeplasser og gode muligheter for fiske. Fa meter til bussholdeplass. Ca. 25 minutter biltur fra Oslo og ca 20 min til Ski.
Bebyggelsen:	Bebyggelse med hovedsakelig småhusbyggelse.
Standard:	Boligen fra 1960 fremstår som løpende vedlikeholdt på utvendig og innvendig bygningsmasse samt konstruksjoner. Boligen er bygget om fra opprinnelige tegninger.
Om tomten:	Eiet tomt på 3667,6 m². Opparbeidet tomt med asfaltert og gruset adkomst, ellers naturtomt + div busker. Dobbeltgarasje fra 2014 uten porter, samt biloppstillingsplasser på egen tomt. Offentlig vann og kloakk med private stikkledninger til boligen. Vann og avløpsnett til boligen er ikke kontrollert av takstmannen, det er ikke opplyst om noe feil mangler ved anlegget.
Adkomstvei:	Fra Oslo: Følg E6 sydover. Ta av ved avkjøringen til Ytre Enbakk på Klemetsrud. Følg Rv 155 til du kommer til Ytre Enebakk. Følg veien forbi Våglia på venstre side og Vågvann på høyre side. Ta til venstre i retning Lillestrøm. Følg veien i ca. 2 km og ta opp til høyre i Svenskerudbakken.
Andre forhold:	Enebolig over 3 plan, består av: Underetasjen har utleieleilighet med egen inngang, entré, åpen kjøkken- og stueløsning, bad/wc/vaskerom, gang og soverom. 1. etasje består av entré, garderobe, trapperom, bad/wc, kjøkken med stor spisestue, stue og 2 soverom. Stue med adkomst til stor terrasse med spaltegulv. 2. etasje består av trapperom, 2 soverom og lagringsplass i knevegg. Boligen fremstår med malte og tapetserte overflater, skiferfliser samt malt/lakkert panel og MDF Smartpanel. Gulver med laminat, gulvbelegg og fliser. Himlinger med malte plater og panel. Bad/wc med fliser på gulv med gulvvarme og våtromsplater på vegger i 1. etasje. Bad/wc/vaskerom i underetasjen med flislagt gulv med gulvvarme og malte veggoverflater. Kjøkkeninnredning i utleiedel med profilerte fronter, laminerte benkeplater og hvitevarer. Nyere kjøkkeninnredning med kjøkkenøy i 1. etasje med profilerte fronter, laminerte benkeplater, fliser mellom benk og overskap, side-by-side kjøl- og fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin. Utleiedel med stor overbygget markterrasse med spaltegulv. Dobbel garasje fra 2014. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Rommene er omtalt som de brukes i dag. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.
Plantegning	Målsatte plantegninger kan fravike noe fra de faktiske mål.
Utbedringer opplyst av eier etter befaring	Status på enkelte ting som er påpekt i rapporten: Elektriske anlegget hadde tilsyn den 19.10.2017. Påviste feil og mangler ble utbedret av KBO AS i mai i år. Etablert ny kurs til garasjen. Terasse: Gulv med svikt og bruksslitasje Eier har fjernet maling, pusset gulvet, og beiset med olje. Terrassen er klar for maling til våren. Takutstikk over inngangsparti i 1. etasje mangler takstein. Det mangler noe rekkverk til terrasse. Innvendig lakkert trapp fra 1 etg til kjeller er fra 2012. Ingen utbedringer eller oppgraderinger er dokumentert.

Matrikkel: Gnr 83: Bnr 37
Kommune: 0229 ENEBAKK KOMMUNE
Adresse: Svenskerudbakken 10, 1914 YTRE ENEBAKK
Takstmann & Murmester Lars-Erik Johnsrud
Skogvollveien 9C, 0580 OSLO
Telefon: 91 38 99 75
Norsk takst

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0229 ENEBAKK Gnr: 83 Bnr: 37
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 667,6 m² Arealkilde: Kartverket
Hjemmelshaver:	Zamir Ul-Hassan
Adresse:	Svenskerudbakken 10, 1914 YTRE ENEBAKK

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Diverse opplysninger fra takstmannens database					
Eier		Viste og ga opplysninger på befaringen.			
Infoland.no		Opplysninger vedr. hjemmel, gårds- og bruksnummer, eiendomsbetegnelse, etc..	Innhentet		

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1960 Kilde: EDR
Anvendelse:	For beboelse

Arealer					
	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
Utleieleilighet	80	69	69		
1. etasje	111	103	99	4	
2. etasje	42	32	32		
Sum bygning:	233	204	200	4	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
BTA er skjønnsmessig utregnet. Underetasjen er innredet for utleie, men den er ikke kontrollert om det foreligger godkjenning av denne.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Utleieleilighet	Bad/wc/vaskerom, entré, stue/kjøkken, gang, trapperom, soverom	
1. etasje	Bad/wc, entré, trapperom, kjøkken, stue, 2 soverom	Garderobe
2. etasje	Trapperom, 2 soverom	

Dobbel garasje

Bygningsdata	
Byggeår:	2014 Kilde: EDR
Anvendelse:	Parkering/lagring

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	50	48		48	
2. etasje	50	18		18	Gulvarealet på rom over garasjen er 48
Sum bygning:	100	66	0	66	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		
2. etasje		

Konstruksjoner

Enebolig

Bygning generelt - Enebolig

Bygning, generelt		
Beskrivelse:	Direkte fundamentering: Støpt såle over antatt faste masser. Yttervegger: Grunnmur i pusset betong. Øvrige bærekonstruksjoner i bindingsverk kledd med liggende trepanel. Bindingsverk med antatt isolasjon og diffusjonssperre lagt på innsiden med plater. Det er også foret ut og tekket på de fleste overflater i utleieleiligheten. Sal-/sperretakkonstruksjoner tekket med betongtakstein, takrenner/nedløpsrør/nødvendige beslag av sortlakkert stål. Kun visuelt befart fra bakken. Alder på drenering er ukjent. Utvendig panel opplyses å være fra 2014. Gulvsystemer: Støpt dekke i underetasjen, etasjeskiller av tre. Bygningen, som er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Det vil normalt alltid kunne registreres symptomer på avvik fra normal tilstand: det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Særlig kritiske områder er drenering, kapillært sug fra grunnen, membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bolig med behov for diverse utbedringer. Takutstikk over inngangsparti mangler taksten. Det renner vann fra tak langs takutstikk, ikke direkte i takrenne Tilstandsgrad er satt ut fra usikkerhet rundt arbeder utført på boligen.	TG: 2

Matrikkel: Gnr 83: Bnr 37
Kommune: 0229 ENEBAKK KOMMUNE
Adresse: Svenskerudbakken 10, 1914 YTRE ENEBAKK

Takstmann & Murmester Lars-Erik Johnsrud
Skogvollveien 9C, 0580 OSLO
Telefon: 91 38 99 75

Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt		
Beskrivelse:	Støpt dekke på grunn, antatt fundamentert til faste eller komprimerte masser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra alder.	TG: 2

Drenering - Enebolig

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.

Drenering		
Beskrivelse:	Dreneringsår er ikke kjent.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Knotteplast er stedvis synlig. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringen. Det må nevnes at allle vegger innvendig er foret ut, og derfor vanskelig å måle etter fukt, uten hulltaking.	TG: 1

Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer		
Beskrivelse:	Vindu i bad/wc i 1. etasje med råteskade i utforing. Stedvis ufagmessig utførelse på listverk rundt vinduer. Vindu i bad/wc med soppskade, må utbedres.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vindu i bad/wc med soppskade, må utbedres.	TG: 2

Vinduer		
Beskrivelse:	Vinduer i trerammer med aluminiumsbeslag på utside med 2-lags glass fra 2013/14 i 1. etasje. Vinduer i trerammer med aluminiumsbeslag på utside med 2-lags glass fra 2012/13 i 2. etasje. Vinduer i trerammer med aluminiumsbeslag på utside med 2-lags glass fra 2000 og 2014 i underetasjen.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer og karmer synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det mangler murpuss rundt noen vinduer i underetasjen. Kun tatt stikkprøver av vinduer. Det er pusset rundt vinduer etter befaringen.	TG: 1

Ytterdører og porter		
Beskrivelse:	Ytterdør, antatt i heltre med profilert utside med glassfelt fra 2014. 2-fløyet verandadør med 2-lags glass fra 2013 i 1. etasje.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det mangler listverk rundt ytterdør i underetasjen. Karmer og dører synes å oppfylle tiltenkt funksjon.	TG: 1

Innvendige dører	
Beskrivelse:	Profilerte fyllingsdører og furudører i underetasjen. 3 og 4-speils fyllingsdører samt fyllingsdører med glassfelter i hoveddel.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal brukssfunksjon på dører. Kun tatt stikkprøver Baderomsdør i 1. etasje med slitasje- dør lar seg ikke lukke. Tilstandsgrad er satt ut fra dette. TG: 2

