NORDVIK

Bakkeveien 18

2 soverom | 149 kvm | Enebolig



Velkommen til

Bakkeveien 18

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Om boligen
16	Nabolagsprofil
17	Tilstandsrapport
41	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
95	Kontaktinfo
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.09.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og innbydende halvpart tomannsbolig med solrike uteplasser! Peis og varmepumpe - God sosial planløsning - Billader

Prisantydning	**4 490 000,-**
Omkostninger	**113 340,-**
Totalpris	**4 603 340,-**
BRA-i	**149 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1971**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Malin Goa hos Nordvik Eiendomsmegling har gleden av å presentere Bakkeveien 18! Dette er en vertikaldelt tomannsbolig med stor terrasse og romslig hage med god plass til trampoline, sandkasse og andre hageleker. Boligen har flere romslige rom samt en stor stue i åpen løsning til lyst og flott kjøkken med integrerte hvitevarer. Generelt god plass til oppbevaring i hele boligen med loft, bod i underetasje samt ekstern redskapsbod på ca. 17 m2. Gangavstand til nærmeste bussholdeplass og dagligvarebutikk Coop Extra Flateby.

Kort fortalt:
Rolig og familievennlig beliggenhet
Kort vei til barnehage, skole og dagligvare
Stor hage
Solrik terrasse
Kjøkken og bad fra 2018
Lader til elbil

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 78 kvm



1. etasje
Bakkeveien 18

Plantegningen er en illustrasjon og er ikke i målestokk. Målene er avrundet, og avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 88 kvm



U. etasje
Bakkeveien 18

Plantegningen er en illustrasjon og er ikke i målestokk. Målene er avrundet, og avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0402/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Bakkeveien 18, 1911 FLATEBY
Gnr 5, bnr 211 (ideell andel 1/1) i Enebakk kommune

Selgere
Ida Karoline Aasberg Høiby
Martin Sveum Laget

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
133 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 603 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 623 040,- (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
1971

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 149 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 166 kvm
TBA: 88 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 71 kvm.
BRA-e: 17 kvm.
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 28 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 78 kvm.
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 60 kvm.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Innhold
1. Etasje: Entré, stue, kjøkken, soverom.
Underetasje: Bad/vaskerom, WC, 2 innredet rom, soverom, bod og gang.

Standard
Entré
Velkommen inn! Boligen har en romslig og innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Herfra er det videre adkomst til boligens øvrige rom.

Stue
Stuen er romslig og hyggelig, med gode møbleringsmuligheter og plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære. En hyggelig peisovn bidrar med både varme og lun stemning på kjøligere dager. Fra stuen er det åpen forbindelse mot kjøkkenet, noe som gir en sosial og familievennlig løsning.

Kjøkken
Kjøkkenet er lyst og romslig med rikelig skap- og benkeplass. Innredningen har lyse, profilerte fronter kombinert med mørk benkeplate og fliser over arbeidsflatene. Det er god plass til spisebord, og store vindusflater gir godt med dagslys. Hvitevarer er integrert i innredningen. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en romslig terrasse – perfekt for å ta med måltidene ut på fine sommerdager.

Soverom
Boligen har to soverom av god størrelse. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, samt en romslig garderobeløsning. Det er et soverom i kjelleretasjen, samt et rom som er innredet som soverom og et innredet som TV-stue. Disse rommene er ikke godkjent for varig opphold. Se punkt om "Ferdigattest".

Bad
Lyst og romslig bad med flislagte overflater og en praktisk innredning. Badet er utstyrt med servant med underskap, speil, dusjløsning og badekar. Her er det godt med plass og en løsning som passer godt for en familie.

Toalettrom
Separat toalettrom med toalett og servant. En praktisk løsning som kommer godt med i en bolig med flere soverom.

Vaskerom
Boligen har eget vaskerom med opplegg og plass for både vaskemaskin og tørketrommel. Et praktisk rom som holder klesvasken adskilt fra badet.

Parkering
Biloppstillingsplass for ca. 7 biler utenfor boligen. Det er installert elbillader.

Modernisering og påkostninger
Kjøkken og bad pusset opp i 2018.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværnede eier(e)? - 14. februar 2025.
Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. Vet ikke firma, men badet ble pusset opp i 2018.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? - Ja, faglært.
Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært.
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja. Foreligger det samsvarserklæring? Nei.
Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? - Ja, faglært.
Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller lignende? - Ja. Privat vannforsyning.
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. Det har vært skjeggkre.
Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? - Ja. Bjerklundsbakken skal bygges ut, og én kvadratmeter av boligens tomt blir berørt.
Til gjengjeld får boligen større parkeringsplass fra kommunen.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Boligen er oppført med grunnmur i betong og yttervegger i bindingsverk kledd med malt panel, mens takkonstruksjonen i tre er tekket med metallplater. 28 bygningsdeler er vurdert. To forhold er gitt tilstandsgrad 3, tolv er gitt tilstandsgrad 2, og 13 er uten merknad. I tillegg er ett forhold ikke undersøkt, og åtte gjelder helse, miljø og sikkerhet.

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:
- Taktekking: Det er noe synlige avflassinger nederst på takplatene. Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker. Det er observert slitasje og overflateskader på takrenner, nedløp og beslag.
- Yttervegg: Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning. Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket. Det er registrert svertesopp på kledningen. Det er observert avflassing i malingen på deler av fasaden.
- Tak/Loft: Det er observert at spikre fra taktekking eller lekter stikker gjennom undertaket. Det er registrert rifter og utettheter i insektsnettingen langs gesimsen. Det er usikkert om luftingen mellom isolasjon og yttertak er tilfredsstillende. Det er registrert svertesopp og hvit muggsopp på deler av undertaket.
- Drenering: Grunnmursplasten mangler tett avslutning mot grunnmuren. Grunnmursplaten er ført opp over terreng og dermed eksponert for sollys og vær.
- Vinduer: Vinduene produsert i 1978 har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.
- Balkong/terrasse o.l.: Det er påvist noe råteskader i rekkverkskonstruksjonen mot naboseksjonen. Det er registrert sprekker i treverket som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet.
- Overflater Bad/vaskerom underetasje: Det er registrert svertesopp i fugene. Det registreres svakt fall på gulvet i rommet.
- Sluk og tettesjikt/membran · Bad/vaskerom - Underetasje: Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Ett sluk er plassert under badekaret, noe som gir begrenset tilgjengelighet for kontroll og rengjøring.
- Sanitærutstyr og ventilasjon · Toalettrom - Underetasje: Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør. Det er ikke registrert synlig lekkasjeindikasjon fra innebygd sisterne, slik som spalte under klosettet.
- Rom under terreng: Rom under terreng er foret ut/opp og kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.).

Ved hulltaking ble det registrert plastfolie (diffusjonssperre) bak innvendige overflater mot grunnmuren.
- Gulvoverflater i kjøkken: Det er knirk i gulvet nær innredningen.
- Vannledninger: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet, som var et krav på tidspunktet da røropplegget ble montert.
- Varmesentraler: Det foreligger ikke dokumentasjon på at varmepumpen er installert av fagperson eller i henhold til gjeldende krav.

Sammendrag av bygningsdeler med TG3:
- Tak/loft: Det er registrert råte i vindskiene. Kostnadsestimat: Under 20 000 kr.
- Terrengforhold: Det er registrert fall i terrenget inn mot bygningen (motfall), slik at regn- og overflatevann ledes mot grunnmuren. Kostnadsestimat: 20 000 – 100 000 kr.

Fullstendig tilstandsrapport ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vinstativ på vegg.
- Fryser
- Vaskemaskin & tørketrommel

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.
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 har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
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
Boligen varmes opp ved hjelp av 2 stk peis, varmepumpe, varmekabler i bad og kjellergang, og panelovner på soverom.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 15 910 kWh. Dette tilsvarte en strømkostnad på ca. 15 000 kr forrige år. Dette vil kunne variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 18 449,-pr. 2026

Enebakk kommune opplyser om følgende kostnader for denne eiendommen:
Avløp: 11 361,-
Renovasjon: 6 710,-
Feiing: 378,-
Se punkt om vei/vann/avløp angående pris for vann i henhold til Flateby Vannverks nettsider.

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

- Årlig bygningsforsikring kr 13 377,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Viken Fiber kr 900,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 041 829,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 167 316,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Tryg
Polisenr: 8896654

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Viken Fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 552 kvm (Eiertomt)
Skjermet og fin tomt på 552 kvm.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et meget barnevennlig, etablert og rolig boligområde på Flateby i Enebakk kommune. Her har man Østmarka rett utenfor døren med gode turmuligheter sommer og vinter. Kort vei til en rekke fasiliteter som matbutikk, postkontor, apotek, bensinstasjon m.m. Videre er det nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder og gode servicetilbud. I tillegg er det kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, lysløype, skiløyper, alpinanlegg, idrettshall, badeplass og ridesenter m.m.

Flateby er et tettsted i Enebakk kommune i Akershus, og ligger i den nordlige delen av Enebakk med grenser mot Oslo, Rælingen og Fet.

Det er utsikt over Øyeren fra store deler av Flateby. Samfunnshuset er stedets sosiale samlingspunkt med et stort spekter av klubber og aktiviteter. For den aktivitetslystne ligger Streifinn idrettsanlegg 1,6 km fra boligen. Anlegget benyttes av Enebakk idrettsforening. Herfra er det innfallsport til Østmarka med gode turmuligheter både sommer og vinter.

Flatebyhallen og Vidotta kunstgressbane ligger ca. 2,2 km unna. Videre er det kort vei til Atletico treningssenter og Melgård Hestesenter. Myrdammen ligger ca. 10 minutters bilkjøring fra boligen og er et flott friluftsområde, opparbeidet med turveier, toaletter, badebrygge, stupebrett og badevann. Fra parkeringsplassen på Myrdammen er det kort vei til fine turstier om sommeren og preparerte skiløyper om vinteren.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Extra og Spar Flateby. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Flateby Grendesenter et godt og variert utvalg. Lillestrøm, Strømmen og Oslo ligger også godt innen rekkevidde med et rikt utvalg av servicetilbud.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Rud som ligger ca. 4 minutter gange fra boligen. Med bil fra Flateby tar det ca. 20 min til Enebakk, 20 min til Lillestrøm, 20 min til Strømmen, 35 min til Oslo S og 45 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det kort vei til både Hauglia (1.-4. trinn) og Stranden (5.-7. trinn) barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Enebakk ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.01.1971.

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.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det er gjort følgende endringer fra opprinnelig planløsning:

1. etasje:
Opprinnelig soverom har blitt en del av entréen, og vegg i stue er flyttet for større stue i forbindelse med flytting av inngangsdør. Det er satt inn balkongdør på nytt sted, og gammel dør er erstattet av vindu. Det er åpnet opp vegg mellom opprinnelig kjøkken og stue. Vegg fra opprinnelig hall inn til stue er revet for en åpen løsning.

Underetasje:
Deler av denne etasjen står i opprinnelige tegninger som "ikke utbygd". Opprinnelig "mat" og ikke utbygd er nå bad/vaskerom og WC. Dagens "Innredet rom" er i opprinnelige tegninger ikke utgravd. Dagens bod er slått sammen av "klær" og "redskap" med dør ut til terrasse. Rom innredet som soverom er i opprinnelige tegninger "Bad W.C." og "Vask". Dagens soverom er mindre enn i opprinnelige tegninger.
Rommene i underetasje som i dag benyttes som soverom og TV-stue oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som soverom og TV-stue.

For at rommet lovlig skal kunne benyttes som dette 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.

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

Info fra Flateby Vannverks nettsider:
Det faktureres 2 ganger i året. Februar/mars og august/september.

Boenheter/Fritidsbolig:
Årsgebyr eks. mva: 3 175,-
Forbruksgebyr eks. mva uten måler: 5000,-, eventuelt etter faktisk forbruk.

Pris per m3 opp til 200 m3: 18,00,- ink mva.
Pris per m3 over 200 m3 pr år: 20,47,- ink mva.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område regulert til boligbebyggelse - eksisterende i henhold til kommuneplan, nærliggende områder er regulert til samme formål, friområde - eksisterende, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, bebyggelse, næringsbebyggelse - nytt og uteoppholdsarealer - eksisterende.
I henhold til reguleringsplan ligger eiendommen i område regulert til boligbebyggelse, konsentrerte småhus, og omkringliggende områder er regulert til samme formål, boligbebyggelse, frittliggende småhus, lekeplass, blågrønnstruktur og ikke-regulerte områder.

Selger opplyser om endringer av Bjerklundsbakken. 1 kvm av tomten i hjørnet på hekken blir berørt på grunn av skråning som skal lages i forbindelse med veien. Tomten får flere kvm på parkeringen i bytte, se vedlagt karttegning i salgsoppgaven.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3220/5/211:
28.12.1971 - Dokumentnr: 7120 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning

28.12.1971 - Dokumentnr: 7121 - Erklæring/avtale
OVERENSKOMST OM SAMVIRKE VEDK.
VERTIKALTDELT BOLIG.
PRIORITET FORAN PANTELÅN. KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE
FRA HUSBANKEN.

25.05.1971 - Dokumentnr: 2613 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3220 Gnr:5 Bnr:144

01.01.2020 - Dokumentnr: 134192 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0229 Gnr:5 Bnr:211

01.01.2024 - Dokumentnr: 116077 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3028 Gnr:5 Bnr:211

28.12.1971 - Dokumentnr: 7119 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:5 Bnr:210

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 5/144 i Enebakk kommune («hovedbølet»).

