

Hauglia 15

FLATEBY

notar



Prisantydning Kr. 5 700 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 156/178 kvm
Megler Stian Berglund Tlf 464 20 400

NOTAR.NO

notar



Hauglia 15

**Flott totaloppusset enebolig m/garasje og god standard| Solrike uteplasser | 2 bad og 5 soverom
| Klargjort for hybel**

Adresse	Hauglia 15 1911 FLATEBY
Prisantydning	Kr 5 700 000,-
Omkostninger	Kr 161 490,-
Totalpris	Kr 5 861 490,-
BRA-i/BRA Total	156/178 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1968
Soverom	5

Her får du et hjem som har vært igjennom en omfattende oppussing i 2023 med bl.a. rehabilitert med nye bad, nytt elektrisk anlegg, overflater etc. Ny drenering, nye terrasser/terrassekledning, nye vinduer og ytterdører(eldre inngangsdør). Malt ytterkledning og vasket tak. Vann og avløp i boligen ble skiftet ut.

- Flott totaloppusset enebolig over to plan
- Sentralt og barnevennlig område
- Klargjort for hybel i underetasjen
- Garasje med innlagt strøm
- Stor tomt på 1739 kvm
- Gode solforhold på eiendommen
- Terrasse utenfor stuen på ca. 48 kvm
- Terrasse utenfor ett soverom på ca. 7 kvm
- Stue med store vindusflater
- Stilrent HTH kjøkkeninnredning
- 2 delikate baderom med gulvvarme
- Opplegg for vaskemaskin på begge bad
- Hele fem gode soverom
- Tv-stue for ekstra fleksibilitet

Notar Romerike

Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN



Stian Berglund

Eiendomsmegler/Partner
464 20 400 / stian@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	20
Nøkkelinformasjon	21
Plantegning	37
Vedlegg	39
Budgivning	123

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning































Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i et rolig og barnevennlig boligområde på Flateby i Enebakk kommune. I nærområdet finnes bl.a. barnehage, barneskole, buss-stopp, samt marka med lysløype, badevann og flotte turmuligheter sommer som vinter.

Det er gangavstand til dagligvarebutikk ellers kort vei til Flateby grendesenter med diverse forretninger og servicetilbud. Det finnes aktive idrettslag i Flateby med bl.a. nyere idrettshall på Stranden. Flateby ligger nær Østmarka med gode tur- og rekreasjonsmuligheter med bl.a. skiløyper, sykkelstier, badevann, fiskemuligheter, lysløype, slalåmbakke m.m. Det er ridesenter på Flateby, samt at området kan by på et aktivt idrettsmiljø med bl.a. fotballbane, idrettshall m.m.

Mulig å ta buss til Lillestrøm og deretter tog til Oslo S. Ca. 12 km til Kirkebygda, ca. 18 km til Lillestrøm og ca. 38 km til Oslo.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Hauglia 15, 1911 FLATEBY

OPPDRAKSNUMMER

23-0083/26

SELGER

Kevin Eiendom Invest AS

MATRIKKEL

Gårdsnummer 7, bruksnummer 122, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 7, bruksnummer 135, , ideell andel 1/1.

i Enebakk kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Boligen har vært utleid, så selger vet ikke hva strømforbruket var i 2025.

TOMT

Eiet tomt på 1.739 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt på 1.739 kvm.

Tomten består av to matrikler som samlet gir et totalt tomteareal på 1739m².

Gnr. 7 Bnr. 122 og Gnr. 7 Bnr. 135 i Enebakk kommune

TAKST

Tilstandsrapport datert 01.06.2026. utført av Jo Henrik Stigen.

BYGGEÅR

1968

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 1968. Bygningen har et saltak som er tekket med takplater. Ytterveggene består av en trebindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med panel og pussede flater.

Boligen er fundamentert med såle på ukjent grunn, og det antas at fundamenteringen er utført med betong og støpte kjellergulv. Byggegrunnen er ikke kjent.

Grunnmuren har observert malingsavflassing og riss i ytterveggen ved adkomstterrassen.

Dreneringen er fra 2023, og det er registrert vorteplast rundt huset. Tomten ligger i svakt skrånende terreng.

Veggkonstruksjonen er en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med bordkledning. Det er påvist spredte råteskader i kledningen, og det er observert skjevheter i takutstikket på terrassesiden. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren.

Takkonstruksjonen er et saltak i treverk, tekket med takplater. Konstruksjonen ble kun inspisert fra en utvendig loftsluke.

Renner, nedløp og beslag er utført i stål/aluminium.

Etasjeskillerne er bygget i tre, bestående av støpt dekke og trebjelkelag.

Vinduer er med 2-lags glass fra 2023. Ytterdørene er malte med glassfelt, og terrassedørene har 2-lags energiglass fra 2023.

Eiendommen har en terrasse med tregulv med utgang fra stuen, en adkomstterrasse ved inngangen, og en balkong med utgang fra et soverom.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig – Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

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

Aldersrelatert slitasje og materialenes naturlige aldring. Manglende vedlikehold kan forsterke risikoen.

- Utvendig – Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Yttervegger i bindingsverk fra byggeår er oppført med ukjent isolasjon og vindsperre etter datidens byggeskikk.

Konstruksjonen er eldre, og det foreligger vanligvis ikke dokumentasjon på kontinuerlig kontroll av vindsperre, lufttetthet eller eventuell fuktpåvirkning i veggene. Slike forhold gir usikkerhet rundt veggens faktiske tilstand og isolasjonsevne, selv om det ikke er registrert synlige skader ved visuell inspeksjon. Aldersrelatert slitasje og normal bruk tilsier derfor avvik fra nybyggstandard

Kledningen er fra byggeåret viser tydelige aldersrelaterte tegn, inkludert stedvis tørkesprekker. Dette skyldes langvarig eksponering for vær og vind samt naturlig uttørking av treverket over tid

Det er observert skjevheter i takutstikk på terrasse siden.

- Innvendig – Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Målt høydeforskjell på mellom 10 – 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1,2cm.

Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er avvik:

Innvendig utforede vegger i rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova. Dette skyldes at konstruksjonen kan skjule fuktproblemer i bakveggen, og at det ofte er vanskelig å kontrollere tilstanden bak utforingen uten destruktive inngrep.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

Det er registrert knirkelyder i trappeløpet ved normal bruk. Forholdet vurderes å være et mindre, alders- og materialrelatert avvik uten betydning for sikkerhet eller funksjon.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: • Svertesopp er registrert

Svertesopp oppstår vanligvis i fuktige miljøer med begrenset ventilasjon. Det er ofte et tegn på høy luftfuktighet, kondens eller manglende rengjøring over tid.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk

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

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.

- Kjøkken - Underetasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning

Avvik: • Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. - Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Kjøkken fremstår med noe slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er ikke lagt silikon mellom vegg og benkeplate.

- Kjøkken - Underetasje > Kjøkken/stue > Avtrekk

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

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er avvik:

Det er observert malingsavflassing og riss i yttervegg ved adkomstterrasse. Forholdet indikerer slitasje og mulig fuktpåvirkning. Tiltak anbefales for å hindre videre nedbrytning av ytterveggen.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Det er avvik:

Det kommenteres at boligen ligger i skrånende terreng noe som gir økt vanntrykk mot grunnmuren. Dette øker belastningen på dreneringssystemet og tettesjiktet. Dersom dreneringen er gammel eller mangelfull, kan vann trenge inn i konstruksjonen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Overflater himling

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2022.

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

Beskrivelse: Ved overtakelsen var det registrert fukt- og råteskader i tregulv og himling i underetasjen. Skadene er senere utbedret. Det ble blant annet utført drenering og etterisolering av grunnmur, fjerning av skadde materialer, rengjøring og desinfisering, forbedring av ventilasjon samt innvendig etterisolering med 10 cm isolasjon i første etasje. I 2026 ble det registrert fukt i himlingen på badet i 2. etasje. Undersøkelse viste at dette skyldtes kondens fra et ventilasjonsrør med utilstrekkelig isolasjon. Ventilasjonsrøret ble etterisolert, og forholdet ble utbedret. Det er meg bekjent ikke registrert nye fukt-, sopp- eller lekkasjeproblemer etter at tiltakene ble gjennomført.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: KUEL NORDIC, Oslo Rørservice AS, Lislegaard Bygg og Membran, Oppussing Dzieciatek

Beskrivelse: Badet på 2. etasje ble pusset opp i 2023. Badet på 1. etasje var nybygd og ble brukt som bod tidligere. På begge badene ble det lagt ny membran, nye varmekabler, nye avløpsrør, nye downlights og nye baderomsinnredninger. Dokumentasjon foreligger.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse: Ny sveismembran på 2. etasje utført av Lislegaard Bygg og Membran. Dokumentasjon foreligger. Ny smøremembran på 1. etasje utført av Oppussing Dzieciatek.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Oslo Rørservice AS. Prosjektlederen er Niels løvstad.

Beskrivelse: To nye bad fra 2023. Nye avløp og sluk. Alle bunnledninger i huset ble utskiftet. Hovedvannledningen (ca 12 meter) fra huset til kommunens vannrør ble også skiftet ut for å unngå fremtidige vannlekkasjer. Det er lagt til rette for vanntilførsel og avløp på stuen i 1. etasje for et kjøkken, dersom det er ønskelig å etablere en utleiedel. Dokumentasjon foreligger.

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

Ja

Beskrivelse: Det ble utført ny drenering og etterisolering av grunnmur i 2023, og dokumentasjonen for dreneringsarbeidet foreligger. Ved oppstarten av dreneringsarbeidene ble sprekker og avvik på kommunale ledninger under bakken avdekket. Disse ble utbedret av Enebakk kommune før dreneringsarbeidet kunne starte. To kummer ble etablert for inspeksjon på tomtegrensen. Infrastrukturen ble målt inn av kommunen, og ekstra dreneringsledning ble etablert for å sikre mot overvannsproblemer i fremtiden.

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

Ja

Beskrivelse: Det var noen sprekker i muren mot vest og sør i garasjen. Alle sprekke ble reparert i 2023, og det ble bygget en ny lecavegg på 25 cm mot sør i garasjen for å sikre mot sprekkeproblemer i fremtiden.

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

Ja

Beskrivelse: Ved overtakelsen var det registrert råteskader på eiendommen. Omfattende utbedringstiltak ble senere gjennomført. Det er ikke avdekket insekter eller skadedyr på eiendommen.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Kuel Nordic. Prosjektlederen er Kujtim Kanaj.

Beskrivelse: Nye kurser i hele huset. Gulvvarme er lagt på entréen og på badene. Det er installert nye downlights på badene og terrassen. Det er lagt opp nytt opplegg til vaskemaskinen på begge badene, samt nye stikkontakter, lysbrytere og termostater i hele huset. Det er lagt til rette for flere nye kurser i første etasje for et kjøkken, hvis det ønskes å etablere en utleiedel. Dokumentasjon foreligger.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Det har vært utført eltilsyn i 2024. Påviste avvik er deretter utbedret av registrert elektroinstallatør, saken er avsluttet, og dokumentasjon foreligger.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Oppussing Dzieciatek. Prosjektlederen er Krystian Dzieciatek.

Beskrivelse: En ny terrasse på 48 m² og to balkonger på 7 m² ble bygget i 2023. Vinduene i garasjen ble skiftet ut i 2023 også, og det ble lagt nytt asfaltgulv i garasjen.

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

Ja

Beskrivelse: Eiendommen selges med en godkjent bybel i 1 etasje.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Ja. Tillatelse og ferdigattest foreligger.

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

Ja

Beskrivelse: Sokkeletasjen i huset ble søkt om og omgjort til varig oppholdsrom i 2023.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i byggets sokkeletasje ble godkjent hos Enebakk kommune den 21.03.2023.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Terrassene er nymalt i 2026.

2025:

- Kjøkkeninnredning underetasje med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandeblender. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Ukjent årstall på kjøkkenet, men montert i 2025.

2023:

- Det er gjennomført omfattende utbedrings- og oppgraderingstiltak etter min overtakelse av eiendommen i 2023. Arbeidene omfatter blant annet drenering og etterisolering av grunnmuren, forbedring av ventilasjonen i samtlige rom samt innvendig etterisolering med 10 cm isolasjon i første etasje.
- Badet på 2. etasje ble pusset opp i 2023. Badet på 1. etasje var nybygd og ble brukt som bod tidligere. På begge badene ble det lagt ny membran, nye varmekabler, nye avløpsrør, nye downlights og nye baderomsinnredninger.
- Ny sveismembran på 2. etasje utført av Lislegaard Bygg og Membran.
- Ny smøremembran på 1. etasje utført av Oppussing Dzieciatek.
- To nye bad fra 2023. Nye avløp og sluk. Alle bunnledninger i huset ble utskiftet.
- Det er lagt til rette for vanntilførsel og avløp på stuen i 1. etasje for et kjøkken, dersom det er ønskelig å etablere en utleiedel.
- Nye kurser i hele huset. Gulvvarme er lagt på entréen og på badene. Det er installert nye downlights på badene og terrassen. Det er lagt opp nytt opplegg til vaskemaskinen på begge badene, samt nye stikkontakter, lysbrytere og termostater i hele huset. Det er lagt til rette for flere nye kurser i første etasje for et kjøkken, hvis det ønskes å etablere en utleiedel.
- Kjøkkeninnredning 1. etasje med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandeblender. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.
- Bereder er plassert på badet i underetasje og er på 194 liter og produksjonsår 2023.
- Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
- Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
- drenering og etterisolering av grunnmuren
- Hovedvannledningen (ca 12 meter) fra huset til kommunens vannrør ble også skiftet ut for å unngå fremtidige vannlekkasjer.
- Det er installert nye downlights på terrassen.
- En ny terrasse på 48 m² og to balkonger på 7 m² ble bygget i 2023.
- Nytt asfaltgulv i garasjen.
- Alle Vinduer i huset ble skiftet ut i 2023.
- Ny drenering i 2023.
- Terrassedører med 2-lags energiglass. Produksjonsår 2023.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser vedlagt i prospekt.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene, entre samt fyring med ved.