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper	
Beskrivelse:	Innvendig: Lakkert furutrapp til underetasjen, antatt fra byggeår. Trappen ble lakkert i 2012. Malt trapp til 2. etasje, antatt fra byggeår. Eldre tretrapp mellom 1. etasje og underetasje.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad er satt ut fra alder. TG: 2

Trapper og ramper	
Beskrivelse:	Utvendig trapp til inngangsdør i 1. etasje i tre.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Antatt fra 2014 TG: 1

Balkonger, terrasser ol.	
Beskrivelse:	Nordvestvendt overbygget markterrasse med spaltegulv utenfor utleiedel.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulv med svikt og bruksslitasje. Gulv er dels utbedret.Støttemur i Leca mot terreng er skjev. Arbeidet bærer preg av ufagmessig utførelse. TG: 2

Balkonger, terrasser ol.	
Beskrivelse:	Stue i 1. etasje med adkomst til nordvestvendt terrasse med spaltegulv i impregnert treverk og rekkverk i malt treverk.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det mangler rekkverk mot garasje TG: 2

Piper og ildsteder - Enebolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.	
Beskrivelse:	1 stk gjennomgående pipe i tegl i boligen. Det er tilkoblet vedovn i underetasjen og i 1. etasje.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Funksjonaliteten på piper og peis er ikke undersøkt. Det opplyses at disse er i orden. Det antas at de lokale krav fra feier og brannvesen er fulgt. Dette er ikke kontrollert nærmere. Det anbefales å platekle pipen utvendig, samt montering av pipehatt. Tilstandsgrad er satt ut fra alder. TG: 2

Matrikkel: Gnr 83: Bnr 37
Kommune: 0229 ENEBAKK KOMMUNE
Adresse: Svenskerudbakken 10, 1914 YTRE ENEBAKK
Takstmann & Murmester Lars-Erik Johnsrud
Skogvollveien 9C, 0580 OSLO
Telefon: 91 38 99 75
Norsk takst

Bad - Enebolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater på innvendige gulv - Utleieleilighet / Bad/wc/vaskerom	
Beskrivelse:	Flislagt gulv med ukjent membranløsning og varmekabler. Det ble målt ca. 5,8 cm fall fra gulv ved dør til sluk. Knust flis i dusjsone.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad er satt ut fra slitasje og alder. Påkostninger må påregnes. TG: 2

Overflater på innvendige vegger - Utleieleilighet / Bad/wc/vaskerom	
Beskrivelse:	Malte flater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble målt fullt utslag på fuktverdier, nederst på vegg i dusjsone. Påkostninger må påregnes. TG: 3

Overflater på innvendig himling - Utleieleilighet / Bad/wc/vaskerom	
Beskrivelse:	Himling med takessplater
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eldre platehimling med malings/oppgraderingsbehov. TG: 2

Innredning og garnityr for våtrom - Utleieleilighet / Bad/wc/vaskerom	
Beskrivelse:	Bad/wc/vaskerom med utslagsvask med ettgreps kran, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, gulvmontert klosett og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredning og garnityr med normal bruksslitasje. Forventet levetid for sanitærinstallasjoner: Blandebatterier: 10 - 25 år. Servanter, toalett o.i: 20 - 50 år Generelt: Forventet levetid avhenger av bruk, kvalitet og vedlikehold. TG: 1

Luftbehandling, generelt - Utleieleilighet / Bad/wc/vaskerom	
Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det mangler spalte i dør for tilluft. TG: 2

Kjøkken - Enebolig

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning	
Beskrivelse:	Utleiedel: Kjøkkeinnredning med profilerte lakkerte furufronter, laminerte benkeplater, oppvaskkum med ettgreps kran, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl- og fryseskap. Det antas at avtrekksvifte går til yttervegg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra alder. TG: 2

Kjøkkeninnredning	
Beskrivelse:	1. etasje: Nyere kjøkkeninnredning med kjøkkenøy med profilerte fronter, kombinert med 2 glassfronter i trerammer, laminerte benkeplater, oppvaskkum med ettgreps kran, side-by-side kjøl- og fryseskap, komfyr, oppvaskmaskin og kjøkkenvifte med avtrekk til yttervegg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. TG: 1

Innvendige overflater - Enebolig

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv	
Beskrivelse:	Utleieleilighet: Gulvbelegg i soverom, ellers laminat.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utleieleilighet: Gulver med bruksslitasje. TG: 2

Overflater på innvendige gulv	
Beskrivelse:	Laminat i hele 1. etasje og 2. etasje.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. TG: 1

Overflater på innvendige vegger	
Beskrivelse:	Veggoverflater med lakkert furupanel og malt strie i utleiedel. Malte slette overflater i mesteparten av 1. etasje, med unntak av brannmur og pipe med skiferfliser og malt eldre panel i trapperom. MDF Smartpanel i begge soverom og malt eldre panel i trapperom i 2. etasje.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Malt panel i trapperommene med bruksslitasje. Stedvis ufagmessig finish på skiferfliser. Ellers normal bruksslitasje. Noe maling bør påregnes. TG: 1

Matrikkel: Gnr 83: Bnr 37
Kommune: 0229 ENEBAKK KOMMUNE
Adresse: Svenskerudbakken 10, 1914 YTRE ENEBAKK

Takstmann & Murmester Lars-Erik Johnsrud
Skogvollveien 9C, 0580 OSLO
Telefon: 91 38 99 75

Overflater på innvendig himling	
Beskrivelse:	Utleiedel: Lakkert furupanel i stue/kjøkken, ellers takessplater. 1. etasje: Malte platehimlinger og lyskasser med downlights i kjøkken og stue samt soverommene. Malte platehimlinger i entré og garderobe og malt eldre panel i trapperom. 2. etasje: Trapperom med eldre malt panel. Soverommene med malte platehimlinger og lyskasser med downlights.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år. Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe varierende bruksslitasje. TG: 1

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad/wc	
Beskrivelse:	Flislagt gulv uten fall til sluk, med gulvvarme. Ukjent membranløsning.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	1 stk sprekt flis og stedvis bom. Gulv med bruksslitasje. Bom = Luftlomme mellom flis og underlag. Resultatet kan være at fliser og fuger sprekker og løsner. TG: 2

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad/wc	
Beskrivelse:	Våtromspanel med flismønster
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. TG: 1

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad/wc	
Beskrivelse:	Himling med takessplater
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

VVS-installasjoner, generelt	
Beskrivelse:	Skjulte og utenpåliggende vanntilførselsrør i kobber og synlige avløpsrør i plast. Soilrør er skjult og ikke videre vurdert. Begge sluk i våtrommene i plast. 2 stk varmtvannsberedere på 20 og 300 l med ukjent produksjonsår. Beredere er plassert i kjøkkenbenk og bad/wc/vaskerom i utleiedel. Utekran er montert utenfor bad/wc/vaskerom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innstallasjoner synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Forventet levetid for sanitærinstallasjoner: Kobberrør: 25 - 75 år. Vannledning av plast (PE/PEX rør): 25 - 75 år Avløpsledninger av plast: 25 - 50 år Plastsluk: 25 - 50 år. Generelt: Forventet levetid avhenger av bruk, kvalitet og vedlikehold. TG: 1

Varme, generelt	
Beskrivelse:	Bolig med elektrisk oppvarming og varmekabler i våtrommene samt vedovner/parafinovn i utleiedel og 1. etasje. Ovnen i 1. etasje er en kommbinasjonsovn. Det opplyses at parafinovn med dagtank skal være i orden.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Varmekilder opplyses å oppfylle tiltenkt funksjon. Varmekabel i utleiedel har trolig passert forventet levetid. TG: 1

Brannslokking, generelt	
Beskrivelse:	I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og brannttilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.
Tilstandsvurdering:	Varslings og slukningsutstyr er på plass i boligen.