Selv om heftelsene ikke er tinglyst på eiendommen som selges, vurderes de å ha betydning for denne eiendommen. 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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.
Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.
Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.
Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.
Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.
Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.
Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen.
Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.
Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver.
Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID.
Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.
Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.
Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.
Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.
Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.
Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg. Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
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 - dag og kveldsbilder kr. 10 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 143 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 29. september 2026

Ansvarlig megler
Malin Goa, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48009310

Megler 2
Nathasha Pettersen, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 95481214

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

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

Bakkeveien 18

Nabolaget Flateby søndre - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Hauglia skole (1-4 kl.) 177 elever, 8 klasser	10 min 0.8 km
Stranden skole (5-7 kl.) 185 elever, 11 klasser	4 min 2.1 km
Kirkebygden barne- og ungdomss... 358 elever, 15 klasser	12 min 10.6 km
Rælingen videregående skole 579 elever	17 min 13.7 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	23 min 18.3 km

Offentlig transport

Fredheimveien Linje 350	2 min 0.2 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 16.8 km
Oslo Gardermoen	48 min

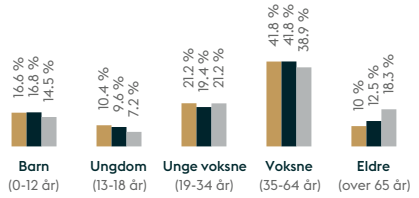
Barnehager

Hauglia barnehage (1-5 år) 52 barn	7 min 0.6 km
Flateby barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min 0.6 km
Melgård barnehage (1-5 år) 61 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Flateby	8 min
Spar Flateby	11 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...	5 min
Hauglia skole	8 min
Atletico Flateby	8 min

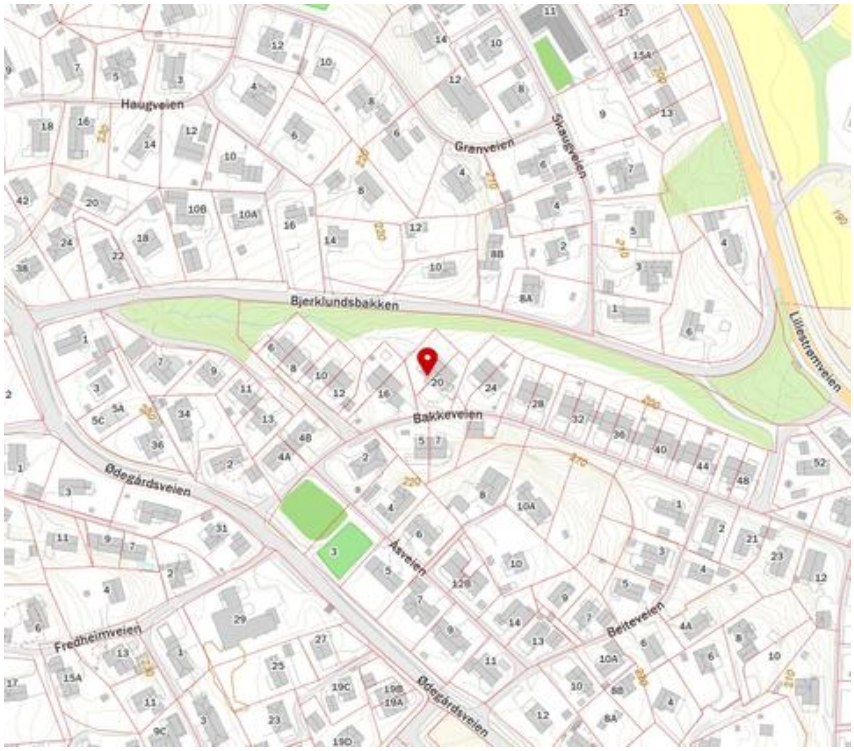
«Kan sende ungene ut. Trivelige naboer. Trygg skolevei.»

— 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

Tilstandsrapport

Bakkeveien 18
1911 FLATEBY

Referanse: 2026-1639
Matrikkel: 3220-5/211/0/0
Befaringsdato: 23.09.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten

Norske Boligrapporter AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

- Undersøkelser og vurderinger er i hovedsak begrenset til den aktuelle boenhetens rammer. Det er ikke utført undersøkelser fra naboseksjonen. Rapporten viser hvilke elementer som under undersøkt i forbindelse med oppdraget.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

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 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: 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 IU: Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Oppsummering av registrerte avvik

28 bygningsdeler er vurdert. To forhold er gitt tilstandsgrad 3, tolv er gitt tilstandsgrad 2, og 13 er uten merknad. I tillegg er ett forhold ikke undersøkt, og åtte gjelder helse, miljø og sikkerhet.

TG 3 • 2 TG 2 • 12 TG 0 / TG 1 • 13

TG 3

Store eller alvorlige avvik
2 forhold

Tak/Loft Side 9

1. Det er registrert råte i vindskiene.

Kostnadsestimat: Under 20 000 kr

Terrengforhold Side 11

1. Det er registrert fall i terrenget inn mot bygningen (motfall), slik at regn- og overflatevann ledes mot grunnmuren.

Kostnadsestimat: 20 000 – 100 000 kr

TG 2

Vesentlige avvik
13 forhold

Taktekking Side 8

1. Det er noe synlige avflassinger på nederst på takplatene.
2. Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker.
3. Det er observert slitasje og overflateskader på takrenner, nedløp og beslag.

Yttervegg Side 8

1. Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning.
2. Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket.
3. Det er registrert svertesopp på kledningen.
4. Det er observert avflassing i malingen på deler av fasaden.

Tak/Loft Side 9

1. Det er observert at spikre fra taktekking eller lekter stikker gjennom undertaket.
2. Det er registrert rifter og utettheter i insektsnettingen langs gesimsen.
3. Det er usikkert om luftingen mellom isolasjon og yttertak er tilfredsstillende.
4. Det er registrert svertesopp og hvit muggsopp på deler av undertaket.

Drenering Side 10

1. Grunnmursplasten mangler tett avslutning mot grunnmuren.
2. Grunnmursplaten er ført opp over terreng og dermed eksponert for sollys og vær.

Vinduer Side 11

1. Vinduene produsert i 1978 har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.

Balkong/terrasse ol. Side 12

1. Det er påvist noe råteskader i rekkverkskonstruksjonen mot naboseksjonen.
2. Det er registrert sprekker i treverket som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet.

Overflater · Bad/vaskerom - Underetasje Side 13

1. Det er registrert svertesopp i fugene.
2. Det registreres svakt fall på gulvet i rommet.

Sluk og tettesjikt/membran · Bad/vaskerom - Underetasje Side 13

1. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.
2. Ett sluk er plassert under badekaret, noe som gir begrenset tilgjengelighet for kontroll og rengjøring.

Sanitærutstyr og ventilasjon · Toalettrom - Underetasje Side 14

1. Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør.
2. Det er ikke registrert synlig lekkasjeindikasjon fra innebygd sisterne, slik som spalte under klosettet.

Rom under terreng Side 15

1. Rom under terreng er foret ut/opp og kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.).
2. Ved hulltaking ble det registrert plastfolie (diffusjonssperre) bak innvendige overflater mot grunnmuren.

Gulvoverflater i kjøkken Side 16

1. Det er knirk i gulvet nær innredningen.

Vannledninger Side 16

1. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet, som var et krav på tidspunktet da røropplegget ble montert.

Varmesentraler

Side 17

1. Det foreligger ikke dokumentasjon på at varmepumpen er installert av fagperson eller i henhold til gjeldende krav.

HMS

Helse, miljø og sikkerhet
8 forhold

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Branntekniske forhold

Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.

Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service.

Elektrisk anlegg

Det er utført endringer på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæring for arbeidene er ikke fremvist.

Innvendige trapper

Rekkverkshøyden er målt til under dagens krav på 0,9 meter.

Balkonger/terrasser og lignende

Veranda: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Terrengforhold

Boligen ligger i flomutsatt område eller område utsatt for stormflo i henhold til NVE kartverk, kommuneplanens arealdel og Kartverkets havnivåkart.

Det mangler håndløper på veggen i trappen.

> Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og andre HMS-forhold kan fortsatt forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Boligen er oppført med grunnmur i betong og yttervegger i bindingsverk kledd med malt panel, mens takkonstruksjonen i tre er tekket med metallplater.

Oppvarmingssystem

Luft-til-luft varmepumpe er montert.

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Varmekabler i bad og kjellergang.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Laminatgulv. Fliser.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Malte plater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,35 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2018.
Produsent: IKEA.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Mikrobølgeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Vurderinger

Taktekking

TG 2

Yttertaket er tekket med takplater i metall.
Taktekkingen er ifølge eier av ukjent alder. Tekkingen er av noe eldre dato.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er noe synlige avflassinger på nederst på takplatene.

   Konsekvens: Avflassinger er et normalt symptom på værslitasje på lakkerte takplater av metall. Når belegget avflasser, reduseres beskyttelsen mot korrosjon, og stålet blir mer utsatt for rustdannelse som kan svekke materialet og redusere tettheten.

2. Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker.

   Konsekvens: Over tid vil ytre påkjenninger som sollys (UV-stråling), store temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet.

3. Det er observert slitasje og overflateskader på takrenner, nedløp og beslag.

   Konsekvens: Dette svekker materialenes beskyttende overflate, noe som over tid kan føre til korrosjon (rust) og lekkasjer som gjør at vannet ikke ledes bort fra boligen på en tilfredstillende måte.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av taktekkingen er vurdert med tanke på svekkelser, helning, materialvalg, innfesting og overganger, vedlikeholdsnivå og opplyst alder.
På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden.
Konstruksjonen er undersøkt fra bakkenivået, som gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Yttervegg

TG 2

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning.

   Konsekvens: Dette gjør det enkelt for mus og andre skadedyr å ta seg inn i veggkonstruksjonen, hvor de kan gjøre materielle skader.

2. Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket.

   Konsekvens: Sprekkene skyldes normalt naturlige bevegelser i materialet over tid, men kan gi økt fuktpåvirkning dersom vedlikehold ikke utføres. Forholdet innebærer behov for vedlikehold for å opprettholde treverkets beskyttende funksjon mot vær og vind og for å hindre videre nedbrytning.

3. Det er registrert svertesopp på kledningen.

   Konsekvens: Dette viser seg som mørke misfarginger og oppstår vanligvis når overflaten er fuktig over tid. Svertesopp er et overflatefenomen og regnes ikke som en skade i seg selv, men kan tyde på noe økt fuktpåvirkning og i noen tilfeller øke muligheten for råteskader. Forholdet er vanlig på utvendig kledning og håndteres normalt med rengjøring og ordinært vedlikehold.

4. Det er observert avflassing i malingen på deler av fasaden.

   Konsekvens: Svekket overflatebehandling reduserer treverkets beskyttelse mot vær og fukt. Over tid kan dette medføre at treverket trekker til seg fukt, som kan føre til skader, slik som råte. Det bør påregnes ny overflatebehandling.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Trepanelet er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Lufting var ikke mulig å kontrollere grunnet avslutninger mot terrasser og beslag. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Tak/Loft

TG 3

Yttertaket er i trekonstruksjon.
Kaldtloft med adkomst via loftsluke. Gangbart gulv på deler av loftet Loftkonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Det er registrert råte i vindskiene.

   Konsekvens: Råte oppstår når treverk over tid blir utsatt for fukt, og innebærer at materialet brytes ned og mister styrke. Skadene kan utvikle seg videre dersom årsaken til fukt ikke utbedres. Svekket treverk kan føre til redusert beskyttelse av takkonstruksjonen, samt videre skader i nærliggende konstruksjoner. Skadet materiale bør derfor skiftes ut.

   > KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING
   >
   > Under 20 000 kr
   >
   > Kostnader knyttet til utskifting av råteskadet vindskier må påberegnes.
   >
   > Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

ANDRE REGISTRERTE AVVIK

1. Det er observert at spikre fra taktekking eller lekter stikker gjennom undertaket.

   Konsekvens: Spikrene kan fungere som kuldebroer, slik at varm og fuktig luft kondenserer på de kalde spikerhodene. Over tid kan dette føre til fuktpåvirkning og skader i undertaket eller tilhørende trekonstruksjon.

2. Det er registrert rifter og utettheter i insektsnettingen langs gesimsen.

   Konsekvens: Nettingen gir dermed redusert beskyttelse, og insekter eller fugler kan lettere komme inn i loftskonstruksjonen. Dette kan bidra til reirbygging eller oppsamling av rusk, som igjen kan påvirke ventilasjonen. Utbedring eller utskifting av nettingen anbefales.

3. Det er usikkert om luftingen mellom isolasjon og yttertak er tilfredsstillende.

   Konsekvens: Siden takkonstruksjonen er lukket, er det usikkert hvordan luftingen er utført, og om den er tilstrekkelig til å transportere bort fukt. Dette gir usikkerhet knyttet til konstruksjonens evne til å håndtere fuktbelastningen over tid.

4. Det er registrert svertesopp og hvit muggsopp på deler av undertaket.

   Konsekvens: Dette tyder på at konstruksjonen har vært utsatt for fukt over tid, ofte som følge av luftlekkasjer eller begrenset ventilasjon. Svertesopp bryter normalt ikke ned treverket, men viser at fuktforholdene har vært høye - som kan legge til rette for andre skader. Forbedring av ventilasjon eller tetting bør vurderes.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer og ventilering/lufting av konstruksjonen. Merk at, mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelige å oppdage og varierer med årstid/vær. Bæreevne/dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra: Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.
Loftet er kun undersøkt fra loftsluken. Det har ikke vært mulig å foreta en full befaring av loftsrommet grunnet lagrede gjenstander. Vurderingen er derfor begrenset til det som var synlig fra inspeksjonsåpningen, og skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Byggegrunn

TG IU

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Drenering

TG 2

Dreneringen er ifølge eier av ukjent alder.