Gulvvarme på badene og entre. Ildsted i stuen.

Varmtvannsbereider er plassert på badet i underetasje og er på 194 liter og produksjonsår 2023.

Naturlig ventilasjon i boligen.

Elektrisk anlegg:

Anlegg med 2 skap med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Spørsmål til eier:

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

Pipe og ildsted:

Det er etablert ildsted i stuen. Det er utført kontroll av Follo Brannvesen IKS 2026. Dette er lagt til grunn for tg vurdering.

Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

PARKERINGSFORHOLD

Det er parkering i garasje med manuell garasjeport.

Garasje utført med gruset dekke, terrasse over bolig del, garasjeport, lys og strøm.

Garasje er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

VEI/VANN/KLOAKK

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann. Hovedvannledningen (ca 12 meter) fra huset til kommunens vannrør ble også skiftet ut for sikring mot fremtidige vannlekkasjer.

Flateby Vannverk har bestemt at alle boliger på Flateby er pålagt å installere vannmålere innen 01.01.25.

Vann og avløp er skiftet ut, men det er ikke installert vannmåler i denne boligen.

BEBYGGELSE

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendom.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, tilbygg og fasadeendring iht. plan- og bygningslovens §21-10 datert 16.11.23.

Det foreligger tillatelse til bruksendring av tilleggsdel til hoveddel og tilbygg på 22,3 kvm i henhold til plan- og plan og bygningslovens § 20-4 datert 21.03.23

Det foreligger tillatelse til fasadeendring, innvendig ombygging og godkjenning av ansvar som selvbygger i henhold til plb. § 20-3 og sak 6-8.

Kontoret i 1.etasje er godkjent som en bod i fremviste byggetegninger.

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av boligen og dagens bruk av arealet." i takstmannsrapporten.

INNHold

1. Etasje: Bad, kjøkken/stue, gang og 3 soverom

Underetasje: Bad, kjøkken/stue, entré, soverom, soverom/omklingsrom og bod.

STANDARD

Hauglia 15 er en attraktiv og totaloppusset enebolig over to plan, med klargjort hybel på ca. 40 kvm. Gode solforhold nytes til fulle på herlige uteplasser, inkludert en stor terrasse. Det er parkering i garasje med manuell garasjeport med innlagt strøm. Her bor man i et meget rolig og barnevennlig boligområde på Flateby i Enebakk kommune. I nærområdet finnes bl.a. barnehage, barneskole, buss-stopp, samt marka med lysløype, badevann og flotte turmuligheter sommer som vinter.

Eneboligen har et overbygget inngangsparti med terrasse på 7 kvm med belysning, og ved inngangen er det god plass til kafésett.

ENTRÉ

Vel innenfor døra i underetasjen blir du møtt av en lys og romslig entré med flislagt gulv og delvis 1-stavs parkett med gulvvarme. Veggoverflatene er malt i lys tidsriktig farge, og om ønskelig er det rom for garderobeløsninger. Trappen mellom etasjene er original fra byggeåret og trinnene ble kledd med et teppe i 2023.

STUE

Stuen er et lyst og pent allrom for hele familien, med godt lysinnslipp via vinduer i to himmelretninger. En glassdør fører ut til en solfylt terrasse på ca. 48 kvm, og om sommeren er det hyggelig å trekke ut for middager i sola. Terrassen er delvis overbygd med belysning.

På stuegulvet er det 1-stavs parkett, mens veggflatene er malt i lys tidsriktig farge. En peisovn sørger for hygge og gode oppvarmingsmuligheter på kalde høst- og vinterdager.

Stuen kan enkelt innredes med sofagruppe, tv-løsning og spisebord. I stuen er det etablert en spisestue, her en det god plass til et stort spisebord med mulighet for mange middagsgjester.

KJØKKEN

Stilrent kjøkken ligger i åpen løsning i direkte tilknytning til stuen, med 1-stavs parkettgulv og malte veggoverflater. Kjøkkeninnredning HTH fra 2023 med laminerte benkeplater, slette fronter og flislagt backsplash. Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Waterguard og komfyrvakt er montert. Kjøkkenet er tilnærmet ubrukt og har ingen særlige bemerkninger, foruten ventilator med kullfilter. Alle hvitevarer er nye.

BAD/WC/VASKEROM

Planløsningen byr på to delikate bad, ett i første etasje og ett i underetasjen.

Badet i første etasje fra 2023 har dusjhjørne med regnfalldusj og innfellbare glassvegger. Gulv og vegger er kledd med lyse fliser, og på badet er det gulvvarme, downlights og toalett. Membranen er fra 2023. Lufting via et vindu. Den øvrige innredningen består av servant med hvite skuffer, og spill med belysning. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

BAD 2

Badet i underetasjen er stilrent med store fliser på gulv og vegger, og på badet er det gulvvarme, downlights og vegghengt toalett. Badet har et dusjhjørne med regnfallsdusj. Baderomsinnredningen består av servant med hvit skuffer, og et stort spill. Her er det god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler.

SOVEROM/GARDEROBE

I første etasje er det tre gode soverom hvorav ett har utgang til en overbygd terrasse på ca 7 kvm.

Hoveddelen har tre smakfulle soverom med 1-stavs parkettgulv og veggflater malt i ulike tidsriktige farger. På hovedsoverommet er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.

De øvrige soverom i første etasje er av god størrelse og har plass til seng, garderobeskap og annet møblement.

I underetasjen er det to inngangsdører, hvorav en dør er til hybeldelen. Underetasjen består av entré/hall, bad, stue, kontor og to soverom.

I underetasjen finner man en koselig stue – et ekstra oppholdsrom for lek, vennebesøk og avslapning. Stuen er innredet med parkettgulv og slette, malte veggoverflater.

I stuen er det plass til både sofagruppe og kontorkrok. Fra stuen er det utgang til hagen, her er det perfekt å sitte med en kaffekopp mens barna leker.

INNENDIGE OVERFLATER:

Gulv: Parkettgulv og fliser.

Vegger: Malte glatte flater.

Himling: Malte glatte flater.

HVITEVARER

Integrerte hvitevarer medfølger.

- Alle taklampene i huset medfølger ikke salget.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020. EN

AREALER

BRA – i: 156 m²

BRA – e: 22 m²

BRA totalt: 178 m²

TBA: 59 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 74 m² Bad, kjøkken/stue, entré, soverom, soverom/omklingsrom, bod.

BRA-e: 22 m² Garasje.

1. etasje

BRA-i: 82 m² Bad, kjøkken/stue, gang, soverom, soverom 2, soverom 3.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

7 m² Terrasse- og balkongareal.1. etasje

52 m² Terrasse- og balkongareal.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt.

Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger.

Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l.

Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig.

Det kan påregnes avvik på arealet.

Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 700 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 14 379,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Herav:

Renovasjon 140L Alene kr 4 122,-

Feiing/Branntilsyn kr 378,-

Avløpsgebyr kr 9 879,-

ANDRE UTGIFTER

Info fra selger vedrørende de som bor i Hauglia:

1. Privat vei - her er det store hull og det fyller seg veldig med vann spesielt rundt postkasser slik at naboen får vann i kjeller (her var det forsikringsselskap flere ganger). Beboerne er derfor nødt å etablere ny kum og reparere veien og fordele kostnader på 9 hus, 8 av 9 sa ja til det og vi er i gang med å hente kostnader (det er est. ca kr. 10.000 kr hver hus).

2. Snøbrøyting- kr 1000,- en gang i året (det vil øke noe i år).

3. Vi skal også i gang med felleskostnader (100 kr i mnd pr hus for vedlikehold av veien, postkassa osv.)

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Ikke relevant, da eiendommen eies av selskap.

OMKOSTNINGER

kr. 5 700 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 142 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 161 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 861 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1968/1358-2/6 22.03.1968 ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3220 GNR: 7 BNR: 15

Bestemmelse om kloakkledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1967/2586-1/6 01.08.1967 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3220 GNR: 7 BNR: 15

17.11.1971 - Dokumentnr: 6261 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3028 Gnr:5 Bnr:18

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

GRUNNBOKSDATO

19.05.2026

FORSIKRINGSSKAP

DNB

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Leietakeren bruker for tiden en del av første etasje som frisørsalong. Selger vil sørge for at denne delen tilbakeføres til opprinnelig stand før overtakelse.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Söderberg & Partners leverer boligselgerforsikring

- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

12.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Strømmen Eiendomsmegling AS

Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

MEGLER

Stian Berglund, Eiendomsmegler/Partner

Epost: stian@notar.no

Mobil: 464 20 400

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 14 990,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgjebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)

Gjebyr for utsatt betaling kr. 3 000,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Søderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæringsskjema
Energiattest
Reguleringskart med bestemmelser
Ferdigattest
Info fra kommunen
Tegninger
Nabolagsprofil

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

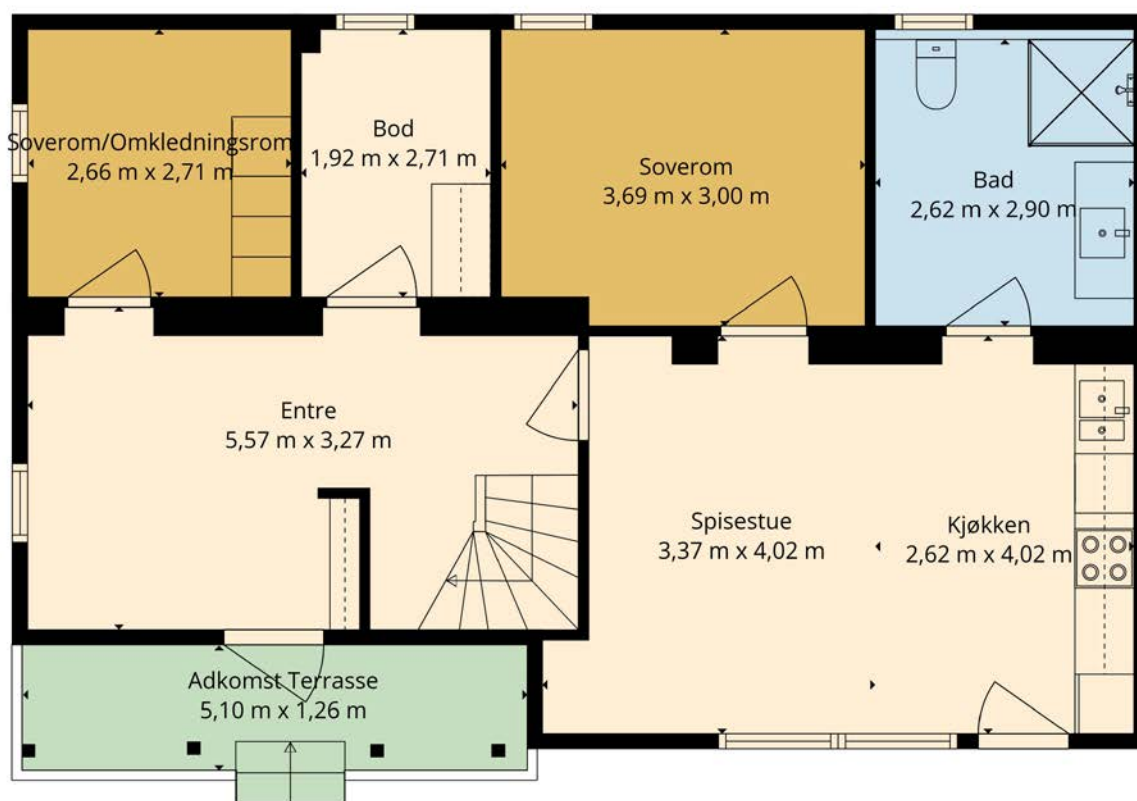
For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

Plantegning



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

HAUGLIA 15

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart med bestemmelser

Ferdigattest

Info fra kommunen

Tegninger

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Hauglia 15, 1911 FLATEBY
 ENEBAKK kommune
 # gnr. 7, bnr. 122

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 01.06.2026

Rapportdato: 26.06.2026

Oppdragsnr.: 13907-3712

Eiendomsverdi ref nr: YI3197

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

NITO

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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befarings, enkle fuktindikasjons målinger, stikktagninger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:
Enebolig som er bygget i 1968.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innelima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med saltak teknet med takplater. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel og pussede flater. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn. Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Vinduer med 2-lags glass.

Malt ytterdør med glassfelt. Terrassedører med 2-lags energiglass. Produksjonsår 2023

Utgang fra stue til terrasse med tregulv, størrelse er ca. 46m². Adkomstterrasse ved entre på ca. 7m². Utgang fra soverom til en balkong, størrelse er ca. 6m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: parkettgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater,

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Det er etablert ildsted i stuen. Det er utført kontroll av Follo Brannvesen IKS 2026. Dette er lagt til grunn for tg vurdering. Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til. Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,4cm fall. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Naturlig ventilasjon.

Bad underetasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning 1. etasje med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap. Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Kjøkkeninnredning underetasje med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Ukjent årstall på kjøkkenet, men montert i 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og

Beskrivelse av eiendommen

kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Rør anlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert på badet i underetasje og er på 194 liter og produksjonsår 2023.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene, entre samt fyring med ved.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med 2 skap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.

Rør anlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende.

Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer

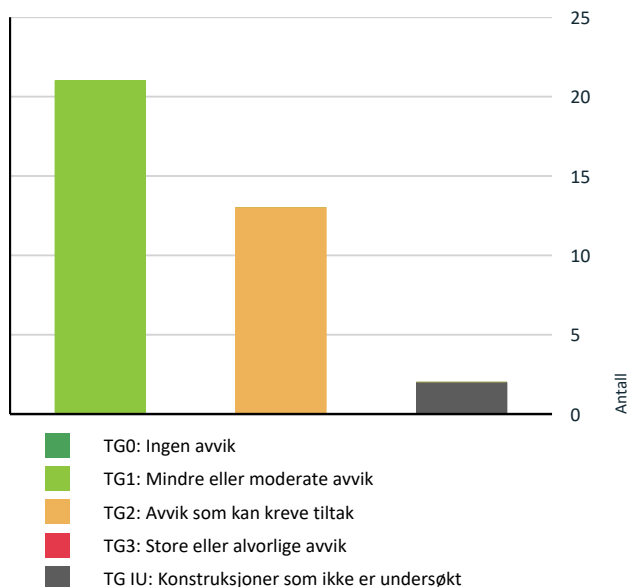
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater himling [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken/stue > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1968

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Enebolig med saltak tekket med takplater. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel og pussede flater. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak som er tekket med takplater.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Aldersrelatert slitasje og materialenes naturlige aldring. Manglende vedlikehold kan forsterke risikoen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Alder:

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.