Luftbehandling, generelt	
Beskrivelse:	Utleieledel: Naturlig avtrekk med tilluft fra 2 veggventiler.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Luften opplevdes som dårlig på befaringstidspunktet. Det bør etableres bedre ventilasjon. TG: 2

Luftbehandling, generelt	
Beskrivelse:	Hoveddel: Naturlig og mekanisk avtrekk til over tak eller til yttervegg med tilluft fra spalter og veggventiler.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Effekt på ventilasjon er ikke vurdert i denne rapporten. Ventilasjonen antas å fungere normalt med dagens løsning. TG: 1

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad/wc	
Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det mangler spalte i dør for tilluft. TG: 2

Elektriske anlegg - Enebolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt	
Beskrivelse:	Sikringsskap i 2. etasje med automatsikringer, 63 ampere hovedsikring og jordfeolbryter. Sikringsskap i trapperom i underetasjen for utleiedel. Skap med automatsikringer, 25 ampere hovedsikring og 6 fordelingskurser. Det er etablert ny kurs til garasje etter befaringen.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke satt tilstandsgrad da det elektriske anlegget ikke er vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

Diverse utstyr - Enebolig

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Fast inventar, generelt	
Beskrivelse:	Plassbygget skyvedørsgarderobe i soverom samt skyvedørsgarderobe i garderobe i 1. etasje.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Garderobeinnredninger synes å Oppfylle tiltenkt behov TG: 1

Matrikkel: Gnr 83: Bnr 37
Kommune: 0229 ENEBAKK KOMMUNE
Adresse: Svenskerudbakken 10, 1914 YTRE ENEBAKK
Takstmann & Murmester Lars-Erik Johnsrud
Skogvollveien 9C, 0580 OSLO
Telefon: 91 38 99 75

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad/wc	
Beskrivelse:	Bad/wc med innredning med høyglans fronter, heldekkende servant med ettgreps kran, speilskap, dusjkabinett, gulvmontert klosett og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fuktslitasje nederst på innredning. Ellers er innredning og garnityr med normal bruksslitasje. Forventet levetid for sanitærinstallasjoner: Blandebatterier: 10 - 25 år. Servanter, toalett o.i: 20 - 50 år Generelt: Forventet levetid avhenger av bruk, kvalitet og vedlikehold. TG: 1

Dobbel garasje

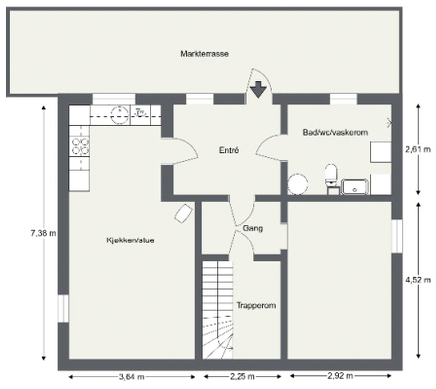
Bygning generelt - Dobbel garasje

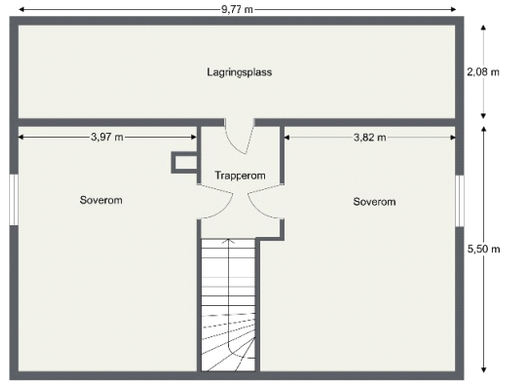
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Dobbel garasje fra 2014 uten porter, støpt dekke, vegger av bindingsverk med liggende kledning, saltak tekket med betongtakstein. Utvendig trapp til lagringsrom med vinduer over garasje. Ytterdører, antatt i heltre med profilert utside med glassfelt fra 2014.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Garasjen fremstår uferdig. Utførende firma gikk konkurs underveis. Det mangler blant annet garasjeporter, utvendige hjørnebord og listverk. Himling i gips med svanker - påkostninger må påregnes. Ytterdør går tregt og dørvrider er løs. Det er mye sprekker i skjøter i innvendig himling over garasje. Fuktutslag i bærebjelke midt i garasjerommet. Laminatgulv buler på ett område i rommet. Garasjedekke (uten fall) med saltutslag i betongdekke. Vinduer i rom over garasje mangler vridere. Det opplyses at utførende av garasje gikk konkurs underveis. Ingen dukumentasjon foreligger. Det bør påregnes støp med fall. TG: 2

Takstmann & Murmester Lars-Erik Johnsrud
Skogvollveien 9C, 0580 OSLO
Telefon: 91 38 99 75

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget





ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Svenskerudbakken 10
Postnr	1914
Sted	YTRE ENEBAKK
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	83
Bnr.	37
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-926838
Dato	11.09.2018

Energimerke

Innmeldt av	Lars-Erik Johnsrud

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

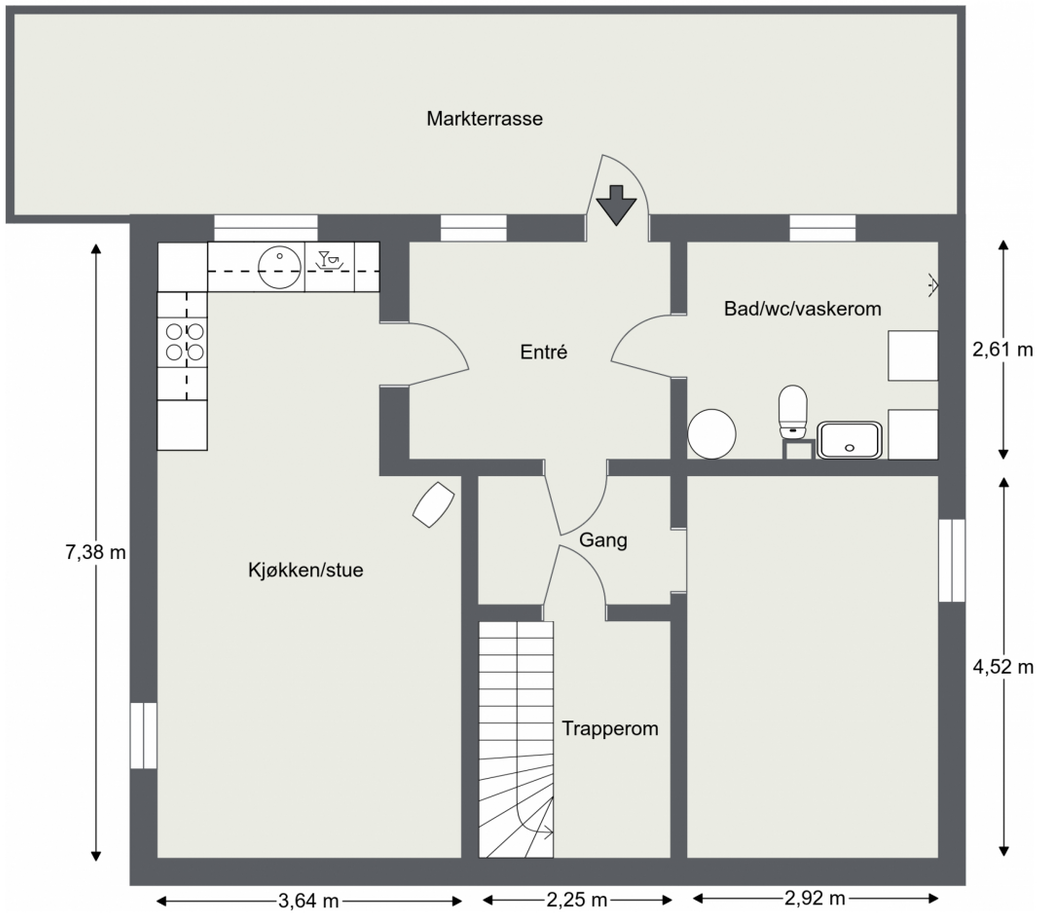
Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