REGISTRERTE AVVIK

1. Grunnmursplasten mangler tett avslutning mot grunnmuren.

   Konsekvens: Når avslutningen ikke er tett kan jord og fukt trenge inn bak platen, noe som kan redusere funksjonen som beskyttelse mot fukt. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på grunnmuren og rom under terreng. Det anbefales å etablere korrekt avslutning med topplist mot muren.

2. Grunnmursplaten er ført opp over terreng og dermed eksponert for sollys og vær.

   Konsekvens: Over tid kan dette føre til nedbrytning av materialet og redusert beskyttelse av fuktsikringen på grunnmuren. Det anbefales å kappe platen til korrekt høyde (normalt ca. 5 cm under terreng) og avslutte med topplist for å sikre forutsatt funksjon.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng. Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Grunnmur/fundament

TG 1

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss. Større deler av muren er skjult for inspeksjon.

Terrengforhold

TG 3

Terrenget skråner inn mot boligen.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Det er registrert fall i terrenget inn mot bygningen (motfall), slik at regn- og overflatevann ledes mot grunnmuren.

   Konsekvens: Dette gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering, og kan føre til fuktinntrenging i rom under terreng. Det anbefales å etablere fall fra bygningen slik at vann ledes bort.

> KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING
>
> 20 000 – 100 000 kr
>
> Kostnader med å justere terrenget for å lede overvann vekk fra grunnmuren må påberegnes.
>
> Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Boligen ligger i flomutsatt område eller område utsatt for stormflo i henhold til NVE kartverk, kommuneplanens arealdel og Kartverkets havnivåkart.

2. Det mangler håndløper på veggen i trappen.

   Konsekvens: Manglende håndløper gir lavere personsikkerhet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 2014, 2010 og 1978.

REGISTRERTE AVVIK

1. Vinduene produsert i 1978 har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.

   Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører

TG 1

Ytterdører i tre, uten datomerking.
Ytterdøren i underetasjen er av eldre dato.

Balkongdøren er produsert i 2014.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterdøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm, tetting), der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 2

Veranda i trekonstruksjon, som går rundt boligen, målt til ca. 60 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,87 meter.

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 28 m².

Himmelretning: Nordøst.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 2

1. Det er påvist noe råteskader i rekkverkskonstruksjonen mot naboseksjonen.

   Konsekvens: Råte oppstår når treverk over tid utsettes for fukt og fører til at materialet mister styrke. Dersom forholdet ikke utbedres kan skaden utvikle seg og føre til videre nedbrytning av konstruksjonen. Utskifting av skadet treverk må påregnes.

2. Det er registrert sprekker i treverket som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet.

   Konsekvens: Sprekkene kan gjøre treverket mer utsatt for fuktpåvirkning, og over tid kan dette føre til økt slitasje og begynnende nedbrytning dersom vedlikehold ikke utføres. Forholdet tilsier behov for jevnlig kontroll og vedlikehold, og lokal utbedring eller utskifting av enkelte bord kan bli nødvendig.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Veranda: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

   Konsekvens: Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Veranda er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen.
Terrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Bad/vaskerom - Underetasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2018.
Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad/vaskerom - Underetasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert svertesopp i fugene.

   Konsekvens: Dette oppstår vanligvis der det over tid er fuktbelastning. Forholdet er i hovedsak et visuelt avvik, men indikerer at området jevnlig utsettes for fukt. Ved manglende rengjøring eller vedlikehold kan misfarging øke og fuger svekkes over tid. Rengjøring og eventuelt fornying av fuger anbefales.

2. Det registreres svakt fall på gulvet i rommet.

   Konsekvens: Dette kan føre til at vann ikke renner som forutsatt mot sluk, og at vann i stedet kan bli liggende på gulvet. Over tid kan dette øke risikoen for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad/vaskerom - Underetasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 21 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.

   Konsekvens: Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

2. Ett sluk er plassert under badekaret, noe som gir begrenset tilgjengelighet for kontroll og rengjøring.

   Konsekvens: Når sluket ikke er lett tilgjengelig, blir vedlikehold mer krevende og eventuelle avvik kan være vanskeligere å oppdage. Forholdet gir noe økt risiko for redusert avrenning over tid dersom sluket ikke følges opp.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad/vaskerom - Underetasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, badekar, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad/vaskerom - Underetasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Elektrisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad/vaskerom - Underetasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat
Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til 11,6 vektprosent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Toalettrom - Underetasje - Sanitærutstyr og ventilasjon

TG 2

Ventilasjon: Elektrisk avtrekk.
Sanitærutstyr: Servant og veggfestet klosett.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør.

   Konsekvens: Når rommet ikke får nok friskluft, kan avtrekket fungere dårligere. Dette kan føre til at fuktig luft blir værende lenger i rommet, noe som over tid øker risikoen for kondens, lukt og fuktrelaterte skader. Det anbefales å etablere en spalte eller annen løsning for tilluft.

2. Det er ikke registrert synlig lekkasjeindikasjon fra innebygd sisterne, slik som spalte under klosettet.

   Konsekvens: Dette betyr at lekkasjevann i større grad kan forbli skjult i konstruksjonen. Manglende synliggjøring øker risikoen for at lekkasjer ikke oppdages tidlig, noe som over tid kan føre til fuktskader på tilstøtende materialer.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne.

Rom under terreng

TG 2

Rom under terrenget er innredet.

Spørsmål til eier
Når ble rom under terreng innredet? Ukjent.

Måleresultat
11,9 vektprosent.

REGISTRERTE AVVIK

1. Rom under terreng er foret ut/opp og kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.).

   Konsekvens: Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.

2. Ved hulltaking ble det registrert plastfolie (diffusjonssperre) bak innvendige overflater mot grunnmuren.

   Konsekvens: En slik løsning kan redusere uttørking fra muren inn mot rommet. Dersom det tilføres fukt fra grunn eller konstruksjon, kan fukt bli stående i veggen over tid. Løsningen innebærer derfor en økt risiko for fuktproblematikk i rom under terreng, og forholdet bør vurderes nærmere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Det er sett etter ventiler. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,83 m.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Rekkverkshøyden er målt til under dagens krav på 0,9 meter.

   Konsekvens: Avviket må sees i sammenheng med personsikkerhet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Rekkverkshøyde og åpninger, opp mot krav på befaringstidspunktet - målt ved stikkprøver. Brukslitasje og andre forhold ved trappen er ikke undersøkt.

Gulvoverflater i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater nær innredningen består av laminat.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er knirk i gulvet nær innredningen.

   Konsekvens: Knirk kan komme av flere årsaker, for eksempel ujevnt underlag, fuktpåkjenninger eller at gulvet har begrenset mulighet til bevegelse. Konsekvensen er at man kan oppleve knirk ved gange.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Fordelerskapet er plassert bak vaskemaskin/tørketrommel. Vaskmaskin og tørketrommel er ikke flyttet på under befaringen. Ifølge eier er hovedstoppekran plassert i fordelerskapet.

På grunn av begrenset inspeksjonmuligheter av vannrør og stoppekran, er punktet derfor ikke vurdert.
Det anbefales at fordelerskap og stoppekran kontrolleres ved overtakelse.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet, som var et krav på tidspunktet da røropplegget ble montert.

   Konsekvens: En lekkasjestopper skal stenge vanntilførselen automatisk ved lekkasje. Når slik sikring mangler, kan en lekkasje gi økt risiko for vannskader. Montering av lekkasjestopper anbefales.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 1

Elektriske avtrekk fra bad og kjøkken.
Ventilator i kjøkkenet med avtrekk ledet ut gjennom ytterveggen.
Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Ukjent.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmesentraler

TG 2

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Spørsmål til eier:
Når var anlegget nytt? Ukjent.
Når det sist var service på anlegget? Utført rens i 2026.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det foreligger ikke dokumentasjon på at varmepumpen er installert av fagperson eller i henhold til gjeldende krav.

   Konsekvens: Når dokumentasjon mangler, er det usikkert om installasjonen er korrekt utført. Dette kan påvirke driftssikkerhet og levetid. Det anbefales å få anlegget kontrollert av kvalifisert fagperson.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter, produsert i 2010.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

Sikringer er av jordfeilautomater.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på følgende arbeider:
Installasjon av sikringer og el-anlegg generelt.

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det er utført endringer på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæring for arbeidene er ikke fremvist.

   Konsekvens: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke dokumentert at utførende virksomhet har erklært arbeidene i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dersom arbeidene er mangelfullt utført, kan dette medføre varmgang, brann og elektrisk støt. Det anbefales en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Kontrollen erstatter ikke samsvarserklæring for tidligere utførte arbeider.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18. Eier er spurt om anleggets alder eller siste totale rehabilitering, sikringer som ofte løser ut, tidligere brann, branntilløp eller varmgang, samt kursfortegnelse og samsvar mellom denne og antallet sikringer.

Den visuelle undersøkelsen omfatter tegn på brunsvidd plugg på varmtvannsbereder, termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, samt kabelfesting. Kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er undersøkt så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved disse undersøkelsene. Resultater og eventuelle begrensninger er omtalt nedenfor.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes naturlig i berggrunn og jord. Gassen kan trenge inn i bygninger, og langvarig eksponering for høye radonnivåer kan være helseskadelig. Generell informasjon om radon og helserisiko finnes her: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
I radonkartet til Norges geologiske undersøkelse (NGU) er områdene inndelt i fire aktsomhetsgrader: usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. Kartet gir en indikasjon på radonfaren i området, men fastslår ikke radonnivået i den enkelte boligen. Se: http://geo.ngu.no/kart/radon/

Radonnivået i boligen kan bare fastslås ved måling. Mer informasjon om radonmåling finnes her: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

   Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Det er ikke gjort målinger av undertegnede.

Branntekniske forhold

Punktet gjelder branntekniske forhold som kan påvirke Helse, miljø og sikkerhet.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.

   Konsekvens: Platetoppen er koblet til strøm etter 1. juli 2010, og da kreves det komfyrvakt i henhold til NEK400. Dette betyr at strømmen til platetoppen ikke kuttes automatisk hvis det begynner å brenne eller ryke. Det øker brannfaren.

2. Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service.

   Konsekvens: Konsekvensen av et utgått brannslukkingsapparat er at det kan svikte under brann.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Andre branntekniske avvik kan forekomme uten å fremkomme her, og en fullstendig branntekniske vurdering krever grundigere undersøkelser utført av kvalifisert fagpersonell.

Arealer

TOTALT AREAL

166 m²	149 m²	17 m²	–	88 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Enebolig (Byggeår: 1971)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Underetasje	71 m²	17 m²	-	**88 m²**	28 m²
1. etasje	78 m²	-	-	**78 m²**	60 m²
Sum Enebolig	**149 m²**	**17 m²**	**-**	**166 m²**	**88 m²**

Romfordeling

Underetasje	BRA-i: Bad/vaskerom, To soverom, Gang, Bod, Ínnredet rom, Toalettrom BRA-e: Bod 2
1. etasje	BRA-i: Entré, Soverom, Stue/kjøkken

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

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

Nei

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Åpenbare ulovligheter

Teknisk forskrift krever tilstrekkelig dagslys. Tilstrekkelig dagslys kan oppnås når vinduåpningene tilsvarer minst 10% av rommets bruksareal. I dette tilfellet er ikke lyskravet oppnådd fullt ut i innredet rom i underetasjen.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Bakkeveien 18, 1911 FLATEBY**
Matrikkel: **3220-5/211/0/0**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Martin Høiby Laget og Ida Karoline Høiby Laget**

Kunde: **Martin Høiby Laget og Ida Karoline Høiby Laget**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **23.09.2026**

Tilstede ved befaring: **Martin Høiby Laget og Ida Karoline Høiby Laget (Kunde), Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)**

Rapportdato: **28.09.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

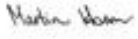
Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Takstingeniør
E-post: mh@norskeboligrapporter.no
Tlf: 99512443



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Der forskriften krever fastsettelse av tilstandsgrad, fastsettes denne på grunnlag av opplysninger, observasjoner og undersøkelser som er gjennomført innenfor forskriftens rammer. Ved valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025, med gjeldende rettelsesblad. Henvisningen til NS 3600 gjelder kriteriene for valg av tilstandsgrad og innebærer ikke at rapporten omfatter alle undersøkelses- eller tilleggsbestemmelser i standarden.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ida Karoline Aasberg Høiby	9578-5999-4-3841001	2026-09-29 14:29:24
Martin Sveum Laget	9578-5999-4-3355577	2026-09-29 14:35:00

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
29. sep. 2026

Oppdragsnummer
60-0402/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bakkeveien 18, 1911 FLATEBY

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Ida Karoline Aasberg Høiby, Martin Sveum Laget

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. februar 2025

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: 8896654
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke firma, men badet ble pusset opp i 2018

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Vet ikke

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke

---

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?

Ja

Beskriv: Privat vannforsyning

---

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)

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært skjeggkre

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2024

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2024

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?

