

FLATEBY

Høgåstoppen 59A

Velkommen til
din nye bolig





Emera eiendomsmegling har gleden av å presentere Høgåstoppen 59A! Foto: Morten Eriksen



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 750 000,-

ANTALL SOVEROM

3

OMKOSTNING KJØPER

158 340,-

BYGGEÅR

2022

TOTALPRIS

5 908 340,-

ENERGIMERKING

B - Oransje

BRA-I/BRA TOTAL

117/123 kvm

TOMTEAREAL

283.5 m² (eiet)

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

EIEFORM

Eierseksjon

Din megler



Gina Cecilie Løkker Granli

Eiendomsmegler | Partner

gina.granli@emera.no

+47 992 74 052



Lækker, nyere 1/2 av tomannsbolig med solrikt uteareal | Carport med bod | Terrasse på 85 kvm | Familievennlig!

Gina Granli v/Emera eiendomsmegling har gleden av å presentere Høgåstoppen 59A - en lekker og nyere 1/2 av tomannsbolig oppført i 2022, med gjennomgående god standard med tidløse og moderne farge- og materialvalg.

Boligen over to plan har en god og familievennlig planløsning. Innholdsmessig får du entrè med skyvedørsgarderobe, stue og kjøkken i åpen løsning, 3 soverom, 2 pene bad og praktisk vaskerom.

Boligen ligger i et nytt boligfelt, i et barnevennlig område på Flateby i Enebakk. Beliggenheten er svært idyllisk, med umiddelbar nærhet til marka og kort gange til Hauglia barneskole. Det er også kort avstand til barnehage, kollektivt og dagligvare.

Verdt å merke seg:

- Markterrasse på ca. 85 kvm
- Parkering i carport m/elbil-lader
- Utvendig bod
- Balansert ventilasjon
- Peis og varmepumpe



På tomten er det frittstående carport med bod. Det er montert elbil-lader i carporten.



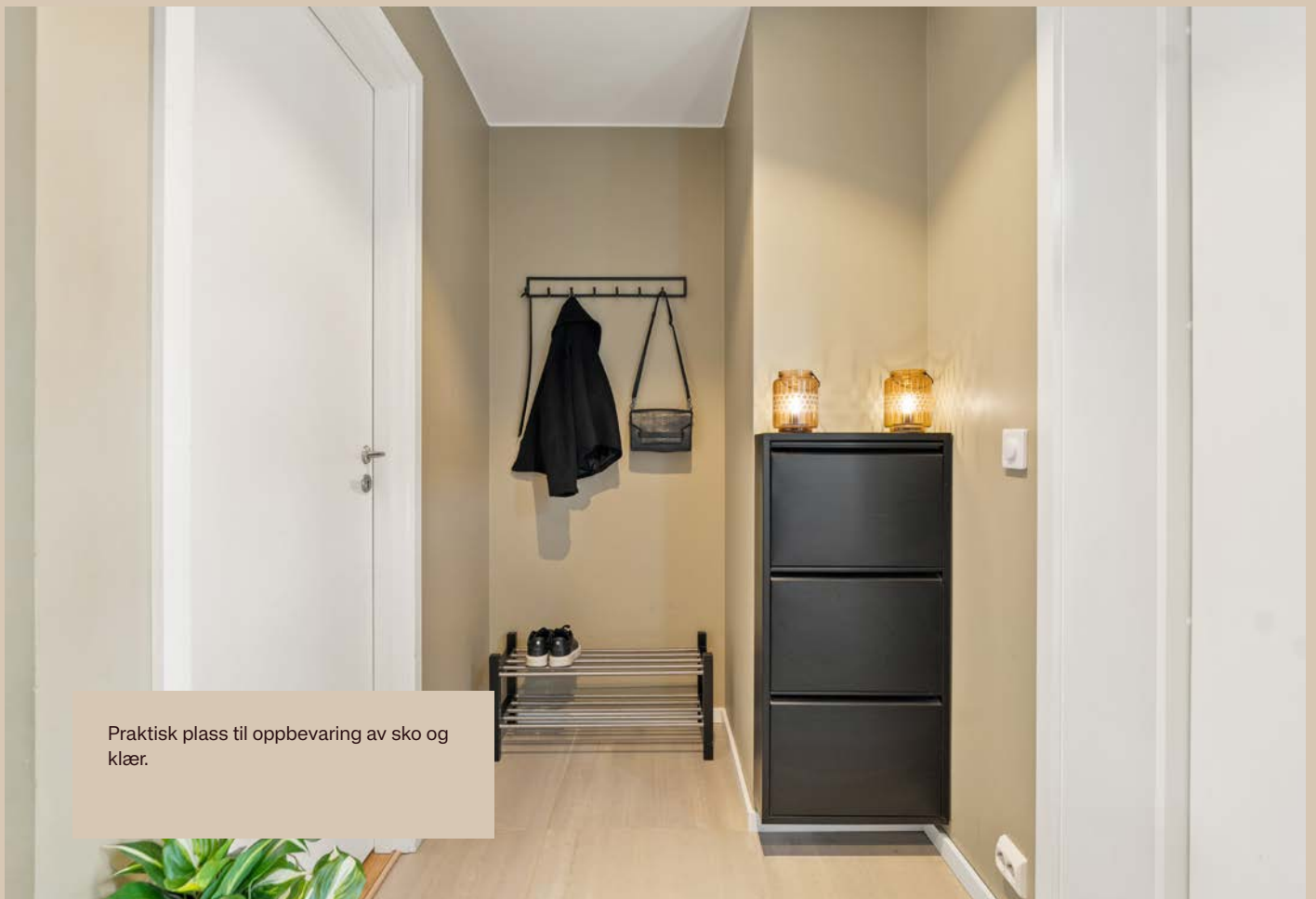




Her har man god plass til utemøbler, grill og beplantning.



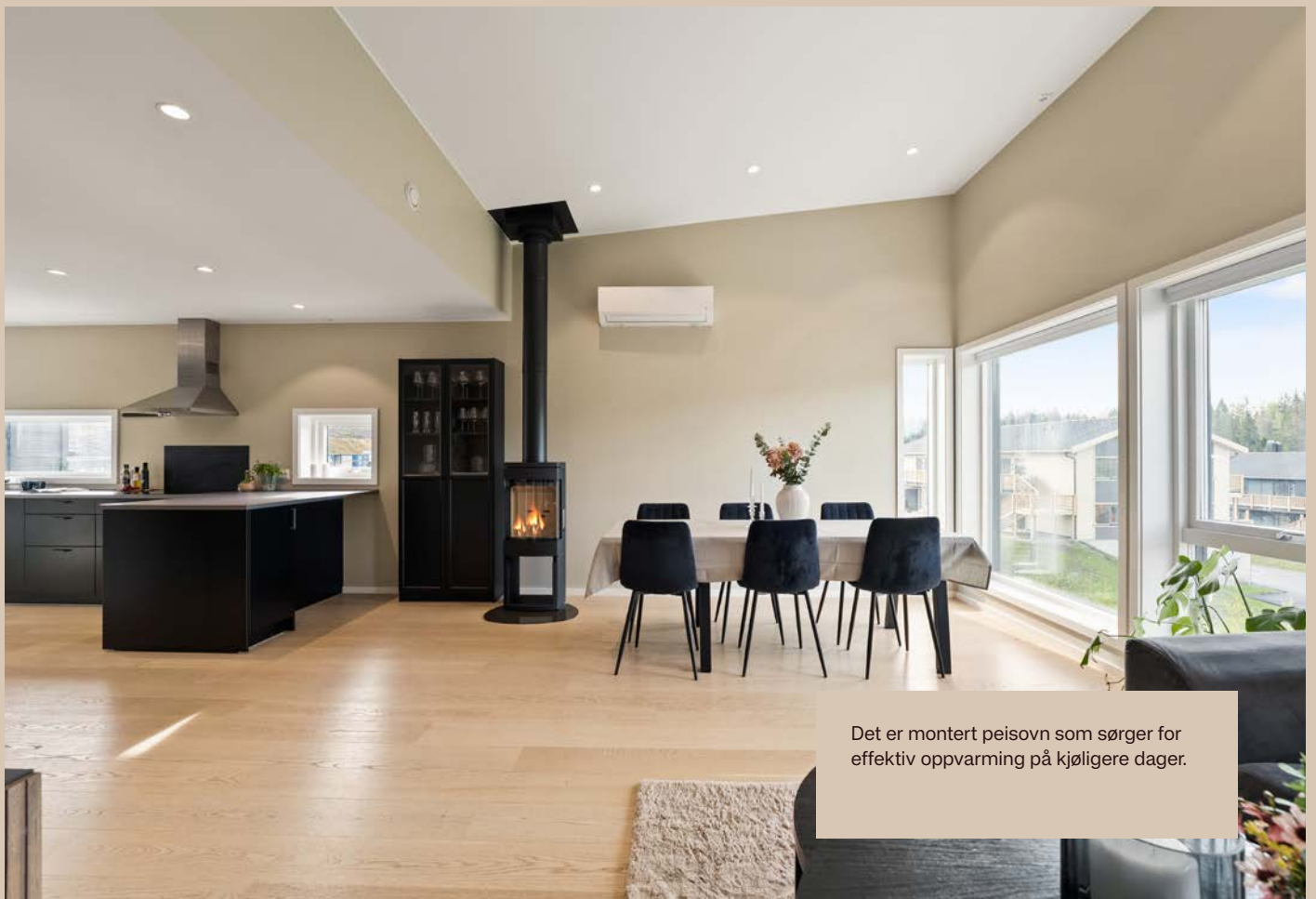
Velkommen inn! En lys og innbydende entré gir et godt førsteinntrykk av boligen.



Praktisk plass til oppbevaring av sko og klær.



Luftig stue med god plass til både sofa- og spisegruppe.

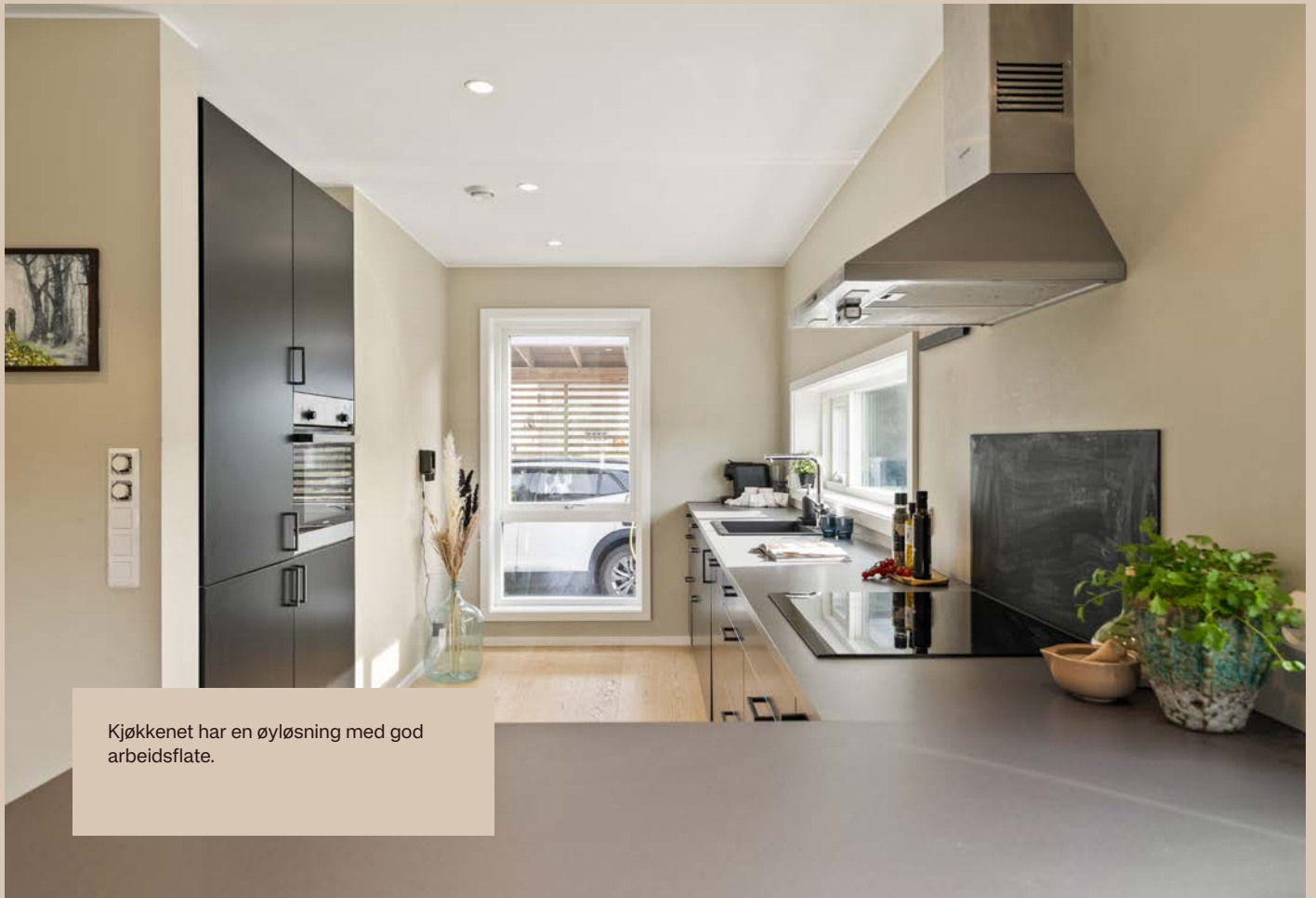


Det er montert peisovn som sørger for effektiv oppvarming på kjøligere dager.

