NORDVIK

Hagenveien 55

5 soverom | 224 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Hagenveien 55

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Nabolagsprofil
9	Om boligen
20	Vedlegg
43	Egenerklæringsskjema
50	Andre vedlegg
98	Bilder
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.06.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik enebolig i rolig blindvei - Garasje - Carport - 5 Soverom - Hage / terrasse. Perfekt for familier og trivsel

Prisantydning	**4 850 000,-**
Omkostninger	**122 340,-**
Totalpris	**4 972 340,-**
BRA-i	**224 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1969**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Hagenveien 55, presentert av Sebastian Chodkowski Nordvik Bolig!
Dette er en romslig og stor enebolig over 2 plan, med familievennlig beliggenhet i Flateby! Boligen rommer blant annet hele 5 soverom, 2 baderom og innredet kjelleretasje- her er det plass til hele familien!

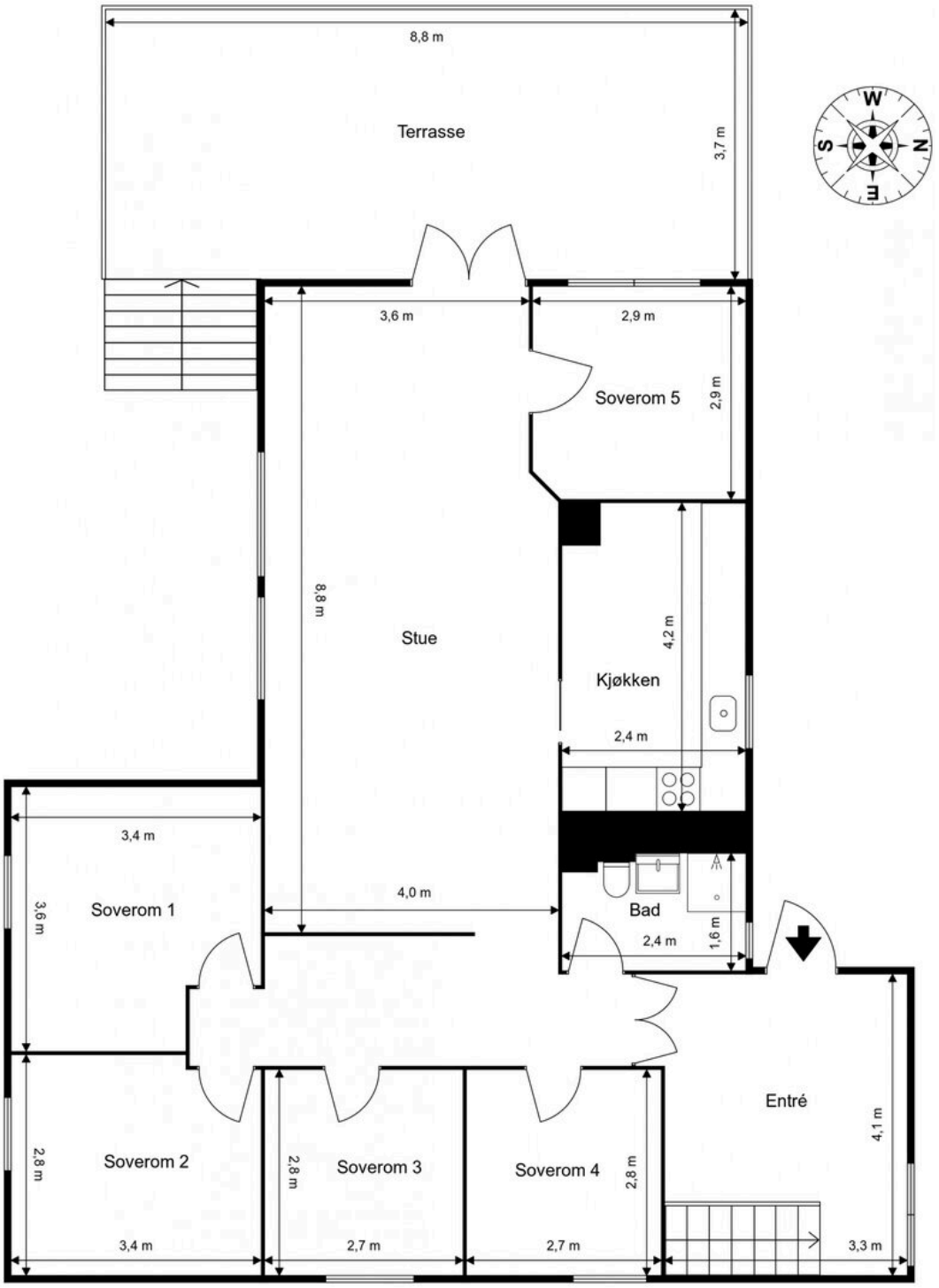
Fra boligen er det nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, idrettsplasser, idrettshalle og flotte rekreasjonsområder.

Verdt å merke seg:
Innholdsrik enebolig
Inngjerdet hage med mye boltreplass for barn og dyr.
Familievennlig planløsning.
Flott uteplass
5 godkjente soverom
U.etg innredet som kjøkken, soverom, kontor, stue og treningsrom (ikke godkjent for varig opphold)
Garasje + Carport
Ladestasjon
Familievennlig beliggenhet
Bra med lagringsplass i boder

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 103 kvm
Total BRA: 103 kvm

Hagenveien 55
1. Etasje



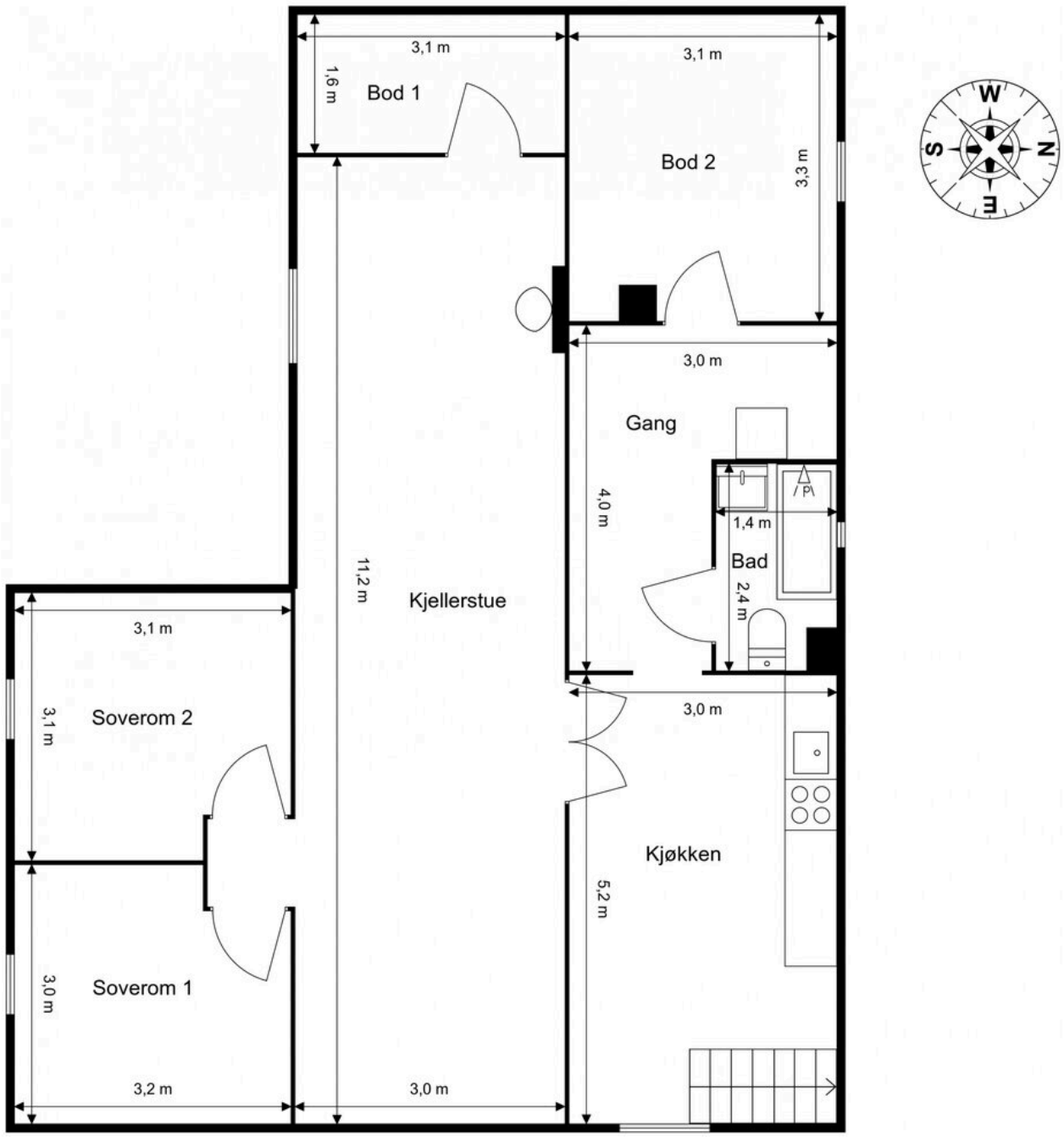
FIDENS

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

Underetasje
BRA-i: 103 kvm
Total BRA: 103 kvm

Hagenveien 55
Kjeller



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.

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/nordvikundersokelsen





Hagenveien 55

Nabolaget Flateby søndre - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Hauglia skole (1-4 kl.) 177 elever, 8 klasser	14 min 1.1 km
Stranden skole (5-7 kl.) 185 elever, 11 klasser	18 min 1.7 km
Kirkebygden barne- og ungdomss... 358 elever, 15 klasser	12 min 10.2 km
Rælingen videregående skole 579 elever	16 min 13.7 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	23 min 18.2 km

Offentlig transport

Hagenveien Linje 350	3 min 0.2 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 16.7 km
Oslo Gardermoen	48 min

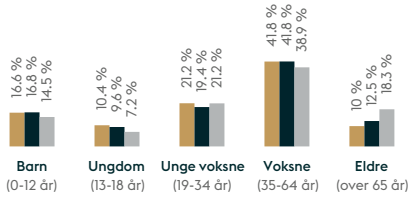
Barnehager

Flateby barnehage (1-5 år) 55 barn	7 min 0.6 km
Melgård barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.7 km
Hauglia barnehage (0-5 år) 50 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Spar Flateby	8 min
Coop Extra Flateby	13 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Flateby søndre	1 921	780
Flateby	3 852	1 535
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Streifinn idrettsanlegg - Ball...	10 min
Hauglia skole	12 min
Atletico Flateby	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 87/100



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0115/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hagenveien 55, 1911 FLATEBY
Gnr 6, bnr 127 (ideell andel 1/1) i Enebakk kommune

Selgere
Tomasz Dobrowolski
Agnieszka Malgorzata Dobrowolska

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
121 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
122 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
142 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 972 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 992 040,- (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
1969

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 224 kvm
BRA-e: 35 kvm
Totalt BRA: 259 kvm
TBA: 33 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 103 kvm. Gang, kjellerstue, kjøkken, bad, 2 soverom, bod 1, bod 2.
Total BRA: 103 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 121 kvm. Entre, stue, kjøkken, bad, 5 soverom.
Total BRA: 121 kvm.
TBA: 33 kvm.

Garasje/uteboder
1. etasje:
BRA-e: 35 kvm. Garasje og to boder
Total BRA: 35 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Carport på 29 m²
Arealfordeling Garasje / uteboder:
-Garasje på 26 m²
-Bod på 5 m²
-Bod på 4 m²

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder:
1. etasje BRA-i 121 m²: . Entre, stue, kjøkken, bad, 5 soverom.
Underetasje BRA-i 103 m²: Gang, kjellerstue, kjøkken, bad, 2 soverom, bod 1, bod 2.

-Carport på 29 m²
-Garasje på 26 m²
-Bod på 5 m²
-Bod på 4 m²

Standard
1. etasje
Entré
Innbydende entré med flislagt gulv og downlights i himlingen. Herfra er det adkomst til boligens øvrige rom og trapp til underetasjen.

Stue

Lys og romslig stue med gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spiseplass. Peis og varmepumpe bidrar til et behagelig inneklima året rundt. Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 33 m², hvor man kan nyte gode solforhold og hyggelige uteopphold.

Kjøkken
Moderne og funksjonelt kjøkken med glatte fronter, heltre benkeplate og integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har godt med arbeidsflater og oppbevaringsplass, og fremstår som et naturlig samlingspunkt i boligen.

Bad
Delikat, flislagt bad med gulvvarme og praktiske løsninger. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning og dusjløsning med innfellbare dører.

Soverom
Boligen har fem gode soverom med lyse overflater og fleksible møbleringsmuligheter. Flere av rommene egner seg også godt som hjemmekontor, gjesterom eller hobbyrom. Ett av soverommene har garderobeskap med god oppbevaringsplass.

