

Lillestrømveien 1703



Velkommen til

Lillestrømveien 1703



Salgsoppgaven produsert 27. mai 2025

Flateby

Meget sjarmerende eiendom m/stor tomt, flott uteområde og vidstrakt utsikt over landlig idyll! Stor dobbel garasje. Velkommen!

Prisantydning	5 750 000,-
Omkostninger	145 100,-
Totalpris	5 895 100,-
BRA-i	174 kvm
Totalt BRA	239 kvm
Soverom	4
Etasje	2

Byggeår	1929
Megler	Håvard A. Bjerke
Telefon	924 63 019
E-post	h.bjerke@nordvikbolig.no
Megler 2	Nora Benedikte Haugen
Telefon	418 41 289
E-post	n.haugen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Lillestrømveien 1703 er en flott eiendom med mye sjarm, stor tomt og idyllisk beliggenhet. Huset går over to plan pluss kjeller, og fremstår i dag som en attraktiv bolig med mange muligheter. Her bor man i landlige omgivelser, i gangavstand til skole, barnehage og dagligvare. Tomten er på over 2 mål, der et fint uteområde innbyr til lek og hygge dagen lang. Varme dager nytes til fulle på herlige uteplasser med fri utsikt over landskapet.

- Sjarmerende eiendom med stor tomt.
- Stor dobbelgarasje med loeft og separat redskap/vedbod.
- En romslig gruslagt innkjørsel for parkering.
- Overbygd terrasse på ca. 20 kvm.
- Terrasse på ca. 23 kvm i 2. etasje.
- Fri og nydelig utsikt over landlig idyll.
- Flott kjøkken.
- Kun 30m til Oslo og 15m til Lillestrøm.

Arealer og innhold

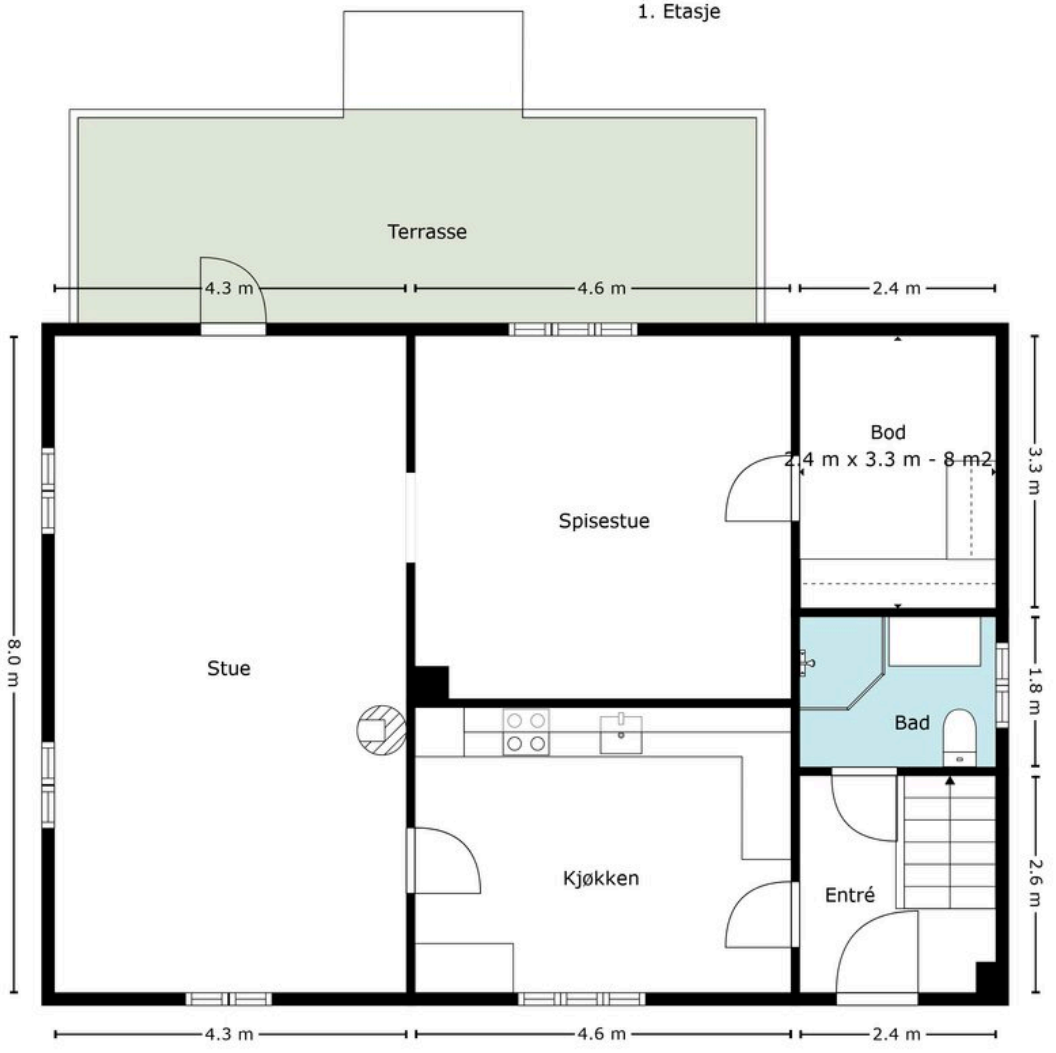
BRA-i:	174 kvm
BRA-e:	65 kvm
Totalt BRA:	239 kvm
TBA:	43 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 87 kvm.
BRA-e: 65 kvm. Garasje
Total BRA: 152 kvm.
TBA: 20 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 87 kvm.
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 23 kvm.

Lillestrømveien 1703
1. Etasje

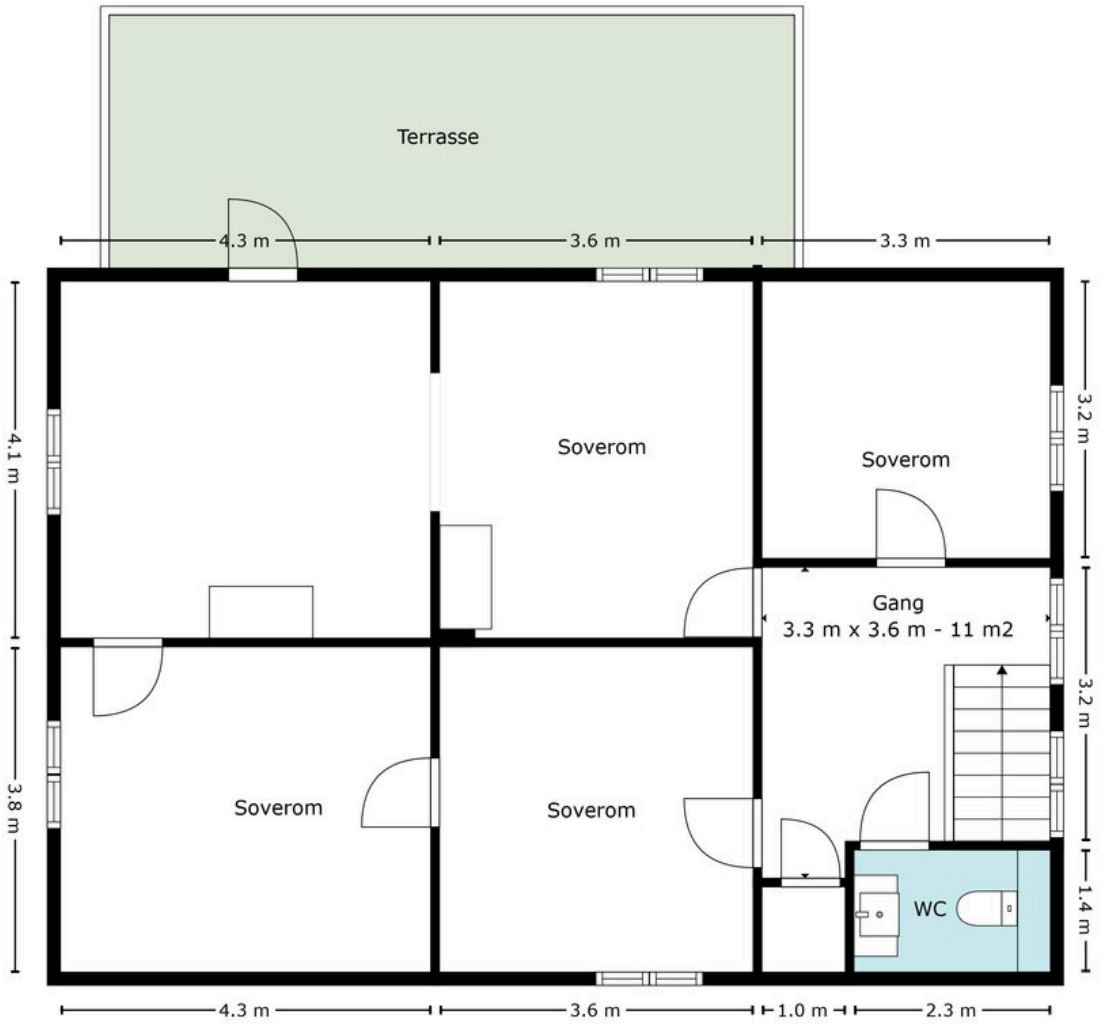


Taksthuset 1

Dette Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omtrentlige Mål. Kvadratmeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra

N

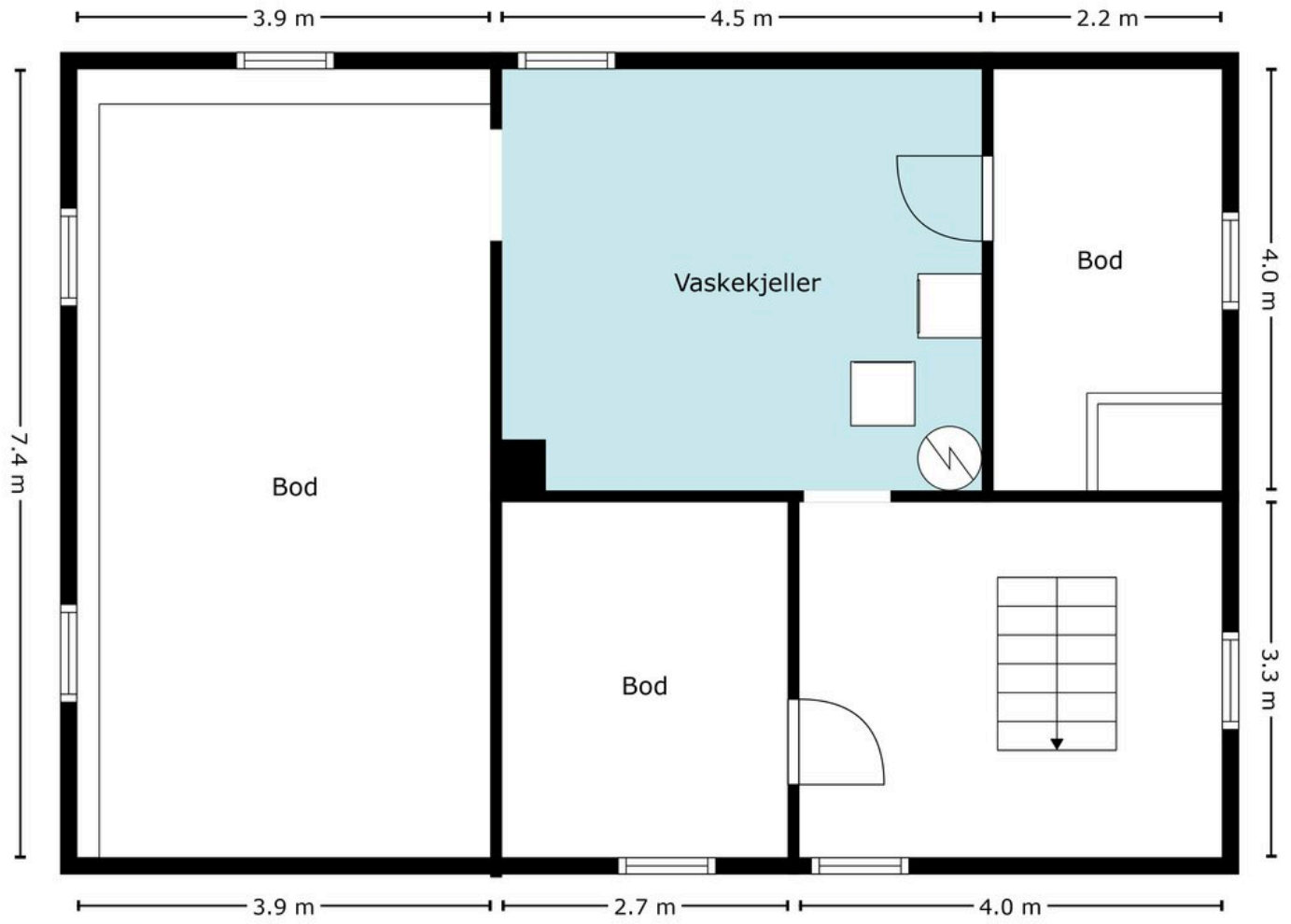
2. Etasje



Takstthuset 1

Dette Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omtrentlige Mål. Kvadratmeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra

Kjeller



Taksthuset 1

Dette Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omtrentlige Mål. Kvadratmeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra

Informasjon

Lillestrømveien 1703

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0182/25

Boligtype
Registrert som tomannbolig hos kommunen. Brukes som enebolig i dag.

Adresse og betegnelse
Lillestrømveien 1703, 1911 FLATEBY
Gnr 6, bnr 37 (ideell andel 1/1) i Enebakk kommune

Selgere
Tor Einar Hanssen
Kjersti Nordby

Kjøpesum og omkostninger
5 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
143 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
145 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
164 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 895 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 914 300,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1929

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 174 kvm
BRA-e: 65 kvm
Totalt BRA: 239 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 87 kvm.
BRA-e: 65 kvm. Garasje
Total BRA: 152 kvm.
TBA: 20 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 87 kvm.
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 23 kvm.

Innhold

1. etasje: Entré, bad, kjøkken, stue, spisestue og bod.
2. etasje: Gang, wc, bod og 4 soverom.
Kjeller: Gang, vaskekjeller og 3 boder.
Annet: Kaldloft.

Standard

Entré
Velkommen inn i et fleksibelt familiehjem, med en delikat miks av klassisk og moderne. Inngangen er godt skjermet, og har belysning og overbygd ytterdør. Vel inne passer det fint å innrede med knagger og skohyller i en koselig entré. Her er det furugulv og panelvegger malt i ulike grånyanser, og under trappa finner man et lite kott for oppbevaring. Gangen i etasjen over ble innredet i 2015, og det ble delt av to rom til bod og wc-rom.

Kjøkken
Et flott kjøkken er hjertet i huset, med pent 1-stavs parkettgulv og rom for en hyggelig, liten spiseplass. Veggene er kledd med lysgrått panel, og selve kjøkkenet består av en funksjonell L-form som suppleres av et dobbelt høyskap.

Innredningen er fra 2013, med grå, profilerte fronter, vitrineskap, heltre benkeplate og stor porselensvask. Skapplassen er svært god, og over kokesonen har kjøkkenet hvite fliser og en ventilator med avtrekk ut. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, stekeovn, kjøleskap og eget fryseskap.

Stue og spisestue
I første etasje er det to vakre, tilstøtende stuer, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet. Store krysspostvinduer sørger for godt med naturlig lys til rommene. Hovedstuen er romslig, og ble smakfullt pusset opp i 2021. Arbeidet inkluderte nytt tak, nye vegger og en flott 1-stavs parkett på gulvet.

En glassdør fører ut til den overbygde terrassen, en herlig romforlengelse i sommerhalvåret. Med både peisovn, støpejernsovn og varmepumpe får man det lunt og godt. Bak ildstedet er veggen kledd med store fliser i lekkert mønster. Den andre stuen passer utmerket som spisestue, og her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord. Rommet er holdt i en dus og trendy jordtone, noe som bidrar til en god atmosfære i rommet.

Bad/wc/vaskerom
Boligen har en enkel vaskekjeller, et bad i første etasje og et ekstra wc-rom i andre etasje. Badet er innredet med gulvbelegg og hvitmalte panelvegger. Lyset strømmer inn via et stort vindu, og badet har toalett, panelovn og dusjkabinett. Den øvrige innredningen består av et elegant servantskap og et matchende speil med lampetter på begge sider. Wc-rommet har furugulv, vegghengt toalett og servantskap med tilhørende speil.

Soverom og garderobe
Fire pene soverom ligger sammen i andre etasje, meget praktisk hvis man har små barn. Alle rommene er malt i duse farger for en behagelig atmosfære. Hele fire soverom betyr mange valgmuligheter for familien, og ved behov kan rommene benyttes som kontor, walk-in closet eller ekstra stue. Hovedsoverommet er meget romslig, med egen terrasse og strålende utsikt.

Rommet er inndelt i to separate soner; en for dobbeltseng og en med stort garderobeskap. Skapet er åpent, innredet med hyller, skuffer og klesoppheng. To av soverommene har støpejernsovn for ekstra varme og hygge. Godt med ekstra lagringsplass finnes på loftet, i garasjen, i tre kjellerboder og i to boder i de øvrige etasjene.

Parkering

Det er parkering i en dobbelgarasje med bod og et samlet areal på ca. 65 kvm. Opp til huset og garasjen har tomten en gruslagt innkjørsel for ytterligere parkering.

Modernisering og påkostninger

- 2 X garasjeport åpnere 2016
- Ny varmtvannsbereder ca 2015
- Alt nytt i gang i 2 etg, gulv, vegger og tak. Bygd toalett/vask og bod på del av gangen + liten bod ved sikringsskap 2015
- Loftsluke ny 2015
- Nytt sikringsskap 2015
- Byttet parkett på kjøkken 2016
- 6,6kW varmepumpe, lagt egen kurs fra sikringsskap 2019
- Sørveggen ny, nye vinduer og Hunton trefiber isolasjon. ISH Bygg AS 2020
- Nye veranda dører 1 og 2.etg ISH Bygg AS 2020
- 6 stk nye kjellervinduer ISH Bygg AS. 2020
- Maling av huset 2018/2021
- Oppussing av stue, gulv, tak og vegger 2021
- Fibernett November 2020
- Ny grus på gårsplass i 2025

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 01.11.2014.