Ja

Beskriv: Bjerklundsbakken skal bygges ut, og én kvadratmeter av boligens tomt blir berørt. Til gjengjeld får boligen større parkeringsplass fra kommunen

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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: 60-0402/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Martin Sveum Laget	**2026-09-29**	**Ida Karoline Aasberg Høiby**	**2026-09-29**

Identifikasjon

Martin Sveum Laget

Identifikasjon

Ida Karoline Aasberg Høiby

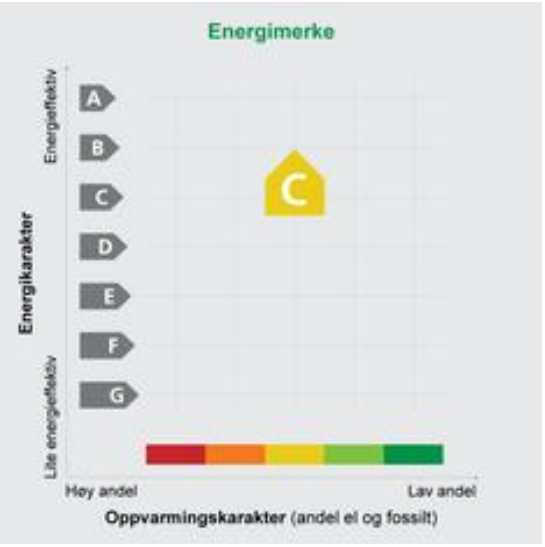
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Bakkeveien 18
Postnr	1911
Sted	FLATEBY
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	5
Bnr.	211
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	150591090
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-1061843
Dato	10.10.2019



Innmeldt av	Thijs Staats

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

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

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

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

Målt energibruk: 15 251 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

14 897 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	216,7 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med detaljert registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	1971
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	154
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bakkeveien 18
Postnr/Sted: 1911 FLATEBY
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 10.10.2019 21:45:34
Energimerkenummer: A2019-1061843
Ansvarlig for energiattesten: Thijs Staats
Energimerking er utført av: Thijs Staats

Gnr: 5
Bnr: 211
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 150591090

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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 på varmeanlegg

Tiltak 6: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 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.

Tips 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.

Tips 8: 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.

Tips 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

K.S/A.S SAGA-HUS & CO
Østerdalsgt. 1
OSLO 6

Huseier:
Alf Krogh

Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr.
28/1-71

Arbeidssted	Tomt nr. 8 B, 5/211 Enebakk II
Arbeidets art	Reisverk
Bygningens art	Bolig
Byggherre	K.S/A.S SAGA-HUS & CO
Byggemelder	" "
Ansvarshavende	" "

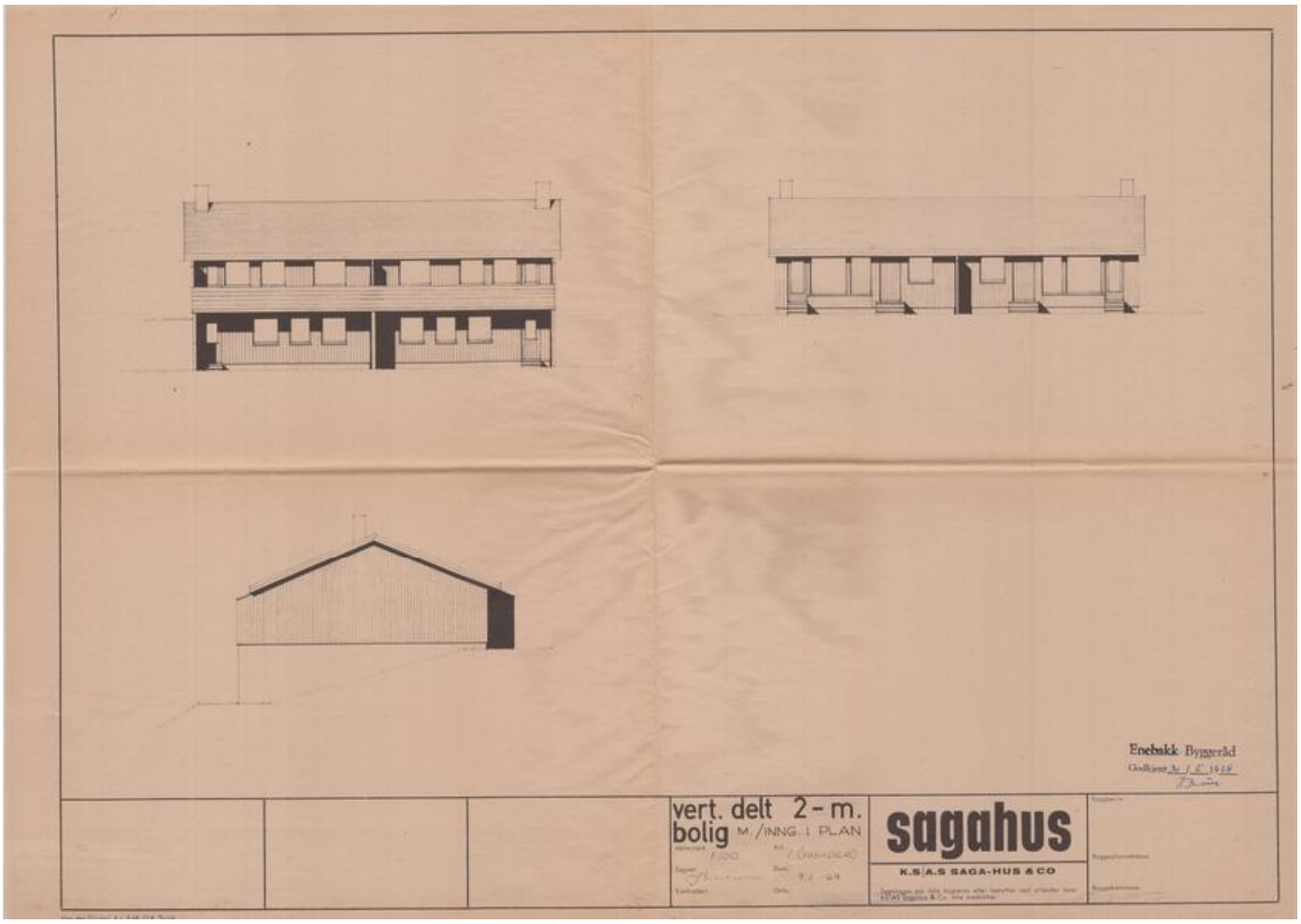
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt 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).

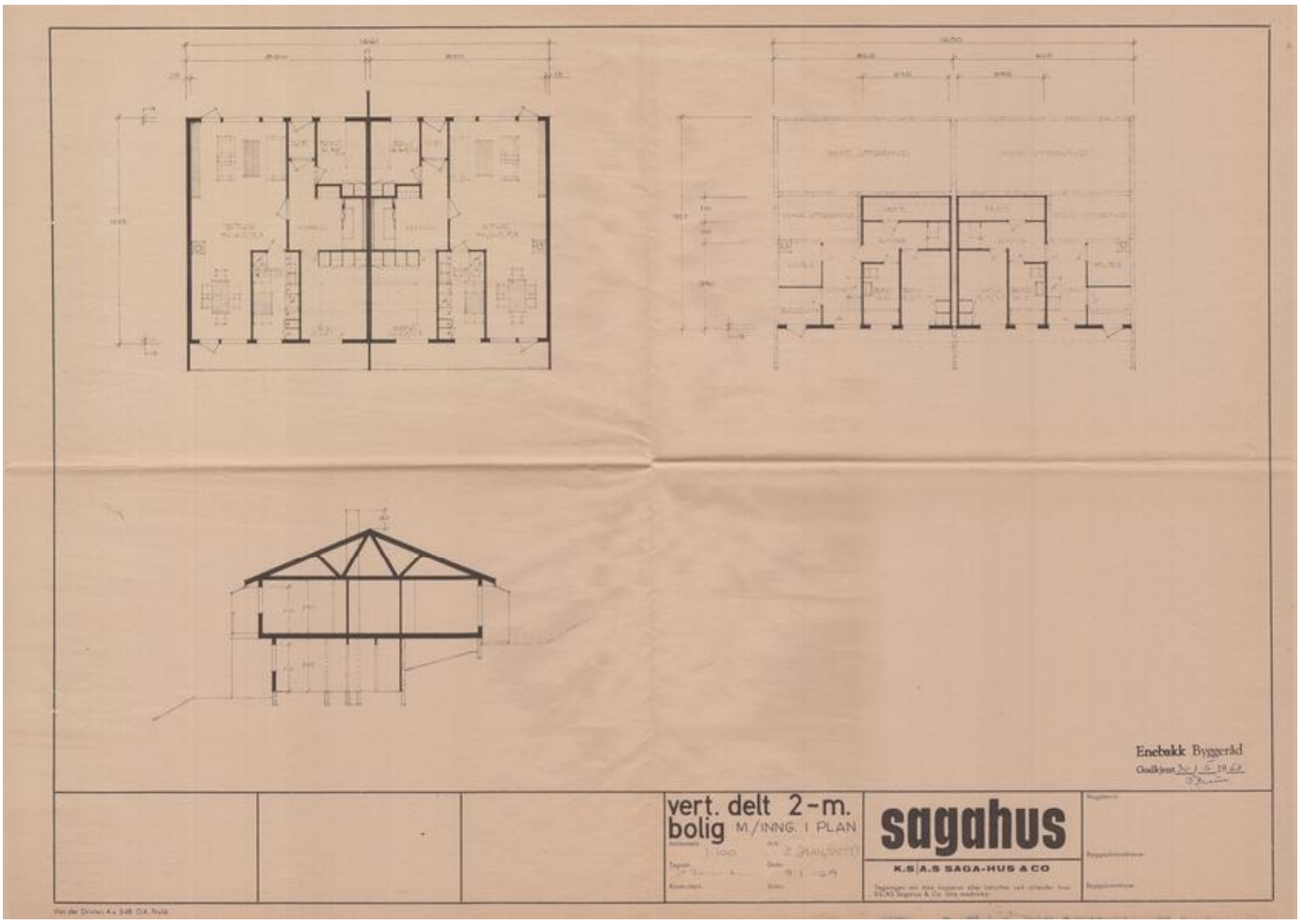
Merknader :

Bygningskontrollen tar ikke ansvar for eventuelle skjulte feil.

Enebakk den 11. februar 1971

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69


Enebakk Byggeråd
vert. delt 2-m.
bolig M. /INNG. I PLAN
sagahus
K.S A.S SAGA-HUS & CO


Enebakk Byggeråd
vert. delt 2-m.
bolig M./INNG. I PLAN
2. PLANSKITT
sagahus
K.S A.S SAGA-HUS & CO

ENEBAKK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
1912 Enebakk
Tlf. 09/92 60 60

DATO
24.03.92
SAK NR.
M92.028

24.04.93
Alf Krogh 1086 5/211
Bakkeveien 18
1911 Flateby

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID PÅ BOLIGEIENDOM
FORENKLET BYGGEMELDING I HHT. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86a

GNR.	BNR.	TILTAK	MOTTATT HER
5	211	terrasse	20.04.93

Vi viser til Deres melding og bekrefter med dette at bygningsmyndighetene ikke har innvendinger til det planlagte tiltak. For byggearbeid og tiltak som er meldt oss i henhold til plan- og bygningslovens § 86a, jfr. byggeforskriftenes kap. 15 gjelder bla. følgende regler:

- *De, som byggherre, må selv påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplaner med bestemmelser eller annet regelverk (f.eks. vegloven, jordloven, naboloven etc.)*
- *Videre er De selv ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført og at det treffes de nødvendige sikringstiltak etter plan- og bygningslovens § 100.*
- *Reglene om minsteavstand til veg _____ og nabogrense _____ må overholdes.*
- *Det gjelder særlige regler om avstander til kraftledninger, jordkabler, vann- og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær disse, kan dette føre til krav om omlegging, eventuel flytting/riving.*
- *Arbeidet må ikke føre til nye eller endrede avkjørselsforhold.*

Arbeidet kan settes i gang tidligst 3 uker - og senest 3 år - etter vi mottok Deres melding. Vi gjør oppmerksom på at naboer og gjenboere kan kreve at saken legges fram for bygningsrådet innen 2 uker etter at varsel er sendt.

Vi ønsker lykke til med arbeidet og står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger.

Med vennlig hilsen

Stein Marsdal
bygningssjef

Jon Digranes
avd.ing.

ENEBAKK KOMMUNE
TEKNIKK OG SAMFUNN - Stab

Katrine Staats
Bakkeveien 18
1911 FLATEBY

Deres ref.:	**Vår ref.:**	**Arkivkode**:	**Dato:**
	2014/5/MONGRA	5/211	13.01.2014

Delegert behandling av sak D 15/14

TILLATELSE TIL FASADEENDRING I HENHOLD TIL PBL. § 20-2

Søknad datert:	03.01.2014	*Mottatt her:*	03.01.2014	
Matrikkel:	*Gnr.: 5*	*Bnr.:* 211	*Fnr.:*	*Snr.:*
Eiendommens adresse:	Bakkeveien 18, 1911 Flateby			
Tiltakshaver:	Katrine Staats			

Saken er behandlet etter delegert myndighet fra kommunestyret.

VEDTAK:

I henhold til plan- og bygningslovens § 20-2 gis det tillatelse til fasadeendring i samsvar med innsendte søknad. Tillatelsen bortfaller dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelse er gitt. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9. Fristene kan ikke forlenges.

Saksopplysninger:
Tiltakshaver har innsendt søknad om fasadeendring i form av:

- Inngangsdør flyttes ca. 1,5m til høyre, hvor vindu er i dag
- 2 vinduer foran byttes ut. Mål: 2 stk. bredde 160* høyde 170.
- Verandadør bak tettes
- Dobbel verandadør på kortside av huset, med mål: bredde 180*høyde 212
- Nytt vindu på hjørnet, kortside av huset, med mål: bredde 80*høyde 170.

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan «341 - Bjerklundsbakken». Tiltaket godkjennes i tråd med reguleringsplanens bestemmelser. Tiltaket er nabovarslet i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser § 21-3, og det er ingen mottatte merknader. Kommunen legger til grunn innsendte fasadetegninger for vurdering av fasadeuttrykk og valg av materiale. Tiltaket oppfyller kravene i reguleringsplanen, samt krav til god arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter, jfr. pbl. §§ 29-1 og 29-2.

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

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
Telefaks: 64 99 20 09

Gebyr:
I henhold til gebyrregulativ for behandling av natur, areal og byggesaker i Enebakk kommune 2014, fastsettes gebyret til kr. 2279,- for fasadeendring (vare 66352). Det er gitt 20 % reduksjon i byggesaksgebyret da søknad er innsendt elektronisk via Byggsøk. Regning på saksbehandlingsgebyr ettersendes tiltakshaver.