Kjeller (ikke godkjent for varig opphold)
Gang
Praktisk gang med flislagt gulv og gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap. Her finnes også opplegg for vaskemaskin samt tekniske installasjoner samlet på en funksjonell måte.

Kjellerstue/Treningsrom
Innredet kjellerstue/treningsrom med flislagt gulv og peis som skaper en lun og hyggelig atmosfære. Rommet har gode møbleringsmuligheter.
(ikke godkjent for varig opphold)

Kjøkken
Innredet kjøkken med god skap- og benkeplass. Innredningen har lyse fronter og laminert benkeplate, og kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer og mekanisk avtrekk over stekesonen. Et funksjonelt rom med flere bruksområder. (ikke godkjent for varig opphold)

Bad
Flislagt bad med gulvvarme som gir god komfort. Badet er utstyrt med badekar med dusjløsning, servantinnredning og toalett.

Rom i kjeller
Innredet soverom og kontor av god størrelse med laminatgulv og lyse overflater. (ikke godkjent for varig opphold)

Boder
To praktiske boder i kjeller gir gode lagringsmuligheter. Den ene boden er utstyrt med varmtvannsbereder.

Parkering
Det er parkering i garasje (Garasjeport er defekt) , samt carport. Det er i tillegg parkering på egen tomt.

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: Det er installert nytt sluk, nye varmekabler, nytt rør-i-rør-system og nye fliser. Alt rørleggerarbeid er utført av meg selv, da jeg er godkjent rørlegger i Norge. 04-2020

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MEMBRAN-TEKNIKK AS Faldalsveien 94 1900 Fetsund 14.02.2020

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: EL Automasjon AS org'nr 919893095 data 30.08.2019

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? 03.03.2021

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fakturanummer: 16108 Avsender: Elektrikeren Kjell Sæterøy AS (919827661) Mottaker: Tomasz Dobrowolski Forfallsdato: 28.11.2021

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

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja. Beskriv: Ved kraftig regnvær har det enkelte ganger kommet vann inn på gulvet.

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

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. Ja. Beskriv: Det har av og til vært observert mus

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

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja. Beskriv: Gamle garasjeporter. Tidligere eier opplyste at det en gang hadde vært vanninntrenging i kjelleren. Vi har ikke opplevd dette i vår eiertid. Ifølge tidligere eier kom vannet inn fra utsiden.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Oppdragsnummer: 196268 Leverandør: Komplett Taksering AS 30.05.2026

26. Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen? Ja. Beskriv: De utvendige avløpsrørene er gamle, men tette. De bør imidlertid skiftes ut på sikt

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? Ja. Beskriv: Under carporten blir grunnen myk etter vinteren, og man må være forsiktig ved parkering av bil for å unngå å kjøre seg fast

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Ja. Beskriv: Boligen hadde tidligere oljefyringsanlegg. Jeg har imidlertid ingen opplysninger om hvor eventuell oljetank er plassert.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert

Vinduer og dører:
Vinduer med 2-lags glass og koblet glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB
Vinduer er fra 1979, 1988 og 2019. Det er ukjent når vinduer med koblet glass er ifra

Balkong/terrasse:
Det er etablert en vest vendt terrasse på 33 m²

VVS-installasjoner:
Vannrør: Tilførsel i kobber rør og forsyning ut i boligen med rør i rør.
Avløpsrør i plast og hovedrør i støpejern. Det er utført arbeid på anlegget men ukjent når alt er fra og om hele anlegget er oppgradert.
Varmepumpe er montert.
Varmtvannsbereder plassert på gulv i bod, fra 2011. 287 liter.

Luftbehandling:
Naturlig ventilasjon.

Elkraft:
Automatsikringer. Det ligger samsvarserklæring på bytte av sikringsskap, montere jordfeilautomater, montere overspenningsvern og montering av enkelte stikk.

Lovlighet/HMS:
Vindu i kjelleren er for små som rømningsvindu. Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon.

Innvendig trapp mangler håndløper. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga åpninger på 19 cm mellom metall stengene og at dette er en utforming som gjør det enkelt å klatre i, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. Målt høyde er 93 cm mens dagens krav er 100 cm.

Brannslukkingsapparat er over 10 år og det anbefales å kjøpe nytt.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Drenering: Det registreres manglende topplist. Dreneringen vurderes å ha nådd erfaringsbasert funksjonstid, noe som gir økt risiko for redusert funksjon og fuktrelaterte følgeskader over tid. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Terreng som heller inn mot huset fører til at både regnvann og smeltevann samler seg ved grunnmuren, og dette øker risikoen for fuktinntrengning. Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Kostnadsestimat Er basert på videre undersøkelser for å finne beste løsning for denne boligen og dette terrenget. Kostnadsestimat 20 000 - 100 000

Rom under terreng: Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra fra soverom mot sør-øst (tilbygget del). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt til 24,7 vektprosent i vegg som tilsvarer fibermettning. Relativ fuktighet er målt til 64,3 % (RF). Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2. Det er kun spalteventil i vinduene på soverommene. Dette reduserer ventileringen i kjelleren som er en konstruksjon som trenger mest mulig ventilering. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Målt fuktinnhold på 24,7 vekt% i vegg (fibermettning) indikerer et meget høyt fuktnivå i tre/isolasjon som gir betydelig risiko for muggsopp og råteskader i konstruksjonen. Relativ fuktighet på 64,3 % sammen med manglende tegn til synlige skader ved visuell kontroll tyder på at skadeomfanget kan være skjult og utvikle seg over tid. Begrenset ventilasjon (kun spalteventiler i vinduene) reduserer luftutskiftning og øker sannsynligheten for vedvarende fuktopphopning.

Feil oppbygging av påforede vegger med plastfolie som dampsperre mot terreng øker risikoen ytterligere ved å hindre uttørking av konstruksjonen, slik at fukt forblir magasinert og fremmer mugg-, råte- og insektangrep. Samlet medfører disse forholdene økt sannsynlighet for progressive bygningsskader, og behov for utbedringer (avdekking, fuktsanering, korrigering av ventilasjon og korreksjon av veggoppbygging) dersom ikke tiltak iverksettes. Kostnadsestimat er basert på ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og utbedringsmetode. Kostnadsestimat 20 000 - 100 000

Våtrom: Bad kjeller - Fukt: Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom mot dusjsonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt 29, 8 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2. Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?
Meget fuktig 20-27%, Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille. Vått Over 27%, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering. Kostnadsestimat er basert på videre undersøkelser av hvor fukten kommer fra. Siden hullet ble tatt i vegg som har nær tilknytning til både badet, yttervegg og grunn kan fukten i dette området komme fra badet, dårlig/manglende drenering på yttervegg eller kapillært oppsug fra grunn. Kostnadsestimat fukt 20 000 - 100 000

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Vinduer og dører: Panel er ført helt ned til vannbord under vinduet. Dette fører til lettere fukt opptrekning som fører til råteskader i bordene. Dette har allerede skjedd på de store vinduene på stuen. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. Dette øker mulighet for at vann trenger inn i konstruksjonen. Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. På vinduer med koblet glass. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for de eldre vinduene. Vinduene har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Yttervegger: Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Dette øker risikoen for at skadedyr kan trekke inn i boligen.

Takkonstruksjon og loft: Det er registrert manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Forholdet vurderes å øke risikoen for fuktbelastning over tid.

Taktekking: «Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.» Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Kjøkken: 1. etg - Overflater og innredning: Det er enkelte slitasjer og skader på innredningen utover normal slitasje. Dette fører til at materialet ikke er ordentlig beskyttet som gjør at det lettere kan ta skader og bli svekket. Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk. Utbedringer og vedlikehold bør påregnes. Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Kjøkken: 1. etg - Avtrekk: Avtrekk er kun ført opp på kaldloft og er ikke videre koblet for å sende luften ut. Dette gjør at fuktig og fettete matos kan gjøre skade på loftkonstruksjonen før den trekker ut.

Kjøkken: Kjeller - Overflater og innredning: Det registreres fuktsvellinger og skader i innredningen. Dette fører til at materialet ikke er ordentlig beskyttet som gjør at det lettere kan ta skader og bli svekket. Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk. Utbedringer og vedlikehold bør påregnes. Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Avløpsrør: Deler av avløpsanlegg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger: Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig på veggen i gangen på utsiden av badet. Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader kan oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

Varmesentral: Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Varmtvannsbereder: Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppventil. Dette vil føre til større skader enn nødvendig ved en eventuell lekkasje.

Våtrom: Bad 1. etg - Overflater: Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Målt høyde fra flis ved terskeltil sluk er 20 mm mens dagens krav er 25 mm. Dette er en sikkerhets mekanisme vis det kulle bli tett avløp eller lekkasje på badet. Badet fungerer med dagens tilstand, men pa° grunn av pa°viste forhold anbefales forsiktig bruk av vann utenfor dusjsonen, pa°se at vann ikke renner mot terskel.

Våtrom: Bad 1. etg - Sanitærutstyr: 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. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Våtrom: Bad kjeller - Overflater: Det er målt 15 mm høydeforskjell fra flis ved terskel til kant av badekaret. Siden badekaret er fuget til vegg lot ikke dette seg flyttes så det er ukjent videre fall. Dette er lavere enn kravet på 25 mm. En høydeforskjell på 15 mm fra flis ved terskel til badekarkant (under krav på 25 mm) med uavklart videre fall gir risiko for utilstrekkelig avrenning til sluk, vannansamling ved terskel og økt belastning på tettesjiktet. Enkelte flis er sprukket eller har gamle borehull. Det mangler flisfug mellom enkelte fliser på kassen ved toalettet. Sprukne fliser og gamle borehull svekker flisdekkeets mekaniske styrke og tetthet, og manglende fug mellom enkelte fliser ved toalettkassen gir åpninger for vanninntrengning. Det registreres misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon, eller høy luftfuktighet i rommet.

Våtrom: Bad kjeller - Membran, tettesjikt og sluk: Sluket er plassert under et badekar som ikke kunne flyttes under inspeksjonen, fuget fast til veggen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. De er provisorisk forsøkt tettet med fug men dette er ikke en tilstrekkelig løsning og det er heller ikke tett. Det er ikke noe for for tetting for vannrør til toalettet. Dette øker muligheten for fukt inn i konstruksjonen med påfølgende skader.

Våtrom: Bad kjeller - Sanitærutstyr: Det er fuktskader på siden og undersiden av baderoms innredningen. Dette kan medføre til svertesopp og svekkelser i materialene. Det er løst toalettsete. Dette kan føre til skader på setet eller toalettsetet vis det sklir av.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

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
Boligen kan fritt leies ut.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Varmepumpe er montert.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 33 727 kWh i 2025 - forbruket er inkludert lading av 2 elbiler hele året.
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 16 891,-pr. 2026

De kommunale avgiftene kan variere ut ifra forbruk.
Forbruk avregnes årlig.

Avløp kr 11.361,-
Renovasjon (1 x 140l restavfall) kr 5152,-
Feiing og branntilsyn: kr 378,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

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

- Årlig bygningsforsikring
- Kabel-tv/internett
- Strøm

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

Vannavgift
Kr 5 000,- pr. 01.01.2025
Flateby vannverk SA
Eieren opplyser at de har kostnad på ca 5000,- i året for vann. (Husholdning på 5 personer)

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 953 713,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 814 853,- 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.

Megler har prøvd å innhente formuesverdi uten hell.

Forsikring
If
Polisenr: 4670903

TV/Internett/Bredbånd
Altiboks

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 793 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger forholdsvis rolig og usjenert til i en lokal blindvei med lite trafikk. Tomten er flat med singlet innkjøring og gårdsplass, sti med belegningsstein frem til inngangspartiet, samt en romslig hage. Hagen har plen, blomsterbed, prydbusker og bærbusker.

Utenfor stuen ligger en vestvendt terrasse på ca. 33 kvm med trapp ned til hagen. Terrassen har oppgraderingsbehov. Ved inngangen er det en overbygd adkomstterrasse på ca. 5 kvm.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Hagenveien 55 ligger i det familievennlige nabolaget Haug, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere.

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten, inkludert Hauglia skole for de yngste barna, som ligger kun 15 minutters gange unna. Stranden skole for mellomtrinnet er 23 minutter unna, mens Kirkebygden barne- og ungdomsskole ligger 12 minutter unna med bil. Videregående opplæring kan fås ved Rælingen videregående skole, 15 minutter unna med bil, eller Strømmen videregående skole, som ligger 22 minutter unna.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Rud, linje 350 kun 3 minutters gange fra eiendommen. Lillestrøm stasjon, som tilbyr 10 ulike linjer, ligger 20 minutter unna med bil, og Oslo Gardermoen kan nås på 47 minutter.

