NORDVIK

Skaugveien 17A

3 soverom | 147 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Skaugveien 17A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
23	Om boligen
31	Kontaktinfo
32	Vedlegg
70	Nabolagsprofil
72	Egenerklæringsskjema
79	Andre vedlegg
154	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
157	Forbrukerinformasjon om budgivning
158	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.05.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik halvpart tomannsbolig med fin utsikt over Øyeren, uteplasser på totalt 148 m² og garasje! To innganger

Prisantydning	**4 600 000,-**
Omkostninger	**116 380,-**
Totalpris	**4 716 380,-**
BRA-i	**147 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1979**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Skaugveien 17A - Presentert av Idriss Eliassy i Nordvik Bolig!

Denne lyse og trivelige halvparten av en tomannsbolig har en praktisk planløsning med god plass til hele familien, stor stue, to romslige bad (ett i hver etasje) og to lune peisovner som skaper en hyggelig atmosfære. Boligen har to innganger og gode lagringsmuligheter i både utebod og anneks. Uteområdene har flotte solforhold og store terrasser på begge sider av huset som inviterer til hyggelige stunder. Den usjenerte hagen gir barna godt med boltreplass, og parkering gjøres i garasje eller på oppstillingsplasser på tomten.

Boligen ligger i et svært barnevennlig nabolag med gangavstand til skole og barnehage, samt kort vei til marka, idrettsanlegg, butikker og gode bussforbindelser mot Lillestrøm og Oslo.





Skaugveien 17a



Taksthuset 1
DIN TRYGGHET





Åpen stue og kjøkkenløsning med god plass til flere soner for møblering!





Kjøkkenet er praktisk innredet med hvite profilerte fronter, benkeplate av heltre og en hyggelig kjøkkenøy med sitteplasser.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.







Stuen er lys og romslig med god plass til både sofagruppe og TV-møbler.





Flott utsikt mot Øyeren!

En kombinasjon av varmepumpe og peisovn sørger for lun atmosfære og effektiv oppvarming på kalde dager.



Badet i 1. etasje ble overflateoppusset av fagfolk i senere tid med moderne detaljer som regndusj og vegghengt toalett.





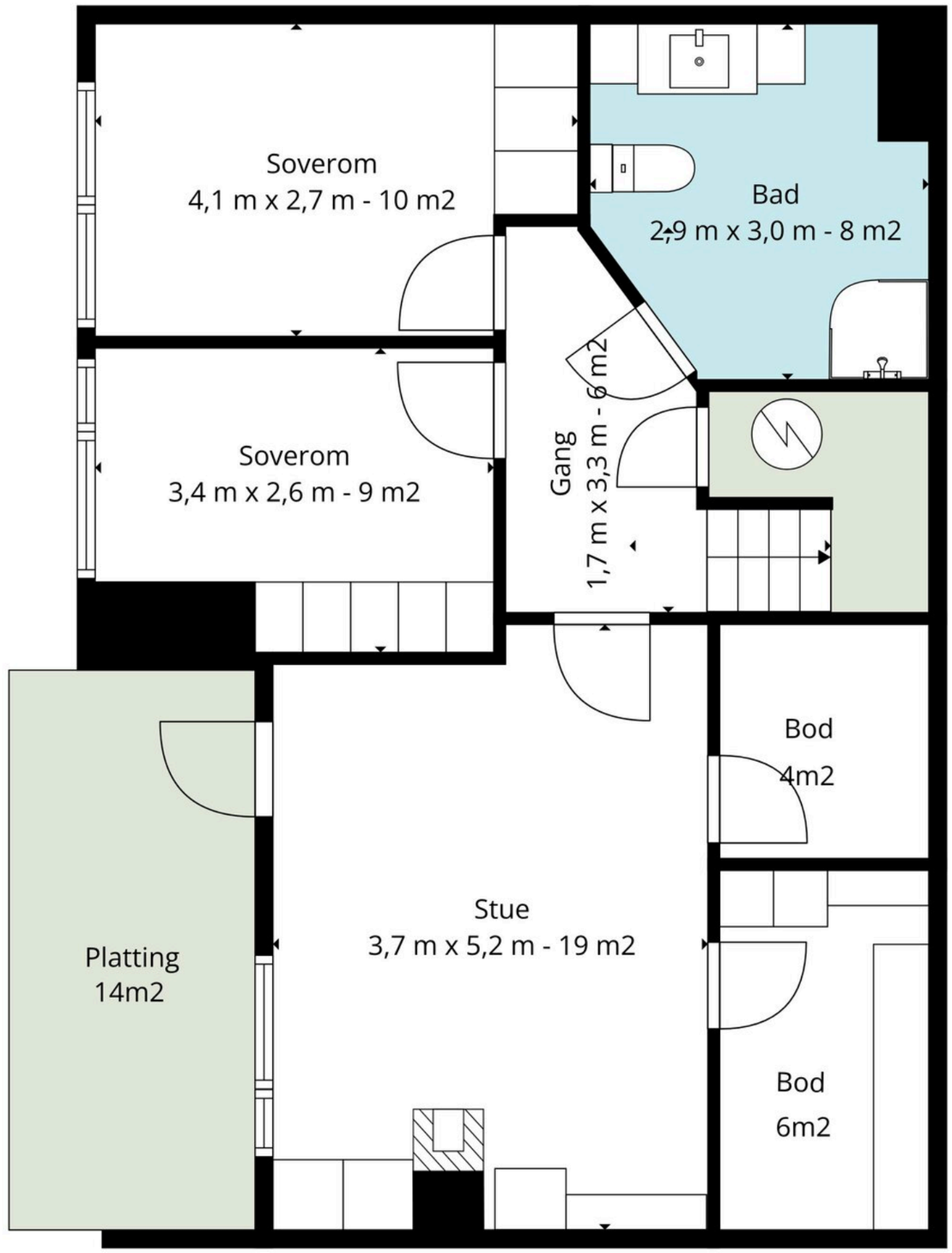
Skyvedørsgarderobe med plass for lagring, praktisk plassert i gangen!

Hovedsoverom i 1. etasje er av en god størrelse med plass til dobbeltseng og fin, skjermet utsikt.





Underetasje



Trapperom med tilgang til bad, soverommene og praktisk bod/kott under trapp.





Underetasjen har egen inngang til stuen (ikke godkjent for varig opphold).

Rommet har peis og direkte tilgang til bod benyttet til garderobe.





Etasjen har et bad fra 2015 med gulvvarme, dusjhjørne med glassdører, samt praktisk opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

Downlights I himling for et godt gjennomgående lys på badet.





Dusjhjørne med innfellbare glassdører og regnfallsdusj.




WC

Fine uteområder med hage, og store terrasseflater.





Du har hele 114 m² boltreplass i 1. etasje, samt 34 m² i underetasjen, noe som gir fantastiske muligheter for flere sittegrupper, grillplass og beplantning.

Eiendommen har en frittstående bod på 13 m² inndelt i to bodrom på hhv. 9,9 m² og 3,1 m²





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
47-0038/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Skaugveien 17A, 1911 FLATEBY
Gnr 2, bnr 127 (ideell andel 1/1) i Enebakk kommune

Selger
Houssine Lasry

Kjøpesum og omkostninger
4 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
115 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
116 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
136 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 716 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 736 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1979

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 147 kvm
Totalt BRA: 147 kvm
TBA: 148 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 65 kvm. Gang, bad, soverom, soverom 2, stue (ikke godkjent), bod og bod 2.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 34 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Entré, gang, bad, soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 114 kvm.

Innhold
-1. underetasje: Gang, bad, soverom, soverom 2, stue (ikke godkjent), bod og bod 2.
1. etasje: Entré, gang, bad, soverom og stue/kjøkken.

I tillegg er det en frittstående bod på 13 m² inndelt i to bodrom på hhv. 9,9 m² og 3,1 m² samt et garasjebygg på ca. 27 m² inndelt i bod på 6,7 m² og garasje på 20,1 m².

Standard
Entré
Boligen ønsker deg velkommen med en lys og innbydende entré. Her er det flislagt gulv med behagelige varme, downlights i taket og god plass til både sko og yttertøy.

Stue
Stuen er lys og romslig med god plass til både sofagruppe og TV-møbler. En kombinasjon av varmepumpe og peisovn sørger for lun atmosfære og effektiv oppvarming på kalde dager.

Kjøkken
Kjøkkenet er praktisk innredet med hvite profilerte fronter, benkeplate av heltre og en hyggelig kjøkkenøy med sitteplasser. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. I tilknytning til kjøkkenet finner du en naturlig plass til spisebordet hvor hele familien kan samles.

Bad
Boligen har to bad. Badet i 1. etasje ble overflateoppusset av fagfolk i senere tid med moderne detaljer som regndusj og vegghengt toalett. Badet i underetasjen er fra 2015 og er utstyrt med gulvvarme, servant med servantskap, to høyskap, dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett samt praktisk opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. (Se tilstandsrapport for detaljer angående TG2).

Soverom og lagring
Boligen har i dag tre fine soverom. Hovedsoverommet ligger i 1. etasje med god plass for dobbeltseng og garderobeløsning. Underetasjen rommer to soverom, perfekt for gjesterom, barnerom eller hjemmekontor. I underetasjen er det i tillegg et stort disponibelt rom (opprinnelig hobbyrom), benyttet som stue (ikke godkjent). Fra dette rommet er det direkte utgang til hagen. Underetasjen har for øvrig godt med lagringsplass i to boder.

Uteplass og parkering
Boligen har et imponerende terrasse- og balkongareal på totalt 148 m². Du har hele 114 m² boltreplass i 1. etasje, samt 34 m² i underetasjen, noe som gir fantastiske muligheter for flere sittegrupper, grillplass og beplantning. Parkering gjøres enkelt i den nymalte garasjen, som også har en praktisk utebod i bakkant. Eiendommen har i tillegg en ekstra redskapsbod i hagen på ca. 13 m² inndelt i to bodrom.

Parkering
Parkering i garasje på ca. 27 m² med tilhørende bod og på egen gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Montert vannmåler

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Halvpart av 2-mannsbolig over 2 plan fra 1979. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold. Utvendig bod er oppført med trekonstruksjoner og liggende kledning. Boden ble målt til ca. 13m2. Garasje er oppført med lecavegger og tretak. Garasjen ble målt til ca. 20m2. Bod i garasje ble målt til ca. 7m2.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking grunnet alder.
- Utvendig > Nedløpsrør og beslag grunnet alder.
- Utvendig> Veggkonstruksjon grunnet alder. Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Utvendig > Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter.
- Utvendig > Utvendige trapper: Konstruksjonene har skjevheter.
- Innvendig > Overflater grunnet bruksslitasje og lokale skader. Stedvis knirk i laminatgulv. Påvist sprekker i flisfuger i entré, samt en skadet flis i samme område.
- Innvendig > Pipe og ildsted grunnet alder.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger grunnet alder.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør grunnet alder.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank grunnet alder. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering grunnet alder.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger grunnet alder.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist svertesopp i silikonfuger.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fall mot sluk er målt til 19mm.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt grunnet alder på membranløsningen.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er registrert slitasje på kjøkkenets fronter, som fremstår med synlige merker, riper og generell overflateforringelse som følge av bruk og alder.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker og det er påvist svertesopp i silikonfuger.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt grunnet alder på membranløsningen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Innvendig > Rom Under Terreng: Det ble indikert fukt i yttervegger i underetasje mot hjørnet av huset ved fuktmåling. Kostnadsestimat: kr 100 000 - 200 000,-

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet til panelovner. Vedovn i stue oppe og nede. Varmekabler på badene og i entré. Varmepumpe i stue

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 16 891,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Avløp, renovasjon og feiing. Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Eiendommen er tilknyttet Flateby vannverk og betaler et årsgebyr på kr 3 969,-. Det er installert vannmåler på eiendommen og kostnadene faktureres etter forbruk.

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

- Årlig bygningsforsikring ca. kr 13 000,- pr år.
- Kostnader i forbindelse med Kabel-tv/internett må påregnes ved bruk. Selger har ikke oppgitt omtrentlig årlig kostnad.
- Kostnader for fyring i peis må påregnes ved bruk. Selger har ikke oppgitt omtrentlig årlig kostnad.
- Kostnad for vannforbruk til Flateby vannverk. Kostnad ikke oppgitt av selger.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 051 969,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 207 875,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både

selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr: 0017799

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 712 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet eiertomt bestående av plen, prydbusker, trær og øvrig beplantning. Tomten har i tillegg faste dekker med asfalt og steinheller, samt delvis omkransende hekk.

Matrikkelbrev fra Enebakk kommune er vedlagt salgsoppgaven.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beliggenhet og Nærområde
Eiendommen ligger i et etablert, barnevennlig og populært boligområde på Flateby. Beliggenheten er svært praktisk for barnefamilier, med Flateby barnehage (1–5 år) kun ca. 100 meter fra boligen. Hauglia barneskole (1.–4. trinn) ligger rett i overkant av en kilometer unna, mens Stranden skole (5.–7. trinn) er en kort sykkeltur unna. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Enebakk ungdomsskole.

Friluftsliv og Fritid
Eiendommen har kort vei til marka, som byr på flotte turmuligheter og badevann om sommeren, samt preparerte lysløyper vinterstid. For den aktive finnes det et bredt tilbud i nærområdet: Streifinn idrettsanlegg og ballbanen ved Hauglia skole ligger like ved, og det er idrettshall ved Stranden. På Flateby samfunnshus arrangeres det blant annet bygdekino, og Atletico treningssenter ligger kun en kort spasertur unna.

Service og Fasiliteter
Det er gode handlemuligheter i gangavstand fra boligen. Coop Extra Flateby ligger ca. 10 minutters gange unna, og Spar Flateby nås på ca. 14 minutter til fots. Flatebysenteret tilbyr i tillegg diverse forretninger og øvrige servicetilbud. For et utvidet bymessig tilbud er det ca. 17 km til Lillestrøm.

Kollektivt og Pendling
Kollektivtilbudet er lett tilgjengelig med bussholdeplassen "Flateby boligfelt" kun 300 meter fra boligen. Herfra går linje 350 mellom Lillestrøm og Enebakk, med direktebusser til og fra Oslo i rushtiden. For pendlere er det ca. 35 km til Oslo sentralstasjon, mens kjøreturen til Lillestrøm tar i underkant av 20 minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
.Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 06.07.1979. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Det gjenstår en del mindre vesentlige mangler ved bygget i tilknytning til avsluttende arbeid. Man fant det imidlertid ubetenkelig å ta bygget i bruk til sin funksjon.

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.

Avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
- Stuen i underetasjen er på opprinnelige tegninger byggemeldt som hobbyrom.
- Badet i underetasjen er på opprinnelige tegninger oppdelt i wc og vaskerom.
- Entré i 1. etasje er ikke på opprinnelige byggemeldte tegninger. Megler har ikke dokumentasjon for at tiltak er sendt inn til kommunen.

Det gjøres oppmerksom på at stuen er innredet etter at midlertidig brukstillatelse er gitt og avviker fra originale byggetegninger. Rommet er opprinnelig godkjent som "hobbyrom" og er innredet som stue i senere tid. Innredning av rommene til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som stue må det søkes om bruksendring. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold og at rommet da må brukes som hobbyrom/bod/midlertidig oppbevaring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp og privat

vannverk. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan datert 03.11.2022 med tilhørende bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2015-2027 sist revidert 07.12.2018. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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
Det er ingen tinglyste heftelser eller rettigheter på eiendommen.

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.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om eiendommens tilstand og kostnader. Kjøper oppfordres av den grunn til å undersøke eiendommen ekstra nøye.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Hus inkl factoring kr. 15 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 000,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 128 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 4. mai 2026

Megler
Idriss Eliassy, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97905166

Meglerforetaket
Nordvik Jessheim
Dampsaga allé 4
2053 JESSHEIM
Juridisk navn: ET Romerike Eiendom AS
Org. nr.: 936877141

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

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

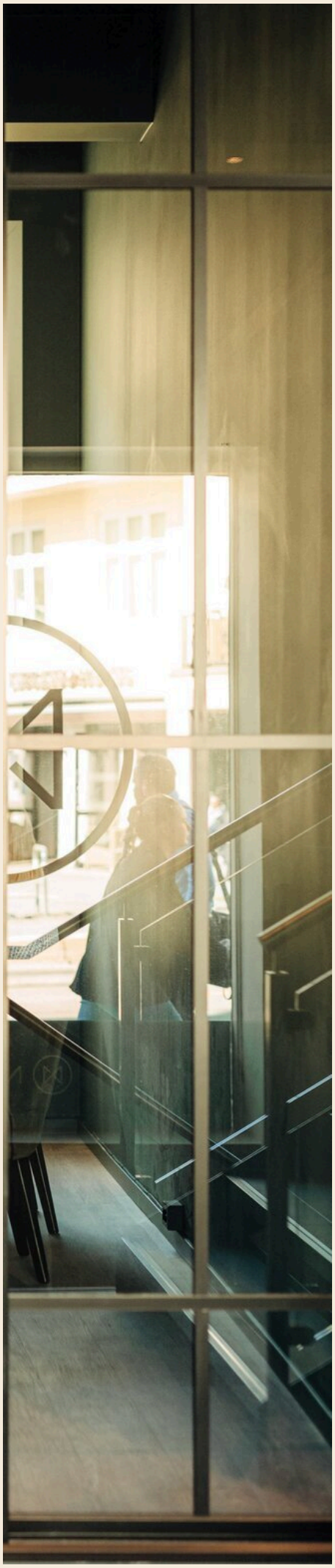
Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Velkommen til

Nordvik Jessheim

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Romerike 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.



Dampsaga allé 4, 2053 JESSHEIM
jessheim@nordvikbolig.no

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Skaugveien 17 A, 1911 FLATEBY

ENEBAKK kommune

gnr. 2, bnr. 127

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 147 m²

Taksthuset 1

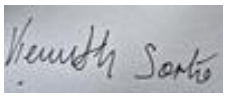
Befaringsdato: 28.04.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3635 **Eiendomsverdi ref nr:** ZS1904

Foretak: Taksthuset 1 AS **Takstingeniør:** Kenneth Andre Sørlie

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.



Rapportansvarlig



Kenneth Andre Sørlie
Uavhengig Takstingeniør
ks@th1.no
403 21 619

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av 2-mannsbolig over 2 plan fra 1979.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Utvendig bod er oppført med trekonstruksjoner og liggende kledning.
Boden ble målt til ca. 13m2.

Garasje er oppført med lecavegger og tretak.
Garasjen ble målt til ca. 20m2.
Bod ble målt til ca. 7m2.

Generelt oppført i lecavegger og 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.

Garasje er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.
Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Tomannsbolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. 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.
Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.
Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.
Veggene har betongkonstruksjon og trekonstruksjoner.
Fasade/kledning har pussplater og liggende kledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer fra 2019 og 2020.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Terrassen er målt til ca. 114m2.

Platting bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Platting er målt til ca. 14m2.

Steinbelagt platting.
Platting ble målt til ca. 20m2.
Utvendige trapper av impregnerte materialer.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malt trepanel og malte flater. Innvendige tak har malte flater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av lettbetongelementer.
Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Gulvet har laminat. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av vegger ble det funnet forhøyede fuktverdier.
Innvendige tretrapper mellom etasjene.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 19mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 19mm.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk

Beskrivelse av eiendommen

er målt til 9mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 9mm.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1979.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Boligen er etablert i et skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med hage og parkeringsareal.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

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.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

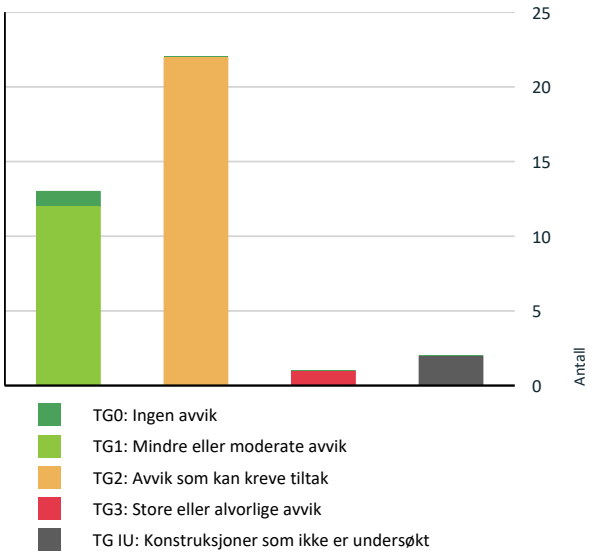
Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

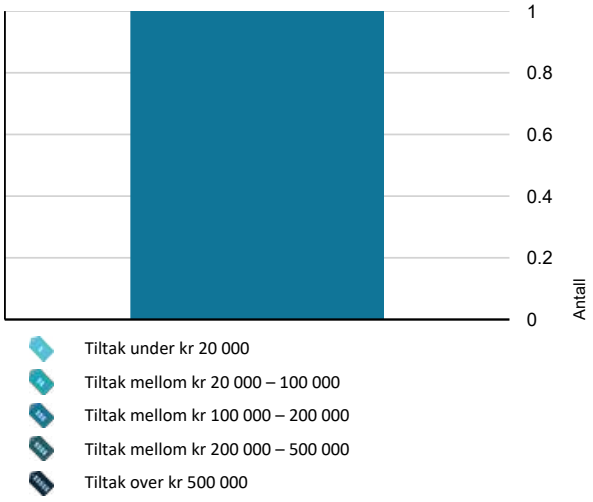
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — 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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
●	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
●	**Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
●	**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
●	**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	Gå til side
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1979

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. 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.

Den visuelle kontrollen viser at mer enn halvparten av forventet brukstid for både taktekkingen og undertaket er passert. Materialenes aldring er tydelig gjennom normale slitasjefenomener som redusert elastisitet, svekket overflatekvalitet og begynnende nedbrytning i detaljoverganger. Selv om komponentene fortsatt utfører sin funksjon, indikerer den fremskredne alderen at tettheten og den tekniske levetiden er betydelig redusert sammenlignet med nye materialer. Den gjenværende levetiden er derfor usikker og avhenger av videre påvirkning fra klima, mekanisk slitasje og regelmessig vedlikehold.