Vi gjør spesielt oppmerksom på følgende:

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

Klageadgang :
I samsvar med § 1-9 i plan- og bygningsloven og forvaltningslovens kap. VI, §§ 28-33 kan vedtaket påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Klagefristen er 3 -tre- uker fra vedtaket kom fram 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 de grunner De vil anføre for klagen.

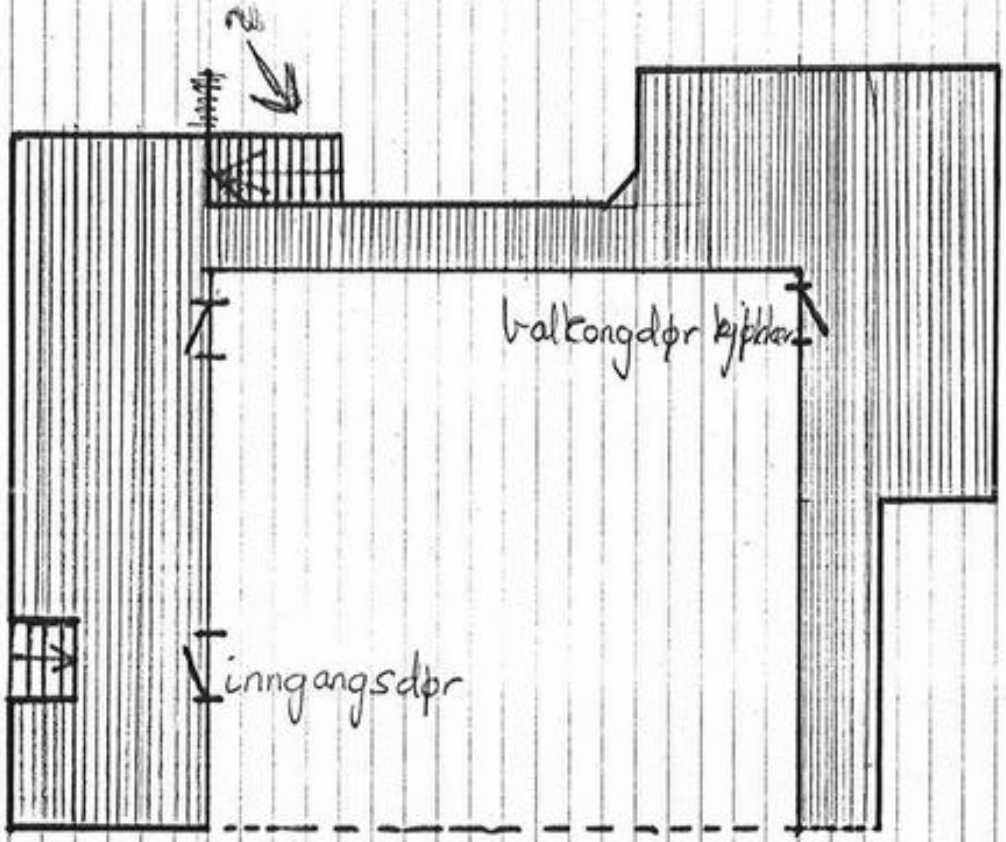
Klagen stiles til Fylkesmannen, men sendes til kommunen, som kan omgjøre sitt vedtak eller videresende klagen til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Med vennlig hilsen

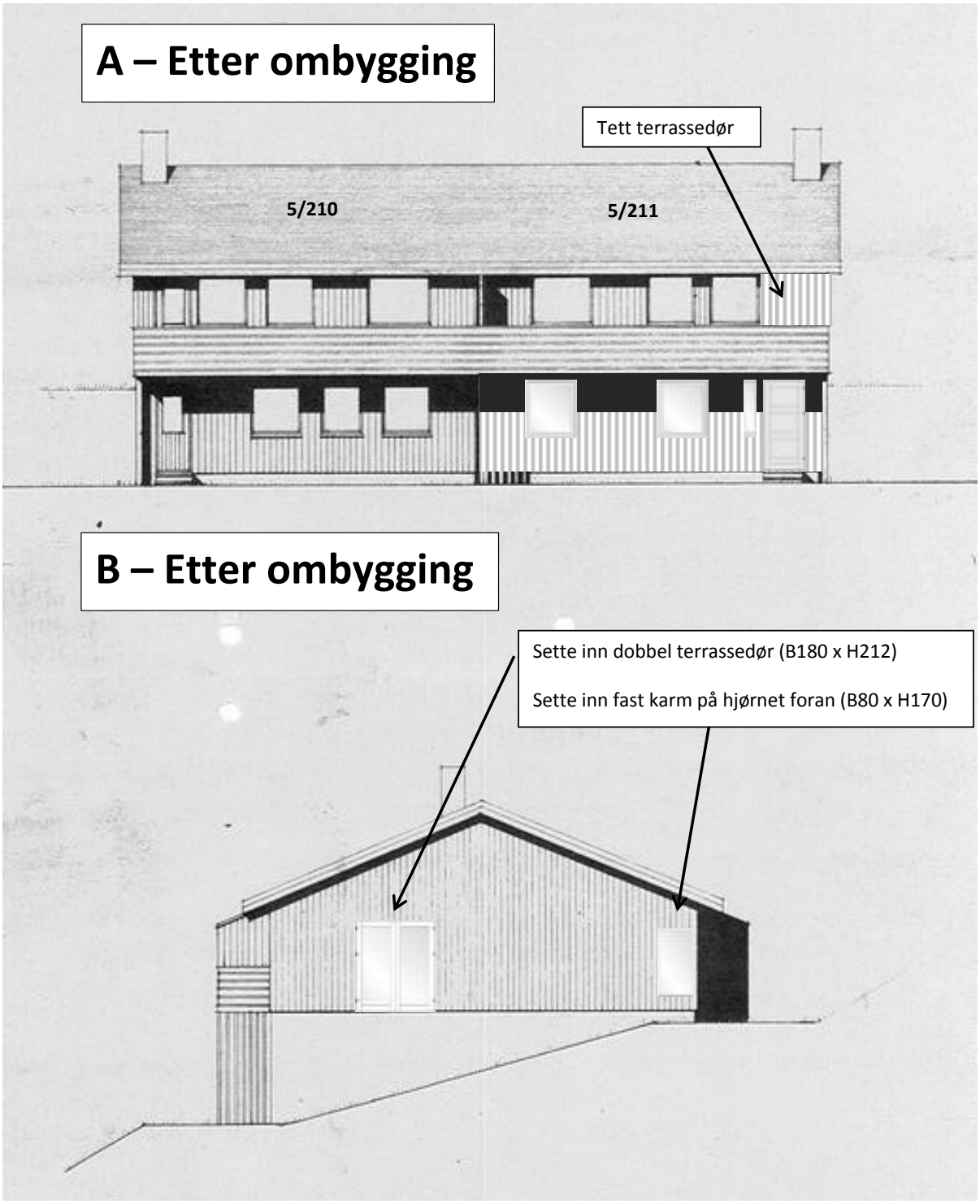
John Robert Bjørnstad
enhetsleder NAB

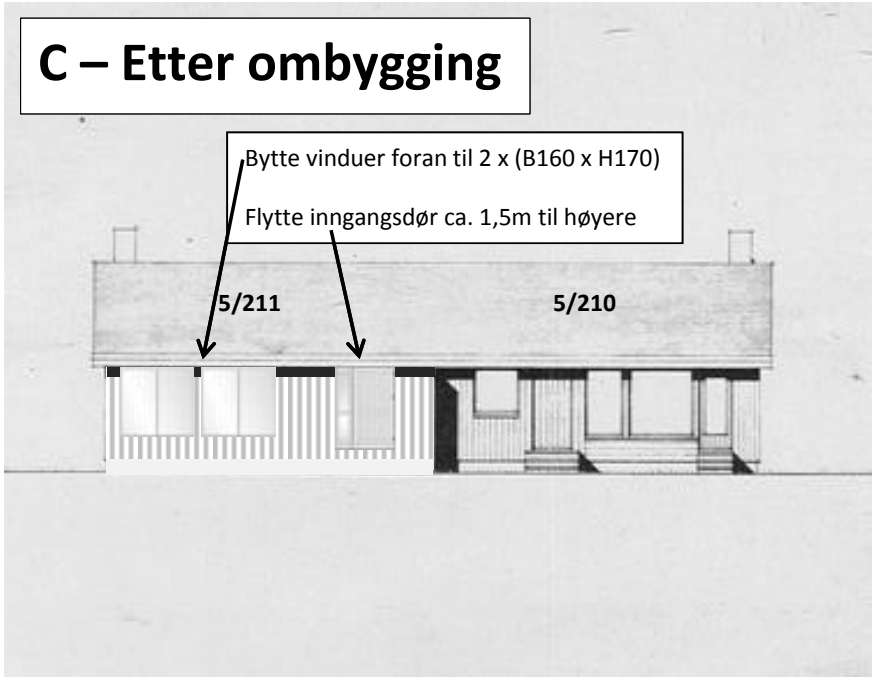
Monika Grav
byggesaksbehandler

mål 1:100.



Navn:	**Familien Staats**
Adresse:	**Bakkeveien 18, 1911, FLATEBY**
Gnr/Bnr:	**5/211**
Tiltak:	**Endring av fasade**





Veranda rundt huset er ikke tegnet inn.

Enebakk kommune

Grunnkart

Eiendom: 5/211
Adresse: Bakkeveien 18
Dato: 22.09.2026
Målestokk: 1:1000

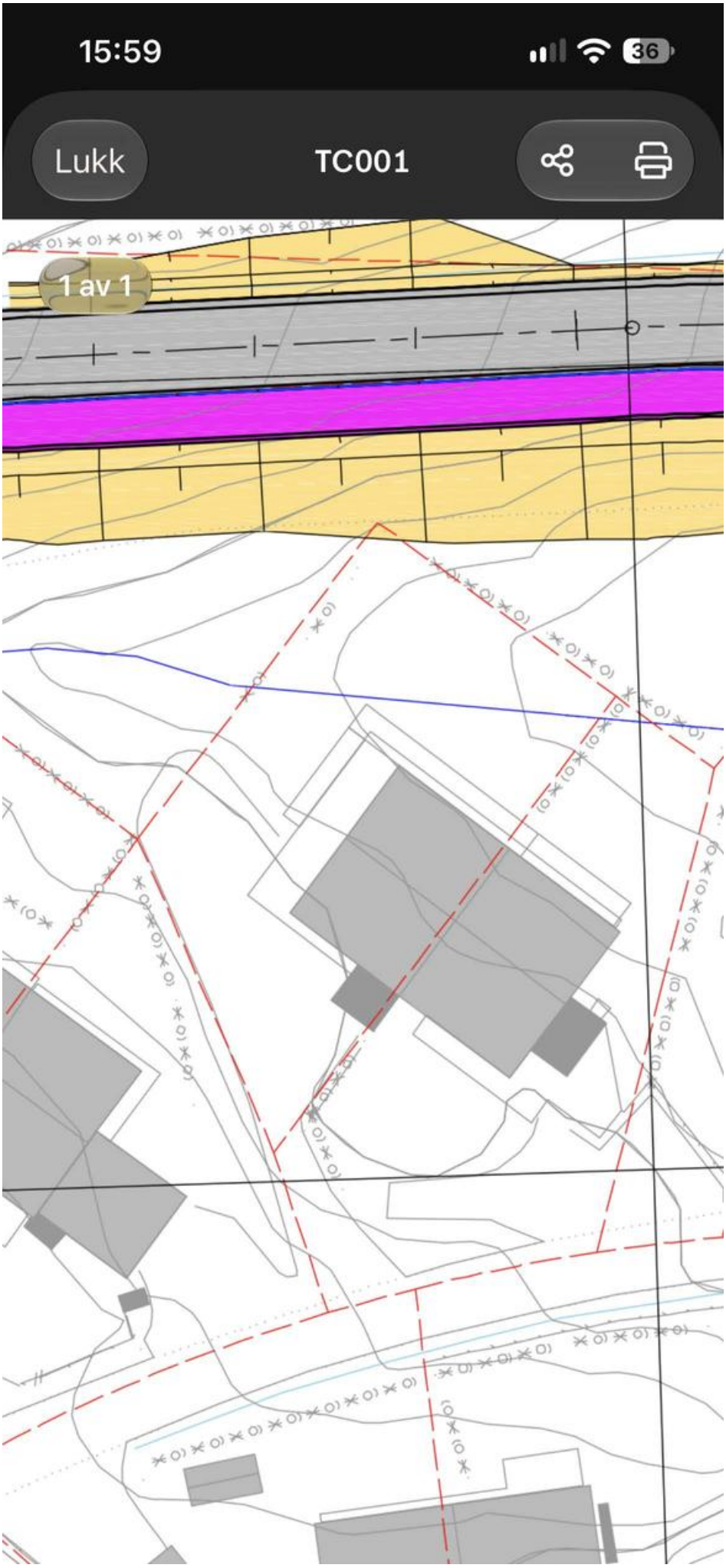
N

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.