Servicemuligheter inkluderer dagligvarebutikker som Coop Extra Flateby og Spar Flateby, som ligger henholdsvis 11 og 10 minutters gange unna. For de yngste barna er Flateby barnehage kun 10 minutters gange fra eiendommen, mens Melgård og Hauglia barnehager ligger henholdsvis 9 og 14 minutter unna.

Området byr på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark. Sport og fritidsaktiviteter kan nytes ved Streifinn idrettsanlegg, som ligger 5 minutter unna med bil, og Atletico Flateby, kun 2 minutter unna. Dette gjør Hagenveien 55 til et ideelt sted for aktive familier som ønsker å bo i et trygt og vennlig nabolag.

Bebyggelse
Småhusbebyggelse

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.02.1970

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Kjelleren og rommene i kjelleren som i dag benyttes som soverom, baderom, kontor, kjøkken, stue og treningsrom oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som dette. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som soverom, baderom, kontor, kjøkken, stue og treningsrom må det søkes om bruksendring.

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

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

Carporten kan se ut til å være ett søknadspliktig tiltak da det er bygget utenfor byggegrensen. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bygging av carport godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eieren. Adkomst via offentlig vei.
Vann tilknyttet Flateby vannverk SA

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan «Del av Flateby», vedtatt 13.12.2021. Eiendommen omfattes også av Kommuneplanens arealdel 2015–2027, hvor arealet er avsatt til eksisterende boligbebyggelse.

Av tomtens totale areal er ca. 686 m² regulert til boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B2). I tillegg inngår ca. 58 m² i regulert kjøreveg (o_V2) og ca. 49 m² i areal regulert til annen veggrunn – tekniske anlegg.

Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med gjeldende reguleringsbestemmelser, plankart og eventuelle pågående planprosesser hos Enebakk kommune.

Enebakk kommune har henvendt seg til eier med ønske om å overta deler av eiendommen som i dag benyttes til offentlig vegareal langs Hagenveien. Bakgrunnen er at kommunen har oppgradert og opparbeidet veien i henhold til gjeldende reguleringsplaner og ønsker å eie arealene veien er etablert på for å sikre fremtidig drift og vedlikehold.

For denne eiendommen gjelder forespørselen et areal på ca. 107 m². Kommunen opplyser at arealet allerede er regulert og benyttet til vegformål, og at overføringen ikke vil påvirke eiendommens utnyttelsesgrad eller tilgjengelige uteoppholdsarealer. Eventuell oppmåling og gjennomføring av arealoverføringen bekostes av kommunen.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Ingen

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 6, bnr. 97 i Enebakk kommune («hovedbølet»).

Megler har forsøkt å innhente grunnboken for hovedbølet, men denne lot seg ikke oppdrive. Selv om heftelsene ikke er tinglyst på eiendommen som selges. Heftelsene kan ikke slettes uten rettighetshavers samtykke. Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt dette.

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.

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.

Offentligrettslig pålegg
Enebakk kommune har pålagt eier av Hagenveien 55 å oppgradere den private spillvannsledningen (kloakkledningen) fra huset til kommunens ledningsnett. Bakgrunnen er at eksisterende stikkledning består av eldre betongrør som ikke tilfredsstiller dagens krav til tetthet og kan medføre inn- og utlekking av vann.

Kommunen har allerede skiftet ledningene i veiarealet, men arbeidet fra tilkoblingspunktet og inn til boligen må bekostes og utføres av huseier. Samtidig anbefales det å skifte ut vannledning av kobber og overvannsledning av betong.

Arbeidet skulle være utført innen 31.08.2025. Dersom kommunen ikke mottar dokumentasjon på utført arbeid innen fristen, kan det ilegges tvangsmulkt på kr 500 per dag

Eier opplyser at dette vil være gjennomført frem til overtagelse.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 000,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 143 100,- 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
- Selgers egenerklæring, datert 02.06.2026
- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
- Byggemeldte tegninger
- Servitutter

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 7. juni 2026

Ansvarlig megler
Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

Megler
Kevin Aleksander Mathiesen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99468914

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

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). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Hagenveien 55
1911 FLATEBY

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1969
Hovedbygg BRA:	224 m^2
Hovedbygg BRA-i:	224 m^2
Sum alle bygg BRA:	259 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	224 m^2
Rapportdato:	26.5.2026 (Gyldig til 26.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	16	3	0

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/43348

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

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	
Rom under terreng	
Våtrom: Bad kjeller - Fukt	

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	
Yttervegg og fasade	
Takkonstruksjon og loft	
Taktekking	
Kjøkken: 1. etg - Overflater og innredning	
Kjøkken: 1. etg - Avtrekk	
Kjøkken: Kjeller - Overflater og innredning	
Avløpsrør	
Vannledninger	
Varmesentral	
Varmtvannsbereder	
Våtrom: Bad 1. etg - Overflater	
Våtrom: Bad 1. etg - Sanitærutstyr	
Våtrom: Bad kjeller - Overflater	
Våtrom: Bad kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad kjeller - Sanitærutstyr	

Lovlighet / HMS

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vindu i kjelleren er for små som rømningsvindu.
Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon.

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

Innvendig trapp mangler håndløper. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.
Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga åpninger på 19 cm mellom metall stengene og at dette er en utforming som gjør det enkelt å klatre i, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

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

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. Målt høyde er 93 cm mens dagens krav er 100 cm.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukkingsapparat er over 10 år og det anbefales å kjøpe nytt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.5.2026

Rapportdato
26.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Tomasz Dobrowolski** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Agnieszka Malgorzata Dobrowolska** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **FIDENS AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Hagenveien 55, 1911 Flateby**

Kommunenr: **3220** Gårdsnr: **6** Bruksnr: **127** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1969**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Kjøper må være innforstått med at eiendommen er eldre og ikke kan sammenlignes med en ny bolig. Bygget vil kunne ha alder- og bruksslitasje, tekniske løsninger og materialstandard i tråd med byggeår, samt avvik fra dagens forskrifts- og komfortnivå. Det må påregnes vedlikehold, oppgraderinger og utskiftinger over tid. Det kan også forekomme skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell, ikke-destruktiv befaring. Forventninger til tilstand, funksjon og energiytelse bør derfor tilpasses husets alder og konstruksjon.

Selger opplyser at boligen ikke har krypkjeller eller oljetank på eiendommen.

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)
Hovedbygg	224	224	0	0	33
Garasje / uteboder.	35	0	35	0	0
Totalt m²	**259**	**224**	**35**	**0**	**33**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**121**	**121** Romfordeling: Entre, stue, kjøkken, bad, 5 soverom.	**0**	**0**	**33**
Kjeller	**103**	**103** Romfordeling: Gang, kjellerstue, kjøkken, bad, 2 soverom, bod 1, bod 2.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**224**	**224**	**0**	**0**	**33**

Bygning: Garasje / uteboder.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**35**	**0**	**35** Romfordeling: Garasje og 2 boder.	**0**	**0**
Totalt m²	**35**	**0**	**35**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Carport på 29 m²

Arealfordeling Garasje / uteboder:
-Garasje på 26 m²
-Bod på 5 m²
-Bod på 4 m²

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iht tidligere annonse ble huset tilbygget i 1988.	
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?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-3**

Det registreres manglende topplist.

Dreneringen vurderes å ha nådd erfaringsbasert funksjonstid, noe som gir økt risiko for redusert funksjon og fuktrelaterte følgeskader over tid.

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Terreng som heller inn mot huset fører til at både regnvann og smeltevann samler seg ved grunnmuren, og dette øker risikoen for fuktinntrengning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Kostnadsestimat Er basert på videre undersøkelser for å finne beste løsning for denne boligen og dette terrenget.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Iht tidligere annonse ble huset tilbygget i 1988.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-3**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra fra soverom mot sør-øst (tilbygget del).

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt til 24,7 vektprosent i vegg som tilsvarer fibermettning. Relativ fuktighet er målt til 64,3 % (RF). Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?
Akseptabelt 12-15% - 60-75RF, Fare for rust i armering
Fuktig 16-19%. - 75-85RF, Fare for mugg, stripet borebille
Meget fuktig 20-27% - 85-100RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille

Det er kun spalteventil i vinduene på soverommene. Dette reduserer ventileringen i kjelleren som er en konstruksjon som trenger mest mulig ventilering.

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Målt fuktinnhold på 24,7 vekt% i vegg (fibermettning) indikerer et meget høyt fuktnivå i tre/isolasjon som gir betydelig risiko for muggsopp og råteskader i konstruksjonen. Relativ fuktighet på 64,3 % sammen med manglende tegn til synlige skader ved visuell kontroll tyder på at skadeomfanget kan være skjult og utvikle seg over tid. Begrenset ventilasjon (kun spalteventiler i vinduene) reduserer luftutskiftning og øker sannsynligheten for vedvarende fuktopphopning. Feil oppbygging av påforede vegger med plastfolie som dampsperre mot terreng øker risikoen ytterligere ved å hindre uttørking av konstruksjonen, slik at fukt forblir magasinert og fremmer mugg-, råte- og insektangrep.

Samlet medfører disse forholdene økt sannsynlighet for progressive bygningsskader, og behov for utbedringer (avdekking, fuktsanering, korrigering av ventilasjon og korreksjon av veggoppbygging) dersom ikke tiltak iverksettes.

Kostnadsestimat er basert på ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og utbedringsmetode.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Det er etablert en vest vendt terrasse på 33 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iht eier er denne fra 2018.	
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
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass og koblet glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er fra 1979, 1988 og 2019. Det er ukjent når vinduer med koblet glass er ifra.	
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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Panel er ført helt ned til vannbord under vinduet. Dette fører til lettere fukt opptrekning som fører til råteskader i bordene. Dette har allerede skjedd på de store vinduene på stuen.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. Dette øker mulighet for at vann trenger inn i konstruksjonen

Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. På vinduer med koblet glass.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for de eldre vinduene. Vinduene har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

6.6 Yttervegg og fasade

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegg og fasade	TG-2

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Dette øker risikoen for at skadedyr kan trekke inn i boligen.

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	TG-1

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

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak

Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Forholdet vurderes å øke risikoen for fuktbelastning over tid.

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av taktekking **TG-2**

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

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

6.10 Kjøkken: 1. etg

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**

Iht eier er kjøkkenet fra 2018.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og kombiskap.
Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Det er enkelte slitasjer og skader på innredningen utover normal slitasje. Dette fører til at materialet ikke er ordentlig beskyttet som gjør at det lettere kan ta skader og bli svekket.

Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk.
Utbedringer og vedlikehold bør påregnes.
Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Avtrekk er kun ført opp på kaldloft og er ikke videre koblet for å sende luften ut. Dette gjør at fuktig og fettete matos kan gjøre skade på loftkonstruksjonen før den trekker ut.

6.11 Kjøkken: Kjeller

Overflater og innredning

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

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

Kjøkkeninnredning delvis glatte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, komfyr og kombiskap.

Det registreres fuktsvellinger og skader i innredningen. Dette fører til at materialet ikke er ordentlig beskyttet som gjør at det lettere kan ta skader og bli svekket.

Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk.
Utbedringer og vedlikehold bør påregnes.
Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke tilsendt godkjente tegninger så dette er ikke kontrollert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
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?	Ikke kontrollert
Det er ikke tilsendt ferdigattest så dette er ikke kontrollert.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vindu i kjelleren er for små som rømningsvindu. Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Innvendig trapp mangler håndløper. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga åpninger på 19 cm mellom metall stengene og at dette er en utforming som gjør det enkelt å klatre i, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. Målt høyde er 93 cm mens dagens krav er 100 cm.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukkingsapparat er over 10 år og det anbefales å kjøpe nytt.	
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja

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

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Avløpsrør i plast og hovedrør i støpejern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er utført noe arbeid på anlegget men ukjent årstall og omfang. Hovedrør i støpejern ser ut som er fra byggeår.

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?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Deler av avløpsanlegg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.14 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber

Tilførsel i kobber rør og forsyning ut i boligen med rør i rør.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er utført arbeid på anlegget men ukjent når alt er fra og om hele anlegget er oppgradert.

Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
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-2**

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig på veggen i gangen på utsiden av badet. Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader kan oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

6.15 Elektrisk



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

Det ligger samsvarserklæring på bytte av sikringsskap, montere jordfeilautomater, montere overspenningsvern og montering av enkelte stikk.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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 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

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.16 Varmesentral

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

Iht tidligere annonse er anlegget fra 2013.

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Totalvurdering av varmesentral **TG-2**

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2011.

Størrelse

287 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppventil. Dette vil føre til større skader enn nødvendig ved en eventuell lekkasje.

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.19 Våtrom: Bad 1. etg



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iht eier er badet gjort med egeninnsats og er fra 2018.	
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?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	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-2**
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Målt høyde fra flis ved terskeltil sluk er 20 mm mens dagens krav er 25 mm. Dette er en sikkerhets mekanisme vis det kulle bli tett avløp eller lekkasje på badet.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales forsiktig bruk av vann utenfor dusjsonen, påse at vann ikke renner mot terskel.	

