NORDVIK

Gjeddevannsveien 8

4 soverom | 196 kvm | Enebolig



Velkommen til

Gjeddevannsveien 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
23	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Vedlegg
76	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.02.2026









Nøkkelinformasjon

Innbydende enebolig over to plan + kjeller. Solrike terrasser på tilsammen 59 kvm. Garasje. Hage. Barnevennlig område.

Prisantydning	**5 700 000,-**
Omkostninger	**143 880,-**
Totalpris	**5 843 880,-**
BRA-i	**196 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1982**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Gjeddevannsveien 8 - en innbydende og koselig enebolig på Flateby, beliggende i et barnevennlig område med nærhet til barnehage og skole.

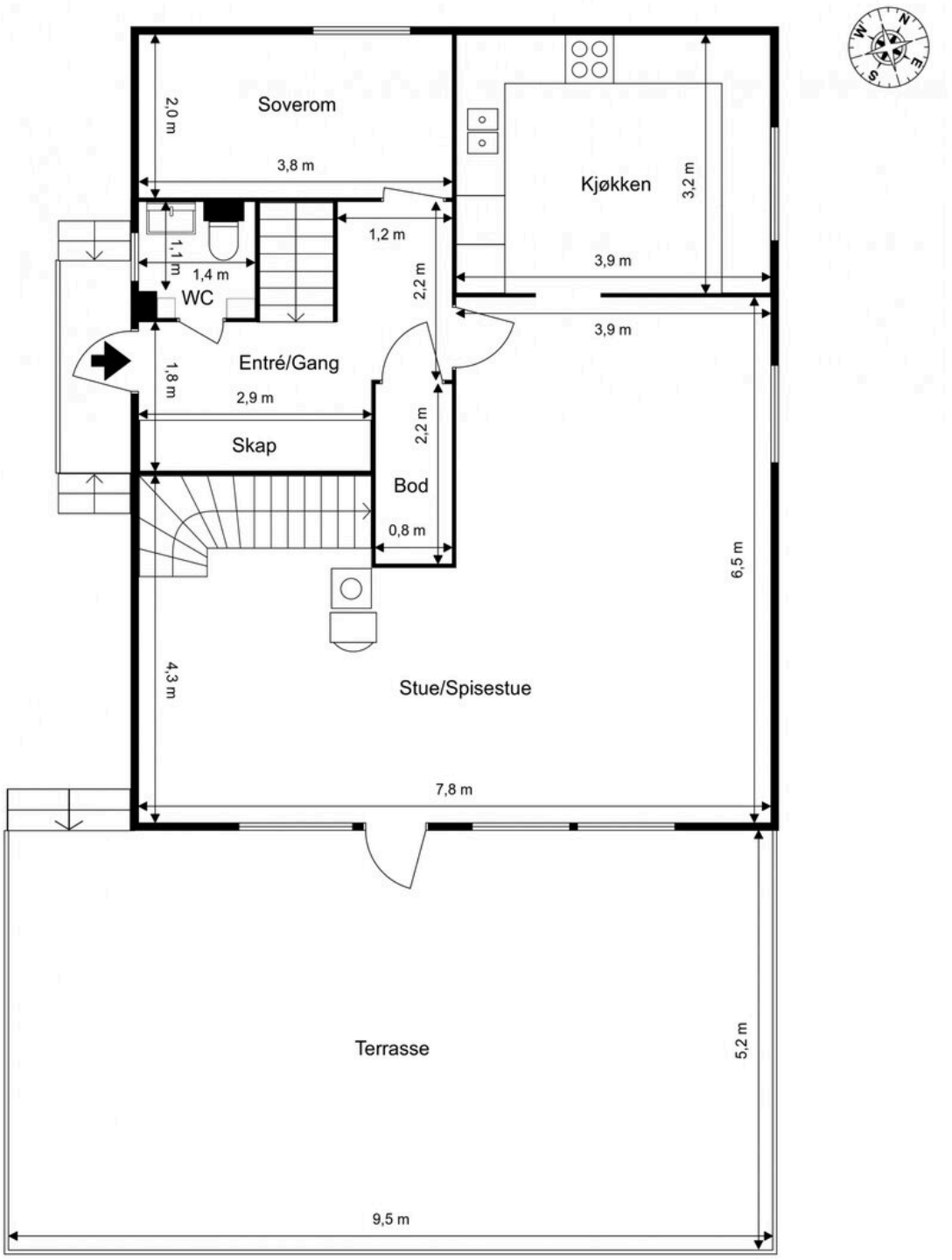
Kort fortalt:
Funksjonell planløsning med 4 gode soverom
Romslig stue med plass til både sofahjørne og spisegruppe
Stilrent kjøkken fra 2022 med integrerte hvitevarer
Oppgradert bad i 2020
To solrike terrasser på hhv 49 og 10 kvm.
Solcellepanel på tak
Hage
Separat vaskerom
Varmpepumpe
Garasje og biloppstillingsplass til 4-5 biler
Barnevennlig område
Kort gangavstand til barnehage, skoler, nærbutikk, offentlig transport
Ca. 5 min gange til østmarka med utallige ski-, bade og rekreasjonsmuligheter.
Det er 5 min til Flateby båthavn som egner seg perfekt på sommerstid.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 69 kvm

GJEDDEVANNSVEIEN 8, 1911 FLATEBY

1. Etasje



FIDENS

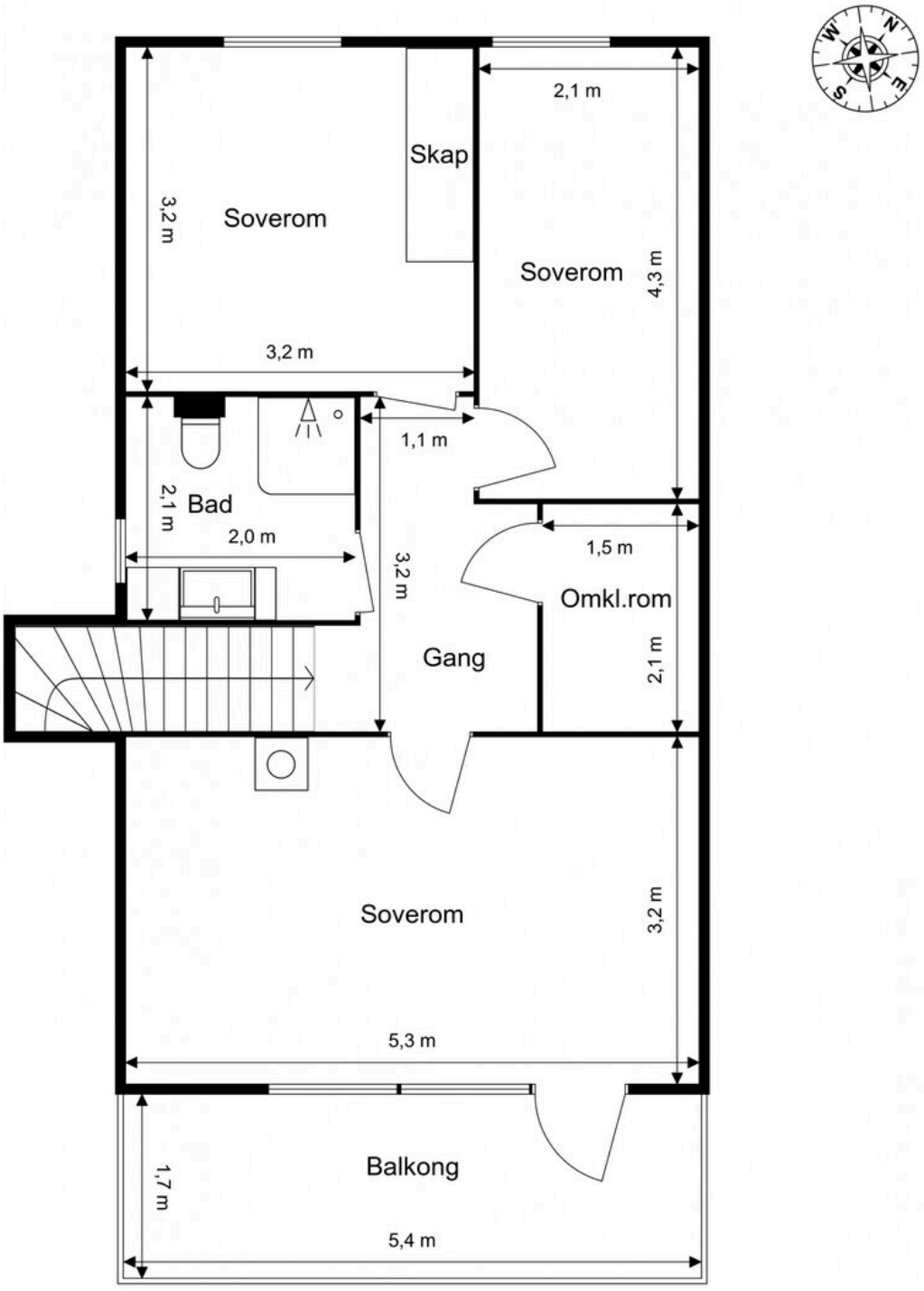
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 69 kvm

GJEDDEVANNSVEIEN 8, 1911 FLATEBY

2. Etasje



FIDENS

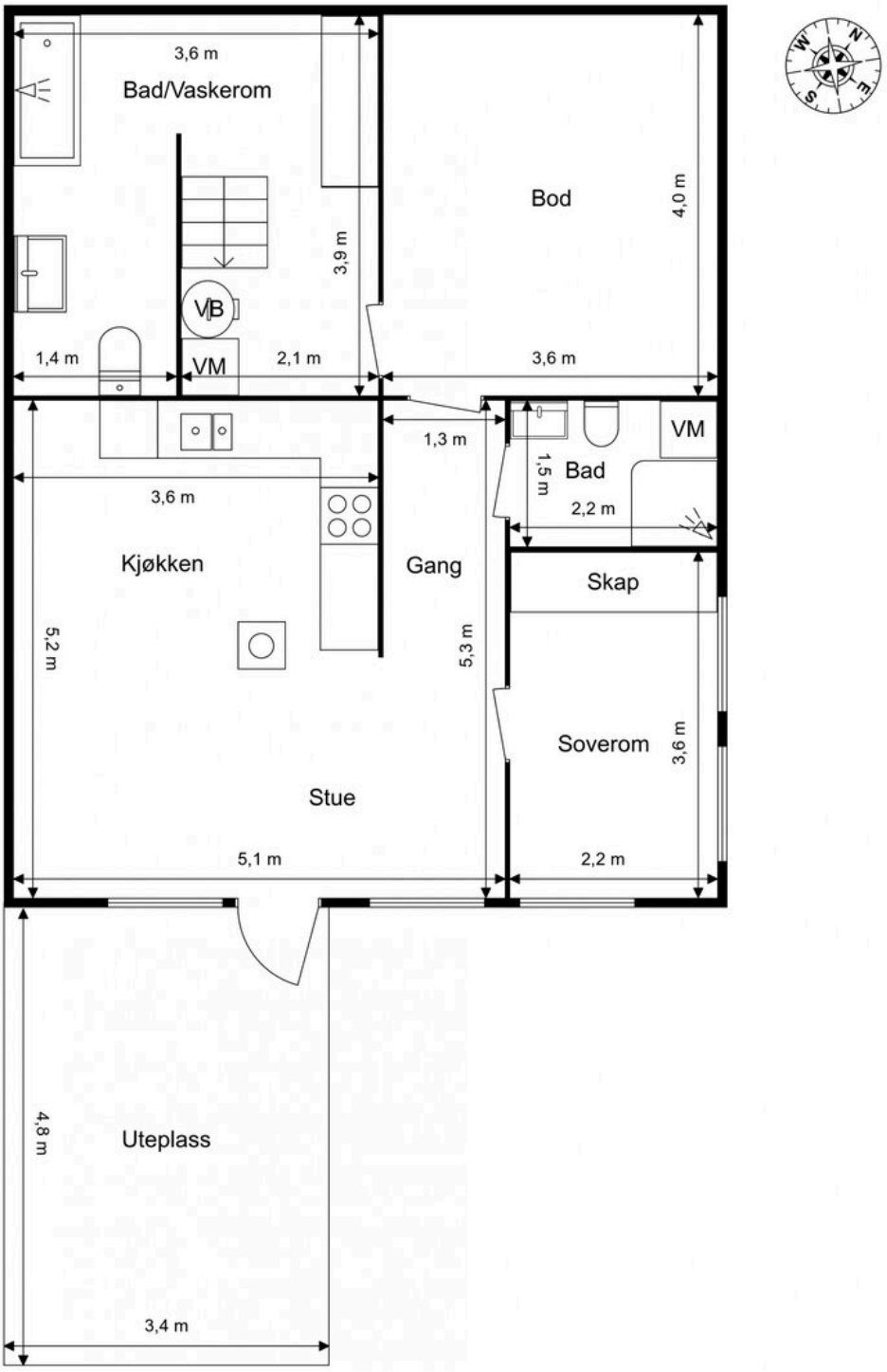
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 69 kvm

GJEDDEVANNSVEIEN 8, 1911 FLATEBY

U. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.






OLD TOWN
CLOCKS
STANDARD TIME

































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0054/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Gjeddevannsveien 8, 1911 FLATEBY
Gnr 4, bnr 193 (ideell andel 1/1) i Enebakk kommune

Selgere
Przemyslaw Bublicki
Anna Barbara Bublicka

Kjøpesum og omkostninger
5 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
142 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
143 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
163 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 843 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 863 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1982

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 196 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 212 kvm
TBA: 49 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 69 kvm.
Total BRA: 69 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 76 kvm.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 49 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 10 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm.
Total BRA: 16 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Garasje på ca. 16kvm er medtatt som BRA-e.
Uteplass i underetasje på ca. kvm.
Balkong i 2. etasje har et måleverdig areal på ca 10kvm.
Gulvareal målt til ca 14kvm.

Innhold
Enebolig over over tre plan (underetasje, 1. og 2. etasje).

1. etasje inneholder éntre/gang, toalett, ett soverom, kjøkken, stue/spisestue og bod.

2. etasje inneholder gang, bad, tre soverom og omkledningsrom.