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, både faglært og ufaglært. 2015 Faglært venn monterte rør, toalett og vask i 2.etg. Nytt toalett i 1.etg. og ny varmtvannsbereder i kjeller.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, både faglært og ufaglært. 2020 ISH Bygg & Eiendom AS. - Etterisolert, byttet 4 vinduer og panel sørvegg. - Byttet vindus omramming på resterende vinduer. - Byttet 6 kjeller vinduer. - Byttet 2 verandadører. 2015 Egeninnsats, montert pipehatt.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja. 2015 Robust Elektro AS Nytt sikringsskap Egeninnsats/faglært 2016 Nye stikkontakter og vifte på bad. 2021 Nye stikkontakter i dagligstue 2019 Innstallasjon av ny varmepumpe med egen kurs.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. 2025 Sandås Fjellsprenging & Graving AS Plugget rør fra drenskum til offentlig avløp. Montert drenspumpe i drenskum.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? - Ja. Toalett/vask + liten bod med nytt sikringsskap bygget i deler av gang i 2.etg.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre

spørsmålene? - Ja, ufaglært. 2020 Gravd ned fiberkabel fra stolpe og frem til huset 2025 Gravd ned større kabel fra fra huset ut til garasje Gravd ned strømkabel til pumpe i drenskum.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? - Ja. Feil rundt klemring på sluk/gulvbelegg. Dette er tettet provisorisk, ingen tegn til lekkasje. Åpen tilgang fra undersiden i kjeller.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) - Ja. Gammel tørr råteskade ved kjellervindu. Befaring gjort av representant fra Akershus Bygningsvernsenter. Skaden sees i sammenheng med tidligere inngangsdør til legekontor mange tiår tilbake i tid.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader? - Ja. Tegn på fuktskade øvre venstre hjørne på vindu spisestue. - Deler av panel over verandadør byttet av ISH Bygg AS, ikke tilfredstillende utført, pga. konflikt med veranda i 2.etg.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? - Ja. Naturlig skjevheter/spekker forekommer i et hus fra 1929.

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. - Stokkmaur 2015 i sørvegg. Ble tidlig oppdaget og behandlet av Anticimex. Ingen tilfeller av maur etter dette. Sørveggen revet og byttet i 2020. Spor etter mus i kjeller, loft og garasje. Ikke vært mus i boligdelen.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? - Ja. Swimspa har frostskader i rør/pumpe. Behov for reparasjon og nye lokk.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? - Ja. Det blir glipper på 3-4mm i parkett stue på 2 steder i fyringssesongen. Går sammen igjen på sommeren. Lysthuset har mye råteskader og bør rives/byttes.

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

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Byggemåte

Enebolig med 2 plan over kjeller fra 1929. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes noe oppgradering og vedlikehold.
Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:

- Utvendig > Taktekking : Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det registreres mosegroing på taket.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det registreres stedvis værslitasje på kledning. Dette gjelder ikke gavlvegg som er oppgradert i nyere tid.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Loftet har fått tilstandsgrad alert, da det vurderes som en risikokonstruksjon. Dette skyldes særlig at takkonstruksjonens tekking har nådd en høy alder, noe som kan medføre økt sannsynlighet for skader, lekkasjer eller redusert funksjonsevne. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte mangler eller behov for utbedringer. Boligeier bør være oppmerksom på at aldrende materialer kan ha svekket motstandsdyktighet mot vær og slitasje, og at vedlikehold eller utskifting kan være nødvendig på kort eller mellomlang sikt.
- Utvendig > Vinduer - 2020: Enkelte glass i øvre del av vinduer i stuen har punktert. Eier har fremvist skriftlig korrespondanse med leverandør om at disse skal skiftes.
- Utvendig > Vinduer - 1991 : Vinduene har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer. Utover dette registreres stedvis værslitasje på vinduer.
- Utvendig > Terrasse - 1. etasje: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er avvik: Utover dette er terrassen av høy alder og bærer preg av dette.
- Utvendig > Terrasse - 2. etasje: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Utover dette er terrassen av høy alder og bærer preg av dette.
- Utvendig > Utvendige trapper: Det registreres skjevheter i trappen. Det mangler rekkverk på venstre side av trappen.
- Innvendig > Overflater: Parkett i stuen har sprekker. Eier opplyser at dette lukker seg på sommeren og oppstår ved klimatiske endringer.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Utover dette registreres det rystelser i etasjeskillere. Dette må sees i sammenheng med boligens høye alder.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Innvendig > Rom under terreng: Det er ved overflatesøk påvist forhøyede fuktverdier på veggoverflater mot terreng. Det er også påvist symptomer på fuktgjennomtrenging.
- Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Dreneringen har utover dette nådd sin forventede levetid.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det registreres fuktskjolder ved siden av sluket. Det måles imidlertid ikke unormale fuktverdier i dette området.

Sammendrag av bygningsdeler med TG3:
- Utvendig > Vinduer - byggeår: Vinduene er fra byggeår og har passert forventet

levetid. Kostnadsestimat: Under 10.000,-.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Kostnadsestimat: 50.000,- - 100.000,-.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har nådd en høy alder, og det kan derfor ikke gis noen garanti for tettheten til rommet. Det bemerkes likevel at rommet vil ha sin funksjon ved samme bruk som i dag. Men ved en endret bruksbelastning av rommet kan det oppstå avvik. Kostnadsestimat: 100.000,- - 300.000,-.
- Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det mangler synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne. Kostnadsestimat: Under 10.000,-.

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.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul

Oppvarming

Boligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og en varmepumpe fra 2019 i hovedstuen. For vedfyring er det en peisovn i hovedstuen. støpejernsovn i spisestuen og støpejernsovn på to av soverommene. Ventilasjonen er naturlig, med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet. Det er luftventiler på fire nye krysspostvinduer.

Varmtvannstanken er fra 2015, rommer ca. 300 liter og er plassert i kjelleren. Samme år fikk boligen et nytt sikringsskap med automatsikringer. Terrassedørene og kjellervinduene ble skiftet i 2020.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om strømforbruk i 2024 på 22 900 kWh. Dette vil kunne variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 16 241,-pr. 2025

Privat vannverk.
Avløp: kr 10 955,- pr år.
Renovasjon: kr 4 956,- pr. år.
Feiing: kr 330,- pr. år.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 161 493,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 645 970,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr: 8563035

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 085 kvm (Eiertomt)
Beliggenheten passer utmerket for familier, i landlige omgivelser med gangavstand til skole, barnehager og fritidsaktiviteter. Plassert inntil store åkre, har eiendommen fri og helt nydelig utsikt over landskapet. Et fint uteareal med mye sjarm understreker idyllen på eiendommen. Tomten er på over to mål, opparbeidet med busker, gressplen, store trær og annen velstelt beplantning.

Hagen byr på mye boltreplass for store og små, og her kan man enkelt sette opp en trampoline, etablere en kjøkkenhage eller spille fotball med venner etter skolen. Sørveggen ble kledd om i 2020, og arbeidet inkluderte nye vinduer. I 2018 og 2021 ble hele huset malt utvendig. Opp til huset og garasjen finner man en gruslagt innkjørsel med gode muligheter for parkering. Hovedstuen har utgang til en overbygd terrasse, med trapp til hagen og et areal på ca. 20 kvm.

Belysning er montert, og terrassen innredes enkelt i ulike soner. Her nytes både stille stunder og lange, sosiale kvelder. Sommerdagene tilbringes også på en støpt markterrasse i hagen og på en åpen terrasse ved hovedsoverommet. Markterrassen har i dag et swimspa, som er defekt, men det er gode muligheter for å etablere nytt på samme plass. Terrassen oppe måler ca. 23 kvm, og her finner man enkelt roen mens man skuer utover de landlige omgivelsene.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en flott beliggenhet i et meget barnevennlig, etablert og rolig boligområde på Flateby i Enebakk kommune. Her bor du med Østmarka rett utenfor døren, og har tilgang til milevis med tur- og sykkelstier, lysløyper og flotte rekreasjonsområder – både sommer og vinter. Beliggenheten kombinerer landlig ro og natur med kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Flateby byr på et bredt spekter av servicetilbud – dagligvarebutikk (Coop Extra og Spar), apotek, bensinstasjon, frisør og spisesteder ligger alt innen kort rekkevidde. Flateby Grendesenter har et godt og variert tilbud for daglig handel, og du når Lillestrøm og Strømmen på under en halvtime med bil for et større utvalg av butikker og tjenester.

Nærområdet er svært godt tilrettelagt for barn og unge. Det er gangavstand til både Hauglia skole (1.–4. trinn) og Stranden skole (5.–7. trinn), med skolebussordning til ungdomsskole på Kirkebygda. Det finnes også flere barnehager i nærområdet, både kommunale og private.

For den aktivitetsglade finnes det en rekke fritidstilbud. Streifinn idrettsanlegg, ca. 2,4 km fra boligen, benyttes av Enebakk IF og fungerer også som innfallsport til Østmarka. I tillegg ligger Flatebyhallen og Vidotta kunstgressbane kun ca. 900 meter unna. Nærliggende tilbud inkluderer Atletico treningssenter, Melgård Hestesenter, skøytebane, fotballbaner, og lekeplasser. Myrdammen, et populært bade- og friluftsområde med brygger, toalettfasiliteter og stier, ligger bare 10 minutters kjøring unna.

Her finner du også Flateby båthavn, som gir unike muligheter for båtliv og fisketurer på innsjøen – en sjelden kvalitet i pendleravstand til hovedstaden.

Flateby samfunnshus er et viktig sosialt og kulturelt samlingspunkt med klubber, aktiviteter og arrangementer for store og små. Området har en levende og inkluderende nærmiljøprofil, med trygge omgivelser og mange møteplasser.

Kollektivtilbudet er godt utbygd. Nærmeste bussholdeplass er Sundby, ca. 280 meter fra boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Det foreligger godkjente tegninger på garasje datert 19.03.1997.