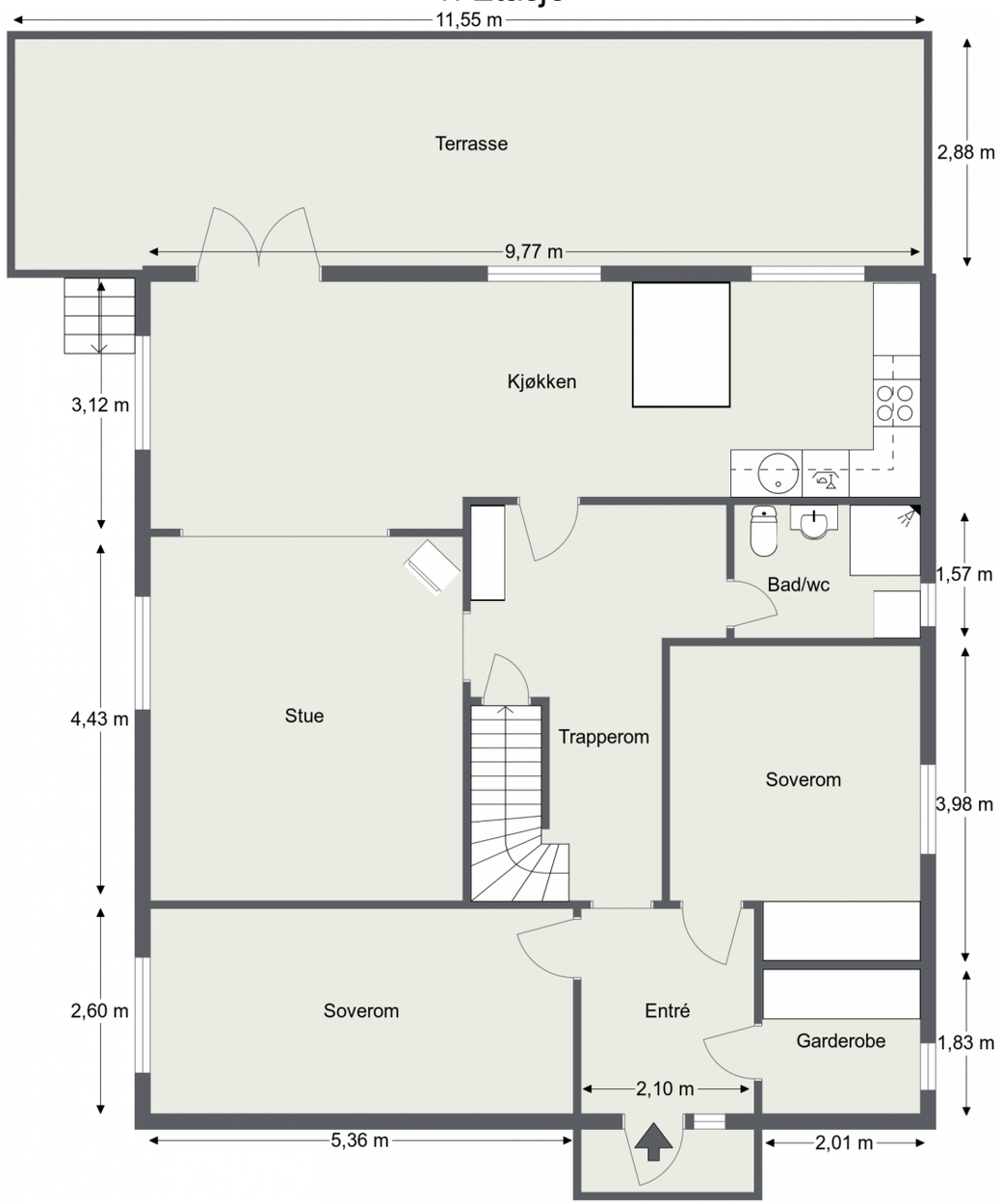
Svenskerudbakken 10

Underetasje



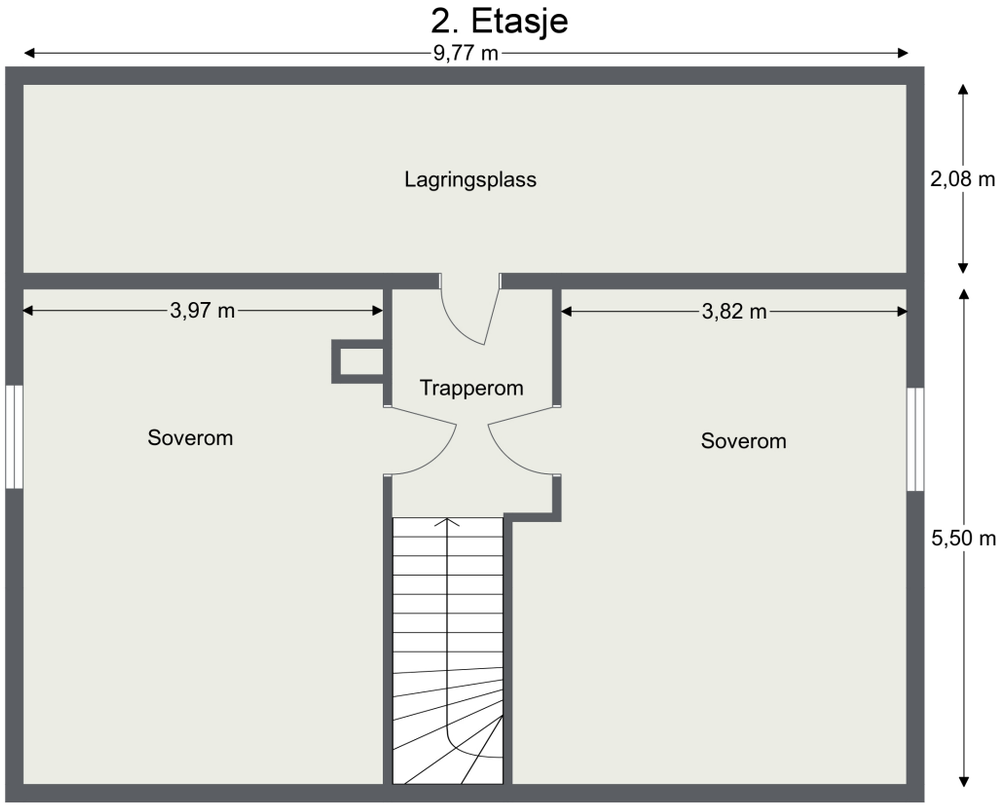
Svenskerudbakken 10

1. Etasje

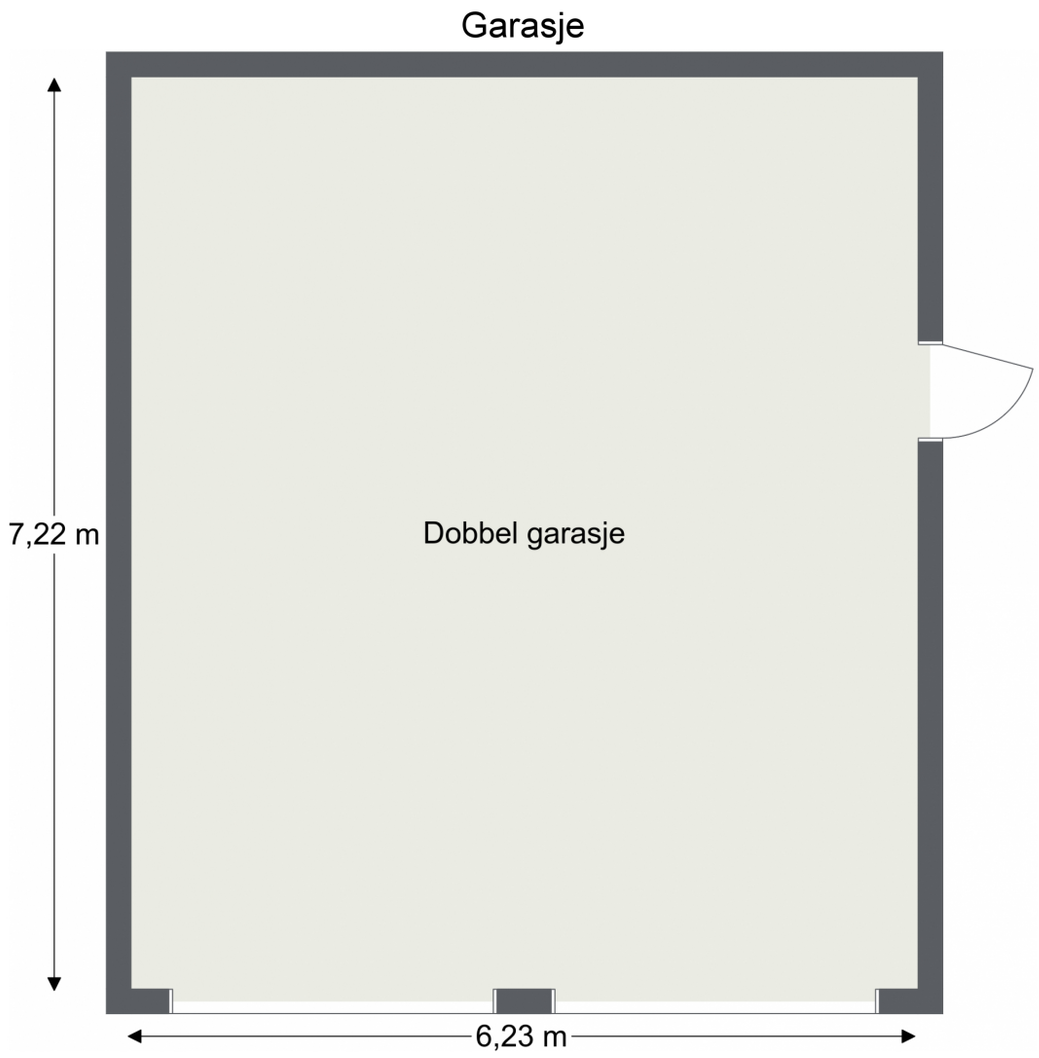


Svenskerudbakken 10

2. Etasje

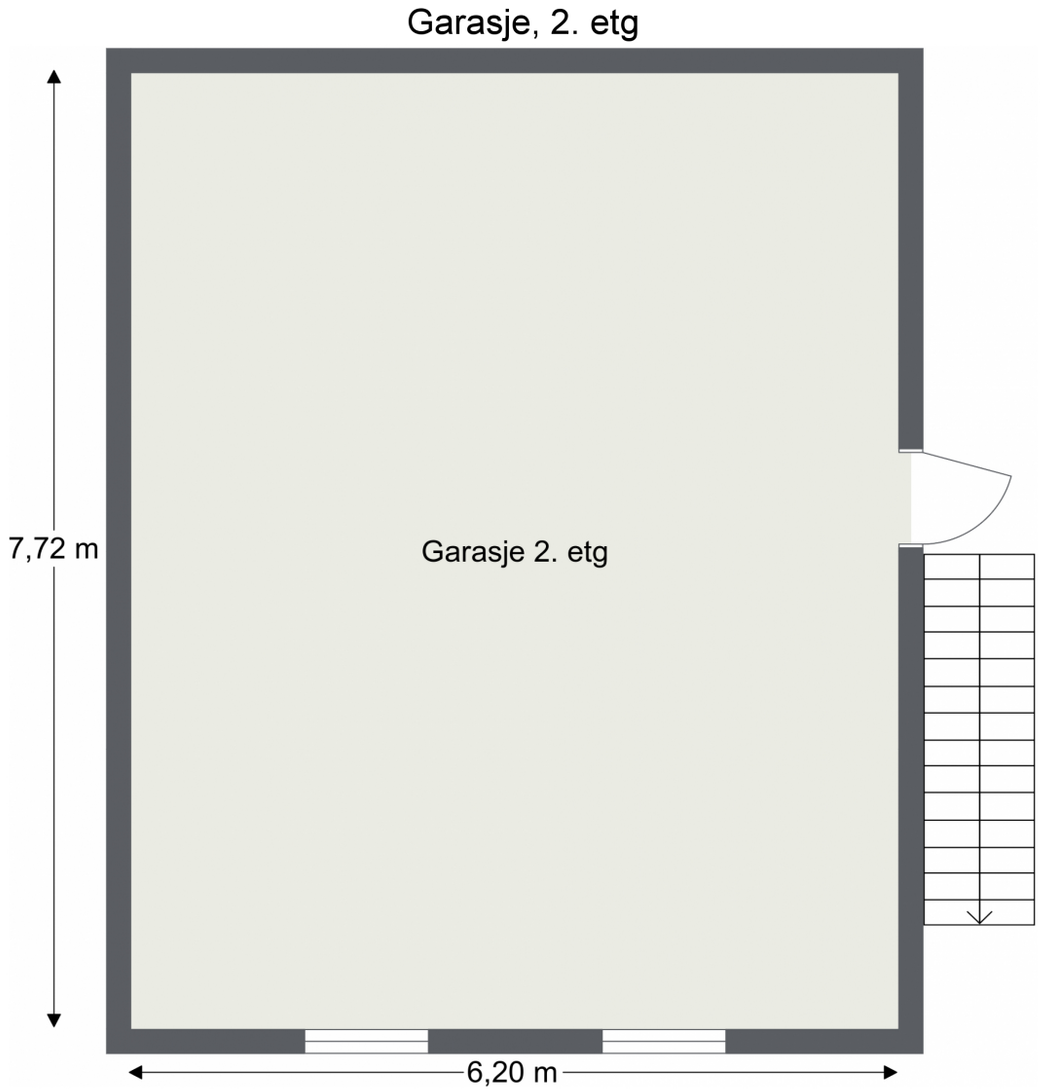


Svenskerudbakken 10



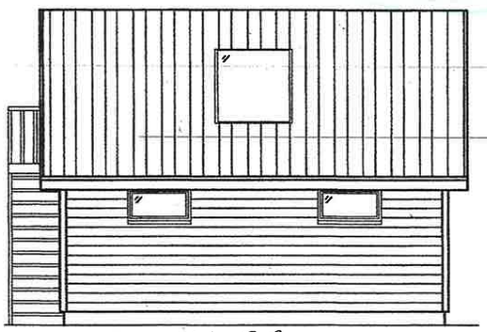
Svenskerudbakken 10

Garasje, 2. etg

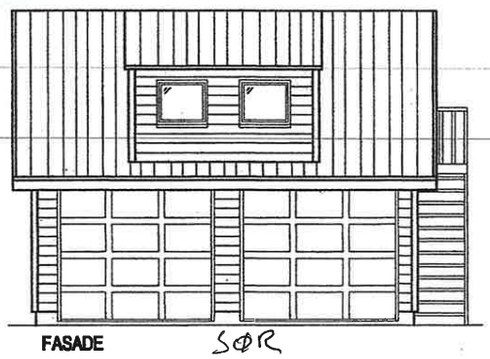


M-1/1

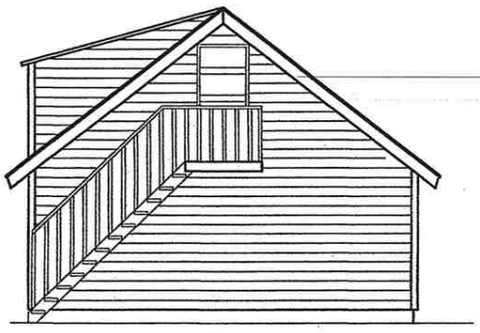
E-1



FASADE NORD



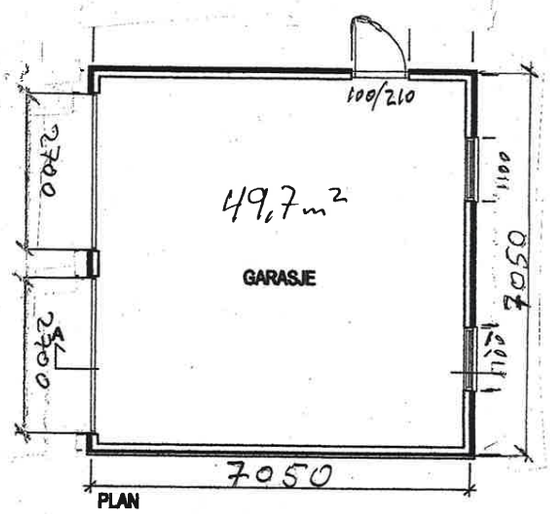
FASADE SØR

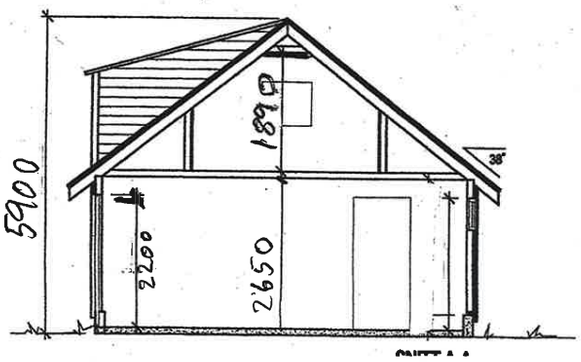


FASADE ØST

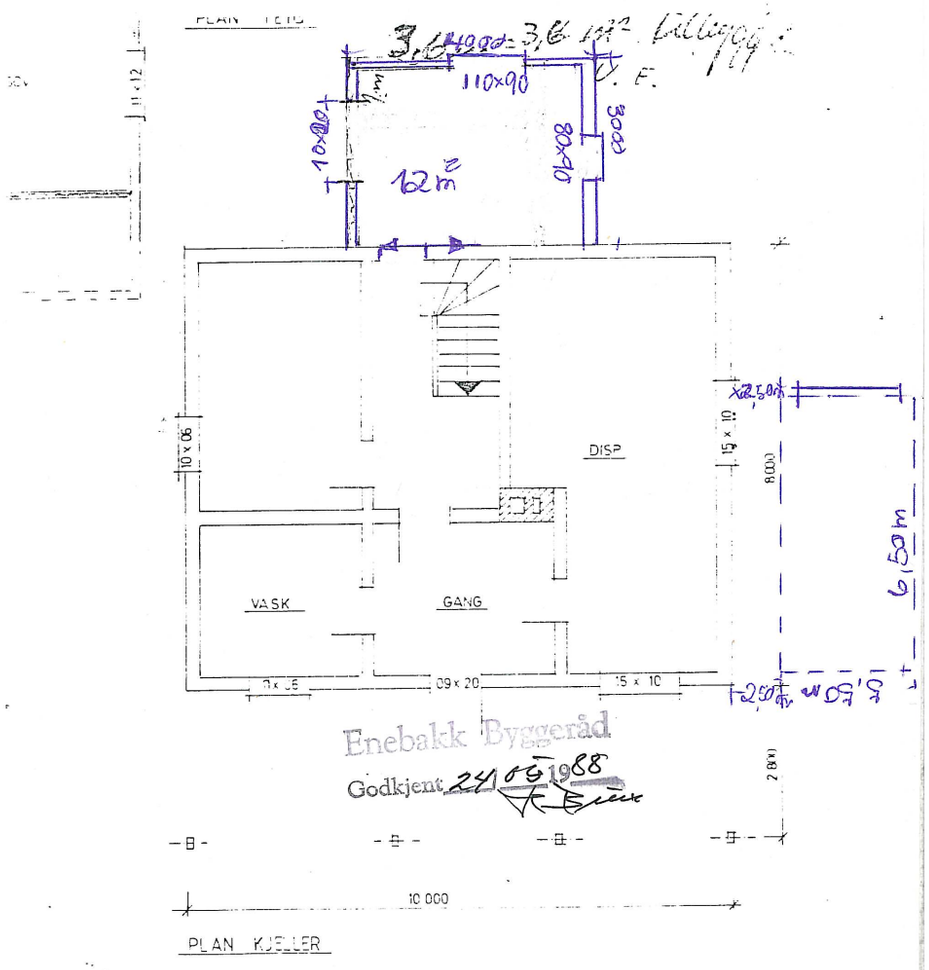
FASADE VEST

D-2

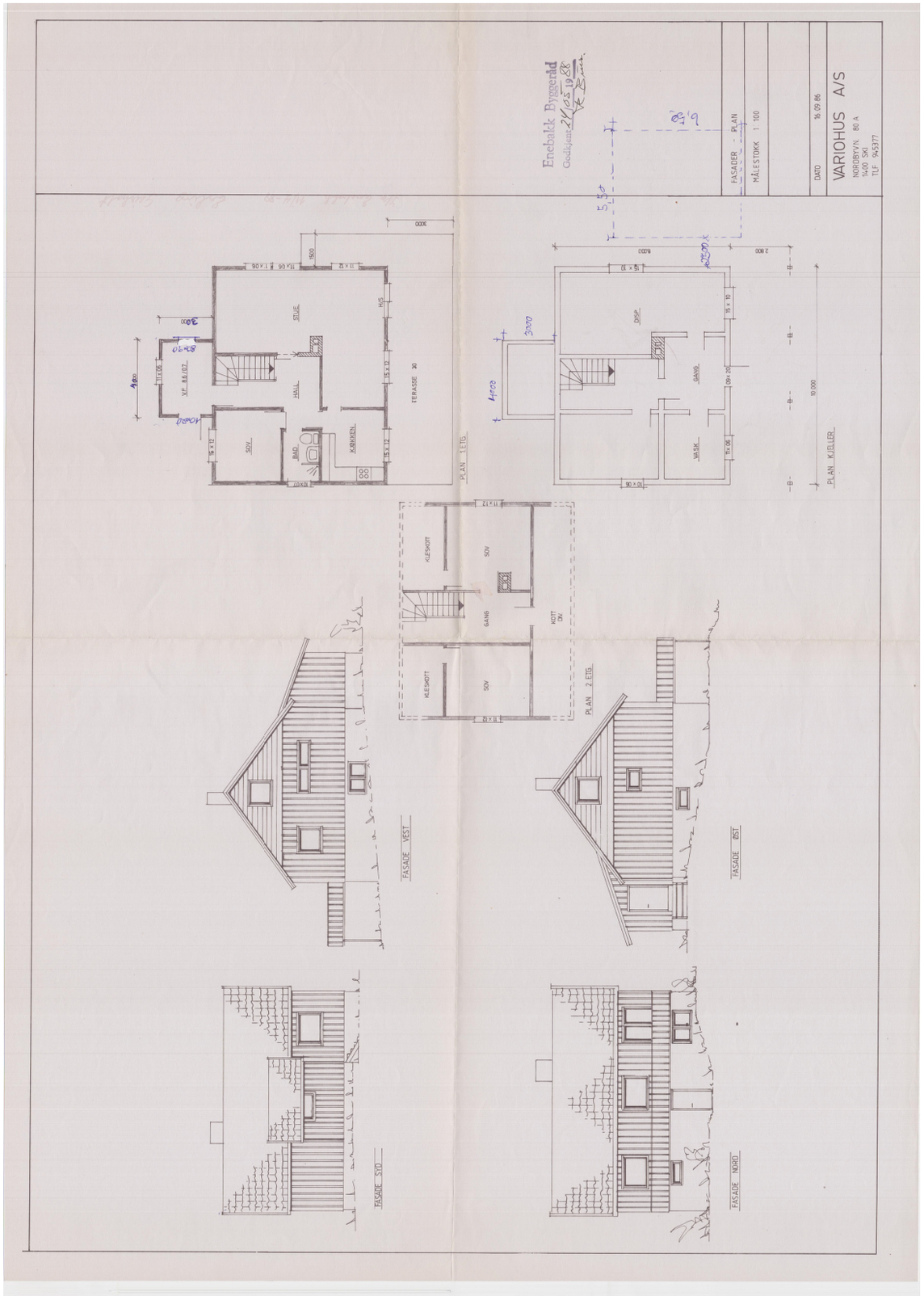




1/7-10



Enebakk Byggeråd
Godkjent 24/05 1988


Enebakk Byggeråd
Godkjent 24/05 1988
FASADER - PLAN
MÅLESTOKK 1:100
DATO 16.09.86
VARIOHUS A/S
NORDBYVN. 80 A
1400 SKI
TLF 945377
PLAN 1 ETG
PLAN KJELLER
PLAN 2 ETG
FASADE VEST
FASADE ØST
FASADE SYD
FASADE NORD
STUE
HALL
SOV
BAD
KJØKKEN
TERASSE 30
DISP
GANG
VASK
KLESKOTT
KOTT DIV.

(Kommune)

Enebakk

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-86 § 93, jfr. § 99 nr. 1

Anmelder	Byggherre
Erling Geirholt	Erling Geirholt Bjerklund 1914 YTRE ENEBAKK

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Bjerklund, 1914 Ytre Enebakk	83	37		

Deres søknad	Dato 13.04.88		
Arbeidets art	Tilbygg		
Byggets art	Enebolig		
Behandling/ vedtak	Bygningssjefen	Vedtak dato 24.05.88	Saksnr. 58/88

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99.

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

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

Evt. merknader:

30.01.89
293 83/37