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.

Konsekvensen av tilstanden er at risikoen for lekkasjer, fuktopptak i konstruksjonen og påfølgende skader øker i takt med materialenes svekkelse. Tiltaket bør være å etablere hyppigere tilstandskontroller og vedlikeholdsrutiner for å redusere risiko, samtidig som planlegging av utskifting av både taktekking og undertak bør igangsettes for å sikre byggets funksjon og unngå uforutsette følgeskader.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.
Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

Det er registrert at renner, nedløp og beslag har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette innebærer at materialene viser tegn på aldring, slitasje og mulig funksjonsnedsettelse som følge av lang tids eksponering for værpåkjenninger. Overflater kan være preget av korrosjon, deformasjoner, svekkede skjøter eller redusert vannavledningskapasitet. Selv om komponentene fortsatt er i bruk, er de i en fase hvor feil og lekkasjer kan oppstå med økende hyppighet, og hvor det generelle vedlikeholdsbehovet er høyere enn normalt.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av over alder renne- og nedløpssystemer er økt risiko for lekkasjer, isdannelser, oppstuving av vann og påfølgende fuktskader på fasader og konstruksjoner. For å redusere risiko anbefales det å gjennomføre en grundig tilstandsvurdering for å avdekke konkrete svakheter, samt planlegge utskifting av komponenter som nærmer seg slutten av sin funksjonelle levetid. Regelmessig rensing og kontroll bør opprettholdes inntil utskifting kan gjennomføres, slik at vannavledningen opprettholdes og ytterligere skader forebygges.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har betongkonstruksjon og trekonstruksjoner. Fasade/kledning har pussplater og liggende kledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er observert sprekker i betongkonstruksjoner utvendig på fasaden. Sprekkene fremstår som synlige riss i overflaten og kan være av varierende lengde og bredde. Observasjonen indikerer mulig påvirkning fra aldring, temperatur- og fuktvariasjoner, materialbevegelser eller eventuelle konstruktive forhold. Sprekkene er lokalisert i fasadeelementene og kan ha betydning for både konstruksjonens tekniske tilstand og byggets visuelle uttrykk. Uten nærmere undersøkelser kan det ikke utelukkes at sprekkene har utviklet seg over tid og kan være tegn på begynnende nedbrytning av betongen eller armeringskorrosjon.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

• Sprekker i grunnmuren må tettes.

Dersom sprekkene ikke utbedres, kan det medføre økt inntrenging av fukt og forurensning i betongkonstruksjonen, noe som over tid kan føre til frostsprengning, korrosjon av armering og redusert levetid på fasaden. Dette kan igjen gi økte vedlikeholdskostnader og i verste fall svekket konstruktiv sikkerhet. Det anbefales å gjennomføre en nærmere faglig vurdering av sprekkene for å avklare årsak og alvorlighetsgrad. Basert på vurderingen bør nødvendige tiltak iverksettes, som for eksempel reparasjon og tetting av sprekker med egnede materialer, samt eventuelle forebyggende tiltak for å hindre videre utvikling.

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen. Observasjonene indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktinntrengning over tid, enten som følge av lekkasje gjennom taktekking, svikt i beslag eller utilstrekkelig ventilasjon i kaldt loft. Fuktskjolder viser at materialene har vært påvirket av unormale fuktforhold, og dette kan ha gitt redusert styrke, misfarging, begynnende råtedannelse eller svekket funksjon i treverk og isolasjon. Omfanget kan variere, men funnet er et tydelig tegn på at takkonstruksjonen ikke lenger fungerer optimalt med hensyn til fukttransport og avrenning.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til utvikling av råte, mugg og videre nedbrytning av bærende elementer hvis forholdet ikke utbedres. Over tid kan dette gi redusert bæreevne, dårligere inneklima og betydelig økning i reparasjonsomfanget. Det anbefales å gjennomføre en grundigere undersøkelse for å avdekke skadeårsak og omfang, og skadeårsaken må utbedres før eventuell utskifting av skadde materialer. Taktetning, beslag og ventilasjonsforhold bør kontrolleres, og nødvendige reparasjoner bør utføres for å sikre en tørr og fungerende takkonstruksjon fremover.
Ikke fuktig på befaringsdagen.

Tilstandsrapport






TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer fra 2019 og 2020.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Terrassen er målt til ca. 114m2.

Platting bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Platting er målt til ca. 14m2.

Steinbelagt platting.
Platting ble målt til ca. 20m2.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler i de utvendige konstruksjonene. Overflatene bærer preg av langvarig eksponering for vær og vind, med tydelige sprekker, slitasje og mulig nedbrytning av treets overflate. Dette indikerer at overflatebehandlingen er utilstrekkelig eller har mistet sin beskyttende funksjon over tid. Videre er det observert skjevheter i konstruksjonene, noe som kan tyde på bevegelser i underliggende konstruksjon, setninger eller deformasjoner i bærende eller understøttende elementer. Samlet sett fremstår konstruksjonene som svekket både visuelt og teknisk, og forholdene kan ha utviklet seg gradvis som følge av aldring, fuktpåvirkning og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Dersom forholdene ikke utbedres, kan videre nedbrytning av trevirket forekomme, med økt risiko for fuktopptak, råte og redusert bæreevne i konstruksjonene. Skjevheter kan forverres over tid og føre til økte belastninger på sammenføyninger og tilstøtende bygningsdeler, samt redusert funksjonalitet og levetid. Det anbefales å gjennomføre en nærmere teknisk vurdering for å avklare omfang og årsak til skjevhetene. Skadet og oppsprukket trevirke bør repareres eller skiftes ut, og konstruksjonene bør rettes opp der dette er nødvendig. Videre bør treoverflater gis egnet overflatebehandling for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og værpåvirkning, samt etablere et regelmessig vedlikeholdsregime for å forebygge videre skadeutvikling.









TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

Den utvendige trappen fremstår med skjevheter i konstruksjonen, der trinn og/eller vangekonstruksjon ikke er i tilstrekkelig vater eller lodd. Avviket indikerer enten unøyaktigheter i fundamentering, setninger i underlaget eller mangelfull utførelse ved montering. Skjevhetene gir et ujevnt visuelt uttrykk og kan påvirke trappens geometriske sammenheng, stabilitet og opplevde kvalitet. Forholdet vurderes som et avvik fra god håndverksmessig utførelse og gjeldende toleransekrav for utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Konsekvensen av skjevhetene er økt risiko for snublefare og redusert brukssikkerhet, særlig ved glatt føre, samt mulig akselerert slitasje på konstruksjonen over tid. Tiltak bør være å foreta en nærmere kontroll av fundament og bærende deler, og deretter rette opp trappen slik at den kommer i korrekt lodd og vater, eventuelt ved demontering og reetablering av berørte bygningsdeler, slik at konstruksjonen tilfredsstiller krav til sikkerhet, funksjon og estetikk.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malt trepanel og malte flater. Innvendige tak har malte flater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert stedvis knirk i laminatgulv, noe som kan indikere bevegelser i gulvkonstruksjonen, utilstrekkelig underlag eller manglende klaring mot tilstøtende bygningsdeler. Videre er det påvist sprekker i flisfuger i entré, samt en skadet flis i samme område. Disse forholdene kan skyldes bevegelser i underlaget, setninger, punktbelastning eller slitasje over tid. I tillegg er det observert generell slitasje i gulvoverflater i flere rom, noe som er forenlig med normal bruk, men som samtidig indikerer at overflatene har redusert estetisk og funksjonell kvalitet. Samlet sett fremstår gulvene som preget av både bruksslitasje og lokale skader, med varierende teknisk og visuell tilstand.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dersom forholdene ikke utbedres, kan knirk i laminatgulv vedvare eller forverres, noe som kan oppleves sjenerende og indikere videre bevegelser i konstruksjonen. Sprekker i flisfuger kan medføre økt risiko for fuktinntrenging i underliggende konstruksjon, særlig i entré hvor gulvet ofte utsettes for fukt og smuss, og skadet flis kan utvikle seg til større brudd eller løse partier. Videre kan økende slitasje i gulver redusere boligens brukskvalitet og verdi. Det anbefales å foreta en nærmere vurdering av årsaken til knirk i laminatgulv, med eventuell justering eller utbedring av underlag. Skadede fliser og sprukne fuger bør repareres eller skiftes ut for å sikre tett og robust overflate, og slitte gulvoverflater bør vurderes oppgradert eller overflatebehandlet for å forlenge levetiden og forbedre det visuelle inntrykket.









Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.
Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, noe som indikerer at konstruksjonen er kommet langt i sin aldringsfase. Selv om pipen fortsatt kan være funksjonell, vil materialet over tid kunne få redusert motstandsevne mot fukt, temperatursvingninger og mekanisk påvirkning. Slitasje i overflater, fuger og murverk er typiske tegn ved eldre piper, og dette kan medføre økt risiko for at mindre skader utvikler seg uten at det er lett synlig i tidlig fase. Aldringen innebærer også at tidligere utført arbeid og materialstandard kan avvike fra dagens krav og forventninger til sikkerhet og teknisk tilstand.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Konsekvensen av at pipen har passert store deler av sin forventede brukstid er økt risiko for svekket konstruksjon, redusert tetthet og mulige lekkasjer i fuger eller murverk. Dette kan på sikt føre til fuktinntrengning, avskalling, oppsprekking eller i verste fall svekkelse som påvirker brannsikkerheten dersom pipen brukes til fyring. Tiltak bør omfatte jevnlig kontroll av pipen, gjerne ved kvalifisert fagperson eller feiertjeneste, med vurdering av om fuger, overflater eller murverk trenger reparasjon. Dersom det observeres tegn til nedbrytning eller funksjonssvekkelse, bør rehabilitering eller utskifting av innvendig rør/foring vurderes for å sikre trygg og varig bruk.





TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av vegger ble det funnet forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble indikert fukt i yttervegger i underetasje mot hjørnet av huset ved fuktmåling. Indikasjonene tilsier forhøyede fuktverdier i konstruksjonen, noe som kan ha sammenheng med inntrengning av fukt fra grunnen, utilstrekkelig drenering, mangelfull fuktsikring av yttervegg eller lokale svakheter i konstruksjonen. Hjørner av bygninger er særlig utsatt for fuktpåvirkning som følge av oppsamling av overflatevann og økt belastning mot grunnmur og veggkonstruksjon. Det ble ikke utført destruktive undersøkelser, og årsak og omfang av fuktforholdet er derfor ikke endelig fastslått.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvensen av påvist eller indikert fukt i yttervegger i underetasje er økt risiko for utvikling av fuktskader, herunder redusert isolasjonsevne, mugg- og soppvekst, luktproblemer samt nedbrytning av bygningsmaterialer over tid. Dette kan medføre redusert brukskvalitet og behov for kostbare utbedringer dersom forholdet ikke håndteres. Tiltak vil normalt være å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang, for eksempel ved supplerende fuktmålinger og eventuelt åpning av konstruksjonen. Avhengig av funn kan aktuelle tiltak omfatte forbedring eller etablering av drenering, utvendig fuktsikring av grunnmur, tetting av lokale lekkasjepunkter samt utbedring av eventuelle skadde materialer. Undersøkelser og tiltak bør utføres av kvalifisert fagperson for å sikre en varig og riktig løsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er påvist svertesopp i silikonfugene, noe som viser at fugematerialet over tid har vært utsatt for fuktpåkjenninger og mangelfull uttørking. Svertesopp oppstår typisk i områder med høy luftfuktighet eller ved mangelfull ventilasjon, og indikerer at silikonfugene ikke lenger fungerer tilfredsstillende som fuktsperre. Soppen sitter dypt i silikonmaterialet og lar seg normalt ikke fjerne ved rengjøring, hvilket betyr at fugene fremstår som teknisk og hygienisk svekket.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.

Tilstandsrapport

Konsekvensen av svertesopp i silikonfuger er redusert hygiene, estetiske misfarginger og svekket evne til å hindre vanninntrengning i overgangssoner. Dersom fugene ikke utbedres, kan fukt trenge inn i underliggende konstruksjoner og føre til ytterligere skader som råte, muggvekst eller nedbrytning av underlag. Tiltak bør omfatte fullstendig fjerning av eksisterende silikonfuger, grundig rengjøring og tørking av underlaget, samt legging av nye fuger med egnet våtromssilikon. Det anbefales også kontroll av ventilasjon og fuktnivåer for å redusere risikoen for gjentakende soppvekst.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 19mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 19mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik i fallforholdene mot sluk i våtrommet, og disse oppfyller ikke kravene som gjaldt i forskrift på byggetidspunktet. Feil fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluket, noe som gir økt risiko for at fukt og vann blir stående på gulvoverflater eller trekker inn i omkringliggende konstruksjoner. Manglende eller utilstrekkelig fall er også en indikasjon på at utførelsen ikke tilfredsstiller grunnleggende våtromsfunksjon, og dette svekker både sikkerhet mot fuktskader og den tekniske levetiden for rommet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Konsekvensen av avvikende fall er at vann kan bli stående og gi risiko for fuktskader, oppfukting av konstruksjoner, samt utvikling av mugg og råte over tid dersom forholdet ikke utbedres. Dette kan medføre betydelige reparasjonskostnader og redusert funksjonalitet i våtrommet. Tiltak bør omfatte nærmere vurdering av om det foreligger skader i underliggende membran, og avhengig av skadeomfang kan det være nødvendig med etablering av korrekt fall gjennom ombygging av gulvet. I påvente av utbedring anbefales det å være særlig oppmerksom på fuktbelastning og sikre god ventilasjon og tørking i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Membranløsningen har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, noe som innebærer at materialenes elastisitet, tetthet og evne til å motstå mekanisk påkjenning og fuktpåvirkning gradvis reduseres. Over tid vil membraner bli mer sårbare for sprekker, avskalling, svekket heft og nedbrytning som følge av aldring, kjemisk påvirkning og temperaturvariasjoner. Selv om funksjonen kan være tilfredsstillende på vurderingstidspunktet, er dette et tegn på teknisk forringelse som gjør at membranen ikke lenger kan anses å inneha samme sikkerhetsmargin som ved nyinstallasjon. Aldersrelatert slitasje øker risikoen for at membranen ikke lenger gir tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og vanninntrenging, spesielt i områder utsatt for jevn belastning eller bevegelse i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

Konsekvensen av at membranløsningen har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, er økt sannsynlighet for fuktskader, lekkasjer, skjulte konstruksjonsskader og svekket byggfysisk sikkerhet dersom membranen svikter. Tiltak som anbefales er regelmessig oppfølging og kontroll for å avdekke tidlige tegn på svekkelse, samt planlegging av fornyelse eller rehabilitering av membranløsningen innen rimelig tid for å sikre varig beskyttelse. Dersom det foreligger tegn på fukt eller slitasje, bør nærmere undersøkelser utføres og nødvendige reparasjoner gjennomføres for å hindre ytterligere skader.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Rommet har kun naturlig ventilasjon, noe som innebærer at luftutskiftingen er avhengig av trykkforskjeller, temperaturforskjeller og vind, og dermed ikke gir en stabil eller tilstrekkelig regulert ventilasjonsfunksjon. Naturlig ventilasjon alene gir ofte begrenset luftbevegelse, særlig i perioder med lite vind eller små temperaturvariasjoner, og kan føre til at fukt, lukt og forurensninger ikke transporteres effektivt ut av rommet. Dette avviket gjør at inneklimaet ikke nødvendigvis holder en tilfredsstillende standard etter dagens anbefalinger for ventilasjon og luftkvalitet, spesielt i rom med oppholdsaktivitet, tekniske installasjoner eller fuktproduksjon.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Konsekvensen av at rommet kun har naturlig ventilasjon er økt risiko for dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og eventuelle luktproblemer, noe som over tid kan føre til muggvekst, forringet innemiljø eller redusert komfort. Tiltak som anbefales er å vurdere etablering av mekanisk ventilasjon eller forbedring av eksisterende lufteløsning, slik at luftutskiftingen blir mer kontrollert og tilpasset rommets bruk. Det bør samtidig kontrolleres om dagens åpninger for naturlig ventilasjon er tilstrekkelige og fungerer som forutsatt.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er påvist riss og sprekker i flisfugene innenfor våtsonen. Fugene fremstår ikke som tette, og det er synlige brudd i overflaten som indikerer svekket funksjon. Flisfuger i våtsonen har en viktig rolle som beskyttende overflate mot fuktinntrengning, og skader eller sprekkdannelser anses som et avvik fra normal utførelse og forventet tilstand. Forholdet kan skyldes bevegelser i underlaget, mangelfull utførelse, materialsvikt eller normal aldring, men uavhengig av årsak vurderes tilstanden som uheldig i et fuktbelastet område.

Det er påvist svertesopp i silikonfugene, noe som viser at fugematerialet over tid har vært utsatt for fuktpåkjenninger og mangelfull uttørking. Svertesopp oppstår typisk i områder med høy luftfuktighet eller ved mangelfull ventilasjon, og indikerer at silikonfugene ikke lenger fungerer tilfredsstillende som fuktsperre. Soppen sitter dypt i silikonmaterialet og lar seg normalt ikke fjerne ved rengjøring, hvilket betyr at fugene fremstår som teknisk og hygienisk svekket.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Konsekvensen av riss og sprekker i flisfugene er økt risiko for at vann og fukt trenger ned bak flislaget, noe som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner, herunder svekkelse av tettesjikt, mugg- og råtedannelser samt redusert levetid på badet. Tiltak vil normalt være å utbedre eller skifte skadede fuger, eventuelt ved å fjerne og legge nye fuger med egnet materiale. Dersom det er mistanke om skade på tettesjiktet, bør ytterligere undersøkelser gjennomføres av fagkyndig, og mer omfattende rehabilitering kan bli nødvendig for å sikre en varig og forskriftsmessig løsning.

Konsekvensen av svertesopp i silikonfuger er redusert hygiene, estetiske misfarginger og svekket evne til å hindre vanninntrengning i overgangssoner. Dersom fugene ikke utbedres, kan fukt trenge inn i underliggende konstruksjoner og føre til ytterligere skader som råte, muggvekst eller nedbrytning av underlag. Tiltak bør omfatte fullstendig fjerning av eksisterende silikonfuger, grundig rengjøring og tørking av underlaget, samt legging av nye fuger med egnet våtromssilikon. Det anbefales også kontroll av ventilasjon og fuktnivåer for å redusere risikoen for gjentakende soppvekst.

Tilstandsrapport






UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 9mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik i fallforholdene mot sluk i våtrommet, og disse oppfyller ikke kravene som gjaldt i forskrift på byggetidspunktet. Feil fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluket, noe som gir økt risiko for at fukt og vann blir stående på gulvoverflater eller trekker inn i omkringliggende konstruksjoner. Manglende eller utilstrekkelig fall er også en indikasjon på at utførelsen ikke tilfredsstiller grunnleggende våtromsfunksjon, og dette svekker både sikkerhet mot fuktskader og den tekniske levetiden for rommet.

Det er registrert sprekker i elastiske fuger i dusjsonen, særlig i overgangen mellom gulv og vegg. Fugene fremstår som delvis sprukket og har redusert elastisitet, noe som indikerer at de ikke lenger fungerer etter hensikten. Elastiske fuger i dusjsonen skal ta opp bevegelser mellom ulike bygningsdeler og samtidig hindre vanninntrengning. Sprekkdannelser kan skyldes normal aldring, materialtretthet, utilstrekkelig vedheft, feil fugemateriale eller bevegelser i konstruksjonen. Forholdet vurderes som et avvik, da fugene inngår i den fuktsikre overflaten i et område med høy vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Konsekvensen av avvikende fall er at vann kan bli stående og gi risiko for fuktskader, oppfukting av konstruksjoner, samt utvikling av mugg og råte over tid dersom forholdet ikke utbedres. Dette kan medføre betydelige reparasjonskostnader og redusert funksjonalitet i våtrommet. Tiltak bør omfatte nærmere vurdering av om det foreligger skader i underliggende membran, og avhengig av skadeomfang kan det være nødvendig med etablering av korrekt fall gjennom ombygging av gulvet. I påvente av utbedring anbefales det å være særlig oppmerksom på fuktbelastning og sikre god ventilasjon og tørking i rommet.

Konsekvensen av sprukne elastiske fuger i dusjsonen er økt risiko for at vann trenger ned i konstruksjonen bak fliser og membranoverganger, noe som over tid kan føre til fuktskader, muggvekst og svekkelse av tilstøtende materialer. Tiltak vil normalt være å fjerne eksisterende skadet fugemasse og etablere nye elastiske fuger med egnet og godkjent produkt for våtrom. Arbeidet bør utføres fagmessig med korrekt forarbeid og tilstrekkelig vedheft. Dersom det er mistanke om underliggende fuktskader eller svikt i tettesjiktet, anbefales ytterligere undersøkelser av fagkyndig før utbedring gjennomføres.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Membranløsningen har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, noe som innebærer at materialenes elastisitet, tetthet og evne til å motstå mekanisk påkjenning og fuktpåvirkning gradvis reduseres. Over tid vil membraner bli mer sårbare for sprekker, avskalling, svekket heft og nedbrytning som følge av aldring, kjemisk påvirkning og temperaturvariasjoner. Selv om funksjonen kan være tilfredsstillende på vurderingstidspunktet, er dette et tegn på teknisk forringelse som gjør at membranen ikke lenger kan anses å inneha samme sikkerhetsmargin som ved nyinstallasjon. Aldersrelatert slitasje øker risikoen for at membranen ikke lenger gir tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og vanninntrenging, spesielt i områder utsatt for jevn belastning eller bevegelse i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvensen av at membranløsningen har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, er økt sannsynlighet for fuktskader, lekkasjer, skjulte konstruksjonsskader og svekket byggfysisk sikkerhet dersom membranen svikter. Tiltak som anbefales er regelmessig oppfølging og kontroll for å avdekke tidlige tegn på svekkelse, samt planlegging av fornyelse eller rehabilitering av membranløsningen innen rimelig tid for å sikre varig beskyttelse. Dersom det foreligger tegn på fukt eller slitasje, bør nærmere undersøkelser utføres og nødvendige reparasjoner gjennomføres for å hindre ytterligere skader.





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.





KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert slitasje på kjøkkenets fronter, som fremstår med synlige merker, riper og generell overflateforringelse som følge av bruk og alder. Benkeplaten har misfarging i overflaten og fremstår sort enkelte steder, noe som vurderes å ha sammenheng med manglende eller utilstrekkelig vedlikehold over tid. Overflaten viser tegn til nedbrutt beskyttelse, og materialet kan ha tatt opp fukt og smuss. Videre er det påvist enkelte skader på kjøkkenskapenes skrog innvendig, herunder merker og slitasje som kan være relatert til belastning, fuktpåvirkning eller normal bruk. Samlet sett fremstår kjøkkeninnredningen med redusert kosmetisk og delvis funksjonell kvalitet sammenlignet med forventet tilstand ut fra alder og standard.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvensen av de påviste forholdene er at kjøkkenets estetiske uttrykk og bruksverdi er redusert, og videre forringelse kan oppstå dersom forholdene ikke utbedres. Misfarging og slitasje på benkeplaten kan over tid føre til økt fuktinntrengning og ytterligere materialskader, mens skader på skrog innvendig kan påvirke skapenes holdbarhet og funksjon. Tiltak vil normalt være overflatebehandling, utskifting eller oppgradering av benkeplate, samt reparasjon eller utskifting av skadde fronter og innvendige skrog der dette anses nødvendig. Regelmessig og korrekt vedlikehold anbefales for å begrense videre slitasje og forlenge kjøkkeninnredningens levetid.

Tilstandsrapport






1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene, noe som innebærer at rørsystemet er i en aldrende fase der materialenes styrke, korrosjonsmotstand og tetthet gradvis kan være svekket. Eldre vannledninger vil naturlig utvikle avleiringer, redusert vannføring, korrosjon og økt risiko for punktlekkasjer. Selv om anlegget kan være funksjonelt på vurderingstidspunktet, gir alderen en tydelig indikasjon på at de tekniske sikkerhetsmarginene ikke lenger er på nivå med dagens standard for rørinstallasjoner. Det er også større sannsynlighet for at svekkelser i rørvegger og koblinger vil utvikle seg uten synlige forvarsler, noe som gjør systemet mer sårbart for skader.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

Tilstandsrapport





TG 1 Nyere vannrør

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Det er avdekket at de innvendige avløpsledningene har passert mer enn halvparten av forventet teknisk brukstid. Dette innebærer at ledningene befinner seg i en fase hvor normal aldring, materialtretthet og begynnende korrosjon eller deformasjon erfaringsmessig kan forekomme. Selv om anlegget fortsatt er funksjonelt, medfører den høye alder at tilstanden ikke lenger kan anses som forutsigbar, og risikoen for lekkasjer, tilstoppinger eller brudd øker etter hvert som ledningenes restlevetid reduseres.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av at avløpsledningene har overskredet vesentlig del av sin forventede brukstid er økt sannsynlighet for driftsproblemer og potensielle skader, som kjelleroversvømmelser, fuktskader eller påfølgende bygningsmessige og hygieniske utfordringer. For å redusere risiko anbefales det å gjennomføre en grundig tilstandsvurdering, som kan omfatte kamerainspeksjon eller andre relevante tester for å fastslå faktisk tilstand og eventuelt behov for utskifting. Videre bør det utarbeides en plan for fornyelse eller utskifting basert på funn, og eventuelle identifiserte skader eller svakheter må håndteres innen rimelig tid for å sikre trygg og stabil drift av avløpssystemet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som betyr at den har passert normal forventet brukstid for denne typen installasjon. Over tid vil varmtvannstanker være utsatt for korrosjon, slitasje på anoder, redusert isolasjonsevne og svekkelser i både tank og tilhørende tilkoblinger. Når en tank når denne alderen, øker sannsynligheten for lekkasje, redusert energieffektivitet og teknisk svikt betydelig. Selv om tanken kan fungere på vurderingstidspunktet, vil dens alder være en klar indikator på at tekniske sikkerhetsmarginer er svekket og at risikoen for driftsstans eller følgeskader er forhøyet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Konsekvensen av at varmtvannstanken er over 20 år er økt sannsynlighet for lekkasjer, vannskader, nedsatt varmeeffekt og eventuelt plutselig havari som kan medføre betydelige kostnader. Tiltak som anbefales er å vurdere utskifting av tanken i nær fremtid for å redusere risikoen for skader og sikre trygg og energieffektiv drift. Det bør også kontrolleres om eventuelle sikkerhetsventiler og tilknyttede rørforbindelser fungerer tilfredsstillende inntil en utskifting gjennomføres.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.

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.
   1979

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

   Byttet sikringer I sikringskapet I 2011.

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?
Ukjent

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

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. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600:2025. Det foreligger ingen registrerte avvik, og anlegget fremstår som funksjonelt ut fra de kontrollene takstmannen har gjennomført. Takstmannen kan ikke utelukke skjulte feil og mangler, da vurderingen er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1979.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er registrert horisontale riss i veggkonstruksjonen, og disse vurderes som et symptom på påvirkning fra jordtrykk mot bygningen. Rissene fremstår som gjennomgående eller delvis sammenhengende i horisontal retning, noe som er typisk for konstruksjoner som utsettes for sideveis belastning fra masser utenfor veggen. Slike riss kan ha sammenheng med utilstrekkelig eller svekket drenering, økt fuktbelastning i grunnen, setninger eller manglende dimensjonering for aktuelle laster. Forholdet indikerer at konstruksjonen har vært eller er utsatt for belastninger utover det som er normalt, og det kan ikke utelukkes at rissdannelsen har utviklet seg over tid.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Konsekvensen av horisontalriss som følge av jordtrykk er økt risiko for videre sprekkutvikling, deformasjoner og redusert bæreevne i veggen dersom belastningen vedvarer. I tillegg kan rissene fungere som inntrengningspunkter for fukt, noe som kan føre til fuktskader, muggvekst og forringelse av konstruksjonen over tid. Tiltak vil normalt være å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare årsak, omfang og eventuell pågående bevegelse, herunder vurdering av dreneringsforhold og grunnforhold. Avhengig av funn kan aktuelle tiltak omfatte forbedring eller etablering av drenering, avlastning av jordtrykk, tetting og reparasjon av riss samt eventuelle konstruktive forsterkninger. Undersøkelser og utbedringer bør utføres av kvalifisert fagperson for å sikre en varig og forsvarlig løsning.





TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er etablert i et skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med hage og parkeringsareal.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. 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.

Det er registrert at både utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette indikerer at ledningsnettet er i en alder hvor materialslitasje, korrosjon, redusert styrke og mulig svekket funksjon må forventes. For avløpsledninger kan dette innebære økt risiko for deformasjoner, tilstoppinger, rotinntrengning og lekkasjer, mens vannledninger kan være mer utsatt for brudd, lekkasjer eller trykktap som følge av svekkede rørmaterialer. Selv om ledningene fortsatt er i drift, er de i en fase hvor aldring og teknisk forringelse er normalt, og hvor hyppigere kontroll og eventuelle tiltak bør vurderes.

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

Når både vann- og avløpsledninger har passert store deler av sin forventede brukstid, øker risikoen for lekkasjer, driftsstans, utvasking av masser, setningsskader og følgeskader på bygning eller utearealer. En lekkasje i vannledning kan medføre betydelig vannskade og unødige driftskostnader, mens svikt i avløpsledninger kan føre til tilbakeslag, forurensning og behov for akutte reparasjoner. Det anbefales å gjennomføre en grundig tilstandsvurdering, gjerne med rørinspeksjon (kamera), for å kartlegge faktisk tilstand og avdekke eksisterende skader. Basert på funn bør det vurderes om delvis eller full utskifting er nødvendig, og planlegging av fornyelse bør inngå i vedlikeholdsstrategien for å redusere risikoen for uforutsette hendelser.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er registrert at det ikke er montert rekkverk på utvendige trapper. Manglende rekkverk innebærer at trappene ikke har nødvendig sikring mot fall, og dette avviker fra vanlig praksis og gjeldende sikkerhetskrav for utvendige trapper. Forholdet øker risikoen for uhell, særlig ved bruk i dårlig vær, som regn, snø og is, eller ved nedsatt sikt. Utvendige trapper er generelt mer utsatt for glatte overflater og varierende belastning, og fravær av rekkverk gir brukerne manglende støtte og redusert trygghet ved ferdsel.

Det mangler håndløper på veggen i det innvendige trappeløpet. Selv om det ikke foreligger krav om montering etter dagens regelverk, anses håndløper som en viktig del av trappens sikkerhetsutstyr. Fraværet av håndløper kan gjøre trappen mindre brukervennlig, særlig for personer med redusert balanse eller bevegelighet, og løsningen fremstår som mindre hensiktsmessig enn det som normalt forventes i en bolig med tilsvarende standard.

Det er registrert at det ikke er utført el-kontroll. Manglende periodisk kontroll av det elektriske anlegget innebærer en risiko fordi eventuelle feil, varmgang, løse tilkoblinger eller skader på kabler og installasjoner ikke avdekkes i tide. Uoppdagede feil kan utvikle seg over tid og føre til både funksjonssvikt, økt brannfare og potensielle personskader dersom installasjonen ikke fungerer som forutsatt. Et elektrisk anlegg som ikke er kontrollert i henhold til anbefalt intervall representerer derfor en usikkerhet knyttet til anleggets sikkerhetstilstand og driftssikkerhet, og kan medføre betydelige materielle skader ved et eventuelt havari eller branntilløp.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåene i innemiljøet, og at konstruksjonen mangler et sentralt byggteknisk tiltak som etter dagens standard normalt skal redusere tilførsel av radon fra grunnen. Uten målinger er det ukjent om radonnivåene ligger innenfor anbefalte grenseverdier, og fravær av radonsperre øker usikkerheten rundt byggets evne til å hindre radoninntrenging. Forholdet vurderes som et avvik i henhold til gjeldende anbefalinger for helse, sikkerhet og inneklima.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Dersom rekkverk ikke etableres, er det økt risiko for fallulykker med mulig personskade, noe som kan få både sikkerhetsmessige og erstatningsmessige konsekvenser for eier. Manglende rekkverk kan også medføre at konstruksjonen ikke tilfredsstiller krav til sikkerhet etter gjeldende regelverk. Det anbefales derfor å montere rekkverk på utvendige trapper i henhold til gjeldende forskrifter og god byggeskikk, slik at tilfredsstillende personsikkerhet ivaretas og risiko for ulykker reduseres.

Manglende håndløper kan øke risikoen for fall og redusere tryggheten ved bruk av trappen. Det anbefales å montere håndløper langs veggen for å bedre sikkerheten og forbedre brukskvaliteten. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, har liten inngripen i eksisterende konstruksjon og vil gi en klart tryggere og mer funksjonell trappeløsning.

Tiltaket består i å innhente en autorisert elektroinstallatør for å gjennomføre en komplett el-kontroll av anlegget. Kontrolløren skal gjennomgå tavler, kurser, tilkoblinger, jordingssystem og øvrige komponenter for å avdekke eventuelle feil eller avvik i henhold til gjeldende normer. Basert på kontrollrapporten må nødvendige utbedringer gjennomføres for å sikre at det elektriske anlegget er forskriftsmessig og trygt i bruk. Det anbefales videre å etablere rutiner for regelmessig kontroll i tråd med anbefalte intervaller for å opprettholde sikkerhetsnivået og redusere risiko for fremtidige skader.

Konsekvensen av manglende målinger og fravær av radonsperre er at innemiljøet kan ha forhøyede radonkonsentrasjoner uten at dette er oppdaget, noe som innebærer en potensiell helserisiko over tid. Tiltak som anbefales er gjennomføring av radonmålinger i tråd med gjeldende retningslinjer, helst i vinterhalvåret når verdiene er mest representative. Dersom målingene viser forhøyede nivåer, bør det etableres radonreduserende tiltak som radonbrønn, membran eller trykkreduserende ventilasjon for å sikre at innemiljøet tilfredsstiller anbefalte grenseverdier.





Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bod bygget med trekonstruksjoner og liggende kledning.
Taket er belagt med pappshingel.
Nedløp og takrenner av aluminium.
Bjelkelag med plater på gulv.
Vinduer og 2 låsbare dører.

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

Garasje



Anvendelse
Brukes som garasje

Byggeår
1979

Kommentar
Eiendomsverdi

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

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

Beskrivelse
Garasje oppført i lecavegger med tretak.
Raket er tekket med pappshingel.
Nedløp og takrenner av aluminium.
Enkel port i fronten.
Støpt såle innvendig.

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

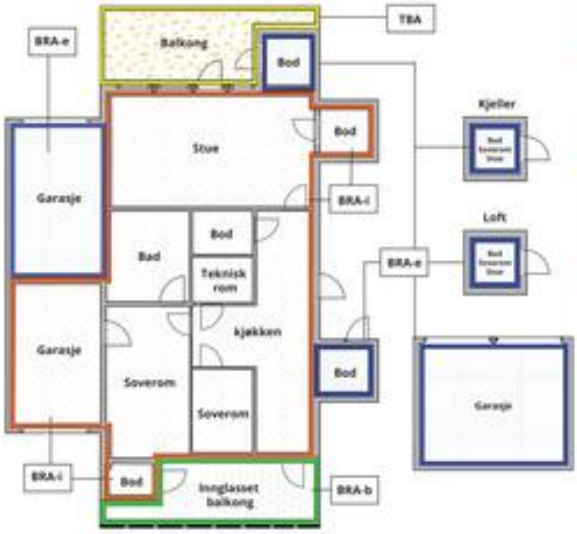
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	82			82	114
Underetasje	65			65	34
SUM	**147**				**148**
SUM BRA	**147**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, bad, soverom, stue/kjøkken		
Underetasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, stue, bod, bod 2		

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

1. etasje ble målt til 82,3m2.
Takhøyde stue ble målt til 2,36m.
Takhøyde bad ble målt til 2,29m.
Terrasse ble målt til 114m2.

Underetasje ble målt til 65,2m2.
Takhøyde stue ble målt til 2,32m.
Takhøyde bad ble målt til 2,28m.
Bod 1 ble målt til 3,7m2.
Bod 2 ble målt til 6,4m2.
Platting ble målt til 13,8m2.
Steinbelagt platting ble målt til 19,7m2.

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.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Bodrom 1 ble målt til 9,9m2.
Bodrom 2 ble målt til 3,1m2.

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.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		27		27	
SUM		**27**			
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Garasje ble målt til 20,1m2.
Bod i garasje ble målt til 6,7m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Kenneth Andre Sørlie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3220 ENEBAKK	2	127	0	0	712.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skaugveien 17 A

Hjemmelshaver
Lasry Houssine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en fin beliggenhet i et boligområde med nærhet til barnehage, skole og offentlig kommunikasjon.
I nærheten er det flere servicetilbud, butikker mm.
Det er kort vei til fine turmuligheter.

Adkomstvei

Offentlig/privat.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiet tomt på 712,20 m2.
Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Opplysninger gitt av kunde

Ingen opplysninger gitt av eier.

Oppvarming av boligen

Elektrisitet til panelovner.
Vedovn i stue oppe og nede.
Varmekabler på badene og i entré.
Varmepumpe i stue.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	22.04.2026		Fremvist		Nei
Eier	28.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.04.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.04.2026		Ingen		Nei
Statens Kartverk	22.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

Skaugveien 17A

Nabolaget Haug - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Hauglia skole (1-4 kl.) 177 elever, 8 klasser	**13 min** 1.1 km
Stranden skole (5-7 kl.) 185 elever, 11 klasser	**4 min** 2.4 km
Kirkebygden barne- og ungdomss... 358 elever, 15 klasser	**13 min** 10.8 km
Rælingen videregående skole 579 elever	**16 min** 13.3 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	**22 min** 17.8 km

Offentlig transport

Flateby boligfelt Linje 350	**4 min** 0.3 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	**20 min** 16.3 km
Oslo Gardermoen	**48 min**

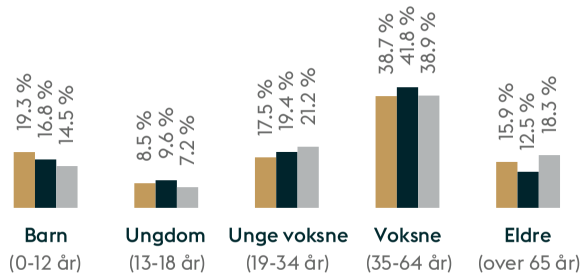
Barnehager

Flateby barnehage (1-5 år) 55 barn	**2 min** 0.1 km
Hauglia barnehage (0-5 år) 50 barn	**10 min** 0.8 km
Bergskaug Fus barnehage (0-5 å... 50 barn	**15 min** 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Flateby	**11 min**
Spar Flateby	**14 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Gateparkering
Lett 92/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Houssine Lasry	9578-5999-4-1970122	2026-05-04 11:40:11

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
4. mai 2026

Oppdragsnummer
47-0038/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skaugveien 17A, 1911 FLATEBY

Meglerfirma
Nordvik Jessheim

Selgere
Houssine Lasry

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. desember 2022

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 0017799
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Montert vannmåler

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 47-0038/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Houssine Lasry	**2026-05-04**

Identifikasjon

Houssine Lasry

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Skaugveien 17A
Postnr	1911
Sted	FLATEBY
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	2
Bnr.	127
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	7079575
Bolignr.	H0101
Merkenr.	15c4e74e-e2b5-4b89-a249-2f7a72a1b7a2
Dato.	23.11.2022



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere automatikk på utebelysning
- Slå el.apparater helt av
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	148
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skaugveien 17A
Postnr/Sted: 1911 FLATEBY
Bolignr: H0101
Dato: 23.11.2022 12:34:39
Energimerkenr: 15c4e74e-e2b5-4b89-a249-2f7a72a1b7a2

Gårdsnr: 2
Bruksnr: 127
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 7079575

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

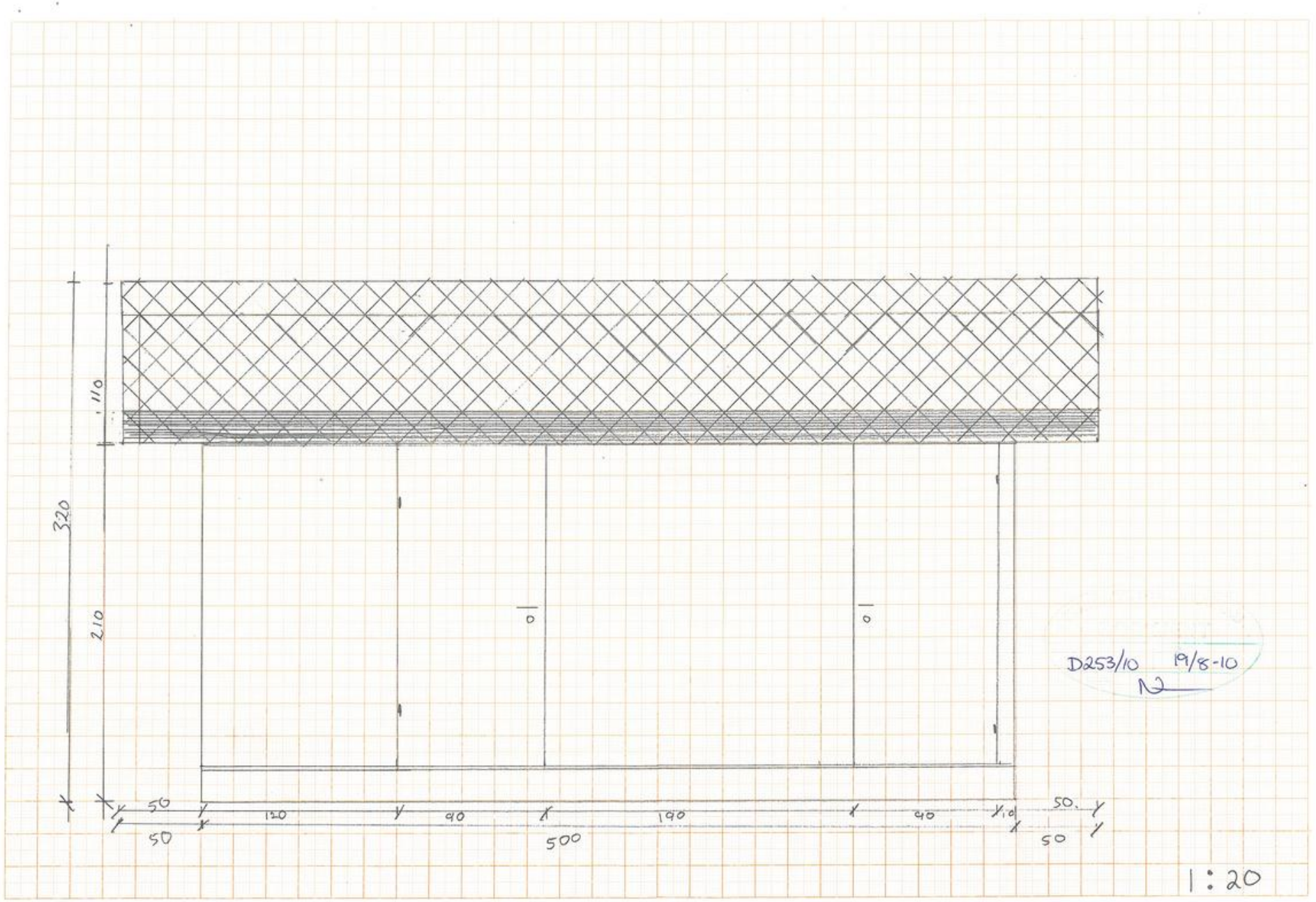
Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

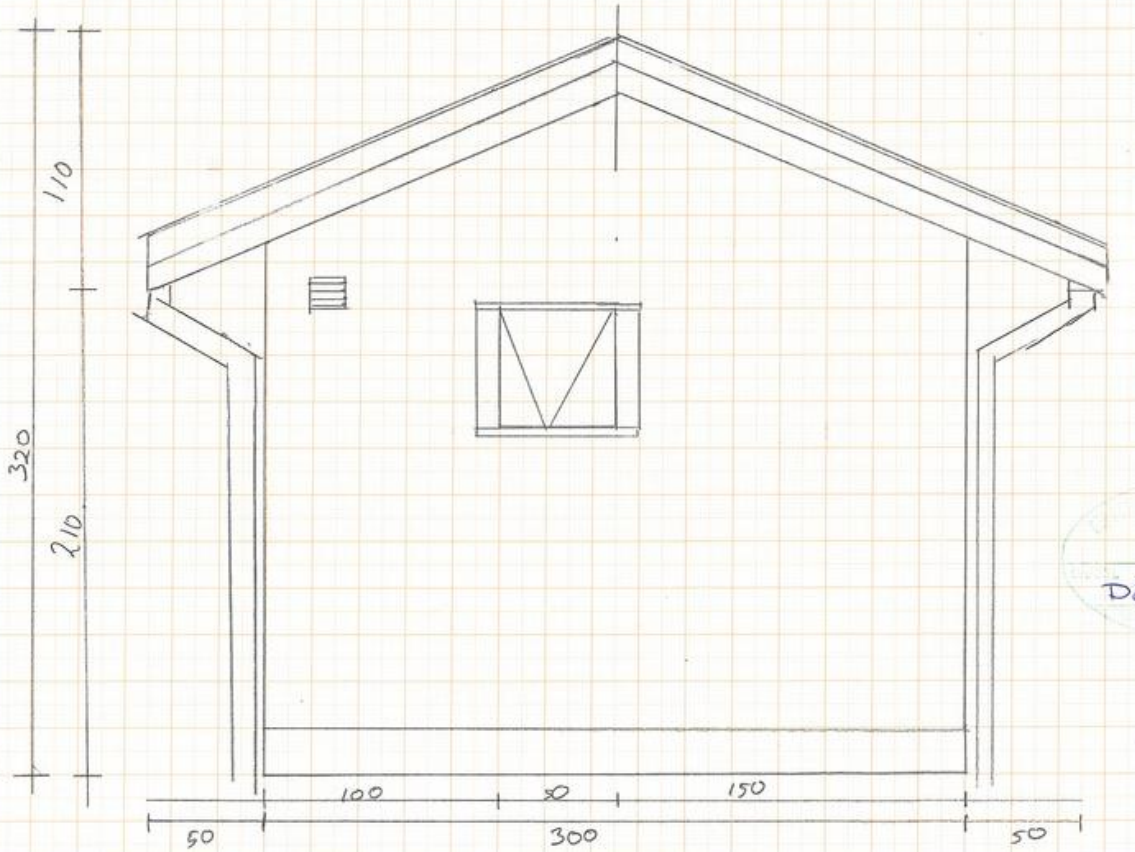
Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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



D253/10 19/8-10
N2



22°C

D253/10 19/8-10

1:20.