Underetasjen inneholder bad, bad/vaskerom, gang, ett soverom, stue, kjøkken og bod.
Det gjøres oppmerksom på at underetasjen ikke er godkjent til varig opphold. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg

fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om eventuell bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Parkering
Parkering i garasje med plass til én bil, på gårdsplass. Garasjen er ca. 16 kvm.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i 2. etasje ble totalrenovert. Utført ved egeninnsats i ca. 2019-2020, men har fått godkjent badet gjennom Myrer VVS, som jeg var ansatt hos på den tiden arbeidet ble utført. Toalerettrom ved inngang har jeg lagt nye rør, ny servant, ny sisterne, nye fliser og toalett. Dette ble utført av meg selv som er faglært. Dette ble gjort i 2017. Badet i underetasjen på hybel var tidligere bøttekott, men er nå omgjort til et baderom. Dette ble utført i 2017. Har installert
kloakkpumpe av grundfos solo på baderom i utleiedel. Bad i underetasje på vaskerom totalrenovert. Vann og avløp har jeg lagt selv. Støp av gulv og flislegging er utført av faglært ved Verdensa AS. Dette ble utført i ca. 2021.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membranen på bad i 2. etasje ble utført av faglært ved håndtverkerfirma. Dette ble utført av A-membran AS. Sluket i 2. etasje har jeg utført som faglært ved egeninnsats, ref. min arbeidsplass på den tiden ved Myrer VVS. Jeg har lagt sluk og membran på bad i underetasje tilknyttet hybel. Membran på bad i vaskerom er lagt faglært ved Verdensa AS. Sluk er det ikke gjort noe med.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Utført av selv med bakgrunn som faglært.
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt ny terrasse ved stue i 2017. Malt alle yttervegger, samt gulv og rekkverk på terrassen ved stuen. Dette ble utført av meg selv på høsten 2025. Terrassedør i 1 og 2. etasje er skiftet ut i 2018. Totalrenovert garasje. Utført av meg selv i 2020. Bygget vedskjul bak garasje i ca. 2020. Skiftet ut og byttet taktekking. Utført av faglært. KB blikk AS. Dette ble utført i 2021. Lagt solcellepanel. Dette ble utført av faglært fra Otovo i 2022. Bygget parkeringsplasser og har lagt støttemur. Dette ble utført av meg selv. Steinbelegg som er lagt rundt huset er lagt av Brua AS i 2017. Inngangstrapp er skiftet ut og lagt av meg, inngangsdør ble også skiftet samtidig. Dette ble utført av meg selv i 2016. Skiftet ut gammel peis med ny peis i 2021.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Lagt ny drenering rundt huset. Utført i ca. 2016.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kontroll fra statnett. Det ble funnet avvik. Avvikene ble utbedret av Torshov elektro AS. De skal ha samsvarserklæring for arbeidet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Kontroll fra statnett. Det ble funnet avvik. Avvikene ble utbedret av Torshov elektro AS. De skal ha samsvarserklæring for arbeidet.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert el-billader av Akershus elektro i 2022.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt rør på våtrommene når disse ble pusset opp.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Flyttet trapp i boligen og omgjort bøttekott til bad.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malt vegger og tak i stue i hoveddel. Dette ble gjort i februar 2026. Alle vinduer utenom i stuen og hybelen er skiftet ut i ca. 2016. Lagt takvindu på bad i 2. etasje i 2016. Inngangsdør i hybel er skiftet ut. Utført i 2016. Pusset opp kjøkken, all innredning og hvitevarer skiftet ut. Skiftet gulv og malt kjøkken. Lagt spiler. Utført i 2022. Alle gulv er byttet ut, utenom gulv på garderobe. Har flyttet hvor trapp var plassert i boligen fra hovedetasje til underetasjen. Montert kjøkken i utleiedelen, gipsplater i taket på utleiedelen og malt utleiedelen. Montert varmepumpe i hoveddel, stue. Montert varmepumpe i utleiedel i 2024.

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

Eventuell kommentar: 21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei
Eventuell kommentar: Underetasjen er ikke godkjent til varig opphold. Endring fra tilleggsdel (bod etc) til hoveddel, er søknadspliktig.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppmåling var vedlagt da jeg kjøpte boligen

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Som takstmann nevner i tilstandsrapporten så foreligger det ikke samsvarserklæring for punkt 16 og 17 fra tilsynsrapport

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Enebolig: Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker (leca) og bygningen er oppført på støpt plate på mark.
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre.
Fasade er utvendig pusset, er kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et saltak og tekket med takplater. Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vinduer med 2-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass. Terrassedør med 3-lags glass.
Garasje er oppført i én etasje på støpt plate på mark.
Veggkonstruksjon er oppført i uisolert bindingsverk av tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og tekket med takplater. Elektrisk portåpner med leddet port.

Innvendige overflater:
- Gulv: Fliser på bad, toalett, vaskerom og bod i underetasje. For øvrig laminat.
- Vegger: Fliser på bad, toalett og vaskerom. For øvrig malte overflater.
- Himling: Malte overlfater.

Sammendrag av bygningsdeler som har fått TG2, TG3 og TGIU med oppsummert begrunnelse:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Drenering TG2 gis grunnet utvendig fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under terreng
-Grunnmur og fundament TG2 gis grunnet det er avflassing av utvendig maling/puss.
- Rom under terreng TG2 gis grunnet påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre.
- Balkong, terrasse, platting: Balkong 2 etasje soverom: TG2 gis grunnet overflater.
- Balkong, terrasse, platting: Terrasse 1 etasje TG2 gis grunnet overflater rekkverk.
- Vinduer og dører TG2 gis grunnet alder, overflate, dører/vinduer tar i karm ved bruk, tetningslister, kondensering på innside vindusglass.
- Yttervegger: TG2 gis grunnet avflassing i nedkant av kledning, lufting mot grunnmur er for lite.
- Taktekking TG2 gis grunnet alder.
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG2 gis grunnet det mangler ildfast plate på gulvet under sotluken/feieluken.
- Kjøkken: 1 etasje TG2 gis grunnet det er ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper
- Kjøkken: Underetasje TG2 gis grunnet manglede vedlikehold av benkeplate, subbing av fronter, ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper..
- Toalettrom TG2 gis grunnet ikke etablert drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne, naturlig avtrekk
- Varmesentral: Varmepumpe stue TG2 gis grunnet ikke fremlagt dokumentasjon på service.
- Varmesentral: Varmepumpe underetasje TG2 gis grunnet ikke fremlagt dokumentasjon på service.
- Våtrom: Bad 2 etasje - Ventilasjon TG2 gis grunnet naturlig avtrekk.
- Våtrom: Bad/vaskerom underetasje - Overflater TG2 gis grunnet feil fall til sluk, overflate.
- Våtrom: Bad/vaskerom underetasje - Sanitærutstyr: TG2 gis grunnet løst armatur, ikke etablert noen drensåpning for vegghengt wc.
- Våtrom: Bad/vaskerom underetasje - Ventilasjon TG2 gis grunnet manglende tilluftspalte under dørblad.
- Våtrom: Bad underetasje - Overflater TG2 gis grunnet feil fall til sluk, overflate.
- Våtrom: Bad underetasje - Membran, tettesjikt og sluk: TG2 gis grunnet rørgjennomføringer i vegg.
- Våtrom: Bad underetasje - Ventilasjon TG2 gis grunnet manglende tilluftspalte under dørblad.
- Garasje TG2 gis grunnet stedvis går kledningen nesten helt ned til terrenget.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen
Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Oljetank Eier opplyser at det ikke er noen oljetank på eiendommen.
- Våtrom: Bad/vaskerom underetasje Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner (tegl/betong).

Elektrisk anlegg:
Avvik registret:
Det mangler samsvarserklæring på 2 avvik fra tilsynsrapport.
Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.
Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.
Defekte spotter i himlinger.
Anbefalte tiltak:
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.
Kursfortegnelse bør oppdateres.
Sikringsskap bør tettes med masse beregnet for formålet.
Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).
Utskiftning av defekte spottere anbefales.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.

Selger har ikke søkt om bruksendring for underetasjen og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme på bad oppe og nede, entré/gang og vaskerom.
- Varmepumpe i 1. etasje og underetasje
- Peis
- Øvrig elektrisk oppvarming

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 21 835 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 16 000,-

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann, avløpe og renovasjon.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Boligen har egen vannmåler og som faktureres etter faktisk forbruk.

- Årlig bygningsforsikring: kr 10 771 ,- pr år.
- Internett: kr 800,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 400 109,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 600 437,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for

kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
If
Polisenr: 2535799

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 566 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse og matrikkelbrev fra Enebakk er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Gjeddevannsveien 8 ligger fint til i et barnevennlig boligområde på Flateby i Enebakk kommune. Eiendommen har nærhet til skoler, barnehager, flotte rekreasjonsområder, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres ved Extra og Spar Flateby. Lillestrøm, Strømmen og Oslo ligger også godt innen rekkevidde med et rikt utvalg av spisesteder og servicetilbud.

Det er gode turmuligheter både sommer og vinter og Flatebyhallen er også innen kort rekkevidde. Til Myrdammen tar det ca. 9 minutter med bil. Dette er et flott friluftsområde med turveier, toaletter, badebrygge, stupebrett og badevann. Fra eiendommen er også Streifinn ca. 500 m unna. Streifinn er et forsamlingshus eid av Enebakk Idrettsforening. Bygget inneholder b.l.a. dusj, garderobe og kjøkken. Det er også lysløype og slalåmbakke her.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Med bil fra Flateby tar det ca. 16 min til Enebakk, 18 min til Lillestrøm, 20 min til Strømmen, 31 min til Oslo S og 40 min til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 15.11.1982. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

3220/4/193:
11.03.1982 - Dokumentnr: 2057 - Best om garasje/parkering
BESTEMMELSER OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

13.10.1981 - Dokumentnr: 8693 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3220 Gnr:4 Bnr:145

01.01.2020 - Dokumentnr: 191713 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0229 Gnr:4 Bnr:193

01.01.2024 - Dokumentnr: 116884 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3028 Gnr:4 Bnr:193

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Det gjøres herunder oppmerksom på følgende:

- Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Underetasjen har blitt innredet med nytt bad/kjøkken og ny rominndeling. Trapperom i 1. etasjen har blitt flyttet på. Bruksendringer ved omgjøring av rom til varig opphold er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

- Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav. 1-2 etasje: Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn/rekkverk, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. Innvendig trapp til underetasje mangler rekkverk/håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper/rekkverk reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

- Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp. Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

- Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger. Det er ikke montert snøfanger. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som

ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

foreta oppgjør.

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 84 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 900,-

Utlegg:
Utlegg er p.d.d estimert til kr. 32 700
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 25 200,-

Samlet skal selger betale kr. 190 900,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 23. februar 2026

Ansvarlig megler
Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

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

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

Gjeddevannsveien 8

Nabolaget Haug - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Hauglia skole (1-4 kl.)	**8 min**
187 elever, 8 klasser	0.7 km
Stranden skole (5-7 kl.)	**6 min**
185 elever, 8 klasser	3 km
Kirkebygden barne- og ungdomss...	**15 min**
364 elever, 16 klasser	11.5 km
Rælingen videregående skole	**19 min**
579 elever	14.7 km
Strømmen videregående skole	**25 min**
515 elever, 45 klasser	19.3 km

Offentlig transport

Gjeddevannsveien	**3 min**
Linje 350	0.2 km
Lillestrøm stasjon	**23 min**
Totalt 10 ulike linjer	17.7 km
Oslo Gardermoen	**50 min**

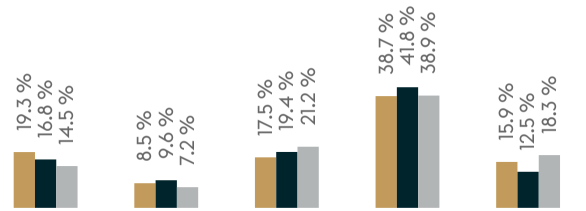
Barnehager

Bergskaug Fus barnehage (1-5 å...	**2 min**
43 barn	0.2 km
Hauglia barnehage (1-5 år)	**7 min**
49 barn	0.6 km
Flateby barnehage (1-5 år)	**13 min**
60 barn	1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Flateby	**9 min**
Spar Flateby	**20 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haug	1 151	448
Flateby	3 852	1 535
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Hauglia skole	7 min 🚶
⚽ Streifinn	8 min 🚶
🚴 Atletico Flateby	18 min 🚶
🚴 Puls Marikollen	18 min 🚗

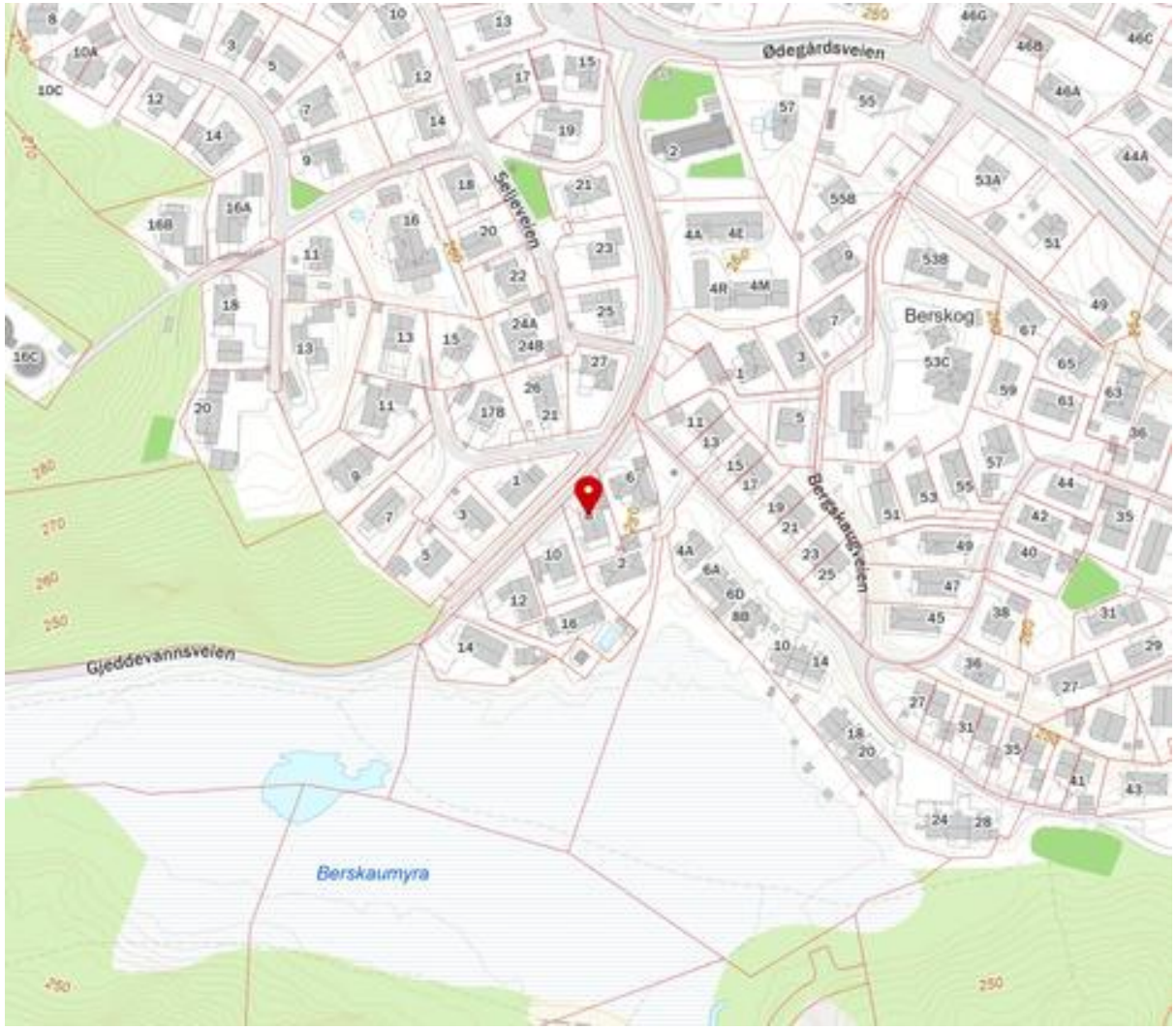
«Et flott nabolag, med store flotte hager, blide naboer, barn og dyr ferdes trygt, naboen er alltid tilstede hvis man trenger hjelp»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Gateparkering
Lett 92/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bublicka, Anna Barbara	9578-5997-4-2954934	2026-02-20 20:01:40
Bublicki, Przemyslaw	9578-5995-4-2488043	2026-02-20 18:15:01