Vei, vann og avløp

Vann fra Flateby vannverk.

Offentlig avløp og adkomst fra offentlig veg.

Regulerings- og arealplaner

I henhold til kommuneplan ligger eiendommen i område regulert til boligbebyggelse - nåværende, og omkringliggende områder er regulert til samme formål, landbruks-, natur og friluftsformål, kombinert bebyggelse og anleggsformål og sentrumsformål - fremtidig.
Eiendommen berøres ikke av reguleringsplan, men nærområdet er regulert til boligbebyggelse, tjenesteyting, og grav- og urnelund.
Det er p.t. ingen reguleringsplaner under arbeid som berører eiendommen.
Alle interessenter anbefales å sette seg inn i kart og gjeldende regulering, konferer gjerne megler ved spørsmål.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

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:

3220/6/37:
15.08.1931 - Dokumentnr: 905377 - Bestemmelse om vannledn.

05.09.1929 - Dokumentnr: 900054 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3220 Gnr:6 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 1924340 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0229 Gnr:6 Bnr:37

01.01.2024 - Dokumentnr: 114469 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3028 Gnr:6 Bnr:37

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

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 500,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. -5 000,-
Tilrettelegging kr. 12 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 113 780,- 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 2. juni 2025

Megler

Håvard A. Bjerke, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92463019

Megler 2

Nora Benedikte Haugen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41841289

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Lillestrømveien 1703

Lillestrømveien 1703

Skoler

Stranden skole (5-7 kl.) 185 elever, 8 klasser	7 min 0.7 km
Hauglia skole (1-4 kl.) 187 elever, 8 klasser	22 min 1.8 km
Kirkebygden barne- og ungdomss... 364 elever, 16 klasser	10 min 9.2 km
Rælingen videregående skole 579 elever	17 min 14.5 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	24 min 19.1 km

Sport

Stranden skole	7 min
Vidotta idrettsplass	9 min
Atletico Flateby	17 min
Puls Marikollen	17 min

Offentlig transport

Sundby Linje 350	2 min 0.2 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 17.5 km
Oslo Gardermoen	49 min

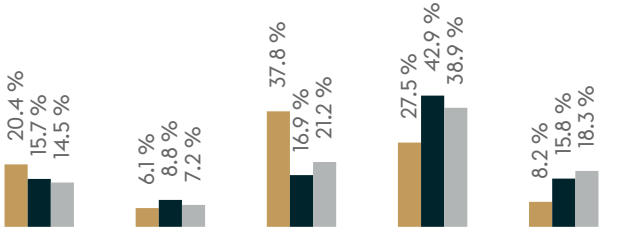
Barnehager

Melgård barnehage (1-5 år) 58 barn	7 min 0.6 km
Flateby barnehage (1-5 år) 60 barn	17 min 1.5 km
Hauglia barnehage (1-5 år) 49 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

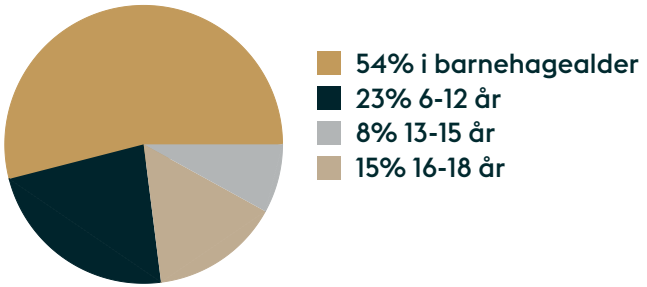
Spar Flateby	7 min
Coop Extra Flateby	20 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Melgård	98	49
Kommune: Enebakk	11 249	4 588
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



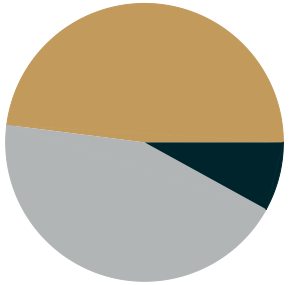
Ladepunkt for el-bil

Spar Flateby	7 min
Coop Extra Flateby	20 min

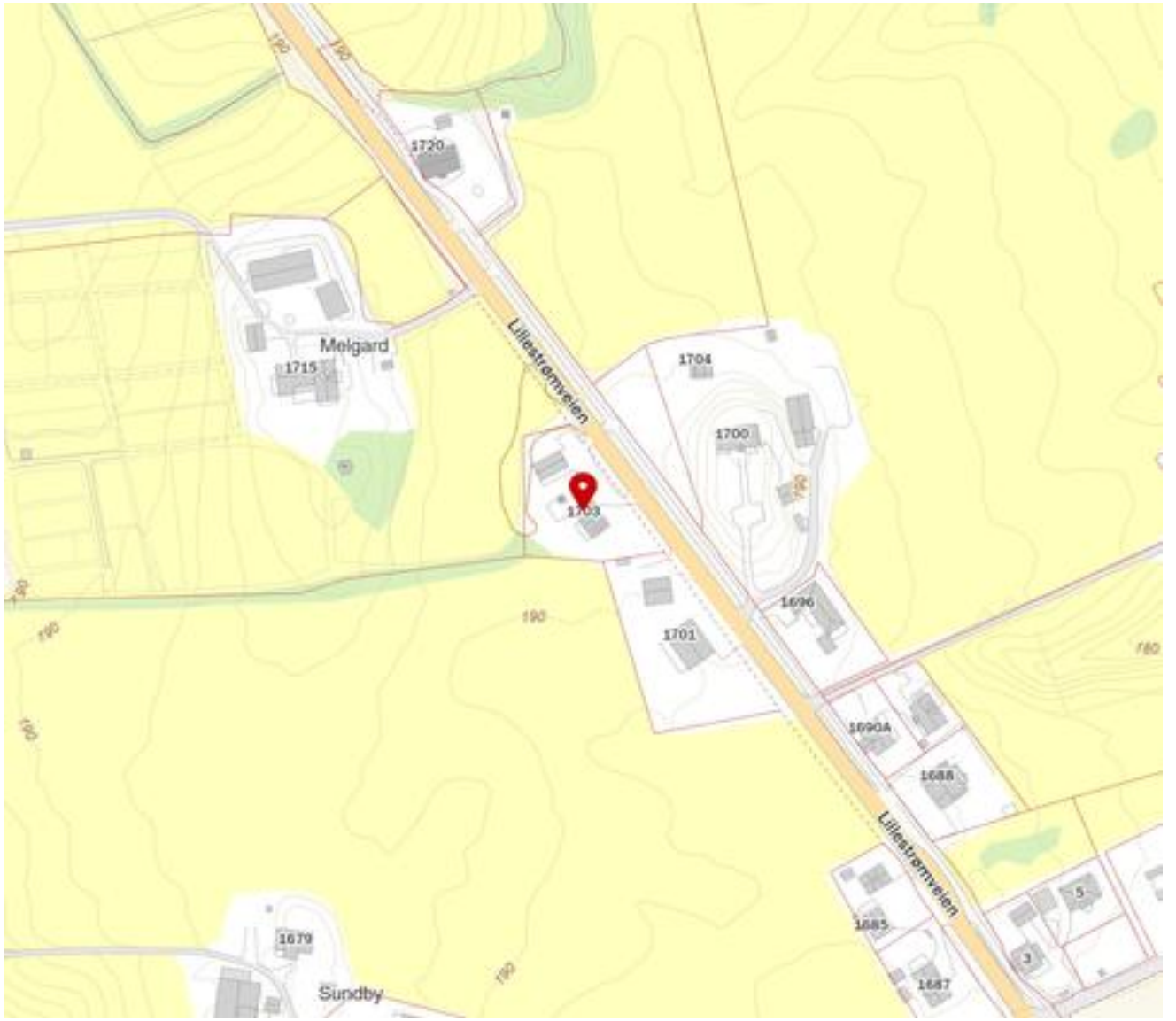
Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Boligmasse



- 48% enebolig
- 8% rekkehus
- 44% annet



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 2025

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Lillestrømveien 1703, 1911 FLATEBY
ENEBAKK kommune
gnr. 6, bnr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 20.05.2025 **Rapportdato:** 27.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21739-1547 **Referansenummer:** BB1090

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Vår ref:** Eirik Kalheim

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim
Uavhengig Takstingeniør
ek@th1.no
988 55 334

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Lillestrømveien 1703, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 37
3220 ENEBAKK

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 2 plan over kjeller fra 1929.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes noe oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Tomannsbolig - Byggeår: 1929

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Nedløp, renner og beslag i lakkert stål.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Gavlvegg er oppgradert i 2020.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har 2 trevinduer med koblet glass. Disse befinner seg i kjeller.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 2-lags glass.
Terrassen er bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Trerekkverket er målt til 91cm.
Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Trerekkverket er målt til 90cm.
Utvendig trapp med betongtrinn og stålrekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Ved enkel nivellering av stuen i 1. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 10mm, og 5mm over en avstand på 2 meter.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte profilerte tredører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet har belegg på gulv og panel på innvendige vegger og tak.
Det er utstyrt med servantinnredning, dusjkabinett og toalett.

