

PROAKTIV

Moderne enebolig i rolig
barnevennlig nabolag

Høy standard fra 2022 - |
Carport og uteplasser på 55 m²

HØGÅSTOPPEN 11





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

HØGÅSEN

Strøken enebolig m/ nydelige uteplasser, carport m/EL & høy kvalitet |
To bad, vaskerom & 3 sov | Nær skole/bhg & marka



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Høgåstoppen 11, 1911 FLATEBY

Gnr./Bnr.: Gnr. 7, bnr. 317, i Enebakk kommune

Prisantydning: 6.150.000,-

Omkostninger: 168.000,-

Totalpris: 6.318.000,-

Kommunale avgifter: 14.881,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2022

Rom/soverom: 5/3

BRA: 142 m²

BRA-i: 134 m²

BRA-e: 8 m²

TBA: 55 m²

Garasje/Parkering: Carport integrert i huset og flere biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Tomt: 2476 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje B.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
36	39	42	48
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
90			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Bare et tastetrykk unna om vi
trengte svar på noe!”

«Proaktiv ved Truls Hauge har solgt to boliger for oss. Vi har tidligere brukt andre meglere, så vi har et godt grunnlag for å sammenligne. Ut ifra vår erfaring vil vi på det sterkeste anbefale Truls Hauge og Proaktiv! Vi opplevde et sterkt engasjement fra megler. Hans oppfølging var unik. Til tross for at han har fullt opp av jobb, så fikk han oss til å føle at vi var viktigst! Han er den fødte megler rett og slett! Og ikke minst oppnår han god pris på boligen.»

Elisabeth A. Marthinsen

“Særdeles god oppfølging og
ryddig prosess fra A-Å!”

«Vi er meget fornøyd med Proaktiv, og Truls Hauge som megler. Benyttet Truls ved 2 salg - hus og leilighet, og kan virkelig anbefale Truls og Proaktiv.»

Wenche Elin Risvik

“Jeg gir toppkarakter!”

«Truls har hele tiden vært tydelig i prosessen på hva han kunne tilby, de ulike stegene fram mot salg og lyttet til mine innspill og ideer, samt at han har gitt gode råd. Vi har hatt en bra dialog hele veien og han har også vært tilgjengelig for ulike spørsmål. Truls er løsningsorientert, kjenner markedet godt og opptrer profesjonelt i alle ledd. Han har god kontroll og er flink til å gi informasjon om hvor man befinner seg i prosessen. Det var også gull med stylingtips og mulighet for å bestille utflyttingsvask via han. Jeg gir topp karakter!»

Elin Graah

“Seriositeten og oppfølgingen
fra Truls Hauge er på øverste
hylle.”

Petter Granlund

“Utmerket!!”

«Truls Hauge en profesjonell og meget erfarende megler og ikke minst veldig hyggelig. Selger boliger raskt før første visning. Utmerket!!»

Aboulghassem Shahdagar

“Må vel være Norges beste
megler.”

«Jeg har nå fått gjennomført salg av en eiendom med Truls Hauge som megler. Jeg har tidligere kjøpt eiendom via Truls Hauge og nå solgt 3 eiendommer via Truls. Jeg er kjempeforøyd og kommer ikke til å bruke andre enn Truls noen gang. Som kjent så har vi alle fastlege, men jeg har også fastmegler. Truls Hauge er en som gjør jobben sin. Man trenger ikke å være bekymret for at ting blir fulgt opp. Truls står på og gjør alt riktig / og alt som behøves. Truls Hauge anbefales på det varmeste! Må vel være Norges beste megler.»

Anne Tauler

“Salget ble gjennomført på en
proff og ryddig måte. Kan
anbefale Truls på det
sterkeste.”

Lene Christin K. Nygård

“Behjelpsom, proff, saklig,
ærlig og redelig.”

Robin Farstad

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF: Truls Hauge



Truls Hauge
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 930 64 820
E-post: th@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

HØGÅSTOPPEN 11

Lekker & påkostet enebolig fra 2022, beliggende i et nyere og svært barnevennlig boligfelt øverst på Høgåsen

Høgåstoppen 11 er en lekker & påkostet enebolig fra 2022, beliggende i et nyere og svært barnevennlig boligfelt øverst på Høgåsen. Her bor du i rolige omgivelser, med kort gangavstand til butikk, barnehager, skoler, bussholdeplass og ikke minst et eldorado av friluftsmuligheter sommer og vinter. Dette er et ypperlig boområde for aktive familier og par. Kun 20 minutters kjøretur til Lillestrøm.

Eneboligen har moderne og tidsriktig standard med funksionell arkitektur. Boligen er fordelt på 134 kvm over to etasjer, med integrert carport m/elbillader og usjenerte uteplasser på hele 55 kvm med gode solforhold fra tidlig til sent. Innvendig har boligen høy standard og god planløsning tilpasset familielivet, med bla. 2 stuer, 3 soverom, 2 bad og separat vaskerom.

Velkommen til visning!

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler: **Truls Hauge**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Vi er Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

Ola Hegerbergs gate 8
Tlf.: +47 450 07 095
E-post: lorenskog@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig.

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog - våre meglere møter du i moderne og spennende lokaler, i sentrale omgivelser i Vestparken på oversiden av Triaden kjøpesenter.

Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle de som spaserer forbi her hver eneste dag. Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss.

Fornøyde kunder har gjort oss til et av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen, til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom.

Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett.

Velkommen til oss!



ENEBAKK | HØGÅSEN

Kommune: Enebakk / **Område:** Enebakk

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eneboligen i Høgåstoppen 11 ligger i et nyetablert og barnevennlig boligfelt på Høgåsen Vest i Flateby. Området er rolig og svært naturskjønt med beliggenhet helt innpå marka. Et meget attraktivt boligområde i spennende utvikling. Her bor du i nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder og gode servicetilbud. I tillegg er det kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, lysløype, skiløyper, alpinanlegg, idrettshall, badeplass og ridesenter m.m.

Flateby er et tettsted i Enebakk kommune i Akershus. Tettstedet har ca. 4100 innbyggere og ligger i den nordlige delen av Enebakk, og grenser mot Oslo, Rælingen og Fet. Det er utsikt over Øyeren fra store deler av Flateby. Samfunnshuset er stedets sosiale samlingspunkt med et stort spekter av klubber og aktiviteter. Østmarka ligger kun 100 meter fra boligen og byr på rekreasjon sommer som vinter.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	Bjerke Linje 350	12 min 🚶 1.1 km
🚉	Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	24 min 🚗 18.1 km
✈️	Oslo Gardermoen	1 t 22 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Extra Flateby Post i butikk, PostNord	13 min 🚶 1.2 km
Spar Flateby PostNord	5 min 🚗 2.3 km

VARER/TJENESTER

📮 Flatebysenteret	5 min 🚗
🏪 Apotek 1 Flateby	12 min 🚶

SPORT

⚽ Hauglia skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 🚶 0.9 km
⚽ Streifinn idrettsanlegg - Ballbane Ballspill	14 min 🚶 1.2 km
🏊 Atletico Flateby	5 min 🚗
🏊 Puls Marikollen	19 min 🚗



Myrdammen ligger få minutters bilkjøring fra boligen og er et flott friluftsområde, opparbeidet med turveier, toaletter, badebrygge, stupebrett og badevann. Fra parkeringsplassen på Myrdammen er det kort vei til fine turstier om sommeren og preparerte skiløyper om vinteren.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Extra Flateby

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

og Spar Flateby. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Flateby Grendesenter et godt og variert utvalg. Lillestrøm, Strømmen og Oslo ligger også godt innen rekkevidde med et rikt utvalg av servicetilbud.

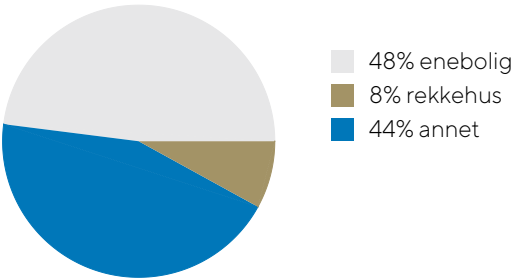
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Med bil fra Flateby tar det ca. 16 min til Enebakk, 18 min til Lillestrøm, 20 min til Strømmen, 31 min til Oslo S og 50 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Hauglia Barneskole for 1. til 4. klasse og Stranden skole for 5. til 7 trinn. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager - f.eks Melgård barnehage.

Bebyggelse
Nyere boligfelt bestående hovedsakelig av eneboliger.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle visningsboligen. Det vil også bli skiltet med visningsskilter fra Proaktiv Eiendomsmegling til

BOLIGMASSE



annonserte visninger. Velkommen til visning!