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. feb. 2026

Oppdragsnummer
5-0054/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gjeddevannsveien 8, 1911 FLATEBY

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Przemyslaw Bublicki, Anna Barbara Bublicka

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2535799
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i 2. etasje ble totalrenovert. Utført ved egeninnsats i ca. 2019-2020, men har fått godkjent badet gjennom Myrer VVS, som jeg var ansatt hos på den tiden arbeidet ble utført. Toalerettrom ved inngang har jeg lagt nye rør, ny servant, ny sisterne, nye fliser og toalett. Dette ble utført av meg selv som er faglært. Dette ble gjort i 2017. Badet i underetasjen på hybel var tidligere bøttekott, men er nå omgjort til et baderom. Dette ble utført i 2017. Har installert kloakkpumpe av grundfos solo på baderom i utleiedel. Bad i underetasje på vaskerom totalrenovert. Vann og avløp har jeg lagt selv. Støp av gulv og flislegging er utført av faglært ved Verdensa AS. Dette ble utført i ca. 2021.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membranen på bad i 2. etasje ble utført av faglært ved håndtverkerfirma. Dette ble utført av A-membran AS. Sluket i 2. etasje har jeg utført som faglært ved egeninnsats, ref. min arbeidsplass på den tiden ved Myrer VVS. Jeg har lagt sluk og membran på bad i underetasje tilknyttet hybel. Membran på bad i vaskerom er lagt faglært ved Verdensa AS. Sluk er det ikke gjort noe med.

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

Nei

Eventuell kommentar: Utført av selv med bakgrunn som faglært.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt ny terrasse ved stue i 2017. Malt alle yttervegger, samt gulv og rekkverk på terrassen ved stuen. Dette ble utført av meg selv på høsten 2025. Terrassedør i 1 og 2. etasje er skiftet ut i 2018. Totalrenovert garasje. Utført av meg selv i 2020. Bygget vedskjul bak garasje i ca. 2020. Skiftet ut og byttet taktekking. Utført av faglært. KB blikk AS. Dette ble utført i 2021. Lagt solcellepanel. Dette ble utført av faglært fra Otovo i 2022. Bygget parkeringsplasser og har lagt støttemur. Dette ble utført av meg selv. Steinbelegg som er lagt rundt huset er lagt av Brua AS i 2017. Inngangstrapp er skiftet ut og lagt av meg, inngangsdør ble også skiftet samtidig. Dette ble utført av meg selv i 2016. Skiftet ut gammel peis med ny peis i 2021.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Lagt ny drenering rundt huset. Utført i ca. 2016.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kontroll fra statnett. Det ble funnet avvik. Avvikene ble utbedret av Torshov elektro AS. De skal ha samsvarserklæring for arbeidet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll fra statnett. Det ble funnet avvik. Avvikene ble utbedret av Torshov elektro AS. De skal ha samsvarserklæring for arbeidet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert el-billader av Akershus elektro i 2022.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt rør på våtrommene når disse ble pusset opp.

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Flyttet trapp i boligen og omgjort bøttekott til bad.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malt vegger og tak i stue i hoveddel. Dette ble gjort i februar 2026. Alle vinduer utenom i stuen og hybelen er skiftet ut i ca. 2016. Lagt takvindu på bad i 2. etasje i 2016. Inngangsdør i hybel er skiftet ut. Utført i 2016. Pusset opp kjøkken, all innredning og hvitevarer skiftet ut. Skiftet gulv og malt kjøkken. Lagt spiler. Utført i 2022. Alle gulv er byttet ut, utenom gulv på garderobe. Har flyttet hvor trapp var plassert i boligen fra hovedetasje til underetasjen. Montert kjøkken i utleiedelen, gipsplater i taket på utleiedelen og malt utleiedelen. Montert varmepumpe i hoveddel, stue. Montert varmepumpe i utleiedel i 2024.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Underetasjen er ikke godkjent til varig opphold. Endring fra tilleggsdel (bod etc) til hoveddel, er søknadspliktig.

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppmåling var vedlagt da jeg kjøpte boligen.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Som takstmann nevner i tilstandsrapporten så foreligger det ikke samsvarserklæring for punkt 16 og 17 fra tilsynsrapport

---

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0054/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bublicki, Przemyslaw	**2026-02-20**	**Bublicka, Anna Barbara**	**2026-02-20**

Identifikasjon

bankID Bublicki, Przemyslaw

Identifikasjon

bankID Bublicka, Anna Barbara

Signicat

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

Gjeddevannsveien 8
1911 FLATEBY

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1982
Enebolig BRA:	196 m^2
Enebolig BRA-i:	196 m^2
Sum alle bygg BRA:	212 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	196 m^2
Rapportdato:	10.2.2026 (Gyldig til 10.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	15	22	0	2

Supertakst

GNR: 4 BNR: 193

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Gjeddevannsveien 8
1911 Flateby

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39727

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det mangler samsvarserklæring på 2 avvik fra tilsynsrapport. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll. Kursfortegnelse bør oppdateres. Sikringsskap bør tettes med masse beregnet for formålet. Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg). Utskiftning av defekte spottere anbefales.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG2 gis grunnet utvendig fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under terreng.
Grunnmur og fundament	TG2 gis grunnet det er avflassing av utvendig maling/puss.
Rom under terreng	TG2 gis grunnet påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre.
Balkong, terrasse, platting: Balkong 2 etasje soverom	TG2 gis grunnet overflater.
Balkong, terrasse, platting: Terrasse 1 etasje	TG2 gis grunnet overflater rekkverk.
Vinduer og dører	TG2 gis grunnet alder, overflate, dører/vinduer tar i karm ved bruk, tetningslister, kondensering på innside vindusglass.
Yttervegger	TG2 gis grunnet avflassing i nedkant av kledning, lufting mot grunnmur er for lite.
Taktekking	TG2 gis grunnet alder.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG2 gis grunnet det mangler ildfast plate på gulvet under sotluken/feieluken.
Kjøkken: 1 etasje	TG2 gis grunnet det er ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper.
Kjøkken: Underetasje	TG2 gis grunnet manglede vedlikehold av benkeplate, subbing av fronter, ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper.
Toalettrom	TG2 gis grunnet ikke etablert drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne, naturlig avtrekk.
Varmesentral: Varmepumpe stue	TG2 gis grunnet ikke fremlagt dokumentasjon på service.
Varmesentral: Varmepumpe underetasje	TG2 gis grunnet ikke fremlagt dokumentasjon på service.
Våtrom: Bad 2 etasje	TG2 gis grunnet naturlig avtrekk.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad/vaskerom underetasje - Overflater	TG2 gis grunnet feil fall til sluk, overflate.
Våtrom: Bad/vaskerom underetasje - Sanitærutstyr	TG2 gis grunnet løst armatur, ikke etablert noen drensåpning for vegghengt wc.
Våtrom: Bad/vaskerom underetasje - Ventilasjon	TG2 gis grunnet manglende tilluftspalte under dørblad.
Våtrom: Bad underetasje - Overflater	TG2 gis grunnet feil fall til sluk, overflate.
Våtrom: Bad underetasje - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 gis grunnet rørgjennomføringer i vegg.
Våtrom: Bad underetasje - Ventilasjon	TG2 gis grunnet manglende tilluftspalte under dørblad.
Garasje	TG2 gis grunnet stedvis går kledningen nesten helt ned til terrenget.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Oljetank	Eier opplyser at det ikke er noen oljetank på eiendommen.
Våtrom: Bad/vaskerom underetasje	Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner (tegl/betong).

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Underetasjen har blitt innredet med nytt bad/kjøkken og ny rominndeling.
Trapperom i 1. etasjen har blitt flyttet på.
Bruksendringer ved omgjøring av rom til varig opphold er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

1-2 etasje: Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn/rekkverk, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Innvendig trapp til underetasje mangler rekkverk/håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper/rekkverk reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger.
Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.2.2026	**10.2.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Przemyslaw Bublicki**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse: **Gjeddevannsveien 8, 1911 Flateby**

Kommunenr:	**3220**	Gårdsnr:	**4**	Bruksnr:	**193**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1982** - Kilde: eiendomsverdi.no

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført over 3 plan (2,1 og underetasje).
Boligen har blitt vesentlig oppgradert de siste 15 årene. Solcellepanel på taket og elbil-lader. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår.
I 2. etasje måles høyeste/laveste takhøyde til å være ca 2,38-1,26m i soverom 1. Laveste takhøyde måles til å være ca 22,31-1,21m i bad.
I 1. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca 2,39m i entre/gang. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,38m i toalettrom.
I u. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca 2,23m i bad. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,20-1,93m i bad/vaskerom.

Boligen ventileres med mekanisk avtrekk fra begge bad i underetasje og kjøkken. Bad i 2. etasje og toalettrom har naturlig ventilasjon.

Byggemåte:
Enebolig: Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker (leca) og bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset, er kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et saltak og tekket med takplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass. Terrassedør med 3-lags glass.

Garasje er oppført i én etasje på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i uisolert bindingsverk av tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og tekket med takplater. Elektrisk portåpner med leddet port.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Montert varmepumpe underetasje.	Nei
2022	Nytt kjøkken i 1. etasje.	Nei

2021	Montert takplater.	Nei
2021/20	El-arbeider i forbindelse med el-tilsynsrapport.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	196	196	0	0	59
Garasje	16	0	16	0	0
Totalt m²	**212**	**196**	**16**	**0**	**59**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**51**	**51** Romfordeling: Gang, bad, 3 soverom, omkledningsrom.	**0**	**0**	**10**
1. etasje	**76**	**76** Romfordeling: Entre/gang, toalett, soverom, kjøkken, stue, spisestue, bod.	**0**	**0**	**49**
U. etasje	**69**	**69** Romfordeling: Bad, bad/vaskerom, gang, soverom, stue, kjøkken, bod.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**196**	**196**	**0**	**0**	**59**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	52	51	1
Totalt m²	**52**	**51**	**1**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**16**	**0**	**16** Romfordeling: Garasje.	**0**	**0**
Totalt m²	**16**	**0**	**16**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Garasje på ca. 16m² (medtatt som BRA-e).
Uteplass i underetasje på ca 16m².
Balkong i 2. etasje har et måleverdig areal på ca 10m². Gulvareal målt til ca 14m².

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at dreneringen ble rundt 2016.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

TG2:
Utvendig fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under terreng.

Beskrivelse:
Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert. Ytterligere kontroll av terrengforhold bør utføres når forholdene ligger til rette for det.
Drenering er ikke oppgradert ved uteplassområdet i underetasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Grunnmursplast bør avsluttes over terreng med topplist. Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å se på gjennomførbarheten av dette. Grunnmursplast under terreng gir økt fuktbelasting og det er fare for tiltetning av organiske materialer mellom grunnmur og plast som vil redusere effekten. Grunnmursplast må avsluttes over terreng for å få TG1.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2

TG2:
Det er avflassing av utvendig maling/puss.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Underetasjen ble innredet i perioden når bad/kjøkken ble etablert (ca 9. år siden opplyst av eier).

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-2

TG2:
Påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre. Dette var vanlig byggemåte tidligere, men er ikke lenger en anbefalt løsning der hvor kjellervegger ikke er utvendig isolert. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader.

Hulltaking er utført i utforet vegg mot terreng i stue/kjøkken. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 8% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på vurderingene er begrenset til området der hulltakingen er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Merknad: Det ble utført fuktsøk i bod hvor det kun var pussede overflater. Det ble ikke registret forhøyde fuktverdier. På befaringstidspunktet var klimatet kaldt/vinter, noe som gjør det vanskeligere å oppdage fukt i konstruksjonen.

Beskrivelse:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'
Utførede kjellervegger under terreng er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste plast/fukt-/dampsperre gir grunn til å overvåke konstruksjonen i underetasje/kjeller for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alternativt fjerne materialer mot yttervegger og gulv i kjeller, slik at overskuddsfukt kan fordampe til romluften.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong 2 etasje soverom

Type	Balkong
Sørøst-vendt balkong på ca. 10 m² med adkomst fra soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Det registreres avflassing/alger på overflate.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling/vask anbefales.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse 1 etasje

Type	Terrasse
Sørøst-vendt terrasse på ca. 49m² med adkomst fra spisestue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Lagt ny terrasse ved stue i 2017 (opplyst av eier).	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Det registreres avflassing av maling på rekkverk/alger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling/vask anbefales.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass. Terrassedør med 3-lags glass. Innerdører med innfelt glass, samt hvit malt/ubehandlet overflate. Entrédør i hvit malt overflate.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2. etasje: Vindu soverom fra 2017/2010. Balkongdør fra 2016. Innerdører av nyere alder. Takvindu i bad fra 2016 (opplyst av eier). 1. etasje: Terrassedør fra 2018 (opplyst av eier). Nyere vindu i toalettrom. Vinduer i spisestue fra 1981. Vindu i kjøkken fra 2022. Vindu stue/soverom fra 2009. Entredør fra 2016 (opplyst fra eier). Underetasje: Vinduer fra 1981. Innerdører med ukjent alder.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Avflassing av maling på karmer/beslag til terrassedør/vindu. Enkelte vindu/innerdører tar i karm og har behov for justering. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Kondensering på innside av vinduer i underetasje. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Overflatebehandlinger anbefales. Beslag/tetting rundt vindu mot terreng bør utføres for å forhindre fukt. Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. kondenssering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Justeringer/smøring anbefales.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at kledningen ble malt i 2025.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

TG2:
Kledning i underkant er noe oppsprukket/avflasset av maling.
Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.