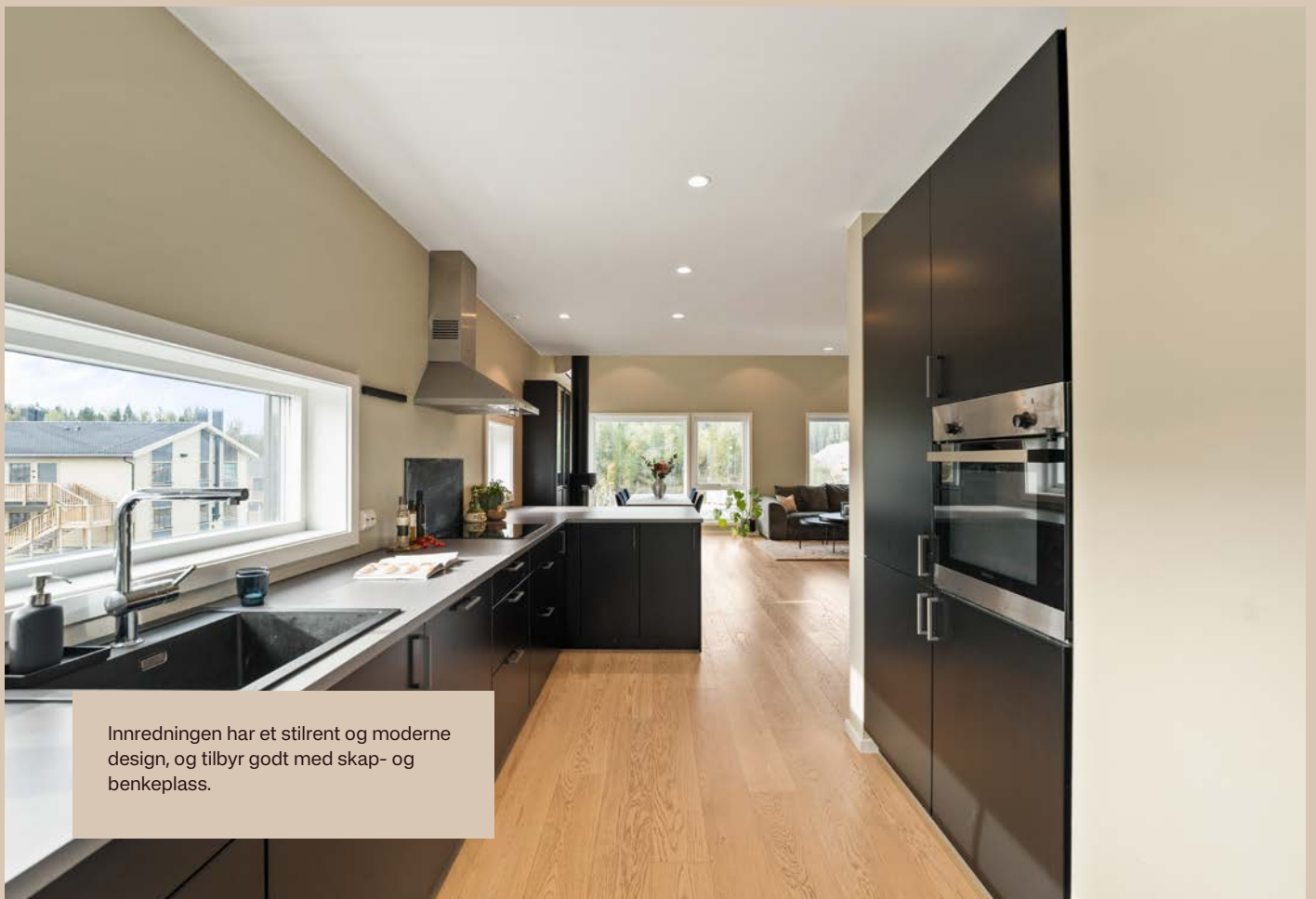


Kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning mot stuen, noe som bidrar til et svært sosialt oppholdsrom.

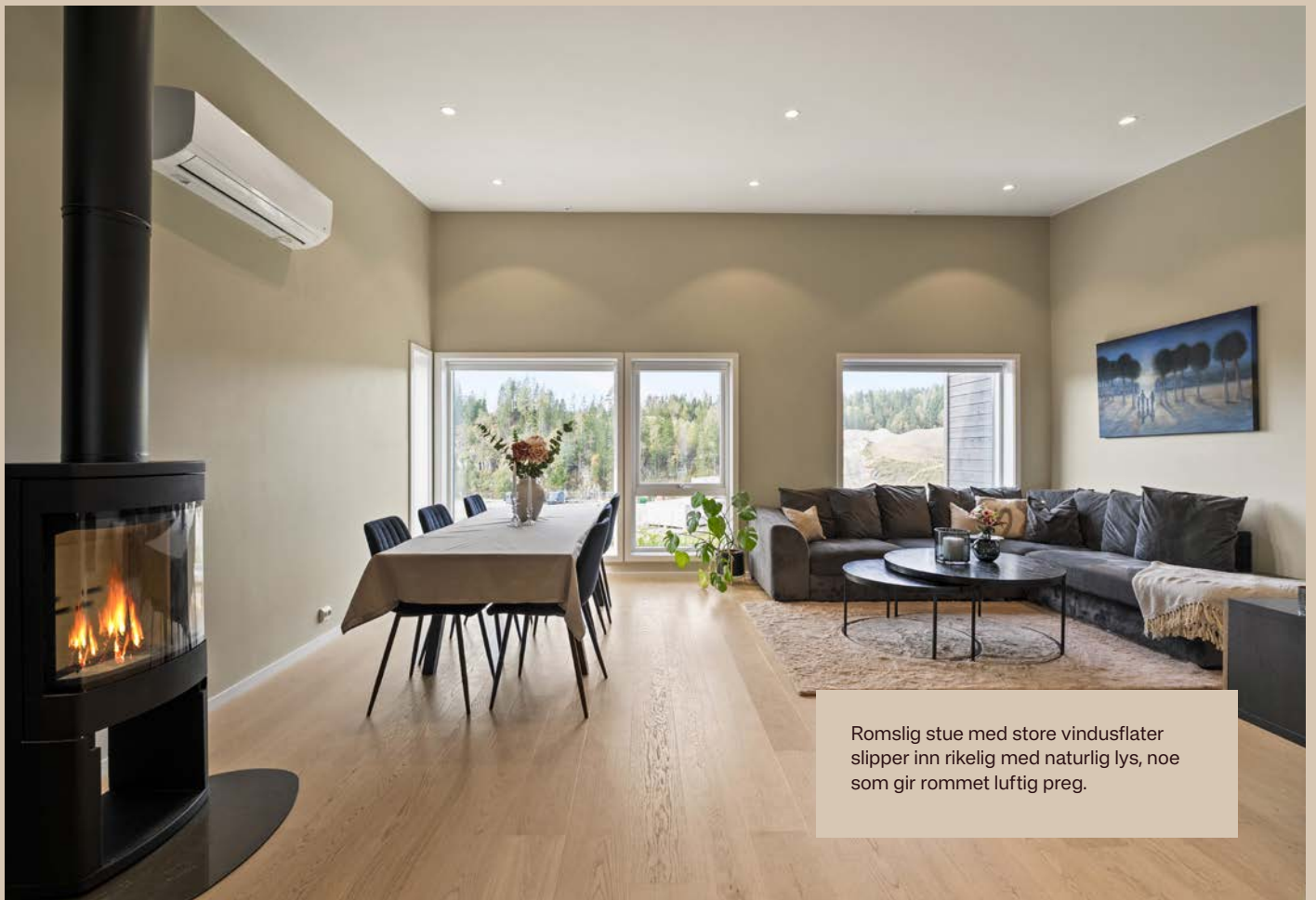




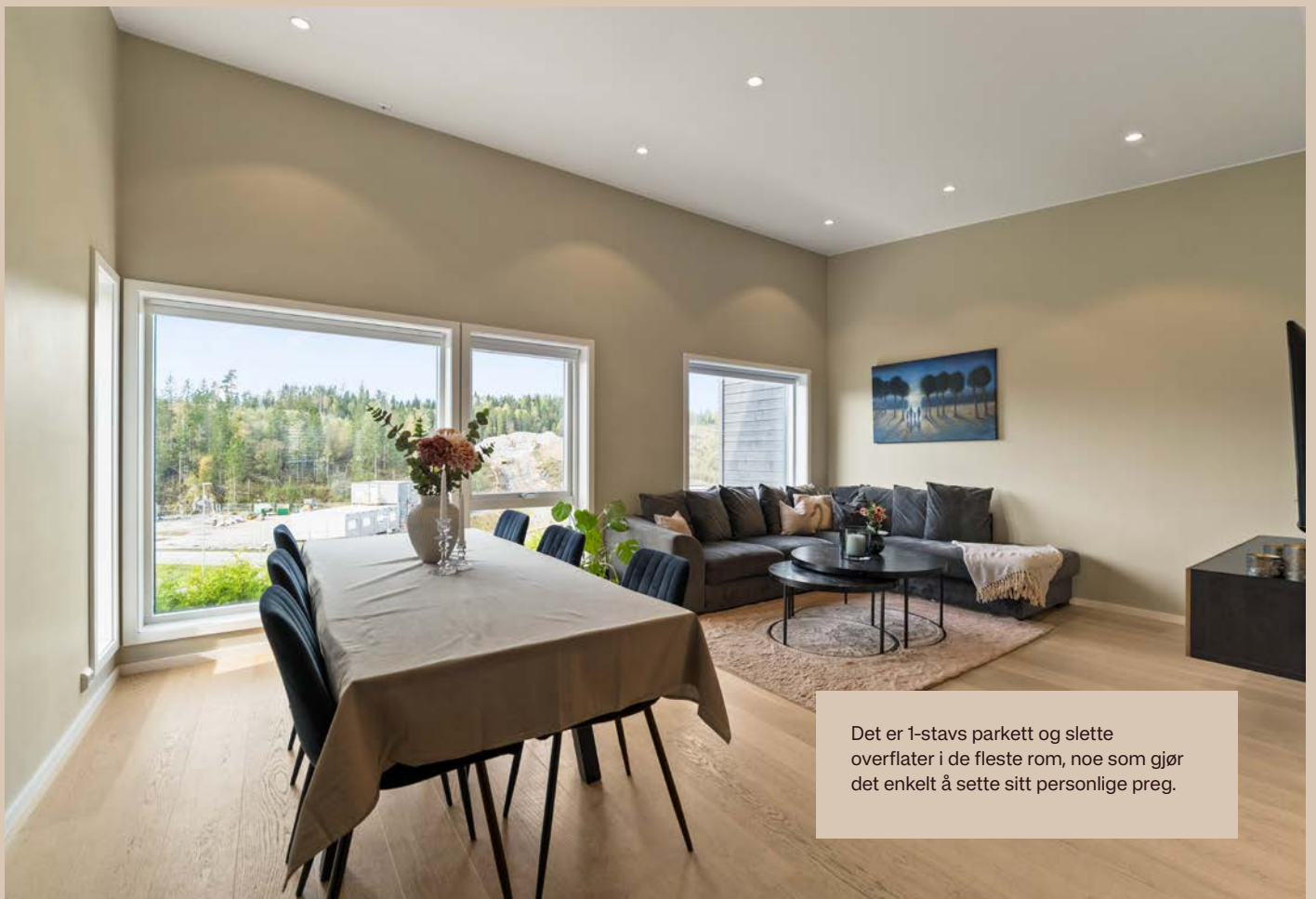
Kjøkkenet har en øyløsning med god arbeidsflate.