15:59
36
Lukk
TC001
1 av 1

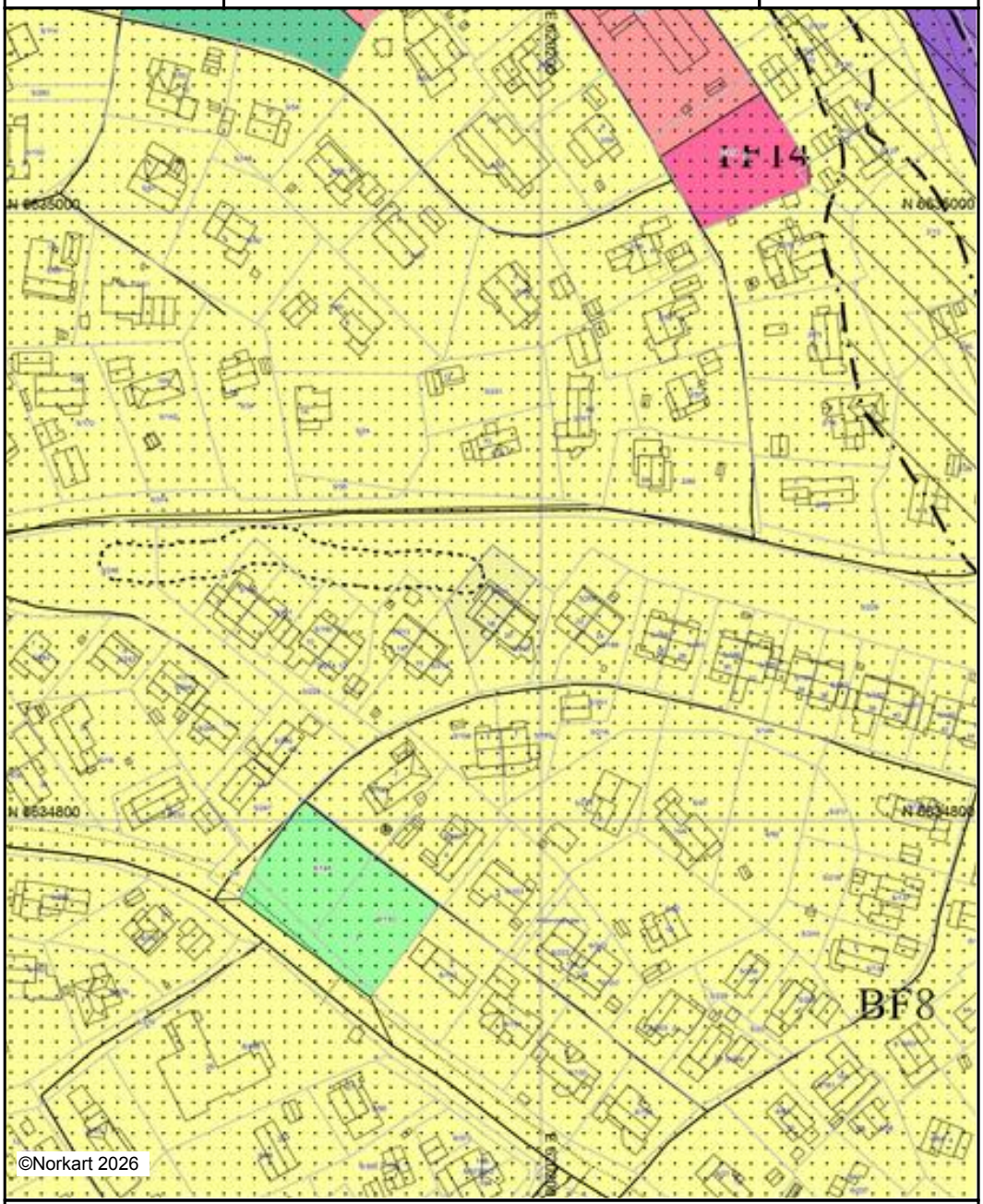
Enebakk kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 5/211
Adresse: Bakkeveien 18
Utskriftsdato: 22.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



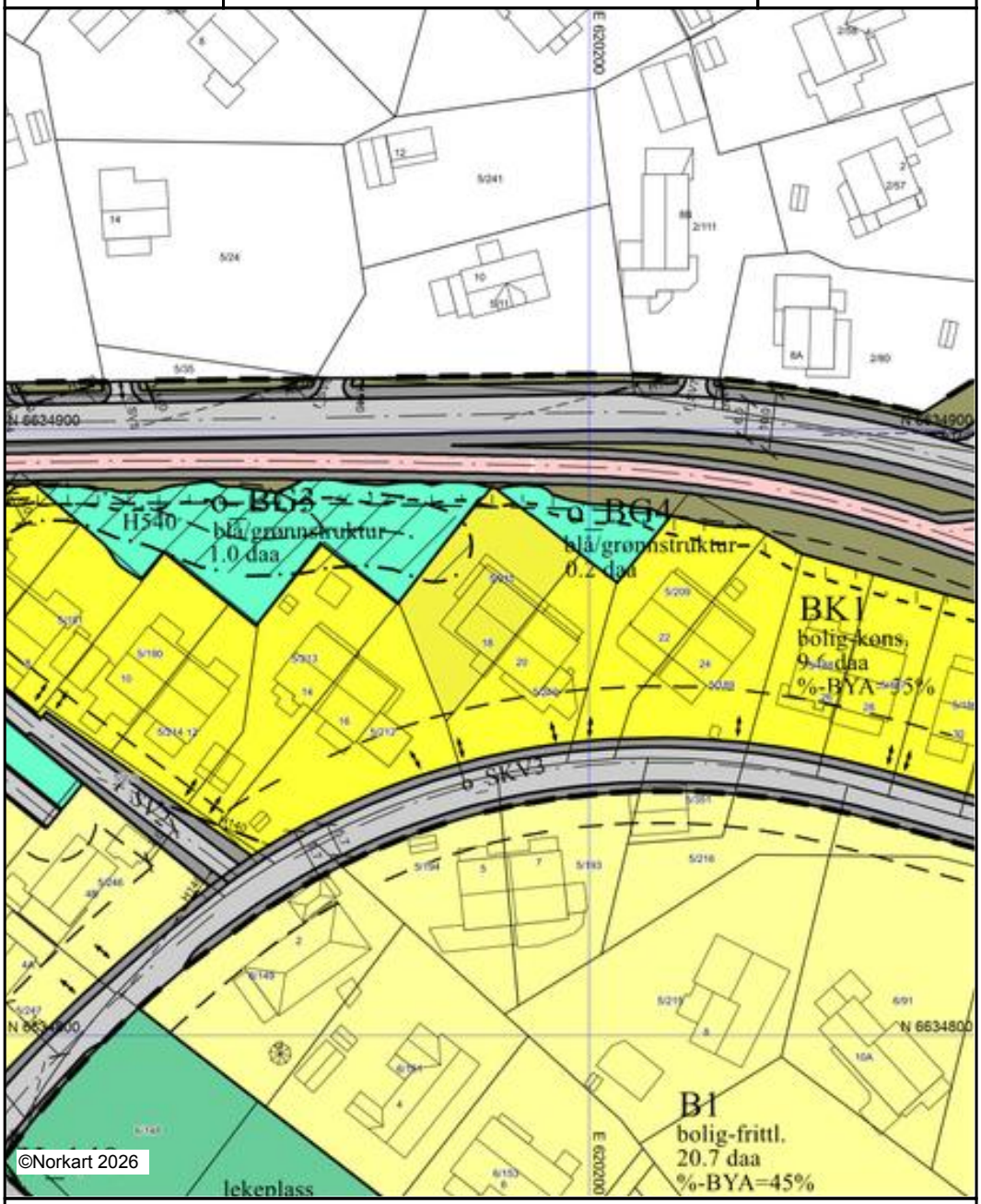
Enebakk kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 5/211
Adresse: Bakkeveien 18
Utskriftsdato: 22.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



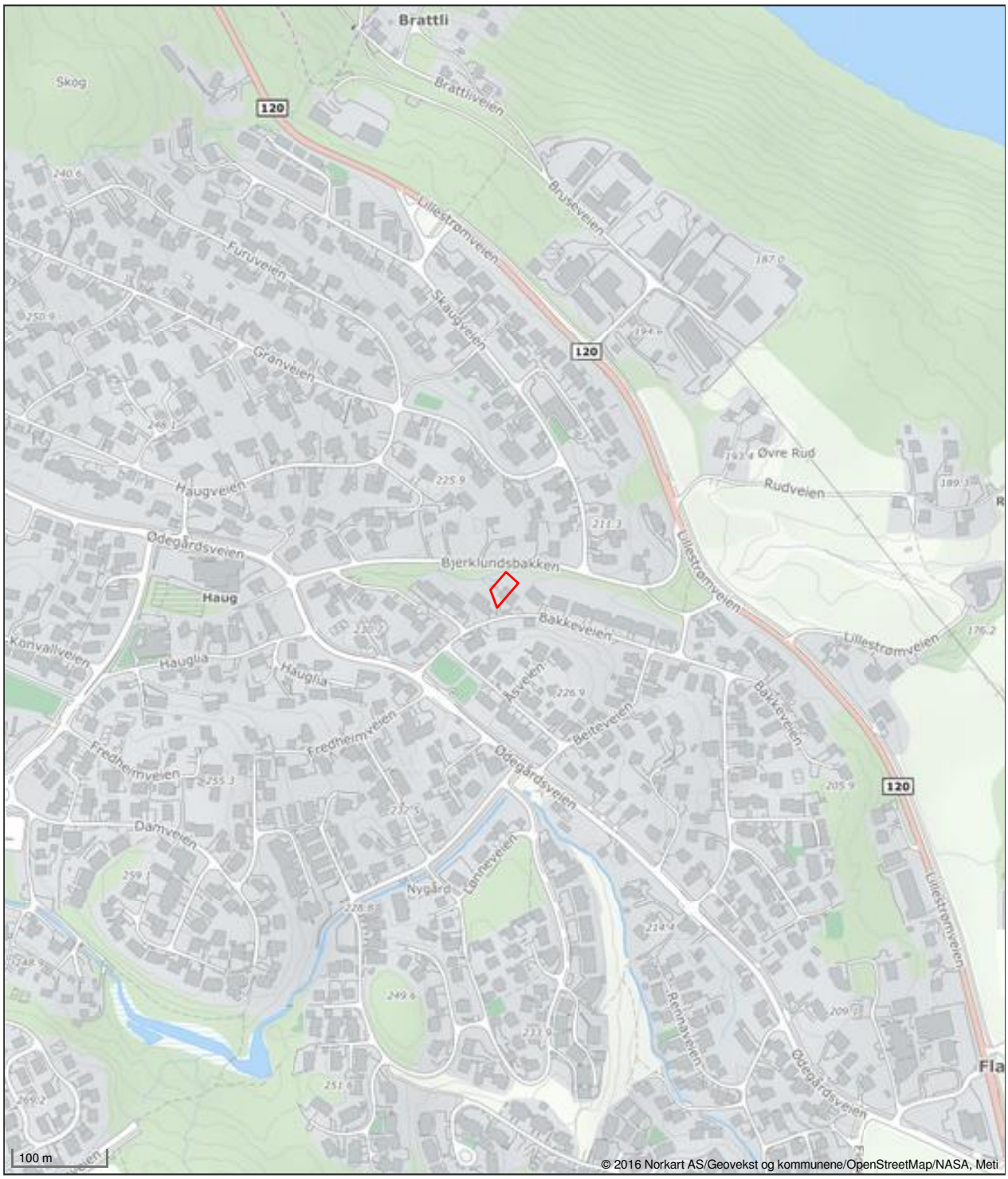
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 22.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3220 - 5/211//



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.

Utskriftsdato: 22.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3220 - 5/211//



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	552,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6634878,3	**Øst**	620181,6	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6634871,51	620168,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,20	
2	6634890,71	620184,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,68	
3	6634879,44	620198,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,33	
4	6634851,81	620176,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,39	

Enebakk kommune

Ledningskart

Eiendom: 5/211
Adresse: Bakkeveien 18
Dato: 22.09.2026
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.

Utskriftsdato: 22.09.2026

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.**	5	**Bruksnr.**	211	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bakkeveien 18, 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** 552 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Flateby **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 552 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	481
Navn	Bjerklundsbakken
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.04.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/12978/1_Bjerklundsbakken_planbestemmelser_av%2017.11.2022_sist%20rev.28.02.2023.PDF
Delarealer	**Delareal** 552 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, konsentrerte småhus **Feltnavn** BK1
	Delareal 42 m^2 **RPHensynsonenavn** H540 **Sone med angitte særlige hensyn** Hensyn grønnstruktur
	Delareal 10 m^2 **Bestemmelsesområde** Midlertidig bygge- og anleggsområde

BESTEMMELSER FOR

REG481 BJERKLUNDSBAKKEN - DETALJREGULERINGSPLAN

ENEBAKK KOMMUNE

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN – OG BYGNINGSLOVEN AV 27. JUNI 2008, NR. 71. §§ 12-1, 12-2 ELLER 12-3	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Kommunestyrets vedtak:	2021/456	24.04.2023	TORHAUG
2. gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker	2021/456	30.03.2023	TORSTR
Offentlig ettersyn fra – til 20.12.2022 til 10.02.2023			TORSTR
1. gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker	2021/456		TORSTR
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet 14.01.2021	2020/6560		TORSTR

Arkivsaksnummer: 2020/6560
Sist revidert/versjon: 28.02.2023

1. Planens hensikt

Hovedformålet med planen er å opparbeide en ny trasé for nedre Bjerklundsbakken, inklusive ny krysssløsning for fv. 120, og etablere ny gang- og sykkelvei langs Bjerklundsbakken.

2. Reguleringsformål og hensynssoner

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet.