Beskrivelse:
Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol
Rengjøring og overflatebehandling anbefales.

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-1**

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Adkomst via luke i balkong og i knevegger.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-1**

Det registres eldre fuktskjolder i undertaket/bjelker.
Ventilering gjøres via spalter i gesims.

Merknad: Konstruksjonen var snødekt på befaringstidspunktet, og utvendig inspeksjon kunne derfor ikke utføres. Jeg anbefaler ytterligere befaring av takkonstruksjonen når forholdene er lagt til rette for det.

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Annet
Takplater.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at takplater er montert i 2021.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

TG2:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket.

Beskrivelse:
Taktekking er dekket med snø og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av vurdering av alder og materiale etter NS3600:2025.
Jeg anbefaler ytterligere befaring av taktekking når forholdene er lagt til rette for det.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

2. etasje:
Nedbyninger i gulvoverflate.
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 3 registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

1. etasje:
Ved enkel nivellering av spisestue mot vedovn registreres det et høydeavvik på ca. 15mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Underetasje:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 18mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Beskrivelse:
Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2

TG2:
Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluken/feieluken på pipen.

Beskrivelse:
Vedovn ble montert i 2019. Det var inspeksjon av feievesenet i 2025 hvor det ikke ble avdekket feil/mangler (opplyst av eier).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke anbefales.

6.13 Kjøkken: 1 etasje

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2:
Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.

TG1:
Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2022 og type Delina.
Innredning med glatte fronter. Benkeplate med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum med 1 1/2 kum og ettgreps armatur fra Cooke & Lewis. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikroovn og kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

6.14 Kjøkken: Underetasje

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

TG2:
Manglende vedlikehold av benkeplate.
Subbing av enkelte fronter.
Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk etter dagens krav.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2017 (opplyst av eier).
Innredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med 1 1/2 kum og ettgreps armatur fra Adora. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Justering av fronter anbefales.
Overflatebehandling av benkeplate anbefales.
Det anbefales å montere komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

Merknad: Løs uttrekksmekanisme samt ikke lys.

6.15 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Underetasjen har blitt innredet med nytt bad/kjøkken og ny rominndeling.
Trapperom i 1. etasjen har blitt flyttet på.
Bruksendringer ved omgjøring av rom til varig opphold er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

1-2 etasje: Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn/rekkverk, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Innvendig trapp til underetasje mangler rekkverk/håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper/rekkverk reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i hver etasje.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Brannslukningsapparat er fra 2016.

Er det krav til snøfanger?	Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Det er ikke montert snøfanger.
Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei

Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne?	Ja

Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom	TG-2

TG2:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne.
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

TG1:
Løs folie på fronter til servantskap.

Beskrivelse:
Flis på gulv 30x60 og flis på vegger 30x60. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Servantskap med en bredde på 50cm og glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Damixa. Utstyrt med naturlig avtrekk og veggmontert wc.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.
Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen plassert i bad/vaskerom i underetasje.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Fordelerskap er plassert i soverom, bad 2. etasje.
Hovedstoppekran er plassert i bad/vaskerom underetasje.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

6.19 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entre/gang i 1. etasje.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

2021:
Utbedring av avvik iht. tilsynsrapport.
Utbedret avvik 1-15 og 18, avvik 16 og 17 går på installatør av eksisterende el-installasjon og kan ikke utbedres av oss.
Datert 23-02-2021, utført av Torshov Elektro AS.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det mangler samsvarserklæring på 2 avvik fra tilsynsrapport.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Avvik registret:
Det mangler samsvarserklæring på 2 avvik fra tilsynsrapport.
Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.
Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.
Defekte spotter i himlinger.

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. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.
Kursfortegnelse bør oppdateres.
Sikringsskap bør tettes med masse beregnet for formålet.
Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).
Utskiftning av defekte spottere anbefales.

6.20 Oljetank

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av oljetank	**TG-IU**

Eier opplyser at det ikke er noen oljetank på eiendommen.

6.21 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Eier opplyser at det ble lagt gulvvarme med vann i bad i 2. etasje.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**
Vannbåren varme iht. alder.	

6.22 Varmesentral: Varmepumpe stue

Type anlegg	Varmepumpe
Luft til luft.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Varmepumpe fra 2015 (opplyst av eier).	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	

Totalvurdering av varmesentral	**TG-2**
TG2: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Innhent dokumentasjon om mulig. For å få TG0/1 må dokumentasjon innhentes eler service utføres.	

6.23 Varmesentral: Varmepumpe underetasje

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Varmepumpe fra 2024 (opplyst av eier).	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	

Totalvurdering av varmesentral	TG-2
TG2: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service. Merknad: Eier opplyser at varmepumpe bråker noe.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Innhent dokumentasjon om mulig. For å få TG0/1 må dokumentasjon innhentes eler service utføres.	

6.24 Varmtvannsbereder: Bad/vaskerom underetasje

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2007	
Størrelse	
Ca 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Varmtvannsbereder iht. alder.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Naturlig ventilasjon. Tiluft via spalte i vinduskarm/mekanisk avtrekk i veggventiler i enkelte rom.

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.26 Våtrom: Bad 2 etasje



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv 33x33 og flis på vegger 25x35. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra ca 2020 (opplyst fra eier).	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er tilfredsstillende. Eier opplyser at det er ført membran opp bak veggflis ved dør terskel. Det er på bakgrunn av denne opplysningen satt TG1.
Mindre avflassing i nedkant av dørblad/listverk. Underkant er behandlet med silikon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med en bredde på 120cm og glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Servant med ettgreps armatur fra Deante. Rundt speil på vegg med lys. Hånd og regndusj armatur. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, veggmontert wc og naturlig avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitærutstyr iht. alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Rommet har naturlig avtrekk samt boret hull i dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.	

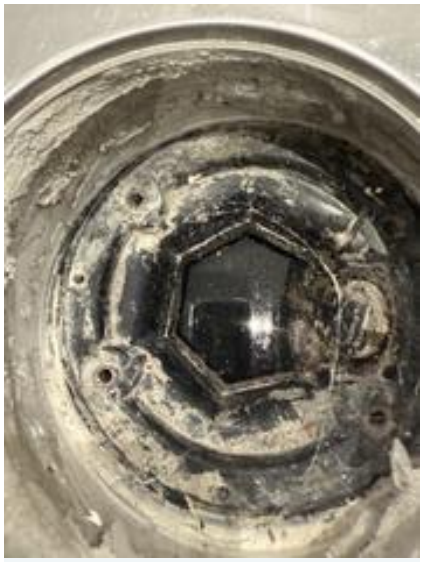
Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved gang mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Våtrom: Bad/vaskerom underetasje



Sluk i bad.



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv 60x60 og flis på vegger 30x60. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad/vaskerom fra ca 2020 (opplyst av eier).	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Skade i overflate på veggflis ved vegghengt wc.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
På grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servantskap med en bredde på 60cm. Helte benkeplate med en tykkelse på 28mm. Servant med ettgreps armatur fra Omnires. Utstyrt med badekar, bereder, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc, stoppekran og vannmåler.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG2:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Løst armatur til servant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.
Feste armatur tilstrekkelig anbefales.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2:
Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.

Beskrivelse:
Mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.28 Våtrom: Bad underetasje



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv 33x33 og flis på vegger 30x60 samt dekorflis. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2017 (opplyst av eier).	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm
Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Merknad: Dør er plassert i våtsone. Ingen unormale avvik.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
På grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

TG2:
Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med en bredde på 44cm og glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Ferro. Utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og gulvstående wc. Veggskap i glatt utførelse.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Løst hengsler til dolokk.
Påbegynnende fuktsvelling i frontdør til servantskap.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

TG2:
Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.

Beskrivelse:
Mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.29 Garasje

Beskrivelse
Stedvis går kledningen nesten helt ned til terrenget.

Oppsummering	TG-2

TG2:
Stedvis går kledningen nesten helt ned til terrenget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kledning for nære terreng er utsatt for oppsprut og det vil måtte påregnes nedsatt brukstid.

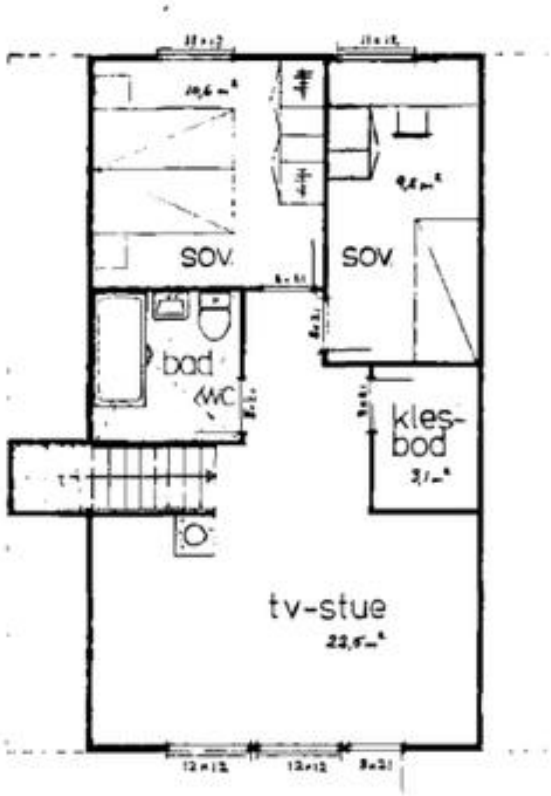
6.30 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

2. etasje



PLAN LOFTSETG.

1. etasje



U. etasje



PLAN KJELLER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr. 2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

15 11 82
Gnr. 1713 - 4/193

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Gjeddevannsvn. 8, Flateby			4/193	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Enebolig	2.10.81	15.10.81	426
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Egil Sæther		Elgvn. 11, 1914 Ytre Enebakk		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
" "		"	" "	
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
" "		"	" "	

Arbeidet igangsatt den 14.1.82.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[x] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Det gjenstår en del mindre vesentlige mangler ved bygget i tilknytning til avsluttende arbeid.

Man fant det imidlertid ubetenkelig å ta bygget i bruk til sin funksjon.

Arbeidet må være utført innen: 1.12.83.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

ENEBAKK KOMMUNE

Sted og dato		Stempel	
Enebakk	15.11.82	Byggningskontrolløren	Rolf Buer bygn.kontr.
			Underskrift

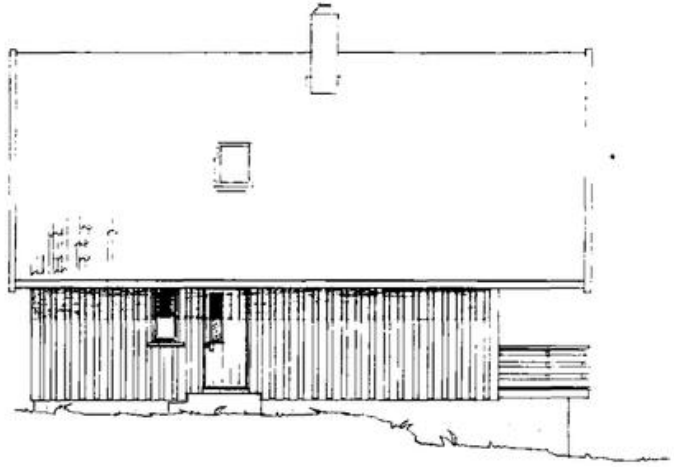
Sendes til

[x] Byggherre [x] Anmelder [x] Ansvarshavende [x] Byggetilsynsmyndighet [ ]

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79



FASADE NORDVEST

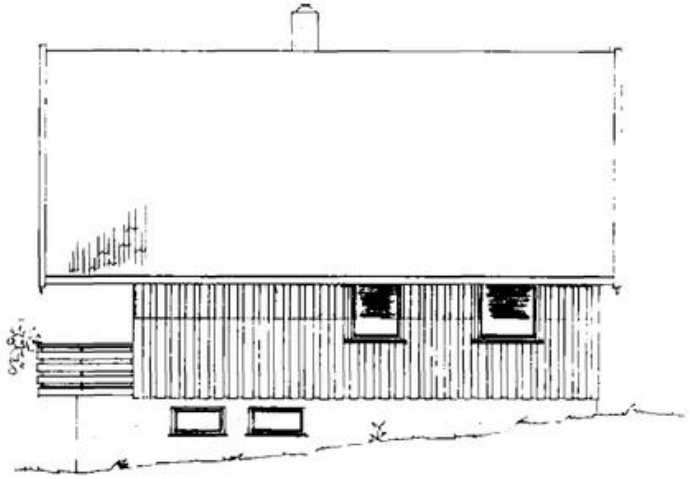


FASADE SYDVEST

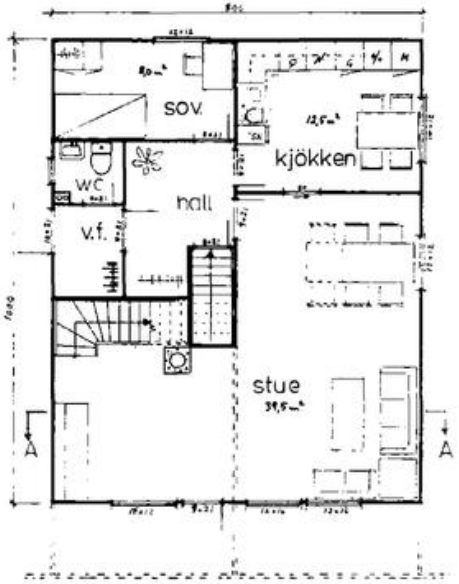
Enebakk Byggeråd
Godkjent 13/ 6 1984



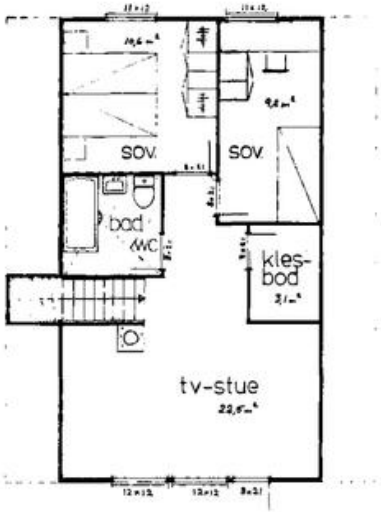
FASADE SYDÖST



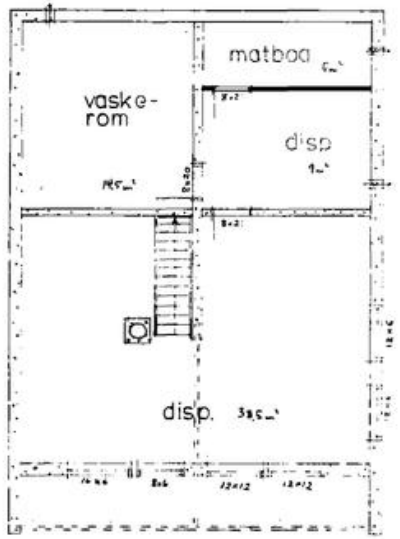
FASADE NORDÖST



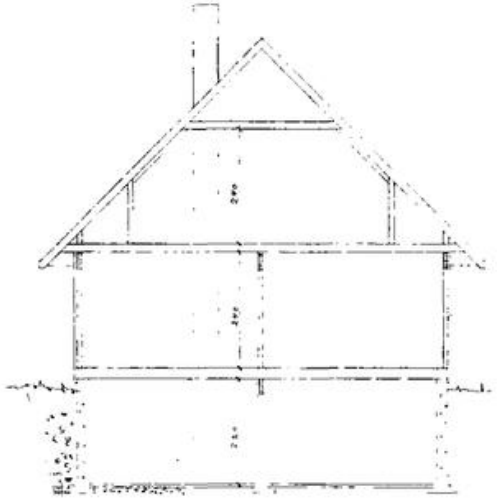
PLAN 1.ETG.