Innredningen har et stilrent og moderne design, og tilbyr godt med skap- og benkeplass.



Romslig stue med store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, noe som gir rommet luftig preg.



Det er 1-stavs parkett og slette overflater i de fleste rom, noe som gjør det enkelt å sette sitt personlige preg.



Her kan du flytte rett inn!





Moderne og lekkert baderom med gulvvarme i tilknytning til entréen.





Gang i underetasje.





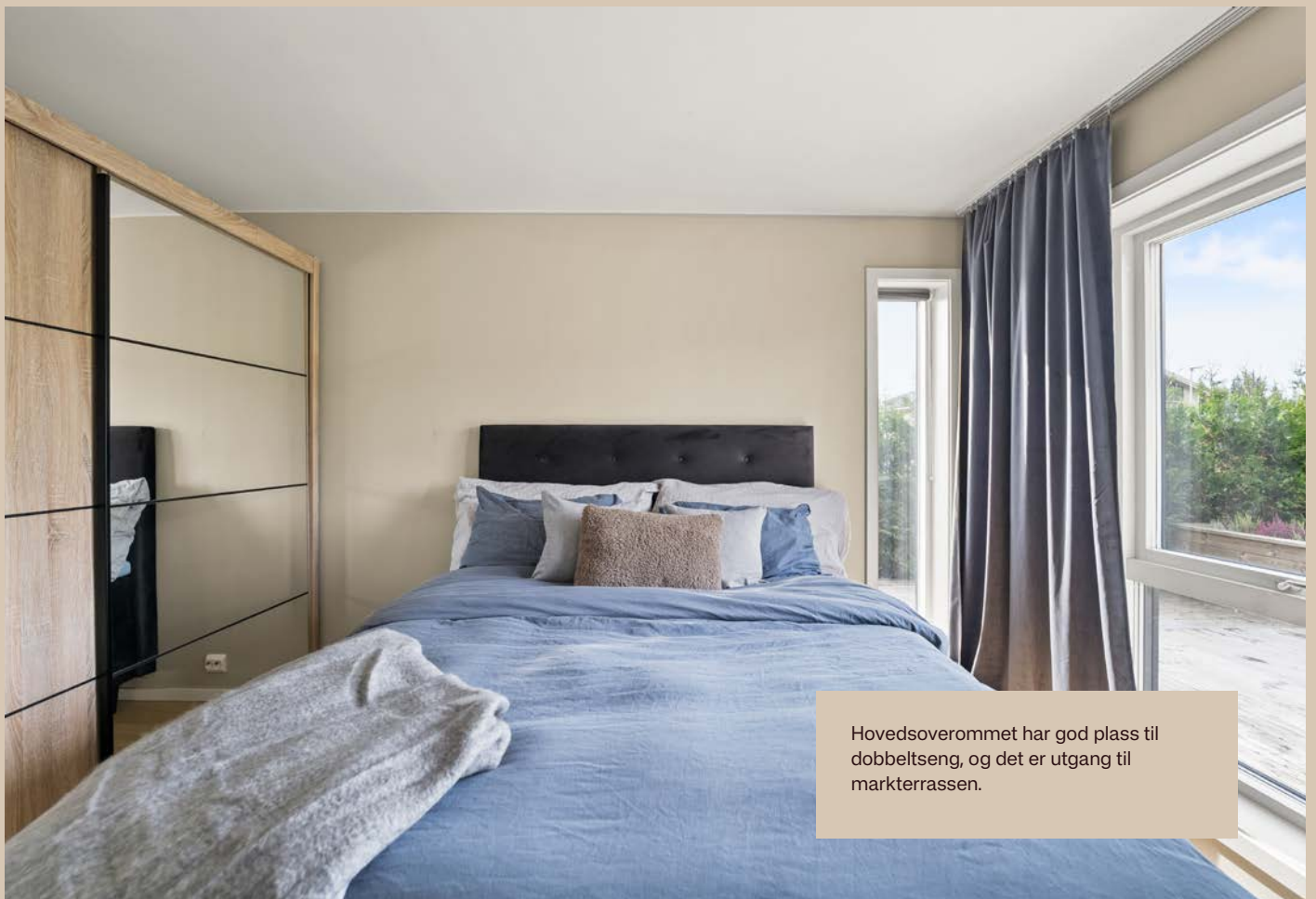
Lekker baderom med gulvvarme.
Rommet



Praktisk vaskerom/teknisk rom med
opplegg for vaskemaskin og
tørketrommel.



Bolligen har tre soverom av god størrelse. Alle soverommene har god plass til seng, og nattbord.



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, og det er utgang til markterrassen.





Soverom 2 med god plass til seng og ønsket møblering.

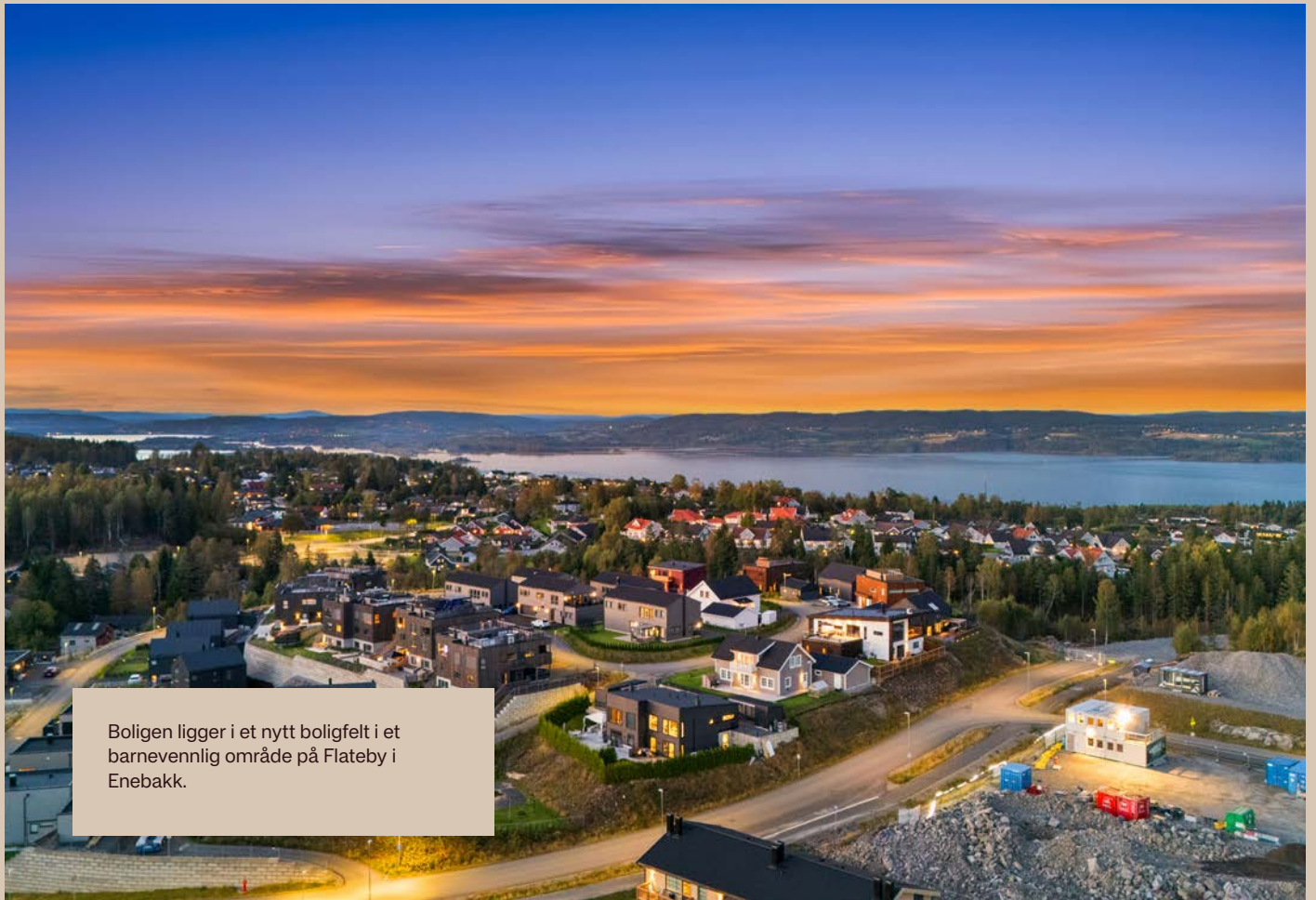


Soverom 2 med god plass til seng og ønsket møblering.



Soverom 3.





Boligen ligger i et nytt boligfelt i et barnevennlig område på Flateby i Enebakk.



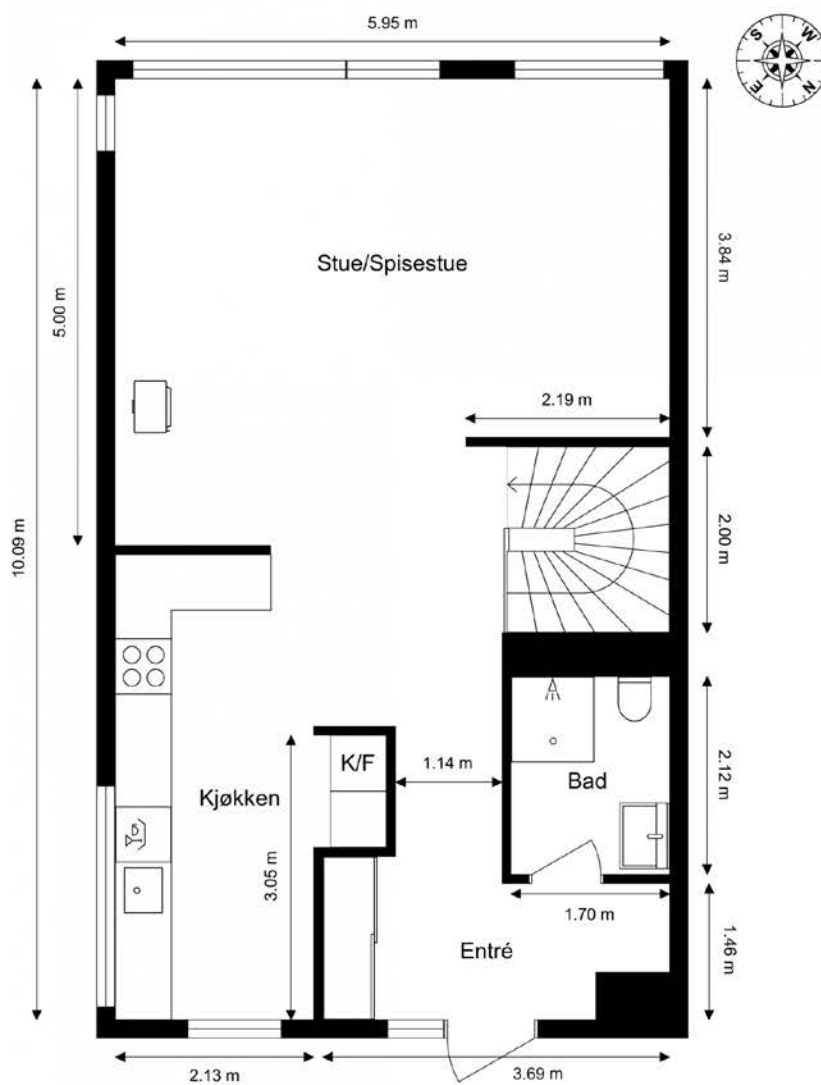
Nærområdet har skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og nydelige rekreasjonsområder