Området reguleres til følgende formål, hensynssoner og bestemmelsesområde, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-5, 12-6, 12-7:

<u>Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr.1)</u>
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BF1-2)
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BK1)

<u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr.2)</u>
- Kjørevei (o_SKV)
- Felles avkjørsel (f_SV)

- Gang-/sykkelveg (o_SGS)
- Fortau (o_FO)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg, offentlig (o_SAVT)
- Annen veggrunn - grøntareal, offentlig (o_SAVG)
- Parkeringsplasser (f_P)
- Kollektivholdeplass (bussholdeplass) (o_KH)

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr.3)
- Blågrønnstruktur, offentlig og felles (o_BG, f_BG)

Hensynssoner (pbl. § 12-6, jf. § 11-8 c)
- Sikringssone, frisikt (H140)
- Rød støysone (H210)
- Gul støysone (H220)
- Grønnstruktur - bekkemiljø med kantvegetasjon, H540

Bestemmelsesområder (Pbl. §12-7)
- Midlertidig bygge- og anleggsområde

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3. 1 Utforming (Pbl § 12-7 nr. 1)

3.1.1 Estetikk

Det skal legges vekt på estetisk kvalitet ved utforming av bygninger og ved opparbeiding av ubebygde arealer. Søknad om byggetiltak-/terrenginngrep skal inneholde estetisk og arkitektonisk redegjørelse av tiltaket både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Antenner, varmepumper samt andre installasjoner skal oppføres slik at de i minst mulig grad er skjemmende med hensyn til plassering, farge, materialbruk, støy og størrelse.

3.2 Funksjons- og kvalitetskrav (Pbl § 12-7 nr. 2, 4)

3.2.1 Brannvann/slukkevann

Det skal etableres tilstrekkelig med brannhydranter innenfor området med uhindret tilgang for brann- og redningsmannskaper. Type brannhydranter skal godkjennes av Enebakk kommune/Follo brannvesen IKS. Follo brannvesens retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slukkemannskaper skal legges til grunn ved utbygging i området.

3.2.2 Terrengtilpasning/behandling

Ved søknad om byggetiltak-/terrenginngrep skal det legges fram snitt som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse og tilstøtende vei.
Ved søknad om oppføring av støttemur skal det fremvises tegninger som bl.a. viser høyde på støttemur i forhold til gjennomsnittlig terrengnivå og høyde på mur-fasadene, samt avstand til nabogrense.

3.2.3 Universell utforming

Tilrettelegging av tiltak på offentlige arealer, og arealer som skal være allment tilgjengelige, skal så langt det lar seg gjøre utformes universelt.

Universell utforming skal legges til grunn for bl.a. valg av vegetasjon, overflater, kontraster og belysning, veidekke, stigningsforhold, utemøbler, skilting og merking på allment tilgjengelige arealer.

3.3 Overvann

3.3.1 Overvannshåndtering

Overvannet skal tas hånd om på egen tomt/eiendom. Overvannsløsningen skal baseres på tretrinnsstrategien og overvannet skal løses uten påslipp til kommunalt nett.

Tre-trinns-strategien:
Trinn 1. Infiltrere mindre regn i grøntstrukturen på tomta for å opprettholde naturlig grunnvannstand og vannbalanse i området, dimensjonering 2-årsregn

Trinn 2. Fordrøye og forsinke store regn lokalt - dimensjonering 50-årsregn.

Trinn 3. Ekstreme sjeldne regn ledes trygt på åpne flomveier, dimensjonering 200-årsregn.

Det skal redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved innsendelser av søknad for nye boenheter for et delområde, og for den enkelte tomt. Valg av løsning skal begrunnes. Innenfor planområdet skal det være egne anlegg for hensiktsmessig oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Overvann skal i størst mulig grad behandles i dagen.

Overvannsmengden fra området etter utbyggingen skal ikke overstige overvannsmengden i naturlig tilstand. Beregningene for nødvendig utjevningsvolum skal gjøres for kortidsregn med høy intensitet (sommer-regn). Nødvendig fordrøyningsvolum bestemmes av største differanse mellom tilført vannmengde (overvannsavrenning) og videreført vannmengde (tillatt påslippsmengde). Prinsippet kalles regnenvelopemetoden.

Fordrøyningsanlegg kan være lukkede eller åpne magasiner/dammer. Overvannssystemet med fordrøyning skal utformes slik at alt overvann ut fra planområdet skal kunne kontrolleres både med hensyn til utslippsmengde og vannkvalitet. Forurenset overvann må renses, også i anleggsfasen.

3.4 Adkomst og avkjørsler

Atkomst for kjøretøy er vist med piler på plankartet. Endelig plassering fastsettes i byggesak. Avkjørsler skal utformes slik at overvann, søle og grus ikke ledes inn på den overordnete veien og skal være i samsvar med kommunal veinorm. Etableres avkjørselen over veigrøft skal det legges ned kjøresterk stikkrenne med diameter min. Ø 200 mm. Frisikt til kommunal vei opparbeides i samsvar med kommunens veinorm. Søknad om avkjørsel for nye boenheter skal godkjennes av Enebakk kommune sammen med byggesaken.

3.5 Miljøkvalitet (Pbl § 12-7 nr. 3)

3.5.1 Støy

Det skal utføres tiltak mot støy innenfor planområdet der grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, eller teknisk forskrift /NS8175 klasse C, overskrides. Dette gjelder både i anleggs- og driftsfasen. Eventuelle nødvendige støyreduserende skjermingstiltak for eksisterende bebyggelse utformes i samråd med de berørte grunneierne og ferdigstilles før øvrig utbygging.

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

3.5.2 Støv

Luftkvalitet skal sikres i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1520 i både anleggs- og driftsfasen. Det skal utformes tiltak for å unngå støvspredning fra anleggsområdet.

3.5.3 Grunnforurensning – forurenset grunn

Tiltak for å unngå forurensning og avrenning til vassdraget skal ivaretas i alle ledd i utbyggingen. Dersom det ved graving eller masseflytting oppdages ukjente forurensede masser, er tiltakshaver ansvarlig for varsling til Statsforvalteren i Oslo og Viken. Det tillates kun tilført dokumentert ikke forurensede masser innenfor planområdet.
Opprydding av forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid skal godkjennes i forbindelse med igangsettingstillatelse.

3.5.4 Biologisk mangfold

Eksisterende vegetasjon innenfor planområdet skal i størst mulig grad bevares.
Ny vegetasjon skal være tilpasset stedet og stedets karakter. Ved etablering av nye vegetasjonssoner skal det benyttes stedegne arter.

3.5.5 Spredning av fremmede arter

For å unngå spredning av fremmede arter skal det lages en enkel massehåndteringsplan i tilknytning til miljøoppfølgingsplanen.

For å unngå spredning av fremmede organismer til nye vokseplasser skal jord fra områder med fremmede arter ikke benyttes som vekstmasser. Ved nyplantinger skal det ikke benyttes fremmede arter eller planter som kan bli invaderende.

3.5.6 Renovasjon

Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal alltid foregå slik at det har minimal påvirkning på miljøet. Det skal legges til rette for renovasjon i samsvar med renovasjonsforskrift.

3.5.7 Massehåndtering

Det skal utarbeides en massedisponeringsplan for utbyggingen av krysset mot fv. 120 og etablering av gang- og sykkelveier. Planen skal ha som utgangspunkt at masser er en ressurs som skal sikres en god samfunnsmessig utnyttelse, og at nødvendige miljøhensyn tas. Planen skal redegjøre for hvilke transportveier som skal anvendes. Planen skal ses i sammenheng med miljøoppfølgingsplanen.

Størst mulig del av massene skal håndteres og gjenbrukes på anlegget. Bruken av massene skal ses i sammenheng med regional plan / strategi for massehåndtering.

3.6 Kulturminner (pbl. § 12-7 nr. 6)

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planområdet kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner og dets sikringssone, eller fremkalle skade for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen i Viken fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

3.7 Dokumentasjonskrav/planer

3.7.1 Miljøoppfølging (pbl. § 12-7 nr. 3 og 12)

For å sikre at tiltakene i ROS-analysen følges opp skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan i forbindelse med opparbeidelse av kryss ved fv. 120 og etablering av nye gang- og sykkelveier. Miljøoppfølgingsplanen skal beskrive konkret miljøoppfølging i bygge- og anleggsfasen, herunder hvem som har ansvarlig for hvert tiltak. Planen utarbeides i samsvar med Enebakk kommunes mal for miljøoppfølgingsplan.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

4.1.1.1 Plassering av bebyggelse, byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er angitt på plankart eller i bestemmelser, gjelder byggegrenser fastsatt i lov og forskrift.

4.1.1.1.1 Unntak fra byggegrenser

Følgende unntak fra byggegrensen gjelder:

Nødvendige støttemurer i tilknytning til opparbeidelse av veier, og gang- og sykkelveier, mindre bygg for tekniske hovedanlegg - slik som trafostasjoner, pumpestasjoner, leskur og sykkelstativer o.a. - kan tillates plassert over byggegrense mot vei etter godkjennelse av Enebakk kommune eller Statens vegvesen.

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. Unntaket gjelder ikke byggegrense mot fv. 120.

Parkeringsplasser kan plasseres utenfor byggegrensen, men ikke over frisiktslinjen, med avstand minst 2 m fra regulert veiformål. Unntaket gjelder ikke byggegrense mot fv. 120.

4.1.1.2 Parkering

Parkeringsareal skal plasseres og utformes slik at konflikt med myke trafikanter, og uteoppholdsareal unngås. Alle parkeringsplasser, garasje og snuarealer skal opparbeides på egen eiendom eller fellesareal.

Det skal avsettes minst 18 m^2 for hver parkeringsplass inkludert snuareal.

Det skal innføres parkeringsforbud langs private og offentlige veier innenfor planområdet.

På alle parkeringsplasser skal det klargjøres for framtidig tilkobling til ladepunkt for el-bil.

Boenhet	Antall p-plasser	Gjesteparkering – hvis det løses på egen eiendom	Gjesteparkering – hvis det løses på fellesareal for flere enn fire boenheter
Enebolig	2	1	0,5
Boenhet > 75 m^2 BRA	2	0,5	0,25
Boenhet ≤ 75 m^2 BRA	1	0,5	0,25

Sekundærleilighet regnes som egen boenhet ut fra størrelse angitt i tabellen, for disse kreves ikke egen gjesteparkering.

Nye parkeringsarealer på terreng skal utformes med permeable dekker, eventuelt med tette flater hvor avrenningen ledes til fordrøyningsmagasin med kontrollert avrenning.

4.1.1.3 Garasjer

Garasjer med saltak kan ha maks. mønehøyde 4,5 m målt fra garasjegulv. Garasje med pulttak kan ha maks gesimshøyde 4,0 m målt fra garasjegulv og garasje med flatt tak kan ha maks gesimshøyde 3,5 m målt fra garasjegulv.

Garasjer skal være tilpasset bolighus med hensyn til materialvalg, form og farge.

4.1.1.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Det stilles følgende krav til minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet: Boligtype*	MUA
Enebolig	250 m²
Tomannsbolig og annen frittliggende småhusbebyggelse	200 m²
Konsentrert småhusbebyggelse	100 m²
Sekundærleilighet	30 m²

Følgende inngår i beregning av MUA:

- Ubebygd areal på bakkeplan.
- Terrasse som er mindre enn en halv meter over bakken, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Balkonger, takterrasser og lignende over 6 m^2.

Følgende kan ikke inngå i beregning av MUA:

- Snu-, parkerings- og kjøreareal
- Innglassede balkonger

- Terreng med brattere helling enn 1:3, men kommunen kan godkjenne at noe terreng brattere enn 1:3 medregnes dersom dette har en god funksjon som uteoppholdsareal

Arealet bør være sammenhengende, enten på egen eiendom eller på fellesareal. Minst 60 % av arealet skal være på bakkeplan. Maksimalt 40 % av uteoppholdsarealet 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, § 8-4).

4.1.1.5 Ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal tilpasses bebyggelsen i området med hensyn til takform, materialbruk og farge.

4.1.1.6 Høyder BF1, BF2 og BK1

Høyder: Maksimal gesimshøyde er 7 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Høyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.1.1.7 Solenergi

Det tillates solfangere og solceller på vegg- og takflater. Forutsetning for dette er at det ikke medfører blending for omkringliggende bebyggelse. Disse skal integreres på en god måte som en del av arkitekturen. Elementer for solenergi skal vises på fasader og/eller på takplan ved byggemelding.

Solfangere på vegg er søknadspliktig tiltak.

4.1.1.8 Bomiljøet

Det er ikke tillatt å benytte ubebygd del av tomt eller fellesområde til utendørs lagring som er sjenerende for nabolaget.

4.1.2 Boligbebyggelse BF1, BF2 og BK1

Felt:	**Tillatt type bebyggelse:**
BF1 og BF2	Frittliggende småhusbebyggelse på inntil 2 etasjer.
BK1	Konsentrert småhusbebyggelse på inntil 2 etasjer.

4.1.2.1 Utnyttelsesgrad

Felt:	Maks tillatt utnyttelsesgrad, prosent bebygd areal (%-BYA):
BF1	40 %
BF2	50 %
BK1	55 %

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

4.2.1 Fellesbestemmelser samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.2.1.1 Sikkerhetstiltak

Nødvendige sikkerhetstiltak for myke trafikanter skal ivaretas.

For å unngå fotgjengerkryssing utenom de tilrettelagte krysningspunktene på fv. 120 og kommunale veier med tilhørende fortau/gang- og sykkelveier, skal arealene inntil disse veiene opparbeides slik at fotgjengere og syklister ledes til de tilrettelagte krysningspunktene.

4.2.1.2 Utredningskrav

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger skal den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet.

4.2.1.3 Krav til veiopparbeidelse

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

4.2.2 Kjørevei og felles avkjørsler

Vei o_SKV1 (Bjerklundsbakken) skal være offentlig atkomstvei, og utformes i samsvar med Enebakk kommunes veinorm, veiklasse A (atkomstvei).

Vei o_SKV2 (Ødegårdsveien) skal være offentlig samlevei, og utformes i samsvar med Enebakk kommunes veinorm, veiklasse S (samlevei).

Vei o_SKV3 (Bakkeveien) skal være offentlig boligvei, og utformes i samsvar med Enebakk kommunes veinorm, veiklasse B (boligvei).