SKOLER

Hauglia skole (1-4 kl.) 187 elever, 8 klasser	8 min 0.8 km
Stranden skole (5-7 kl.) 185 elever, 8 klasser	7 min 3.2 km
Kirkebygden barne- og ungdomsskole (1-...) 364 elever, 16 klasser	15 min 11.7 km
Rælingen videregående skole 579 elever	20 min 15.1 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	26 min 19.6 km

BARNEHAGER

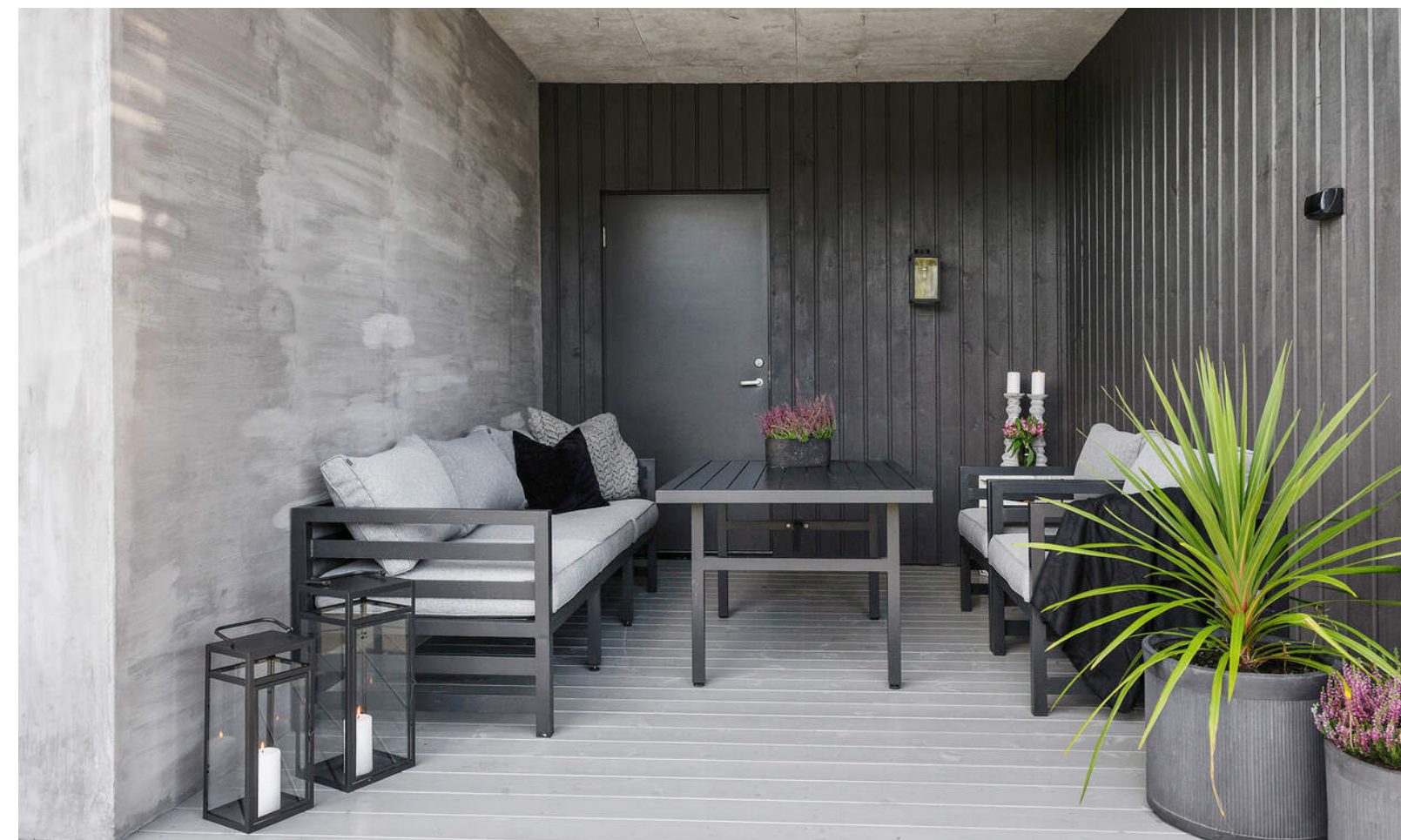
Hauglia barnehage (1-5 år) 49 barn	11 min 1 km
Melgård barnehage (1-5 år) 58 barn	20 min 1.3 km
Bergskaug Fus barnehage (1-5 år) 43 barn	16 min 1.4 km





SKJERMET
UTEOMRÅDE MED
UTEPLASSER PÅ
CA. 55 KVM.