Plantegning



Høgåstoppen 59A, 1911 FLATEBY

Tomannsbolig - 1.etasje

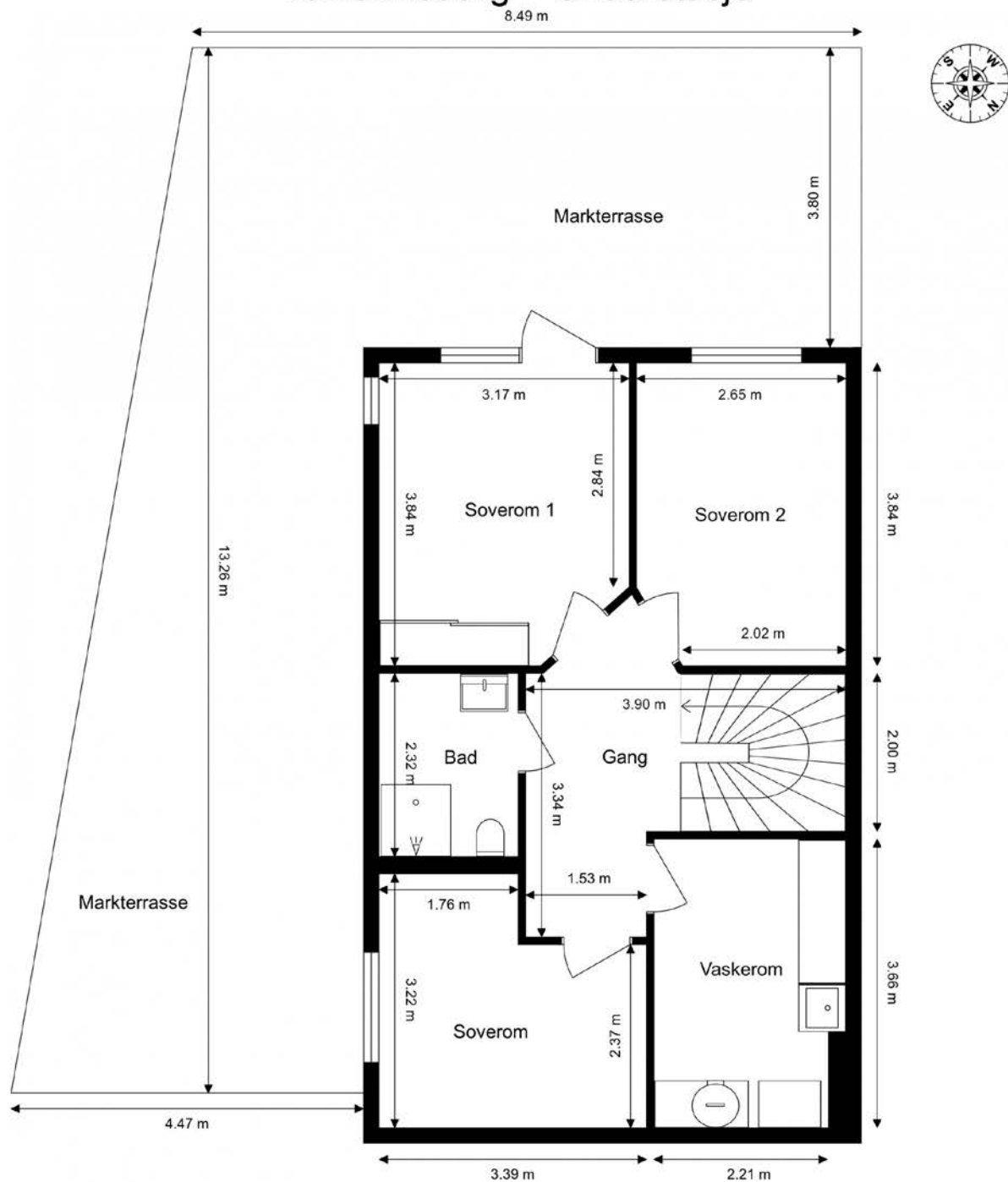


 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Høgåstoppen 59A, 1911 FLATEBY

Tomannsbolig - Underetasje



Ordernr. 15074965

 **Anticimex**[®]

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

HØGÅSTOPPEN 59A

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 5 750 000

Omkostning kjøper

5 750 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

143 750 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

144 840 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

158 340 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

5 894 840 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

5 908 340 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 908 340

Eiendomsskatt

Enebakk kommune har ikke eiendomsskatt pt.

Kommunale avgifter

Kr 15 259 (2025)

Kommunale avgifter utgjør:

Avløp kr. 10955,-

Renovasjon kr. 3926,-

Feeing/branntilsyn kr. 378,-

Eiendommen er ikke tilkoblet offentlig vann og inngår ikke i kommunale avgifter. Privat vann fra Flateby vannverk.

Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

Andre kostnader:

Velforening: Eiendommen er i tilknytning til velforening.

Velforeningskontigent: 250,- per år.

Velforeningsavgift: 250 pr. år

Vannavgift: Kr 3 652

Vannavgift år: 2026

Det er en fast årsavgift på kr. 3.652,- pr år. I tillegg kommer det kr. 14,38 pr m³ i forbruksgebyr for forbruk under 200 m³ pr år og kr. 20,47 pr m³ for det som overstiger 200m³ pr år.

Eiendommen har vannmåler.

Det blir sendt ut faktura 2 ganger pr år.(mars og september)

Formuesverdi

Info om formuesverdi: Megler har forsøkt å innhente formuesverdi fra skatteetaten. Megler får opplyst at formuesverdi for inntekståret 2024 er 5 190 000,-

Skatteetaten har ikke opplyst i dokumentet hva som er formuesverdi primær og formuesverdi sekundær. Ta eventuelt kontakt med skatteetaten for ytterligere informasjon.

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et nyetablert og meget barnevennlig boligområde på solrike Høgåsen i Enebakk kommune. Beliggenheten er svært så idyllisk med umiddelbar nærhet til marka, og kort gange til Hauglia barneskole med fotballbane og fine lekeområder. Det er også kort avstand til Øyeren med gode bade- og fiskemuligheter.

Det er ca. 2 km til forsamlingshuset Streifinn som er eid av Enebakk I.F. Streifinn er innfallsport til flotte turområder innover i marka, med oppkjørte skiløyper vinterstid til hele løypenettet i Østmarka. Streifinn har også en innholdsrik aktivitetspark med ballbinge, grusbane, skatepark, og slalåmbakke.

Legg gjerne turen til Myrdammen som ligger en kort biltur fra boligen et flott friluftsområde med badevann, badebrygge, stupebrett, toalettanlegg og turveier. Ellers ligger Flatebyhallen i fin sykkelavstand, like ved Stranden skole og Vidotta kunstgressbane. Flatebyhallen er en flerbrukshall for håndball, fotball, basket og innebandy med mer.

Videre er det kort vei til Atletico treningssenter og Fortuna Rideklubb som har etablert Melgaard

Hestesenter. Det kan også nevnes at samfunnshuset på Flateby er stedets sosiale samlingspunkt, og byr på et stort spekter av klubber og aktiviteter.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Extra Flateby som ligger ca. 1 km fra boligen. Det er ca. 2 km til Flatebysenteret som blant annet har Spar-butikk med ferskvaredisk, blomsterbutikk, velvære, frisør og restaurant. Lillestrøm, Strømmen og Oslo ligger også godt innen rekkevidde med et rikt utvalg av servicetilbud.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor. Se nabolagsprofilen i salgsoppgavens vedleggsdel, for oversikt over andre skoler og barnehager i nærheten.

Parkering

Parkering på gårds plass eller i carport.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 283.5 m²

Tomt opparbeidet med singlet biloppstillingsplass, plenareal, prydbusker og diverse beplantning.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Tomannsbolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig datert 28.01.2022.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 28.01.2022.

Innhold

Planløsning:

Underetasje: Gang, 3 soverom, bad og vaskerom.

1.etg: Entré, kjøkken, stue/spisestue, bad.

Annet: Frittstående carport med vod.

Areal

BRA - i: 117 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 123 m²

TBA: 85 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 57 m² Gang, bad, vaskerom, 3 soverom.

1. etasje

BRA-i: 60 m² Entré, bad, kjøkken, stue/spisestue.

5. etasje

BRA-e: 6 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

85 m² Markterrasse inkludert blomsterkasser.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Standard

Entré

Praktisk og funksjonell entré med flislags gulv med gulvvarme. Det er montert skyvedørsgarderobe med speilfronter. Det er også plass til skohylle og knaggrekke.

Stue/kjøkken:

Stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning, noe som bidrar til et svært sosialt oppholdsrom. Rommet har naturlige soner både sofagruppe og spiseplass. Det er store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys. Videre er det montert peisovn som sørger for effektiv oppvarming på kjøligere dager. Stuen har også varmepumpe.

Innredningen fra byggeår har et stilrent og moderne design, og tilbyr godt med skap- og benkeplass. Innredningen har slette fronter og laminat benkeplate, kombinert med en nedfelt oppvaskkum i kompositt med ett-greps armatur.

Det er godt med stikkontakter over benkeplaten, samt integrerte hvitevarer som kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin, komfyr i høyskap og nedfelt induksjonstopp tilkoblet komfyrvakt. Ventilator er tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør er av typen rør-i-rør, og det er lekkasjeføler plassert under oppvaskkum for ekstra trygghet.

Bad underetasje:

Lekker og tidsriktig baderom fra byggeår med gjennomførte materialvalg. Badet har flislagt gulv med behagelig gulvvarme og flislagte vegger. Himling med malt overflate og innfelte downlights gir et moderne og stilrent uttrykk. Rommet er innredet med vegghengt servantskap med praktiske skuffer og ovenpåliggende servant med ettgreps armatur. Videre er det speil med integrert belysning og stikkontakter over servant. Dusjløsning på gulv med innfellbare glassdører og moderne dusjarmatur med både hånd- og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Avtrekksventil i himling.

Bad 1.etg:

Pent og moderne baderom fra byggeår med stilrene løsninger og god funksjonalitet. Badet er flislagt med gulvvarme i gulv og fliser på vegger, som gir et behagelig og helhetlig uttrykk. Himling med malt overflate og innfelte downlights. Rommet er innredet med vegghengt servantskap med skuffer og ovenpåliggende servant

med ettgreps armatur. Videre er det speil med belysning og stikkontakter plassert over servant og vegghengt toalett med innebygget sistene. Dusj på gulv med innfellbare glassdører og dusjarmatur med både hånd- og regndusj. Avtrekksventil i himling.

Vaskerom/teknisk rom:

Praktisk vaskerom/teknisk rom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Her har man god benkeplass og lagringsmuligheter i skap. Rommet har fliser og vegg- og himlingsflater av malte flater.

Soverom:

Boligen har tre soverom i god størrelse, hvorav alle er beliggende i samme etasje. Hovedsoverommet fremstår som et naturlig foreldresoverom, og er innredet med skyvedørsgarderobe. Fra dette soverommet er det utgang til markterrasse på ca. 85 kvm. Her har man god plass til utemøbler, grill og beplantning.

De to andre soverommene har også plass til seng og tilhørende møblement, og egner seg godt som barnerom, gjesterom, kontor eller kombinert bruk, avhengig av behov.

Lagringsplass:

Det er lagringsplass i utvendig bod som er tilknyttet carport.

Teknisk:

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør plassert på bad og i vaskerom. Varmtvannsbereider på ca. 120 liter fra byggeår er plassert i teknisk skap i vaskerom. Hovedstoppekran og vannmåler plassert i teknisk skap i vaskerom. Lekkasjestopper tilkoblet inntaksledning. Balansert ventilasjonsaggregat plassert i teknisk skap i vaskerom.