Vei o_SKV4 (Lillestrømveien) Fv.120 skal opparbeides etter byggetegninger godkjent av veimyndighet for fylket.

Vei o_SKV5 (Skaugveien) skal være offentlig boligvei, og utformes i samsvar med Enebakk kommunes veinorm, veiklasse B (boligvei).

Vei f_SV1 (del av Bjerklundsbakken), f_SV2 (del av Bakkeveien), og f_SV3-8 skal være felles avkjørsel/privat vei, og utformes i samsvar med Enebakk kommunes veinorm, veiklasse FA1.

Fellesvei f_SV1 skal nyttes til felles avkjørsel for hjemmelshaverne av f_SV1.

Fellesvei f_SV2 skal nyttes til felles avkjørsel for hjemmelshaverne av f_SV2.

4.2.3 Utbygging direkte fra reguleringsplan

Regulerte offentlige veier og gang- og sykkelveier innenfor reguleringsplanen, kan bygges ut direkte fra reguleringsplanen, uten krav om byggesøknad.

4.2.4 Gang- og sykkelvei

Ved bygging av alle gang- og sykkelveiene skal mest mulig av den eksisterende vegetasjonen bevares. Videre skal det etableres ny vegetasjon av tilsvarende type der vegetasjonen fjernes av hensyn til byggearbeider og i nye skjæringer og fyllinger.

Byggingen skal ikke føre til at ytterligere strekninger av bekken lukkes.

O_SGS1-2, o_SGS5-6 skal utformes i samsvar med Enebakk kommunes veinorm, veiklasse GS, men med veibredde på minimum 3 m.

O_SGS3-4 skal minimum utformes i samsvar med Enebakk kommunes veinorm, veiklasse GS.

O_SGS4 Gang- og sykkelveg, del av gamle Bjerklundsbakken, tillates nyttes som atkomst til eiendommene med gnr. 2 og bnr. 26 og 40.

O_SGS4 stenges for gjennomkjøring. Det skal settes opp bom før fv. 120.

O_SGS3 skal stenges for gjennomkjøring. Det skal settes bom før krysset Bakkeveien x Bjerklundsbakken.

4.2.5 Annen veggrunn teknisk anlegg (o_SAVT), og annen veggrunn grøntareal (o_SAVT)

Annen veigrunn – teknisk anlegg (o_SAVT) skal opparbeides som del av tilliggende veianlegg.

I annen veigrunn (o_SAVT og o_SAVG) inngår grøfter, støttemurer, gjerder/ rekkverk, grøntareal/beplantning og tilpassing til sidearealene.

Området skal benyttes til nødvendig veigrunn utenom trafikkareal for å ivareta veiens og gang- og sykkelveiens funksjon. Grøft inkludert tilliggende annen veggrunn skal tilsås med gress.

4.2.6 Teknisk infrastruktur

Boligbebyggelsen skal tilknyttes vann fra Flateby vannverk og kommunalt avløpsnett.

4.2.7 Felles parkering f_P1

Fellesareal på f_P1 skal nyttes til felles biloppstillingsplass for hjemmelshaverne av f_P1.

Opparbeidelse av parkeringsplasser på f_P1 skal utføres i henhold til gjeldende kommunal veinorm. Det er tillatt å føre opp garasje på f_P1.

Garasjer med saltak kan ha maks. mønehøyde 4,5 m målt fra garasjegulv, garasje med pulttak kan ha maks gesimshøyde 4,0 m målt fra garasjegulv. Garasje med flatt tak kan ha maks gesimshøyde 3,5 m målt fra garasjegulv.

Parkeringsplassene opparbeides med permeabelt dekke, og det skal tilrettelegges for enkel framtidig tilkobling til ladepunkt for elbil.

4.2.8 Kollektivholdeplass (o_SKH)

Areal merket o_KH på plankartet skal være offentlig, og opparbeides som holdeplass for buss i kollektivtrafikk. Det tillates å etablere leskur, benker og sykkelparkering i tilknytning til bussholdeplassen.

4.3 Grønnstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3)

4.3.1 Blågrønnstruktur

Innenfor o_BG5-6 skal eksisterende vegetasjon i mest mulig grad bevares. Det tillates at o_BG5-6 kan benyttes til snødeponering, og etablering av åpne fordrøyningstiltak.

Innenfor f_BG1 og o_BG2-4 skal eksisterende vegetasjon bevares. Skjøtsel er tillat for å forhindre gjengroing og trevelt.

Regulert grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

5. Bestemmelser til hensynssoner (Pbl §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko (Pbl § 11.8 a)

5.1.1 Frisiktsone, H140

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng i frisiktsonen skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

5.1.2 Rød (H210) og gul (H220) støysone

Retningslinje for behandling av støy, T-1442/2021 skal være førende for behandling av tiltak i gul og rød sone. Reguleringsbestemmelse om støy under pkt. 3.5 om miljøkvalitet, skal være oppfylt.

Nye boliger i gul og rød støysone skal utformes slik at uteoppholdsareal og oppholdsrom innendørs tilfredsstiller grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 tabell 3. Alle boliger skal ha minimum en stille side. Dette gjelder også ved bruksendring. Nødvendige tiltak for å ivareta krav til støynivå i soverom mot støyutsatt side av bebyggelse skal gjennomføres i henhold til gjeldende TEK. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at krav til støy er tilfredsstilt.

5.2 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11.8 c)

5.2.1 Grønnstruktur - bekkemiljø med kantvegetasjon, H540

Innenfor hensynssonen tillates ikke inngrep i bekkekant eller endring av bekkeløp. Kantvegetasjonen langs bekken, og bekkeløp skal opprettholdes innenfor hensynssonen. Tiltak for å bedre kapasitet i bekk, erosjonssikring eller flomdempende kan tillates.

5.3 Bestemmelsesområder (Pbl. §12-7)

5.3.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde

Midlertidige anleggsområder kan benyttes til riggplass og midlertidig anleggsbeltet for offentlige veier, gs-veier og fortau, samt fellesveier. Etter avsluttet anlegg, opphører midlertidig reguleringsformål, og området skal ryddes og istandsettes og tilbakeføres til

formålet. Arealet skal senest istandsettes samtidig med ferdigstilling av gang- og sykkelveier og kjøreveier i området.

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

6.1 Før ferdigattest

6.1.1: Dette skal ferdigstilles samtidig med utbedring av det øvrige veianlegget:

- Gang- og sykkelveier
- Kollektivholdeplass
- Fotgjengerkrysning av fv.120 i plan ved Rud bussholdeplass
- Fotgjengerkrysninger av Bjerklundsbakken i plan ved overgangene til gang- og sykkelveiene.
- Etablere åpne fordrøyningstiltak på o_BG5 og BG6
- Etablering av ny vegetasjon

6.1.2: Før nye boenheter får ferdig attest, skal vei og annen infrastruktur i bakken være ferdig opparbeidet fram til og forbi der bebyggelsen er plassert.

Bl. nr. 727b
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO

Stemplet m/kr. 1.180,-
Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 7119 1971 28/12.

Skjøte

Undertegnede K/S A/S SAGA-HUS & Co.

Østerdalsgt. 1, Oslo 6 født (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Gunnar Bjerkesmoen

1838 Flateby født (Datum og årstall)

min/vår eiendom

g.nr. 5 br.nr. 210 av skyld mk. i Enebakk herred [1])

matr.nr. til gate/vei i [1])

for en kjøpesum stor kr. 112.708,- etthundreogtolvtusensjuhundreog åtte 00/100

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser

Oslo, den 23. des. 1971

for K/S A/S SAGA-HUS & CO

Olav Johnsen
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Olav Johnsen

har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Gunn Raa Freddy Christoffersen

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ekefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

den

Til vitterlighet:

1.

2.

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

Stikkveierog stikkledninger som ikke blir overtatt av det offentlige, påhviler kjøper. Kjøper er oppmerksom på at det hviler diverse servitutter, og heftelser forøvrig på eiendommen, og har av hensyn til ved henvendelse til Sorenskriveren i Indre Follo ved gjennomgåelse av grunnbøker å gjøre seg kjent med disse. Selger fralegger seg ethvert ansvar heftelser av denne art.

~~xxxx

Bl. nr. 727b
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO

Stemplet med kr. 1.180,-
Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 7120 19 71 28/12.

Skjøte

Undertegnede K/S A/S SAGA-HUS & Co.

Østerdalsgt. 1, Oslo 6. født (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Alf Krogh

1838 Flateby født (Datum og årstall)

min/vår eiendom

g.nr. 5 br.nr. 211 av skyld mk. i Enebakk herred [1])

matr.nr. til gate/vei i [1])

for en kjøpesum stor kr. 112.708,- etthundreogtolvtusensjuhundreog åtte 00/100

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser

Oslo, den 23. des. 1971

for K/S A/S SAGA-HUS & CO
Olav Johnsen
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Olav Johnsen
har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Gunn Raa Freddy Christoffersen

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ekefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

den

Til vitterlighet:

1.

2.

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

Stikkveier og stikkledninger som ikke blir overtatt av det offentlige, påhviler kjøper. Kjøper er oppmerksom påat det hviler diverse servitutter, og heftelser forøvrig på eiendommen, og har av hensyn til ved henvendelse til Sorenskriveren i Indre Follo ved gjennomgåelse av grunnbøker å gjøre seg kjent med disse. Selger fralegger seg ethvert ansvar heftelser av denne art.

~~gnr. 5, bnr. 210~~ (Strøket av utsteder)

Eiendommen har rett til adkomstvei over g.nr. 5, br.nr. 210.

Indre Follo sorenskriverembete
Dagbok nr. 7121 1971 28/12.

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Standardbilag nr. 9.

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
Gnr. 5 bnr. 210	Ås kommune	Dennis Bjerkesmen
Gnr 5 bnr 211	Ås kommune	Alf Krogh

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhörende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h.t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene följer skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhöre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de övrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å före vann- og kloakkledninger over de övrige deler, samt til å foreta nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nödvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller föres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de övrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de övrige eiere være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Ski/Kråkeby den 12/12 - 71

Dennis Bjerkesmen
Marit Bjerkesmen

Alf Krogh
Hilde Krogh

Til vitterlighet :

T. Berghein

T. Berghein

lo-61

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

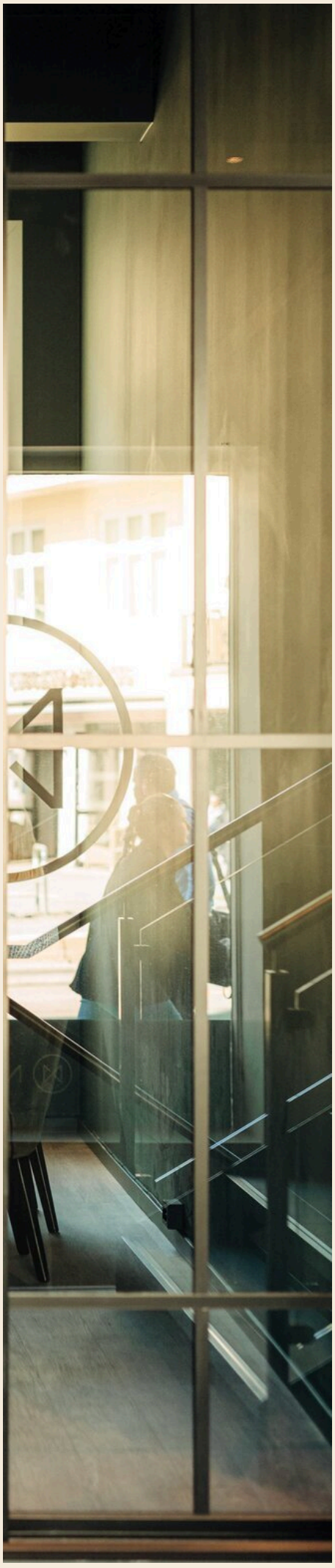
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

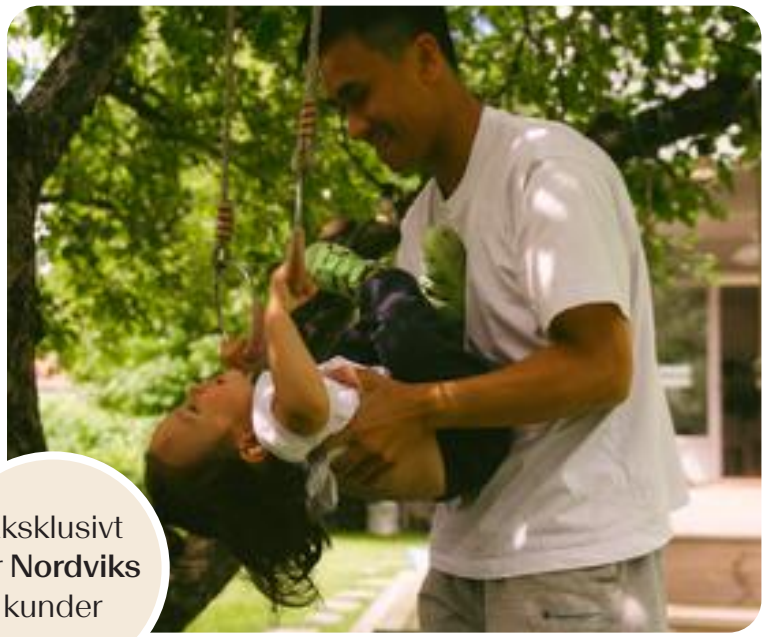
Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852



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: 60-0402/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bakkeveien 18 1911 FLATEBY
Matrikkel: Gnr 5, bnr 211 (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:



Malin Goa
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
m.goa@nordvikbolig.no
480 09 310



Nathasha Pettersen
Kontorsjef / Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
n.pettersen@nordvikbolig.no
954 81 214

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