Det bemerkes at det er utettheter i overgang mellom sluk og belegg, som provisorisk er tettet med fugemasse av eier. Det kan ikke gis noen garanti for denne løsningen.
Fuktmåling ble utført med trepigger i åpent treverk rundt sluket.
Målt fuktkvote i konstruksjonen var 12 vektprosent.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med furugulv og malte plater på vegger. Innvendig tak har trepanel. Det er utstyrt med vegghengt toalett og servantinnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.
Det er installert varmepumpe i 1. etasje.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer.
Boligen er utstyrt med varslere og håndslukkere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 1929.
Bygningen har betonggrunnmur.
Terrenget boligen er etablert i er nokså flatt.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra ukjent år. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent år type og er fra ukjent. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lillestrømveien 1703, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 37
3220 ENEBAKK

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

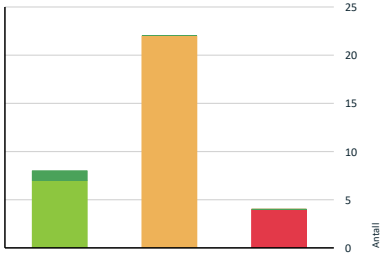
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Sammendrag av boligens tilstand

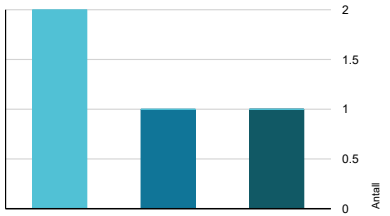
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - Byggeår	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2020	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 1991	Gå til side
Utvendig > Terrasse - 1. etasje	Gå til side
Utvendig > Terrasse - 2. etasje	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Lillestrømveien 1703, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 37
3220 ENEBAKK

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1929

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det registreres mosegroing på taket.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag i lakkert stål.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Gavlvegg er oppgradert i 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres stedvis værslitasje på kledning.
Dette gjelder ikke gavlvegg som er oppgradert i nyere tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan ikke utelukkes lokal utskifting.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Loftet har fått tilstandsgrad alert, da det vurderes som en risikokonstruksjon. Dette skyldes særlig at takkonstruksjonens tekking har nådd en høy alder, noe som kan medføre økt sannsynlighet for skader, lekkasjer eller redusert funksjonsevne. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte mangler eller behov for utbedringer. Boligeier bør være oppmerksom på at aldrende materialer kan ha svekket motstandsdyktighet mot vær og slitasje, og at vedlikehold eller utskifting kan være nødvendig på kort eller mellomlang sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.



TG 3 Vinduer - Byggeår

Bygningen har 2 trevinduer med koblet glass. Disse befinner seg i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er fra byggeår og har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes å skifte vinduene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Lillestrømveien 1703, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 37
3220 ENEBAKK

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer - 2020

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte glass i øvre del av vinduer i stuen har punktert. Eier har fremvist skriftlig korrespondanse med leverandør om at disse skal skiftes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen tiltak påkrevd hvis dette blir skiftet av leverandør.

TG 2 Vinduer - 1991

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.
Utover dette registreres stedvis værslitasje på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må vinduene skiftes. Det er ikke umiddelbare behov for dette.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Terrasse - 1. etasje

Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Trerekkverket er målt til 90cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

Utover dette er terrassen av høy alder og bærer preg av dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan ikke utelukkes lokal utskifting.

TG 2 Terrasse - 2. etasje

Terrassen er bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Trerekkverket er målt til 91cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utover dette er terrassen av høy alder og bærer preg av dette.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det kan ikke utelukkes lokal utskifting.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp med betongtrinn og stålrekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres skjevheter i trappen. Det mangler rekkverk på venstre side av trappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser vedrørende skjevheter anbefales.
Det bør etableres rekkverk, slik at det er rekkverk på begge sider av trappen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parkett i stuen har sprekker. Eier opplyser at dette lukker seg på sommeren og oppstår ved klimatiske endringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales før eventuelle tiltak kan vurderes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Ved enkel nivellering av stuen i 1. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 10mm, og 5mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av det største soverommet i 2. etasjen måles det et totalt avvik i rommet på 30mm, og 12mm over en avstand på 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utover dette registreres det rystelser i etasjeskillere. Dette må sees i sammenheng med boligens høye alder.

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

Det kan ikke forsvares at utbedring av forholdet gjøres som et enkelt tiltak. Ved en større renovering bør dette medtas.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ved overflatesøk påvist forhøyede fuktverdier på veggoverflater mot terreng. Det er også påvist symptomer på fuktgjennomtrenging.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, men det kan ikke utelukkes at tiltaket må sees i sammenheng med punkt om drenering.





TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte tredører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet har belegg på gulv og panel på innvendige vegger og tak.
Det er utstyrt med servantinnredning, dusjkabinett og toalett.

Det bemerkes at det er utettheter i overgang mellom sluk og belegg, som provisorisk er tettet med fugemasse av eier. Det kan ikke gis noen garanti for denne løsningen.

Lillestrømveien 1703, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 37
3220 ENEBAKK

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet har nådd en høy alder, og det kan derfor ikke gis noen garanti for tettheten til rommet. Det bemerkes likevel at rommet vil ha sin funksjon ved samme bruk som i dag. Men ved en endret bruksbelastning av rommet kan det oppstå avvik.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling ble utført med trepigger i åpent treverk rundt sluket. Målt fuktkvote i konstruksjonen var 12 vektprosent.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det registreres fuktskjolder ved siden av sluket. Det måles imidlertid ikke unormale fuktverdier i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med furugulv og malte plater på vegger. Innvendig tak har trepanel. Det er utstyrt med vegghengt toalett og servantinnredning.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det mangler synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget siterne.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det anbefales å etablere drensåpning fra innebygget sisterne.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.

TG 1 Varmepumpe

Det er installert varmepumpe i 1. etasje.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger for Installasjon i gang og wc, samt nytt sikringsskap 2.etg.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.



TG 0 Brannteknikse forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknikse forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikse forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknikse forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med varslere og håndslukkere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1929.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Dreneringen har utover dette nådd sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting av dreneringen må påregnes. Det er likevel ikke umiddelbare behov for dette.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 3 Terrengforhold

Terrenget boligen er etablert i er nokså flatt.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra ukjent år. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent år type og er fra ukjent. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Lillestrømveien 1703, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 37
3220 ENEBAKK

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1997

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bygningen er generelt bygget med trekonstruksjoner, i samsvar med den byggemetoden som var vanlig på oppføringstidspunktet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

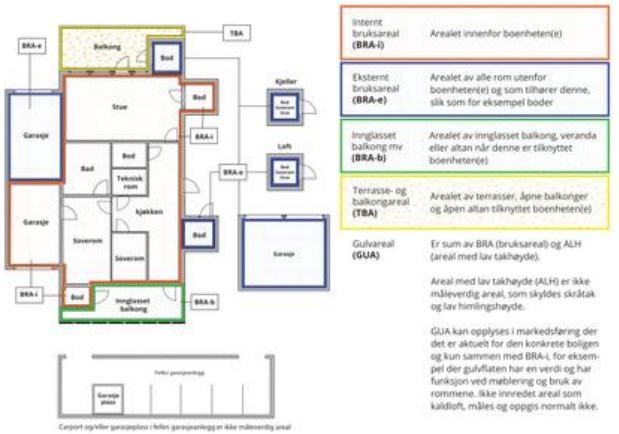
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Lillestrømveien 1703, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 37
3220 ENEBAKK

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Norsk takst

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	87			87	20
2. Etasje	87			87	23
SUM	**174**				**43**
SUM BRA	**174**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bod		
2. Etasje	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bod, Toalettrom		

Kommentar

Takhøyde 1. etasje: 2,40m.
Takhøyde 2. etasje: 2,37m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ja sørveggen er oppgradert i 2020.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		65		65	
SUM		**65**			
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, Garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	163	11
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2025	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Tor Einar Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3220 ENEBAKK	6	37		0	2085.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lillestrømveien 1703

Hjemmelshaver
Nordby Kjersti, Hanssen Tor Einar

Lillestrømveien 1703, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 37
3220 ENEBAKK

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Lillestrømveien ligger i Flateby, en del av Enebakk kommune, med nærhet til både natur og nødvendige fasiliteter. Området har tilgang til offentlig transport og veiforbindelser som gjør det enkelt å pendle til Oslo og omkringliggende byer. Det finnes dagligvarebutikker og andre servicetilbud i nærheten, men større handels- og kulturtilbud krever en kort kjøretur. Eiendommen ligger i et område med variert bebyggelse, og det kan være verdt å undersøke lokale reguleringsplaner for fremtidig utvikling.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og landbruk.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysninger gitt av eier

Varmtvannsbereder (VVB) installert i kjeller i 2015.
Gangen i 2. etasje ble innredet og delt av til bod og toalettrom ca. 2015.
Nytt sikringsskap installert ca. 2015.
Sørvegg kledd om i 2020, inkludert Hunton trefiberisolasjon, Tyvek vindsperre og nye vinduer.
Stue i 1. etasje pusset opp i 2021.
Varmepumpe skiftet i 2019, med ny elektrisk kurs lagt opp.
Utvendig maling av hele huset utført i 2018 og 2021.
6 kjellervinduer skiftet i 2020.
Terrassedører skiftet i 2020.
Parkett og blandebatteri på kjøkken skiftet i 2016.
Nedløp, bend, utkast og vannbrettbeslag byttet i september 2018.
Ny grus lagt på gårdsplassen i 2025.