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
Utstyrt med mekanisk avtrekk, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**

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.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres lite sug i kanalen. Dette kan føre til at fuktig luft bruker lenger tid på å bli trekt ut av badet og kan påføre overflater eller inventar fuktskader.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende entre. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.20 Våtrom: Bad kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iht eier er badet gjort med egeninnsats og er fra 2018.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
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?	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?	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

Det er målt 15 mm høydeforskjell fra flis ved terskel til kant av badekaret. Siden badekaret er fuget til vegg lot ikke dette seg flyttes så det er ukjent videre fall. Dette er lavere enn kravet på 25 mm. En høydeforskjell på 15 mm fra flis ved terskel til badekarkant (under krav på 25 mm) med uavklart videre fall gir risiko for utilstrekkelig avrenning til sluk, vannansamling ved terskel og økt belastning på tettesjiktet.

Enkelte flis er sprukket eller har gamle borehull. Det mangler flisfug mellom enkelte fliser på kassen ved toalettet. Sprukne fliser og gamle borehull svekker flisdekkeets mekaniske styrke og tetthet, og manglende fug mellom enkelte fliser ved toalettkassen gir åpninger for vanninntrengning.

Det registreres misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon, eller høy luftfuktighet i rommet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
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?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Sluket er plassert under et badekar som ikke kunne flyttes under inspeksjonen, fuget fast til veggen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. De er provisorisk forsøkt tettet med fug men dette er ikke en tilstrekkelig løsning og det er heller ikke tett. Det er ikke noe for for tetting for vannrør til toalettet.
Dette øker muligheten for fukt inn i konstruksjonen med påfølgende skader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med mekanisk avtrekk, badekar med dusj, wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Det er fuktskader på siden og undersiden av baderoms innredningen. Dette kan medføre til svertesopp og svekkelser i materialene.

Det er løst toalettsete. Dette kan føre til skader på setet eller toalettsetet vis det sklir av.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-3**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom mot dusjsonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt 29, 8 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2. Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene? Meget fuktig 20-27%, Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille Vått Over 27%, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.	

Anbefalte tiltak fukt
Kostnadsestimat er basert på videre undersøkelser av hvor fukten kommer fra. Siden hullet ble tatt i vegg som har nær tilknytning til både badet, yttervegg og grunn kan fukten i dette området komme fra badet, dårlig/manglende drenering på yttervegg eller kapillært oppsug fra grunn.

Kostnadsestimat fukt	**20 000 - 100 000**

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.21 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Agnieszka M Dobrowolska	9578-5999-4-2760372	2026-06-02 19:59:57
Tomasz Dobrowolski	9578-5999-4-2235161	2026-06-02 19:57:14

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
2. juni 2026

Oppdragsnummer
65-0115/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hagenveien 55, 1911 FLATEBY

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Tomasz Dobrowolski, Agnieszka Malgorzata Dobrowolska

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2018

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: 4670903
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: Det er installert nytt sluk, nye varmekabler, nytt rør-i-rør-system og nye fliser. Alt rørleggerarbeid er utført av meg selv, da jeg er godkjent rørlegger i Norge. 04-2020

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MEMBRAN-TEKNIKK AS Faldalsveien 94 1900 Fetsund 14.02.2020

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

Nei

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?

Nei

---

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

Nei

---

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: EL Automasjon AS org'nr 919893095 data 30.08.2019

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 03.03.2021

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fakturanummer: 16108 Avsender: Elektrikeren Kjell Sæterøy AS (919827661) Mottaker: Tomasz Dobrowolski Forfallsdato: 28.11.2021

---

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

Nei

---

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.?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Fukt i kjeller

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

Ja

Beskriv: Ved kraftig regnvær har det enkelte ganger kommet vann inn på gulvet.

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?

Ja

Beskriv: Ujevne gulv.

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.

Ja

Beskriv: Det har av og til vært observert mus

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

Nei

Eventuell kommentar: Dårlig ventilasjon

---

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

Ja

Beskriv: Gamle garasjeporter. Tidligere eier opplyste at det en gang hadde vært vanninntrenging i kjelleren. Vi har ikke opplevd dette i vår eiertid. Ifølge tidligere eier kom vannet inn fra utsiden.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Oppdragsnummer: 196268 Leverandør: Komplett Taksering AS 30.05.2026

---

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?

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: De utvendige avløpsrørene er gamle, men tette. De bør imidlertid skiftes ut på sikt

---

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?

Ja

Beskriv: Under carporten blir grunnen myk etter vinteren, og man må være forsiktig ved parkering av bil for å unngå å kjøre seg fast

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Boligen hadde tidligere oljefyringsanlegg. Jeg har imidlertid ingen opplysninger om hvor eventuell oljetank er plassert.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ingen kjennskap til dette

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0115/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tomasz Dobrowolski	**2026-06-02**	**Agnieszka M Dobrowolska**	**2026-06-02**

Identifikasjon

Tomasz Dobrowolski

Identifikasjon

Agnieszka M Dobrowolska

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Hagenveien 55, 1911 FLATEBY**	
Dato for energimerking **06.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-308275**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7029233**
Gårdsnummer **6**	Bruksnummer **127**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **224,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **224,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **212,22 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **239,71 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **57 910 kWh**



Hagenveien 55, 1911 FLATEBY

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Hagenveien 55, 1911 FLATEBY

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

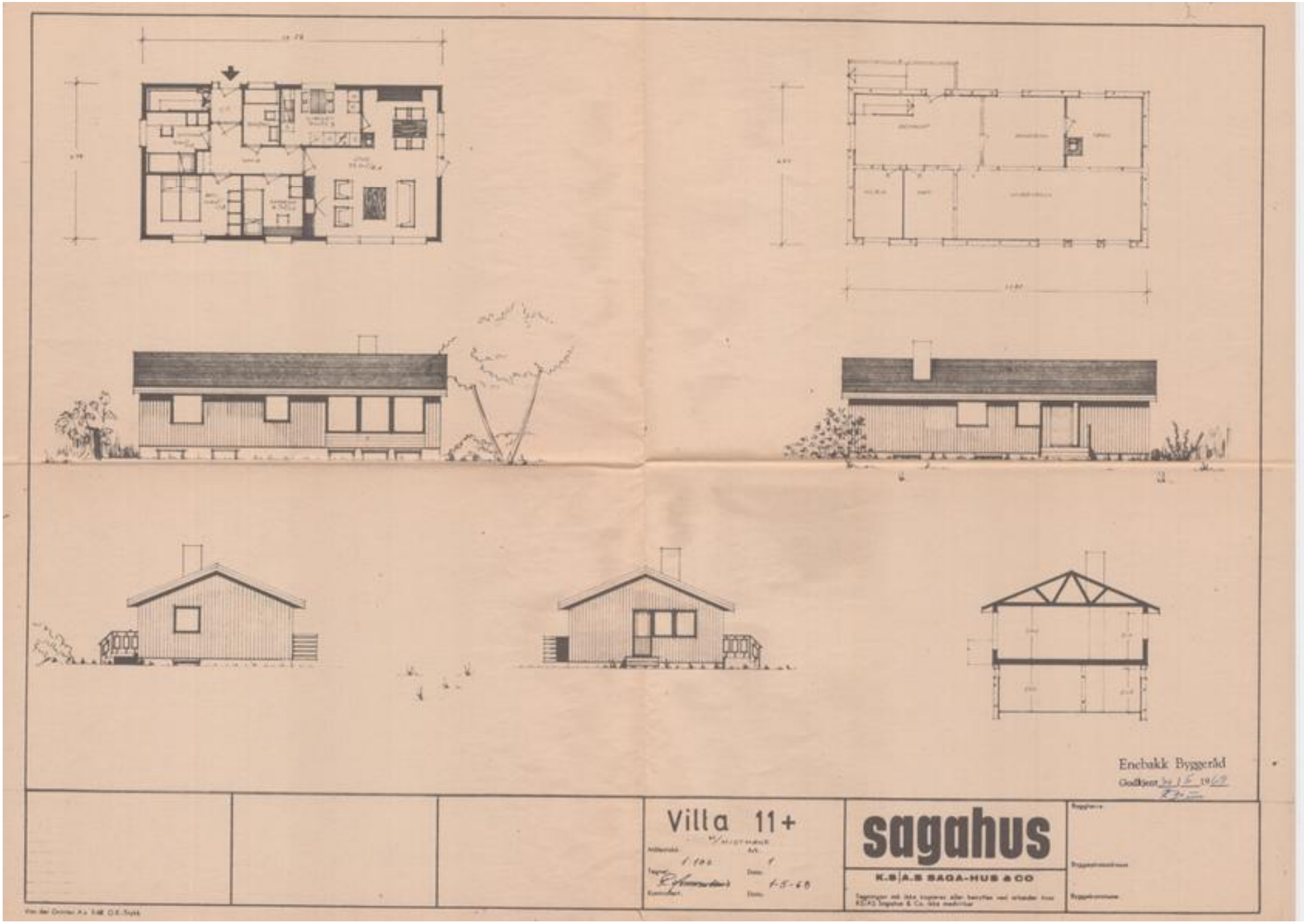
https://www.enova.no/energimerking

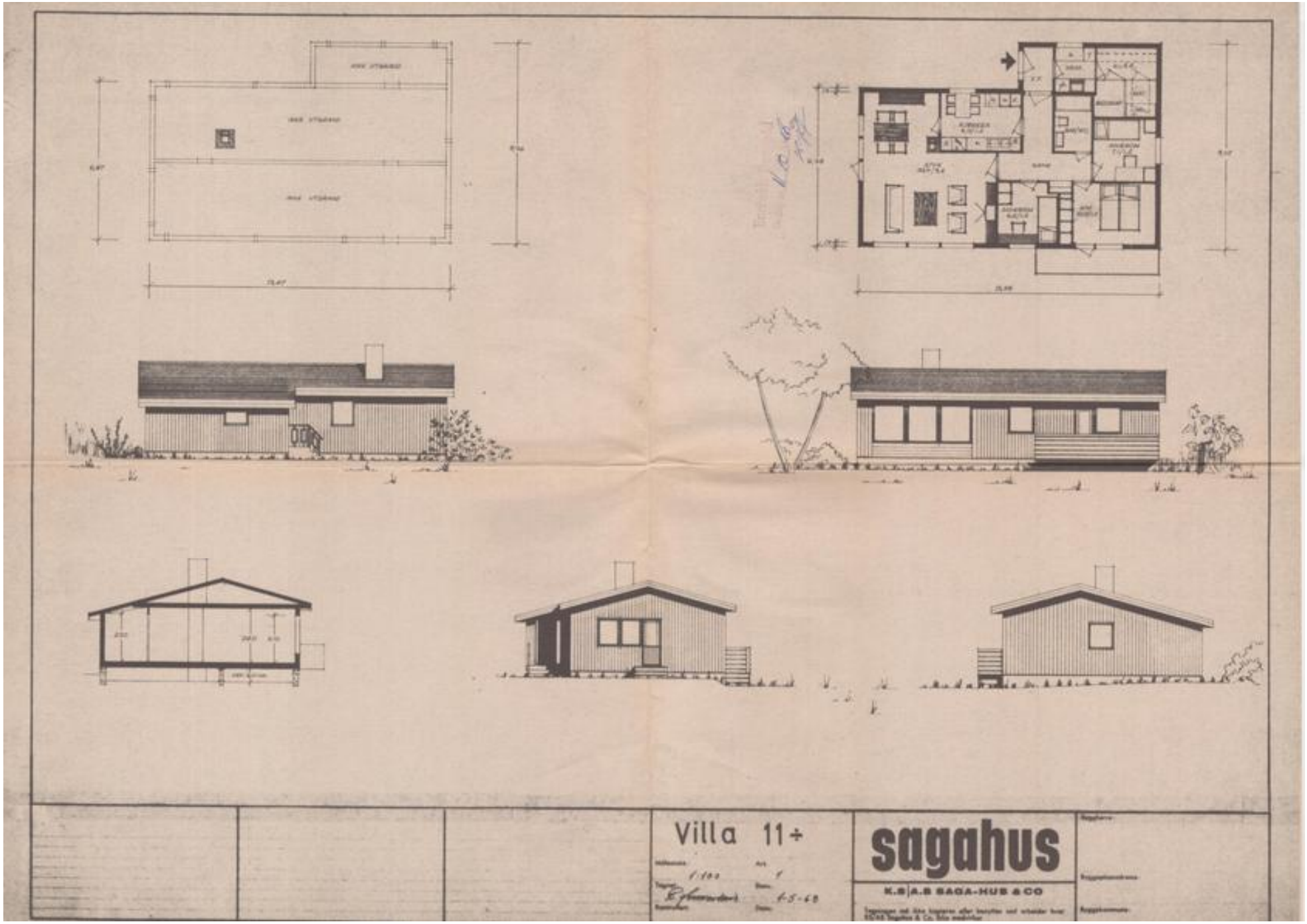
Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