Redusert sikkerhet mot vanninntrenging, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

Potensielle følgeskader på innvendige konstruksjoner og isolasjon.

Tiltak:

Gjennomfør en grundig visuell kontroll av takteking og undertak.

Planlegg utskifting av takteking og undertak i nær fremtid.

Vurder samtidig oppgradering av beslag, renner og nedløp for å sikre helhetlig tetthet.

Sørg for god ventilering av takkonstruksjonen for å redusere fuktbelastning.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Tilstandsrapport

Årstill: 2024

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Yttervegger i bindingsverk fra byggeår er oppført med ukjent isolasjon og vindsperre etter datidens byggeskikk. Konstruksjonen er eldre, og det foreligger vanligvis ikke dokumentasjon på kontinuerlig kontroll av vindsperre, lufttetthet eller eventuell fuktpåvirkning i veggene. Slike forhold gir usikkerhet rundt veggens faktiske tilstand og isolasjonsevne, selv om det ikke er registrert synlige skader ved visuell inspeksjon. Aldersrelatert slitasje og normal bruk tilsier derfor avvik fra nybyggstandard

Kledningen er fra byggeåret viser tydelige aldersrelaterte tegn, inkludert stedvis tørkesprekker. Dette skyldes langvarig eksponering for vær og vind samt naturlig uttørking av treverket over tid

Det er observert skjevheter i takutstikk på terrasse siden.

Konsekvens/tiltak

Alder på yttervegg.

Konsekvens

Redusert isolasjonsevne og svekket lufttetthet kan ikke utelukkes. Dette kan medføre økt varmetap, risiko for trekk og i enkelte tilfeller forhøyet fuktbelastning i veggkonstruksjonen over tid. Dersom skjulte fuktskader foreligger, kan dette føre til redusert levetid på treverk og isolasjon, samt økt risiko for følgeskader. Forholdet vurderes ikke som akutt, men gir en viss usikkerhet for bygningens langsiktige funksjon.

Tiltak

Det anbefales ingen umiddelbare tiltak dersom det ikke foreligger symptomer som fuktmerker, lukt eller kulderas. Ved fremtidige rehabiliteringer, etterisolering eller fasadeendringer bør veggkonstruksjonen åpnes og kontrolleres for fukt, tilstand på vindsperre og isolasjon. Eventuelle utbedringer bør utføres i henhold til gjeldende byggt teknisk forskrift og god byggeskikk.

Lokal utbedring bør utføres.

Konsekvens:

Redusert beskyttelse mot fukt og økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen. Dersom tilstanden forverres, kan det føre til råte og forkortet levetid på veggkonstruksjonen.

Tiltak:

Overflatebehandling med maling eller beis for å gjenopprette beskyttelse. Ved omfattende sprekke-dannelser bør utskifting av skadede bord vurderes. Kontroll av underliggende konstruksjon anbefales.

Lite eller ingen lufting.

Konsekvens:

Når lufting mangler, kan fukt bli stående inne i konstruksjonen, noe som gir høy risiko for biologisk nedbrytning – spesielt råtesopp og mugg. Dette gjelder både fukt som kommer utenfra (regn, snø, kondens) og innenfra (vanndamp fra oppholdsrom).

Tiltak:

Det er ikke behov for omfattende tiltak nå, men lokal utbedring anbefales for å forhindre fremtidige skader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak i treverk. Kun inspisert fra utvendig loftluke med lommelykt. Tg ikke vurdert grunnet manglende adkomst.

Tilstandsrapport

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Loft er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport.

De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdører med glassfelt. Terrassedører med 2-lags energiglass. Produksjonsår 2023

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse med tregulv, størrelse er ca. 46m².

Adkomstterrasse ved entre på ca. 7m².

Utgang fra soverom til en balkong, størrelse er ca. 6m².

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Garasje utført med gruset dekke, terrasse over bolig del, garasjeport, lys og strøm.

Garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

Garasje er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: parkettgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater,

Tilstandsrapport

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1,2cm.

Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfældige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er etablert ildsted i stuen. Det er utført kontroll av Follo Brannvesen IKS 2026. Dette er lagt til grunn for tg vurdering.

Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

Det bemerkes spesielt at utforede vegger og tilfarergulv er en risikokonstruksjon. Med det menes å formidle at fuktskader kan ligge inne i lukkede konstruksjoner. Det måles på tilfeldig valgt sted i kjeller på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig utforede vegger i rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova. Dette skyldes at konstruksjonen kan skjule fuktproblemer i bakveggen, og at det ofte er vanskelig å kontrollere tilstanden bak utforingen uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Skjulte fuktproblemer kan føre til mugg- og råteskader i konstruksjonen, redusert inneklima og behov for omfattende utbedringer dersom skader utvikler seg over tid. Det er også risiko for at fuktproblemer ikke oppdages før de har forårsaket betydelig skade.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene, spesielt etter perioder med mye nedbør eller snøsmelting.

Vurder fuktmåling på flere punkter, spesielt bak utforinger, ved hjelp av egnet måleutstyr eller fukttekniker.

Dersom det oppdages fukt, bør det vurderes å åpne konstruksjonen for nærmere inspeksjon og eventuelt fjerne utforingene.

Kontrollér at utvendig drenering er tilstrekkelig og fungerer som forutsatt. Ved eldre drenering (>30 år) bør utskifting vurderes.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert knirkelyder i trappeløpet ved normal bruk. Forholdet vurderes å være et mindre, alders- og materialrelatert avvik uten betydning for sikkerhet eller funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etterstramming av trinn og innfestinger i trappen for å redusere knirkelyder ved bruk.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,4cm fall.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt vegger

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Svertesopp oppstår vanligvis i fuktige miljøer med begrenset ventilasjon. Det er ofte et tegn på høy luftfuktighet, kondens eller manglende rengjøring over tid.

Konsekvens/tiltak

- Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.

Mykfuge bør fjernes og legges på ny.

Konsekvens:

Estetisk forringelse og risiko for videre biologisk vekst.

Kan utvikle seg til mer alvorlige fuktskader dersom årsaken (høy fuktighet) ikke utbedres.

Potensiell lukt og dårlig inneklima.

Tiltak:

Rengjøring av fuger med egnet middel (f.eks. klorin eller spesialmiddel mot sopp).

Kontroll av ventilasjon og luftgjennomstrømning i rommet.

Forebyggende tiltak: Sørg for god lufting og regelmessig vedlikehold.

1. ETASJE > BAD

Overflater himling

Beskrivelse

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights.

Det ble under befaringen 01.06.2026 registrert fukt i himling. Kunde opplyser at dette er utbedret, men ikke kontrollert av undertegnede i ettertid. Dette punktet blir da satt i tgiu.

Beskrivelse av kunde følgende er utført:

Lufterøret er isolert på nytt med tilstrekkelig isolasjon.

Motfallet på det horisontale røret er korrigert slik at eventuell kondens kan renne riktig vei.

Hele det åpne området er etterisolert med ny Glava-isolasjon.

Har kontrollmålt flere punkter i bjelkelaget etter utbedringen. Fuktmålingene i treverket ligger nå mellom 6 % og 9 %, noe som indikerer tørre og normale verdier.

Ifølge håndverkerne er årsaken til kondens- og fuktproblemet nå utbedret.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,4cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Naturlig ventilasjon.

Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppevekst over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som del av et balansert ventilasjonsanlegg.

Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør).

Ved rehabilitering bør ventilasjonsløsningen oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Baderommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5 cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon

Tilstandsrapport

gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Naturlig ventilasjon.

Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som del av et balansert ventilasjonsanlegg.

Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør).

Ved rehabilitering bør ventilasjonsløsningen oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Baderommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandeblender. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

Kullfilter

Konsekvens:

Økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, som kan gi risiko for kondens og skjulte fuktskader over tid.

Redusert luftkvalitet og luktproblemer ved matlaging.

Avvik fra forskriftskrav og anbefalinger for ventilasjon i boliger.

Tiltak:

Vurder etablering av mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen, enten via kanal gjennom yttervegg eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg.

Alternativt oppgradering til ventilator med avtrekk ut av bygningen dersom konstruksjonen tillater det.

UNDERETASJE > KJØKKEN/STUE

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Ukjent årstall på kjøkkenet, men montert i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Kjøkken fremstår med noe slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er ikke lagt silikon mellom vegg og benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Vannstopper:

Konsekvens:

Uten lekkasjedeteksjon kan lekkasjevann fra oppvaskmaskin eller tilkoblet utstyr føre til omfattende fuktskader i gulv og konstruksjoner. Dette kan medføre store reparasjonskostnader og redusert levetid for bygningsdelen.

Tiltak:

Montering av lekkasjedeteksjon med automatisk vannstoppventil ved oppvaskmaskin og andre vanntilknyttede apparater på kjøkkenet.

Kontroll av eksisterende vann- og avløpsinstallasjoner for å sikre at de oppfyller gjeldende krav.

Konsekvens:

Estetisk kvalitet er redusert, og funksjonen kan være noe svekket over tid.

Tiltak:

Vedlikehold som justering av hengsler og eventuell utskifting av slitte deler kan utføres. På lengre sikt bør utskifting av innredningen vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk.

UNDERETASJE > KJØKKEN/STUE

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

Kullfilter

Konsekvens:

Økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, som kan gi risiko for kondens og skjulte fuktskader over tid.

Redusert luftkvalitet og luktproblemer ved matlaging.

Avvik fra forskriftskrav og anbefalinger for ventilasjon i boliger.

Tiltak:

Vurder etablering av mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen, enten via kanal gjennom yttervegg eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg.

Alternativt oppgradering til ventilator med avtrekk ut av bygningen dersom konstruksjonen tillater det.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Rørøpplagg innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert på badet i underetasje og er på 194 liter og produksjonsår 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene, entre samt fyring med ved.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med 2 skap med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent.

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Kunde opplyser at drenering er fra 2023. Det er registrert vorteplast rundt huset.

Det presiseres imidlertid at kjellere av denne årgangen, grunnet alder, normalt kan være utsatt for kapillært oppsug av fuktighet fra grunnen. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke nødvendigvis vil eliminere eventuell fuktproblematikk.

Enkelte fuktmålinger ble utført på befaringstidspunktet. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, og utslagene anses derfor som veiledende.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er antatt fundamentert med betong og støpte kjellergulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert malingsavflassing og riss i yttervegg ved adkomstterrasse. Forholdet indikerer slitasje og mulig fuktpåvirkning. Tiltak anbefales for å hindre videre nedbrytning av ytterveggen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Avflasset maling og riss i vegg gir redusert beskyttelse av ytterveggen mot fuktinntrengning. Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning i veggkonstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer dersom tiltak ikke gjennomføres. Forholdet påvirker i hovedsak vedlikeholdsbehov og bygningens estetiske og tekniske levetid, men anses ikke å ha vesentlig betydning for bæreevne eller funksjon på vurderingstidspunktet.

Tiltak:

Det anbefales å:

Kartlegge årsak til fuktpåvirkning og rissdannelse, herunder kontroll av overgang terrasse/yttervegg.

Utbedre riss (rengjøring, eventuell reparasjon/sprekkfylling) før ny overflatebehandling.

Skrape, grunne og male berørte flater med egnet utvendig maling.

Vurdere forbedring av detaljer som beslag, dryppkanter eller tetting for å redusere fremtidig fuktbelastning.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Tomta ligger i svakt skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kommenteres at boligen ligger i skrånende terreng noe som gir økt vanntrykk mot grunnmuren. Dette øker belastningen på dreneringssystemet og tettesjiktet. Dersom dreneringen er gammel eller mangelfull, kan vann trenge inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skrånende terreng

Konsekvens:

Økt risiko for fuktinntrenging i kjeller eller krypkjeller.

Potensiell skade på konstruksjon og innvendige overflater (mugg, råte).

Redusert levetid for drenering og grunnmur dersom tiltak ikke iverksettes.

Tiltak:

Kontroller dreneringens alder og funksjon (typisk levetid ca. 20–30 år).

Sørg for god overflateavrenning og fall bort fra grunnmur.

Eventuelt montering av drenerende masser eller fuktsikring på utsatte sider.

TE 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.

Rørnettet er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Årstill: 2023

Kilde: Eier

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Den innvendige trappen har åpninger i rekkverk som overstiger dagens forskriftskrav, åpningen er målt til 12m. Kravet skal ikke overstige 10cm.

Det mangler håndløper i trappeløpet. Dette er et avvik fra dagens sikkerhetskrav og anbefalinger i byggt teknisk forskrift. Håndløper skal være montert for å gi trygghet og redusere fallrisiko ved bruk av trapper.

Rekkverk på terrasse er målt til 95 cm. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.)

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Åpning i rekkverk.

Konsekvens:

For store åpninger gir økt risiko for fallulykker, spesielt for små barn.

Tiltak:

Montering av sikringslister eller spiler for å redusere åpningene til under 10 cm.

Håndløper

Konsekvens:

Manglende håndløper øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet. Dette er et sikkerhetsmessig avvik som bør utbedres for å oppfylle krav til helse og sikkerhet.

Tiltak:

Sørg for korrekt høyde og festing, og at håndløperen er grepsvennlig og går sammenhengende langs hele trappeløpet.

Lavt rekkverk

Konsekvens:

For lav høyde gir økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse. Dette er et sikkerhetsavvik som bør utbedres.

Tiltak:

Rekkverket bør bygges opp til forskriftsmessig høyde eller erstattes med en løsning som oppfyller kravene.