USJENERT TERRASSE I
UNDERETASJEN MED
TILGANG VIA
GÅRDSPLASS OG
HOVEDSOVEROM

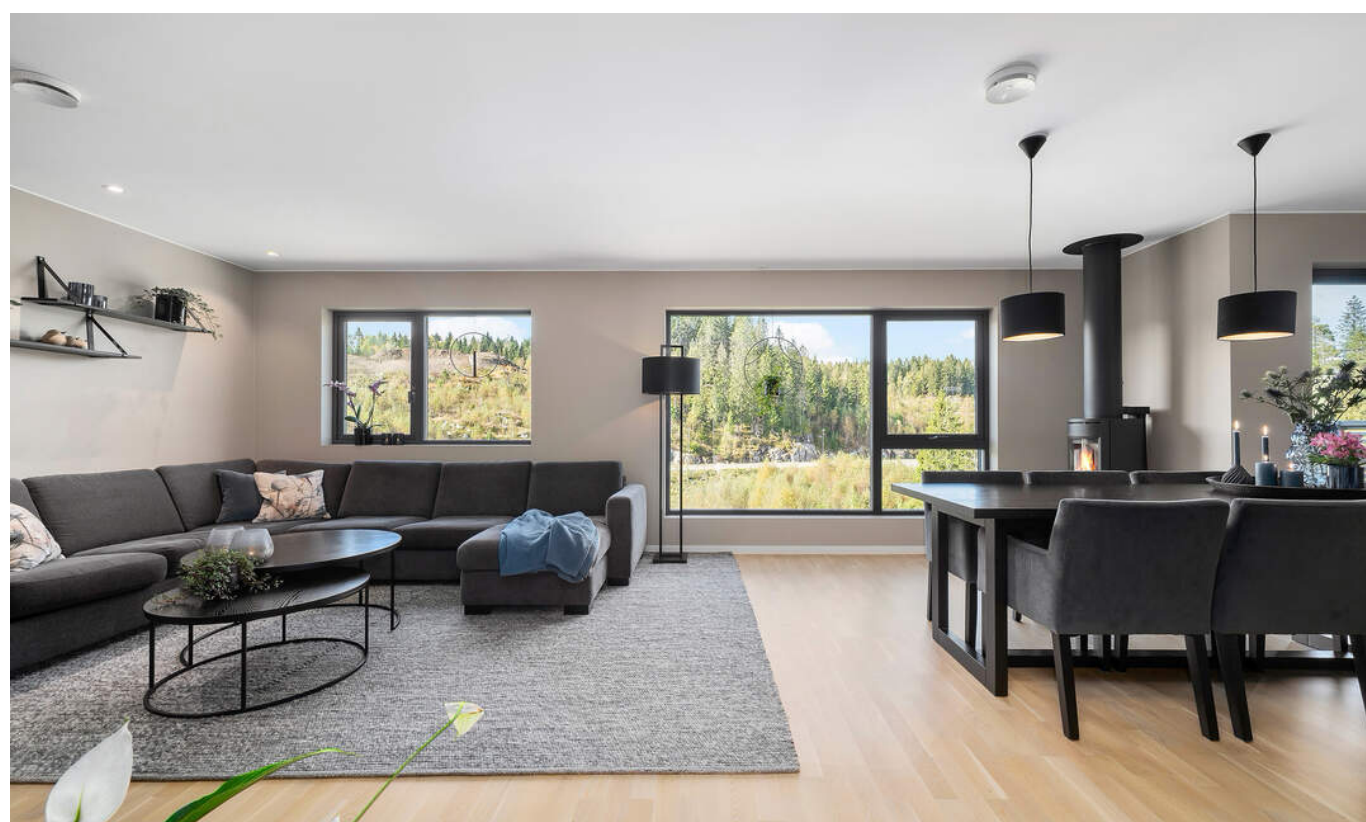






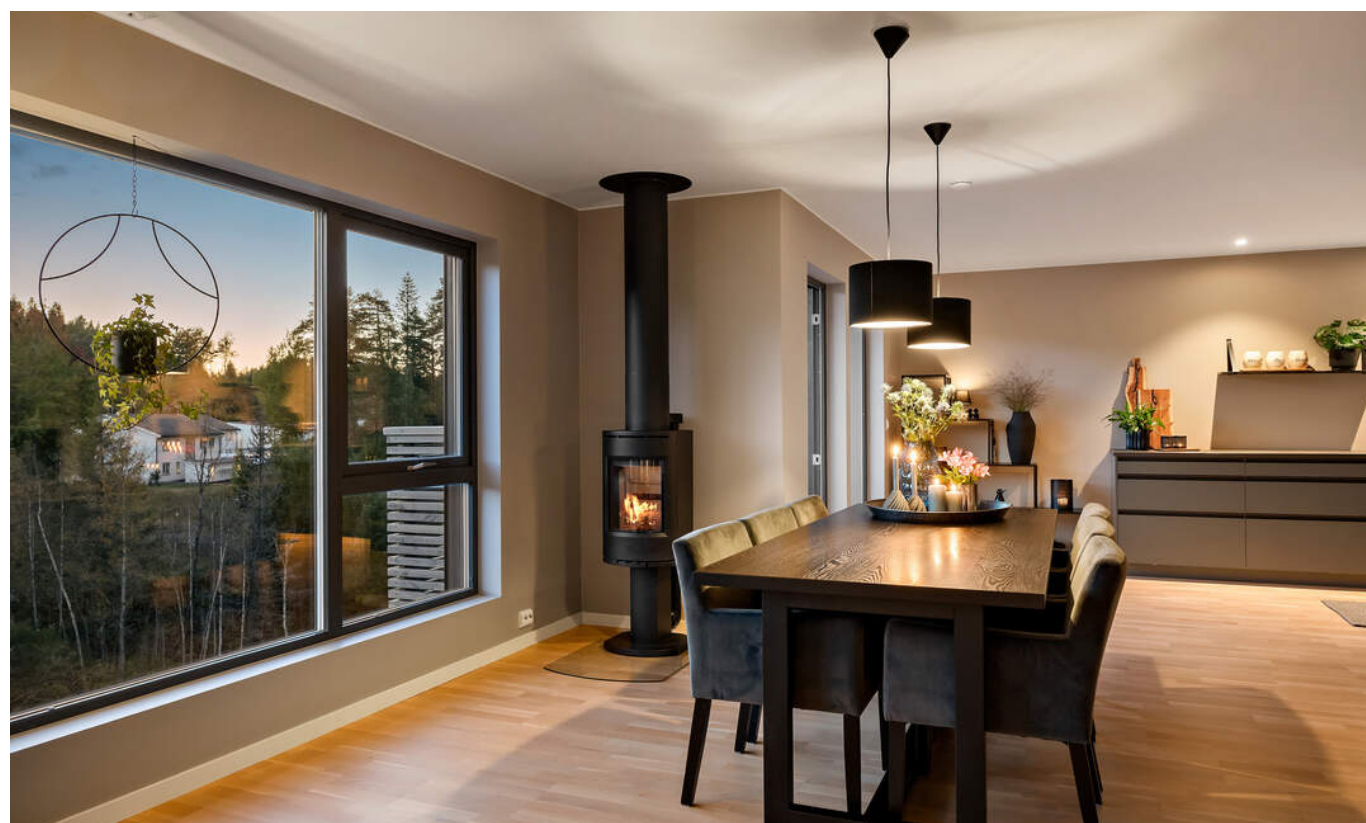
Nåværende eier har etablert pergola
som er vendt mot syd - en fin plass å
nyte kaffekoppen





LYS OG LUFTIG
ALLROM MED FIN T
UTSTYN





BALKONG PÅ
CA. 7 KVM UTENFOR
STUE OG KJØKKEN







Kjøkkenet er tilbaketrukket i egen sone, men har likevel åpen løsning som gjør det enkelt å ha kontakt med gjestene. Innredningen er fint tilpasset rommet med meget god skap- og benkeplass.





Fra entreen er det adkomst til et moderne og delikat familiebad. Det er også plass til oppbevaringsløsninger med veggskap eller kommode. Badet har flislagt overflater, elektriske varmekabler, downlights og balansert ventilasjon. Naturlig lysinnslipp fra lite vindu over toalettet.



Romslig og lys entré med god plass til å henge fra seg yttertøyet og sette fra seg skoene før man går videre inn.



KJELLERSTUE

I underetasjen er det etablert ekstra stue som passer ypperlig for barna i huset eller for gjester som vil trekke seg litt tilbake. I stuen er det plass til oppbevaringsmøblement, sofa og tv.





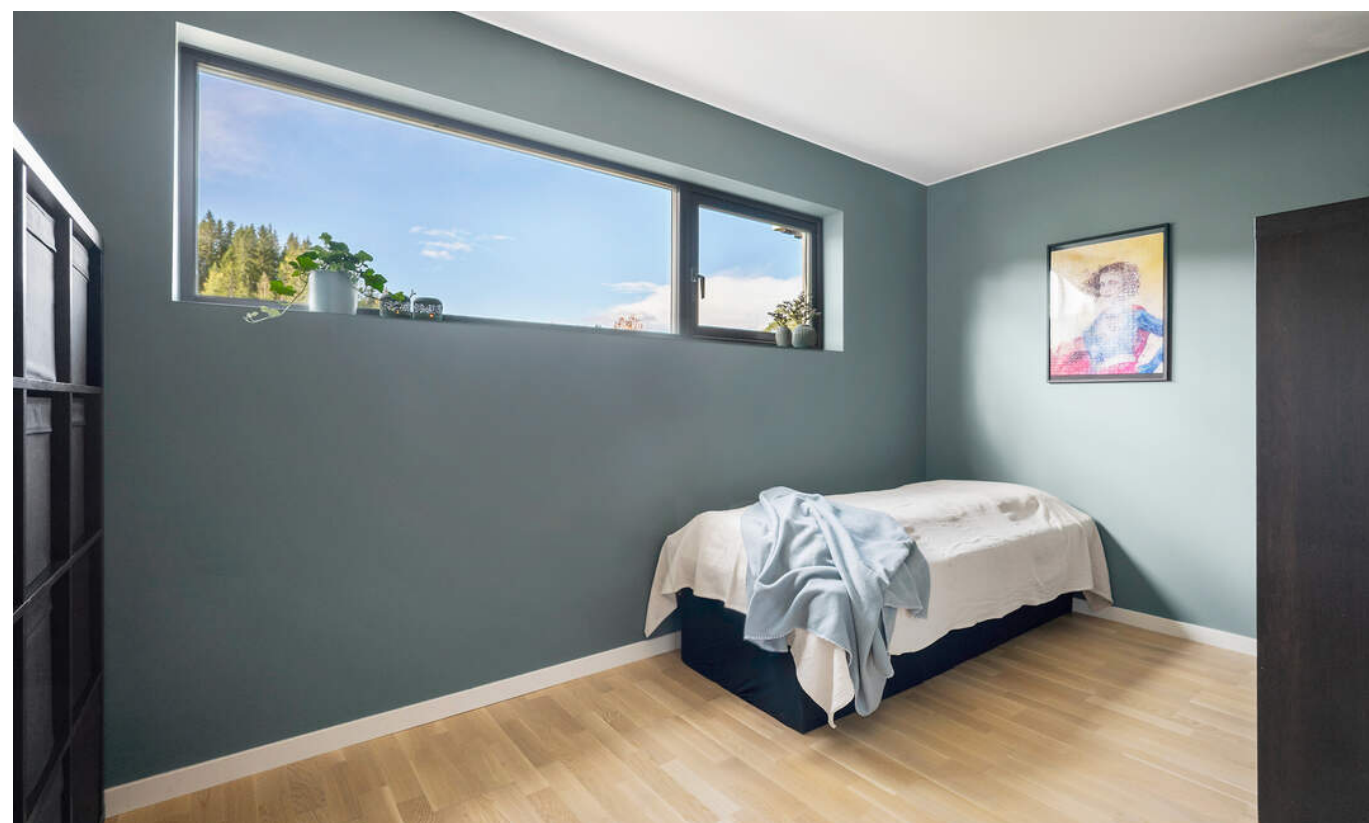
TRE FINE SOVEROM
PRAKTISK PLASSERT
VED SIDEN AV
HVERANDRE I
UNDERETASJEN





BAD OG VASKEROM/BOD

Badet i underetasjen ligger praktisk tilknyttet alle soverommene i huset. I tillegg til badet er det etablert separat vaskerom i boden under trappen.



PRAKTISK INFORMASJON

Byggemåte

Takstmann har gjennomgått boligen og gjort vurderinger på en tilstandsgrad fra 1 til 3. Graderingene er som følger:

Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik.

Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik.

Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

TG2 avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendige trapper: Det mangler rekkverk på en side i trappeløpet. Trapper skal sikres med solid rekkverk/håndløper på begge sider i trappeløp.

- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Gjelder dørene til badene og vaskerommet, disse henger noe og subber i karmen.

- Bad 1.etg - overflater gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Vaskerom - overflater gulv: Det er synlig oppbrett av filt/membran bak feielisten ved døren. Oppbretten er 15 mm. Det er ikke synlig eller dokumentert at oppbretten bak sokkelflisen og listen i trevirke på deler av rommet er 25 mm, slik som kravet er i rom med vanntett gulv.

Generell beskrivelse av boligen:

Utvendig:

Taktekkingen er av papp. Taket er besikttet fra taknivå. Beslag og nedløp i plastbelagt stål

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Lufting og musesperre observert.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Malt

hovedytterdør og malt balkongdører i tre(2 stk).

Balkong i trevirke med adkomst fra stuen i 1.etasje. Terrasse i trevirke antatt fundamentert til terrenget og støttemuren.

Adkomst fra hovedsoverommet og via utvendig trapp.

Utvendig tretrapp.

Innvendig:

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

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom underetasjen og 1.etasje, samt betongulv mot terrenget i underetasjen.

Basert på byggeår, skal bygget være utført med radonsperre/radonsikringstiltak, men ingen dokumentasjon foreligger.

'Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Gulvet har parkett. Veggene har betong/mur. Muren er en termomur med plater på utsiden, isopor, betong, isopor og plate på innsiden.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskapet plassert på vaskerommet. Inntak, vannmåler og stoppekran på vaskerommet, ved berederen. Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjonsanlegg med aggregat på vaskerommet. Tilluft i oppholdsrom og avtrekksventiler fra badene, kjøkken og vaskerommet.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i

vaskerommet. Berderen er tilsluttet strøm via sikkerhetsbryter. Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i hallen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights. Røykvarslere og håndslukkerapparat. Alarmanlegg tilknyttet vaktentral. Abonnement for alarmanlegg må eventuelt videreføres av ny eier.