Hvitevarer: Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer som kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Ståle Gran Skøien

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Har du kjennskap til eiendommen?

-Ja.

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

-4 år.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

-Ja.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

-Ja.

Beskrivelse: Garantisak på dunking i rør.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

-Ja.

Beskrivelse: Elbil-lader.

Tilleggskommentar:

Ytterkledning kun grunnet.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygnings sakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Boligen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong- og trekonstruksjoner samt termomur. Fasader utført i trepanel samt pusset flate. Yttertak av pulttaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takpapp (taket er inspisert fra bakkeplan samt toppen av stige). Entrédør med karm av tre og felter av glass samt kodelås fra byggeår. Balkongdør og vinduer med karm av tre og

aluminium i 3-lags glass fra byggeår og 2024.
Oppvarming med elektrisitet og ildsted samt varmpumpe. Balansert ventilasjon.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

Elektrisk anlegg:

-Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Utvendig del til varmpumpe er tikoblet skjøteledning. Fare for varmgang. Tiltak bør påregnes. Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Våtrom - Bad 1.etasje :

-Vannrør: Redusert tilkomst til fordelerskap grunnet vannrør til servant, noe som medfører at det ikke er mulig å verifisere om utførelsen er korrekt, eller om det foreligger feil eller mangler. Ytterligere undersøkelser anbefales.
-Sanitærutstyr / innredning: Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Våtrom - Bad underetasje :

-Vannrør: Redusert tilkomst til fordelerskap grunnet vannrør til servant, noe som medfører at det ikke er mulig å verifisere om utførelsen er korrekt, eller om det foreligger feil eller mangler. Ytterligere undersøkelser anbefales.
-Sanitærutstyr / innredning: Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Våtrom - Vaskerom :

-Fallforhold (gulv): Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca 6 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Øvrige rom:

-Overflater gulv: TG2 gjelder: Det registreres stedvise riper/hakk/merker i parkettens overflatemateriale. Tiltak kan

iverksettes ved behov. Til informasjon: Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser i entré. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon:

-Fasader inkl. kledning: Panel er vurdert til å kun være grunnet. Overflatebehandlingen bør påregnes.

Bygningsdeler vurdert med TG3: Ingen.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

-Vaskerom: Det er ikke utført hulltaking/fuktmåling grunnet våtsonens plassering mot nabo.

-Skråtak: Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk.

Det er ikke observert skader eller symptomer på skader.

-Kaldtloft med inspeksjonsmulighet via luke i himling: Det er redusert inspeksjonsmulighet grunnet dampspærre/plast i konstruksjonen.

-Stakeluke: Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

-Radon: Det er ikke foretatt radonmåling i boligen.

Boligen er bygget etter at krav om radonspærre ble innført, men forholdet/utførelsen er ikke dokumentert.

For å kartlegge de faktiske forholdene, bør det gjennomføres målinger.

-Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon:

Konstruksjonen er ikke inspisert da dette krever større inngrep.

-Yttertak: Takkonstruksjonen er lukket, inspeksjon ikke mulig.

-Terrasser: Fundamentene/bjelkelag var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

-Grunnmur/fundamenter: Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte

opplysninger om type fundamenter som boligen har. Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent. -Utvendige vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger): Ikke inspisert.

Øvrig informasjon

Adresse

Høgåstoppen 59A, 1911 FLATEBY

Gnr. 7, bnr. 322, snr. 1
i Enebakk kommune.

Selger

Jonas Eriksen og Cecilie Marie Karlsen

Energimerke

Energikarakter: B

Energifarge: Oransje

Oppvarming

Det er peis og varmepumpe i stuen. Gulvvarme i entrè og begge baderommene.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva)gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtales med en

strømlleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til småhusbebyggelse og annen veggrunn - grøntareal. Inngår i områderegulering "Plan nr. 432 Boligområde Høgåsen Flateby Enebakk kommune"

I kommuneplanen er området regulert til boligbebyggelse fremtidig. Området er under utvikling og det er sannsynlig flere bygg som vil bli satt opp i området. Det er blant annet pågående byggarbeider sør for eiendommen. Det må påregnes byggestøy i fremtiden.

Tinglyste heftelser

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

3220/7/322/1:

07:12:1859 - Dokumentnr: 900198 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3220 Gnr:7 Bnr:18

BESTEMMELSE OM BRENSEL

Overført fra: Knr:3220 Gnr:7 Bnr:322

Gjelder denne registerenheten med flere

Forklaring: Dokumentkopi er ikke tilgjengelig hos Statens

Kartverk, da dokumenter er eldre enn 01/01-1951. Se

eventuelt digitalarkivet.no.

27.04:1988 - Dokumentnr: 6210 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3220 Gnr:7 Bnr:133

Overført fra: Knr:3220 Gnr:7 Bnr:322

Gjelder denne registerenheten med flere

Forklaring: Avtale om vegrettighet. Gnr. 7/133 har vegrett

over gnr. 7/15 fra offentlig veg til tomta. Vegtraseen er 4 m bred og grense i nord mot eiendommene gnr. 5/250 og i syd mot gnr. 7/115.

30.01.2002 - Dokumentnr: 1432 - Bestemmelse om veg
 Rettighetshaver: Knr:3220 Gnr:7 Bnr:206
 Overført fra: Knr:3220 Gnr:7 Bnr:322
 Gjelder denne registerenheten med flere
 Forklaring: Gnr. 7, bnr. 206 sikres tinglyst veirett over gnr. 7, bnr. 15.

29.10.2020 - Dokumentnr: 3250441 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
 Gjelder også utskilte parseller
 Overført fra: Knr:3220 Gnr:7 Bnr:322
 Gjelder denne registerenheten med flere
 Forklaring: Eiendommen har pliktig medlemskap i velforening.

08.06.2022 - Dokumentnr: 612217 - Erklæring/avtale
 Rettighet hefter i: Knr:3220 Gnr:7 Bnr:346
 Bestemmelse om felles lekeplasser
 Forklaring: Bestemmelse om felles lekeplass.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.
 Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.
 Eiendommen er tilknyttet privat vannverk (Flateby vannverk).

Utleie

Adgang til utleie: Eiendommen har ikke separat utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

Radonmåling

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

Diverse

Sameiet består av to enheter. Det er gnr 7, bnr 322, seksjon 1 og seksjon 2, som har hver sin halvpart (1/2) av sameiet. Det er ikke laget noen vedtekter, husordensregler eller årsregnskap for sameiet. Sameiet praktiserer ikke felleskostnader, og har heller ingen fellesgjeld.

Utgifter ved 2-mannsboligen som ikke knytter seg til den enkelte seksjons bruksenhet, men som gjelder 2-mannsboligen eller det utvendige areal som er tillagt disse seksjonene, fordeles mellom seksjonseierne med en 1/ 2 på hver.

Sameiet er seksjonert med hvert sitt private uteareal samt fellesareal (vei inn til eiendommen). Se vedlagt seksjoneringsbegjæring.

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgåås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Kontraks- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper 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/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal

følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmeidler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmeidler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må meidler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til meidler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Oppdragsansvarlig

Gina Cecilie Løkker Granli
Eiendomsmegler | Partner

gina.granli@emera.no

Tlf: 992 74 052

Sander Svendsen

Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner

sander.svendsen@emera.no

Tlf: 418 53 331

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Ansvarlig megler

Gina Cecilie Løkker Granli

Eiendomsmegler | Partner

gina.granli@emera.no

Tlf: 992 74 052

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

05.02.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

HØGÅSTOPPEN 59A

VEDLEGG



Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Høgåstoppen 59A
1911 FLATEBY
Gnr./Bnr.: 7/322
Seksjonsnr. : 1
Enebakk kommune

Areal

Tomannsbolig
Bruksareal: 117 m² (BRA-i: 117 m²)
Carport med bod
Bruksareal: 6 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 123 m²

Befaring

Befaringsdato: 04.09.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Ståle Gran Skøien

Mobil: 91886203

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablommessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverktjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablommessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	04.09.2025
Referansenummer	15074965
Meglerforetakets oppdragsnummer	04-26-0038
Hjemmelshaver/selger	Jonas Eriksen/Cecilie Marie Karlsen
Bygningssakkyndig inspektør	Ståle Gran Skøien
Tilstede på befaringen	Jonas Eriksen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	18 °C
Rapportdato	02.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Høgåstoppen 59A
Postnummer/sted	1911 FLATEBY
Kommune	3220 - Enebakk
Gnr./Bnr.:	7/322
Seksjonsnr.	1
Tomt	Eiet tomt: 284 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig	2022		
Carport med bod	2022		

Byggemåte

Tomannsbolig med carport samt elbillader beliggende på Flateby, Enebakk kommune. Tomt opparbeidet med singlet biloppstillingsplass, plenareal, prydbusker og diverse beplantning.

Boligen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong- og trekonstruksjoner samt termomur. Fasader utført i trepanel samt pusset flate. Yttertak av pulttaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takpapp (taket er inspisert fra bakkeplan samt toppen av stige). Entrédør med karm av tre og felter av glass samt kodelås fra byggeår. Balkongdør og vinduer med karm av tre og aluminium i 3-lags glass fra byggeår og 2024. Oppvarming med elektrisitet og ildsted samt varmepumpe. Balansert ventilasjon.

Bolig over to plan bestående av:

1. etasje med entré, bad, kjøkken og stue/spisestue.

Underetasje med gang, bad, vaskerom og tre soverom. Utgang fra soverom 1 til markterrasse med videre adkomst til hage.

Frittstående carport med bod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad 1.etasje		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
Våtrom - Bad underetasje		Vannrør	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
Våtrom - Vaskerom		Fallforhold (gulv)	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	13	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som oppstas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Tomannsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	60			60	
	Entré, bad, kjøkken, stue/spisestue				
Underetasje	57			57	85
	Gang, bad, vaskerom, tre soverom				Markterrasse inkludert blomsterkasser
SUM	117			117	85
Total bruksareal: 117 m²					

Bruksareal (BRA)					
Carport med bod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Bod		6		6	
		Bod			
SUM		6		6	
Total bruksareal: 6 m²					

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Boligen inneholder 117 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med belysning og stikkontakter på vegg over servant. Dusj på gulv med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånd- og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør plassert under servant.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tiliggende konstruksjoner



TG i

Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca 41 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.



TG i

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 50,3 %, temperatur 21,8 grader C og duggpunkt 11,1 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



TG 2

Vannrør

Redusert tilkomst til fordelerskap grunnet vannrør til servant, noe som medfører at det ikke er mulig å verifisere om utførelsen er korrekt, eller om det foreligger feil eller mangler. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Sanitærutstyr / innredning

Drenering fra innebygget systerne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Våtrom - Bad underetasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med belysning og stikkontakter på vegg over servant. Dusj på gulv med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånd- og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør plassert under servant.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tiliggende konstruksjoner



TG i

Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca 44 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.



TG i

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 46,8 %, temperatur 23,1 grader C og duggpunkt 11,2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



TG 2

Vannrør

Redusert tilkomst til fordelerskap grunnet vannrør til servant, noe som medfører at det ikke er mulig å verifisere om utførelsen er korrekt, eller om det foreligger feil eller mangler. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Sanitærutstyr / innredning

Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Gulvflate belagt med fliser. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Vaskeromsinnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt utslagsvask i rustfritt stål med ett-greps armatur. Avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskammer for rør-i-rør med stoppekraner plassert i teknisk skap. Varmtvannsbereder på ca 120 liter fra byggeår plassert i teknisk skap. Hovedstoppekran og vannmåler plassert i teknisk skap. Balansert ventilasjonsaggregat plassert i teknisk skap. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning



TG 2

Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca 6 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.



TGIU

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er ikke utført hulltaking/fuktmåling grunnet våtsonens plassering mot nabo.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue/spisestue. Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum i kompositt med ett-greps armatur. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Integreerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin, komfyr i høyskap samt nedfelt induksjonstopp tilkoblet komfyrvakt. Ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjefølger plassert under oppvaskkum.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Varmtvannsbereder - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Øvrige rom

Gulvflate i entré belagt med fliser og gulvvarme. Øvrige gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater/skråtak av malte flater. Downlights. Slett innerdør. Balansert ventilasjon.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon



TG 2

Overflater gulv

TG2 gjelder:

Det registreres stedvise riper/hakk/merker i parkettens overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Til informasjon:

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser i entré. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.