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

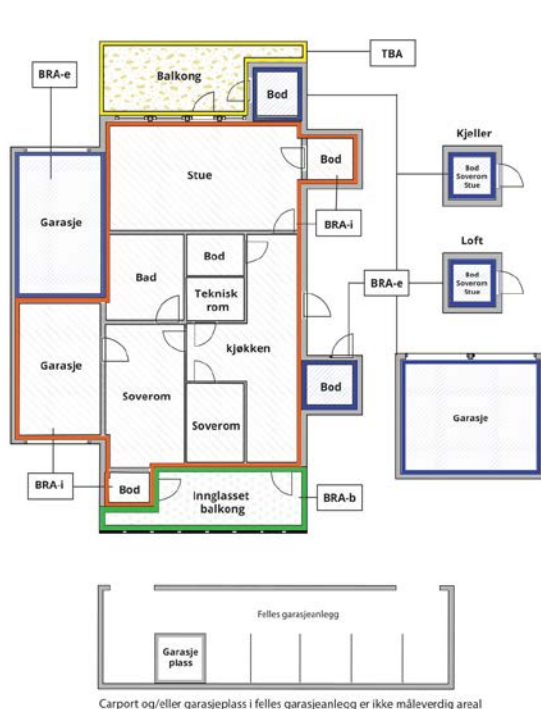
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
1. Etasje	82			82	52
Underetasje	74	22		96	7
SUM	156	22			59
SUM BRA	178				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
1. Etasje	Bad, kjøkken/stue, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Bad, kjøkken/stue, entré, soverom, soverom/omklingsrom, bod	Garasje	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Aralet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Aralet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Aralet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befarings tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringsen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Hongyue Zhao	Kunde

Matrickeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3220 ENEBAKK	7	122	0	0	1393.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hauglia 15

Hjemmelshaver

Kevin Eiendom Invest AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiet tomt på 1 393,80 m².

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

-Det er gjennomført omfattende utbedrings- og oppgraderingstiltak etter min overtakelse av eiendommen i 2023. Arbeidene omfatter blant annet drenering og etterisolering av grunnmuren, forbedring av ventilasjonen i samtlige rom samt innvendig etterisolering med 10 cm isolasjon i første etasje. Dokumentasjon for utført dreneringsarbeid foreligger.

-Badet på 2. etasje ble pusset opp i 2023. Badet på 1. etasje var nybygd og ble brukt som bod tidligere. På begge badene ble det lagt ny membran, nye varmekabler, nye avløpsrør, nye downlights og nye baderomsinnredninger. Dokumentasjon foreligger.

-Ny sveismembran på 2. etasje utført av Lislegaard Bygg og Membran. Dokumentasjon foreligger. Ny smøremembran på 1. etasje utført av Oppussing Dzieciatek.

-To nye bad fra 2023. Nye avløp og sluk. Alle bunnledninger i huset ble utskiftet. Hovedvannledningen (ca 12 meter) fra huset til kommunens vannrør ble også skiftet ut for å unngå fremtidige vannlekkasjer. Det er lagt til rette for vanntilførsel og avløp på stuen i 1. etasje for et kjøkken, dersom det er ønskelig å etablere en utleiedel. Dokumentasjon foreligger.

-Nye kurser i hele huset. Gulvvarme er lagt på entréen og på badene. Det er installert nye downlights på badene og terrassen. Det er lagt opp nytt opplegg til vaskemaskinen på begge badene, samt nye stikkontakter, lysbrytere og termostater i hele huset. Det er lagt til rette for flere nye kurser i første etasje for et kjøkken, hvis det ønskes å etablere en utleiedel. Dokumentasjon foreligger.

-En ny terrasse på 48 m² og to balkonger på 7 m² ble bygget i 2023. Nytt asfaltgulv i garasjen.

- Alle Vinduer i huset ble skiftet ut i 2023.
- Terrassene er nymalt i 2026.
- Ny drenering i 2023.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	01.06.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.06.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	31.05.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	07.11.2023	Kuel Nordic	Gjennomgått		Nei
Rapport på utført drenering Hauglia 15	10.05.2023	SK Graveservice AS	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon bad/membran	19.04.2023	Lislegaard Bygg og membran	Gjennomgått		Nei
Sak avsluttet	30.04.2025	Norgesnett AS	Gjennomgått		Nei
Seksjon feiling og boligtilsyn	19.05.2026	Follo Brannvesen IKS	Gjennomgått		Nei
Kunde har sendt dokumentasjon og bilder av avvik som ble påvist ved befaring.	24.06.2026	Takstingenjør har ikke vært på ny befaring og kontrollert dette i ettertid.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/Y13197>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Romerike	
Oppdragsnr.	
23-0083/26	

Selger 1 navn
Kevin Hongyue Zhao

Gateadresse	
Hauglia 15	

Poststed	Postnr
FLATEBY	1911

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

DNB

Polise/avtalnr.

Document reference: 23-0083/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: KHZ

1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ved overtakelsen var det registrert fukt- og råteskader i tregulv og himling i underetasjen. Skadene er senere utbedret. Det ble blant annet utført drenering og etterisolering av grunnmur, fjerning av skadde materialer, rengjøring og desinfisering, forbedring av ventilasjon samt innvendig etterisolering med 10 cm isolasjon i første etasje. I 2026 ble det registrert fukt i himlingen på badet i 2. etasje. Undersøkelse viste at dette skyldtes kondens fra et ventilasjonsrør med utilstrekkelig isolasjon. Ventilasjonsrøret ble etterisolert, og forholdet ble utbedret. Det er meg bekjent ikke registrert nye fukt-, sopp- eller lekkasjeproblemer etter at tiltakene ble gjennomført.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Badet på 2. etasje ble pusset opp i 2023. Badet på 1. etasje var nybygd og ble brukt som bod tidligere. På begge badene ble det lagt ny membran, nye varmekabler, nye avløpsrør, nye downlights og nye baderomsinnredninger. Dokumentasjon foreligger.

Arbeid utført av

KUEL NORDIC, Oslo Rørservice AS, Lislegaard Bygg og Membran, Oppussing Dzieciatek

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny sveismembran på 2. etasje utført av Lislegaard Bygg og Membran. Dokumentasjon foreligger. Ny smøremembran på 1. etasje utført av Oppussing Dzieciatek.

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

To nye bad fra 2023. Nye avløp og sluk. Alle bunnledninger i huset ble utskiftet. Hovedvannledningen (ca 12 meter) fra huset til kommunens vannrør ble også skiftet ut for å unngå fremtidige vannlekkasjer. Det er lagt til rette for vanntilførsel og avløp på stuen i 1. etasje for et kjøkken, dersom det er ønskelig å etablere en utleiedel. Dokumentasjon foreligger.

Arbeid utført av

Oslo Rørservice AS. Prosjektlederen er Niels løvstad.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble utført ny drenering og etterisolering av grunnmur i 2023, og dokumentasjonen for dreneringsarbeidet foreligger. Ved oppstarten av dreneringsarbeidene ble sprekker og avvik på kommunale ledninger under bakken avdekket. Disse ble utbedret av Enebakk kommune før dreneringsarbeidet kunne starte. To kummer ble etablert for inspeksjon på tomtegrensen. Infrastrukturen ble målt inn av kommunen, og ekstra dreneringsledning ble etablert for å sikre mot overvannsproblemer i fremtiden.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var noen sprekker i muren mot vest og sør i garasjen. Alle sprekke ble reparert i 2023, og det ble bygget en ny lecavegg på 25 cm mot sør i garasjen for å sikre mot sprekkeproblemer i fremtiden.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ved overtakelsen var det registrert råteskader på eiendommen. Omfattende utbedringstiltak ble senere gjennomført. Det er ikke avdekket insekter eller skadedyr på eiendommen.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye kurser i hele huset. Gulvvarme er lagt på entréen og på badene. Det er installert nye downlights på badene og terrassen. Det er lagt opp nytt opplegg til vaskemaskinen på begge badene, samt nye stikkontakter, lysbrytere og termostater i hele huset. Det er lagt til rette for flere nye kurser i første etasje for et kjøkken, hvis det ønskes å etablere en utleiedel. Dokumentasjon foreligger.

Arbeid utført av

Kuel Nordic. Prosjektlederen er kujtim kanaj.

- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært utført eltilsyn i 2024. Påviste avvik er deretter utbedret av registrert elektroinstallatør, saken er avsluttet, og dokumentasjon foreligger.

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

En ny terrasse på 48 m2 og to balkonger på 7 m2 ble bygget i 2023. Vinduene i garasjen ble skiftet ut i 2023 også, og det ble lagt nytt asfaltgolv i garasjen.

Arbeid utført av

Oppussing Dzieciatek. Prosjektlederen er Krystian Dzieciatek.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eiendommen selges med en godkjent bybel i 1 etasje.

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja. Tillatelse og ferdigattest foreligger.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sokkeletasjen i huset ble søkt om og gjort til varig oppholdsrom i 2023.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i byggets sokkeletasje ble godkjent hos Enebakk kommune den 21.03.2023.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: KHZ

3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ho Zhao	Ocb250a759affff2db94a4 ed45ca73ebcba8bd78	12.07.2026 17:19:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 23-0083/26

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

Vedlagt er ubetalt komm.avg. for 2. kv. 2026. Nedenfor ser du de kommunale avgiftene for 2026 ekskl. MVA.

Fakturagrunnlag Tilleggsinformasjon Internfaktura					
Oppdragsgiver	Varenr.	Løpenr.	Varenavn	Faktor	Sats
61	300	1	RENO. 140L ALENE	1,00	4.122,00
61	405	1	FEIING/ BRANNTILSYN	1,00	378,00
61	602	1	AVLØPSGEBYR	1,00	9.879,00

Mvh.

Stian Grimsrud

Regnskapssjef

Økonomi og virksomhetsstyring

stian.grimsrud@enebakk.kommune.no | 477 97 141





Enebakk kommune

Postadresse: Prestegårdsveien 4, 1912 ENEBAKK

Telefon: 64 99 20 00

E-post: postmottak@enebakk.kommune.no

Dato: 27.09.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	7	Bnr:	122	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Hauglia 15, 1911 FLATEBY						

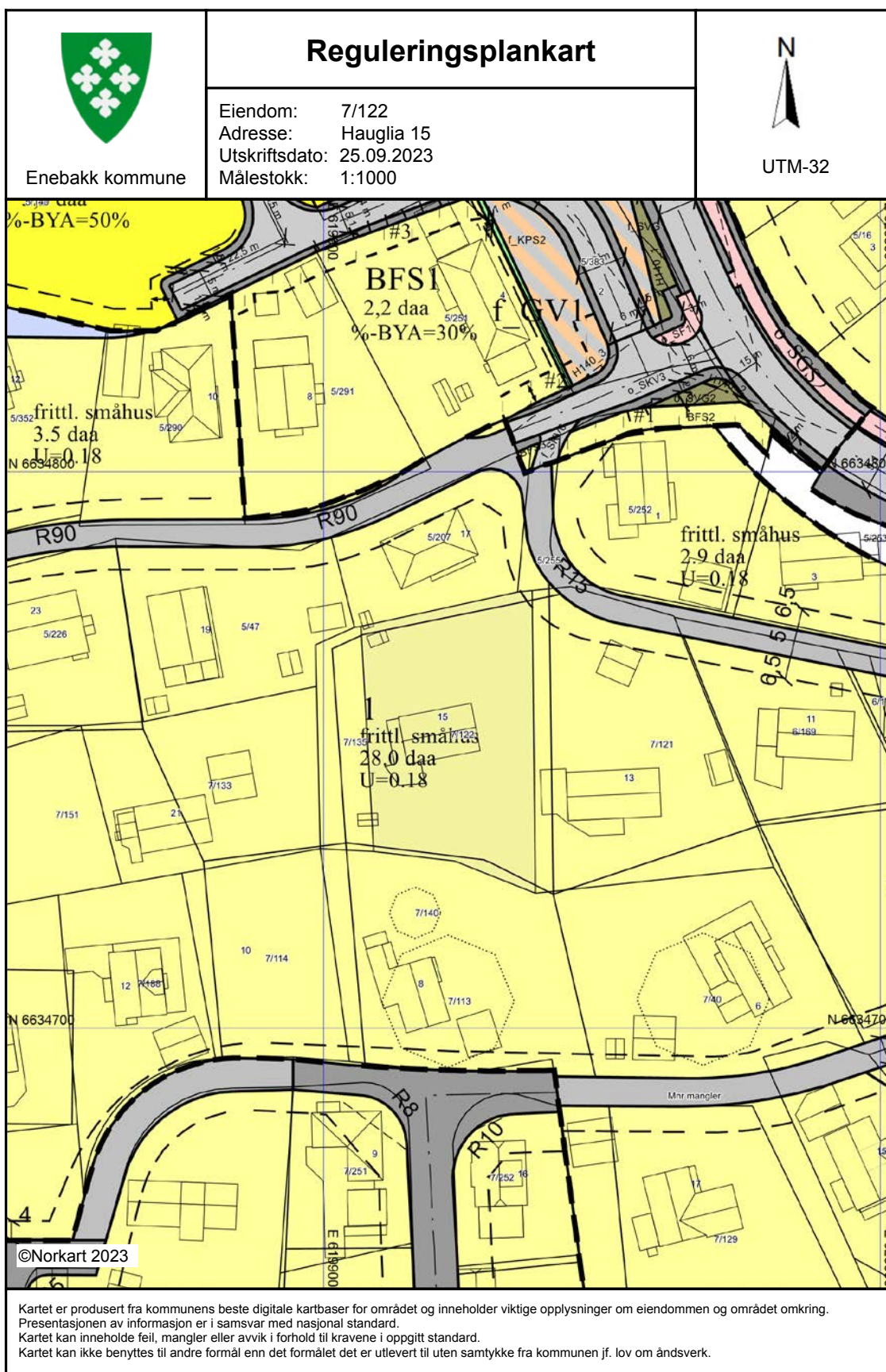
Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad: Vann fra Flateby vannverk.		