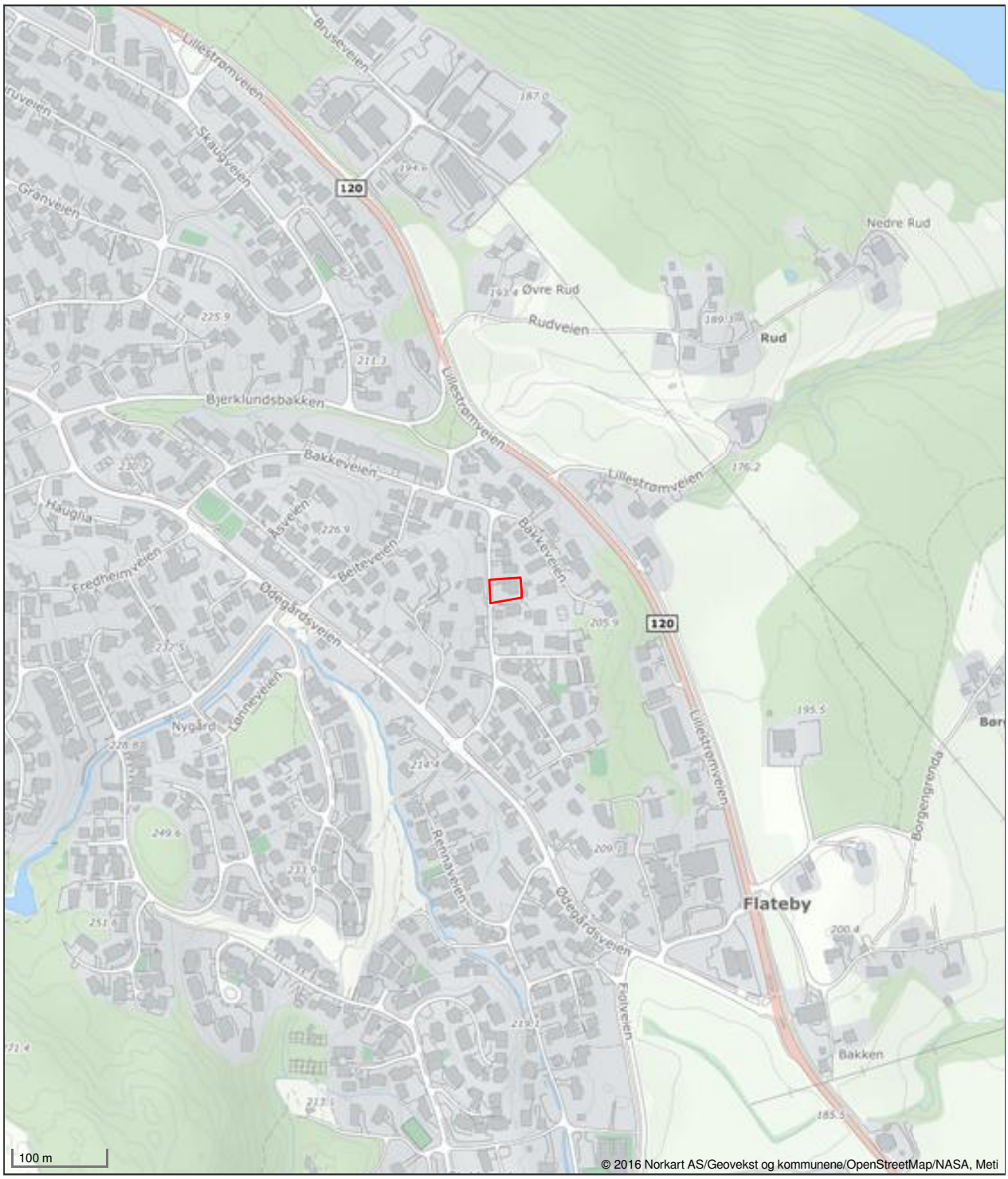
https://www.enova.no


Villa 11+
sagahus
K.S A.S SAGA-HUS & CO
Enebakk Byggeråd
Godkjent 24 5 1968


Villa 11÷
sagahus
K.S|A.B SAGA-HUS & CO

Utskriftsdato: 01.06.2026

Oversiktskart for eiendom 3220 - 6/127//



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.

Enebakk kommune
Postadresse: Prestegårdsveien 4, 1912 ENEBAKK
Telefon: 64 99 20 00
E-post:

Dato: 03.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Restanser og legalpant

Gnr:	**6**	Bnr:	**127**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Hagenveien 55, 1911 FLATEBY**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

☐ **Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer**

☒ **Restanser:**
Kommunale avgifter 2.termin kr 4128,- Forfalt 20.5.2026.

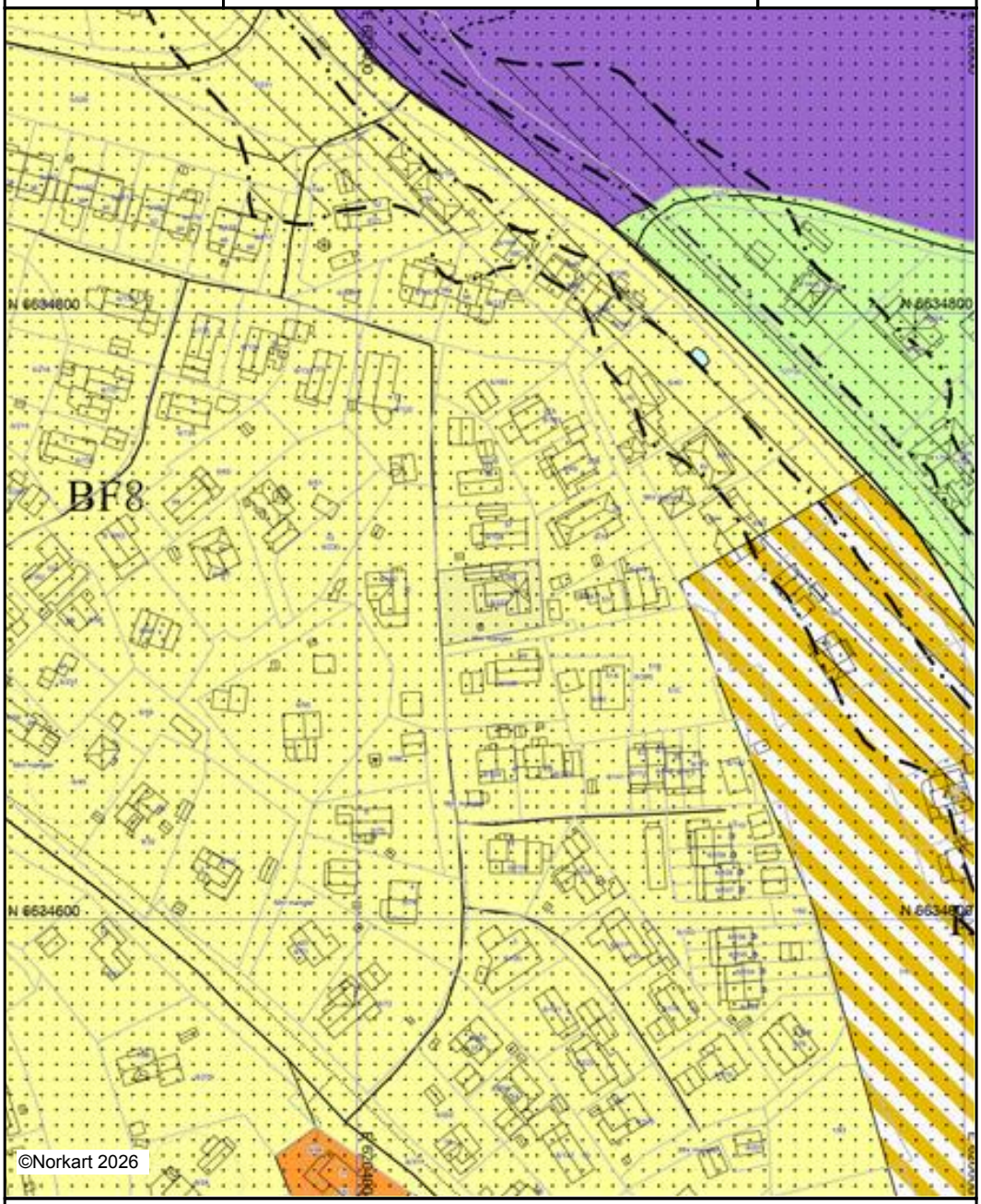
Enebakk kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/127
Adresse: Hagenveien 55
Utskriftsdato: 01.06.2026
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



Utskriftsdato: 01.06.2026

Eiendomskart for eiendom 3220 - 6/127//



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	793,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6634696,2	**Øst**	620437,6	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6634704,53	620460,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,99	
2	6634696,59	620461,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,96	
3	6634690,18	620427,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,42	
4	6634714,82	620426,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,68	
5	6634718,48	620459,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,89	

	Enebakk kommune Postadresse: Prestegårdsveien 4, 1912 ENEBAKK Telefon: 64 99 20 00 E-post: postmottak@enebakk.kommune.no Dato: 05.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	**6**	Bnr:	**127**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Hagenveien 55, 1911 FLATEBY**						

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐

Se vedlagt brev fra Kommunen ang overtagelse av vei.

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

Dato: 03.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1900 Kommunale avgifter og utestående fordringer

Gnr:	**6**	Bnr:	**127**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Hagenveien 55, 1911 FLATEBY**						

For denne eiendommen gjelder følgende:

Vann	Privat vannverk	
Avløp		Kr.pr.år: 11361,-
Renovasjon	1 X 140 liter restavfall	Kr.pr.år: 5152,-
Feiing	Feiing og branntilsyn	Kr.pr.år: 378,-

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

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

ENEBAKK KOMMUNE
Kommunalteknikk

Til eiere av gårds-/bruksnummer: 6/127

Refnr.	*Saksnr.*	*Dato*
UOWU2028	2023/4073	ENEBAKK, 12.11.2024

Pålegg om oppgradering av privat stikkledning for spillvann (kloakk)

Bakgrunn

Vi viser til varsel av 09.10.2023. Enebakk kommune og Flateby vannverk SA har gjennomført utskifting og oppgradering av vann- og avløpsledninger i Hagenveien i forbindelse med at veien ble oppgradert. Det offentlige ledningsnettet tilfredsstiller nå gjeldende krav til funksjon og kvalitet. Kommunen har etablert nytt ledningsnett for spillvann (kloakk) og nytt ledningsnett for overvann (takvann, regnvann, drensvann).

Private stikkledninger har samme krav til funksjon og kvalitet som offentlige ledninger. For å få full effekt av tiltaket pålegges eiere av stikkledninger å gjennomføre tilsvarende tiltak dersom stikkledningene er i dårlig stand.

Deres stikkledning for kloakk består av eldre betong uten pakninger og tilfredsstiller dermed ikke krav til tetthet. Dette medfører en risiko for innlekking av rent grunnvann, lekkasje fra drikkevannsrør samt utlekking av urenset kloakk.

I prosjektet ble private stikkledninger skiftet ut; fra hovedledninger og ut av veiareal. Det gjenstår å skifte ut rør fra dette punktet og inn til husvegg.

Kostnadene for utbedring av private stikkledninger (spillvann og overvann) inkludert grøft skal bekostes av den enkelte huseier.

Postadresse:
Prestegårdsveien 4
1912 ENEBAKK

Besøksadresse:
Prestegårdsveien 4
1912 ENEBAKK

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

Telefon:
64 99 20 00

Vedtak

HAGENVEIEN 55 med Gnr/Bnr "6/127" pålegges med hjemmel i forurensningsloven § 22 å utbedre sin stikkledning for spillvann innen 31.08.2025.

Arbeidene skal utføres etter «Standard abonnementsvilkår for vann og avløp; tekniske og administrative bestemmelser», kommunens VA-norm (fås ved forespørsel) og utføres av godkjent rørlegger/entreprenør. Arbeidet skal ferdigmeldes med målsatt tegning til Enebakk kommune slik at ledningskartet blir oppdatert.

Hva nå?

Ta kontakt med en entreprenør eller rørlegger for å få en pris på utbedringene. Det kan være lønnsomt å bruke den samme entreprenøren som utførte jobben i Hagenveien, men dere står fritt til å velge andre. Dersom utbedringene skal utføres av en annen entreprenør må det sendes inn en søknad først. Når søknaden er godkjent kan tiltaket gjennomføres.

Eiendommen har også vannledning av kobber samt overvannsrør av betong som det er veldig lurt å skifte ut samtidig.