TGIU

Annet

TGIU gjelder skråtak.

Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Slette innerdører. Balansert ventilasjon.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - Ventilasjon



TG i

Overflater gulv

Det registreres enkelte bruksmerker i gulvenes overflatemateriale. Dette er vurdert til å være av estetisk karakter.



TG i

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlekket vegg i soverom 3. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 56,6 %, temperatur 21,7 grader C og duggpunkt 12,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Loft - uinnredet / råloft

Kaldtloft med inspeksjonsmulighet via luke i himling.



TGIU

Helhetsvurdering

Det er redusert inspeksjonsmulighet grunnet dampsperre/plast i konstruksjonen.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Stålpipe fra byggeår. Ildsted plassert i stue/spisestue.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen - Annet



TG i

Informasjon

Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Innvendige trapper

Trapp og rekkverk av tre.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendige trapper



TG i

Innvendige trapper

Trappen har noe bruksmerker. Dette er vurdert til å være av estetisk karakter.

Etasjeskiller - 1.etasje, underetasje

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling stue/kjøkken i 1. etasje. Gang og soverom 3 i underetasje.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skjevhetsmåling



TG i

Skjevhetsmåling

Det er mindre målbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 5 mm i stue/kjøkken. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 5 mm gang og 3 mm i soverom 3.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør plassert på bad og i vaskerom. Varmtvannsbereder på ca 120 liter fra byggeår plassert i teknisk skap i vaskerom. Hovedstoppekran og vannmåler plassert i teknisk skap i vaskerom. Lekkasjestopper tilkoblet inntaksledning. Balansert ventilasjonsaggregat plassert i teknisk skap i vaskerom. Varmepumpe plassert i stue/spisestue.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Hovedstoppekran - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)



TG i

Ventilasjon

Selger opplyser om filterbyte i 2024.



TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Radon



TGIU

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen er bygget etter at krav om radonspærre ble innført, men forholdet/utførelsen er ikke dokumentert. For å kartlegge de faktiske forholdene, bør det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Fast tilkobling.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Ja.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringskap med automatsikringer plassert i teknisk skap på vaskerom. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Utvendig del til varmpumpe er tilkoblet skjøteledning. Fare for varmgang. Tiltak bør påregnes.

Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.


Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger er inspisert fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører. Fasader utført i trepanel samt pusset flate.

 TG 2	Fasader inkl. kledning	Panel er vurdert til å kun være grunnet. Overflatebehandlingen bør påregnes.
 TGIU	Konstruksjon	Konstruksjonen er ikke inspisert da dette krever større inngrep.

Dører og vinduer

Entrédør med karm av tre og felter av glass samt kodelås fra byggeår. Balkongdør og vinduer med karm av tre og aluminium i 3-lags glass fra byggeår og 2024.



 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vinduer - Dører
--	--

Yttertak

Yttertak er inspisert fra bakkeplan samt toppen av stige, med de begrensninger dette medfører.



Yttertaktekking fra byggeår.

Yttertak av pulttaksform i trekonstruksjoner utvendig tekking med takpapp. Renner, nedløp og beslag av metall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Skorsteiner over tak	
 TG i	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra bakkeplan samt toppen av stige, med den begrensning dette innebærer.
 TGIU	Konstruksjon	Takkonstruksjonen er lukket, inspeksjon ikke mulig.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra soverom 1 til markterrasse på 85 m². Markterrassen er belagt med terrassebord. Utebelysning og stikkontakter.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	
 TGIU	Fundamenter	Fundamentene/bjelkelag var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Grunnmur, fundamenter

Plate på mark. Grunnmur vurdert til å være i termomur.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Grunnmur



TGIU

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Fundamenter

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som boligen har.

Drenering

Drenering fra byggeår.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Alder - Terrenghøyde fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongstein. Rekkverk av metall. Rekkverkshøyden er målt til 1,05 meter.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Forstøtningsmurer

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.



TGIU

Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

Ikke inspisert.

Frittstående byggverk

Frittstående carport med bod i tre- og betongkonstruksjoner. Fasader utført i trepanel. Yttertak av pulttaksform i trekonstruksjoner utvendig teknet med takpapp.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Frittstående byggverk

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Selger besitter diverse FDV-dokumentasjon vedrørende oppføring av boligen. Detaljerte opplysninger kan fremlegges av selger.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæring for nyanlegg. Utført av Viken Tekniske AS. Datert 21.01.2022. Fremlagt samsvarserklæring for montering av elbillader. Utført av Eltel Networks AS. Datert 28.06.2022.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Mottatt og signert. Datert 03.09.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjoner og skader er vanlige og må forventes.

Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasje. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekte mureflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringssdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klaggjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesledere i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks. vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 1.etasje]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad underetasje]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk vaskerom]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260038	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Cecilie Marie Karlsen	Jonas Eriksen
Gateadresse	
Høgåstoppen 59A	
Poststed	Postnr
FLATEBY	1911
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 04260038

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Beskrivelse

Garantisak på dunking i rør

Initialer selger: CMK, JE

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 04260038

Tilleggskommentar

Ytterkledning kun grunnet.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cecilie Karlsen	96a4b18bcd51ff8d3a4dce 384fe943e62fed7eb6	06.02.2026 08:21:29 UTC	Signer authenticated by One time code

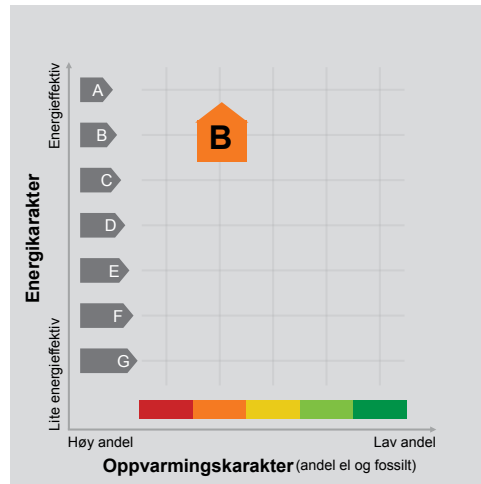
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Eriksen	4d79ea4f6499e3e84aa74 05c171bdc4ea518fd93	06.02.2026 10:09:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260038

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Adresse	Høgåstoppen 59A
Postnummer	1911
Sted	FLATEBY
Kommunenavn	ENEBAKK
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	322
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Byggningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-173373
Dato	26.09.2025



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.

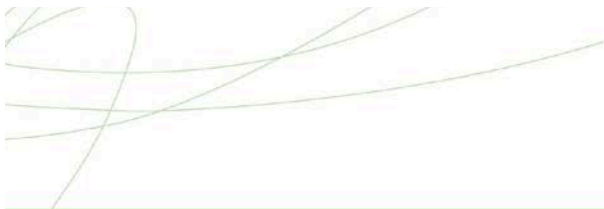
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

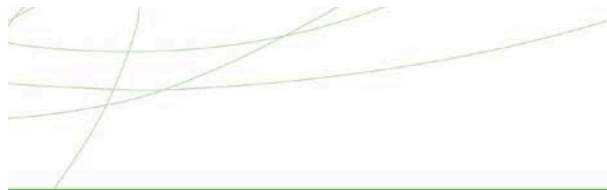
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Vask med fulle maskiner**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	117
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

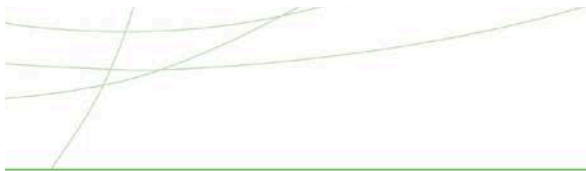
<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Opgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plakett for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs**Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning**

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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



Enebakk kommune

Grunnkart

Eiendom: 7/322/0/1
Adresse:
Dato: 25.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