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

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☐	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐
-------------	--	--	---



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for forretning
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Forretninger
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastru
-  Blågrønnstruktur
-  Vegetasjonsskjerm
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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



Enebakk kommune

Adresse: Prestegårdsveien 4, 1912 ENEBAKK

Telefon: 64 99 20 00

Utskriftsdato: 25.09.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Enebakk kommune

Kommunenr.	3028	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	122	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hauglia 15, 1911 FLATEBY								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner

- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20151000
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3028/dokumenter/11352/022920151000_bestemmelser_mindre_endring_2018.pdf
Delarealer	Delareal 1 394 m ² BestemmelseOmrådenavn Flateby KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 394 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn BF1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	322
Navn	FLATEBY III
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.08.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3028/dokumenter/647/0229322_bestemmelser1.pdf
Delarealer	Delareal 1 394 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn 1



ENEBAKK KOMMUNE

Teknikk og samfunn - Natur, geodata og byggesak

FREDRIKSTAD ARKITEKTTJENESTER AS
Skovveien 6A
0257 OSLO

Deres ref.:
Kevin Hongyue Zhao

Vår ref.:
2023/713/ANENOR

Dato:
21.03.2023

Delegert behandling av sak D 86/23

TILLATELSE TIL BRUKSENDRING AV TILLEGGSDDEL TIL HOVEDDEL OG TILBYGG PÅ 22,3 m² I HENHOLD TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 20-4

Søknad datert:	08.02.2023	Søknad komplett:	16.03.2023
Matrikkel:	Gnr.: 7	Bnr.: 122	Fnr.: 0
Eiendommens adresse:	Hauglia 15, 1911 Flateby		
Tiltakshaver:	KEVIN EIENDOM INVEST AS		
Ansvarlig søker:	FREDRIKSTAD ARKITEKTTJENESTER AS		

Saken er behandlet etter delegert myndighet fra kommunestyret.

VEDTAK:

I henhold til plan- og bygningslovens § 20-4 gis det tillatelse til bruksendring av tilleggsdel til hoveddel samt tilbygg mindre enn 50m² i samsvar med innsendte søknad. Tillatelsen bortfaller dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelse er gitt. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Fristene kan ikke forlenges.

Saksopplysninger:

Det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i byggets sokkeletasje. Det skal etableres et rom for varig opphold på 22,9 m² i BRA (stue), et bad på 11,9 m² BRA, et kjøkken på 13,5 m² og to soverom på henholdsvis 7,1 m² og 7,9 m² BRA. Det skal byttes til større vindu for å ivareta krav til dagslys og rømningsvei. Med bakgrunn i at det er intern forbindelse mellom eksisterende boligareal i 1. etasje og areal i byggets u-etasje, kan tiltaket godkjennes uten at det anses å være ny sekundær boenhet i byggets sokkeletasje etter plan- og bygningslovens bestemmelser.

Det søkes om godkjenning av allerede etablert garasjetilbygg på 22,3 m² BRA i samme søknad. Garasjetilbygget er ikke tidligere godkjent. Eksisterende garasje oppgis av tiltakshaver til å være oppført ca. 1972 i forlengelse av boligbygget. Garasjetilbygget viderefører eksisterende utforming på bolighuset, og tilfredsstiller kravene til god arkitektonisk utforming og visuelle kvaliteter i forhold til dets funksjon og dets bygde og

Postadresse:
Prestegårdsveien 4
1912 ENEBAKK

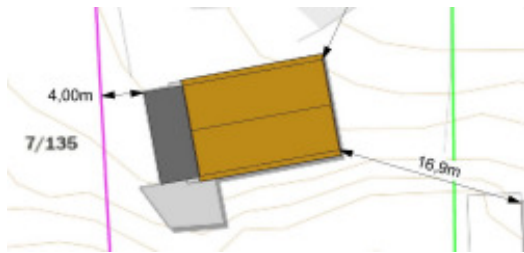
Besøksadresse:
Prestegårdsveien 4
1912 ENEBAKK

Organisasjonsnr: 964 949 581
Internett: www.enebakk.kommune.no
E-post: postmottak@enebakk.kommune.no

Telefon:
64 99 20 00



naturlige omgivelser i henhold til pbl. § 29-1 og 29-2. Tiltaket er oppgitt å medføre ny grad av utnyttning på 8,56%. Kommunen godkjenner allerede oppført garasje.



Tiltaket er nabovarslet jfr. pbl. § 21-3. Det foreligger ingen nabomerknader.

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan Flateby III. Tiltaket er i tråd med planen.

Ferdigstillelse:

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest jf. pbl. § 21-10, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver.

Gebyr:

I henhold til gebyrregulativ for behandling av natur, areal og byggesaker i Enebakk kommune for 2023 fastsettes gebyret til kr. 7 110,- for bruksendring av tilleggsdel til hoveddel innen en bruksenhet (varenr. 66252), samt kr. 9 340,- for tilbygg maks 50 m² (varenr. 66361). Regning på saksbehandlingsgebyr ettersendes.

Vi gjør spesielt oppmerksom på følgende:

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

Klageinformasjon:

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

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

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



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

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

Med hilsen

John Robert Bjørnstad
enhetsleder

Ane Norderhus
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.



ENEBAKK KOMMUNE

Teknikk og samfunn - Natur, geodata og byggesak

KEVIN EIENDOM INVEST ASEIENDOM INVEST AS
Skovveien 6A
0257 OSLO

Att. Kevin Hongyue Zhao

Deres ref.:

Vår ref.:

2023/713/ANENOR

Dato:

08.06.2023

Delegert behandling av sak D 185/23

TILLATELSE TIL FASADEENDRING, INNVENDIG OMBYGGING OG GODKJENNING AV ANSVAR SOM SELVBYGGER I HENHOLD TIL PBL. § 20-3 OG SAK 6-8

<i>Søknad datert:</i>	24.05.2023	<i>Søknad komplett:</i>	06.06.2023
<i>Matrikkel:</i>	<i>Gnr.:</i> 7	<i>Bnr.:</i> 122	<i>Fnr.:</i> 0 <i>Snr.:</i> 0
<i>Eiendommens adresse:</i>	Hauglia 15, 1911 Flateby		
<i>Tiltakshaver/søker:</i>	Kevin Hongyue Zhao		

Saken er behandlet etter delegert myndighet fra kommunestyret.

VEDTAK:

I henhold til plan- og bygningslovens § 20-3 gis det tillatelse til fasadeendring og innsetting av to dører i innvendig bærevegg i samsvar med innsendte søknad.

Tillatelsen bortfaller dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelse er gitt. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Fristene kan ikke forlenges.

Ansvar som selvbygger

I henhold til byggesaksforskriften § 6-8 innvilges ansvarsrett som selvbygger for området prosjekterende og utførende.

Hovedregelen er at det er foretak som erklærer ansvar. Det fremkommer likevel av byggesaksforskriften § 6-8 at kommunen kan vedta personlig ansvarsrett for selvbygger.

Vilkåret er at det omhandler selvbyggers egen bolig, og at det kan sannsynliggjøres at arbeidet godkjenningen gjelder for vil bli utført i samsvar med bestemmelser, gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven og underliggende regelverk, jfr. SAK 6-8, 1. ledd.

Postadresse:
Prestegårdsveien 4
1912 ENEBAKK

Besøksadresse:
Prestegårdsveien 4
1912 ENEBAKK

Organisasjonsnr: 964 949 581
Internett: www.enebakk.kommune.no
E-post: postmottak@enebakk.kommune.no

Telefon:
64 99 20 00



Godkjenning av selvbygger gjelder kun tiltaksklasse 1. Vilåret anses oppfylt da boligen defineres som tiltaksklasse 1 og gjelder egen bolig. Det fremkommer av søknaden at tiltakshaver benytter seg av medhjelpere med fagkompetanse. Kommunen finner det sannsynlig at gjennomføringen vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser.

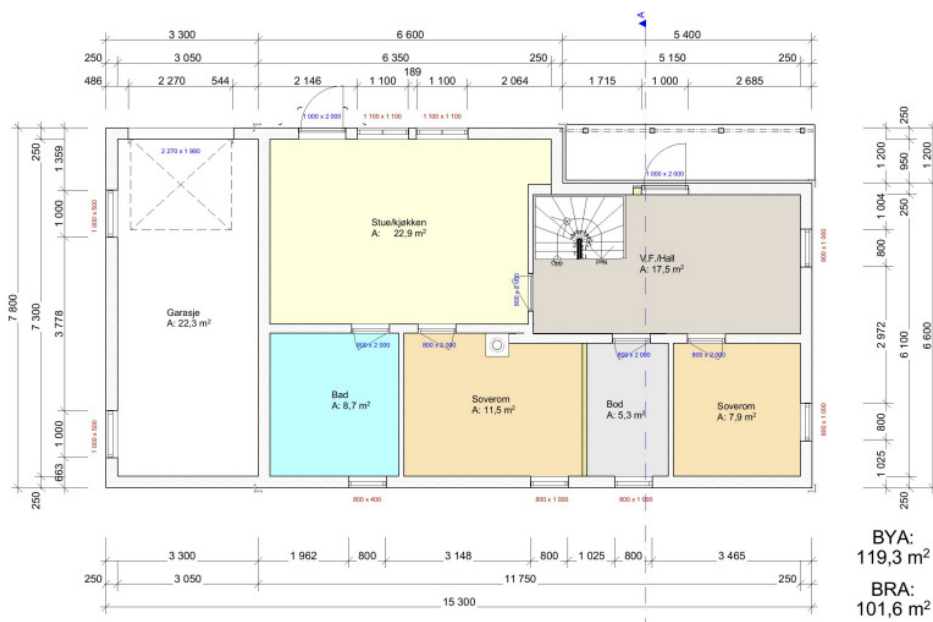
Saksopplysninger:

Det er innsendt søknad om fasadeendring og innsetting av to dører i innvendig bærevegg i en enebolig i Hauglia 15. Endringen består i å innsette en ny inngangsdør (100/200) på fasade mot nord i boligens sokkeletasje, samt 2 stk innvendige dører (80/200) mellom henholdsvis stue/bad og stue/soverom. Samtlige dører monteres i bærende vegger.



Fasade Nord

1:100



Det ble i februar/mars 2023 søkt om og gitt tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i boligens sokkeletasje, samt godkjenning av oppført garasje. Tiltaket ble nabovarslet jf. plan- og bygningslovens § 21-3, uten at det innkom nabomerknader.



Tiltaket er ikke nabovarslet, og kommunen finner at det kan gis fritak for nabovarsling, jf. plan- og bygningslovens § 21-3, 3. ledd, da naboers interesse anses ikke, eller i liten grad å bli berørt av tiltaket.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan Flateby III. Tiltaket er i tråd med planen.

Øvrige bestemmelser

Estetikk

Kommunen har vurdert innsendte tegninger og konkluderer med at tiltaket oppfyller kravene til arkitektonisk utforming og visuelle kvaliteter, jf. pbl. §§ 29-1 og 29-2.

Ferdigstillelse:

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

Gebyr:

I henhold til gebyrregulativ for behandling av natur, areal og byggesaker i Enebakk kommune for 2023, fastsettes gebyret til:

- kr. 11 410,- for tilbygg, påbygg og ombygging (vare 66110)
- kr. 4 260,- for selvbygger – 1420,- per funksjon (vare 66291)

Regning på saksbehandlingsgebyr ettersendes tiltakshaver.

Vi gjør spesielt oppmerksom på følgende:

- Arbeidet må utføres etter plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Det må utføres nødvendig kontroll med at dette ivaretas.
- Enebakk kommune forhåndsvarsler om at det kan bli utført tilsyn på tiltaket.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av opprinnelige og nye tiltakshavere. Det samme gjelder ved eierskifte, jf. pbl § 23 nr. 2.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- Opplysninger i søknaden legges til grunn for oppdatering av matrikkelen (Norges offisielle register over fast eiendom)

Klageinformasjon:

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

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



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

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

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

Vennlig hilsen

John Robert Bjørnstad
enhetsleder

Ane Norderhus
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNØTNING
TIL FORENKLET REGULERINGSPLAN FOR FLATEBY III, DATERT
30.6.75.

REGULERINGSOMRÅDET

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne grense er arealet nyttet til følgende formål:

- A. Boliger
- B. Privat og offentlig service.
- C. Offentlig formål
- D. Offentlig friområde.
- E. Spesialområde.

A. AREAL REGULERT TIL BOLIGER.

$$u = 0,12 - 0,18$$

§ 2

I området kan oppføres bolighus opptil 1½ etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasje innredes til beboelse i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3

For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasje bør fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

u = 0,15 - 0,25 og u = 0,18 - 0,25

§ 4

I området kan oppføres rekkehus i inntil 2 etasjer eller atriumhus i 1 etasje. Garasje og/eller uthus skal bygges samlet for hver husgruppe, eventuelt for flere grupper.

C. AREAL REGULERT TIL PRIVAT OG OFFENTLIG SERVICE

§ 5

Bygg til privat og offentlig service kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etg. innredes til boligformål eller kontor. For øvrig kan boliger ikke oppføres i disse områder.

D. AREAL REGULERT TIL OFFENTLIG FORMÅL.

§ 6

Bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhenging m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

E. AREAL REGULERT TIL OFFENTLIG FRIOMRÅDE.

§ 7

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til områdets bruk, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler eller bygninger som benyttes til idrettsformål, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

F. AREAL REGULERT TIL SPESIALOMRÅDE.

§ 8

I området tillates parkmessige tiltak som ikke er til sjenanse for vernegrnnlaget. Avgjørelser herom treffes av bygningsrådet i samråd med fylkesmannen.

FELLESBESTEMMELSER

§ 9

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10

Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet kreve utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser tomtedeling, avkjørsel, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann, felles-antennner og andre fellesanlegg.

§ 11

Sammen med byggemelding for de enkelte bygg skal følge plan for tilhørende garasjer og/eller parkeringsplasser. Bygningsrådet kan kreve at det er plass til 1,5 bilplasser pr. leilighet, for forretningsbygg 1 bilplass pr. 25 m² brutto forretningsareal.

§ 12

Oppfylling av terrenget i mer enn 1 meters høyde over det naturlige terrenget skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 13

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 14.