Oppvarming av boligen

Varmepumpe og 2 vedovner 1.etg. og varmefolie på kjøkkengulv
Elektriske panelovner på alle soverom, toalettrom og bad.
Vedfyring 2.etg. i tillegg til panelovner

Byggemåte

Boligen er etablert med grunnmur av betong.
Veggkonstruksjon med bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.
Taket er et halvvalmet tak tekket med takstein.
Etasjeskiller av tre.
Vinduer med 2-lags glass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 650 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.05.2025		Ikke gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	22.05.2025		Fremvist	1	Nei
Ferdigattest	22.05.2025		Ingen	1	Nei
Godkjente byggetegninger	22.05.2025		Ingen	1	Nei
Eier	22.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsvverdi.no	22.05.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Lillestrømveien 1703, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 37
3220 ENEBAKK

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Lillestrømveien 1703, 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 37
3220 ENEBAKK

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BB1090

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nordby, Kjersti	9578-5999-4-1147459	2025-05-31 13:45:09
Hanssen, Tor Einar	9578-5999-4-1368158	2025-05-31 13:31:17

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
31. mai 2025

Oppdragsnummer
60-0182/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lillestrømveien 1703, 1911 FLATEBY

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Kjersti Nordby, Tor Einar Hanssen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2014

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: 8563035
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015 Faglært venn monterte rør, toalett og vask i 2.etg. Nytt toalett i 1.etg. og ny varmtvannsbereder i kjeller.

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

Eventuell kommentar: Kun toalett og vask, ikke krav til membran.

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

Eventuell kommentar: Har bilder fra arbeidet.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020 ISH Bygg & Eiendom AS. - Etterisolert, byttet 4 vinduer og panel sørvegg. - Byttet vindus omramming på resterende vinduer. - Byttet 6 kjeller vinduer. - Byttet 2 verandadører. 2015 Egeninnsats, montert pipehatt

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er en drenskum på eiendommen.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015 Robust Elektro AS Nytt sikringsskap Egeninnsats/faglært 2016 Nye stikkontakter og vifte på bad. 2021 Nye stikkontakter i dagligstue 2019 Innstallasjon av ny varmepumpe med egen kurs

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025 Sandås Fjellsprenging & Graving AS Plugget rør fra drenskum til offentlig avløp. Montert drenspumpe i drenskum.

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Toalett/vask + liten bod med nytt sikringsskap bygget i deler av gang i 2.etg.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vannforsyning fra Flateby Vannverk

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: 2020 Gravd ned fiberkabel fra stolpe og frem til huset 2025 Gravd ned større strømkabel fra fra sikringsskap og ut til garasje

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?

Ja

Beskriv: Feil rundt klemring på sluk/gulvbelegg. Dette er tettet provisorisk, ingen tegn til lekkasje. Åpen tilgang til sluk fra undersiden i kjeller.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Gammel tørr råteskade ved kjellervindu. Befaring gjort av representant fra Akershus Bygningsvernsenter. Skaden sees i sammenheng med tidligere inngangsdør til legekontor mange tiår tilbake i tid.

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

Ja

Beskriv: - Tegn på fuktskade øvre venstre hjørne på vindu spisestue. - Deler av panel over verandadør byttet av ISH Bygg AS, ikke tilfredstillende utført, pga. konflikt med veranda i 2.etg.

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

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

Beskriv: Naturlig skjevheter/spekker forekommer i et hus fra 1929.

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: Stokkmaur 2015 i sørvegg. Ble tidlig oppdaget og behandlet av Anticimex. Ingen tilfeller av maur etter dette. Sørveggen revet og byttet i 2020. Spor etter mus i kjeller, loft og garasje. Ikke vært mus i boligdelen.

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?
Ja

Beskriv: Swimspa har frostskader i rør/pumpe. Behov for reparasjon og nye lokk.

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: Henviser til takstrapport fra 2025

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 2014

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Det blir glipper på 3-4mm i parkett stue på 2 steder i fyringssesongen. Går sammen igjen på sommeren. Lysthuset har mye råteskader og bør rives./byttes.

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: 60-0182/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hanssen, Tor Einar	2025-05-31	Nordby, Kjersti	2025-05-31

Identifikasjon: bankID Hanssen, Tor Einar

Identifikasjon: bankID Nordby, Kjersti

SIGNICAT

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

Tegning garasje og oppmåling

BEHANDLING:		DATO:	SAK NR.:
Bygningssjefen		*19.03.97*	*D97-023*
SAKSBEHANDLER:	Oddbjørn Siljebøl	**ARKIV NR.:**	6/37

EINAR MOEN,SØKNAD OM OPPFØRING AV GARASJE SAMT RIVING AV EKSISTENDE PÅ EIENDOMMEN LILLESTRØMVEIEN 1703,GNR.6 BNR.37, 1911 FLATEBY.

Arkiv nr: 6/37
19.03.97
Løpenr.: 1002

SAKSDOKUMENTER

- søknad om byggetillatelse datert 22.02.97
- byggetegninger og situasjonskart.
- kvittert nabovarsel av 22.02.97- ingen merknader.
- søknad om ansvarsrett fra Einar Moen

BESKRIVELSE

Eiendommen som skal bebyges med garasje samt riving av eksisterende har beliggenhet på Flateby, nærmere bestemt ca.500 m syd for avkjøring til Ødegårdsveien
Det skal oppføres en garasje med bebygd areal på 68m^2.

VURDERING

Det søkes om riving av eksisterende garasje og oppføring av ny garasje på eiendommen gnr.6 bnr.17.Etter opplysninger i søknaden vil den nye garasjen ønsket plassert 17m fra senter av Rv.120 (Lillestrømveien).Byggelinjer for Rv.120 er fastlagt til 30m,og en avstand på 17m som det her søkes om krever dispensasjon fra veglovens bestemmelser

BYGNINGSSJEFENS AVGJØRELSE

1. Byggetillatelse for oppføring av ny garasje samt riving av eksisterende på gnr.6 bnr.37 innvilges og gis på følgende vilkår:

- Akershus Vegkontor må godkjenne omsøkte garasjeplassering, da angitt avstand på 17m krever dispensasjon fra vegloven bestemmelser.

- Byggets plassering i terrenget skal påvises av oppmålingsvesenet før grunnarbeidene påbegynnes.

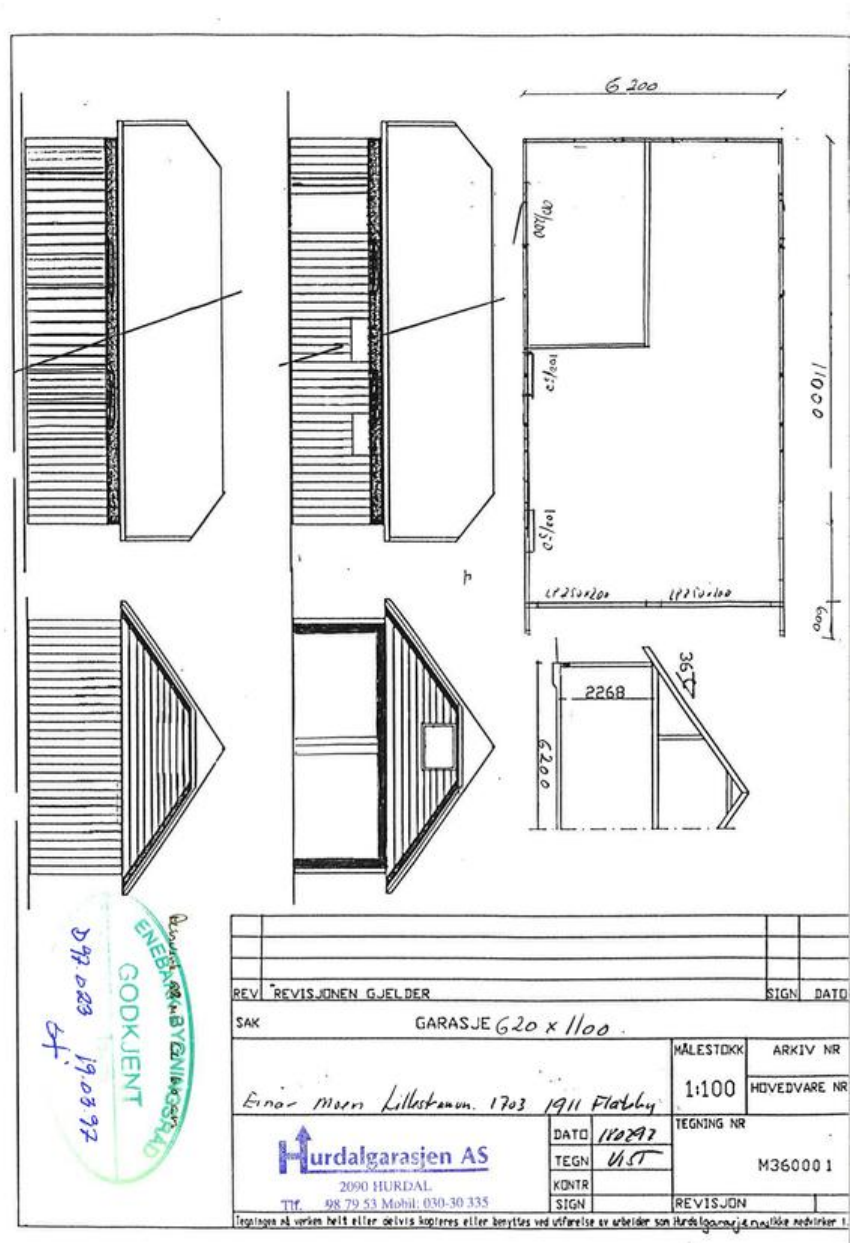
Det gjøres oppmerksom på at byggherren selv er ansvarlig for at tiltaket ikke kommer i konflikt med eksisterende rør og ledninger i grunnen.