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

Utskriftsdato: 21.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3220	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	127	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skaugveien 17A, 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** 712 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** BF9
	Delareal 1 m^2 **KPHensynsonenavn** H_210-59 **KPStøy** Rød sone iht. T-1442
	Delareal 1 m^2 **KPHensynsonenavn** H_210-11 **KPStøy** Rød sone iht. T-1442

	Delareal	240 m^2
	KPHensynsonenavn	H_210-60
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442
	Delareal	181 m^2
	KPHensynsonenavn	H_220-121
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	240 m^2
	KPHensynsonenavn	H_210-12
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442
	Delareal	712 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	Flateby
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	314	
Navn	EKEBERG, OMREGULERING	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	19.12.1977	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/639/0229314_bestemmelser1.pdf	
Delarealer	**Delareal**	40 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	672 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse

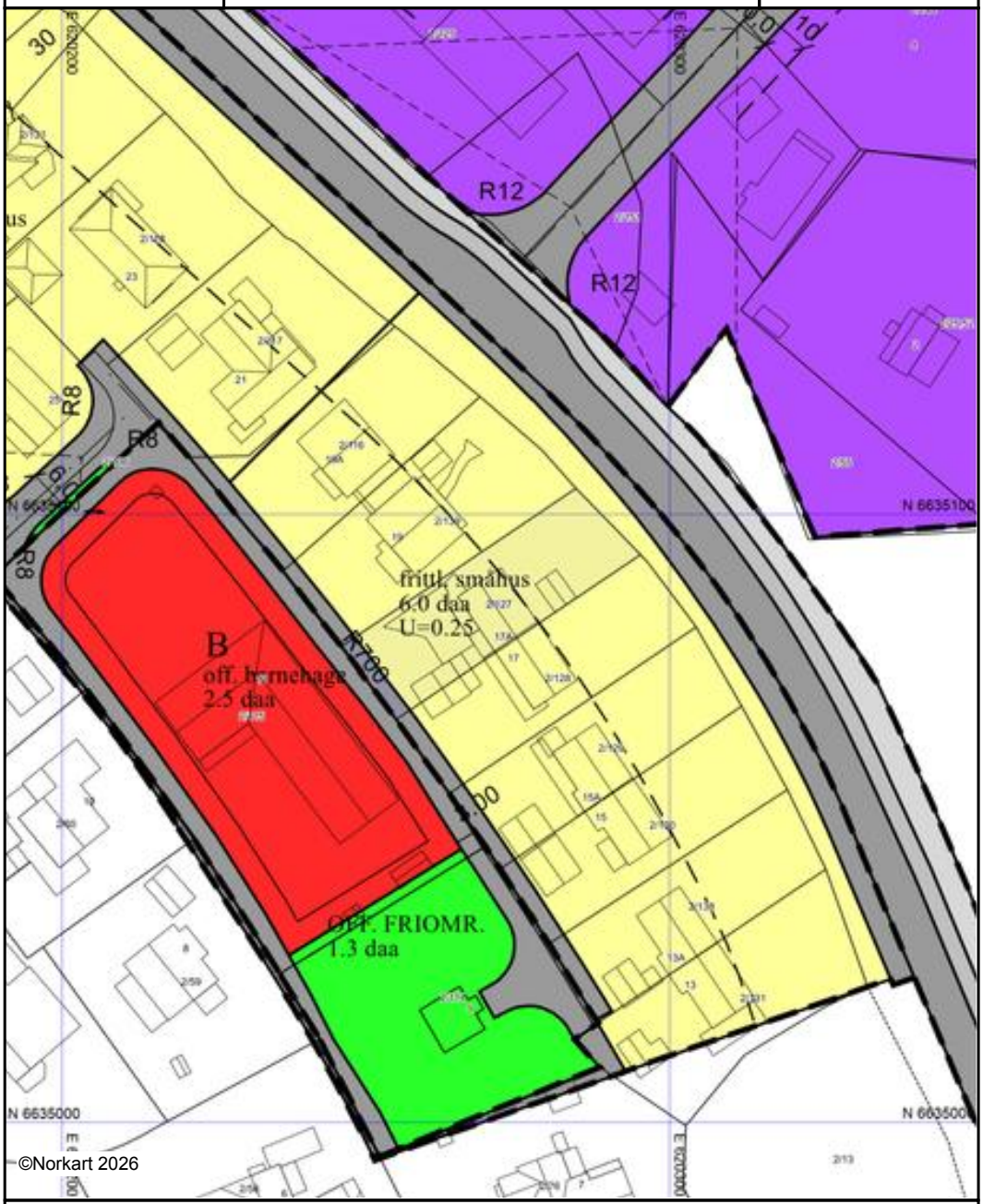
Enebakk kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/127
Adresse: Skaugveien 17A
Utskriftsdato: 21.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder

Reguleringsplan PBL 2008

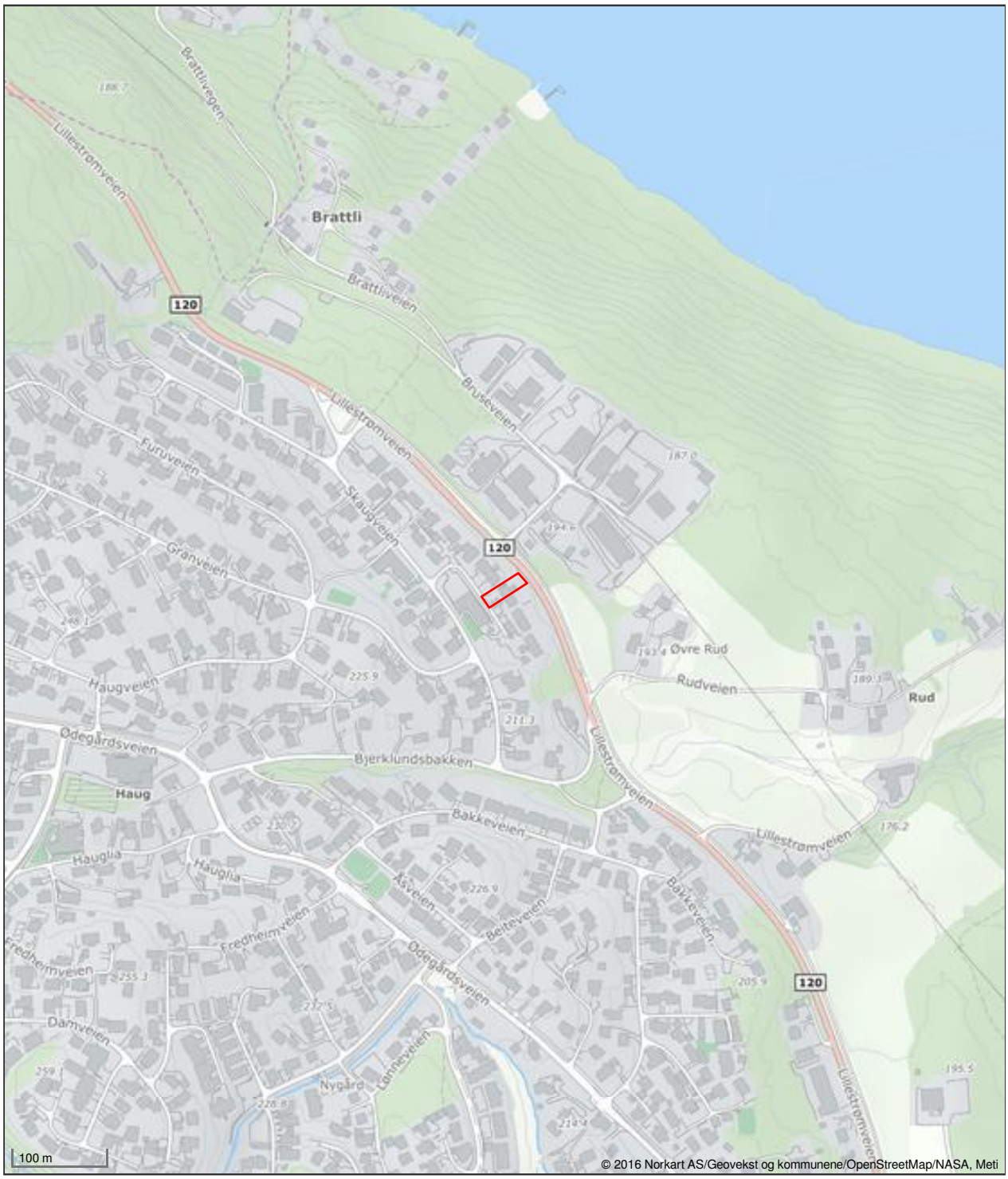
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Kjøreveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Rød sone iht. T-1442

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Utskriftsdato: 21.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3220 - 2/127//



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

Naturtyper

Eiendom	3220 2/127		
Utskriftsdato	21.04.2026	**Antall datasett**	3

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 21.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3220 - 2/127//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	712,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6635092,1	**Øst**	620278,2	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6635075,29	620248,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,76	
2	6635072,28	620250,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,75	
3	6635069,27	620252,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,75	
4	6635066,26	620254,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,75	
5	6635093,39	620295,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	48,51	
6	6635104,3	620284,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,23	
7	6635078,3	620246,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,50	

Kulturminnerapport

Eiendom	3220 2/127		
Utskriftsdato	21.04.2026	**Antall datasett**	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Enebakk kommune

Ledningskart

Eiendom: 2/127
Adresse: Skaugveien 17A
Dato: 21.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

	Enebakk kommune Postadresse: Prestegårdsveien 4, 1912 ENEBAKK Telefon: 64 99 20 00 E-post: Dato: 24.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Restanser og legalpant

Gnr:	**2**	Bnr:	**127**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Skaugveien 17A, 1911 FLATEBY**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

☐ **Restanser:**

MÅLEBREV

År 1978 den 5/12 ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over: Parsell 17A av P.nr. 13-19A 2/116 i Enebakk.

Forretningen er rekvirert av Enebakk Sparebank.
som er heimelshaver/~~med fullmakt fra heimelshaveren.~~*

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:
Oddbjørn Siljebo

Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte: Ingen

Grensebeskrivelse: Parsellens grenser måler i meter:
Mot nordvest til 2/116 47.41m, mot nordøst til Rv 120 4.12m og 11.00m, mot sydøst til Pnr. 17 48.52m, mot sydvest til m. adkomstvei k=15.02m R=700 tilbake til utgangspunktet.

Arealet utgjør 716.80 m²

Skylddeling

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

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

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 0.01 uten fradrag.

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

Forretningen sluttet den 11/12 1978

Sverre Netting

*Stryk det som ikke passer

MÅLEBREV – KART M 3618.

2/127

Kartpl. 3618

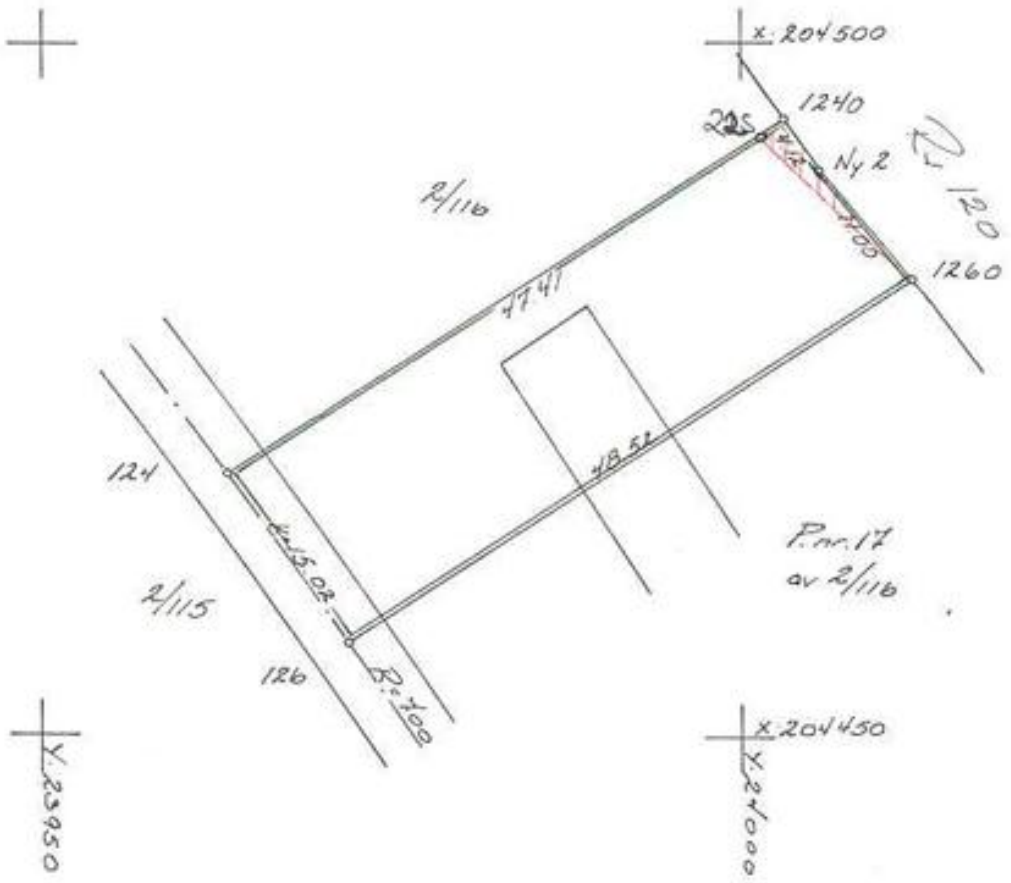
Bruksnavn Parsell 17A av P.nr 13-19A gnr. 2 bnr. 116

Areal 716.80 m² Mål 1:500

÷ Avstått areal 4.58 "

Gjenværende areal = 712.22 m²

REGISTRERT I GAB
07 MAI 1998
Enebakk Kommune - Oppmålingsavd.
Løpenr. Sign. GAE



Koordinater

Pkt.	Y	X	Pkt.	Y	X	Pkt.	Y	X
126	23971.72	204456.87	215	24002.28	204494.14			
124	" 963.06	" 469.14						
1240	24003.04	" 491.62						
Ny 2	" 005.43	" 491.26						
1260	" 012.63	" 482.95						

Nr. 2277 Forlag: Sam. & Stenersen A/S Oslo 9.77

	Enebakk kommune Postadresse: Prestegårdsveien 4, 1912 ENEBAKK Telefon: 64 99 20 00 E-post: postmottak@enebakk.kommune.no Dato: 24.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	**2**	Bnr:	**127**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Skaugveien 17A, 1911 FLATEBY**						

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐

Bestemmelser til reguleringsplan for Ekeberg, datert 1.3.77

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal bebyggelse utformes og plasseres etter kategorier angitt på planen og innenfor byggegrenser angitt langs trafikkområder.

§ 2

Område for boliger.

I området kan oppføres frittliggende eneboliger, og eneboliger i rekke eller kjede.

§ 3

Bebyggelsen skal være i en etasje.
Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje.
Bygningsrådet kan tillate at takrom/loft blir innredet til beboelsesrom.

§ 4

Høyde til møne skal ikke overstige 8,5 m for hus med innredet underetasje og ikke overstige 7,- m for 1 etasjes hus.

§ 5

Garasjer kan oppføres som fellesanlegg eller som frittstående garasjer på egen tomt.
Fellesgarasjeanlegg skal hva angår takvinkel og materialbruk tilpasses den omkringliggende bebyggelse. Hvor garasje oppføres på egen tomt skal den fortrinnsvis oppføres som tilbygg til boligbuset og tilpasses dette med hensyn til materialbruk, form og farge.

.... 2

Det skal avsettes minst 1 garasjeplass for hver leilighet og 1 parkeringsplass for 2 leiligheter i fellesanlegg. Hvor garasje oppføres på egen tomt skal det i tillegg være 1 biloppstillingsplass på egen grunn for hver leilighet.
Garasjer kan innenfor bestemmelsene i bygningsforskriftene oppføres i nabogrense.

Garasjens endelige plassering foretas av bygningsrådet.

Plassering av garasje/biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset (ene).

§ 6

Bygninger skal ha saltak. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha lik takvinkel.

§ 7

Bygningsrådet skal ved behandling av byningsmeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal være med ved byggemeldingen og godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

a. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 100 cm inklusiv eventuell sokkel.

b. Pergolaer, solskjermer og andre utbygg av permanent karakter skal godkjennes av bygningsrådet. Slike utbygg skal harmonere med bebyggelsen forøvrig.

§ 9

a. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

b. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

c. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og best

§ 10

Friområde

I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til formålet, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 11

Område for industri

I området tillates kun mindre industribedrifter som ved sin virksomhet ikke medfører fare eller er til ulempe for omkringboende ved lukt, røyk eller støy.

§ 12

Bedrifter som nødvendiggjør lagring av materialer og varer i friluft, vil ikke bli tillatt i området.

§ 13

I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg.
Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l. dersom helserådet samtykker.

§ 14

Største tillatte utnyttelsesgrad 0.25.

I området skal vegetasjonen bevares i størst mulig utstrekning. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.
De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

.... 4

STADFESTET DEN 19.12.77
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Etter fullmakt
Ørjan Miljeteig-Olsen

§ 15

På tomta skal det være tilstrekkelig parkeringsplass for bedriftens biler samt plass for av- og pålessing.
Det skal regnes med 1 bil pr. 100 m^2 gulvareal for industri og pr. 200 m^2 for lager.
Bygningsrådet kan i særlige tilfeller stille større krav til antall biloppstillingsplasser. Parkeringsarrangementet skal vises på situasjonsplan som følger byggemeldingen.

§ 16

Tomt i industriområdet skal inngjerdes.
Mot offentlig veg skal det anvendes flettverksgjerde med vinkeljern på topp i ca. 80 cm høyde. Dersom vedkommende industris art gjør det nødvendig, kan gjerde mot offentlig veg og flettverksgjerde mot nabo tillates i annen utførelse.
Gjerders utførelse skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 17

I området bør det anvendes ensartet fasademateriale og takform. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 18

Elverkets trafoanlegg skal fortrinnsvis plasseres inne i eller i tilknytning til industribygg. Bygningsrådet kan også tillate disse plassert på egne tomter, med adkomst til offentlig veg.

§ 19

For byggetillatelse gis kan bygningsrådet kreve utarbeidet en felles plan som viser bebyggelsens plassering, internt vegsystem, opplagsplasser/parkering samt behandling av utearealene.