Ingen merknader.

UNDERSKRIFT

ENEBAKK KOMMUNE
Bygningskontoret

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Enebakk	30.01.89	Rolf Enn

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
X ansvarshavende	Per-Egil Nordengen	1914 Ytre Enebakk
☐ andre		

K blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-86

Kommunenes arkivnøkkel: 511

Rett kopi bekreftes: S.B

STATENS KARTVERK

Indre Follo Sorenskriverembete.
Dagbok nr. 265 19 61
27/1

Skempel kr. 20.-

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Jens Aarhus

født 3/1-1928 (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Hermann Karlsen

født 24/5-1904 (Datum og årstall)

min/vår eiendom parsel 1,

g.nr. 83 br.nr. 38 av skyld mk. 0,01 i Enebakk herred[1])

matr.nr. i [1])

for en kjøpesum stor kr. 2.000,- totusenkroner

som er avgjort på omforenet måte.

Ifølge skjøte fra Sverre Fjeld til Aarhus av 18/1-60 skal kjøper ha rett til å utbedre og nytte en innkjøringsvei over Fjelds eiendom Bjerklund, og herunder legge ny bru over bekken, og ta ut stein på selgers eiendom til dette.

Videre har kjøper rett til å ta vann i et oppkomme på brno. 37 tilhørende selger.

Nr. 41 a. Enerett Sem & Stenersen 1 Oslo 10-58.

Enebakk, den 21. januar 1961.

Jens Aarhus
(Utstederens underskrift)

~~Vi~~ / jeg bekrefter herved at Jens Aarhus
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Thor Strand

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

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

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

Til vitterlighet:

1.

2.

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

STATENS KARTVERK