2. Ansvarshavende plikter å rette seg etter gjeldende retningslinjer for ansvarshavende, jfr. Plan- og bygningslovens § 98. Som ansvarshavende for det omsøkte arbeidet godkjennes Einar Moen.

Stein Mørdal
bygningssjef

Godkjente byggesakspapirer utleveres ved teknisk etat, mot forevist kvittering for at den vedlagte regning på kr 950.00 er innbetalt Enebakk kommunekassakontor

UTSKRIFT SENDT: 20.03.97
Einar Moen


6200
1100
600
2268
3600
6200
REV REVISJONEN GJELDER
SIGN DATO
SAK GARASJE 620 x 1100.
Einar Morn Lillestrøm. 1703 1911 Flateby
MÅLESTOKK 1:100
ARKIV NR
HOVEDVARE NR
Hurdalgarasjen AS
2090 HURDAL
Tlf. 98 79 53 Mobil: 030-30 335
DATO 110297
TEGN HST
KONTR
SIGN
TEGNING NR M360001
REVISJON
GODKJENT
ENEBAKK BYGNINGSRÅD
19.03.97

Nr.
PÅ I
& STEN G. OSLO

Henvisning:

J.nr.
Kart 737
Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

Tors dag den 9/11 1954 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og ~~skylddelingsforretning~~ over grunnegang gården Norheim gr.nr. 6 br.nr. 37 av skyld mark 0.0 i Finnsnes herred
Forretningen er forlangt av Aagoth Kjeldsen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[2]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Th. Øvind — Helge Killerud

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:[3] bygge

Ved forretningen møtte:[4]
Av partene: eier. Aagoth Kjeldsen.

Av naboer: A. Aldgård - Hans Sundby. Olai Fyllberg. — Karl Sandås - Ivar Pind

Over de 1 del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:[5]

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 20/3 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.
[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»
[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.
[5]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Er

Delet begynner i tomtens sydlige hjørne merket med bolt i jord og går i nordlig retning 48.0 m til bolt i jord og videre i nordøstlig retning 36.50 m til bolt i jord med steinrøys. Herfra går delet i sydøstlig retning 59.60 m til bolt i jord og følger så den nordlige grense av Fygata 53.20 m tilbake til utgangspunktet.

An

Fygaten mellom Nedkvn og nabo er 5.m. bred og er merket med bolten i jord.

Tir

Parsellen skal anvendes til:[1] byggetomt
Skylden for de — fraskilte del — ble bestemt til —

De

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør De 1 fraskilte del er gitt bruksnavn:[2] „Norheim"

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.
Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

E. J. Fredriksen

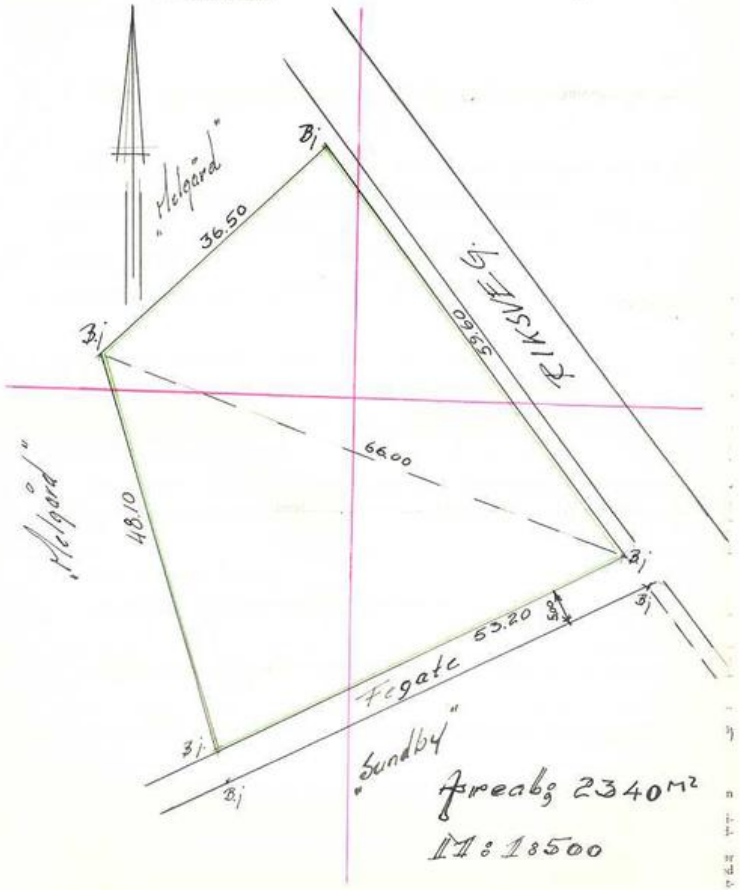
[1]) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/5 1923 nr. 2 § 21).

M6. 737 6/37 M = 1:3500

Kart

over parsell ~~x~~. Nordheim av gr.nr. 6 br.nr. 37

Nordheim i ENEBAKK
(eiendommens navn)


Bj
Bj
Bj

Kart og regulering

Enebakk kommune

Grunnkart

Eiendom: 6/37
Adresse: Lillestrømveien 1703
Dato: 15.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

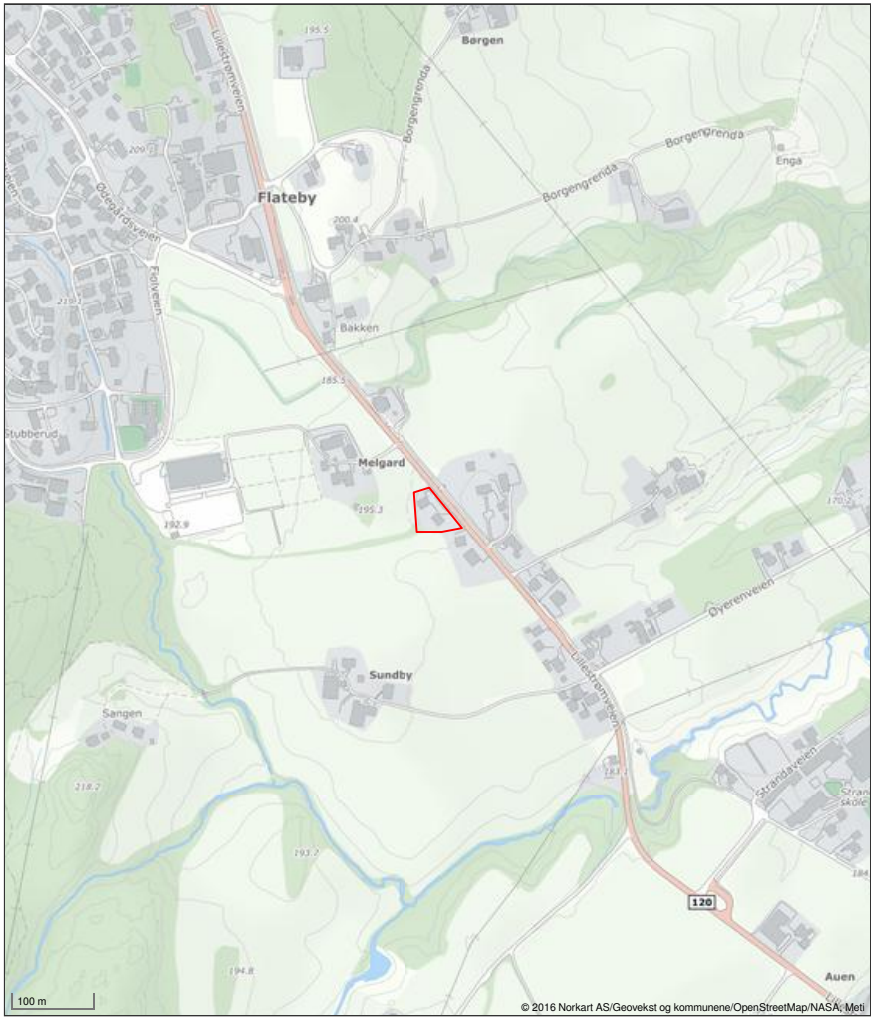
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 15.05.2025

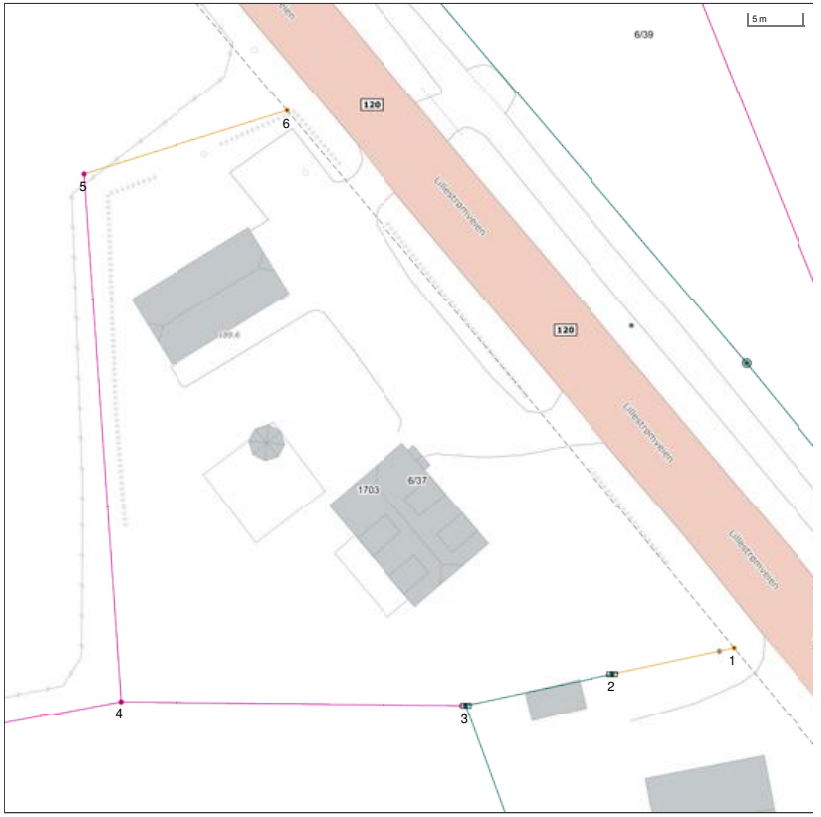
Oversiktskart for eiendom 3220 - 6/37//



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: 15.05.2025

Eiendomskart for eiendom 3220 - 6/37//



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	2 085,10 m²	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vegkant		
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6633995,45	**Øst** 620935,09