§ 20

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

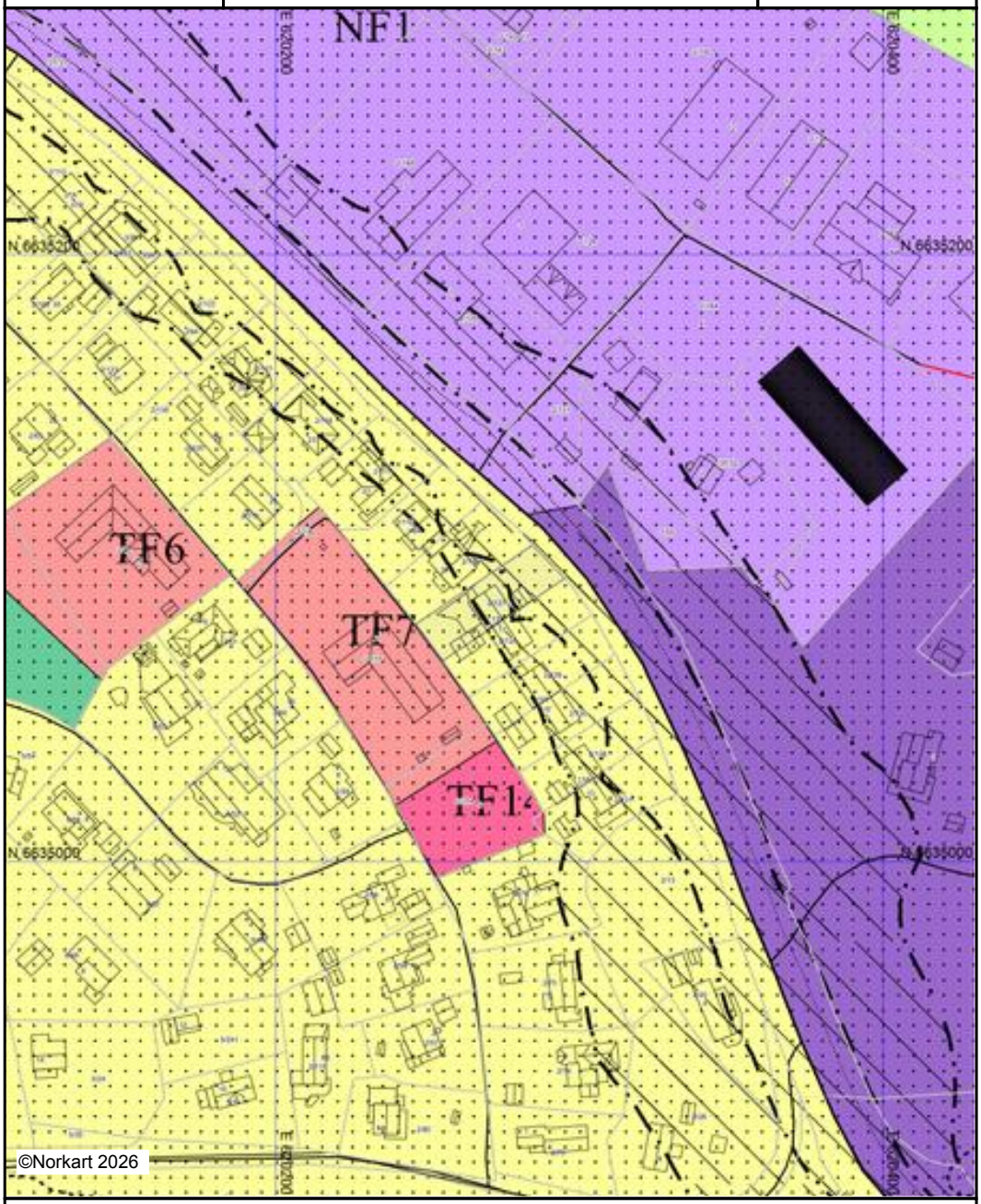
Enebakk kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/127
Adresse: Skaugveien 17A
Utskriftsdato: 21.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



VEDTAK:

- 07.09.15 (med innsigelser, KST - sak 54/15),
- 20.06.16 (med avklaring av innsigelser, KST - sak 49/16)
- 19.06.17 (mindre endringer, KST - sak 46/17)
- 03.12.18 (mindre endringer, KST - sak 106/18)

SIST REVIDERT: 07.12.18

ENEBAKK KOMMUNE

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2015-2027

Innhold

1. Generelle bestemmelser 4
   1.1 Virkeområde 4
   1.2 Forhold til gjeldende planer (Pbl §1-5) 4
   1.3 Vannkvalitet og tiltak langs vassdrag (Pbl § 11-9, nr. 6) 4
2. Bestemmelser for alle bygge- og anleggstiltak 6
   2.1 Krav om reguleringsplan (Pbl § 11-9 nr. 1) 6
   2.2 Inngrep i framtidige utbyggingsområder (Pbl § 11-9, nr. 4) 6
   2.3 Estetikk (Pbl § 11-9, nr. 6) 6
   2.4 Universell utforming (Pbl § 11-9, nr. 5) 6
   2.5 Utbyggingsavtaler (Pbl § 11-9 nr. 2 og kap. 17) 6
   2.6 Vei og trafikk (Pbl § 11-9, nr. 3) 7
   2.7 Byggegrense til vann-, avløps og overvannsanlegg (Pbl § 11-9, nr. 5) 9
   2.8 Overvannshåndtering (Pbl § 11-9, nr. 8) 9
   2.9 Energiforsyning (Pbl § 11-9, nr. 3) 9
   2.10 Grønnstruktur (Pbl § 11-9, nr. 6) 9
   2.11 Naturmangfold (Pbl § 11-9, nr. 6) 10
   2.12 Støy (Pbl § 11-9, nr. 6) 10
   2.13 Klimaendringer (Pbl § 11-9, nr. 6 og nr. 8) 10
   2.14 Forurensning (Pbl § 11-9, nr. 6 og nr. 8) 10
   2.15 Kulturminner og kulturlandskap (Pbl § 11-9, nr. 7) 10
   2.16 Geoteknisk vurdering (Pbl § 11-9, nr. 8) 10
   2.17 Byggegrense til vassdrag (Pbl §§ 11-9, nr. 5, 11-11, nr. 5 og 1-8) 11
   2.18 Midlertidige boligbrakker i framtidige utbyggingsområder (Pbl § 11-9, nr. 6) 11
   2.19 Krav til regulering av områder for masseoppfylling (Pbl § 11-9, nr. 1) 12
   2.20 Stråling (Pbl § 11-9, nr. 6) 12
3 Bestemmelser for utbygging av boliger/boligområder 13
   3.1 Generelle bestemmelser for boligbygging 13
      3.1.1 Minste uteoppholdsareal (Pbl § 11-9, nr. 5) 13
      3.1.2 Renovasjon (Pbl § 11-9, nr. 3) 13
      3.1.3 Parkering i boligområder (Pbl § 11-9, nr. 5) 14
      3.1.4 Lekeplasser (Pbl § 11-9, nr. 5) 14
   3.2 Bestemmelser for boligbygging i uregulerte områder 15
      3.2.1 Krav til boligbygging i alle uregulerte områder 15
   3.3 Generelle bestemmelser for utbygging av boliger/boligeiendommer i uregulerte områder avsatt som nåværende boligområder 16

3.3.1 BY24 – Tangen/Nygård (Pbl § 11-9, nr. 1) 16
3.3.2 Uregulerte nåværende boligområder (Pbl § 11-9, nr. 5) 16
3.4 Bestemmelser for regulering av boligområder 16
3.4.1 Utbyggingsrekkefølge (Pbl § 11-9, nr. 4) 16
3.4.2 Utbyggingstempo BY18 (Pbl § 11-9, nr. 4) 16
3.4.3 Rekkefølgekrav BK17 (Pbl § 11-9, nr. 4) 17
4 Bestemmelser for LNF-områder 18
4.1 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) (Pbl §§ 11-7, nr. 5 og 11-11, nr. 1) 18
4.2 Oppføring av ny boligenhet på landbrukseiendom (Pbl §§ 11-7, nr. 5 og 11-11, nr. 1) 19
4.3 Byggetiltak tilknyttet eksisterende boligenheter i LNF-områder (Pbl §§ 11-7, nr. 5 og 11-11, nr. 1) 19
4.4 LNF-områder med mulighet for bruksendring (Pbl § 11-7, nr. 5 og 11-11, nr. 2) 19
4.5 Tiltak i Marka (Pbl § 11-9, nr. 6) 20
5 Bestemmelser for næringsutbygging/næringsområder 21
5.1 Utbygging av NF2b (Pbl § 11-9, nr. 4) 21
5.2 Parkering i næringsområder (Pbl § 11-9, nr. 5) 21
6 Generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse 22
6.1 Fritidsbebyggelse (Pbl § 11-9, nr. 5) 22
6.2 Vann og avløp (Pbl § 11-9, nr. 3) 22
7 Bestemmelser for blandede arealformål 23
7.1 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (Pbl § 11-7) 23
7.1.1 KF1 – Flateby sentrum 23
7.1.2 KF2 – Flateby sentrum 23
7.1.3 KY1 – Gaupeveien 23
7.1.4 KY2 – Gaupeveien/Nylendeveien 23
7.2 Kombinerte grønnstrukturformål (Pbl § 11-7) 23
7.2.1 KNF1 – Sundby 23
8 Bestemmelser for sentrumsformål 24
8.1 Sentrumsformål (Pbl §§ 11-7 og 11-9, nr. 5) 24
8.2 SY7 – Bjerke 24
9 Bestemmelser for fritids- og turistformål 25
9.1 Søndre Nes/Nesnabben (Pbl §§ 11-9, nr. 5 og 6) 25
10 Hensynssoner 26
10.1 Sikrings-, støy- og faresoner (Pbl § 11-8 a)) 26
10.2 Soner med særlige hensyn (Pbl § 11-8 c)) 27
10.3 Sone for båndlegging (Pbl § 11-8, d)) 27

3

1. Generelle bestemmelser

1.1 Virkeområde

Kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer gir rammer for planlegging, saksbehandling og utbygging som vist på plankart og temakart. Retningslinjer er markert i rammer med grå bakgrunn.

Retningslinje for tettstedsavgrensning
Linjer for tettstedsavgrensning angir framtidig avgrensning av tettstedene i kommunen utover kommuneplanperioden. Avgrensningen følger ikke eiendomsgrenser, og er ikke juridisk bindende for arealbruk. Områder som ligger utenfor tettstedsavgrensningene skal forbli LNF-områder. LNF-områder som ligger innenfor tettstedsavgrensningene må, ved ønske om endring av arealformål i framtidige kommuneplanrulleringer, konsekvensutredes etter gjeldende regler.

1.2 Forhold til gjeldende planer (Pbl §1-5)

Reguleringsplaner og kommunedelplaner vedtatt før denne plan er fortsatt gjeldende. Unntatt fra dette er følgende:

a) Følgende planer oppheves ved vedtak av denne kommuneplanen, og erstattes med kommuneplanbestemmelser:
   - Kommunedelplan/vassdragsplan for Lyseren

b) I reguleringsplaner med manglende bestemmelser om parkering (3.1.3 og 5.2), lekeplasser (3.1.4) eller byggegrense til vassdrag (2.17) gjelder kommuneplanens bestemmelser foran reguleringsbestemmelsene.

1.3 Vannkvalitet og tiltak langs vassdrag (Pbl § 11-9, nr. 6)

Vannkvaliteten i alle vassdragene i kommunen skal på sikt ha god økologisk status og tilfredsstille fastsatte brukermål til rekreasjon, bading, jordvanning, fritidsfiske og naturmangfold. Lukking av bekker og elver, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannkanten og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, er ikke tillatt, jf. vannressursloven.

Der eksisterende bygg- og anlegg ikke legger hindringer skal det langs vassdrag med årssikker vannføring beholdes et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter fra innsjø og elvekant (Tangenelva og Børterelva/Igna) og 6 meter fra bekkekant. Avstand måles i horisontalplanet fra gjennomsnittlig normalvannstand. Forbudene over gjelder ikke ved tilretteleggingstiltak for allmennhetens ferdsel som stier og turveier, etter godkjenning av kommunen.

Der det langs vassdrag ligger dyrka mark skal regler for kantvegetasjon følge gjeldende forskrifter.

Retningslinje til bestemmelse 1.3 Vannkvalitet og tiltak langs vassdrag
I byggeområder kan kulverter som er nødvendige for veikrysning, atkomst til boliger eller lignende, tillates så fremt dette ikke endrer eller påvirker vannføring, vannstand, vassdragets leie eller strømmens hastighet.

5

2. Bestemmelser for alle bygge- og anleggstiltak

2.1 Krav om reguleringsplan (Pbl § 11-9 nr. 1)

Innenfor utbyggingsområder (jf. Pbl. 11-7, nr. 1) i kommuneplanen kreves det reguleringsplan før det innenfor området kan utføres arbeid som nevnt i plan- og bygningslovens (pbl) § 20-1. Unntatt fra plankravet er tiltak i området TY12, tiltak etter pbl §§ 20-4 a, b, c og e og 20-5 på allerede utbygde boligeiendommer, samt tiltak som kun omfatter riving. Se også unntak under kapittel 3.3.

2.2 Inngrep i framtidige utbyggingsområder (Pbl § 11-9, nr. 4)

Før det kan utføres hogst eller terrenginngrep i områder avsatt til framtidig utbyggingsområde i kommuneplanen skal det utføres tilfredsstillende registrering av naturtyper, rødlistearter og fremmede arter og automatisk fredete og nyere tids kulturminner i terreng.

2.3 Estetikk (Pbl § 11-9, nr. 6)

Alle tiltak skal vurderes etter Pbl §§ 29-1 og 29-2.

2.4 Universell utforming (Pbl § 11-9, nr. 5)

Prinsipper for universell utforming skal følges.

2.5 Utbyggingsavtaler (Pbl § 11-9 nr. 2 og kap. 17)

Utbyggingsavtale ønskes inngått ved regulering av utbyggingsområder avsatt til næring og ved regulering av boligområder med potensiale for 10 eller flere boenheter. Det legges til grunn at utbygger skal opparbeide nødvendig kommunal, teknisk infrastruktur og overdra denne vederlagsfritt til kommunen.

Retningslinje til bestemmelse 2.5 Utbyggingsavtaler

Ved utbygging av nye utbyggingsområder i Enebakk kommune skal følgende legges til grunn:

1. *Infrastruktur internt i planområdet*
   Kostnadene til teknisk infrastruktur (vei, veilys, vannforsyning, avløpsnett, renovasjon, overvannshåndtering, grønnstruktur, lekeplasser, m.v.) internt i utbyggingsområdene skal dekkes av utbygger. Standarden på den tekniske infrastrukturen skal følge kommunens til enhver tid vedtatte normer og for øvrig avklares i utbyggingsavtalen.
2. *Trafikksikkerhetstiltak utenfor planområdet*
   Kostnader til trafikksikkerhetstiltak og grønnstruktur som er en direkte følge av at nye utbyggingsområder bygges ut skal dekkes av utbygger/utbyggingsområdet. I tilfeller der det før et nytt utbyggingsområde bygges ut, eksisterer et klart behov for å gjennomføre trafikksikkerhetstiltak og tiltaket er høyt prioritert i kommunale planer, bør en forsøke å få tiltaket gjennomført helt eller delvis med offentlige trafikksikkerhetsmidler.
3. *Hovedanlegg utenfor planområdet*
   Kostnader til hovedanlegg (vei, vann og avløp) skal i utgangspunktet dekkes av utbygger/utbyggingsområdet. I enkelte utbyggingsprosjekter kan kommunen ta deler av kostnadene. Det skal vurderes etter følgende kriterier:
   a) *Hovedanlegget dimensjoneres og etableres til bruk også for senere* utbyggingsprosjekter. Når hovedanlegg for vei og avløp utenfor utbyggingsområdet dimensjoneres for en senere utbygging av naboareal, kan kommunen «forskuttere» naboarealets andel av kostnadene.
   b) *Hovedanlegget bidrar til sanering av eksisterende mindre avløpsanlegg.* Når hovedanlegg for vei og avløp utenfor utbyggingsområdet bidrar til at mindre avløpsanlegg saneres, kan
      i. Utbygger avtale forutsetninger og oppgjør med de aktuelle eierne. Kommunen kan i slike tilfeller frafalle krav om anleggsbidrag, eller
      ii. Dersom kommunen tar inn anleggsbidrag kan det avtales at utbygger disponerer hele eller deler av dette.
4. *Fullmakt*
   Kommunestyret godkjenner utbyggingsavtalene. Der det foreligger en politisk vedtatt utbyggingsavtale innenfor et område, gis rådmannen fullmakt til å inngå nye, likelydende utbyggingsavtaler innenfor samme område.

2.6 Vei og trafikk (Pbl § 11-9, nr. 3)

Ny bebyggelse skal plasseres slik at hensynet til trafikksikkerhet og framkommelighet på veinettet ivaretas. Løsning for atkomstvei og avkjørsel fra offentlig vei skal vises i reguleringsplan eller utomhusplan/situasjonsplan og være godkjent før utbygging igangsettes. Ved utbygging av nye områder skal utbygger/forslagsstiller redegjøre for utbyggingens påvirkning på trafikksituasjon og trafikksikkerhet (spesielt barns skolevei). Søknad om avkjørsel skal godkjennes av Statens vegvesen for fylkesvei og Enebakk kommune for kommunal vei. Utforming av avkjørsler skal skje i samsvar med gjeldende krav. Det tillates maksimalt én avkjørsel pr. eiendom. Det stilles krav til søknad om tillatelse for utvidet bruk av

avkjørsel. Krav til frisiktsoner skal overholdes. Opparbeidelse av veianlegg som skal overtas av kommunen skal skje i henhold til gjeldende krav på det tidspunkt det gjøres vedtak.

2.6.1 Holdningsklasser for avkjørsler (Pbl § 11-10, nr. 4)

Holdning for å tillate nye avkjørsler er følgende (jf. Statens vegvesens håndbok V715 «Rammeplan for avkjørsler»):

Holdningsklasse	Veinavn	Forklaring
Meget streng	Fv120 Fv154 Fv155	a) Veiene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også for driftsavkjørsler b) Gårdsbruks hovedavkjørsel bør kunne tillates når den fyller de tekniske krav. c) Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler – utenom til primærnæring som er bundet til arealene – tillates kun etter vedtatt reguleringsplan
Streng	Følgende kommunale veier: Fiolveien Ødegårdsveien Bjerklundsbakken Gaupeveien Vågliveien Orreveien	a) Antall avkjørsler til veiene må være meget begrenset. Dette gjelder også for driftavkjørsler. b) Gårdsbruks hovedavkjørsel bør kunne tillates når den fyller de tekniske krav. c) Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger vedtatt reguleringsplan. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet. d) Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.
Mindre streng	Fv326 – Meieriskauv./Dalefjerdingen Fv327 – Ignav./Hammerenv.	a) Antall direkte avkjørsler til veiene må være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler. b) Nye boligavkjørsler bør begrenses. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet. c) Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel bør normalt gis.

Lite streng	Fv328.01 – Nosaveien Fv328.02 – Ekebergveien Øvrige kommunale veier	- Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis. Hvor forholdene ligger til rette for det kan atkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

2.6.2 Byggegrense til fylkesvei (Pbl § 11-9, nr. 5)

Der det ikke er regulert eller reguleres annen avstand er byggegrense til fylkesveier som følger:
Fv120, 154 og 155: 50 meter fra midten av kjørebanen
Fv326, 327 og 328: 15 meter fra midten av kjørebanen

2.7 Byggegrense til vann-, avløps- og overvannsanlegg (Pbl § 11-9, nr. 5)

Offentlige vann-, avløps- og overvannsanlegg og de private vannverkenes ledningsnett skal ikke overbygges. Byggegrense til anlegg skal være minimum 4 meter.

2.8 Overvannshåndtering (Pbl § 11-9, nr. 8)

Overvann skal i hovedsak håndteres i dagen og fordrøyes lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde eller ved godkjent overvannstiltak tilknyttet området. Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer, og bidra til at erosjon og tap av dyrka mark som følge av overvann fra tilliggende utbyggingsområder ikke forekommer. Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge- og anleggsperioden. Løsning for overvannshåndtering skal være godkjent, inklusive flomveier, i henhold til gjeldende krav og retningslinjer fra NVE. Naturlige flomveier skal i størst mulig grad hensyntas. Det skal i reguleringsplan og i tiltak etter pbl § 20-1 redegjøres for avrenning før og etter tiltak. Områdene skal etter utbygging ikke gi mer avrenning enn før tiltak.

Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, herunder fordrøynings- og renseløsninger, og beskrive hvordan løsningene kan gi bruksmessige og visuelle kvaliteter til omgivelsene.

2.9 Energiforsyning (Pbl § 11-9, nr. 3)

Ved regulering bør det stimuleres til at fornybare energiløsninger vektlegges, spesielt innenfor områder avsatt til framtidige utbyggingsområder.

2.10 Grønnstruktur (Pbl § 11-9, nr. 6)

Sammenhengende grønnstruktur og tilgang til Marka, strandsone, kulturlandskap og større friområder skal sikres i kommunens planer.

2.11 Naturmangfold (Pbl § 11-9, nr. 6)

Alle tiltak som berører naturmangfoldet skal vurderes i forhold til naturmangfoldloven.

2.12 Støy (Pbl § 11-9, nr. 6)

Ved bygg- og anleggstiltak skal støyvernet tilfredsstille de til enhver tid gjeldende retningslinjer både under anleggsfasen og etter ferdigstillelse.

2.13 Klimaendringer (Pbl § 11-9, nr. 6 og nr. 8)

Klima- og energiplan for Enebakk kommune skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner.

2.14 Forurensning (Pbl § 11-9, nr. 6 og nr. 8)

Dersom det ved bygge- og gravearbeid oppdages ukjente forurensede masser er tiltakshaver ansvarlig for varsling til forurensningsmyndighet og for forskriftsmessig behandling av massene etter krav fra myndighet.

Deponering av forurensede masser (inkludert snø) tillates ikke uten særskilt tillatelse.

2.15 Kulturminner og kulturlandskap (Pbl § 11-9, nr. 7)

Ved bygge- og anleggstiltak og planarbeid som berører områder eller bebyggelse som er vernet eller fredet etter plan- og bygningsloven eller kulturminneloven eller SEFRAK-registrert skal tiltaket vurderes av ansvarlig kulturminnemyndighet før vedtak treffes. Dette gjelder også tiltak etter pbl § 1-6, som ikke er søknadspliktige etter § 20-5.

Alle tiltak eller planer kan ha innvirkning på både kjente og ukjente automatisk fredete kulturminner. Alle tiltak må derfor oversendes ansvarlig kulturminnemyndighet for tillatelse etter lov om kulturminner.

2.16 Geoteknisk vurdering (Pbl § 11-9, nr. 8)

I områder under marin grense skal det ved større bygg- og anleggstiltak og utarbeidelse av reguleringsplaner gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfare. Ved søknad om andre tiltak i disse områdene skal gjennomføring av geoteknisk vurdering vurderes i forhold til type tiltak og plassering av dette. I områder der det påvises kvikkleire, eller i områder med allerede kartlagt kvikkleireskredfare, må områdestabilitet for faresonen for kvikkleireskred dokumenteres i henhold til gjeldende retningslinjer fra NVE. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og dokumenteres og skal innarbeides i reguleringsplan og/eller byggesak.