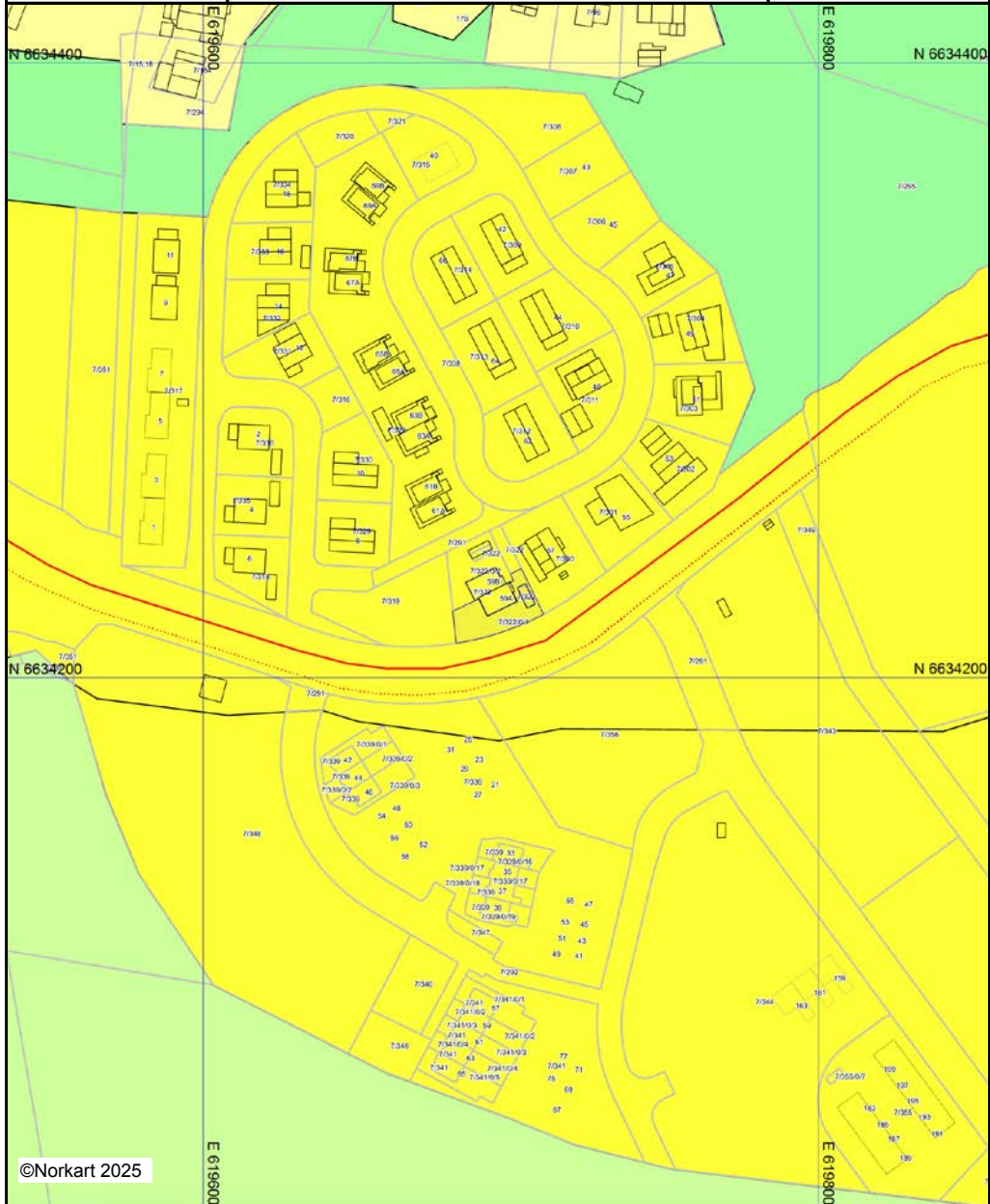
Enebakk kommune

Kommuneplankart

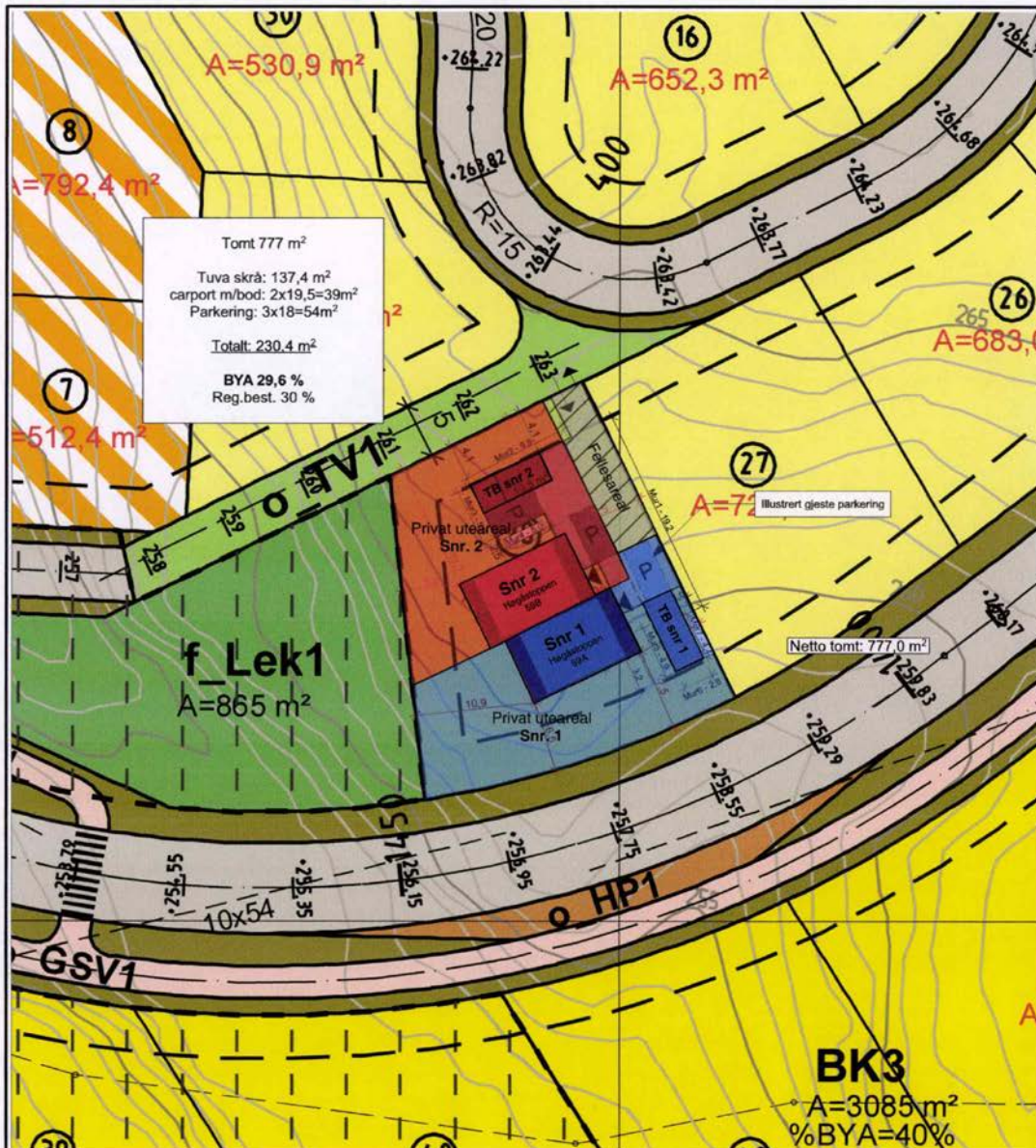
Eiendom: 7/322/0/1
Adresse:
Utskriftsdato: 25.09.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

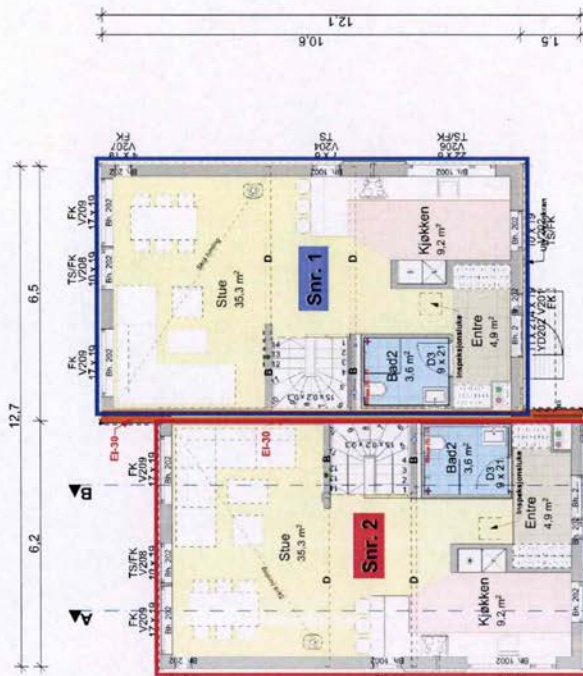


	<p>N</p>	REV. NR. BESKRIVELSE 2020194	MH 23.03.2021 SIGN. REV. DATO
		PROJEKTNUMMER - PROJEKTNAVN 2020194	
TILTAKSHVER Boligmiljø Invest AS BYGGEPLASS Høgåstoppe n 59A og 59B, 1911 Flateby		KOMMUNE Enebakk Geot./Drv. 7/322	
TEIINGSNAMN Situasjonsplan		PUBLISERING TID 23.03.2021 - 07:41	SKALA FORMAT TEIKNING 1:500 A4

Disse tegningene er ABC Hus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, viderefremmes eller brukes videre uten ABC Hus AS sin tillatelse jfr loven om opphavrett

Leilighet 1

Leilighet 2



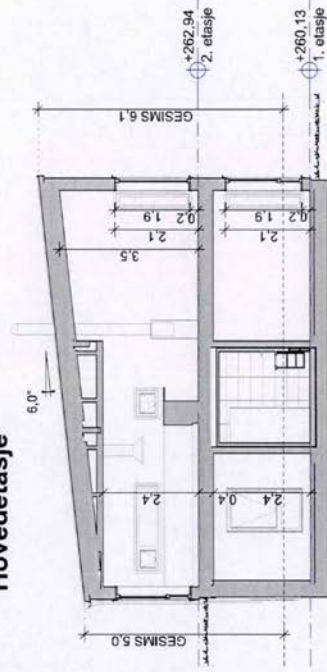
Vegger/fragere:
SD - Synlig drager
D - Synlig drager
B - Barrende vegg
T - Teknisk vegg

Vinduer:
TS - Toppusving
FK - Faskarm
SH - Sidehengslet

Teknisk:
EL - Sikringskapp
VANN - Vannskap
N.H. - Nedsenket himling



Hovedetasje



BRA (Bruksareal), Leil 1	
Hovedetasje	56,9
Underetasje	57,4
BRA (Bruksareal), Leil 2	
Hovedetasje	56,9
Underetasje	57,9
BTA (Bruttoareal), Hus	232,5 m²
Hovedetasje	137,4
Underetasje	136,3
BYA (Bebydgsareal), Hus	273,7 m²
Underetasje	136,3
Grunntilts, Hus	134,9
Underetasje	134,9 m²

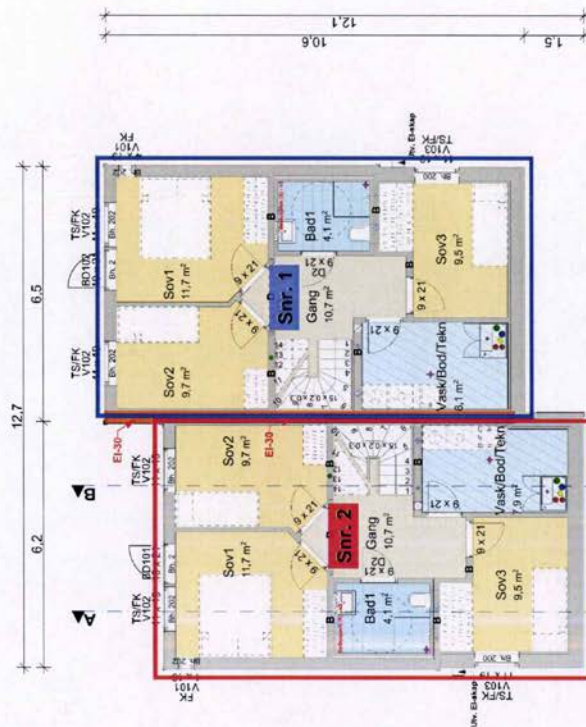
G Arbeids tegninger	MIC	23.04.2021
F Byggesøknadstegninger	BS	MH 23.03.2021
E Kontraktstegning	BS	MH 26.11.2020
D Teknisk vurdering	PRO	LL 25.11.2020
C Tilbudskontroll (Spjekkliste 1:100)	BS	MH 25.11.2020
B Skisseprosjekt 8000-02-1083	BS	MH 25.11.2020
A 2020 Huskatalog	BS	ALK 2020
2020194		
Tura 2M ark. - 2020		
Bølgjenle Invest AS		
Høgskolen, SAA og 888, 1911 Flåsbø		
Embelek		
7022		
abc hus		
23.04.2021 - 13.04.2021		
2020194 - 2020 Tura Stat (2M) - v1 - Rev.B - ARK - 23.04.2021 1:100 A3 R		

Flt Navn: 2020194 - 2020 Tura Stat (2M) - v1 - Rev.B - ARK (PLN) - 23.04.2021.pln **A**

Disse tegningene er ABC-Hus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, viderefremmes eller brukes videre uten ABC-Hus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Leilighet 1

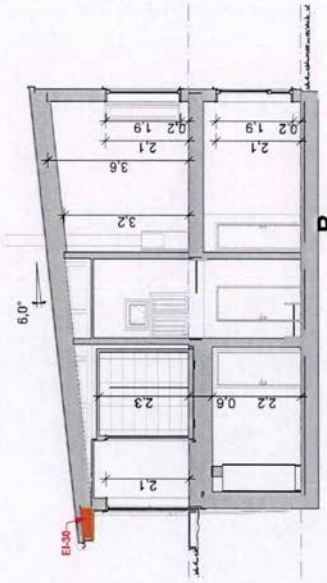
Leilighet 2



- Vegeffdragere:**
SD - Syrlig draper
D - Syrlig draper
B - Bannendo vegg
T - Teknisk vegg
- Vinduer:**
TS - Toppusving
FK - Faskarm
SH - Sidehengslet
- Teknisk:**
EL - Sikringskap
VANN - Vannskap
N.H. - Nedsenket himling



Underetasje

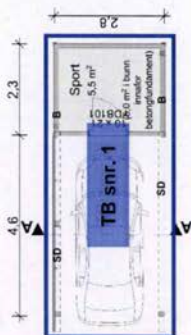


BRA (Bruksareal), Leil 1	58,8
Hovedetasje	57,4
Underetasje	58,8
BRA (Bruksareal), Leil 2	57,5
Hovedetasje	232,5 m²
Underetasje	137,4
BTA (Bruttoareal), Hus	136,3
Hovedetasje	273,7 m²
Underetasje	136,3
BYA (Bygged Areal), Hus	136,3
Underetasje	134,9
Grunnflate, Hus	134,9
Underetasje	134,9 m²

G	Arbeidstegninger	MC	21.04.2021
F	Byggesaksoppgaver	BS	MH 21.03.2021
E	Konstruksjoner	BS	MH 26.11.2020
D	Teknikk vurdering	PRO	LL 25.11.2020
C	Tilbuds kontroll (Sakklasse 1:100)	BS	MH 25.11.2020
B	Saksprosjekt 8000-02-1083	BS	MH 25.11.2020
A	2020 Husatolog	BS	ALK 2020
2020/194 Hus AS Tross 2M ark. - 2020			
Høgskolen i Vestland AS Høgskoleplassen 59A og 59B, 1911 Fløyby Underselva, Skoll B 23.04.2021 - 11:41 am REV: 4.1 2020/194 - 2020 Tross 2M (2M) - v1 - Rev.B - ARK - 23.04.2021 11:00 AS			