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6633972,24	620980,02	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	64,80	
2	6633969,47	620968,83	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	11,53	
3	6633966,12	620955,32	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	13,92	
4	6633965,43	620923,29	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,04	
5	6634014,16	620918,26	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	48,99	
6	6634020,65	620936,95	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	19,78	

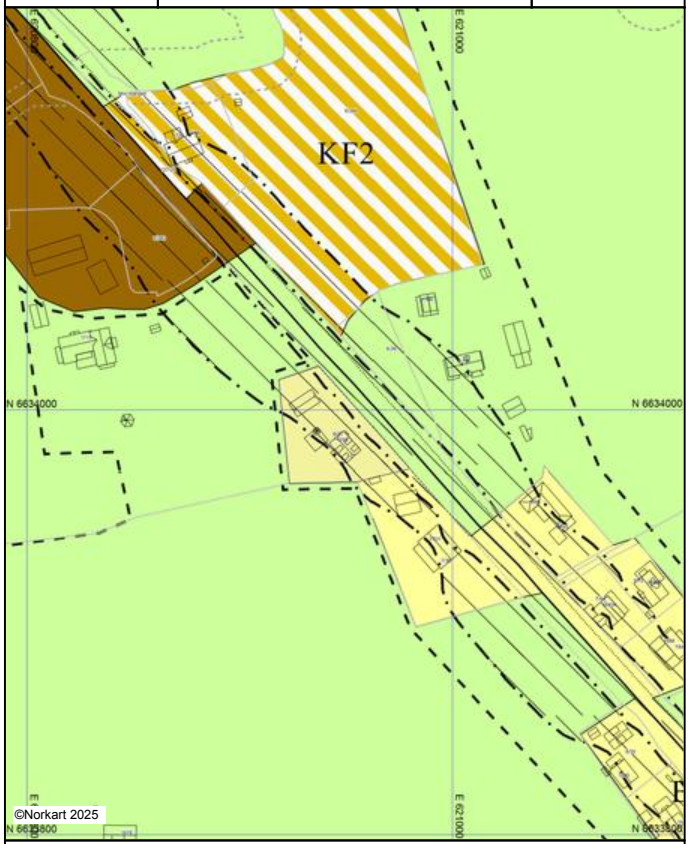
Enebakk kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/37
Adresse: Lillestrømveien 1703
Utskriftsdato: 15.05.2025
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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

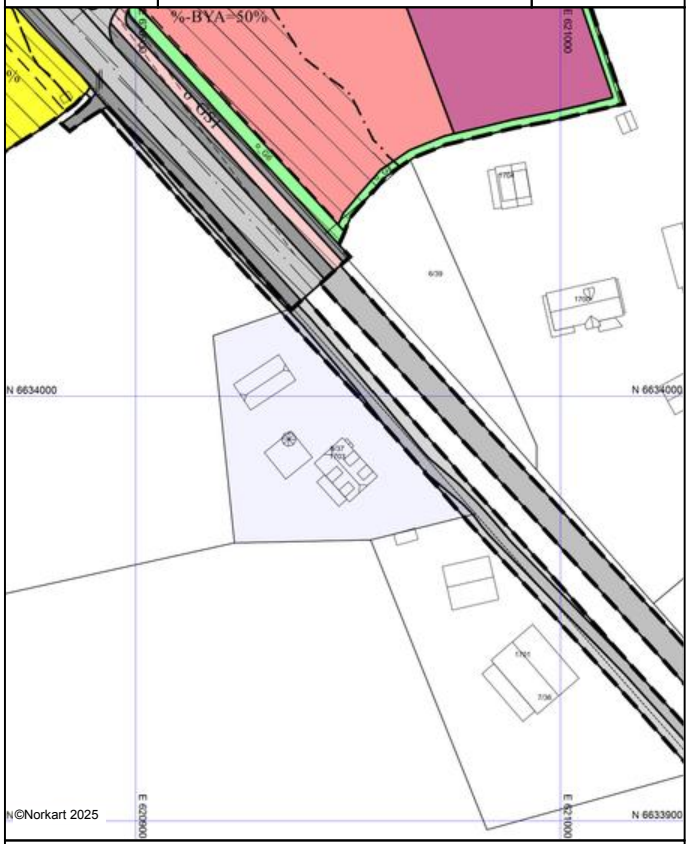
Enebakk kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/37
Adresse: Lillestrømveien 1703
Utskriftsdato: 15.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg

Reguleringsplan PBL 2008
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Grav- og urnelund
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Reguleringsplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Stenging av avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Reguleringsplan - påskrift

Enebakk kommune

Ledningskart

Eiendom: 6/37
Adresse: Lillestrømveien 1703
Dato: 15.05.2025
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.


E 620000
E 621000
N 6634000
Lillestrømveien
Lillestrømveien
Lillestrømveien

Enebakk kommune
Adresse: Prestegårdsveien 4, 1912 ENEBAKK
Telefon: 64 99 20 00

Utskriftsdato: 15.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3220	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	37	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lillestrømveien 1703, 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** 1 235 m^2 **KPHensynsonenavn** H_220-121 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 2 085 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Flateby **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 2 081 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** BF22

	Delareal 264 m^2 **KPHensynsonenavn** H_210-60 **KPStøy** Rød sone iht. T-1442
	Delareal 264 m^2 **KPHensynsonenavn** H_210-12 **KPStøy** Rød sone iht. T-1442
	Delareal 4 m^2 **Arealbruk** Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	306
Navn	GANG- OG SYKKELVEI STRANDEN- GRENDESENTER (VEST)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.09.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/628/0229306_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 104 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 55 m^2 **Formål** Annen veigrunn

5

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REG.PLAN,
DEL AV GANGVEI STRANDEN SKOLE - ØYEREN
BENSINSTASJON DATERT 15. NOVEMBER 1974.

1. Det reg. areal skal nyttes til trafikkformål.

2. Der gangveien legges nærmere riksveiskulder enn 1,5 m, skal det oppsettes hinder mellom gangvei og riksvei. Slike hindre kan være gjerde, hekk e.l.

3. Trafikkarealet skal om nødvendig også avgrenses mot private eiendommer med nødvendige hindre. Avgjørelser herom treffes av bygningsrådet.

4. Der gangveien krysser private adkomster skal dette ordnes slik at eksisterende privat adkomst ikke sjeneres på en urimelig måte. Tvil herom avgjøres av bygningsrådet.

5. Gangveiens effektive bredde skal være min. 2,5 m eller minst så bred at den er brøytbar med praktiske redskaper.

6. Arealene innenfor det regulerte området, som ikke blir anlagt som effektiv gangvei, skal tilsåes og holdes i vanlig god stand.


Matrikkel

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	NORHEIM	Beregnet areal	2085.1
Etablert dato	05.09.1929	Historisk oppgitt areal	2340
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.05	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	6/37
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	6/37
Skyldeling Skyldeling	05.09.1929			6/6 (-2340), 6/37 (2340)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6633995.45	620935.09	0	Ja	2085.1	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HANSSEN TOR EINAR F050764*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LILLESTRØMVEIEN 1703 1911 1911 FLATEBY	Bosatt (B)
NORDBY KJERSTI F110266*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LILLESTRØMVEIEN 1703 1911 1911 FLATEBY	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Lillestrømveien 1703 Adressetilleggsnavn:

Poststed	1911 FLATEBY	Kirkesogn	02100403 Enebakk
Grunnkrets	105 Melgård	Tettsted	611 Flateby
Valgkrets	1 FLATEBY		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	150595819		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	
2	7076231		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	21.10.1997

3	150595800		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	

1: Bygning 150595819: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.04.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lillestrømveien 1703	H0201	6/37	0	0	0	0	
Bolig	Lillestrømveien 1703	H0101	6/37	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	0	0	0	0	0	0
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 7076231: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 21.10.1997

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	68
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	68
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	19.03.1997	04.04.1997
Igangsettingstillatelse	15.10.1997	20.10.1997
Tatt i bruk	21.10.1997	20.10.1997

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/37	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	68	68	0	0	0

3: Bygning 150595800: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygning revet/brent		09.04.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/37	-	-	-	-	-

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers 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.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0182/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lillestrømveien 1703 1911 FLATEBY

Betegnelse: Gnr 6, bnr 37 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no