PLAN LOFTSETG.



PLAN KJELLER



SNITT A-A

godkjent
13/10 1987

TEGNET	[illegible]
ADRESSE	[illegible]
BYGGEMÅTE	[illegible]
LØPE	[illegible]
M	[illegible]

Tegn
Sigurd Smith

ENEBAKK KOMMUNE
BYGNING/PLAN/OPPMÅLING

(34)

Stein Egil Myhre
Gjeddevannsveien 8

1911 FLATEBY

Saksbehandler: Gro Evensson Ruud
tlf. direkte 64 99 21 35
Arkiv: 005486 02
TEK 4/193
Dato: 11.06.2002

Delegert behandling av sak D0107/02:

TILLATELSE TIL TILTAK GITT I FØLGE ETT-TRINNS SØKNADSBEHANDLING (PBL. § 93) / ENKLE TILTAK (PBL. § 95b)

Søknad mottatt her:	*22.05.2002*
Tiltaket gjelder:	*UTVIDELSE AV TERASSE*
Adresse:	*Gjeddevannsveien 8*
Gnr / bnr:	*4/193*
Tiltakshaver:	*Stein Egil Myhre*

VEDTAK:

I henhold til plan- og bygningsloven gis det med dette tillatelse til omsøkte tiltak.
Terassen må ikke plasseres nærmere tomtegrensen enn 4 meter.

SAKSOPPLYSNINGER:

Saken kom inn som melding om tiltak. Da det kom inn en merknad fra nabo; 4/194 ble saken gjort om til søknad om tiltak ,med hjemmel i Forskrift til plan- og bygningslovens (SAK)§22 , uten at det er krevd ytterligere dokumentasjon.
Naboens merknader går ut på at de ikke ønsker terassen nermere enn 4 meter fra deres felles grense. Innsendte plantegning over terassen er målsatt og der er det inntegnet 4 meter til nabogrense både mot sørvest og sørøst.

Vi gjør spesielt oppmerksom på følgende:

- Arbeidet må utføres etter plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser og i samsvar med innsendte søknad.
- Tiltak kan ikke igangsettes før bygget er plassert/godkjent plassert på tomten av kommunens oppmålingsvesen.
- Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven § 96.
- Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jfr. pbl § 99.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.

Postadresse: Postboks 44, 1912 ENEBAKK
Besøksadresse: Prestegårdsveien 4, KIRKEBYGDA
E-post adresse: teknisk@enebakk.kommune.no
Telefon sentralbord 64 99 20 00
Telefon teknisk avd. 64 99 21 00
Telefaks 64 92 95 15

Sak D0107/02

KLAGEADGANG :

I samsvar med § 15 i plan- og bygningsloven og forvaltningslovens kap. VI, §§ 28-33 kan vedtaket påklages. Klagefristen er 3 -tre- uker fra vedtaket kom fram til den påførte adresse. Klagen stiles til fylkesmannen, men sendes til kommunen.

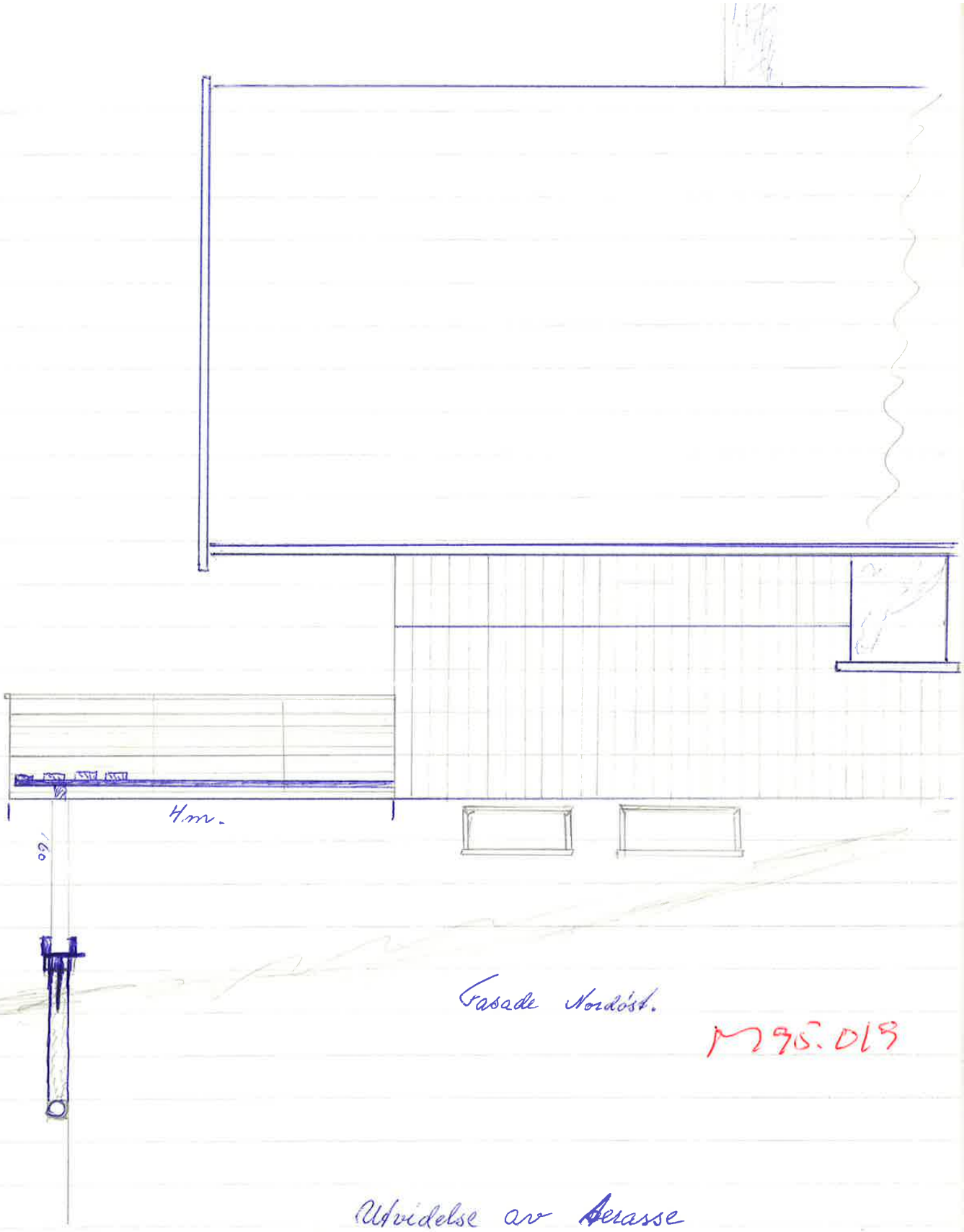
Med vennlig hilsen

Stein Marsdal
bygningssjef

Gro Evensson Ruud
avdelingsingeniør

Vedlegg: Regning på saksbehandlingsgebyr kr. 1.100,00 (vare 267)

Kopi til: Leif Olav Holten og Ragnhild Indseth, Gjeddevannsveien 10 1911 FLATEBY



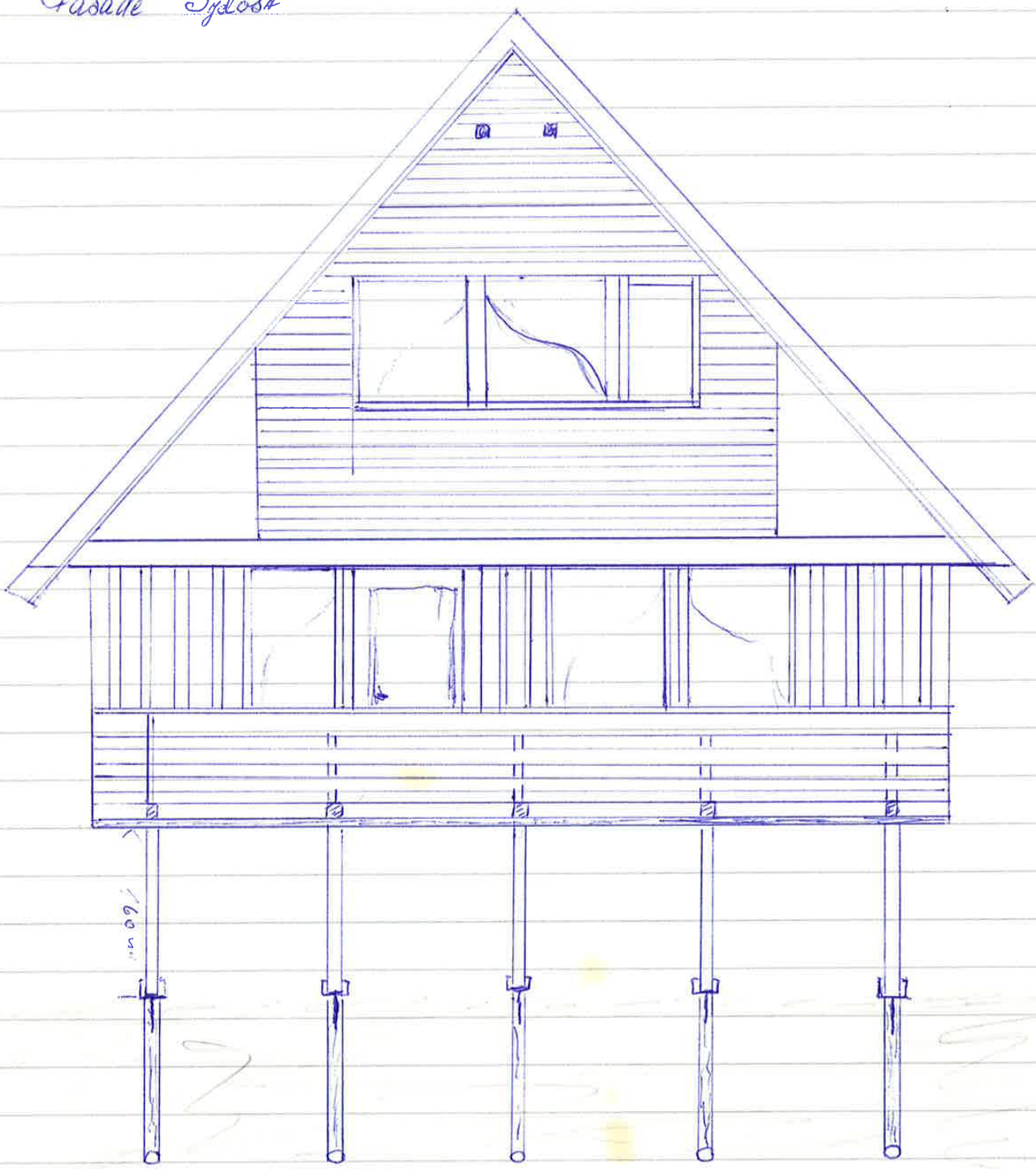
Fasade Nordöst.