Søknad og dialog i saken skjer gjennom Entreprenørportal. Referansenummeret nedenfor brukes ved søknad og/eller ferdigmelding i denne saken:

UOWU2028

Tvangsmulkt

Dersom kommunen ikke har mottatt dokumentasjon på at stikkledning for spillvann er utbedret innen den 31.08.2025, vil dere bli ilagt tvangsmulkt som dagmulkt på 500 kr/dag, for å etterkomme, jfr. forurensningsloven § 73.

Klageorientering

Vedtaket kan påklages til kommunens klageorgan av parter og andre med rettslig klageinteresse. Klagefristen er tre - 3 - uker fra vedtaket kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal være skriftlig og undertegnet. Den skal angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes, og årsakene til klagen. Påstand om tilstand på rør må dokumenteres av en fagkyndig i form av en rapport.

Klagen sendes til saksbehandler i avdeling for miljø og samfunn som vurderer saken på nytt. Dersom klagen ikke tas til følge utarbeides saksfremlegg til behandling i kommunens klageorgan. Denne avgjørelsen er endelig. For øvrig vises det til Forvaltningslovens kap. VI, §§ 28 - 33.

Ta kontakt ved spørsmål eller behov for veiledning.

Med hilsen

Pål-Morten Kvist Grande	Tarje Nyberg Karlsen
Enhetsleder bygg og kommunalteknikk	Avdelingsleder kommunalteknikk
Enebakk kommune	Enebakk kommune

Dokumentet er elektronisk godkjent

Adresseliste:

Gårds-/bruksnummer	Navn	Adresse	Postnummer	Sted
6/127	DOBROWOLSKI TOMASZ	HAGENVEIEN 55	1911	FLATEBY
6/127	DOBROWOLSKA AGNIESZKA M	HAGENVEIEN 55	1911	FLATEBY

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

6/127

K/S A/S Saga-Hus & Co.
Østerdalsgt. 1 V
Oslo 6

Huseier:
Ole Knoph

Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr.
3. februar 1970.

Arbeidssted	Hus nr. 14, 1838 Flateby
Arbeidets art	Reisverk
Bygningens art	Bolig
Byggherre	K/S A/S Saga-Hus & Co.
Byggemelder	" "
Ansvarshavende	" "

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Enebakk den 20. februar 1970.

Rolf Buer.

Nr. 2253 Enerom Sem & Stenersen A/S Oslo 9-66.

MÅLEBREV

År 19 69 den 4/11 ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over: Parsell nr. 14 av Pnr. 16 gnr. 6 bnr. 94 i Enebakk.

Forretningen er rekvirert av E/F A/S Bogø-Hus & Co. som er heimelshaver/med fullmakt fra heimelshaveren.*

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede: Th. Øvind.

Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte: Konrad Hognerud.
Odd G. Olsen.
Oddbjørn Siljebol.

Grensebeskrivelse: Parsellens grenser måler i meter: Mot nord til p.nr. 15 33.86m, mot øst til p.nr. 6 6/79 og P.nr. 1 6/89 21,96m, mot syd til veg 34,43m, mot vest til midt veg 24,69m.

Alle tomtegrenser er merket med bolter.

Arealet utgjør 792,6 m²

Skylddeling

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

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

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 0,01 uten fradrag.

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

Forretningen sluttet den 4/11 1969

Oddbjørn Siljebol.

*Stryk det som ikke passer

M.nr. 2452

MÅLEBREV - KART

Bruksnavn: Parsell nr. 14

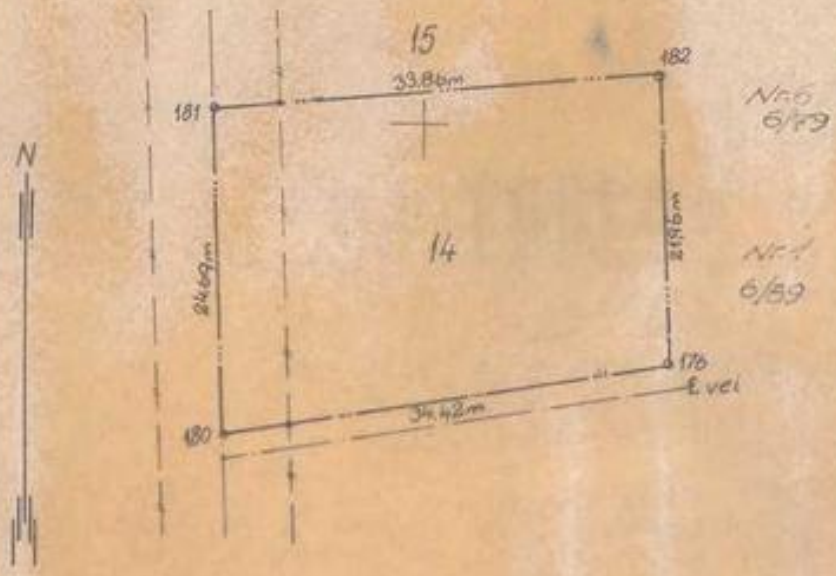
Parsell nr. 14 av P. 10

Areal 492,8 m²

gnr. 6 bnr. 127

gnr. 6 bnr. 95

Målestokk 1 :500



Nr	y	x	Anm
180	24134,666	204076,330	
181	24133,891	204101,005	
182	24167,639	204103,782	
176	24168,641	204081,848	

M = 1:500

Areal = 792,79 m²

..... gr. nr. ..... br. nr.

i Enebakk

ENEBAKK KOMMUNE
Kommunalteknikk

«MottakerNavn»
«Adresse»
«Postnr» «Poststed»

«Kontakt»

Deres dato:	Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
«Refdato»	«Ref»	2025/3890/ERLLAN1	09.02.2026

Overtakelse av vegareal i Hagenveien

Enebakk kommune sendte den 03.12.2025 ut en forespørsel om overtakelse av vegarealer som kommunen har opparbeidet i forbindelse med utbyggingen av Hagenveien på Flateby. Kommunen har siden utsendelsen mottatt positive tilbakemeldinger fra flere av grunneierne i dette området. Nå håper kommunen å komme i dialog med deg/ dere, enten i form av signert samtykke eller ved at dere tar kontakt med oss dersom det er spørsmål eller forhold dere ønsker nærmere avklart.
Dersom dere samtykker til overtakelse av vegarealet, er det tilstrekkelig med en bekreftende epost til veidrift@enebakk.kommune.no

Skulle det være noen spørsmål, vennligst send oss en epost til veidrift@enebakk.kommune.no eller ring via sentralbord 64 99 20 00 og vis til saksnummer 2025/3890 Hagenveien

For de som samtykker til overføring vil kommunen stå for oppmåling. Vi sikter på å gjennomføre oppmålingsforretning i april 2026.

Med hilsen

Erle Langtangen
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Postadresse:	***Besøksadresse:***	***Organisasjonsnr.:*** 964 949 581	***Telefon:***
Prestegårdsveien 4	Prestegårdsveien 4	***Internett:*** www.enebakk.kommune.no	64 99 20 00
1912 ENEBAKK	1912 ENEBAKK	***E-post:*** postmottak@enebakk.kommune.no	

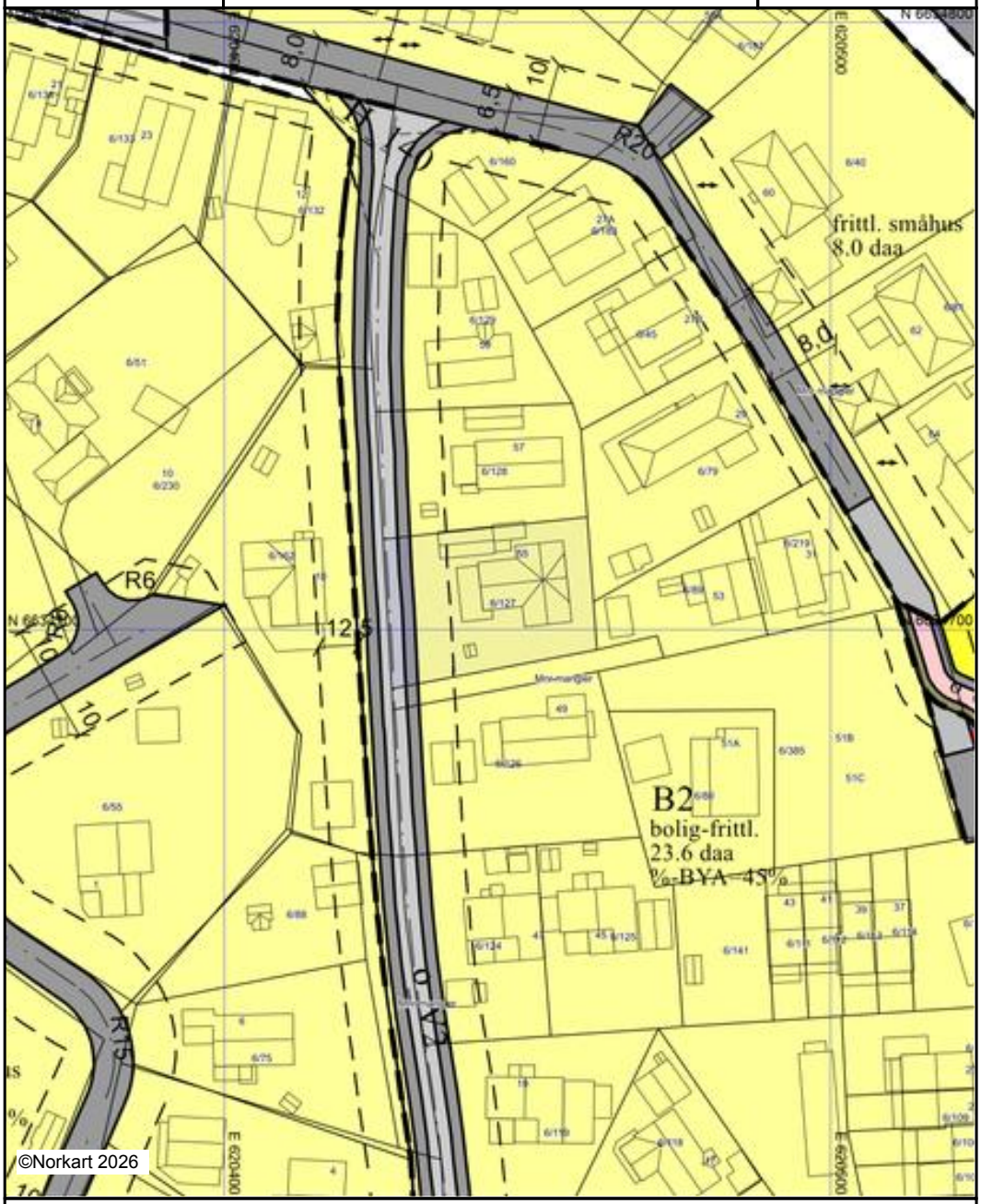
Enebakk kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/127
Adresse: Hagenveien 55
Utskriftsdato: 01.06.2026
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



Overtakelse av areal i gnr. 6 bnr. 127, Hagenveien 55:

107,0 m² er regulert til veiformål. Arealet er markert med blå linjer:



ENEBAKK KOMMUNE
Kommunalteknikk

Tomasz Dobrowolski
Hagenveien 55
1911 Flateby

Deres dato:	Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
		2025/3890/ERLLAN1	03.12.2025

Overtakelse av arealer i Hagenveien gnr. 6 bnr. 127

Bakgrunn

I forbindelse med utbyggingen av Hagenveien på Flateby har Enebakk kommune opparbeidet vegen og vegstandarden i henhold til reguleringsplan fra 1961 og 2021, samt gjeldende veinorm. Dette har medført en verdiøkning i området.

Vedlegg 1: Reguleringsplan 1961
Vedlegg 2: Reguleringsplan 2021, se særlig § 3

På tidspunktet for første reguleringsplan var de aktuelle eiendommene én stor eiendom som var eid av én grunneier. Eiendommen er i senere tid fradelt og solgt videre. Det har hele tiden vært klart at det aktuelle området for all fremtid kom til å bli benyttet til vei.
Det er viktig for kommunen å eie arealene veien er etablert på, for å ha full juridisk råderett over arealene for effektiv drift og vedlikehold.

Overtakelse

På bakgrunn av de ovenfornevnte forhold ønsker kommunen å overta de områdene som nå er realisert som vei i henhold til reguleringsplan. En slik regulering medfører at arealene ikke kan benyttes til andre formål, og påvirker ikke utnyttelsesgrad eller uteomhusareal.
For din eiendom er det snakk om ca. 107 kvadratmeter. Se vedlegg 3 med angivelse av hvilke arealer det er snakk om.
Vedlagt ligger kontrakt for overføring som du kan signere og sende i retur dersom du aksepterer avtalen.

Vedlegg 4: Kontrakt datert

Så snart avtale om overdragelse er signert av begge parter, vil kommunen i henhold til matrikkelloven § 6 rekvirere oppmålingsforretning før opplysninger om arealoverføring føres inn i matrikkelen. Arbeidet vil ikke medføre kostnader for deg.