Eksisterende vegetasjon bør bevares. På tomtene må det ikke plantes trær eller busker som kan virke sjenerende for nabo eller hindrer oversikt i vegkryss.

§ 15

Innenfor område avsatt til boligformål kan virksomhet som kan regnes som supplement til primærformålet tillates av bygningsrådet. Virksomheten må da drives av den som bor i gjeldende bolig og virksomheten må ikke være til sjenanse for primærformålet.

§ 16

Det må etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke ved private servitutter etableres forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 17

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Enebakk kommune.

157-82
10.11.17 - 7/12

SAK NR.: 277 DATO: 15. juli 1981

SAKEN GJALDT: Ole Johan Tomasbråten. Søknad om byggetillatelse for oppførelse av veranda på gnr. 7, bnr. 122 - Hauglia 15, Flateby.

SAKSBEHANDLER: Fung. bygningssjef Stein Marsdal.

DOKUMENTER I SAKEN:

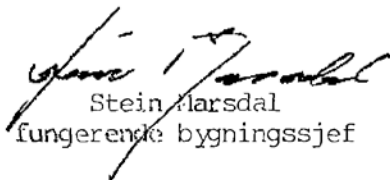
Søknad om byggetillatelse, datert 30.6.81.
Byggetegninger og situasjonsplan.
Kvittering for nabovarsel, datert 30.6.81 - ingen merknader.

BYGNINGSSJEFENS AVGJØRELSE MED HJEMMEL I VEDTEKT TIL BYGNINGSLOVEN:

De framlagte byggeplaner for oppførelse av veranda på gnr. 7, bnr. 122 godkjennes som omsøkt i henhold til byggemelding og tegninger.

Søknad om ansvarsrett må innsendes for behandling og godkjenning.

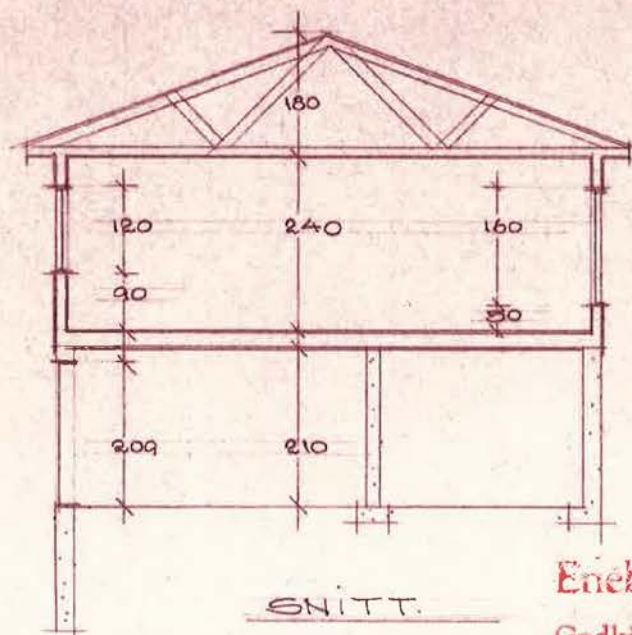
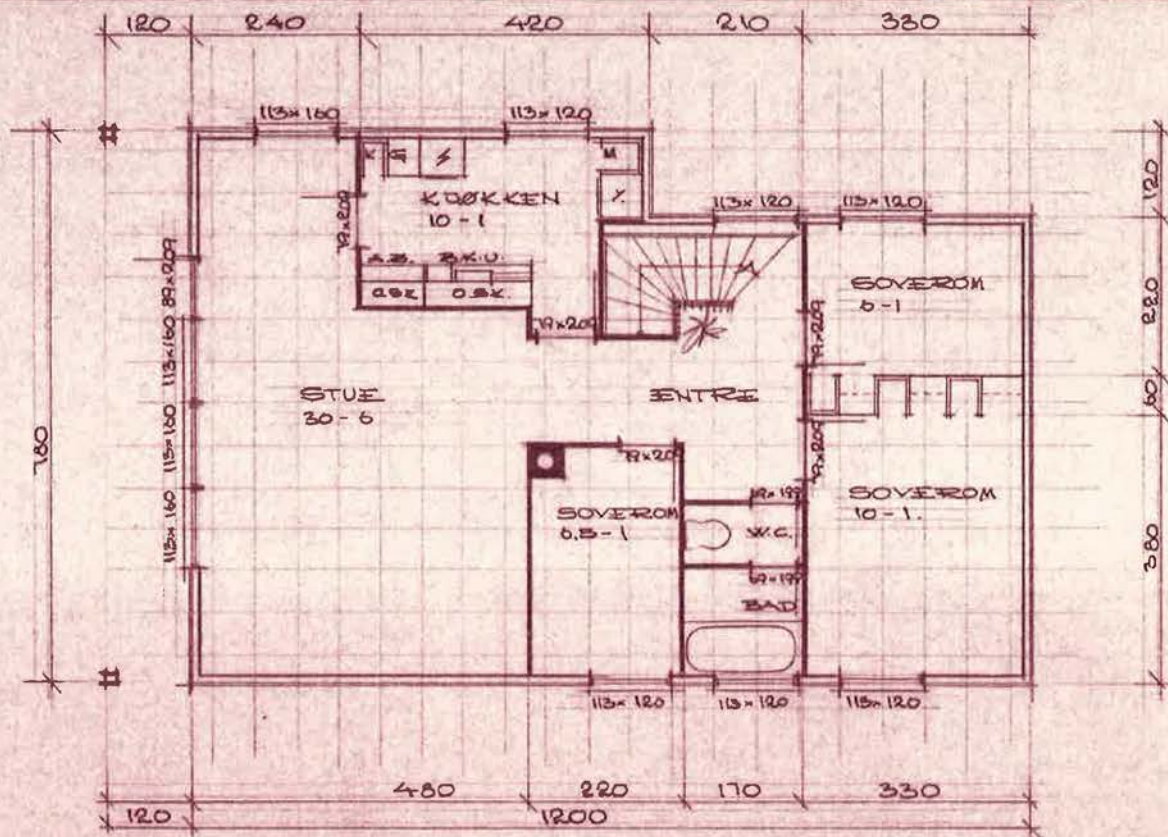
Bygget må forøvrig oppføres i samsvar med bygningsloven og byggeforskriftenes bestemmelser.


Stein Marsdal
fungerende bygningssjef

Godkjent byggemelding vedlagt regning på kr 20,- oversendes Ole Johan Tomasbråten til underretning.

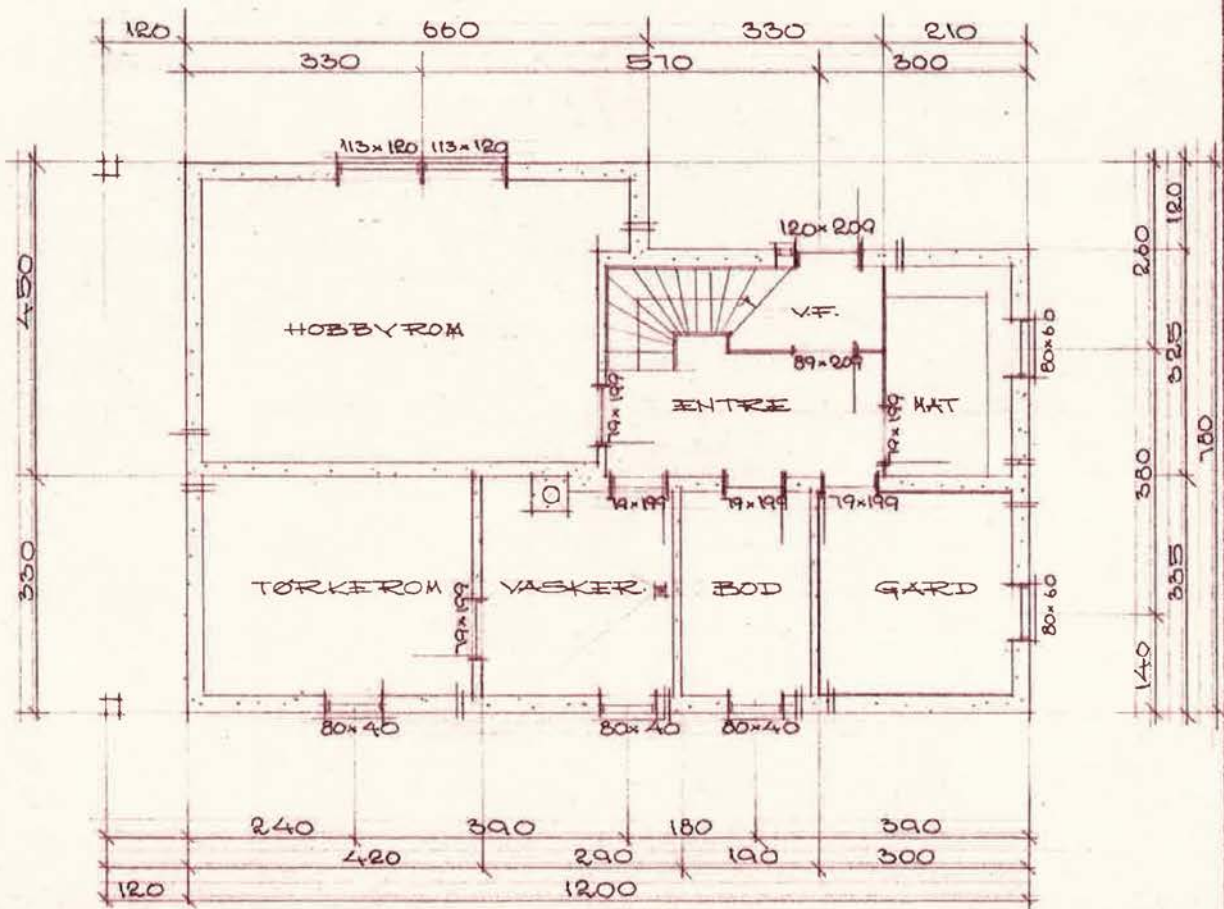
Enebakk ing.kontor, 15.7.81



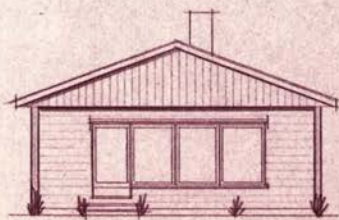


Enebakk Byggeråd
Godkjent 13/8 1968

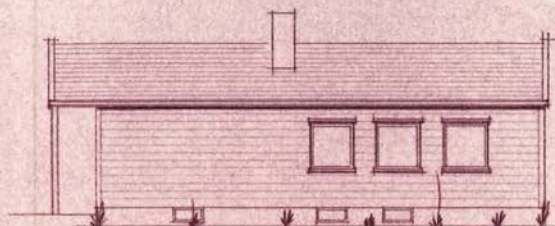
Dato JUNI 68	Konstr./Tegnet O. Grogan	Tracer O. Grogan	Målestokk 1: 100 MÅL 1 CM		
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		Erstatning for:	Erstattet av:
BYGGHERRE: ADRESSE:					
Henvisning:		Beregning:			



Dato JUNI 60	Konstr./Tegnet O. Fjell	Tracet O. Fjell	Målestokk 1:100 MÅL CM
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	
BYGGHERRE: TOMMASBRÅTEN, ENEBAKK.			
Henvising:		Beregning:	
Erstatning for:		Erstattet av:	