M 95.013

Utvidelse av Terrasse

Mål: 1:50

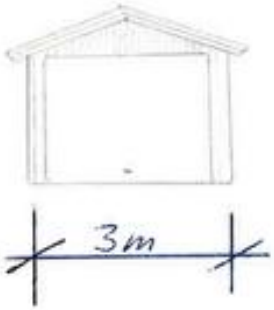
Fasade Sydöst



M95.019

Mål 1:50

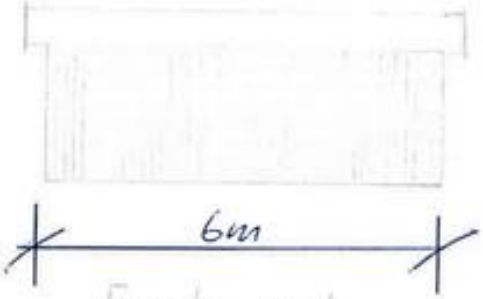
Fasade nord



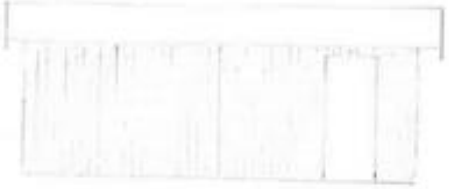
Fasade syd



Fasade øst

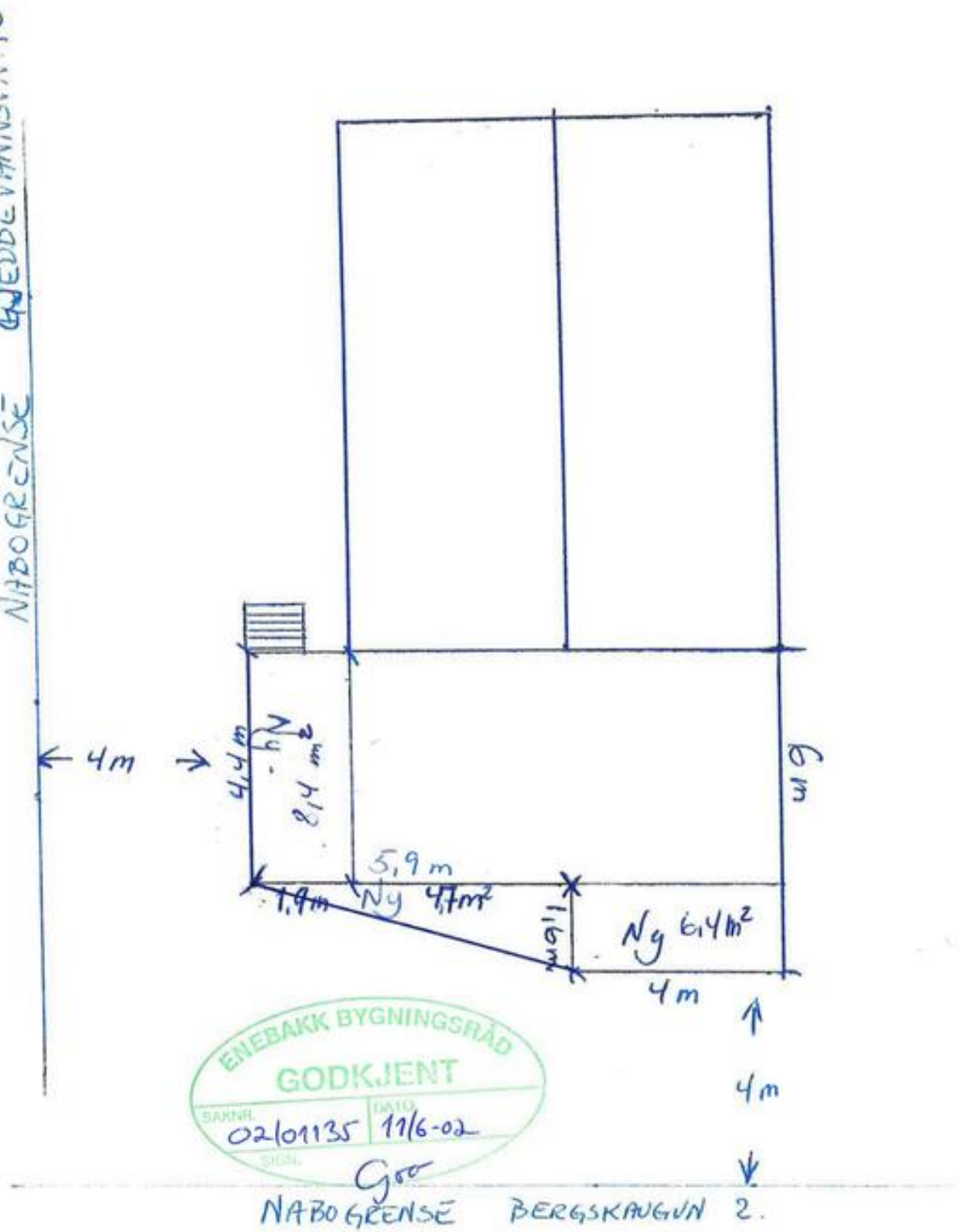


Fasade vest



M = 1:100

Enebakk Byggeråd
Godkjent 12/7 1984


NABOGRENSE GEDDEVANNSVN. 10
4m
4,4m
2,4 m²
5,9 m
1,9m
Ny 4,7m²
11,6m
Ny 6,4m²
6m
4m
4m
ENEBAKK BYGNINGSRÅD
GODKJENT
SAKNR. 02/01135
DATO 11/6-02
SIGN.
NABOGRENSE BERGSKAUGVN 2.

E-3.

ENEBAKK KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

SAK NR.: 229/84 | 40 DATO: 13.07.84

SAKSBEHANDLER: Avd.ing. Jon Digranes

KJELL ØVERBY. SØKNAD OM OPPFØRING AV GARASJE, GNR 4 BNR 193, GJEDDEVANNS-VEIEN 8, FLATEBY.

SAKSDOKUMENTER:

- søknad om byggetillåtelse av 30.06.84.
- byggetegninger og situasjonsplan.
- kvittert nabovarsel av 30.06.84 - ingen merknader.
- søknad om ansvarsrett fra Kjell Øverby.

BESKRIVELSE:

Innsendte tegninger viser enkel garasje i tre med grunnflate ca. 18 m2, plassert ca. 1 m fra nabogrense.

BYGNINGSSJEFENS AVGJØRELSE MED HJEMMEL I VEDTEKT TIL BYGNINGSLOVEN:

Byggetillatelse for garasje på gnr 4 bnr 193 gis som omsøkt på følgende vilkår:

1. Bygningslov med forskrifter følges.
2. Bygget plasseres av teknisk etat, min. 8 m fra senterlinje veg.
3. Kjell Øverby godkjennes som ansvarshavende for byggearbeidet.

Stein Marsdal
bygningssjef

Godkjent byggemelding utleveres mot forevist kvittering for at vedlagte regning på kr 250,- er betalt.

Enebakk teknisk etat, 13. juli 1984

Ann M. Sørum

Utskriftsdato: 04.02.2026

Enebakk kommune

Adresse: Prestegårdsveien 4, 1912 ENEBAKK

Telefon: 64 99 20 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3220	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	193	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gjeddevannsveien 8, 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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- 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/3220/dokumenter/11352/Bestemmelser%20etter%20mindre%20endring%202018.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** BF11
	Delareal 566 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Flateby **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 563 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** BF10

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20261000
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	322B
Navn	Flateby III Begbyggelsesplan (A, H og I)
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.02.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/955/0229322B_bebyggelsesbestemmelser.pdf - https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/11478/0229322_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 451 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Id	343
Navn	BERGSKAUGJORDET
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.04.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/924/0229343_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 115 m^2 **Formål** Kjørevei

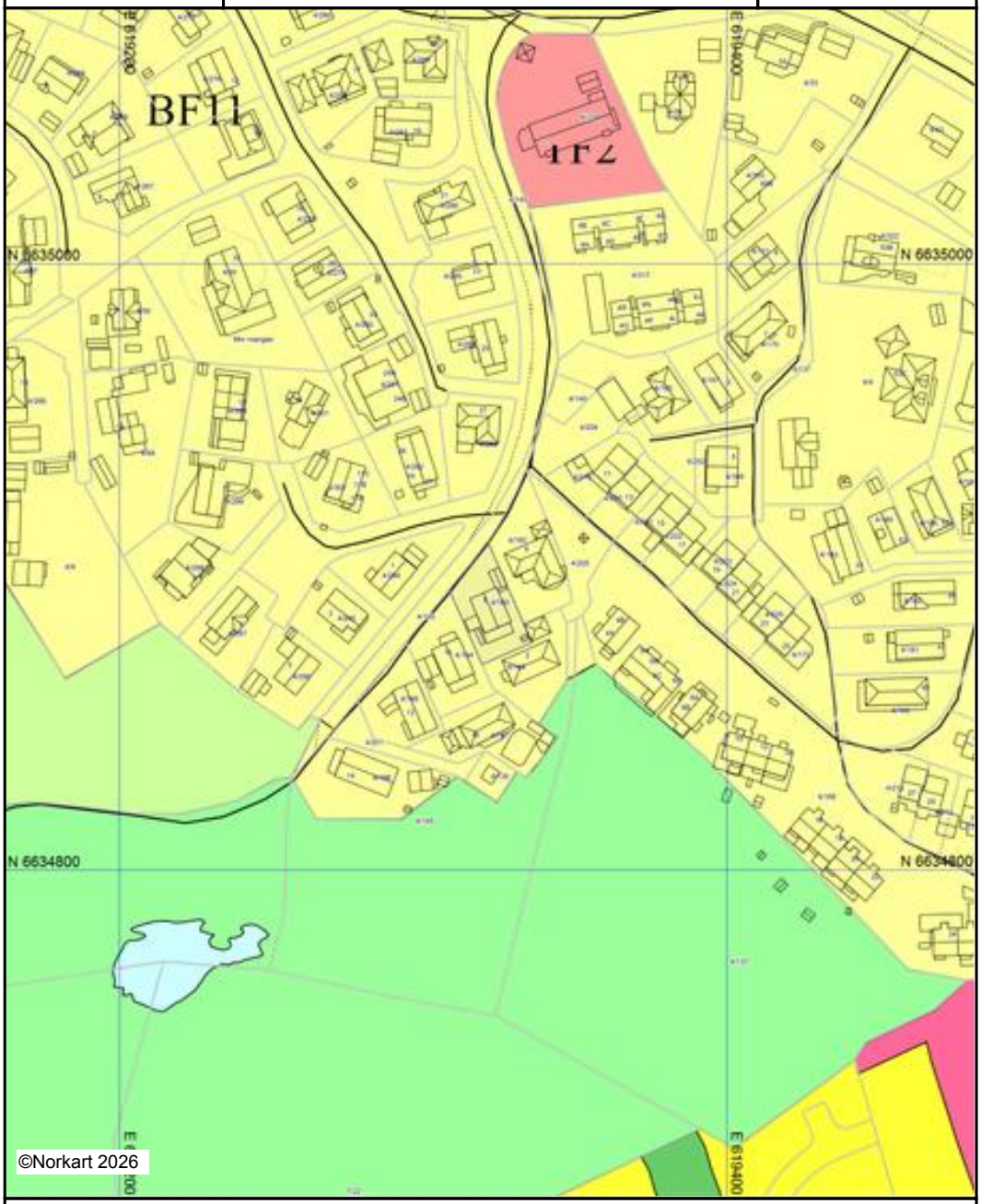
Enebakk kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4/193
Adresse: Gjeddevannsveien 8
Utskriftsdato: 04.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



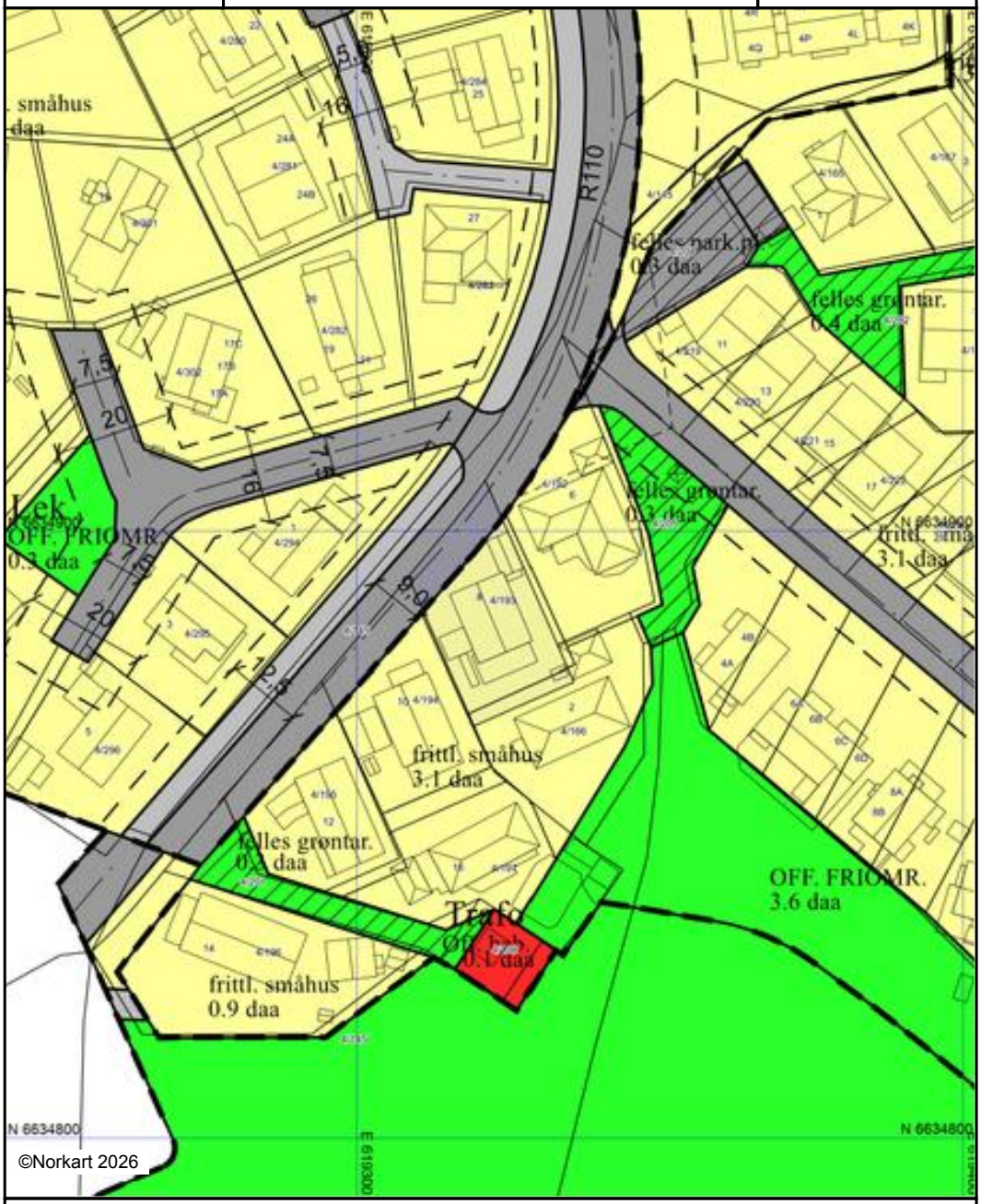
Enebakk kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4/193
Adresse: Gjeddevannsveien 8
Utskriftsdato: 04.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