Stempelet m/ kr. 50 30/1-60 av lensm. i Enebakk.

Indre Follo Sorenskriverembete.
Dagbok nr. 274 19 60 - 1/2

Til innhefting i panteboka.

Rett kopi bekreftes: SB

STATENS KARTVERK

Skjøte.

Undertegnede Sverre Fjeld

født 19/1-1894 (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til hr. Jens Aarhus

født 3/1-1928 (Datum og årstall)

min/vår eiendom Skogbryn og parsel nr. 1

g.nr. 83 br.nr. 37 av skyld mk. 0,04 i Enebakk herred[1])
" 83 " 38 " " " 0,01 Enebakk,

matr.nr. i [1])

for en kjøpesum stor kr. 5.000,- femtusenkroner

som er avgjort på omforenet måte.

Kjöperen skal ha rett til å utbedre og nytte en innkjöringsvei over selgers eiendom - gno. 83 brno. 8 - frem til tomtene nr. 37 og 38, - herunder legge ny bru over bekken og ta ut stein på selgers eiendom til dette arbeide.

Videre har kjöper rett til å ta vann fra et opokomme på selgers eiendom på oversiden av forannevnte vei.

Nr. 41 a. Enerett Sem & Stenersen I Oslo 10-58.

Enebakk, den 18. januar 1960.

Sverre Fjeld
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Sverre Fjeld
har underskrevet dokumentet i ~~vårt~~ / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.
Eiendommen er en ubebygget tomt.

Thor Strand

T. STRAND lensmann ENEBAKK

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

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

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

Til vitterlighet:

1.

2.

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

STATENS KARTVERK

Skjemplet m/kr. 15,-

Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 123 19 75
17/2

Rett kopi bekreftes:

STATENS KARTVERK

Ærklæring.