Historikk/oppgraderinger siste 5 år:

- Pergola

- Terrasse

- Downlights i gangen

- Utestikk

- Solskjerming

Utdrag fra selger egenerklæringsskjema:

28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja. Det er regulert for 3 lavpunktus i myren bak huset.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 24.09.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Carport integrert i huset og flere biloppstillingsplasser på egen tomt.

Innhold

1. etasje: Entré, hall, bad, stue og kjøkken.

Underetasje: Stue m/trapp, bad, vaskerom og 3 soverom. Bod.

Balkong utenfor stue/kjøkken i 1. etasje, på ca. 7 m².

Terrasse med flere soner i underetasjen, på ca. 48 m².

Carport integrert i boligen.

Bod på ca. 8 m².

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 134 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 8 kvm

- Totalt BRA: 142 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 55 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:

- Totalt BRA: 69 m²

- BRA-i: 69 m²

- TBA: 7 m² (balkong)

Underetasje:

- Totalt BRA: 65 m²

- BRA-i: 65 m²

- BRA-e: 8 m² (bod)

- TBA: 48 m² (terrasse)

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:

Entré og hall:

Boligen har et hyggelig inngangsparti på fremsiden av huset, med en liten tram hvor du kan plasseres hyggelig beplantning. Ytterdøren har moderne uttrykk med store glassfelt og praktisk kodelås som gjør det enkelt for hele familien. Gjennom døren kommer du til en romslig og lys entré med god plass til å henge fra seg yttertøyet og sette fra seg skoene før man går videre inn. På ene siden er det plassbygd skyvedørsgarderobe, og på motsatt side har du plass til knagger og skohyll. Entreen har lysmalte vegger og tak med spotbelysning, og på gulvet er det fliser som tåler mye slitasje.

Stue og kjøkken:

Boligen har et stort og luftig allrom med stue, spisestue og kjøkken i åpen løsning. Lyst og innbydende med store vindusflater, god takhøyde og lyse overlater som gir et helhetlig uttrykk. Det er god plass til møblering av sofagruppe og tv innerst i rommet, samt stort spisebord med plass til gjester. Peisovnen er sentralt plassert og gir god oppvarming og ekstra hygge fra begge soner.

Kjøkkenet er tilbaketrukket i egen sone, men har likevel åpen løsning som gjør det enket å ha kontakt med gjestene. Innredningen er fint tilpasset rommet med meget god skap- og benkeplass. Moderne og stilrent med slette fronter i grønn fargetone, med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum i kompositt. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og både kjøleskap og fryseskap i full størrelse. På veggen over kokesonen er det lekre heksagon fliser som beskytter veggen. Vannstoppsystem og komfyrvakt er også montert.

Baderom:

Fra entreen er det adkomst til et moderne og delikat familiebad. Baderommet er innredet med servantskap med skuffer for oppbevaring, og over servanten er det rundt spill og stikkontakt til hårføneren. Det er vegghengt toalett med flislagt sisterne, og innerst i rommet er det dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det er også plass til oppbevaringsløsninger med veggskap eller kommode. Badet har flislagt overflater, elektriske varmekabler, downlights og balansert ventilasjon. Naturlig lysinnslipp fra lite vindu over toalettet.



Underetasje:

I underetasjen er det etablert ekstra stue som passer ypperlig for barna i huset eller for gjester som vil trekke seg litt tilbake. I stuen er det plass til oppbevaringsmøblement, sofa og tv. Rommet har malte vegger og tak, downlightsbelysning og parkettgulv.

Soverom:

Alle soverommene i boligen er plassert i boligens underetasje, praktisk for familier med små barn. Alle soverommene har fin størrelse med plass til nødvendig møblement som seng, nattbord og skap. Hovedsoverommet har også dør direkte ut til terrassen på baksiden av huset.

Baderom:

Badet i underetasjen ligger praktisk tilknyttet alle soverommene i huset. Badet har lyse fliser på gulvet og i dusjsonen, og ellers malte overflater. Utstyrt med servantskap med nedfelt servant og ettgreps kran, smart speilskap med oppbevaring, dusjhjørne med innfellbare dører og veggmontert toalett. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet og er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg.

Vaskerom:

I tillegg til badet er det etablert separat vaskerom i boden under trappen. Vaskerommet er innredet med servantskap og utslagskum, opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder og motor til balansert anlegg. Det er flislagt gulv med sokkellist og sluk, samt malte vegger og tak. Rommet er opprinnelig byggemeldt og godkjent som bod og er ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel.

Oppvarming

Peisovn i stue.

Elektriske varmekabler i entré, på begge bad og vaskerom.

Energimerking

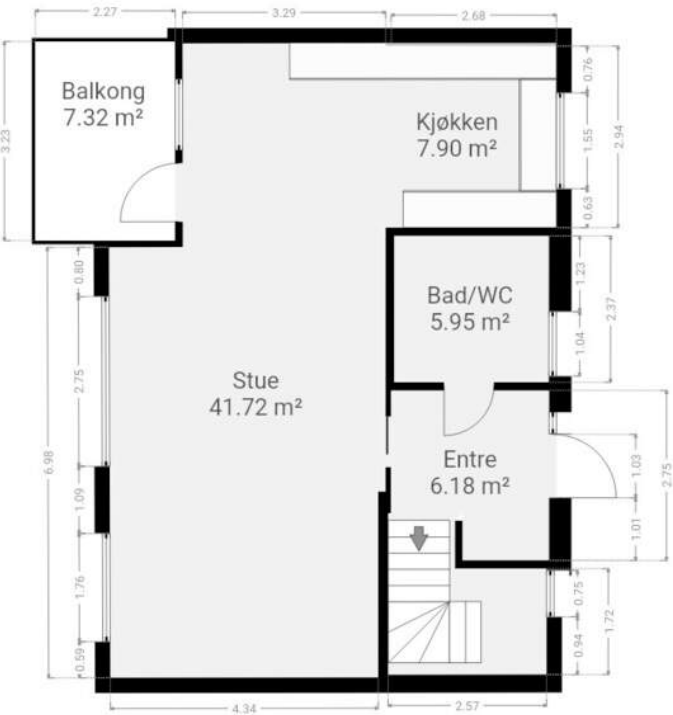
ORANSJE B

Strømstøtteordning

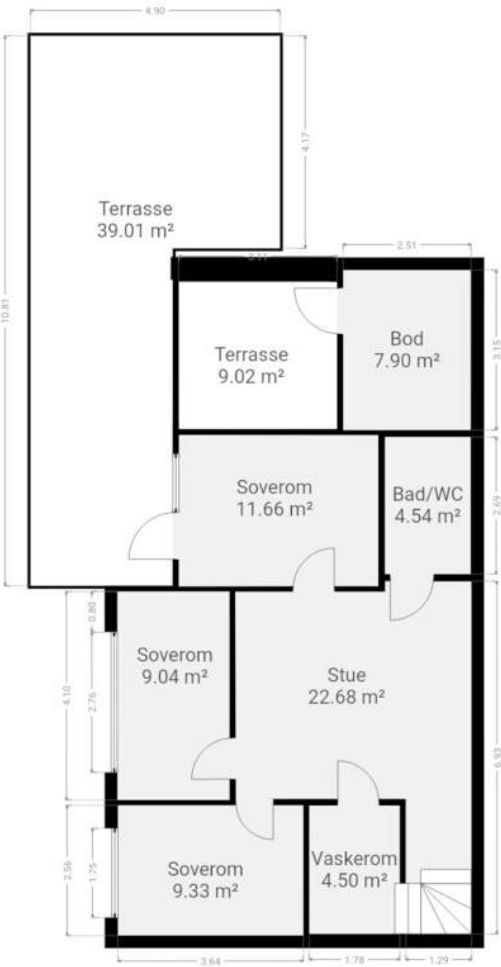
Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

PLANTEGNINGER

1. ETASJE



UNDERETASJE



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 2 476 kvm, Eierform: Fellestomt

Foran boligen er det asfaltert gårdsplass med god plass til parkering av flere biler. Det er også integrert carport m/elbillader, med plass til én bil eller oppbevaring av sykler og andre ting - alt etter ditt behov. Helt på kanten av gårdsplassen er det etablert pergola med mulighet for møblement og fin beplantning. Vendt mot syd med mye sol fra tidlig på dagen.

Fra hovedstue og kjøkken i 1. etasje er det utgang til en koselig balkong på ca. 7 kvm som vender mot vest og et åpent område på baksiden av boligene. En lun uteplass som er delvis overbygd og inntrukket mot huset, med rekkverk i spiler og tredekke. Her er det plass til grill og en liten sittegruppe. Utelampe er montert.

I underetasjen er det stor og fin uteplass med adkomst via trapp ved siden av huset, samt innvendig via hovedsoverommet. Terrassen er på hele 48 m² og har god plass til ulike soner med spisebord, lounge, solsenger eller en hyggelig bål plass. Deler uteplassen er inntrukket under tak som gir skjerming for vind og vær. Det er også montert ekstra skjerming med gjerde i bambus. Tilknyttet utebod på ca. 8 kvm. Begge uteplassene vender mot vest og har gode solforhold fra dag til sen kveld, med svært lite innsyn.

Parkering

Carport integrert i huset og flere biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

SAMEIET / ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 145 213 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 4 580 850 per 31.12.23

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 14 881 pr. år
Årsprognose for 2025. Inkluderer renovasjon via avfallsbrønn/container og avløpsgebyr.
I tillegg kommer fast årsgebyr kr. 3.175,- og forbruksgebyr (over 200 m3) på kr. 14,38,- pr m3 til Flateby vannverk.