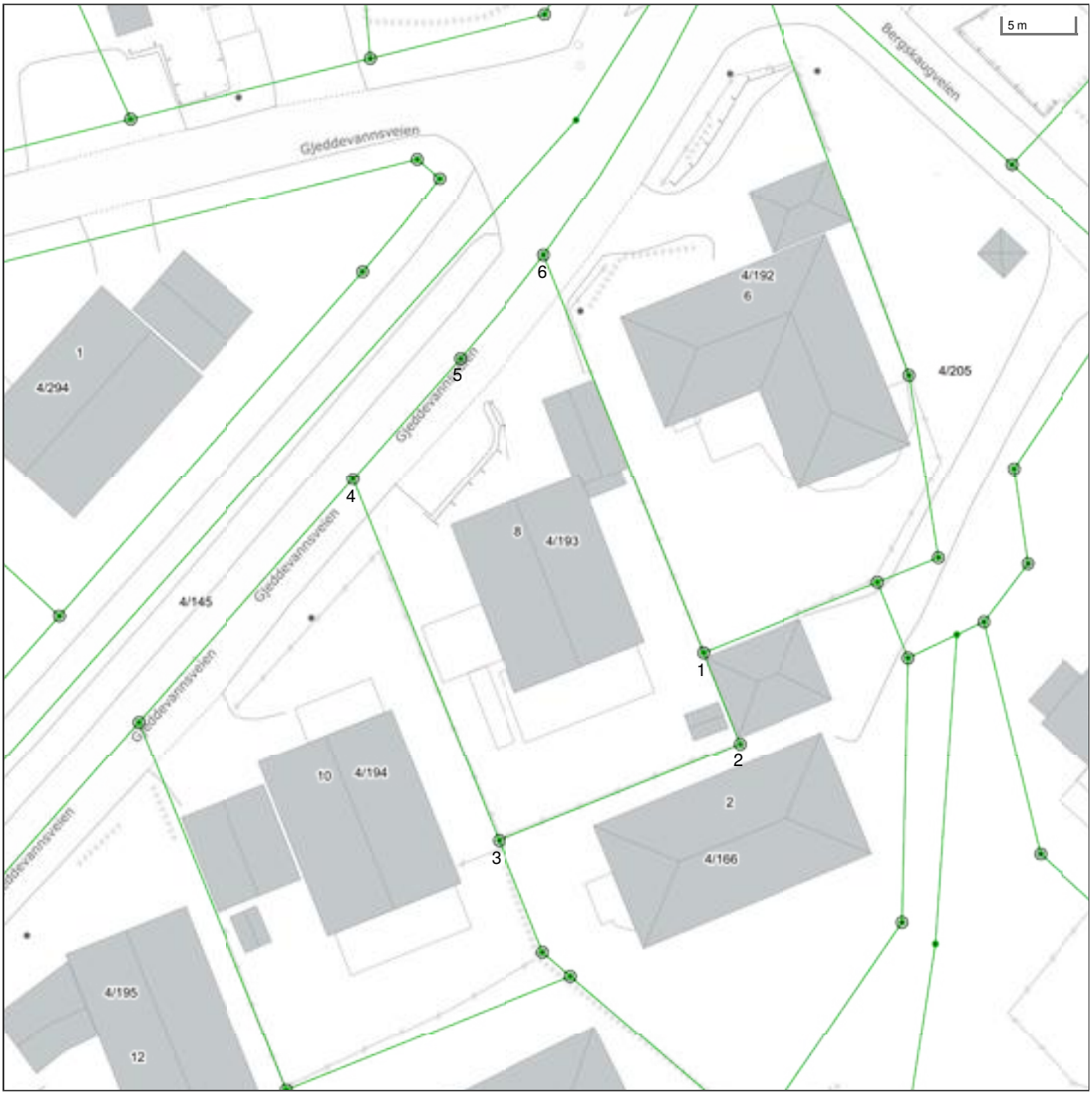
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkes
- Kjøreveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Utskriftsdato: 04.02.2026

Eiendomskart for eiendom 3220 - 4/193//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	566,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6634873,6	**Øst**	619319	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6634881,29	619333,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,56	
2	6634875,1	619335,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,76	
3	6634867,86	619319,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,99	
4	6634892,46	619308,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,88	
5	6634901,03	619315,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,14	
6	6634908,35	619321,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,21	114,55

Enebakk kommune

Ledningskart

Eiendom: 4/193
Adresse: Gjeddevannsveien 8
Dato: 04.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Enebakk kommune

Grunnkart

Eiendom: 4/193
Adresse: Gjeddevannsveien 8
Dato: 04.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

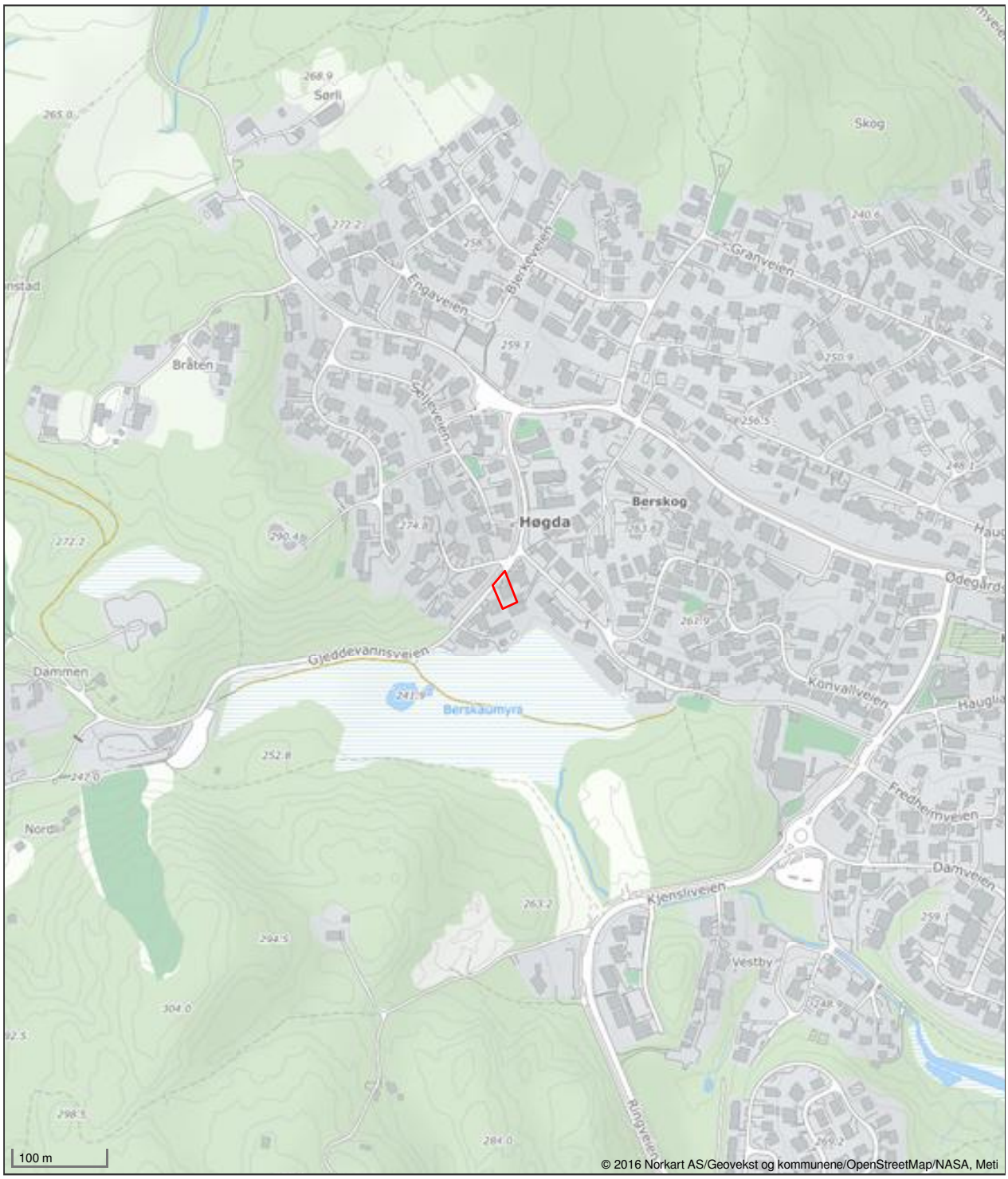
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 04.02.2026

Oversiktskart for eiendom 3220 - 4/193//



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

STADFESTET DEN 20.08.1986
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Etter fullmakt
Reidun Jardam

E N E B A K K K O M M U N E

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN

504.343 "Bergskaugjordet".

Dato for planens siste revisjon: 03.12.1985
Dato for kommunestyrets vedtak: 07.04.1986

---

1. REGULERINGSFORMÅL

1.1. Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Mindre vesentlige endringer fra planen og dens bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene.

1.2. Planområdet reguleres for følgende formål:

- Byggeområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Spesialområder
- Fellesareal for flere eiendommer

2. BYGGEOMRÅDER

2.0. GENERELT

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

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

2.03 Bygningens etasjetall og høyder beregnes i h.h.t. byggeforskriftenes kap. 23.1.

2.1. OMRÅDER FOR BOLIGER

2.11 I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

2.12 Bolighusene skal utformes som småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer.

2.13 Utnyttelsesgraden skal ikke overstige:

U = 0,20 for boliger i 1 etasje
U = 0,15 for boliger i 2 etasjer

Frittliggende garasjer, uthus, veksthus o.l. eller garasjer som oppføres som tilbygg til bolighus, regnes ikke med i bebygd areal dersom samlet bruksareal av disse ikke er over 50 m2. Er arealet større enn 50 m2 medregnes disse i sin helhet i bebygd areal.

2.14 For bolighus skal gesimshøyden ikke være over 6 m, og mønehøyden skal ikke være over 8 m.

2.15 Frittliggende garasjer, boder, uthus o.l. skal oppføres i 1. etasje med mønehøyde ikke over 4 m. Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

2.16 På egen tomt skal det være 2 biloppstillingsplasser for hver familieenhet samt 1 biloppstillingsplass for hver hybelleilighet. Biloppstillingsplassene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for bolighuset gis.

2.17 Takform og takvinkel skal tilpasses bebyggelsen i strøket forøvrig og skal godkjennes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha samme takvinkel og form.

2.2. Område for offentlige bygninger.

2.21 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige U = 0,25.

3. TRAFIKKOMRÅDER

3.1. Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjøreveier og gang-/sykkelveier som er vist på plankartet. I trafikkområdet skal det anlegges:

- kjøreveier
- gang-/sykkelveier

3.2. Langs fylkesvei C154.1 "Ødegårdsveien" og kommunal vei "Gjeddevannsveien" er det ikke tillatt med avkjørsler til de enkelte eiendommer.

3.3. Eiendommene 15, 16, 24, 25, 26, 27 langs vei 4480 skal nytte tilliggende intern gang-/sykkelvei som kjøreatkomst til tomten.

3.4. På gang-/sykkelveiene kan syke-, brann-, brøyte- og renovasjonsbiler tillates.

3.5. Gang-/sykkelveiene skal opparbeides samtidig med det øvrige veianlegg og ferdigstilles når området tas i bruk.

4. FRIOMRÅDER

4.1. I området skal det opparbeides nærlekeplasser og ballfelt som vist på plankartet, og områdene kan utstyres med nødvendige innretninger for dette formålet.

5. SPESIALOMRÅDER

5.1. Område for kommunaltekniske anlegg.

5.11 Området skal nyttes til pumpehus for Vannverket.

6. FELLESAREAL FOR FLERE EIENDOMMER

6.1. Felles avkjørsel.

6.11 Fellesarealet skal nyttes til felles avkjørsel for eiendommene gnr/bnr 4/9, 4/48,80 og 4/50.

7. FELLESBESTEMMELSER

7.1. I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsonen) skal det ved vegkryss og avkjørsler være frisikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers kjørebane, jfr. Veglovens § 31.

7.2. Gjerder skal ikke være over 1 m høyde medregnet sokkel. Gjerde og mur mot veg skal anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne disses konstruksjon og plassering.

Dato, 30.12.85

REGULERINGSPLAN 504.343 "BERGSKAUGJORDET", FLATEBY.

På bakgrunn av vedtak i Enebakk Tomteselskap A/S, 13.03.85, sak 5/85 og kommunestyrevedtak 29.04.85, sak 36/85 har en ved bygningssjefens kontor utarbeidet et forslag til reguleringsplan for "Bergskaugjordet".

Planforslaget med reguleringsbestemmelser er datert 30.04.85 og følger vedlagt.

Innledningsvis er det viktig å understreke at den foreliggende plan er en revidering av planforslag utarbeidet av Fjellanger-Widerøe A/S og som sådan har en beholdt hovedprinsippene i denne planløsningen.

Følgende endringer er foretatt:

VEGSYSTEM

Den regulerte parsell av fylkesveg C154.1 "Ødegårdsveien" er tatt ut, da denne er regulert med nødvendig bredde i stadfestet reguleringsplan "FLATEBY III". I FW-planen var Ødegårdsveien lagt 6 m nærmere rekkehusbebyggelsen på Løkkafeltet enn i stadfestet plan "Flateby III". Ved å beholde den stadfestede vegtracéen har en således unngått unødvendige eiendomsinngrep og de problemer dette kan medføre.

VEG 4480 er flyttet 1 - 2 m sørover, bort fra eiendommene gnr 4 bnr 47, 87, 141 og 142. En har med dette også unngått eiendomsinngrep i disse eiendommene, inngrep som vi har ansett som unødvendige.

Lengden på de interne atkomstvegene i feltet, VEG 4470 og 4480 er redusert, samt at snuplassene har fått en annen, billigere og mindre arealkrevende utforming.
En har på denne måten oppnådd ca. 150 m mindre kjøreveg. Imidlertid har en funnet det ønskelig bl.a. av hensyn til brøyting at gang-/sykkelvegen er kjørbar mellom enden av VEG 4480 og Gjeddevannsveien. En får således et tillegg på ca. 60 m veg med redusert bredde, 3 m.

Dette antas tilsammen å utgjøre en besparelse på ca. kr. 300.000,- i opparbeidelseskostnader.

Atkomst til eiendommene gnr 4 bnr 48, 80, 50 og 9 er regulert som privat fellesavkjørsel da en anser at Tomteselskapet ikke bør opparbeide kjøreveg i full bredde fram til disse.

TOMTEINNDELING

En har ved revisjonen av tomteinndelingen forsøkt å ta bort en del upraktiske og lite hensiktsmessige tomtearronderinger og størrelser. En har videre økt arealet på de aller minste tomtene på bekostning av de aller største, og tomtestørrelsene har dermed blitt jevnere fordelt.

Antall tomter er det samme som i FW-planen, en har imidlertid endret plasseringen av sandlekeplassene noe. I tillegg har en tatt bort grøntarealet mellom vegene 4470 og 4480, da slike grønne "tarmer" vanligvis likevel bare blir liggende ubehandlet og skjemmende.

Videre har en ikke tegnet inn nye hus og forslag til tomtedelinger på de privateeide eiendommene i området, da Tomteselskapet ikke skal erverve/utbygge disse.

Det er således 37 nye tomter som inngår i planen.

Forøvrig er planområdets yttergrenser justert i samsvar med Tomteselskapets eiendomsgrenser.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Bestemmelsene er vurdert og endret slik at det åpner opp for en mye friere form for utbygging.

Husets etasjetall, form og plassering er ikke fastlåst, og det er derfor opp til den enkelte husbygger å velge og tilpasse sitt byggeprosjekt innenfor de rammebetingelser bestemmelsene setter.

Vi mener dette er bedre tilpasset den selvbyggervirksomhet feltet er beregnet for.

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

Det er avsatt 8 daa i h.h.t. kommunestyrevedtak sak 36/85. Utformingen av planen er gjort slik at dette området uten større vansker kan utvides til 11 daa. Dette gjøres ved å innlemme tomtene 24 - 25 - 26 - 27 langs veg 4480 samt intern gangveg i området til offentlig bebyggelse.