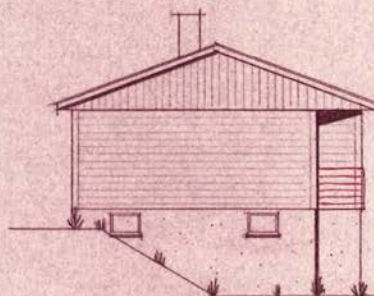
VEST



SØD



NORD



ØST

Enebakk Byggeråd

Godkjent 8/2 1967

13/8 1968

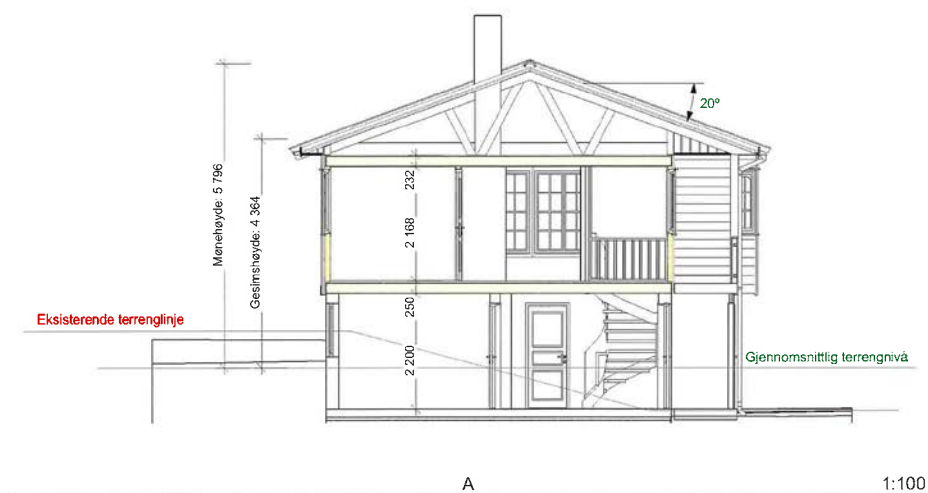
13/8 1968

Enebakk Byggeråd

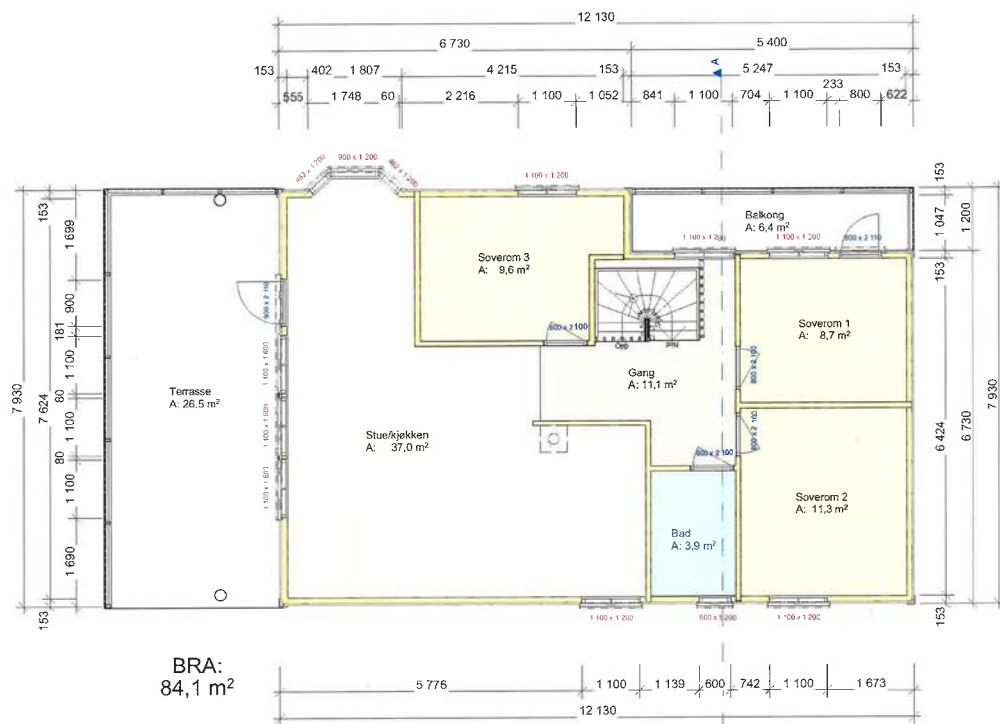
Godkjent 13/8 1968

13/8 1968

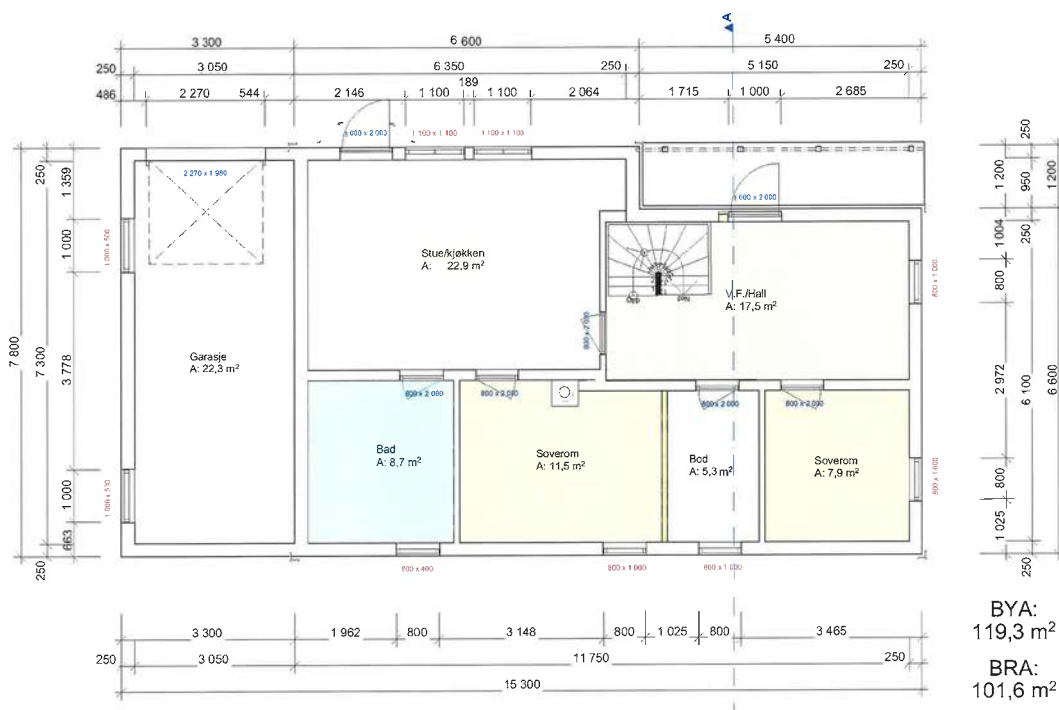
Date JUNI 68	Eneby/Tegner O. Stegmann	Traces O. Stegmann	Målestokk 1:100		
Kontroll	Stad.Kontroll	Godkjent			
BYGGERE ADRESSE				Erstatning for:	
Henvending:				Erstatet av:	
Oppgjøring:					



Prosjekt: Bruksendring/fasadeendring		Tegning: Snitt A - A	
Prosjektadresse: Hauglia 15 1911 Flateby Tilth.: Kevin Hongyue Zhao (976 10 841)		Gnr/Bnr: 7/122	Målestokk: 1:100/A4
		Tegningsnr.: E-7	Dato: 22.04.2023
		Fredrikstad Arkitekttjenester AS	
		Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04 design@online.no	
Søttige tegninger må kontrolleres. Fredrikstad Arkitekttjenester AS står uten ansvar for mulige feil og anvik.			



Prosjekt: Bruksendring/fasadeendring		Tegning: Plan 1. Etasje	
Prosjektadresse: Hauglia 15 1911 Flateby		Gnr/Bnr: 7/122	Målestokk: 1:100/A4
Tilth.: Kevin Hongyue Zhao (976 10 841)		Tegningsnr.: E-6	Dato: 22.04.2023
 Fredrikstad Arkitektjenester AS Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04 design@online.no Samt alle tegninger må kontrolleres. Fredrikstad Arkitektjenester AS står uten ansvar for mulige feil og avvik.			



BYA:
119,3 m²
BRA:
101,6 m²

Sokkeletasje

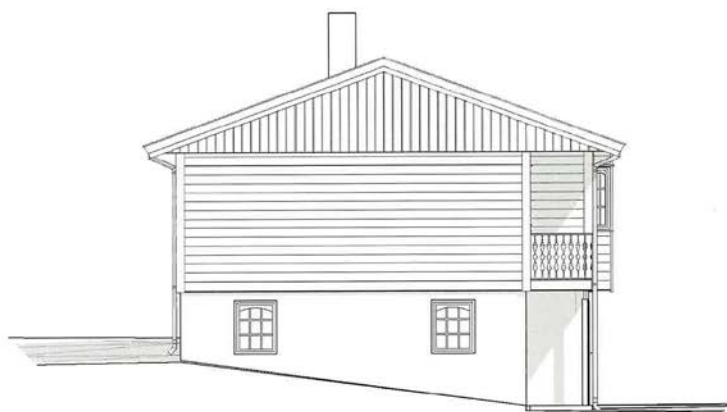
1:100

Prosjekt: Bruksendring/fasadeendring	Tegning: Plan Sokkeletasje	
	Gnr/Bnr: 7/122	Målestokk: 1:100/A4
Prosjektadresse: Hauglia 15 1911 Flateby	Tegningsnr.: E-5	Dato: 22.04.2023
Tilh.: Kevin Hongyue Zhao (976 10 841)		



Fredrikstad Arkitektjenester AS
Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04
design@online.no

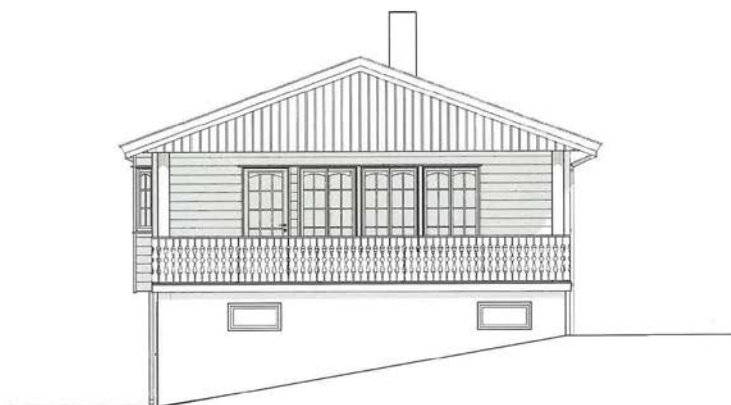
Samtlige tegninger må kontrolleres.
Fredrikstad Arkitektjenester AS står uten ansvar for mulige feil og avvik.



Fasade Øst (1)

1:100

Prosjekt: Bruksendring/fasadeendring		Tegning: Fasade Øst	
Prosjektadresse: Hauglia 15 1911 Flateby Tilth.: Kevin Hongyue Zhao (976 10 841)		Gnr/Bnr: 7/122	Målestokk: 1:100/A4
		Tegningsnr.: E-4	Dato: 22.04.2023
 Fredrikstad Arkitektjenester AS Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04 design@online.no Samtliga tegninger må kontrolleres. Fredrikstad Arkitektjenester AS står uten ansvar for mulige feil og endr.			



Fasade Vest (1)

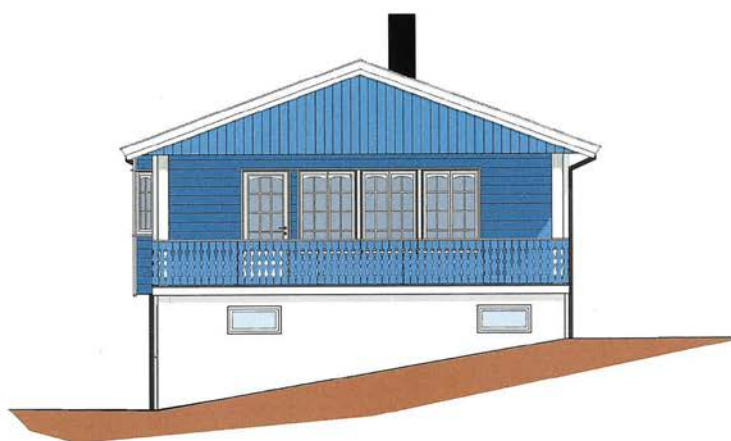
1:100

Prosjekt: Bruksendring/fasadeendring		Tegning: Fasade Vest	
Prosjektadresse: Hauglia 15 1911 Flateby		Gnr/Bnr: 7/122	Målestokk: 1:100/A4
Tilth.: Kevin Hongyue Zhao (976 10 841)		Tegningsnr.: E-3	Dato: 22.04.2023



Fredrikstad Arkitektjenester AS
Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04
design@online.no

Sentrale tegninger må konsulteres.
Fredrikstad Arkitektjenester AS står uten ansvar for mulige feil og avvik.



Fasade Vest

1:100

Prosjekt: Bruksendring/fasadeendring		Tegning: Fasade Vest	
Prosjektadresse: Hauglia 15 1911 Flateby Tilth.: Kevin Hongyue Zhao (976 10 841)		Gnr/Bnr: 7/122	Målestokk: 1:100/A4
		Tegningsnr.: E3	Dato: 22.04.2023
 Fredrikstad Arkitektjenester AS Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04 design@online.no Samlte tegninger må kontrolleres. Fredrikstad Arkitektjenester AS står uten ansvar for mulige feil og avvik.			



Fasade Nord (1)

1:100

Prosjekt: Bruksendring/fasadeendring		Tegning: Fasade Nord	
Prosjektadresse: Hauglia 15 1911 Flateby Tilth.: Kevin Hongyue Zhao (976 10 841)		Gnr/Bnr: 7/122	Målestokk: 1:100/A4
		Tegningsnr.: E-2	Dato: 22.04.2023
		Fredrikstad Arkitektjenester AS Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04 design@online.no	
		Samtlige tegninger må kontrolleres. Fredrikstad Arkitektjenester AS står uten ansvar for mulige feil og avvik.	



Fasade Nord

1:100

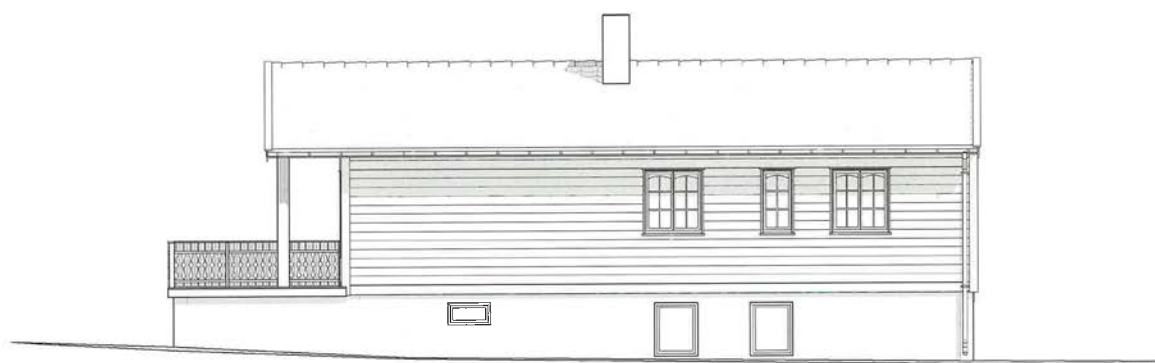
Prosjekt: Bruksendring/fasadeendring		Tegning: Fasade Vest	
Prosjektadresse: Hauglia 15 1911 Flateby Tilth.: Kevin Hongyue Zhao (976 10 841)		Gnr/Bnr: 7/122	Målestokk: 1:100/A4
		Tegningsnr.: E2	Dato: 22.04.2023
 Fredrikstad Arkitekttjenester AS Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04 design@online.no Samtlige tegninger må kontrolleres. Fredrikstad Arkitekttjenester AS står uten ansvar for mulige feil og avvik.			



Fasade Nord

1:100

Prosjekt: Bruksendring/fasadeendring		Tegning: Fasade Vest	
Prosjektadresse: Hauglia 15 1911 Flateby Tilth.: Kevin Hongyue Zhao (976 10 841)		Gnr/Bnr: 7/122	Målestokk: 1:100/A4
		Tegningsnr.: E2	Dato: 22.04.2023
 Fredrikstad Arkitektjenester AS Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04 design@online.no Samtlige tegninger må kontrolleres. Fredrikstad Arkitektjenester AS står uten ansvar for mulige feil og anvik.			