Faste løpende kostnader

Nåværende eier har hatt følgende faste avgifter:
- Kommunale avgifter (avløp og renovasjon) ca. kr. 14.900,- pr år.
- Gebyrer Flateby vannverk:
Årsgebyr for boenhet kr. 3.175,-
Forbruksgebyr (over 200 m3) kr. 14,38,- pr m3
- Årlig kostnad andre fyringskilder eks. ved, ca kr. 1.500,-
- Årlig kostnad forsikring (hus + innbo) ca kr. 4.000,-
- Strømforbruk ca. 14.500 kWh pr år.
- Internett kr. 969,- pr mnd (Viken Fiber)
- Boligalarm kr. 639,- pr mnd (Verisure)
- Velforening kr. 250,- pr år.

Kjerneinformasjon

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 24.03.2022.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:
Gjelder rommet under trappen, vurdert i rapporten som vaskerom. Rommet er tegnet inn som bod på fremviste tegninger. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel - eller vice versa - er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

Utleie

Boligen har ingen utleiedel.
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser
Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1859/900198-1/6 Erklæring/avtale
07.12.1859
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:18
BESTEMMELSE OM BRENSEL
Overført fra: 3220-7/317
Gjelder denne registerenheten med flere

1988/6210-1/6 Bestemmelse om veg
27.04.1988
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:133
Overført fra: 3220-7/317
Gjelder denne registerenheten med flere

2002/1432-2/6 Bestemmelse om veg
30.01.2002
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:206
Overført fra: 3220-7/317
Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3250441-1/200 Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
29.10.2020 21:00
Gjelder også utskilte parseller
Overført fra: 3220-7/317
Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på andre eiendommer:
Rettigheter på 3220-7/346

Rettigheter i eiendomsrett

2022/612217-1/200 Erklæring/avtale
08.06.2022 21:00
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:7
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:15
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:34
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:102
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:111
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:112
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:191
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:288
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:300
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:301
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:302
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:303
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:304
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:305
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:306
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:307
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:308
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:309
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:310
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:311
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:312
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:313
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:314
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:315
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:316
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:317 Snr:1
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:317 Snr:2
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:317 Snr:3
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:317 Snr:4
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:317 Snr:5
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:317 Snr:6

rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:318
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:322 Snr:1
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:322 Snr:2
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:323 Snr:1
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:323 Snr:2
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:323 Snr:3
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:323 Snr:4
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:323 Snr:5
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:323 Snr:6
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:323 Snr:7
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:323 Snr:8
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:323 Snr:9
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:323 Snr:10
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:329
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:330
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:331
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:332
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:333
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:334
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:335
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:336
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:339
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:341
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:342
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:343
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:344
Bestemmelse om felles lekeplasser

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse, iht. reguleringsplan for Høgåsen. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Myren på nedsiden av boligen (vest) er regulert til 3/4 etasjes lavpunktus. Det er ikke kjent når/om dette feltet skal utvikles. Interessenter bes gjøre seg kjent med gjeldende reguleringsplaner.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 7 Bnr. 317 Snr. 6 i Enebakk kommune

Vei/vann/avløp

Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.
Vann: Eiendommen er tilknyttet Flateby vannverk(privat). Se faste og variable gebyrer i pkt. faste løpende kostnader.
Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

6 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
153 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 150 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
12 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

168 000,- (Omkostninger totalt)

6 318 000,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir

forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundedkontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppkjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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

Kjerneinformasjon

utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier
Siv-Merethe Andresen
Espen G Aalbergsgjø

Finansiering
Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Tinglysing av hjemmel
Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.
Informasjon om meglerforetaket
Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org.nr. 984 607 865
Ansvarlig megler: Truls Hauge

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Vederlag og rett til dekning av utlegg
Provisjon 0.9%
Markedsføringspakke 25 800 kr
Tilretteleggingsgebyr 15 000 kr
Visning pr. stk./ pr. time 2 950 kr
Kredittkostnad 4 500 kr
Oppgjørshonorar 6 900 kr
Elektronisk spørring i grunnboken/innhenting av servitutter/ adm.gebyr for el.tinglysing 890 kr

Dato salgsoppgave
3.10.2025





Tilstandsrapport

Kjedehus
 Høgåstoppen 11, 1911 FLATEBY
 ENEBAKK kommune
 gnr. 7, bnr. 317, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 24.09.2025 Rapportdato: 29.09.2025 Oppdragsnr.: 20000-1767 Referansenummer: HD1021
Autorisert foretak: Verdicto AS Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



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

Norsk takst

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



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

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

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

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik
Uavhengig Takstingeniør
kato@verdico.no
991 26 687



Oppdragsnr.: 20000-1767

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 2 av 24

Høgåstoppen 11, 1911 FLATEBY
Gnr 7 - Bnr 317
3220 ENEBAKK

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1767

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 3 av 24

Høgåstoppen 11, 1911 FLATEBY
Gnr 7 - Bnr 317
3220 ENEBAKK

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

 Norsk takst

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.

	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.
	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.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	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.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1767

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 4 av 24

Høgåstoppen 11, 1911 FLATEBY
Gnr 7 - Bnr 317
3220 ENEBAKK

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

 Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, vurderes den tekniske tilstanden på eiendommen som følger: Bygget er oppført i 2022(overtatt april 2022) og er dermed rett over 3 år gammelt, med konstruksjoner i all hovedsak i opprinnelig stand. Som følge av alder er det naturlig med noe redusert tilstand og restlevetid på enkelte bygningsdeler fra byggeåret.

Innvendige overflater og innredninger vurderes som normale og i stor grad avhengig av individuelle smak og behov. Overflater, inkludert bad og kjøkken, fremstår i normal stand med normal til lav slitasje og uten særlige behov for oppgraderinger. Noen forhold er kommentert, og det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Kjedehus - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra taknivå.

Beslag og nedløp i plastbelagt stål

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Lufting og musesperre observert ved tilfeldig kontroll.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre(2 stk).

Balkong i trevirke med adkomst fra stuen i 1.etasje.

Terrasse i trevirke antatt fundamentert til terrenget og støttemuren. Adkomst fra hovedsoverommet og via utvendig trapp.

Utvendig tretrapp.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom underetasjen og 1.etasje, samt betongulv mot terrenget i underetasjen.

Kommentar;
Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og gangen i 1.etasje, og i stuen mellom de minste soverommene. Det ble kontrollert på ca 10 punkter i hver etasje. Største avvik registrert er 10 mmm målt gjennom stuen og spisestuen(husets lengde), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Basert på byggeår, skal bygget være utført med radonsperre/radonsikringstiltak, men ingen dokumentasjon foreligger.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Gulvet har parkett. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Muren er en termomur med plater på utsiden, isopor, betong, isopor og plate på insiden.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc 1.etasje;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandeatteri. Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen.

Bygget i 2022. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran, men med ukjent utførelse er at klemringen ligger såpass høyt i gulvet og jeg ser det jeg mener må være filt i slukets klemring. Det er likevel ikke dokumentert at det er det som er benyttet, så jeg kan ikke konkludere.

Nyere bad/bygg med garanti. Slik forskriften tolkes, kan det unnlates hulltaking dersom badet nylig er oppført og det foreligger garanti.

Bad/wc underetasjen;
Flislagte gulv med sokkelflis. Delvis flislagte og malte vegger, samt malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandeatteri. Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen.

Bygget i 2022. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran, men med ukjent utførelse er at klemringen ligger såpass høyt i gulvet og jeg ser det jeg mener må være filt i slukets klemring, samt ved feielisten. Det er likevel ikke dokumentert at det er det som er benyttet, så jeg kan ikke konkludere.

Nyere våtrom/bygg med garanti. Slik forskriften tolkes, kan det

Oppdragsnr.: 20000-1767

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 5 av 24

Høgåstoppen 11, 1911 FLATEBY
Gnr 7 - Bnr 317
3220 ENEBAKK

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

unnlates hulltaking dersom badet nylig er oppført og det foreligger garanti.

Vaskerom;
Flislagte gulv med sokkelflis, malte vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert ved varmtvannsberederen.

Bygget i 2022. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran, men med ukjent utførelse er at klemringen ligger såpass høyt i gulvet og jeg ser det jeg mener må være filt i slukets klemring, samt ved feielisten. Det er likevel ikke dokumentert at det er det som er benyttet, så jeg kan ikke konkludere.

Nyere våtrom/bygg med garanti. Slik forskriften tolkes, kan det unnlates hulltaking dersom badet nylig er oppført og det foreligger garanti.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel komposittkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator over kokestedet og egen ventil, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg i himlingen på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskapet plassert på vaskerommet. Inntak, vannmåler og stoppekran på vaskerommet, ved berederen.

Det er avløpsrør av plast. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Ventilasjonsanlegg med aggregat på vaskerommet. Tilluft i oppholdsrom og avtrekksventiler fra badene, kjøkken og vaskerommet.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerommet. Berderen er tilsluttet strøm via sikkerhetsbryter.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i hallen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

Røykvarslere og håndslukkerapparat. Alarmanlegg tilknyttet vaktsentral.

Abonnement for alarmanlegg må eventuelt videreføres av ny eier

TOMTEFORHOLD
Det er ukjent byggegrunn.

Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Fuktsikring og drenering antas å være fra byggeåret, men det foreligger ingen dokumentasjon eller sikre opplysninger om dette.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Forstøtningsmur er av betongstein. Støttemuren starter mot veien i Høgåstoppen 11 og strekker seg langs 6 boliger mot Kjensliveien. Støttemuren har ingen trygg adkomst fra eiendommen. Jeg har ingen kompetanse til å vurdere en støttemur av den dette omfanget basert på kun det estetiske. Om man har spørsmål om denne muren, anbefales det å ta kontakt med Enebakk kommune eller utførende entreprenør.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terreng et bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m.

Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er privat vannforsyning(Flateby vannverk) via private stikkledninger.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

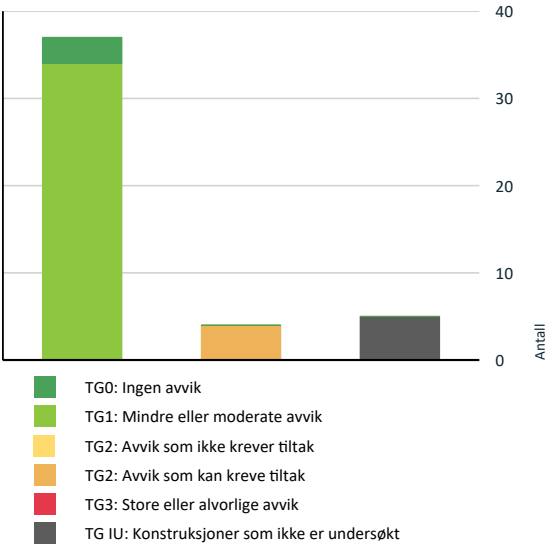
Kjedehus
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Gjelder rommet under trappen, vurdert i rapporten som vaskerom. Rommet er tegnet inn som bod på fremviste tegninger. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

Høgåstoppen 11, 1911 FLATEBY
Gnr 7 - Bnr 317
3220 ENEBAKK

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! 1 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus		
! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT		
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmur	Gå til side

Oppdragsnr.: 20000-1767

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 7 av 24

Høgåstoppen 11, 1911 FLATEBY
Gnr 7 - Bnr 317
3220 ENEBAKK

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER



Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
2022

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra taknivå.



Nedløp og beslag

Beslag og nedløp i plastbelagt stål

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Lufting og musesperre observert ved tilfeldig kontroll.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det er viktig at slike konstruksjoner er utført iht til kjente prisnippel for å unngå ising og potensielle følgeskader som konsekvens.

Oppdragsnr.: 20000-1767

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 8 av 24

Høgåstoppen 11, 1911 FLATEBY
Gnr 7 - Bnr 317
3220 ENEBAKK

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER



Tilstandsrapport

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre(2 stk).

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i trevirke med adkomst fra stuen i 1.etasje.

Terrasse i trevirke antatt fundamentert til terrenget og støttemuren. Adkomst fra hovedsoverommet og via utvendig trapp.

Utvendige trapper

Utvendig tretrapp

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler rekkverk på en side i trappeløpet. Trapper skal sikres med solid rekkverk/håndløper på begge sider i trappeløp

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende rekkverk eller annen form for sikring på åpne sider av trappen øker risikoen for fall. For å lukke avviket må det etableres rekkverk eller annen fysisk avskjerming på begge sider der det i dag er åpent, i tråd med krav til sikkerhet ved bruk.



INNENDIG

Overflater

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom underetasjen og 1.etasje, samt betongulv mot terrenget i underetasjen.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og gangen i 1.etasje, og i stuen mellom de minste soverommene. Det ble kontrollert på ca 10 punkter i hver etasje. Største avvik registrert er 10 mmm målt gjennom stuen og spisestuen(husets lengde), men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Oppdragsnr.: 20000-1767

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 9 av 24

Høgåstoppen 11, 1911 FLATEBY
Gnr 7 - Bnr 317
3220 ENEBAKK

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

Norsk takst

Tilstandsrapport

Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Muren er en termomur med plater på utsiden, isopor, betong, isopor og plate på innsiden.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Gjelder dørene til badene og vaskerommet, disse henger noe og subber i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

For å lukke avviket, må dørene justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnische med innfellbare dører i glass. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Bygget i 2022. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Oppdragsnr.: 20000-1767

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 10 av 24

Høgåstoppen 11, 1911 FLATEBY
Gnr 7 - Bnr 317
3220 ENEBAKK

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

Norsk takst

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er tilstrekkelig fall i nedsenket dusjsone, men jeg mener punktet i forskriften for lekkasjevann ikke er ivaretatt. Liten/ingen oppkant ved terskel og flatt gulv. Her skal det, slik jeg tolker forskriften være en oppkant av membran, over ferdig flislagt gulv, på minimum 15 mm dersom gulvet utenfor dusjsonen er flatt. Det kan også være flat terskel, men da skal det være 1:100 fall på gulvet utenfor dusjsonen.

Dette punktet mener jeg ikke er oppfylt i dette badet.

For bruksvann (§13-15 2 b) vurderes punkt A i forskriftens preaksepterte ytelser oppfylt

For Lekkasjevann (§13-15 2 c) vurderes ikke forskriftens preaksepterte ytelser oppfylt.

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.

For å lukke avviket, må en av 2 punkter oppfylles;

- Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
- Gulvet avgrenses av en oppkant med vannrett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

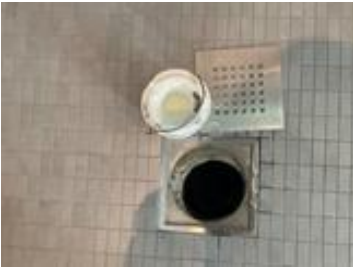
Gulvet er flatt utenfor dusjsonen og det blir dermed dokumentasjon/bekreftelse på punkt 2, som blir gjeldende.

1. ETASJE > BAD/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran, men med ukjent utførelse er at klemringen ligger såpass høyt i gulvet og jeg ser det jeg mener må være filt i slukets klemring. Det er likevel ikke dokumentert at det er det som er benyttet, så jeg kan ikke konkludere.



1. ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Spalte mellom dørblad og terskel for tilluft.

Oppdragsnr.: 20000-1767

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 11 av 24

Høgåstoppen 11, 1911 FLATEBY
Gnr 7 - Bnr 317
3220 ENEBAKK

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Nyere bad/bygg med garanti. Slik forskriften tolkes, kan det unnlates hulltaking dersom badet nylig er oppført og det foreligger garanti.

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagte gulv med sokkelflis. Delvis flislagte og malte vegger, samt malt himling. Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjinisje med innfellbare dører i glass. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen.

Bygget i 2022. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.



UNDERETASJE > BAD/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Oppdragsnr.: 20000-1767

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 12 av 24

Høgåstoppen 11, 1911 FLATEBY
Gnr 7 - Bnr 317
3220 ENEBAKK

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER



Tilstandsrapport

Grunnen til at jeg skriver smøremembran, men med ukjent utførelse er at klemringen ligger såpass høyt i gulvet og jeg ser det jeg mener må være filt i slukets klemring, samt ved feielisten. Det er likevel ikke dokumentert at det er det som er benyttet, så jeg kan ikke konkludere.



UNDERETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

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

UNDERETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Spalte mellom dørblad og terskel for tilluft.



UNDERETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Nyere våtrom/bygg med garanti. Slik forskriften tolkes, kan det unnlates hulltaking dersom badet nylig er oppført og det foreligger garanti.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Flislagte gulv med sokkelflis, malte vegger og malt himling. Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert ved varmtvannsberederen.

Bygget i 2022. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

Oppdragsnr.: 20000-1767

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 13 av 24

Høgåstoppen 11, 1911 FLATEBY
Gnr 7 - Bnr 317
3220 ENEBAKK

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER



Tilstandsrapport

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med sokkelflis. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er synlig oppbrett av filt/ membran bak feielisten ved døren. Oppbretten er 15 mm. Det er ikke synlig eller dokumentert at oppbretten bak sokkelflisen og listen i trevirke på deler av rommet er 25 mm, slik som kravet er i rom med vanntett gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det dokumenteres/avklares hvordan membranen i rommet er løst og at denne er avsluttet i høyde minimum 25 mm over ferdig flislagt gulv rundt hele rommet, med unntak av ved døren(synlig 15 mm oppbrett)



Synlig oppbrett av filt/membran ved terskelen.



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran, men med ukjent utførelse er at klemringen ligger såpass høyt i gulvet og jeg ser det jeg mener må være filt i slukets klemring, samt ved feielisten. Det er likevel ikke dokumentert at det er det som er benyttet, så jeg kan ikke konkludere.



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Høgåstoppen 11, 1911 FLATEBY
Gnr 7 - Bnr 317
3220 ENEBAKK

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Spalte mellom dørblad og terskel for tilluft.



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Nyere våtrom/bygg med garanti. Slik forskriften tolkes, kan det unnlates hulltaking dersom badet nylig er oppført og det foreligger garanti.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel komposittkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppssystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over kokestedet og egen ventil, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg i himlingen på kjøkkenet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskapet plassert på vaskerommet. Inntak, vannmåler og stoppekran på vaskerommet, ved berederen.