Det er også vist et forslag hvor hele området utnyttes til boligformål. En får ved dette 9 tomter i tillegg. Disse får atkomst via separat veg med avkjørsel på Gjeddevannsveien. Denne løsningen medfører at området kan tas i bruk til boligformål uavhengig av den øvrige utbyggingen av feltet.

Stein Marsdal
bygningssjef

Jon Digranes
avd.ing.

TH 12540/

For Flateby III, spesielt delområdene "h" og "i", kreves det mer omtanke ved utformingen og plasseringen av bebyggelsen enn hva tradisjonelt har vært vanlig. Dette fordi terrenget er kupert og tomtene små. Uheldige situasjoner kan lett oppstå:

a) Under byggefasen ved at tomter kan bli beskadiget under arbeid på nabotomten, f.eks. ved at masser (stein, jord, materialer) må lagres utenom egen tomt p.g.a. plass og adkomstforhold, eller ved at trafikk til og fra byggetomt må berøre andre tomter.

b) Permanent uheldige forhold ved at husvalg og plassering ødelegger utsikt eller adkomstforhold for nabotomt.

c) Tekniske anlegg (VVS, kabler) vanskeliggjøres og fordyres som følge av dårlig samordning.

Disse vanskeligheter kan gjøres ubetydelige eller fjernes helt gjennom tidlig samarbeide internt mellom naboer(byggherrer) og mellom byggherrer og kommunale råd og etater.

Nedenfor er den enkelte tomt som vist på bebyggelsesplanen vurdert nærmere. Kommentarene må oppfattes som veiledende, men bør ikke fravikes uten at det tas nøye hensyn til følgene for adkomstforhold, naboers utsyn osv.

Vurderingene er gjort utfra terrengets beskaffenhet (fall og himmelretning), plassering i forhold til naboer, adkomst fra vei osv.

I vurderingen betyr "1 1/2 etasjes hus", hus med hovedetasje og innredet loft under lav knevegg og spiss takvinkel (min. 30°).

"Under-etasje" betyr at minst 1 vegg er over utenforliggende terreng, mens "kjeller" betyr rom ikke egnet for varig opphold.

"Underetasje" betyr også at slike hus kan ha hybel-leilighet. Det er ellers regnet med bare 1 leilighet/tomt.

"Dobbelhus" er to leiligheter bygget sammen med minst en vegg, ved siden av hverandre. Leilighetene kan være identiske (evt. speilvendt), men må ikke være det. Det kan videre være såvel nivå forskjell som sideforskyvning mellom dem.

Det forutsettes imidlertid at de gjennom materialbruk og takvinkel etc. hører sammen.

Dessuten bør hus av samme type innen samme område ha samhørighet hva angår materialbruk og takvinkel.

Hus med flere plan med 1/2 etasje sprang er ikke vurdert nærmere her, men kan nok på enkelte tomter være aktuelle.

Hvor hus er vist i eller svært nær nabogrense skal vegg i grense være uten vinduer.

Område 1: Samtlige hus her har felles garasjeanlegg 1 G.og bare gangvei helt fram til tomt.

01,02 1 1/2 etg. på flatt terreng, gjerne kjeller dersom grunnforhold ligger tilrette for det, men lav kjellermur.

03,04,05 1 1/2 etg. med mulighet for kjeller som over, men med mulighet for underetasje mot vest (syd-vest).

Område 2:

01,02,03,04	1 1/2 etg. med evt. kjeller, dessuten underetasje. Tverrvegg mot sydøst.
05,06,07	Som over, men u.etg. i langvegg mot syd sydøst.

Område 3: Dobbelhus tenkt som 1 1/2 etg. med møneretning parallelt med terrengcoter - u. etg. mot vei.
Evt. kan u.etg. benyttes til garasje. Garasjens høydeplassering er ellers ikke fiksert til huset.

Område 4: Som over, men u.etg. vekk fra vei.
Endel fylling rundt husene 05 og 06, antagelig også dyp fundamentering. Vanskelig høydeforskjell mellom garasje/vei for 04,05 og 06.

Område 5: Vegg uten vinduer i nabogrense mot nordøst.

02,03,04	1 1/2 etg. på flatt terreng, for 04 adgang til kjeller mot nordøst.
01	Type som over, men kanskje u.etg. mot sydvest. 1. etasje bør likevel være likt eller lavere enn 02.

Område 6:

01,02,03	Bør ikke ha vinduer i vegg mot nord. 1.et. hus med u.etg. mot syd. Del av u.etg. likevel brukt til garasje, observer høydeforskjell til vei.

Område 7:

01,02	1 etasje med u.etg. mot nord. Denne antagelig ikke egnet til egen leilighet p.g.a solforhold. Garasje og biloppstilling i felles anlegg i 7G
03,04	1 etasjes hus på flatt terreng. Dersom kjeller må husene likevel ligge lavt, særlig 03 for ikke å skygge for 02. Garasje og biloppstilling i felles anlegg i 7G.
05,06	1. etg. med u.etg. mot øst. U.etg. ikke egnet til egen leilighet p.g.a. solforhold

Område 8:

01	1 etasje muligens med u.etg. (garasje?) mot sydvest. Hovedetasjen må være lik eller lavere enn 02.
02,03,04	1. etasje på nær flatt terreng.
05	1 etasje mulighet for u.etg. evt. garasje mot nordøst. Evt. u.etg. ikke egnet til egen leilighet på grunn av solforhold.

Område 9: Som 3 og 4 men uten underetasje.

Område 10:

01,02	1. etg. med underetasje mot syd (obs plass til garasje)
03,04	1 etasje med underetasje mot nord-øst. Underetasje ikke egnet til egen leilighet p.g.a. solforhold.
05	1. etasje med underetasje mot syd. Dele adkomst med 06 a,b.
06 a og b	Dobbelthus i 1 etasje med underetg. mot syd. Liten grunnflate, derfor leilighet gjennom 2 plan. Dele adkomst med 05.
07, 08	Ikke nødv. sammenhengende. Liten grunnflate, derfor leilig- gjennom 2 plan. 07 ikke vinduer i vegg mot 08.

Område 11: (04 utgår)

01,02,03, 06,	Som område 3.
05	Svært bratt. 1. etasje med underetasje (evt. 2 u. mot syd). OBS Plass for garasje. Egner seg ikke for vanlig typehus.

6

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING 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 vernegrunnlaget. 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, fellesantenner 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 m^2 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.

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn)
Enebakk

MÅLEBREV

J nr
15/81

Målebrev nr
3991

Målebrev over –

G nr 4 | B nr 193 | Festenr

Bruksnavn
Gjeddevannsveien 8

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, ble det den –

Dato
21.9.81

holdt –

Dagbokstempel

Beskrivelse av forretningen

Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr 4 bnr 145.

Forretningen ble rekvirert av –

Rekvirentens navn
A/S Enebakk Tomteselskap

Bestyrer ved forretningen var –

Bestyrerens navn
Oddbjørn Siljebøl

Beskrivelsen går frem av målebrevskartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer).

Enebakk , den 28.9.81

Oddbjørn Siljebøl.
Oddbjørn Siljebøl

Saksbehandler

Tinglysning

DAGBOKFØRT
12.OKT.81 08:03
SO ... '81
INDRE FOLLO

Dagbokstempel

TINGLYST 13/10.1981
Gebyr betalt med kr. 50,–
Dokumentavgift betalt med kr.
Dokumentavgift jfr. § 11.

Tinglysingsstempel

Påtegninger (Retteiser o.l.)

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

K-blankett 58.14 (formulartekstytelse) - Enerett: Kommunalforlaget AS, Oslo
Blanketten brukes både som original og skjemark av målebrev

GJEDDEVANNSVN. 8

Gnr	Bnr	Festenr
4	193	

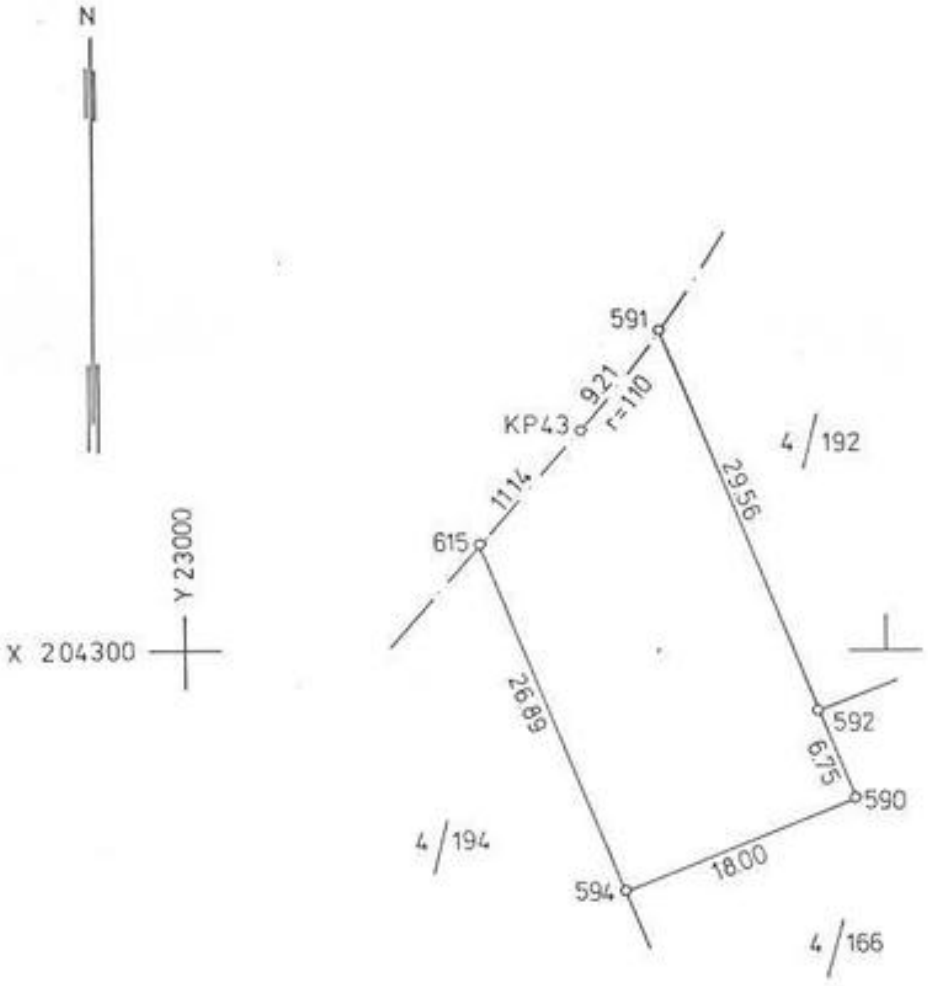
MÅLEBREVSKART

M 3991

Representasjonspunkt		
X 204300	Y 23034	Z

Koordinatsystem	Kartblad
NGO AKSE 3	CR 043-1-29

Målestokk	Areal
1:500	566.6 m^2



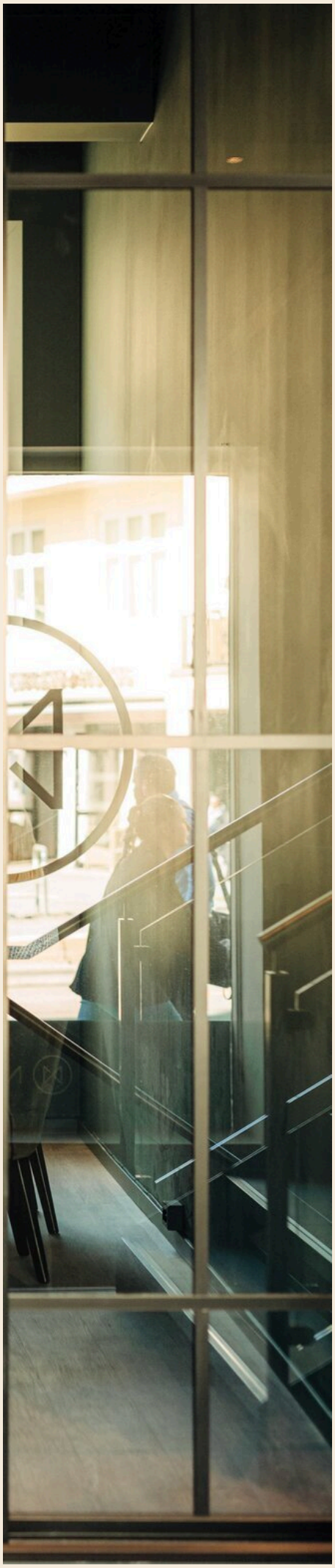
Nr	X	Y
615	204.307.56	23020.83
KP43	" 315.94	23028.17
591	" 323.11	23033.94
592	" 295.75	23045.14
590	" 289.50	23047.70
594	" 282.68	23031.04

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

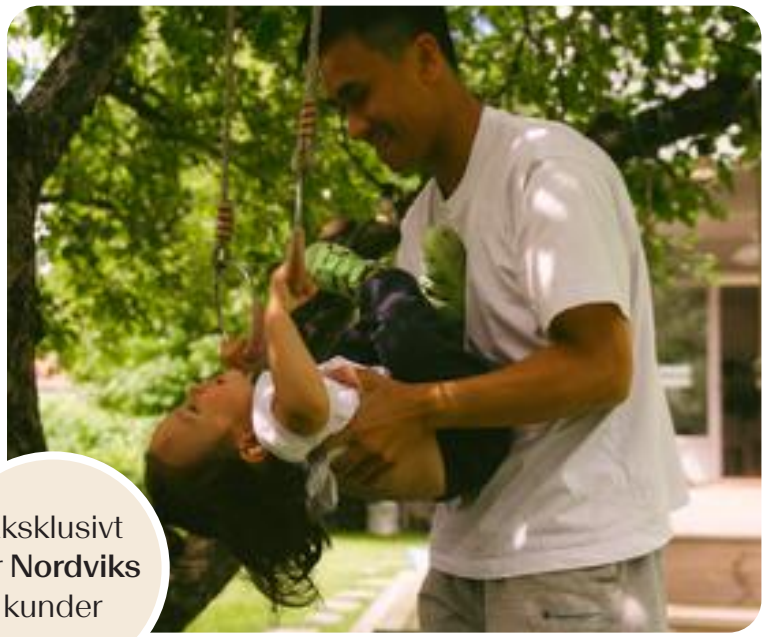


Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0054/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gjeddevannsveien 8 1911 FLATEBY
Matrikkel: Gnr 4, bnr 193 (ideell andel 1/1) i Enebakk kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

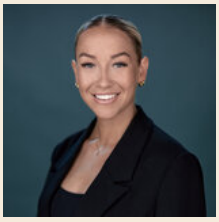
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Maria Valentinsen Løken

Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
m.loken@nordvikbolig.no
974 98 874