I forbindelse med overdragelse av eiendommen
Haugtun, gr.nr. 83 br.nr. 46 i Enebakk,
til hr. Svein Arnesen, ærklærer jeg herved
at jeg samtykker for adkomst vei til overnevnte
eiendom, kan tinglyses på min eiendom
gr.nr. 83 br.nr. 37 i Enebakk.

Enebakk den 15.februar 1975

Erling Geirholt

Violet Geirholt

Stemplet med kr. 5,-
Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 1449 1964 4/5-

Rett kopi bekreftes.
S.B
STATENS KARTVERK

E r k l æ r i n g

til tinglysning som hefte på eiendommen "Skogbryn" gno. 83 brno. 37 i Enebakk:

Undertegnede eier av "Skogbryn" gno. 83 brno. 37 i Enebakk, Jens Aarhus, f. 3/1-1928, erklærer herved at nuværende og fremtidige eiere av nabo-eiendommen "Kårestad" gno. 83 brno. 36 skal ha anledning til å benytte den i fellesskap over min eiendom opparbeidede veg fra riksvegen.

Videre skal eiere av "Kårestad" ha rett til vann fra brønnen på "Skogbryn", - og kloakkledning gjennem samme til utløp i bekken nedenfor.

Vedlikeholdsutgiftene til veg og vann skal deles likt mellem eierne av eiendommene.

Jordstykket mellem bekken og riksvegen (med garage) benyttes i fellesskap av Kårestad og Skogbryn.

Enebakk, den 2. mai 1964.

Jens Aarhus

Åse Aarhus

Undertegnede bekrefter herved at Jens Aarhus og hans hustru Åse Aarhus har underskrevet dokumentet i mitt nærvær, og at de begge er over 21 år.

T. Strand

T. STRAND
lensmann
ENEBAKK

Stemplet m/kr. 15,-

Indre Follo sorenskrivarembete
Dagbok nr. 1637 75/14/3

Rett kopi bekreftes.

STATENS KARTVERK

E R K L Æ R I N G

til tinglysning vedk. gno. 83 brno. 37 "Skogbryn" i Enebakk.

Undertegnede eier av Skogbryn gno. 83 brno. 37 i Enebakk, Erling Geirholt, f. 30/12-31, gir herved nedennevnte og fremtidige eier av parseller fra Bjerklund rett til å nytte den av oss opparbeidede felles gårdsvei som går over min grunn.

De nevnte parseller er:

gno. 83 brno. 38, 44, 45 og 51 nu Herman Karlsen,
" 83 " 46 Haugtun, nu Svein Arnesen,
" 83 " 8 Bjerklund, nu Magnus Jensen.

Parselleierne har alle fremtidig vedlikeholdsplikt til den nevnte felles gårdsvei.

Enebakk, den 10. mars 1975.

.....Erling Geirholt.....

Utstederen Erling Geirholt har undertegnet i mitt nærvær og er over 20 år.

Tom Strand

T. STRAND
Lensmann
ENEBAKK

Stemplet med kr. 5,-
Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 1449 1964 4/5-

Rett kopi bekreftes.
S.B

STATENS KARTVERK

E r k l æ r i n g

til tinglysning som hefte på eiendommen "Skogbryn" gno. 83 brno. 37 i Enebakk:

Undertegnede eier av "Skogbryn" gno. 83 brno. 37 i Enebakk, Jens Aarhus, f. 3/1-1928, erklærer herved at nuværende og fremtidige eiere av nabo-eiendommen "Kårestad" gno. 83 brno. 36 skal ha anledning til å benytte den i fellesskap over min eiendom opparbeidede veg fra riksvegen.

Videre skal eiere av "Kårestad" ha rett til vann fra brönnen på "Skogbryn", - og kloakkledning gjennem samme til utlöp i bekken nedenfor.

Vedlikeholdsutgiftene til veg og vann skal deles likt mellem eierne av eiendommene.

Jordstykket mellem bekken og riksvegen (med garage) benyttes i fellesskap av Kårestad og Skogbryn.

Enebakk, den 2. mai 1964.

Jens Aarhus

Åse Aarhus

Undertegnede bekrefter herved at Jens Aarhus og hans hustru Åse Aarhus har underskrevet dokumentet i mitt nærvær, og at de begge er over 21 år.

T. Strand

T. STRAND
lensmann
ENEBAKK

MÅLEBREV

uten grensejustering
med grensejustering

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.
Enebakk	83/87	4510	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	83	37	
	Bruksnavn/~~adresse~~	Skogbryn	
Areal	3667.6 m2 ~~4329,3~~ m2		

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 24.12.87 19251 SORENSKRIVEREN I INDRE FOLLO

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

Dato for forretningen	09.11.87
Rekvirent	Erling Geirholt
Bestyrer	Oddbjørn Siljebøl
Forretning	Kartforretning over eiendommen Skogbryn gnr. 83 bnr. 37 i Enebakk.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Enebakk	30.11.87	Oddbjørn Siljebøl	Stein Mørsdal

Tinglysing

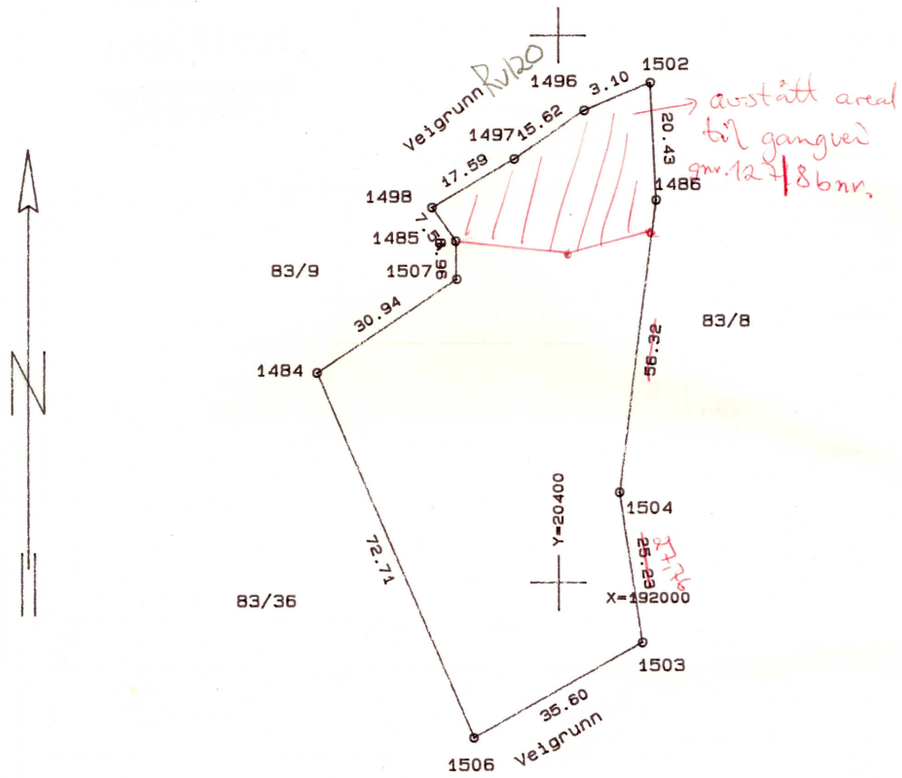
Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
DAGBOKFØRT 24.12.87 19261 SORENSKRIVEREN I INDRE FOLLO	TINGLYST 24/12-87 Gebyr betalt kr. 310,- Dok.avgift betalt kr. Merknad etter tgll.s 11:

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett **5814** Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87 — *Kommunenes arkivnøkkel: 58*

Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVKART
83	37		

Representasjonspunkt		Jnr
X 192047 Y 20393 Z		83/87
Koordinatsystem NGO	**Målestokk** 1: 1000	**Målebrev nr** 4510
Kartblad CR 041-1-58	**Areal** ~~4329.3~~ 3667.6 M^2	



PUNKT	MERKE	X	Y	AVSTAND	RADIUS
1506	UMERKET	191971.70	20384.42	72.71	
1484	GODKJ. BOLT	192038.41	20355.51	30.94	
1507	UMERKET	192055.50	20381.30	6.96	
1485	GODKJ. BOLT	192062.46	20381.11	7.54	
1498	GODKJ. BOLT	192068.59	20376.73	17.59	
1497	GODKJ. BOLT	192077.43	20391.94	15.62	
1496	GODKJ. BOLT	192086.30	20404.80	3.10	
1502	——— " ———	192091.38	20416.96	20.43	
1486	ANNET MERKE	192069.93	20418.02	~~56.32~~ 53.81	
1504	UMERKET	192016.55	20411.22	~~25.23~~ 27.76	
1503	UMERKET	191989.12	20415.47	35.60	

Meglerkart- Kommuneplan

83/37

Målestokk: 1:1000 Dato: 29.08.2018

N

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008
- Støysoneqrense
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseqrense
- Boliqbebyqqelse - fremtidiq
- Næriqsbebyqqelse - nåværende
- Friområde - fremtidiq
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reindrift - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdraq med tilhørende strandsone - nåvære
- Byqqeqrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveq - nåværende
- Ganq-/sykkelveq - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