2.17 Byggegrense til vassdrag (Pbl §§ 11-9, nr. 5, 11-11, nr. 5 og 1-8)

I LNF-områder, uregulerte områder for fritidsbebyggelse og framtidige utbyggingsområder er alle tiltak etter pbl § 1-6 forbudt nærmere enn 100 meter fra innsjøer og tilhørende elver, samt 20 meter fra bekker med årssikker vannføring. Det kan gis tillatelse til utbedring av eksisterende avløpsanlegg. Vesentlig endring av utløpstrasé tillates ikke.

I regulerte områder og i andre områder som er vist som nåværende byggeområder er alle tiltak etter pbl § 1-6 forbudt nærmere enn minimum 10 meter fra innsjøer og tilhørende elver, samt minimum 6 meter fra bekker med årssikker vannføring. Forbudet gjelder så langt det ikke er fastsatt annen byggegrense i reguleringsplan. Lengre avstand kan kreves der type tiltak og flomfare i det aktuelle området tilsier dette.

Forbudet i avsnittet over gjelder ikke rundt kunstig anlagte gårdsdammer. Med alle tiltak etter pbl. § 1-6 i avsnittene over menes også de som ikke rammes av byggesaksbestemmelsenes definisjoner av tiltak samt midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg. Unntatt fra dette er vedlikehold og reparasjon, fasadeendring eller riving av eksisterende bygg samt deling av eiendom. Unntatt er også naturvennlige tilretteleggingstiltak for allmennhetens ferdsel og bruk som er godkjent av kommunen.

Avstand måles i horisontalplanet fra gjennomsnittlig normalvannstand. Ved manglende eller feil byggegrense på plankartet, gjelder denne bestemmelsen foran det som vises på kartet.

Retningslinje til bestemmelse 2.17 Byggegrense til vassdrag

Hensikten med bestemmelsen er særlig å bevare inngrepsfrie naturområder ned mot vassdraget. Der det allerede er inngrep innenfor byggeforbudssonen kan kommunen ha en mindre restriktiv holdning til å gi dispensasjon. Eventuelle tilbygg innenfor byggegrensen til vassdrag bør primært legges på siden som vender bort fra vassdraget. Utvidelser på fritidseiendommer bør uansett begrenses til et samlet bruksareal for eiendommen (BRA) på 80 m².

Langs vassdragene innenfor Marka vil mulighetene for utvidelse på fritidseiendommer begrenses til at hverken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) kan overstige 60 m². Innenfor Marka og langs innsjøen Langen skal det vises særlig landskapshensyn med krav om mørke eller naturtilpassede farger.

2.18 Midlertidige boligbrakker i framtidige utbyggingsområder (Pbl § 11-9, nr. 6)

Midlertidige boligbrakker tillates kun i direkte sammenheng med arbeidet med utbygging av det aktuelle utbyggingsområdet. Permanente boligbrakker kan kun tillates gjennom regulering.

2.19 Krav til regulering av områder for masseoppfylling (Pbl § 11-9, nr. 1)

Gjeldende retningslinjer for behandling av deponisaker/områder for masseoppfylling for Enebakk kommune skal legges til grunn for vurdering og behandling av slike forespørsler.

2.20 Stråling (Pbl § 11-9, nr. 6)

Dersom nye boliger, skoler og barnehager foreslås plassert nærmere enn 40 meter (70 meter fra anlegget over Landskaug) fra høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet (jf. Statens stråleverns retningslinjer).

3 Bestemmelser for utbygging av boliger/boligområder

3.1 Generelle bestemmelser for boligbygging

3.1.1 Minste uteoppholdsareal (Pbl § 11-9, nr. 5)

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

Boligtype*	MUA
Enebolig	250 m²
Tomannsbolig og annen frittliggende småhusbebyggelse	200 m²
Konsentrert småhusbebyggelse	100 m²
Blokk- og terrassert bebyggelse	50 m²
Sekundærleilighet	30 m²

**Boligtypene over defineres i gjeldende veileder for grad av utnytting.*

Kravene gjelder ved oppføring av nye boenheter og ved regulering av områder som omfatter boligformål.

Følgende inngår i beregning av MUA:

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

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

Arealet bør være sammenhengende, enten på egen eiendom eller på fellesareal. Maksimalt 40% av uteoppholdsarealet kan bestå av harde flater. Uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder i forhold til sol- og lysforhold, støy og annen miljøbelastning (jf. Byggteknisk forskrift, § 8-4).

3.1.2 Renovasjon (Pbl § 11-9, nr. 3)

Utbygger skal legge til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres etter gjeldende renovasjonsforskrift. Areal avsatt til renovasjon skal fremgå i reguleringsplan eller i utomhusplan/situasjonsplan. Det skal tilstrebes fellesløsninger.

3.1.3 Parkering i boligområder (Pbl § 11-9, nr. 5)

Ved utbygging av boliger skal det opparbeides minimum følgende antall parkeringsplasser for bil, pr. boenhet:

Boenhet	Ant. p-plasser	Gjesteparkering
Enebolig	3	0
Boenhet >60m² BRA	2	0,5
Boenhet <60m² BRA	1	0,5

Plasser til gjesteparkering skal avsettes på egen eiendom eller på fellesareal. Ved etablering av parkeringskjeller skal gjesteparkering være tilgjengelig for besøkende. Sekundærleilighet regnes som egen boenhet ved krav om parkering. Det stilles ikke krav til gjesteparkering for enebolig med sekundærleilighet.

I sentrale utbyggingsområder med høy utnyttelsesgrad kan det ved regulering vurderes lavere krav til parkering for boliger enn det ovenstående. Det skal legges til rette for ladestasjoner for el-bil på fellesparkering, herunder gjesteparkering.

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

Sykkelparkering skal også vektlegges og prioriteres i tilknytning til boligområder med blokker, terrassert bebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.

3.1.4 Lekeplasser (Pbl § 11-9, nr. 5)

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

Ved omdisponering av areal avsatt til lek eller areal avsatt til friarealer eller grøntområde som kan benyttes til aktivitet skal fullverdig erstatning for areal skaffes før omdisponering kan finne sted. Dette gjelder også ved omdisponering av uregulert areal som blir benyttet til lek eller friområde.

Alle nye boligenheter skal ha maksimalt 500 meters avstand fra lekefelt med ballbinge/ballplass. Til sentrale lekefelt skal det avsettes minimum 6 daa.

Alle boligenheter skal ha maksimalt 200 meters avstand til en kvartalslekeplass. Til kvartalslekeplass skal det avsettes minimum 1 daa.

For områder som bygges ut med blokkleiligheter, terrassert bebyggelse eller konsentrert småhusbebyggelse skal det anlegges nærlekeplasser. Alle boligenheter skal ha maksimalt 100 meters avstand til en nærlekeplass. Til nærlekeplass skal det avsettes minimum 200 m².

Krav til leke areal kan reduseres dersom utbyggingsområdet ligger i tilknytning til andre grøntområder, skogsområder og lignende.

3.2 Bestemmelser for boligbygging i uregulerte områder

(Gjelder ikke områder som skal reguleres)

3.2.1 Krav til boligbygging i alle uregulerte områder

For all boligbygging og deling i uregulerte områder gjelder følgende:

- Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) er 30%. Gjelder også gjenværende, opprinnelig eiendom.
- Dette beregnes ut fra tomtas nettoareal og inkluderer parkeringsareal.
- Maksimal gesimshøyde er 7 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde på garasje er 4,5 meter, målt fra garasjegulv. Andre høydekrav kan fastsettes i områder hvor høyder på omkringliggende bebyggelse tilsier dette.
- Tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett og de private vannverkenes ledningsnett, og atkomst skal være godkjent, jf. Pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

3.3 Generelle bestemmelser for utbygging av boliger/boligeiendommer i uregulerte områder avsatt som nåværende boligområder

3.3.1 BY24 – Tangen/Nygård (Pbl § 11-9, nr. 1)

I området BY24 (Tangen/Nygård) tillates ikke bygging av flere boligenheter på samme tomt eller deling av tomten uten reguleringsplan. Bruksendring fra fritidsbolig til bolig og bygging av én boligenhet på allerede fradelte tomter tillates. Forutsetning for bygging av boliger eller bruksendring i dette området uten reguleringsplan er at kommunal del av Tangenveien er sikret utbedring med gang- og sykkelvei eller fortau. Utforming av boliger med tilhørende tomt i dette området skal følge krav i bestemmelsene under kap. 3.1 og 3.2.

3.3.2 Uregulerte nåværende boligområder (Pbl § 11-9, nr. 5)

I øvrige områder definert som nåværende boligområder i kommuneplan, men som ikke er regulert kreves det ikke reguleringsplan for tiltak etter pbl § 20-1 hvis kravene under oppfylles:

- Omsøkt tiltak omfatter maksimalt to nye boenheter.
- Hvis størrelse på eiendom ikke overstiger 1 daa for verken gjenværende eller fradelt tomt.

Utforming av boliger med tilhørende tomt i disse områdene skal følge krav i bestemmelsene under kapittel 3.1 og 3.2.

3.4 Bestemmelser for regulering av boligområder

3.4.1 Utbyggingsrekkefølge (Pbl § 11-9, nr. 4)

Prioritert utbyggingsrekkefølge og utbyggingstempo for utbyggingsområdene for bolig i kommuneplanen skal framgå av kommunens til enhver tid fastsatte boligbyggeprogram.

Boligbyggeprogrammet legges til grunn for utvikling av sosial infrastruktur og samfunnstjenester som skoler, barnehager og helse- og sosialtjenester med tilstrekkelig kapasitet.

Nødvendig teknisk infrastruktur skal sikres i reguleringsplaner for de ulike områdene.

3.4.2 Utbyggingstempo BY18 (Pbl § 11-9, nr. 4)

Bortsett fra 10 boenheter og barnehage skal området BY18 bygges ut etter 2027. Unntatt fra dette er også inntil to boenheter pr. år fra 2020.

3.4.3 Rekkefølgekrav BK17 (Pbl § 11-9, nr. 4)

Utbygging av BK17 skal skje fra nord. Før området tillates utbygd skal det foreligge godkjent løsning for kryss på fylkesvei 120 og gang- og sykkelveiforbindelse til skole/sentrum.

4 Bestemmelser for LNF-områder

4.1 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) (Pbl §§ 11-7, nr. 5 og 11-11, nr. 1)

Innenfor LNF-områder kan bygg- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til landbruk og landbruk pluss (som inngår i landbruksbegrepet, jf. nasjonal veileder), samt tilrettelegging for allmennhetens friluftsliv tillates av kommunen. Tiltak for landbruket skal plasseres slik at de passer best mulig inn i kulturlandskapet, herunder innpassing til eksisterende bygningsmiljø, ikke til hinder for allmenn ferdsel og ikke til skade for naturmangfold.

All annen bygge- og anleggsvirksomhet og deling av eiendom er ikke tillatt, med unntak av tiltakene det gis tillatelse til i bestemmelsene under (4.2 – 4.4).

Retningslinje I til bestemmelse 4.1 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) (Pbl § 11-11, nr. 2)

Innenfor LNF-områder kan det normalt gis dispensasjon for spredt næringsvirksomhet og bygdenæring i tilknytning til gårdstunet, som et supplement til eksisterende landbruksdrift, hvis følgende betingelser er oppfylt:

1. Områdets egnethet for ønsket tiltak.
2. Tiltaket kan gjennomføres som bruksendring i eksisterende bygg.
3. Godkjent atkomst/avkjørsel.
4. Dokumentasjon på at ønsket tiltak ikke gir negative virkninger for naturmangfold, kulturminner og kulturlandskap, dyrka og dyrkbar mark, trafikk, støy og forurensning.

Gjeldende nasjonale retningslinjer og føringer skal legges til grunn for type næringer som kan tillates.

Retningslinje II til bestemmelse 4.1 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) (Pbl § 11-11, nr. 2)

Det kan gis dispensasjon for fradeling av eksisterende kårbolig som ikke ligger i gårdstun eller i nær tilknytning til jordvei, dersom det foreligger vesentlig endring av driftsforutsetninger på gården siden etablering av kårboligen.

Det kan søkes om fradeling av gårdstun som ikke lenger har noen funksjon i forhold til drift av gårdens landbruksarealer. Forutsetningen er da at gårdens landbruksarealer sammenføyes med annen landbrukseiendom.

4.2 Oppføring av ny boligenhet på landbrukseiendom (Pbl §§ 11-7, nr. 5 og 11-11, nr. 1)

Oppføring av ny tilleggsboenhet på landbrukseiendom tillates ikke.

Retningslinje til bestemmelse 4.2 Oppføring av ny boligenhet på landbrukseiendom

Det kan gis dispensasjon til ny kårbolig når det kan dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til tradisjonell landbruksdrift på eiendommen, og hvis det ikke finnes mer enn én eksisterende boligenhet på eiendommen. Det forutsettes at jord og eiendom er i drift, og ikke bortforpaktet.

Nye kårboliger skal ha atkomst via eksisterende gårdstun og plasseres der det estetisk passer inn. Kårbolig tillates ikke plassert på dyrka eller dyrkbar mark eller i registrerte, viktige naturområder.

4.3 Byggetiltak tilknyttet eksisterende boligeiendommer i LNF-områder (Pbl §§ 11-7, nr. 5 og 11-11, nr. 1)

På eksisterende bebygde boligeiendommer i LNF-områder kan tiltak etter pbl §§ 20-4 a, b, c og e og 20-5 tillates, etter godkjenning av kommunen. Det kan også gis tillatelse til arealoverføring eller grensejustering mellom boligeiendommer, og utbedring av eksisterende avløpsanlegg. Vesentlig endring av utløpstrasé tillates ikke.

Tillatelse kan ikke gis der det er konflikt med hensynet til bevaring av kulturlandskapet, herunder eksisterende bygningsmiljø, til hinder for allmenn ferdsel eller til skade for naturmangfold.

Bestemmelsen gjelder ikke innenfor Marka (se bestemmelse 4.5).

4.4 LNF-områder med mulighet for bruksendring (Pbl § 11-7, nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor LNF-områdene med formål «LNF-areal for spredt boligbebyggelse» kan det gis tillatelse til bruksendring fra fritidsbolig til én boenhet og bygging av én boenhet på allerede fradelte, ubebygde tomter. Hvis det søkes om bruksendring fra fritidsbolig eller oppføring av ny boenhet skal dette gjøres etter bestemmelser under kapittel 3.1 og 3.2. Det skal stilles krav til riving av eksisterende fritidsbolig før ferdigattest på ny boenhet kan gis. Det tillates ikke fradeling av nye tomter.

Følgende antall fritidsboliger tillates bruksendret til én boenhet, og følgende antall fradelte, ubebygde tomter tillates bebygd med én boenhet, i de ulike bruksendringsområdene i denne kommuneplan:

Område	Ant. fritidsboliger som kan bruksendres til én boenhet	Ant. fradelte, ubebygde tomter som kan bebyges

		med én boenhet
Andersrud	4	3
Bakken/Setra	14	2
Myra	12	0
Haraldstadkroken	11	1
Brattli	12	2

4.5 Tiltak i Marka (Pbl § 11-9, nr. 6)

Innenfor Marka tillates ikke oppføring av bygninger, samt andre bygge- og anleggstiltak, som ikke er ledd i tradisjonell landbruksdrift, jf. Markaloven. Det samme gjelder fradeling til slike formål.

5 Bestemmelser for næringsutbygging/næringsområder

5.1 Utbygging av NF2b (Pbl § 11-9, nr. 4)

Før det kan settes i gang regulering av området NF2b skal områdene NF1 og NF2a være fullstendig realisert/utbygget, herunder økt utnyttelsesgrad for NF1.

5.2 Parkering i næringsområder (Pbl § 11-9, nr. 5)

Krav til parkeringsdekning i næringsområder skal fastsettes i reguleringsplaner og vurderes i forhold til næringstype og næringsområdets beliggenhet. Det skal tas utgangspunkt i retningslinjene under.

Parkeringsplasser og snuarealer skal opparbeides på egen tomt, og inngå i beregning av BYA samt vises i utomhusplan. Det skal avsettes 19,5m² pr. plass. Alle felles parkeringsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre. Opparbeidelse av parkeringsplasser skal utføres i henhold til gjeldende kommunale veinorm.

Parkering for forflytningshemmede skal vektlegges og prioriteres i tilknytning til anlegg, områder og bygninger som skal benyttes av allmennheten. Krav til antall plasser og utforming av parkeringsplasser for forflytningshemmede skal følge gjeldende kommunale veinorm.

Sykkelparkering skal også vektlegges og prioriteres i tilknytning til anlegg, områder og bygninger som skal benyttes av allmennheten, og skal opparbeides i henhold til retningslinjene under.

Retningslinje til bestemmelse 5.2 Parkeringsplasser i næringsområder

Type næring	Ant. p-plasser	Ant. sykkelplasser	Enhet
Forretning/detaljhandel	1 - 1,7	Min. 1,7	pr. 100m² BRA
Kontor/arb.plassintensiv næring	0,5 - 1	Min. 1,5	pr. 100m² BRA
Industri/lager	0,33 - 0,66	Min. 0,33	pr. 100m² BRA

6 Generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse

6.1 Fritidsbebyggelse (Pbl § 11-9, nr. 5)

På tomter for fritidsbebyggelse kan det oppføres bygg eller grupper av bygninger på maksimalt 120 m² BRA samt ikke-overbygget terrasse på inntil 30 m², så sant dette ikke er i konflikt med andre bestemmelser til denne kommuneplan eller i reguleringsplan. Største mønehøyde skal ikke overskride 5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Det kan tillates utført arealoverføring eller grensejustering mellom eiendommer for fritidsbebyggelse.

For fritidsbebyggelse innenfor Marka gjelder ikke denne bestemmelsen, men bestemmelse 4.5. For fritidsbebyggelse som ligger innenfor byggegrense til vassdrag gjelder til dels strengere og supplerende bestemmelser (se bestemmelse 2.17 med retningslinje).

6.2 Vann og avløp (Pbl § 11-9, nr. 3)

Kommunen gir ikke enkeltvise utslippstillatelser der forurensningsmessige forhold bør vurderes områdevis, jf. forurensningslovens § 11, 4. ledd.

Det er ikke tillatt å legge inn vann i fritidsbebyggelse uten godkjent avløpsløsning.

Det er tilknytningsplikt for fritidsbebyggelse til offentlig avløpsnett der dette finnes i rimelig nærhet, jf. pbl §§ 30-6 og 27-2.

7 Bestemmelser for blandede arealformål

7.1 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (Pbl § 11-7)

7.1.1 KF1 – Flateby sentrum

Innenfor området KF1 tillates det bebyggelse med formål bolig, forretning, kontor, tjenesteyting og lager.

7.1.2 KF2 – Flateby sentrum

Innenfor området KF2 tillates det bebyggelse med formål kirke/annen religionsutøvelse og grav-/urnelund.

7.1.3 KY1 – Gaupeveien

Innenfor området KY1 tillates det bebyggelse med formål bolig og tjenesteyting.

7.1.4 KY2 – Gaupeveien/Nylendeveien

Innenfor området KY2 tillates det bebyggelse med formål bolig og tjenesteyting.

7.2 Kombinerte grønnstrukturformål (Pbl § 11-7)

7.2.1 KNF1 – Sundby

Innenfor området KNF1 tillates det tiltak med formål grønnstruktur, naturområde og turdrag/turvei.

8 Bestemmelser for sentrumsformål

8.1 Sentrumsformål (Pbl §§ 11-7 og 11-9, nr. 5)

Innenfor områdene SF1, SF2, SY1, SY2, SY3, SY4, SY5, SY6 og SY7 skal det ved regulering legges til grunn en utnyttelsesgrad (BYA) på minimum 60%.

8.2 SY7 – Bjerke

Innenfor området SY7 tillates bebyggelse med formål bolig, tjenesteyting, kontor, forretning og kollektivknutepunkt. Ved regulering av området skal det settes av tilstrekkelig areal til kollektivknutepunkt.

9 Bestemmelser for fritids- og turistformål

9.1 Søndre Nes/Nesnabben (Pbl §§ 11-9, nr. 5 og 6)

Ved regulering/utvikling av området skal det i reguleringsplanen settes av et friområde for ivaretagelse av allmennhetens ferdsel langs vassdraget.

10 Hensynssoner

10.1 Sikrings-, støy- og faresoner (Pbl § 11-8 a))

10.1.1 *Sikringssone H_110-1* (Nedslagsfelt drikkevann - Børtervanna)

Innenfor sonen er alle tiltak etter pbl § 1-6 som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet forbudt. Dette inkluderer tiltak som ikke rammes av byggesaksbestemmelsenes definisjoner av tiltak (jf. pbl § 20-1). Gjeldende klausuleringer for drikkevannet skal overholdes.

10.1.2 *Sikringssone H_110-2* (Nedslagsfelt drikkevann - Gjeddevann)

Innenfor sonen er alle tiltak etter pbl § 1-6 som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet forbudt. Dette inkluderer tiltak som ikke rammes av byggesaksbestemmelsenes definisjoner av tiltak (jf. pbl § 20-1). Gjeldende klausuleringer for drikkevannet skal overholdes.

10.1.3 *Sikringssone H_110-3* (Nedslagsfelt drikkevann - Lyseren)

Innenfor sonen er alle tiltak etter pbl § 1-6 som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet forbudt. Dette inkluderer tiltak som ikke rammes av byggesaksbestemmelsenes definisjoner av tiltak (jf. pbl § 20-1). Gjeldende klausuleringer for drikkevannet skal overholdes.

10.1.4 Støysoner H_210 (rød sone) og H_220 (gul sone)

For områder og tiltak påvirket av støysoner fra fylkesvei skal bestemmelse 2.12 for støy legges til grunn. Bestemmelse 2.12 gjelder også i områder som er påvirket av andre støykilder enn fylkesveiene.

10.1.5 Faresoner H_310 (Ras- og skredfare)

For områder og tiltak påvirket av faresone for rasfare skal bestemmelse 2.16 for geoteknisk vurdering legges til grunn. Bestemmelse 2.16 gjelder også i øvrige områder under marin grense utenom registrerte faresoner.