Høgåstoppen 11, 1911 FLATEBY
Gnr 7 - Bnr 317
3220 ENEBAKK

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER



Tilstandsrapport

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i boligen. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Ventilasjon

Ventilasjonsanlegg med aggregat på vaskerommet. Tilluft i oppholdsrom og avtrekksventiler fra badene, kjøkken og vaskerommet.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerommet. Berderen er tilsluttet strøm via sikkerhetsbryter.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i hallen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføring og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

- 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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Utfyllende svar til spørsmål 1;
-Nyanlegg fra 2022
-2 Spottere inne
-1 Utestikk

Utfyllende svar til spørsmål 2;
Ja, på ovennevnte. Ligger i boligmappa.

Inntak og sikringsskap

- 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?
Nei

Generell kommentar

Basert på at anlegget er fra 2022, det foreligger samsvarserklæring på nyanlegget og 2 mindre utvidelser utført av eier, det er utført en kontroll av anlegget uten avvik i 2023, og det ikke er gjort observasjoner med særlig negativt fortegn, skal det ikke være nødvendig med en utvidet kontroll av anlegget. Men det er viktig å presisere at undertegnede ikke er el-fagmann og en egen kontroll av el-takstmann anbefales generelt, da feil med anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent.

Branntekniske forhold

Oppdragsnr.: 20000-1767

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 16 av 24

Høgåstoppen 11, 1911 FLATEBY
Gnr 7 - Bnr 317
3220 ENEBAKK

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER



Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere og håndslokkerapparat. Alarmanlegg tilknyttet vaktentral.

Abonnement for alarmanlegg må eventuelt videreføres av ny eier

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Slokkeutstyr er ikke funksjonstestet
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert eller funksjonstestet

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Fuktsikring og drenering antas å være fra byggeåret, men det foreligger ingen dokumentasjon eller sikre opplysninger om dette.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein. Støttemuren starter mot veien i Høgåstoppen 11 og strekker seg langs 6 boliger mot Kjensliveien. Støttemuren har ingen trygg adkomst fra eiendommen. Jeg har ingen kompetanse til å vurdere en støttemur av den dette omfanget basert på kun det estetiske. Om man har spørsmål om denne muren, anbefales det å ta kontakt med Enebakk kommune eller utførende entreprenør.

Terrengforhold

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terreng et bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Oppdragsnr.: 20000-1767

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 17 av 24

Høgåstoppen 11, 1911 FLATEBY
Gnr 7 - Bnr 317
3220 ENEBAKK

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

Norsk takst

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er privat vannforsyning (Flateby vannverk) via private stikkledninger.

Høgåstoppen 11, 1911 FLATEBY
Gnr 7 - Bnr 317
3220 ENEBAKK

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

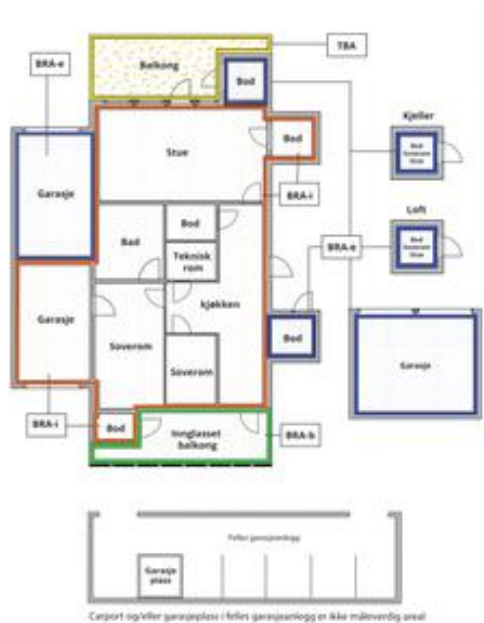
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglisset balkong stiv (BRA-b)	Arealet av innglisset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne 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 byggt teknisk 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.

Høgåstoppen 11, 1911 FLATEBY
Gnr 7 - Bnr 317
3220 ENEBAKK

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER



Arealer

Kjedehus					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	69			69	7
Underetasje	65	8		73	48
SUM	134	8			55
SUM BRA	142				

Romfordeling			
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, hall m/trapp, bad/wc, stue, kjøkken		
Underetasje	Stue m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/wc, vaskerom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Gjelder rommet under trappen, vurdert i rapporten som vaskerom. Rommet er tegnet inn som bod på fremviste tegninger. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: -Pergola
-Terrasse
-Downlights i gangen
-Utestikk
-Solskjerming

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM		
Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende		
Kjedehus	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	134	0

Høgåstoppen 11, 1911 FLATEBY
Gnr 7 - Bnr 317
3220 ENEBAKK

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
24.9.2025	Kato Malvik	Takstingeniør
	Siw-Merethe Andresen	Rekvirent

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3220 ENEBAKK	7	317		6		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Høgåstoppen 11							
Hjemmelshaver							
Aalbergsjø Espen Gundrosen, Andresen Siv-Merethe							

Eiendomsopplysninger
Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Flateby i Enebakk kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder og gode servicetilbud. I tillegg er det kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, lysløype, skiløyper, alpinanlegg, idrettshall, badeplass og ridesenter m.m. Flateby er et tettsted i Enebakk kommune i Akershus, og ligger i den nordlige delen av Enebakk med grenser mot Oslo, Rælingen og Fet. Det er utsikt over øyeren fra store deler av Flateby. Samfunnshuset er stedets sosiale samlingspunkt med et stort spekter av klubber og aktiviteter.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet Flateby vannverk(privat)
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Siste hjemmelsovergang	
Kjøpesum	År
5 690 000	2022

Høgåstoppen 11, 1911 FLATEBY
Gnr 7 - Bnr 317
3220 ENEBAKK

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.09.2025		Gjennomgått	7	Nei
Seksjoneringstegninger	15.12.2020		Gjennomgått	7	Nei
Byggetegninger	15.12.2020		Gjennomgått	2	Nei
Midlertidig brukstillatelse	24.03.2022		Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	19.12.2022	Montert utestikk	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	03.05.2022	Nyanlegg	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	22.02.2024	2 downlights i trapp.	Gjennomgått	1	Nei
Melding om avsluttet tilsynssak	13.11.2023	Kontroll Norgesnett	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Høgåstoppen 11, 1911 FLATEBY
Gnr 7 - Bnr 317
3220 ENEBAKK

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

Høgåstoppen 11, 1911 FLATEBY
Gnr 7 - Bnr 317
3220 ENEBAKK

Verdico AS
Blakerveien 722
1925 BLAKER



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HD1021>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 20000-1767

Befaringsdato: 24.09.2025

Side: 24 av 24



Egenerklæring

Høgåstoppen 11, 1911 FLATEBY

10 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Høgåstoppen 11	Høgåstoppen 11	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Tok over nybygd bolig 1.april 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd her siden 1. april 2022

Informasjon om eksisterende husforsikring

Dnb Forsikring AS-15

Informasjon om selger

Selger

Andresen, Siv-Merethe

Selger

Aalbergsjø, Espen Gundrosen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold
Det er regulert for 3 lavpunktus i myren bak huset.

29Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring



Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95312653

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Aalbergsjø, Espen Gundrosen	2025-09-10	Andresen, Siv-Merethe	2025-09-10
Identification		Identification	
 Aalbergsjø, Espen Gundrosen		 Andresen, Siv-Merethe	

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Aalbergsjø, Espen Gundrosen	10/09-2025	BANKID
Andresen, Siv-Merethe	20:38:30	BANKID
	10/09-2025	
	20:36:54	

Fasade mot øst

Fasade mot sør

Fasade mot vest

Fasade mot nord

bolig BK1 - 3b

SKISSEFORSLAG	☐	Tegning: Fasader	Målestokk: 1:100	Rev.: 15.12.2020
HUSBANK	☒	Prosjekt: 2423, tomt BK1		
BYGGESØKNAD	☒	Tilrådgiver: BergeSag og Trelast AS	Kommune: Enebakk	
	☒	Adresse: tomt BK1 - Flateby	Gnr/Bnr: */*	
SEKSJONERING	☒	Kontakt: Berge Sag Trelast AS / 53775400		
	☒	Tegn/konst: MK / 96229334		
ARBIDSTEGNING	☐			

© Tegningene er utført av arkitektens bestemmelser og er vernet av lovverket i henhold til arkitektloven paragraf 1. Uten særskilt avtale med Berge Sag AS er enhver skriftlig eller muntlig kopiering, i uttrykk eller i bilde, straffbart.