Innsjøer og vassdrag
- Innsjø
- Innsjøkant
- Elv/Bekk under bakken
- Elv/Bekk kant usikker
- Elv/Bekk kant
- Kanal/Grøft
- Kanal/Grøft kant
- Elv/Bekk midt

Annen samferdsel
- Traktor/Kjerreveq kant

Vegsituasjon
- Fortauskant
- Veq
- Veqdekke
- Annet veqareal
- Avqrensninq mot avkjørsel
- Avqrensninq mot annet veqareal
- Ganq/Sykkelveq
- Ganq/Sykkelveq kant
- Autovern

Eiendomsinformasjon
- Fiktiv eiendomsqrense
- Eiendomsqrense
- Eiendomsqrense, usikker

Bygninger
- Takkant
- Bygninqsdelelinje
- Takoverbyqq kant
- Trapp inntil byqq, kant
- Veranda
- Bygninqslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Låvebru

Tiltak
- Tiltak
- Tiltaksqrenser

NOTAT

Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

Hvis du får problemer ved boligkjøpet, trenger du ikke bekymre deg. Vi håndterer krav mot selger og hans forsikringsselskap.

Boligkjøperforsikringen dekker all nødvendig advokathjelp for å avgjøre om du har et krav mot selger etter avhendingsloven.

Med **Boligkjøperforsikring Pluss** får du i tillegg nødvendig advokathjelp på de viktigste rettsområdene du kan støte på som boligeier.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Trygghet ved boligkjøp

- Fullverdig advokathjelp ved kjøp av ferdig oppført bolig
- Advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig
- Dekker motpartens omkostninger forutsatt at HELP utpeker advokaten. Dette gir sterk forhandlingsposisjon
- Omfatter også fagkyndigutgifter inntil kr 30 000 etter avtale
- Boligselgerforsikring er selgers forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- 5 års varighet
- Følg saken din på Min side

BOLIGKJØPERFORSIKRING **PLUSS**

Samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet

- Samboeravtale/ektepakt
- Arv
- Håndverkertjenester og utleie
- Kjøp av kjøretøy og løsøre
- Naboforhold
- Tomtefeste, veiretter og andre rettigheter over fast eiendom
- Plan- og bygningsrett
- Skatterettslige spørsmål og vedtak rundt oppussing, utleie og eiendomsskatt
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side
- Fornyes årlig

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	**Kr 4 100**
Selveierleilighet og rekkehus	**Kr 7 100**
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	**Kr 11 100**

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	**Kr 6 900**
Selveierleilighet og rekkehus	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	**Kr 13 900**

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering. Forsikringen betales sammen med boligkjøpet. Tilleggsdekningen på kr 2 800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP Forsikring. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 400/3 400 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Egenandel kr 4 000 påløper i tvistesaker.
Vi tar forbehold om prisendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtagelse, vil avtalen bli kansellert.
For komplette vilkår se www.help.no

Informasjon om budgivning

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakt informasjon, finansieringsplan, akseptfrist, over takelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av bud runden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren,når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver krevekopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

BN Bolig, Dronning Eufemias gate 42, 0191 OSLO - post@bnbolig.no

BN Bolig

BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Svenskerudbakken 10, 1914 Ytre enebakk
Registerbetegnelse: Gnr. 83, bnr. 37 i Ytre enebakk kommune
Oppdragsnummer: 80-18-00374
Megler: Arsalan Syed

Ønsker finansieringstilbud fra BN Bank ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Bud kr. ,-

Bud (bruk blokkbokstaver) kr. 00/100

(I tillegg kommer omkostninger iht. til salgsoppgave. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold

Ønsket overtagelsesdato / Akseptfrist / kl.

FINANSIERINGSPLAN:

Lån i v/ tlf. kr

Lån i v/ tlf. kr

Egenkapital i v/ tlf. kr

Finansiering kr. bekreftet av Dato / kl.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. BN Bolig anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen som er tilgjengelig på bnbolig.no og FINN.no. Alternativt kan budskjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontoret. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet. Undertegnede er innforstått med at budbeløp, Akseptfrist og ev. forbehold, vil bli offentlig tilgjengelig ifm. live oppdatering av bud på eiendommen på internett. Navn er anonymisert.

BUDGIVER 1 (BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Navn

Personnr.

Tlf.

E-post:

Adresse

Poststadr.

Dato / sted

Underskrift

BUDGIVER 2 (BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Navn

Personnr.

Tlf.

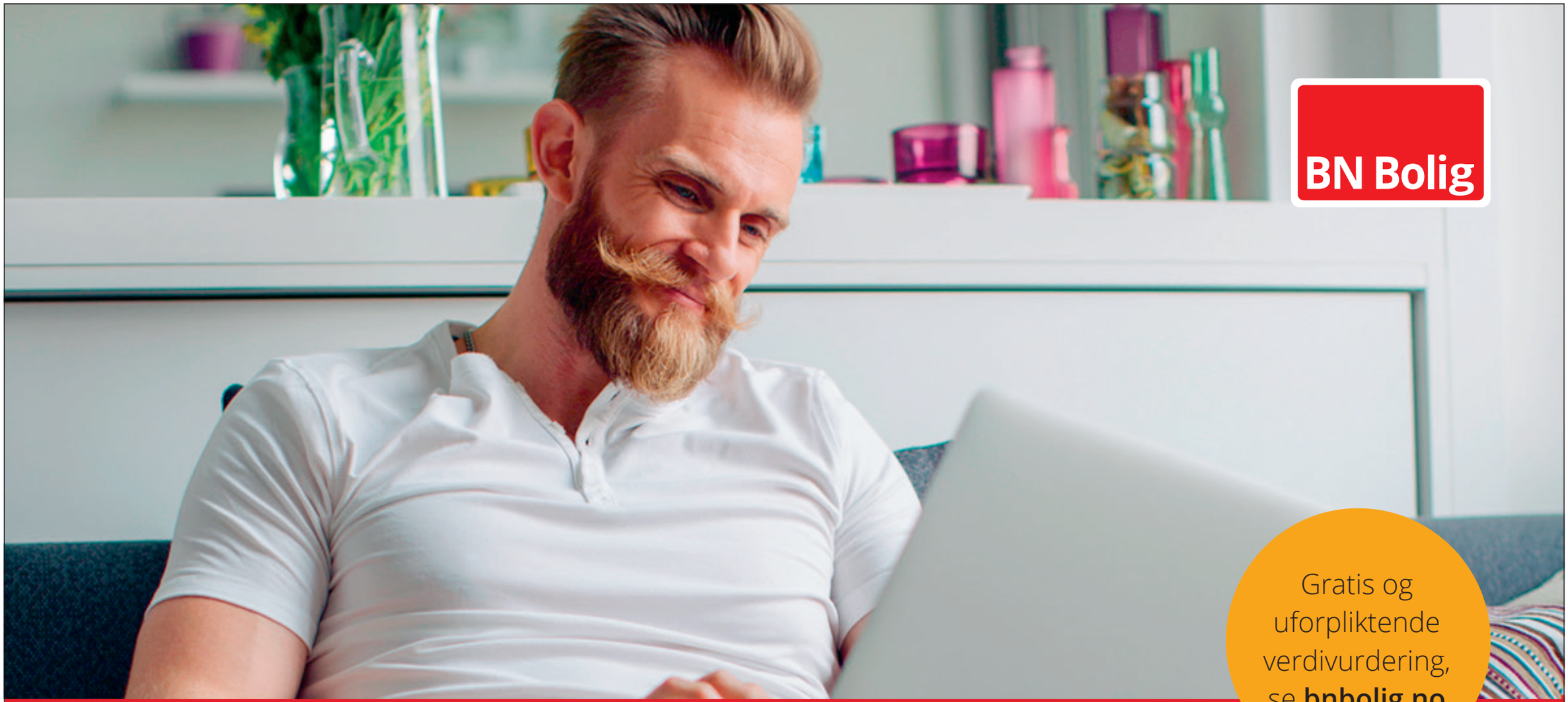
E-post:

Adresse

Poststadr.

Dato / sted

Underskrift



Kjøpe bolig?

Vi hjelper deg gjerne med en verdivurdering

Dersom du ønsker du å vite hva din nåværende bolig er verdt, ta kontakt med BN Bolig for en gratis verdivurdering – helt uforpliktende selvsagt.

bnbolig.no

DITT NYE HJEM?

Arsalan Syed
Eiendomsmegler

Telefon 466 32 727
E-post as@bnbolig.no

Arsalan Syed
Eiendomsmegler

Telefon: 466 32 727
E-post: as@bnbolig.no

BN Bolig

BN Bolig
Dronning Eufemias gate 42, 0191 OSLO

bnbolig.no