Postadresse:	***Besøksadresse:***	***Organisasjonsnr:*** 964 949 581	***Telefon:***
Prestegårdsveien 4	Prestegårdsveien 4	***Internett:*** www.enebakk.kommune.no	64 99 20 00
1912 ENEBAKK	1912 ENEBAKK	***E-post:*** postmottak@enebakk.kommune.no	

Skulle det være noen spørsmål, vennligst send oss en epost til veidrift@enebakk.kommune.no eller ring via sentralbordet 64 99 20 00, og vis til saksnummer **2025/3890**

Med hilsen

Tarje Nyberg Karlsen
avdelingsleder

Erle Langtangen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:
Agnieszka Malgorzata Dobrowolska Hagenveien 55

Enebakk kommune

Ledningskart

Eiendom: 6/127
Adresse: Hagenveien 55
Dato: 01.06.2026
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 **BYGNINGSRADET**
1912 ENEBAKK tlf:(09)926060

SAK NR:	DATO:	ARKIV:	SAKSBEHANDLER:
D106/88	*02-08-1988*	*6/ 127*	*Avd.ing. Jon Digranes*

EVA RANDI EEK. SØKNAD OM OPPFØRING AV TILBYGG TIL BOLIGHUS, GNR. 6 BNR. 127 , HAGENVEIEN 55, 1911 FLATEBY.

SAKSDOKUMENTER:

2551 26.08.88 6/127

- Søknad om byggetillatelse mottatt 26.05.88
- Byggetegninger og situasjonsplan.
- Kvittert nabovarsel av 18.05.88 - ingen merknader.
- Søknad om ansvarsrett for byggearbeidet fra Bengt Bjørknes

BESKRIVELSE:

Innsendte tegninger viser to tilbygg med 67 m2 samlet bruksareal i en avsatand av 4 m fra nabogrensen og 13 m fra senter veg.

BYGNINGSSJEFENS AVGJØRELSE:

1. BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV TILBYGG TIL BOLIGHUS, GNR. 6 BNR. 127 INNVILGES. TILLATELSEN INNEBÆRER INGEN DISPENSASJON FRA BYGNINGSLOVEN ELLER TILHØRENDE FORSKRIFTER, OG GIS PÅ FØLGENDE VILKÅR :
   - Tilbygget tillates ikke plassert nærmere nabogrensen enn 4.0 m. Det påligger byggherren å påse at dette avstandskravet overholdes.

2. ANSVARSHAVENDE PLIKTER Å RETTE SEG ETTER DE VEDLAGTE RETNINGSLINJER FOR ANSVARSHAVENDE I ENEBAKK KOMMUNE. SOM ANSVARSHAVENDE FOR DET OMSØKTE ARBEID GODKJENNES :
   - Bengt Bjørknes for hele bygget.

for
STEIN MARSDAL
bygningssjef

Godkjente byggesakspapirer utleveres ved teknisk etat, mot forevist kvittering for at den vedlagte regning på kr. 670.00 er innbetalt Enebakk kommunekassakontor.

UTSKRIFT SENDT: 15/8-88: E.R. Eek
B. Bjørknes
D.P. a.s.l.

Kulturminnerapport

Eiendom	3220 6/127		
Utskriftsdato	01.06.2026	**Antall datasett**	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

ENEBAKK KOMMUNE
Kommunalteknikk

Til eiere av gårds-/bruksnummer: 6/127

Refnr.	*Saksnr.*	*Dato*
UOWU2028	2023/4073	ENEBAKK, 12.11.2024

Pålegg om oppgradering av privat stikkledning for spillvann (kloakk)

Bakgrunn

Vi viser til varsel av 09.10.2023. Enebakk kommune og Flateby vannverk SA har gjennomført utskifting og oppgradering av vann- og avløpsledninger i Hagenveien i forbindelse med at veien ble oppgradert. Det offentlige ledningsnettet tilfredsstiller nå gjeldende krav til funksjon og kvalitet. Kommunen har etablert nytt ledningsnett for spillvann (kloakk) og nytt ledningsnett for overvann (takvann, regnvann, drensvann).

Private stikkledninger har samme krav til funksjon og kvalitet som offentlige ledninger. For å få full effekt av tiltaket pålegges eiere av stikkledninger å gjennomføre tilsvarende tiltak dersom stikkledningene er i dårlig stand.

Deres stikkledning for kloakk består av eldre betong uten pakninger og tilfredsstiller dermed ikke krav til tetthet. Dette medfører en risiko for innlekking av rent grunnvann, lekkasje fra drikkevannsrør samt utlekking av urenset kloakk.

I prosjektet ble private stikkledninger skiftet ut; fra hovedledninger og ut av veiareal. Det gjenstår å skifte ut rør fra dette punktet og inn til husvegg.

Kostnadene for utbedring av private stikkledninger (spillvann og overvann) inkludert grøft skal bekostes av den enkelte huseier.

Postadresse:
Prestegårdsveien 4
1912 ENEBAKK

Besøksadresse:
Prestegårdsveien 4
1912 ENEBAKK

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

Telefon:
64 99 20 00

Vedtak

HAGENVEIEN 55 med Gnr/Bnr "6/127" pålegges med hjemmel i forurensningsloven § 22 å utbedre sin stikkledning for spillvann innen 31.08.2025.

Arbeidene skal utføres etter «Standard abonnementsvilkår for vann og avløp; tekniske og administrative bestemmelser», kommunens VA-norm (fås ved forespørsel) og utføres av godkjent rørlegger/entreprenør. Arbeidet skal ferdigmeldes med målsatt tegning til Enebakk kommune slik at ledningskartet blir oppdatert.

Hva nå?

Ta kontakt med en entreprenør eller rørlegger for å få en pris på utbedringene. Det kan være lønnsomt å bruke den samme entreprenøren som utførte jobben i Hagenveien, men dere står fritt til å velge andre. Dersom utbedringene skal utføres av en annen entreprenør må det sendes inn en søknad først. Når søknaden er godkjent kan tiltaket gjennomføres.

Eiendommen har også vannledning av kobber samt overvannsrør av betong som det er veldig lurt å skifte ut samtidig.

Søknad og dialog i saken skjer gjennom Entreprenørportal. Referansenummeret nedenfor brukes ved søknad og/eller ferdigmelding i denne saken:

UOWU2028

Tvangsmulkt

Dersom kommunen ikke har mottatt dokumentasjon på at stikkledning for spillvann er utbedret innen den 31.08.2025, vil dere bli ilagt tvangsmulkt som dagmulkt på 500 kr/dag, for å etterkomme, jfr. forurensningsloven § 73.

Klageorientering

Vedtaket kan påklages til kommunens klageorgan av parter og andre med rettslig klageinteresse. Klagefristen er tre - 3 - uker fra vedtaket kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal være skriftlig og undertegnet. Den skal angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes, og årsakene til klagen. Påstand om tilstand på rør må dokumenteres av en fagkyndig i form av en rapport.

Klagen sendes til saksbehandler i avdeling for miljø og samfunn som vurderer saken på nytt. Dersom klagen ikke tas til følge utarbeides saksfremlegg til behandling i kommunens klageorgan. Denne avgjørelsen er endelig. For øvrig vises det til Forvaltningslovens kap. VI, §§ 28 - 33.

Ta kontakt ved spørsmål eller behov for veiledning.

Med hilsen

Pål-Morten Kvist Grande
Enhetsleder bygg og kommunalteknikk
Enebakk kommune

Tarje Nyberg Karlsen
Avdelingsleder kommunalteknikk
Enebakk kommune

Dokumentet er elektronisk godkjent

Adresseliste:

Gårds-/bruksnummer	Navn	Adresse	Postnummer	Sted
6/127	DOBROWOLSKI TOMASZ	HAGENVEIEN 55	1911	FLATEBY
6/127	DOBROWOLSKA AGNIESZKA M	HAGENVEIEN 55	1911	FLATEBY

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERINGSPLAN

«Del av Flateby» («3028_300»)

ENEBAKK KOMMUNE

Saksbehandling ETTER PLAN – OG BYGNINGSLOVEN AV 27. JUNI 2008, NR. 71.	Saksnr.	DATO	SIGN.
Revisjon – endring av reguleringsplan			
Kommunestyrets vedtak:	2021/ 279	13.12.2021	T. H.
2. gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker		09.12.2021	T. H.
Offentlig ettersyn fra 09.09.2021 til 07.11.2021		09.09.2021-07.11.2021	T. H.
1. gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker		28.01.2021	T. H.
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		04.02.2020	T. H

Reguleringsbestemmelser datert 22.11.2021
Plankart datert 23.11.2021

§ 1 Planens formål

Formålet med planen er å legge til rette for oppføring av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse innenfor eksisterende boligområder.

§ 2 Avgrensning av planområdet

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet.

§ 3 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse B1-B2.
- Boligbebyggelse – kombinert formål frittliggende småhusbebyggelse/konsentrert småhusbebyggelse, Bkomb1.
- Uteoppholdsareal – lekeplass.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr.2)

- Offentlig kjøreveg (o_v1, o_v2,)
- Annen veggrunn.

Hensynssone (§ 12-6, jf. § 11-8, 2.ledd, bokstav a) Sikringssone)

- Frisiktsone H140

§ 4 Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12-5 nr. 1)

§ 4.1 Byggegrenser

Byggegrenser framkommer av plankartet. I tillegg gjelder følgende unntak:

- For frittstående garasjer og carporter på inntil 50 m^2, med maksimal mønehøyde 4 m og maksimal gesimshøyde 3 m fra gjennomsnittlig planert terreng, er minste byggegrense:

  - 6 m fra regulert veiformål ved plassering vinkelrett på vei

  - 4 m fra regulert veiformål ved plassering parallelt med vei

- For andre frittliggende bygg (som ikke skal benyttes til beboelse) på inntil 50 m^2, med maksimal mønehøyde 4 m og maksimal gesimshøyde 3 m fra gjennomsnittlig planert terreng, er minste byggegrense 4 m fra regulert veiformål.

§ 4.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, B1-B2

§ 4.2.1 Type bebyggelse

Det skal oppføres frittliggende småhusbebyggelse innenfor delområdene.

§ 4.2.2 Grad av utnytting

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 45 %-BYA.

§ 4.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse/konsentrert småhusbebyggelse, Bkomb1

§ 4.3.1 Type bebyggelse

Det skal oppføres frittliggende småhusbebyggelse eller konsentrert småhusbebyggelse innenfor delområdet.

§ 4.3.2 Grad av utnytting

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 50 %-BYA.

§ 4.3.3 Overvannshåndtering i konsentrert småhusbebyggelse

Der det tilrettelegges for konsentrert småhusbebyggelse, skal tiltak ha løsninger for lokal overvannshåndtering (LOD). Det skal redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved innsendelse av situasjonsplan. Det skal i størst mulig grad etableres åpne, felles løsninger for tiltaksområdet.

Mindre regn skal infiltreres i grønnstrukturen på eiendommen, og større regnskyll skal fordrøyes og forsinkes lokalt. Dimensjoneringen skal være 50-årsregn.

Området skal etter utbygging ikke gi mer avrenning enn før tiltak, og skal som hovedregel løses uten påslipp til kommunalt nett.

I bygge- og anleggsfasen tillates det ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

§ 4.4 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

§ 4.4.1 Byggehøyder

Maksimal gesimshøyde er 7 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Høyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde på garasje er 4,5 meter, målt fra garasjegulv.

§ 4.4.2 Parkering

Det skal opparbeides minimum følgende antall parkeringsplasser for bil, pr. boenhet:

Boenhet	**Ant. p-plasser**	**Gjesteparkering**
Enebolig	3	0
Boenhet > 60 m^2 BRA	2	0,5
Boenhet < 60 m^2 BRA	1	0,5

Plasser til gjesteparkering skal avsettes på egen eiendom eller på fellesareal.

Sekundærleilighet regnes som egen boenhet ved krav om parkering. Det stilles ikke krav til gjesteparkering for enebolig med sekundærleilighet.

Parkeringsplasser, herunder garasje eller mulighet for garasje, og snuarealer skal opparbeides på egen tomt, og vises i utomhusplan/situasjonsplan. Det skal avsettes minst 20 m² for førsteplass, og 19,5m² for øvrige, inkludert snuareal. Opparbeidelse av parkeringsplasser på fellesområder skal utføres i henhold til gjeldende kommunale veinorm.

§ 4.4.3 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Det stilles følgende krav til minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet:

Boligtype	**MUA**
Enebolig	250 m^2
Tomannsbolig	200 m^2
Sekundærbolig	30 m^2

Kravene gjelder ved oppføring av nye boenheter.

Snu-, parkerings - og kjøreareal medregnes ikke i MUA.

Følgende inngår i beregning av MUA:

- ubebygd areal på bakkeplan.