10.1.6 Faresoner H_370 (Høyspenningsanlegg)

For områder påvirket av faresone for høyspenningsanlegg skal anleggseiers gjeldende retningslinjer for bygg- og anleggstiltak innenfor sonene overholdes. Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspenningsanlegg. For eksisterende

bebyggelse gjelder hensynssonen fram til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m). Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen (se bestemmelse 2.20).

Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner. Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier. Dispensasjon fra byggegrense må avklares med netteier før oppstart av reguleringsplan eller før byggesøknad sendes inn. En skriftlig tillatelse fra netteier må foreligge. Det er normalt ikke hensynssone for jordkabler, heller ikke for luftledninger som er en del distribusjonsnettet.

10.2 Soner med særlige hensyn (Pbl § 11-8 c))

Retningslinjer for hensynssoner for bevaring av naturmiljø

10.2.1 Hensynssone H_560-1(Børterelva/Igna)

Innenfor området skal hensynet til naturmiljøet og naturmangfold tillegges sterk vekt. Se også til bestemmelse 1.3, 2.11, 2.13, 2.17, 2.20 og kapittel 4 for LNF-områder.

10.2.2 Hensynssone H_560-4 (Naturbeitemark – Rausjø)

Innenfor området skal hensynet til naturmiljøet og naturmangfold tillegges sterk vekt. Se også bestemmelse 1.3, 2.11, 2.15, 2.17 og kapittel 4 for LNF-områder.

10.3 Sone for båndlegging (Pbl § 11-8, d))

Hensynssoner for kulturminner fredet etter Lov om kulturminner

10.3.1 Hensynssone H_730-1 (Enebakk kirke, med kirkegård og prestegård)

Innenfor området skal alle tiltak vurderes og godkjennes av ansvarlig kulturminnemyndighet og hensyn til kulturmiljø (inkludert siktlinjer) skal tillegges sterk vekt. Bestemmelser i gjeldende reguleringsplan skal følges. Se også bestemmelse 2.15.

10.3.2 Hensynssone H_730-2 (Engerholm)

Innenfor området skal alle tiltak vurderes og godkjennes av ansvarlig kulturminnemyndighet og hensyn til kulturmiljø (inkludert siktlinjer) skal tillegges sterk vekt. Bestemmelser i gjeldende reguleringsplan skal følges. Se også bestemmelse 2.15.

10.3.3 Hensynssone H_730-3 (Gravfelt Klokkerudåsen)

Innenfor området skal alle tiltak vurderes og godkjennes av ansvarlig kulturminnemyndighet og hensyn til kulturmiljø (inkludert siktlinjer) skal tillegges sterk vekt. Bestemmelser i gjeldende reguleringsplan skal følges. Se også bestemmelse 2.15.

Hensynssoner etter Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)

10.3.4 Hensynssone H_720-1 (Østmarka naturreservat)

For Østmarka naturreservat (Rausjømarka-reservatet) gjelder «Forskrift om verneplan for barskog i Øst-Norge, vedlegg 34, fredning av Østmarka naturreservat, Rælingen, Lørenskog og Enebakk kommuner, Akershus» (FOR-2002-12-13-1546).

10.3.5 Hensynssone H_720-2 (Nordre Øyeren naturreservat)

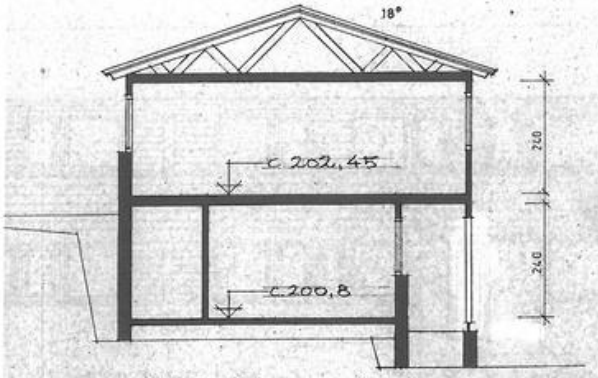
For Nordre Øyeren naturreservat gjelder «Forskrift om fredning av Nordre Øyeren naturreservat, Enebakk, Fet og Rælingen kommuner, Akershus» (FOR-1975-12-05-11).

10.3.6 Hensynssone H_720-3 (Gaupesteinmarka naturreservat)

For Gaupesteinmarka naturreservat gjelder «Forskrift om vern av Gaupesteinmarka naturreservat, Ski, Enebakk og Hobøl kommuner, Akershus og Østfold» (FOR-2013-01-25-83).

10.3.7 Hensynssone H_720-4 (Gulltjernmosen naturreservat)

For Gulltjernmosen naturreservat gjelder «Forskrift om fredning av Gulltjernmosen naturreservat, Enebakk kommune, Akershus, Spydeberg kommune, Østfold» (FOR-1978-12-22-18).



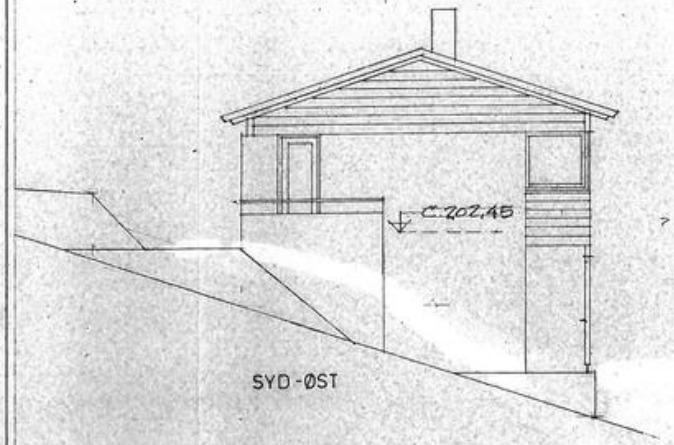
SNITT A-A

Enebakk Byggeråd
Godkjent 24.4.1978

BRUTTO AREAL: 157 M²
LEIEAREAL: 99 M²

HUS NR. 5 OG 6

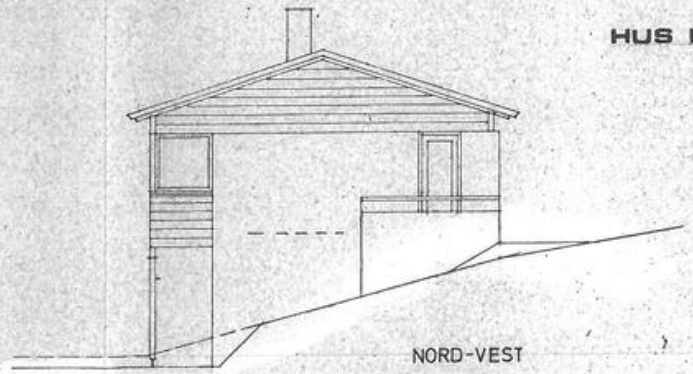
EKEBERGFELTET - PARSELL AV GNR. 2, BNR. 13, FLATEBY EIER: ENEBAKK SPAREBANK		OSLO 4-9-1978
PLANER, SNITT	TEGN. NR. 66-10	ARK. MNAL ARNE GJØEN
MÅL 1:100		



SYD-ØST

Enebakk Byggeråd
Godkjent 24.4.1978

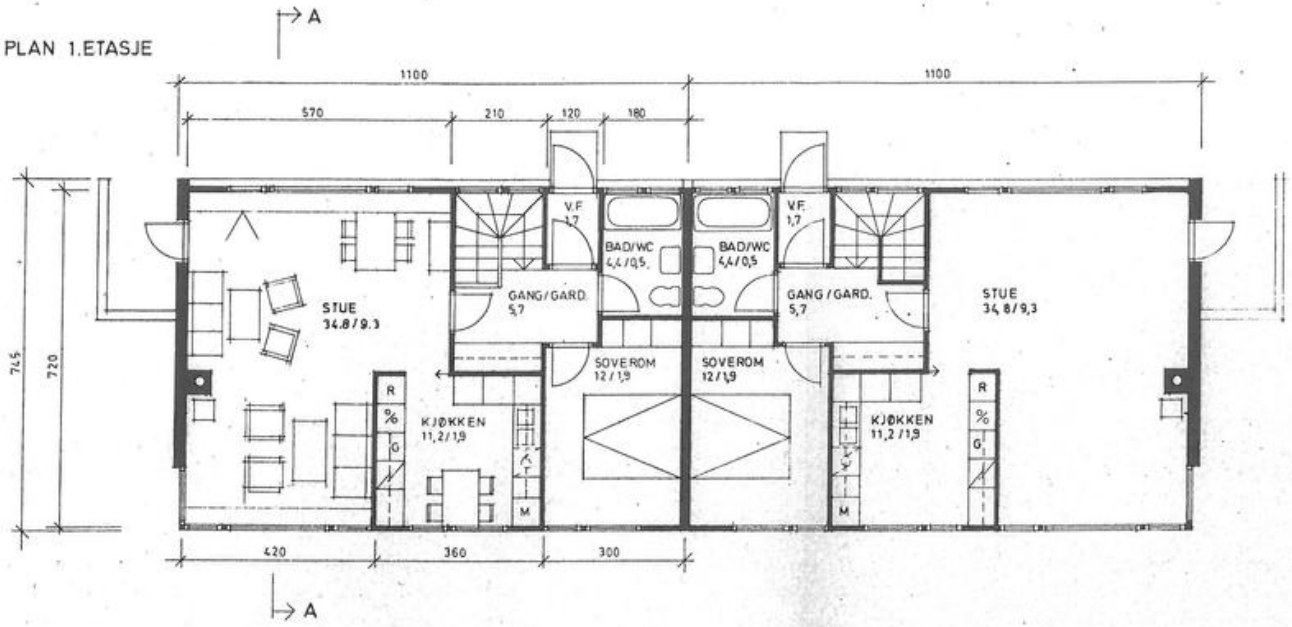
HUS NR. 5 OG 6

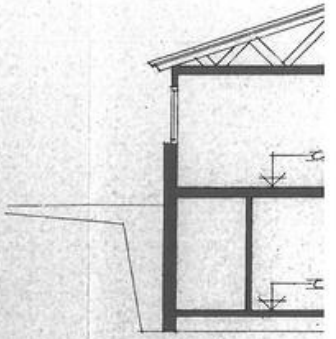


NORD-VEST

EKEBERGFELTET - PARSELL AV GNR. 2, BNR. 13, FLATEBY EIER: ENEBAKK SPAREBANK		OSLO 4-9-1978
FASADER	TEGN. NR. 66-11	ARK. MNAL ARNE GJØEN
MÅL 1:100		

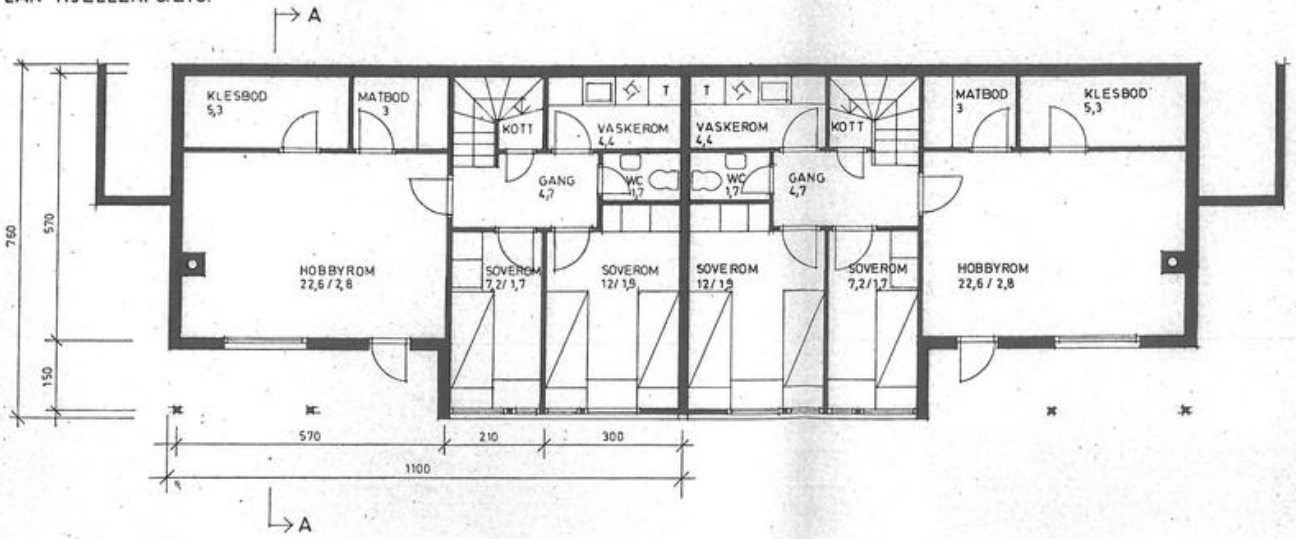
PLAN 1.ETASJE





SNITT A-A

PLAN KJELLER/U.ETG.



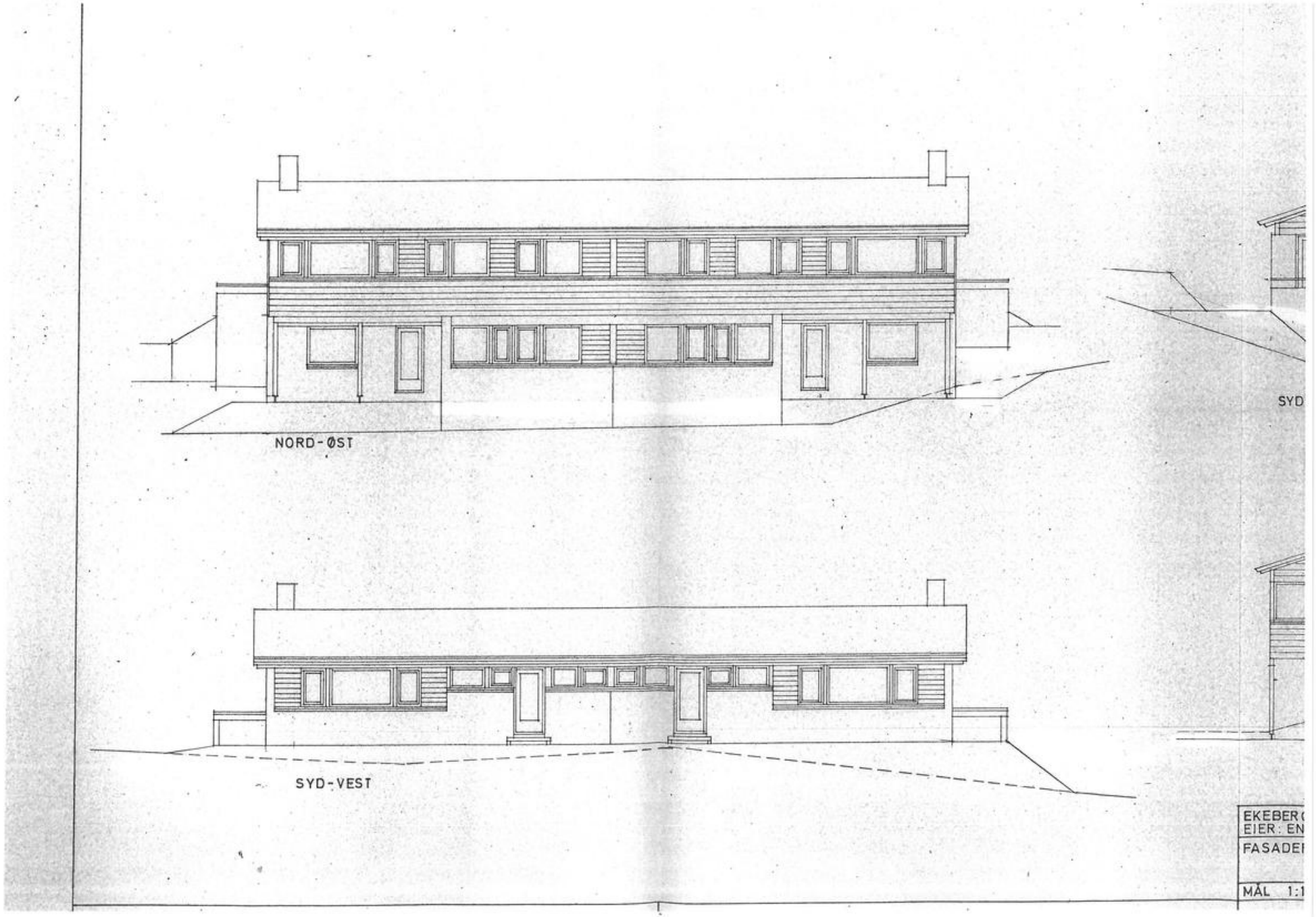
BRUTTO AREAL:
LEIEAREAL:

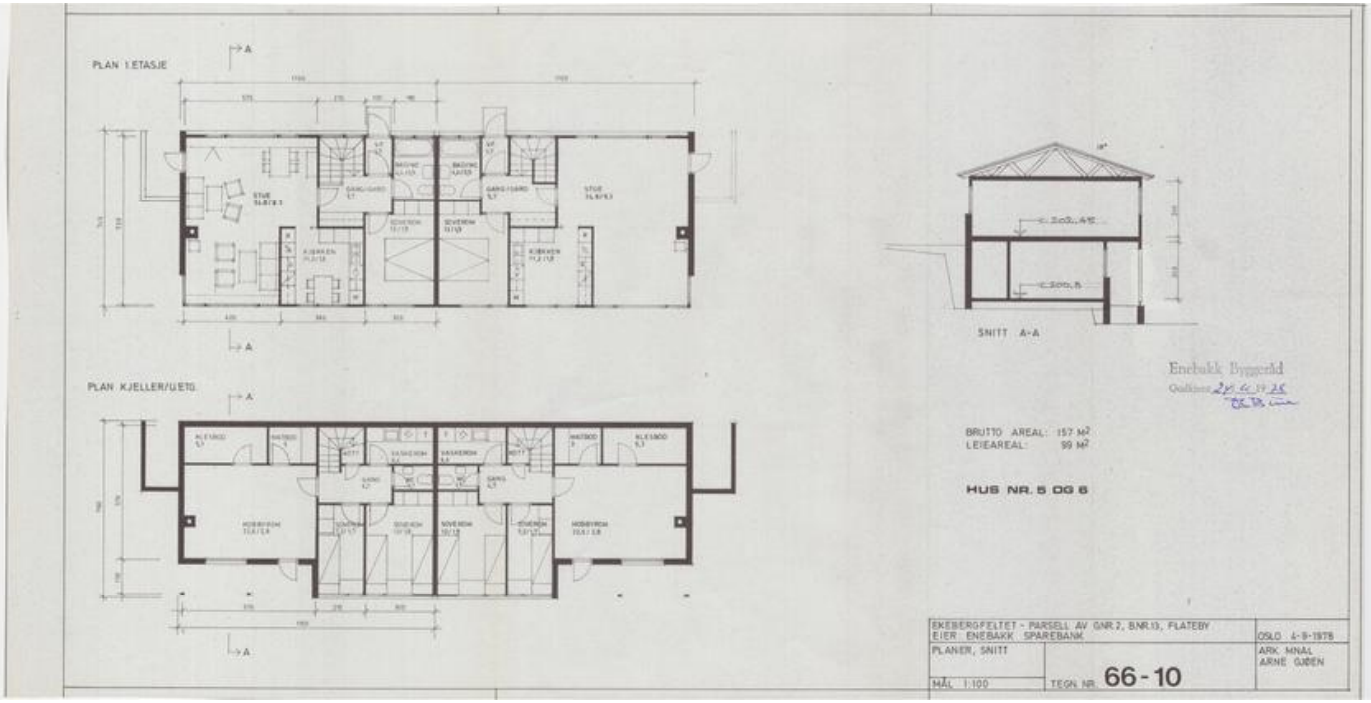
HUS NR. 5

EKEBERGFELTET - PAR
EIER: ENEBAKK SPAR

PLANER, SNITT

MÅL 1:100


NORD-ØST
SYD-VEST
SYD
EKEBER
EIER: EN
FASADE
MÅL 1:1


PLAN 1.ETASJE
PLAN KJELLER/U.ETG.
SNITT A-A
Enebakk Byggetld
BRUTTO AREAL: 157 M²
LEIEAREAL: 99 M²
HUS NR. 5 OG 6
EKEBERGFELTET - PARSELL AV GNR.2, BNR.13, FLATEBY
EIER: ENEBAKK SPAREBANK
OSLO 4-9-1978
PLANER, SNITT
ARK. MNAL
ARNE GJØEN
MÅL 1:100
TEGN. NR. 66-10

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

Dato: 24.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1900 Kommunale avgifter og utestående fordringer

Gnr:	**2**	Bnr:	**127**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Skaugveien 17A, 1911 FLATEBY**						

For denne eiendommen gjelder følgende:

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

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

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

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Bygn.sj. i Enebakk
6/7 1979
J.nr. 647 – 2/116 pd

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Ekeberg boligfelt		2	116	6

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	bolig	13.11.78	dato 24.11.78 sak 463

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Enebakk Sparebank	1835 Enebakk	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Egil Sæther	1830 Ytre Enebakk	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
" "	" "	

Arbeidet igangsatt 26.1.79.

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

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

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

Dette arbeid må være fullført innen 1.7.80.