Fasade Sør (1)

1:100

Prosjekt: Bruksendring/fasadeendring		Tegning: Fasade Sør	
Prosjektadresse: Hauglia 15 1911 Flateby Tilth.: Kevin Hongyue Zhao (976 10 841)		Gnr/Bnr: 7/122	Målestokk: 1:100/A4
		Tegningsnr.: E-1	Dato: 22.04.2023
 Fredrikstad Arkitekttjenester AS Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04 design@online.no Samtlige tegninger må kontrolleres. Fredrikstad Arkitekttjenester AS står uten ansvar for mulige feil og anvik.			



Fasade Sør

1:100

Prosjekt: Bruksendring/fasadeendring		Tegning: Fasade Sør	
Prosjektadresse: Hauglia 15 1911 Flateby Tilth.: Kevin Hongyue Zhao (976 10 841)		Gnr/Bnr: 7/122	Målestokk: 1:100/A4
		Tegningsnr.: E1	Dato: 22.04.2023
		Fredrikstad Arkitekttjenester AS	
		Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04 design@online.no	
Samtlige tegninger må kontrolleres. Fredrikstad Arkitekttjenester AS står uten ansvar for mulige feil og avvik.			

Nabolagsprofil

Hauglia 15 - Nabolaget Flateby søndre - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Fredheimveien Linje 350	3 min 0.3 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 17 km
Oslo Gardermoen	49 min

Skoler

Hauglia skole (1-4 kl.) 177 elever, 8 klasser	6 min 0.5 km
Stranden skole (5-7 kl.) 185 elever, 11 klasser	4 min 2.1 km
Kirkebygden barne- og ungdomsskole (1-... 358 elever, 15 klasser	13 min 10.6 km
Rælingen videregående skole 579 elever	17 min 14 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	24 min 18.5 km

«Kan sende ungene ut. Trivelige naboer.
Trygg skolevei.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

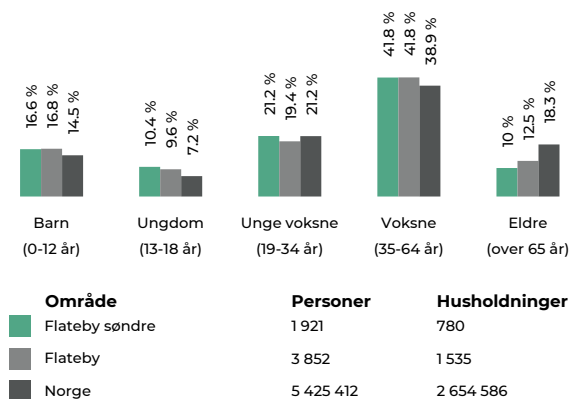
Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hauglia barnehage (0-5 år) 50 barn	4 min 0.3 km
Flateby barnehage (1-5 år) 55 barn	8 min 0.7 km
Bergskaug Fus barnehage (0-5 år) 50 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Flateby Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Spar Flateby PostNord	12 min 1.1 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået

Lite støynivå 91/100

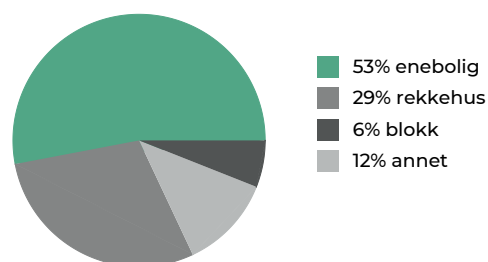
Gateparkering

Lett 87/100

Sport

⚽ Streifinn idrettsanlegg - Ballbane	1 min	🚶
Ballspill	0.1 km	
⚽ Hauglia skole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
🏊 Atletico Flateby	11 min	🚶

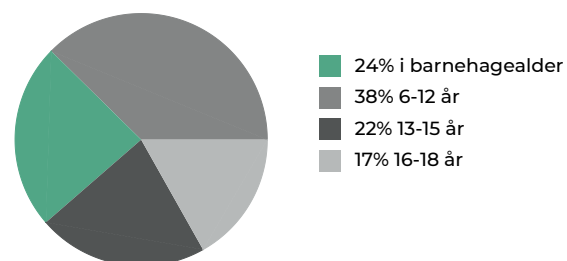
Boligmasse



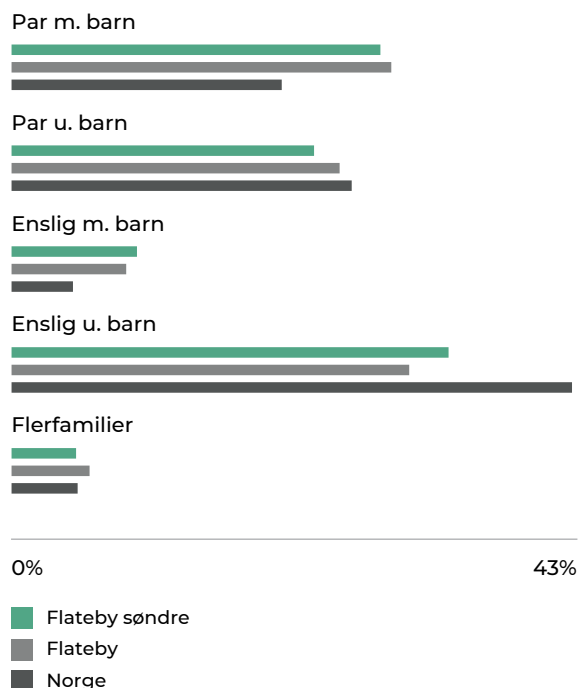
Varer/Tjenester

📍 Flatebysenteret	12 min	🚶
📍 Apotek 1 Flateby	5 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

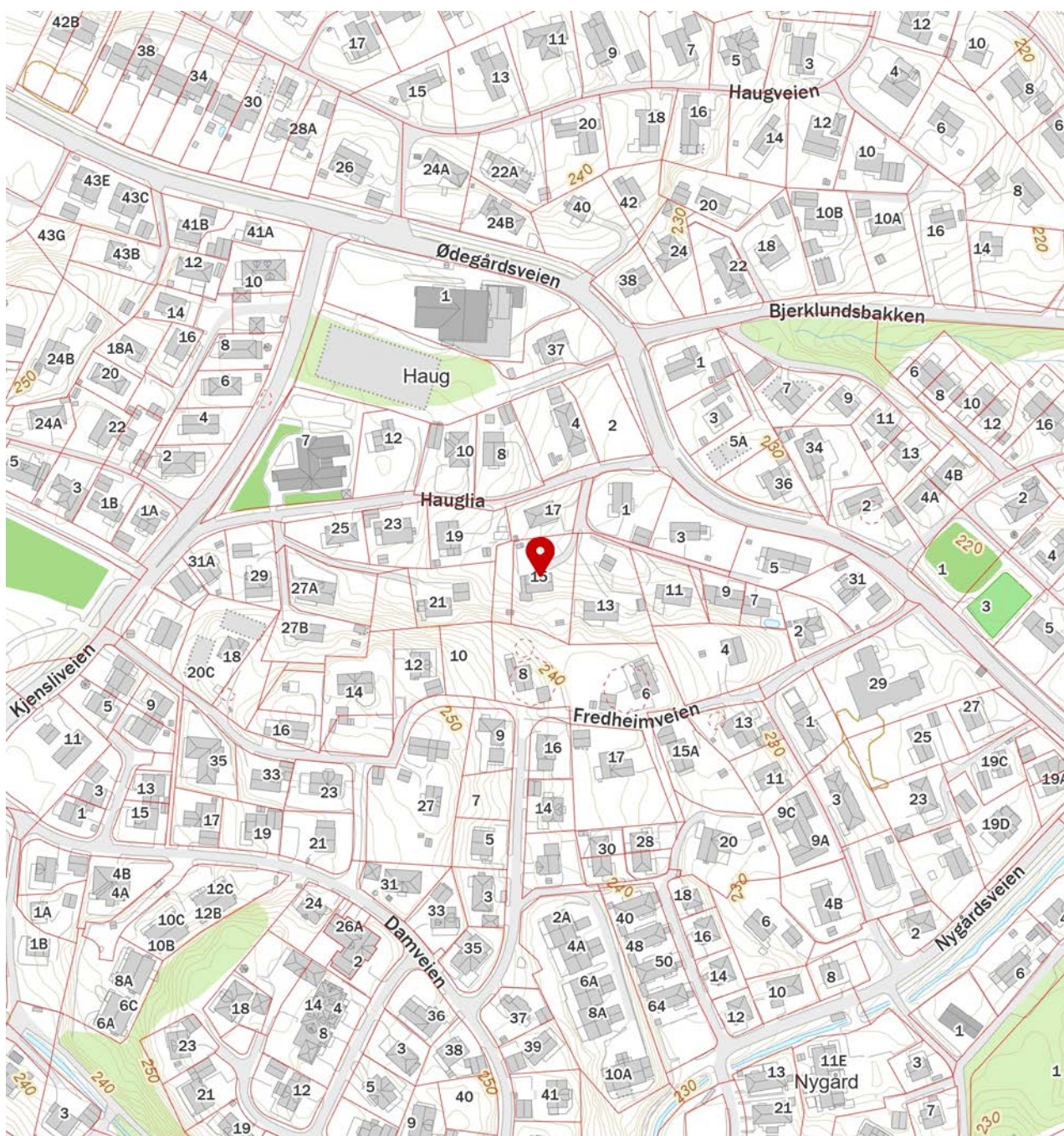
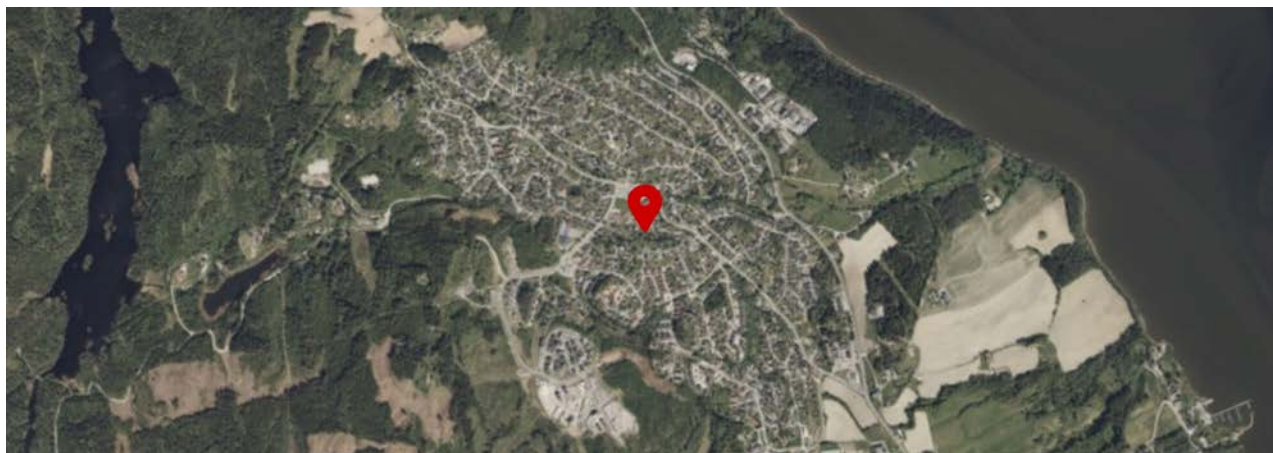


Familiesammensetning



Sivilstand

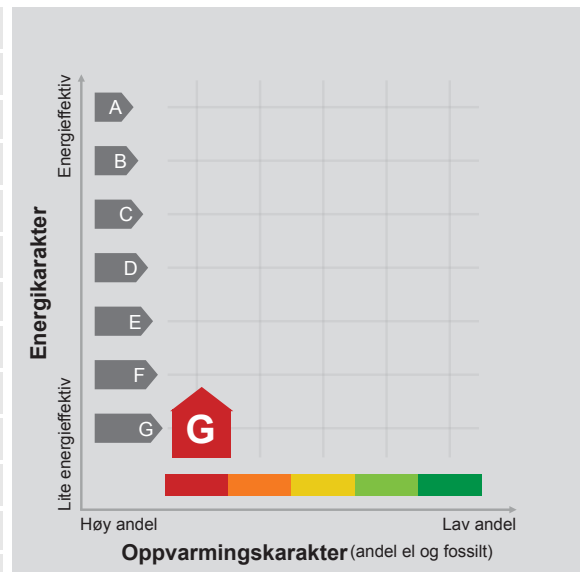
		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

ENERGIATTEST

Adresse	Hauglia 15
Postnummer	1911
Sted	FLATEBY
Kommunenavn	Enebakk
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	122
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150590337
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	fdf7b8d9-fead-43d6-87b3-7a3668255f51
Dato	02.12.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

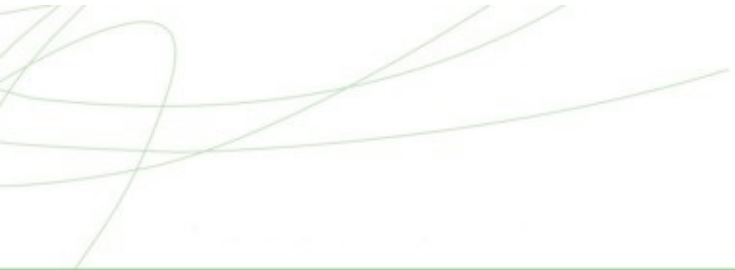
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	182
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hauglia 15
Postnummer: 1911
Sted: FLATEBY
Kommune: Enebakk
Bolignummer: H0101
Dato: 02.12.2023 23:29:24
Energimerkenummer: fdf7b8d9-fead-43d6-87b3-7a3668255f51

Kommunennummer: 3028
Gårdsnummer: 7
Bruksnummer: 122
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 150590337

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak utendørs

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 10: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

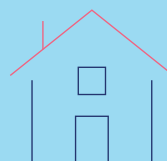
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0083/26

Adresse: Hauglia 15, 1911 FLATEBY, gnr. 7, bnr. 122 og 135 i
Enebakk kommune.

Kontaktperson: Stian Berglund

Tlf: 464 20 400

Epost: stian@notar.no

Salgsoppgavedato: 12.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/