Venstres BDO 3D-CAD og BIM programene er bygget med: - www.vet.no - Kontakt oss på: 30 dagars prøveversjon - salg@vet.no

bolig BK1 - 3b

bolig BK1 - 3b

PLAN 1. ETASJE

PLAN 2. ETASJE

BYA = 119,25m²

BRA: BRA oppvarmet: 1. etasje = 65,20m² 2. etasje = 69,82m² Sum = 135m²

i tillegg: carport = 20,12m² sport = 5,7m²

framtidig hagestue = 13,3m²

Totalt BRA = 174m²

SNITT A-A

SKISSEFORSLAG

☐

Tegning: Planer og snitt

Målestokk: 1:100

Rev.: 15.12.2020

HUSBANK

☒

Prosjekt: 2423, tomt BK1

BYGGESØKNAD

☒

Tilrådgiver: BergeSag og Trelast AS

Kommune: Enebakk

☒

Adresse: tomt BK1 - Flateby

Gnr/Bnr: */*

SEKSJONERING

☒

Kontakt: Berge Sag Trelast AS / 53775400

☒

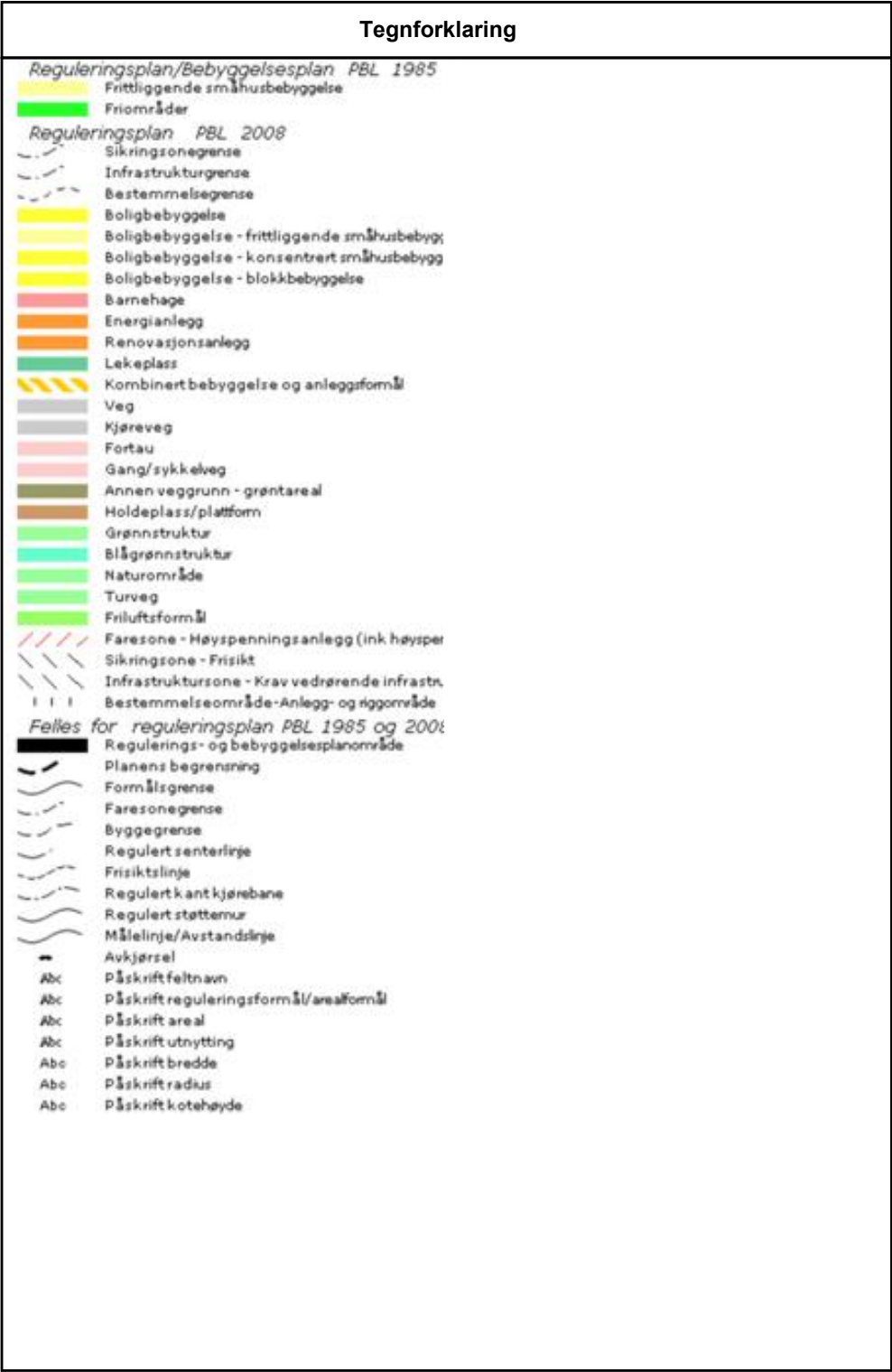
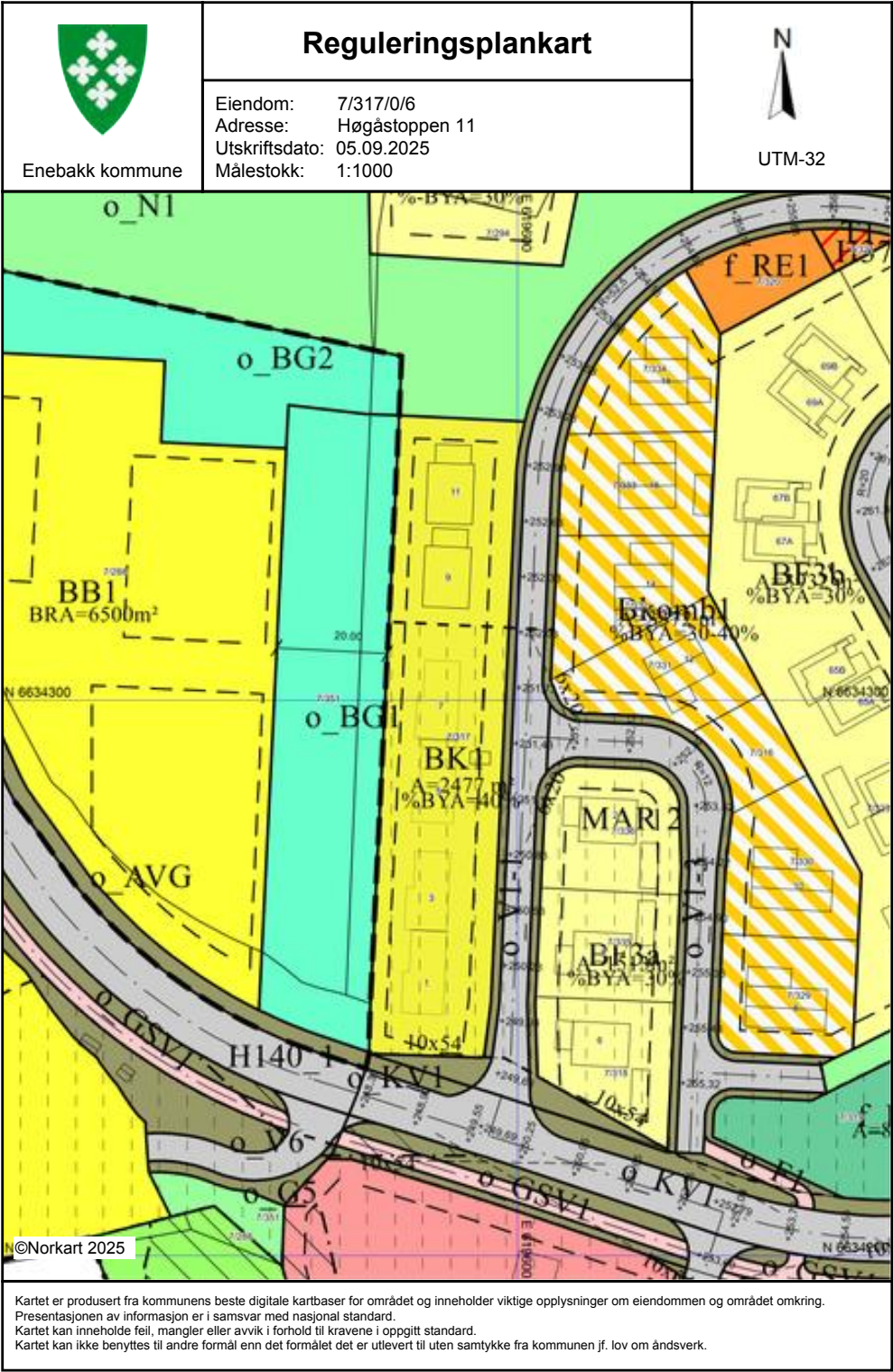
Tegn/konst: MK / 96229334

ARBIDSTEGNING

☐

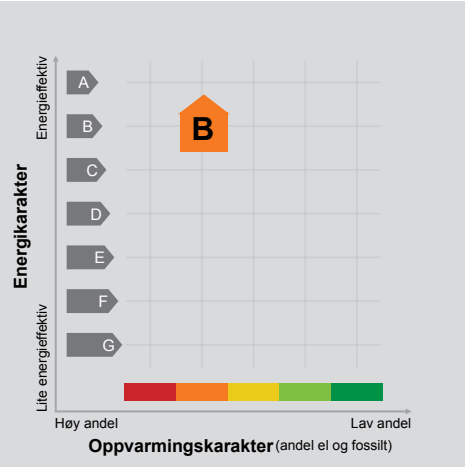
© Tegningene er utført av arkitektens bestemmelser og er vernet av lovverket i henhold til arkitektloven paragraf 1. Uten særskilt avtale med Berge Sag AS er enhver skriftlig eller muntlig kopiering, i uttrykk eller i bilde, straffbart.

Venstres BDO 3D-CAD og BIM programene er bygget med: - www.vet.no - Kontakt oss på: 30 dagars prøveversjon - salg@vet.no





Adresse	Høgåstoppen 11
Postnummer	1911
Sted	FLATEBY
Kommunenavn	Enebakk
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	317
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300879281
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-176437
Dato	03.10.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Høgåstoppen 11, 1911 FLATEBY. Gnr. 7, bnr. 317, i Enebakk kommune, oppdragsnr.: 63250154
Megler: Truls Hauge, mobil: 93 06 48 20, e-post: th@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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



proaktiv.no



Truls Hauge

Daglig leder/ Partner/
Eiendomsmegler MNEF
93 06 48 20
th@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog

Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, lorenskog@proaktiv.no