Enebakk den 6.7.79

Sendes:

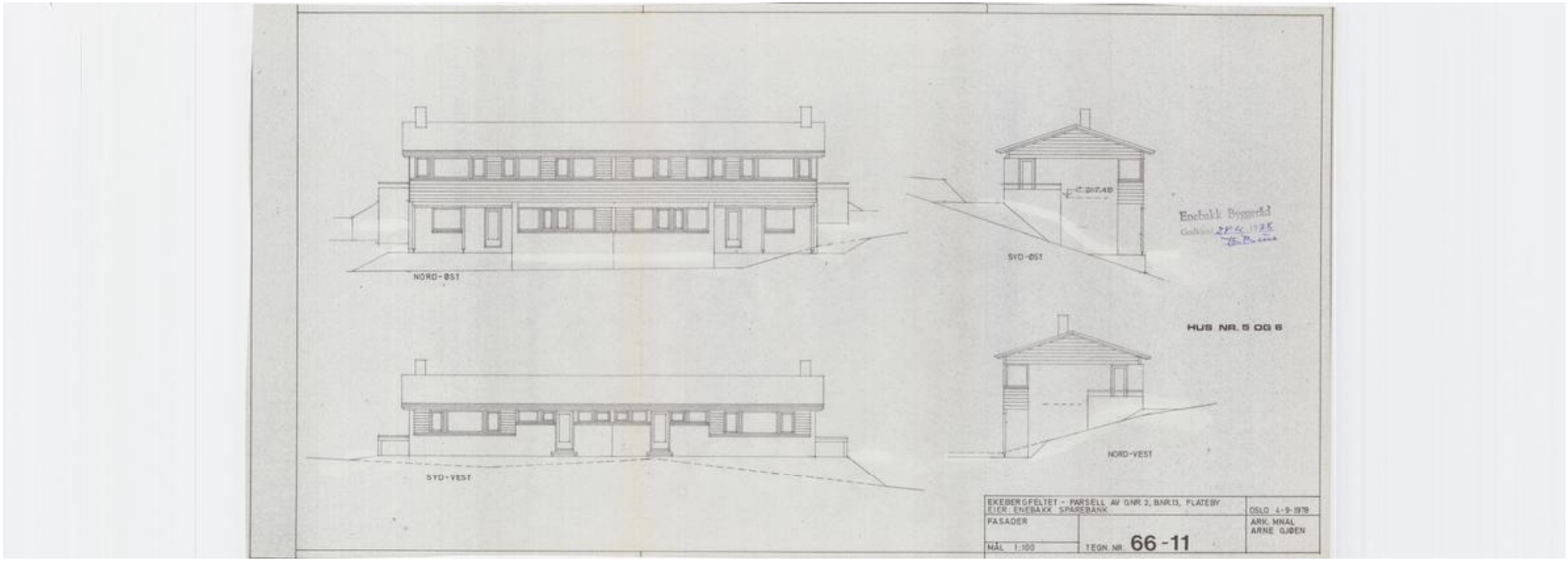
- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☒ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

ENEBAKK KOMMUNE
Bygningskontrolløren

for bygningssjef
R. Buer
bygn.kontr.

Elektrisk tastbudt.

Norsk Kommunalteknisk forening. Kirk. Andvord. Bl. 679


NORD-ØST
SYD-ØST
SYD-VEST
NORD-VEST
HUS NR. 5 OG 6
Enebakk Byggetid
EKEBERGFELTET - PARSELL AV GNR. 3, BNR. 13, FLATEBY
EIER: ENEBAKK SPAREBANK
OSLO 4-9-1978
FASADER
ARK. MNAL
ARNE GJØEN
MÅL 1:100
TEGN. NR. 66-11

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	P 17 A	Beregnet areal	712.2
Etablert dato	09.02.1979	Historisk oppgitt areal	712,2
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	2/127
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2/127
Endre egenskaper Annen forretningstype	08.08.2011 08.08.2011	 Sentralpunkt flyttet		2/127
Skylddeling Skylddeling	09.02.1979			2/116 (-717), 2/127 (717)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6635092.1	620278.2		Ja	712.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LASRY HOUSSINE F100949*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Skaugveien 17A 1911 FLATEBY	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Skaugveien 17 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1911 FLATEBY	Kirkesogn	02100403 Enebakk
Grunnkrets	102 Haug	Tettsted	611 Flateby
Valgkrets	1 FLATEBY		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	7079575		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	06.07.1979
2	150591546		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	11.07.1980

3	300156591		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Meldingssak registrer tiltak (MT)	19.08.2010

1: Bygning 7079575: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 06.07.1979

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	142
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	142
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	24.11.1978	19.03.1999	
Igangsettingstillatelse	26.01.1979	19.03.1999	
Tatt i bruk	06.07.1979	19.03.1999	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skaugveien 17A	H0101	2/127	142	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	76	0	76	0	0	0
U01	0	66	0	66	0	0	0

2: Bygning 150591546: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 11.07.1980

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	11.07.1980	17.02.1999	
Tatt i bruk	11.07.1980	17.02.1999	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	2/127	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	0	0

3: Bygning 300156591: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Meldingssak registrer tiltak 19.08.2010

Bygningsdata

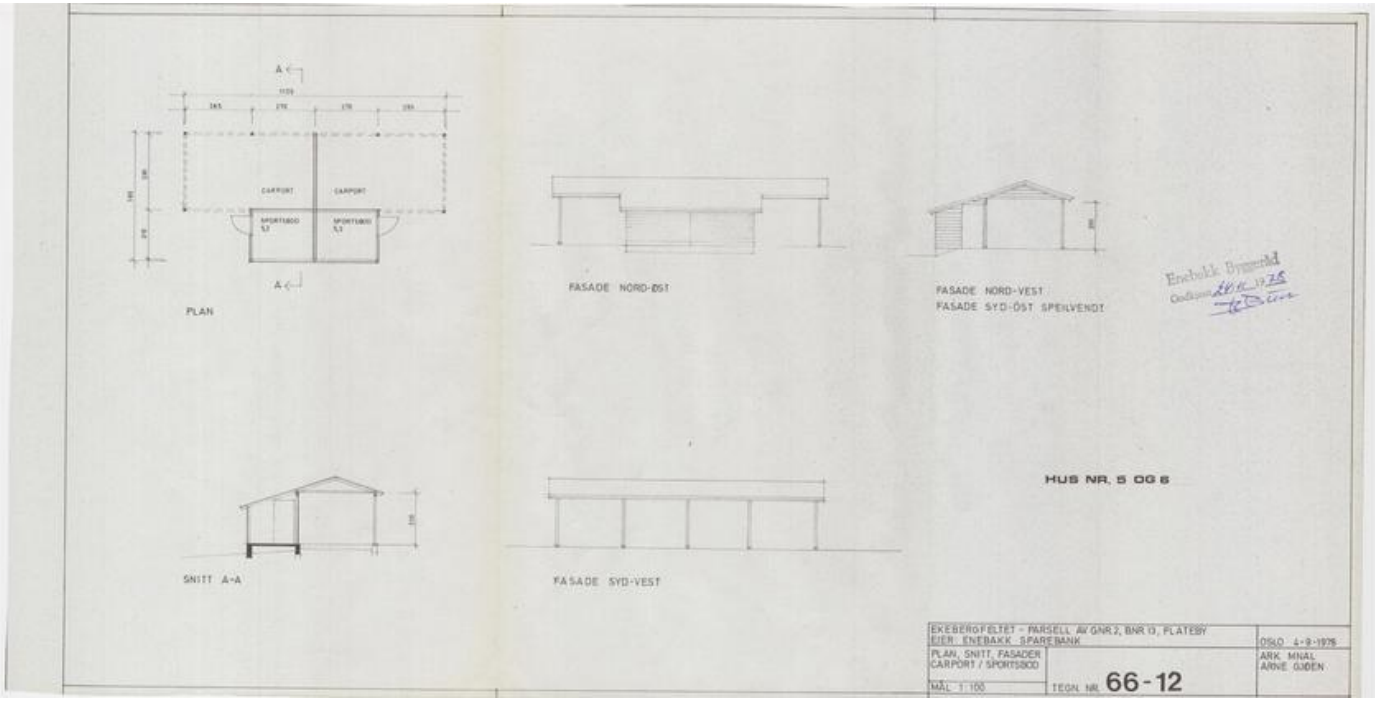
Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	15
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	19.08.2010	20.08.2010	

Bruksenheter

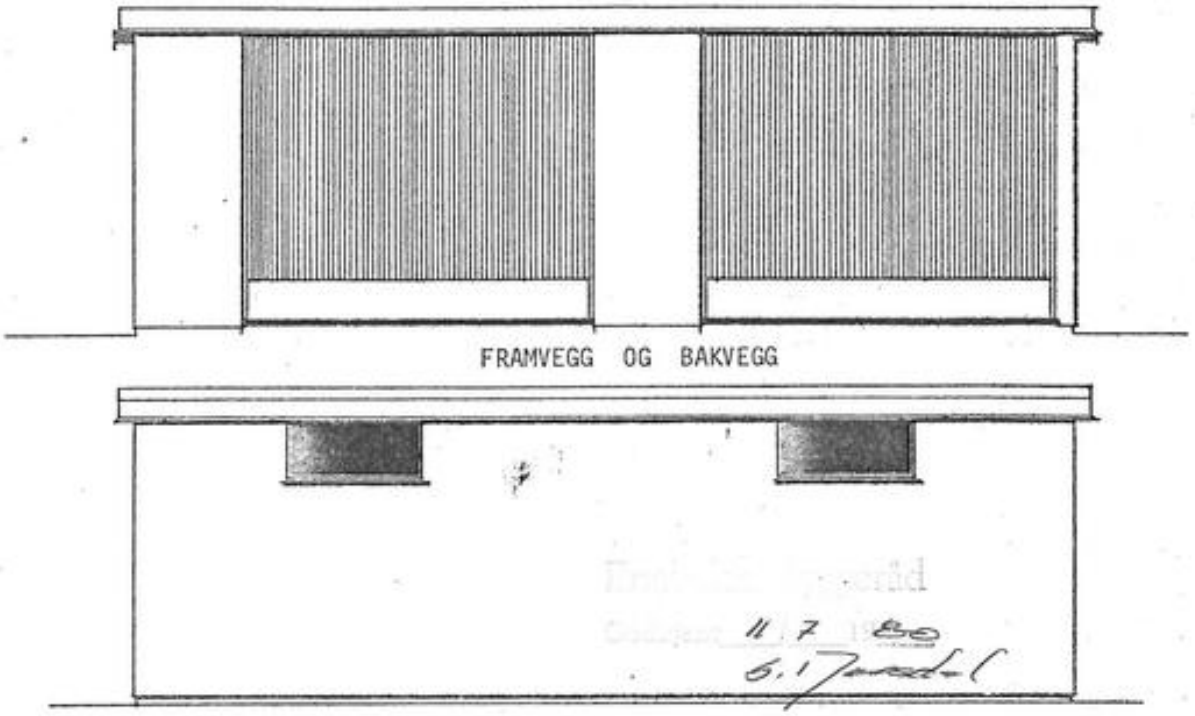
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	2/127	-	-	-	-	-


A
CARPORT
CARPORT
SPORTSBOD
SPORTSBOD
A
PLAN
FASADE NORD-ØST
FASADE NORD-VEST
FASADE SYD-ØST SPEILVENDT
Enebakk Sparebank
SNITT A-A
FASADE SYD-VEST
HUS NR. 5 OG 6
EKEBERGFELTET - PARSELL AV GNR 2, BNR 10, FLATEBY
EIER ENEBAKK SPAREBANK
OSLO 4-9-1975
PLAN, SNITT, FASADER
CARPORT / SPORTSBOD
ARK MNAL
ARNE GJØEN
MÅL 1:100
TEGN. NR. 66-12

Leca - garasje

Leca 15.107
Januar 1979

Garasje (G 3) for 2 biler - målestokk 1 : 50. Plan, snitt og sidevegg, se bak.



FRAMVEGG OG BAKVEGG

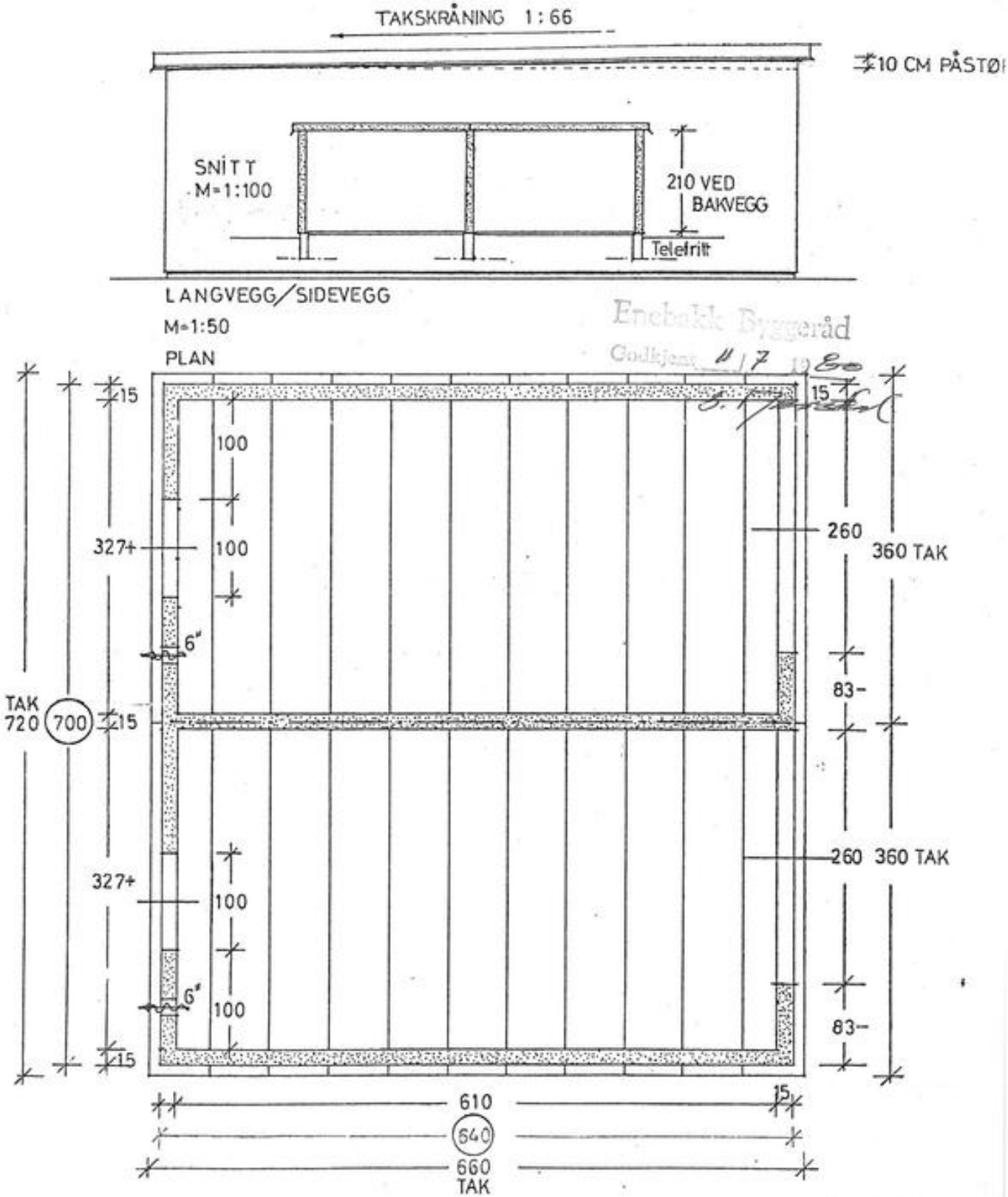
B E S K R I V E L S E

Grunnarbeid: Fundament/såle av betong 1 : 3, eller av Leca såleblokker 33 x 17½ x 50 cm. Gulv legges med belegningsstein, kfr. brosjyre nr. 16.102, med fall mot port. Dersom belegget føres ut gjennom port, bør fallet fortsette ca. 1 m ut. For øvrig kan gulvet støpes på kultlag.
Vegger: Mures av 15 cm Leca blokker, se Leca brosjyre nr. 15.202 hvor det også er beskrevet enkle pussarbeid. Evt. mures veggene av 20 cm Leca blokker.
Tak: Legges av Leca armerte takplater i 15 cm tykkelse. Platene må kunne heises på plass med bilkran. Oppleggsflatene på murene må på forhånd være avrettet med fall som tegningen viser, eller brattere.
Tekking: Langs gesimsene festes kantbord og/eller kantbeslag med dryppkant. Det påklebes 2 lag asfaltpapp. Se brosjyre nr. 15.202 og pappveiledning.
Ventilasjon: 15 x 15 cm Leca Ventiler i bakvegger ved tak, i framvegger spalter under porter eller nær gulv.
Snekkerarbeid: Det innsettes vinduer - enkle, topphengslede, utadslående. Det monteres vippeporter med beslag, skinner og sylinderlås. Portene festes med gjennomgående ½" bolter med skiver, evt. ekspansjonsbolter med gummi-/plasthylser.
Malerarbeid: Vinduer/porter beises evt. oljes/males. Murene kan males som nevnt i brosjyre nr. 15.202.

M A T E R I A L F O R T E G N E L S E

Leca-materialer: Til vegger 8 m3 15 x 25 x 50 cm blokker (evt. 10,75 m3 20 x 25 x 50 cm blokker). Til fugearmering i vegger 3 pk. Leca Fugearmering (over skift nr. 3 og 7). Til fundamentmur over såle (5 skifthøyder) ca. 6,50 m3 20 x 25 x 50 cm og ca. 1,50 m3 20 x 25 x 25 cm U-blokker. Til fundamentmur 2 pk. Leca Armering i U-blokkskift. Til evt. såle av Leca såleblokker medgår ca. 33 lm, samt 1 pk. Leca Armering. 2 stk. 15 x 15 cm Leca Ventiler (evt. 4 stk.). Til tak 22 stk. Leca armerte takplater, lengde 358 cm, bestillingskode T 330/15 x 60 x 358. 33,40 m2 UNI normalstein og 6,49 m2 UNI endestein.
Andre materialer: Ca. 8 hl harpet sand til murmørtel i vegger (med fundamentmur ca. 14 hl). 3 sekker mursement, 3 sekker standardsement (med fundamentmur 5 av hvert slag). Til evt. U-blokkskift: Pr. skift ca. 70 lm 12 mm Ø kamstål, 5 hl sand og 4 sekker standardsement. Evt. pussmørtelbehov avhenger av valgt utførelse, se brosjyre. Takpapp: 4 ruller á 15 m2 D-papp og 6 ruller á 10 m2 A-papp. Taklim. Ca. 25 lm 1" x 7" bord, ca. 25 lm 1" x 4" bord, ca. 25 lm trekantlekt.

Leca 15.107


TAKSKRÅNING 1:66
10 CM PÅSTØ
SNITT
M=1:100
210 VED
BAKVEGG
Telefritt
LANGVEGG/SIDEVEGG
M=1:50
PLAN
Enebakk Byggeråd
Godkjent 11/7 19 80
15
100
327+
6"
TAK
720
700
260
360 TAK
83-
610
640
660
TAK

Enebakk kommune

Grunnkart

Eiendom: 2/127
Adresse: Skaugveien 17A
Dato: 21.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



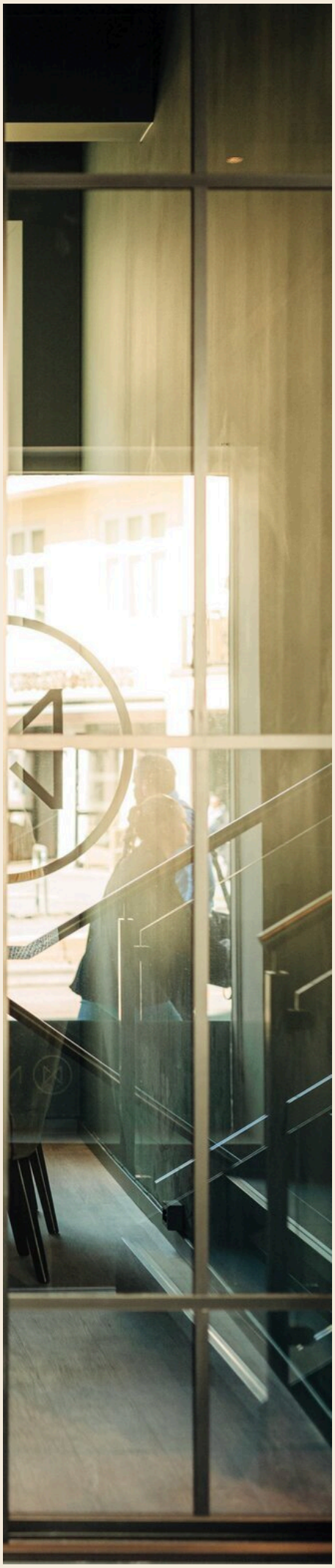
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Velkommen til

Nordvik Jessheim

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Romerike 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.

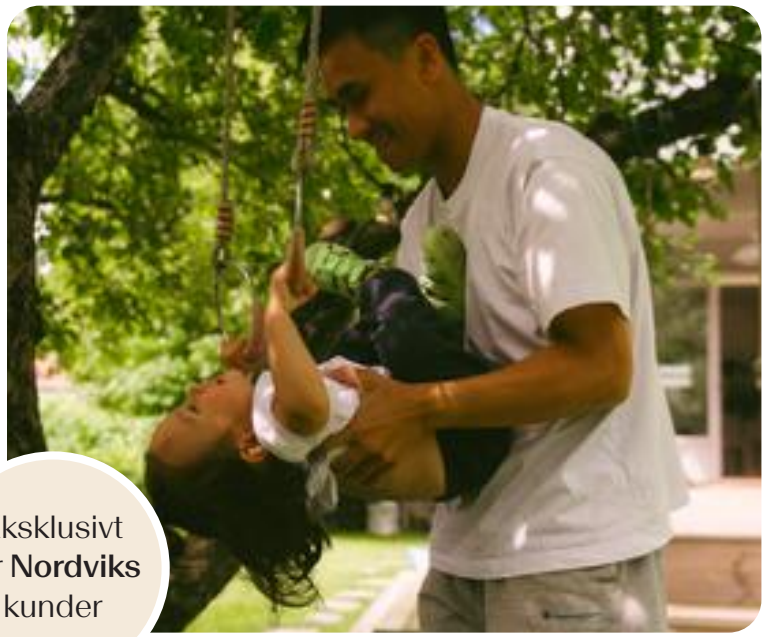


Dampsaga allé 4, 2053 JESSHEIM
jessheim@nordvikbolig.no

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 47-0038/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skaugveien 17A 1911 FLATEBY
Matrikkel: Gnr 2, bnr 127 (ideell andel 1/1) i Enebakk kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Idriss Eliassy

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Jessheim
i.eliassy@nordvikbolig.no
979 05 166