- ikke overbygd terrasse som er mindre enn en halv meter over bakken, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det kan gjøres unntak for større takterrasser.

Arealet bør være sammenhengende, enten på egen eiendom eller på fellesareal. 40 % av uteoppholdsareal kan bestå av harde flater. Uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder i forhold til sol- og lysforhold, støy og annen miljøbelastning. (jf. byggteknisk forskrift § 8-3).

§ 4.4.4 Uteoppholdsareal – lekeplass

Areal som settes av til lek skal ha trafikksikker atkomst, ligge avskjermet fra trafikk og annen støy, ha solrik beliggenhet og tilrettelegges og opparbeides for aktivitet uansett årstid. Deler av areal og lekeapparater skal tilpasses barn med nedsatt funksjonsevne, og denne del av lekeplass og atkomst til denne skal være universelt utformet så langt det er mulig. Areal og lekeapparater skal være i henhold til gjeldende sikkerhetskrav.

§ 4.4.5 Støy

For utendørs støy gjelder grenseverdier i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442 for støy:

- Støyutsatte boliger skal tilfredsstille anbefalte grenseverdier i tabell 2 (T-1442) for ny støyfølsom bebyggelse:

Støykilde	**Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal**	**Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 - 07**
Veg	$L_{den} \leq 55$ dB	$L_{5AF} \leq 70$ dB

- I bygge- og anleggsfasen bør støynivået utenfor rom med støyfølsomt bruksformål ikke overskride anbefalte grenseverdier i tabell 4 (T-1442):

Bygningstype	**Støykrav dagtid (kl. 07 - 19)**	**Støykrav kveld (kl. 19 – 23)**	**Støykrav natt (kl. 23 – 07)**
Boliger	$L_{pAeq12h} = 60$ dB	$L_{pAeq4h} = 55$ dB	$L_{pAeq8h} = 45$ dB

Hvis det forventes at grenseverdiene vil overskrides, skal forslagsstiller utarbeide en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen før igangsettingstillatelse gis.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5 nr.2)

§ 5.1 Vegformål

Følgende veier reguleres som kjøreveg:

- Beiteveien skal være offentlig boligvei, og skal opparbeides i henhold til kommunal veinorm, veiklasse B. Reguleringsbredden er 8 meter.

- Hagenveien skal være offentlig boligvei, og skal opparbeides i henhold til kommunal veinorm, veiklasse B. Reguleringsbredden er 8 meter.

§ 5.2 Krav til utredning og opparbeidelse

Ved ny utforming eller opparbeidelse av veikryss, avkjørsler og snuplasser skal dette gjøres i henhold til kommunal veinorm.

§ 6 Hensynssone (Pbl. § 12-6, jf. § 11-8, 2.ledd, bokstav a) Sikringssone)

§ 6.1 Frisiktsone vei

Innenfor frisiktsone for vei tillates ikke installasjoner, bygg eller vegetasjon med en høyde på over 0,5 m over veibanen.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser (Pbl. § 12-7 nr.10)

§ 7.1 Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger skal den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen utredes av utbygger. Utredningen skal sendes kommunen senest sammen med søknad om deling eller tiltak på tomten.

§ 7.2 Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Naturtyper

Eiendom	3220 6/127		
Utskriftsdato	01.06.2026	**Antall datasett**	3

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 01.06.2026

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.**	6	**Bruksnr.**	127	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hagenveien 55, 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** 793 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Flateby **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 793 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** BF8

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	300
Navn	Del av Flateby
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/12710/3028300_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 58 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** o_V2
	Delareal 686 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B2
	Delareal 49 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg

Enebakk kommune

Grunnkart

Eiendom: 6/127
Adresse: Hagenveien 55
Dato: 01.06.2026
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.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	P 14	Beregnet areal	793
Etablert dato	26.02.1970	Historisk oppgitt areal	793
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	6/127
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	6/127
Endre egenskaper Annen forretningstype	18.08.2011 18.08.2011	 Sentralpunkt flyttet		6/127
Skylddeling Skylddeling	26.02.1970			0229-6/97 (-793), 6/127 (793)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6634696.2	620437.6		Ja	793	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DOBROWOLSKA AGNIESZKA MALGORZATA F070279*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HAGENVEIEN 55 1911 FLATEBY	Bosatt (B)
DOBROWOLSKI TOMASZ F280479*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HAGENVEIEN 55 1911 FLATEBY	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Hagenveien 55

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1911 FLATEBY	Kirkesogn	02100403 Enebakk
Grunnkrets	103 Ås	Tettsted	611 Flateby
Valgkrets	1 FLATEBY		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	7029233		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	20.02.1970
2	7029233	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.01.1989
3	150594251		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 7029233: Enebolig (111), Tatt i bruk 20.02.1970

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	103
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	103
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	11.10.1968	22.02.1999	
Tatt i bruk	20.02.1970	22.02.1999	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hagenveien 55	H0101	6/127	103	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	103	0	103	0	0	0

2: Bygningsendring 7029233-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.01.1989

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	67
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	67
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	02.08.1988	02.08.1988	
Igangsettingstillatelse	31.08.1988	31.08.1988	
Tatt i bruk	01.01.1989	01.01.1989	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Hagenveien 55	-	6/127	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	34	0	34	0	0	0
K01	0	33	0	33	0	0	0

3: Bygning 150594251: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

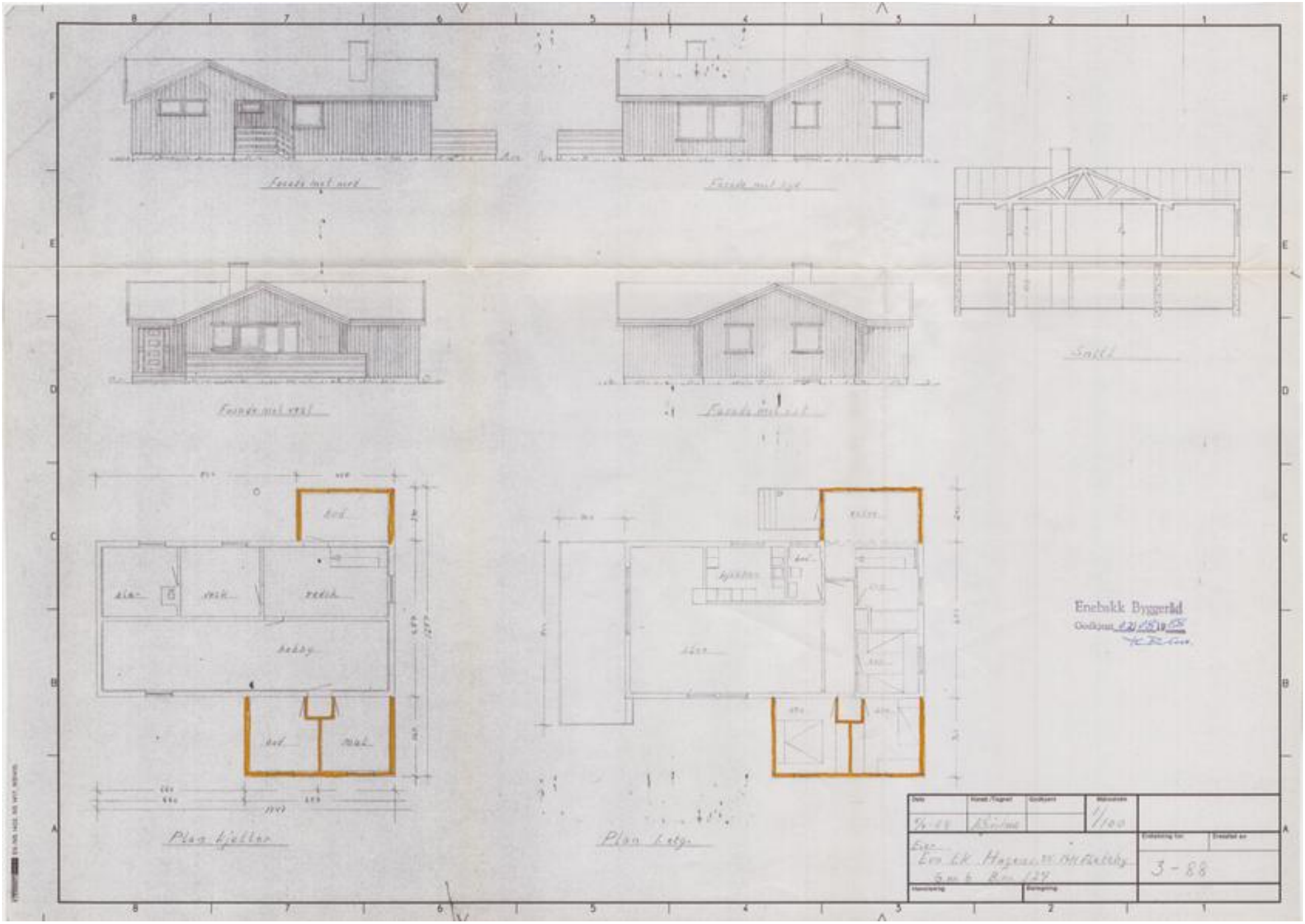
Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		09.04.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/127	-	-	-	-	-


Enebakk Byggerådd
3 - 88
Plan kjeller
Plan 1.etg.





Velkommen til

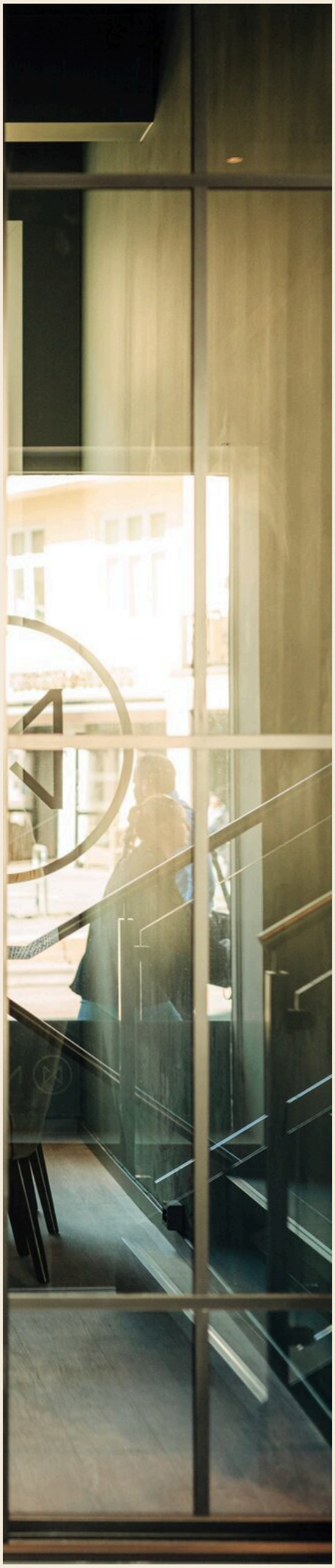
Nordvik Lørenskog

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 hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, 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.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

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

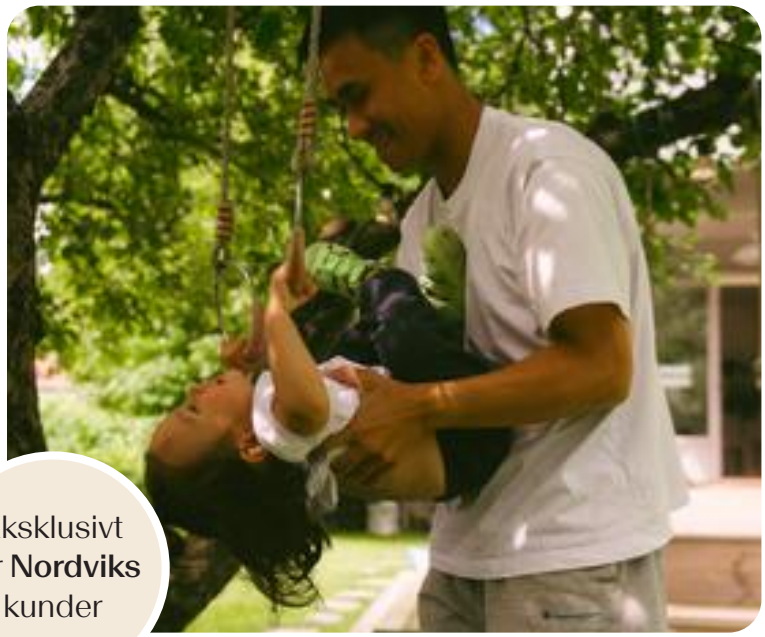
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



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: 65-0115/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hagenveien 55 1911 FLATEBY
Matrikkel: Gnr 6, bnr 127 (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)

Denne boligen er presentert av:



Sebastian Chodkowski
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
s.chodkowski@nordvikbolig.no
412 34 540



Kordian Zuraw
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lørenskog
k.zuraw@nordvikbolig.no
463 49 101

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