FI Navn: 2020/194 - 2020 Tross 2M (2M) - v1 - Rev.B - ARK (PLN) - 23.04.2021.pln

Disse tegningene er ABCHUS AS sin eiendom og kan ikke kopieres, viderefremmes eller brukes videre uten ABCHUS AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett



BRA (Bruksareal)	5.5
BRA (Bruksareal)	5,5 m ²
BRA (Overbygget)	11,2
BRA (Overbygget)	11,2 m ²
BYA (Bebygd Areal)	19,5
BYA	19,5 m ²
Grunnflate	6,5
Grunnflate	6,5 m ²

Eksisterende terreng

Nytt terreng

Rekkverk/gjerder på murer og skjæringer er ikke en del av ABCHUS sin leveranse

Templatel: -, File name: 2020194 - C1 - 2019 Sportsbod og Carport - v1 - Rev.A - 23.03.2021.pln, Publishing date: 23.03.2021, Time: 07:48

Byggesaksnummer	MH 23.03.2021
2020194	
C1 - Sportsbod og Carport	abc hus
Prosjekt	Boligmiljø Invest AS
Prosjekt	Heglatoppen 99A og 99B, Flateby 1911
Prosjekt	Carport
7/132	19.03.2016 1:100
Enebo	A3 00

Nabolagsprofil

Høgåstoppen 59A

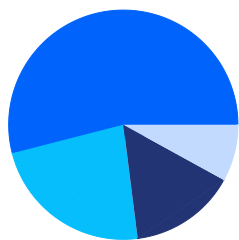
Offentlig transport

🚶 Fredheimveien Linje 350	14 min 🚶 0.8 km
🚶 Enebakk kirke Linje 350, 550, 551	14 min 🚶 11.3 km
🚶 Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	24 min 🚶 18.1 km
🚶 Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	24 min 🚶 18.1 km
✈️ Oslo Gardermoen	51 min 🚶

Skoler

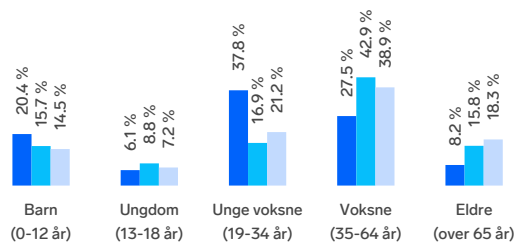
Hauglia skole (1-4 kl.) 177 elever, 8 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Stranden skole (5-7 kl.) 185 elever, 11 klasser	7 min 🚶 3.2 km
Kirkebygden barne- og ungdomsskole (1-... 15 min 🚶 358 elever, 15 klasser	11.7 km
Rælingen videregående skole 579 elever	20 min 🚶 15.1 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	26 min 🚶 19.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 54% i barnehagealder
- 23% 6-12 år
- 8% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hauglia barnehage (0-5 år) 50 barn	11 min 🚶 1 km
Melgård barnehage (1-5 år) 60 barn	17 min 🚶 1.1 km
Bergskaug Fus barnehage (0-5 år) 50 barn	16 min 🚶 1.4 km

Dagligvare

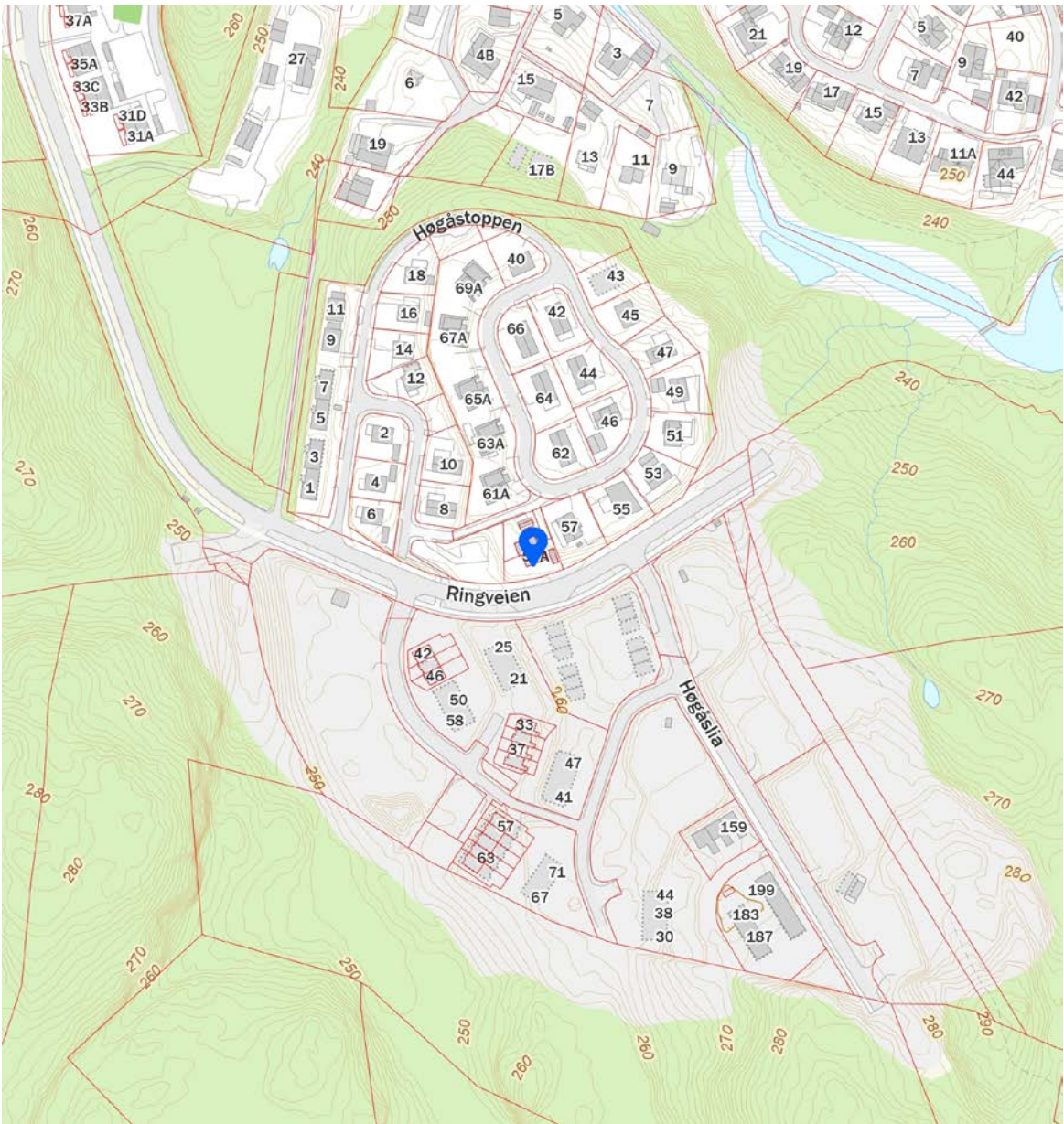
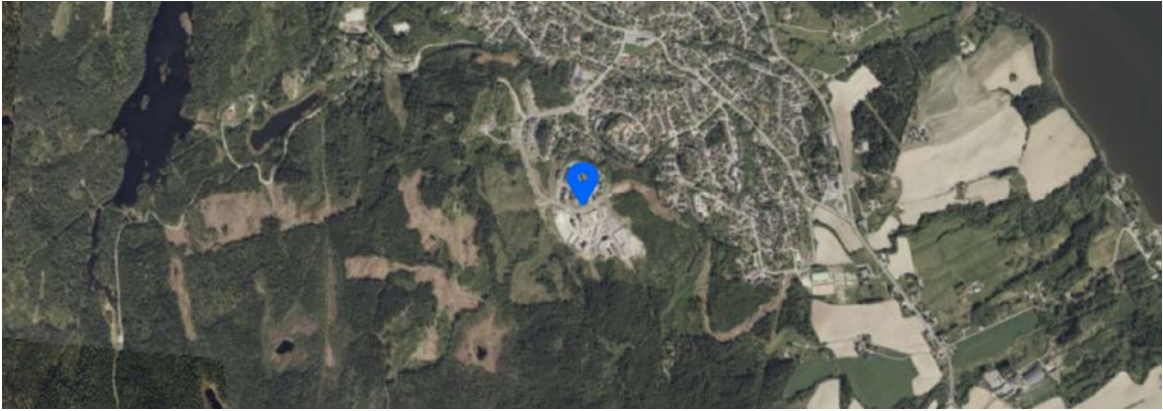
Coop Extra Flateby Post i butikk, PostNord	13 min 🚶 1.2 km
Spar Flateby PostNord	21 min 🚶 1.4 km

Sport

🏃 Hauglia skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 🚶 0.9 km
🏃 Streifinn idrettsanlegg - Ballbane Ballspill	14 min 🚶 1.2 km
🏃 Atletico Flateby	22 min 🚶
🏃 Puls Marikollen	19 min 🚶



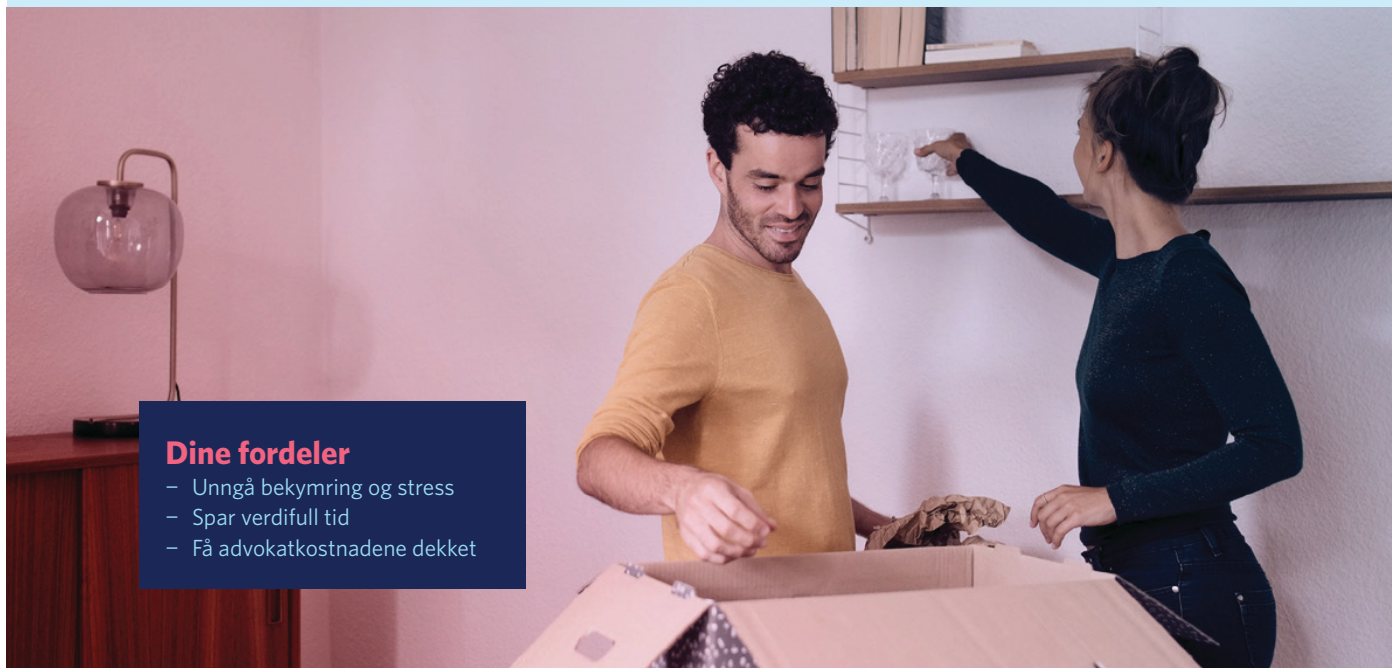
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikringsselskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Gina Cecilie Løkker Granli
Eiendomsmegler | Partner

gina.granli@emera.no
+47 992 74 052

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Gina Cecilie Løkker Granli
gina.granli@emera.no
992 74 052

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING