

Østbyveien 1B



Velkommen til

Østbyveien 1B



Salgsoppgaven produsert 12. november 2025

Flateby

Innbydende enebolig over tre plan med stor terrasse! Familievennlig område - Stor tomt! - Vest- og sydvendt terrasse

Prisantydning	4 490 000,-
Omkostninger	113 630,-
Totalpris	4 603 630,-
BRA-i	143 kvm
Totalt BRA	143 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1954

Ansvarlig megler	Malin Goa
Telefon	480 09 310
E-post	m.goa@nordvikbolig.no
Megler	Nathasha Pettersen
Telefon	954 81 214
E-post	n.pettersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til en innholdsrik enebolig i Østbyveien 1B, Flateby! Denne eiendommen ligger i et familievennlig område med nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Flateby er kjent for sin trygghet og gode naboskap, med kort vei til både natur og offentlig transport. Her kan du nyte rolige omgivelser med lite støy og gode turmuligheter.

Boligen strekker seg over tre etasjer med et innvendig bruksareal på 143 m^2. Bygget i 1954, med tilbygg fra 2021, tilbyr den moderne fasiliteter som ny kjøkkeninnredning og oppgradert elektrisk anlegg. Planløsningen inkluderer entré, stue, kjøkken, bad, og tre soverom. Uteplassen består av en stor terrasse på 89 m^2 med utgang fra stuen, perfekt for solrike dager. Eiendommen har biloppstillingsplasser og en bod i kjelleren. Oppgradering må påregnes.

Arealer og innhold

BRA-i:	143 kvm
Totalt BRA:	143 kvm
TBA:	89 kvm

Beskrivelse

Selveier enebolig
Underetasje:
BRA-i: 27 kvm. Verksted og trapperom/bod.
Total BRA: 27 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Bad, entré, gang, soverom, spisestue og stue og kjøkken
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 89 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. To soverom og gang.
Total BRA: 41 kvm.

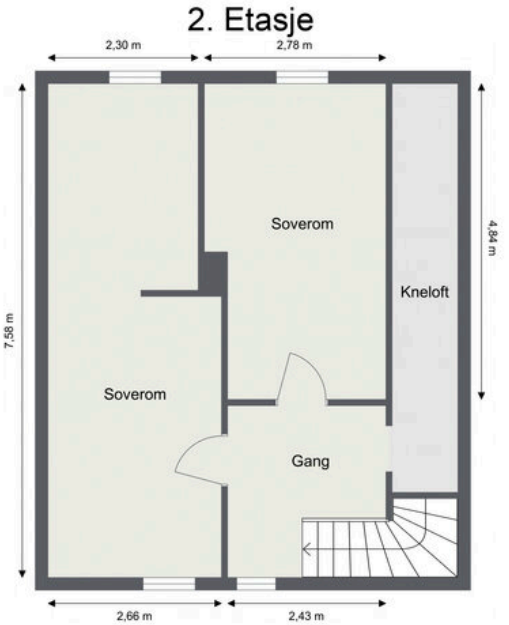
Østbyveien 1 B, 1911 FLATEBY

1. Etasje



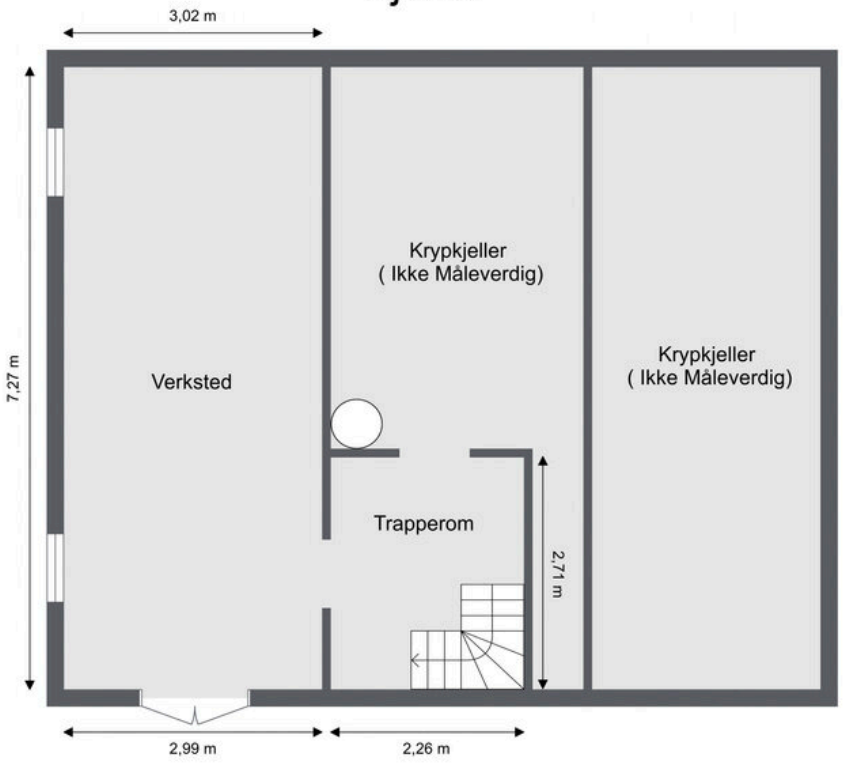
Østbyveien 1 B, 1911 FLATEBY

2. Etasje



Østbyveien 1 B, 1911 FLATEBY

Kjeller



Informasjon

Østbyveien 1B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0409/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Østbyveien 1B, 1911 FLATEBY
Gnr 7, bnr 17 (ideell andel 1/1) i Enebakk kommune

Selger
Eskil Jensen

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
132 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 603 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 622 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1954

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 143 kvm
Totalt BRA: 143 kvm
TBA: 89 kvm

Beskrivelse:
Selveier enebolig
Underetasje:
BRA-i: 27 kvm. Verksted og trapperom/bod.
Total BRA: 27 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Bad, entré, gang, soverom, spisestue og stue og kjøkken

Total BRA: 75 kvm.
TBA: 89 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. To soverom og gang.
Total BRA: 41 kvm.

Innhold

Kjeller:
BRA-i 27 kvm: Verksted og trapperom/bod.

1. Etasje:
BRA-i 75 kvm: Bad, entré, gang, soverom, spisestue og stue og kjøkken
TBA 89 kvm: Terasse og balkongareal

2. Etasje:
BRA-i 41 kvm: To soverom og gang.

Standard

Kjøkken
Kjøkkenet er utstyrt med kullfilterventilator. Automatisk vannstopper er montert.

Bad
Badet er utstyrt med benkeskap med glatte fronter, servant og speil med belysning. Videre er det et veggfestet klosett med innebygget sisterne og dusj på gulv med skillevegg i herdet glass. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har elektrisk avtrekk på yttervegg.

Innvendige overflater
Gulv: Fliser i entréen og laminatgulv for øvrige rom. I kjelleren er det betonggulv og laminatgulv.
Vegger: Sparklet og malte plater, samt malt trepanel.
Himling: Trepanel, takessplater og sparklet og malte plater. Himlingshøyde i stuen er målt til 2,28 meter, i gangen i 2. etasje til 2,32 meter og i verksted i kjeller til 2,14 meter.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger: Ledningsnett for vanntilførsel i 1. etasje med rør-i-rør, med fordelerskap lokalisert i badet. I kjelleren er det ledningsnett med eldre kobberrør. Stoppekran er lokalisert i krypkjelleren.
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Rørene ligger synlig i krypkjeller.
- Ventilasjon: Friskluftsventiler i enkelte oppholdsrom, spalteventiler i enkelte vinduer og luftespalte under dør mot våtrom. Det er elektrisk avtrekk på yttervegg i badet og kullfilterventilator i kjøkkenet.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2000, montert i krypkjelleren.

Parkering

Parkering gjøres på egen gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

2021:
• Oppført nytt tilbygg med nytt elektrisk anlegg, nytt inngangsparti, nytt bad og ett nytt soverom.
• Ny kjøkkeninnredning fra IKEA.
• Etterisolerer hele 1. etasje og ett rom i 2. etasje.
• Avretting og lagt nytt gulv i hele 1. etasje.

• Utskifting av majoriteten av vinduene i hele boligen.
• Montering av ny varmepumpe.
• Alt elektrisk anlegg er byttet.
• Ifølge eier er pipen rehabilitert med innvendig stålrør i 2021.
• Tilbygg oppført i 2021.
• Utvendig drenering på tilbygget er ifølge eier fra 2021.
• Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2021.

2010:
• Taktekkingen er ifølge eier antatt og være fra ca. 2009-2010.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Beskrivelse: 2021 satt opp nytt bad med våtromsmembrand i gulv å varmekabler. Også bygget nytt tilbygg men entre å soverom.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært
Beskrivelse: 2021 ble det lagt inn nye rør i rør system samt nye avløpsrør å slug fra dusj.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Beskrivelse: 2021 ble det satt inn ny peis samt rehabrør i gammel pipe.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Beskrivelse: 2021 ble det lagt dreneringsrør rundt nytt tilbygg. Og sein å singel langs grunnmur.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Beskrivelse: 2021 ble det installert nye sikringer samt nytt elektrisk anlegg med skulte kabler.

4.2. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Beskrivelse: Kontrollen ble utført i 2023.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Beskrivelse: Det er lagt inn nye vannrør utenfra å inn til huset. Det ble satt inn nye vann å avløpsrør i 20201.

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

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har

vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?
Ja
Beskrivelse: Det trengs drenering rundt huset. Det er fouktig i kjeller.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskrivelse: Terasse har skade å må utbedres.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Beskrivelse: Tilstandsvurdering.

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

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja
Beskrivelse: Ikke noe oljetank

Bygningssakkyndig

Martin Hoem

Byggemåte

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Enebolig over tre etasjeplan som består av kjeller, første og andre etasje.
Bygningen er opprinnelig fra 1954, med et tilbygg oppført i 2021.
Bygningen er fundamentert med betongfundamenter. Gulvet på grunn er et støpt betonggulv. Det er et kryperom med adkomst via en døråpning i gangen.
Grunnmuren er oppført i betong og lettklinkerbetong. Den er pusset og malt.
Utvendig drenering på tilbygget er fra 2021, mens hoveddelen ikke har utvendig drenering. Det er observert utvendig fuktsikring på grunnmuren til tilbygget.
Ytterveggene er en bindingsverkskonstruksjon. Fasaden er kledd med malt villmarkspanel.
Takkonstruksjonen er et saltak i trekonstruksjon. Yttertaket er tekket med takplater, og undertaket består av rupanel.
Takrenner og nedløp er utført i metall.
Etasjeskillerne i boligen er konstruert som et trebjelkelag.

Boligen har en ytterdør i tre med glassfelt, en balkongdør med tolags isolerglass, og en tofløyet dør i tre til verkstedet. Vinduene består hovedsakelig av tolags isolerglass, men det er også ett vindu i andre etasje og vinduer i kjelleren av eldre dato.

Eiendommen har en vest- og sydvendt terrasse i trekonstruksjon, med terrassebord som dekke. Innvendig er det en vinkeltrapp med trinn og vanger av tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Yttertak - Takkonstruksjon og taktekking
Avvik: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid på takkonstruksjonen.

- Yttertak - Takrenner og nedløp
Avvik: TG 2 er gitt på grunn av ovennevnte avvik ved bortledning av takvann, som kan øke fuktpåkjenninger i grunnmuren.

- Yttertak - Utstyr på tak
Avvik: TG 2 er gitt på grunn av manglende snøfangere og adkomst til skorsteinen på taket.

- Vinduer og dører - Ytterdører
Avvik: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje på døren til verkstedet. Eldre ytterdører har
normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

- Vinduer og dører - Vinduer
Avvik: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje på vindu i 2. etasje og kjelleren. Eldre vinduer
har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

- Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon - Innvendige vann- og avløpsrør
Avvik: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid på hovedstoppekran i kjelleren.
Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

- Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon - Varmtvannsbereder
Avvik: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

- Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon - Ventilasjon
Avvik: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt
grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

- Bad - Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk
Avvik: TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold om manglende membran bak siternen og utilstrekkelig fall mot sluket som nevnt over.

- Bad - Sanitær
Avvik: TG 2 er gitt grunnet manglende drensspalte under klosettet, som nevnt over.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Grunn og fundamenter - Gulv på grunn
Avvik: TG 3 er gitt grunnet ovennevnte avvik om vesentlige skjevheter i gulvoverflater.

- Grunn og fundamenter - Kryperom
Avvik: Tilstandsgrad 3 er gitt grunn ovennevnte punkt i forbindelse med forhøyede fuktverdier i treverket i undertaket, samt fuktig
jordgulv i krypkjelleren. Forholdene tyder på mangelfull ventilasjon og drenering, noe som medfører økt risiko for råte-, mugg- og

soppdannelse i trekonstruksjoner.

- Rom under terreng - Rom under terreng
Avvik: TG 3 er gitt da det ble registrert forhøyede fuktverdier i treverket og fuktig isolasjon.

- Utvendig drenering - Drenering
Avvik: TG 3 er gitt på grunn av manglende utvendig fuktsikring av grunnmur. I rom under terreng ble det observert fukt i utlekting og
isolasjon, noe som indikerer at drenering og fuktsikring ikke fungerer tilfredsstillende. Forholdet gir økt risiko for fuktskader, mugg
og råteutvikling i konstruksjonene.

- Yttervegger og fasade - Yttervegger og utvendig fasade
Avvik: Tilstandsgrad 3 er gitt grunnet ovennevnte avvik råteskadet trepanel og sprekkdannelser/avskallinger på grunnmuren.

- Trapper og fallsikring - Trapper
Avvik: TG 3 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk i toppen av trappen.

- Innvendige overflater - Gulv
Avvik: TG 3 er gitt på grunn av høy slitasje og større sprekkdannelser mellom skjøter.

- Terrasse, balkong og lignende - Terrasse/balkong
Avvik: Tilstandsgrad 3 er gitt på grunn av manglende rekkverk, knekt terrassebord, alder og normal slitasje.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Grunn og fundamenter - Fundamenter
Avvik: Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

- Etasjeskiller - Etasjeskiller
Avvik: Det er lagt merke til noe skjevheter i gulvene, noe som er vanlig i eldre bygninger. Skjevhetene er visuelt registrert, uten konkrete
målinger, da dette ikke inngår i oppdraget. Gulvet kan oppleves som skjevt, og avretting kan være nødvendig før legging av
enkelte gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg som interresent, oppfordrer vi til at du vurderer dette nøye ved visning. Ved
planlagt oppussing eller legging av nye gulv, bør en fagperson vurdere omfanget og eventuelle kostnader.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad og entré. Montering av ny varmepumpe.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 15 211,-pr. 2025

Avløp Kr.pr.år: 10955,-
Renovasjon Kr.pr.år: 3926,-
Feiing Kr.pr.år: 330,-

Andre utgifter

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

Vannavgift

Kr 9 401,- pr.
Årlig vannavgift er på kr. 9 401,- for denne boligen den er fordelt slik:
Årsavgift: kr. 3652,-
Forbruksavgift: kr. 5750,-
Alle prisene er inkl.mva.
Det sendes ut faktura 2 ganger i året faktura for 1.halvår kommer i februar/marsmåned og faktura for 2.halvår blir sendt ut i august/sept.

Denne eiendommen har ikke installert vannmåler fristen for dette var 01.01.25 da skulle alle boliger ha installert vannmåler etter vedtak på årsmøte fra sept. 2021. Vannmåler må installeres av kjøper. Vannmåler fås utdelt kostnadsfritt hos Flateby vannverk. Abonnenten må stå for installasjonen, dette må gjøres av en rørlegger.

(Dette er prisene ved installert vannmåler: kr. 3652,- i årsgebyr så kommer det i tillegg forbruksgebyr på kr.14,38 pr m3 i for forbruk under 200 m3 pr år og kr. 20,47 pr m3 for det som overstiger 200m3 pr år.)

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 008 008,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 032 031,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Høland og Setskog sprebank
Polisenr: 7818358

Tomt

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen

er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Østbyveien 1B ligger i det attraktive nabolaget Flateby søndre, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere. Området er kjent for sin opplevde trygghet med en score på 89 av 100, og har et godt naboskap med vennskap på 67 av 100.

For barnefamilier er det kort vei til skoler, med Hauglia skole for de yngste barna kun 3 minutters gange unna. Stranden skole, som dekker 5.-7. klasse, ligger 6 minutter unna med bil. Kirkebygden barne- og ungdomsskole er 14 minutter unna, mens videregående skoler som Rælingen og Strømmen ligger henholdsvis 19 og 25 minutter unna med bil.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplassen A Bjerke bare 5 minutters gange fra eiendommen, hvor linje 350 går. Lillestrøm stasjon, som tilbyr 10 ulike linjer, ligger 23 minutter unna med bil, og Oslo Gardermoen kan nås på 50 minutter.

For de daglige innkjøpene ligger Coop Extra Flateby 7 minutters gange unna, mens Spar Flateby er 16 minutter unna. Det finnes også flere barnehager i nærheten, inkludert Hauglia barnehage som ligger 4 minutters gange fra eiendommen.

Området byr på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, som har en score på 98 av 100. Støynivået i området er lavt, med en score på 91 av 100, og det er lett å finne gateparkering med en score på 87 av 100.

Skoler og barnehager

Barnehager
Hauglia barnehage (1-5 år) - 4 min gange
Bergskaug Fus barnehage (1-5 å... - 9 min gange
Flateby barnehage (1-5 år) - 11 min gange

Skoler
Hauglia skole (1-4 kl.) - 3 min gange
Stranden skole (5-7 kl.) - 6 min kjøring
Kirkebygden barne- og ungdomss... (Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene) - 14 min kjøring
Strømmen videregående skole (Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene) - 25 min kjøring

Sport og trening
Hauglia skole - 3 min gange
Streifinn idrettsanlegg - Ball... - 7 min gange
Ball...
Atletico Flateby - 16 min gange
Puls Marikollen - 18 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom

på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger innflyttingsattest vedrørende tilbygg datert 08.02.1972.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av skorstein datert 16.02.2022.

Det er mottatt godkjente byggetegninger som avviker noe. Det er blant annet fjernet bad i 2. etasje til fordel for større soverom, samt romfordelingen i kjelleretasjen er noe endret. Dette er ikke bruksendret eller omsøkt.

Det foreligger ikke ferdigattest eller godkjente tegninger for tilbygg i 2021. Kjøper påtar seg eventuell risiko og kostnader tilknyttet en søknadsprosess.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.
Tilknytning vann: Vann fra Flateby vannverk
Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3220/7/17:
03.08.1910 - Dokumentnr: 900066 - Erklæring/avtale
Fladeby Brug gis rett til å lede vannføringen fra
Gjeddevann gjennom Haugsdammen.
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1958 - Dokumentnr: 434 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3220 Gnr:7 Bnr:77
Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.1973 - Dokumentnr: 2565 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:3220 Gnr:7 Bnr:146
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2018 - Dokumentnr: 691246 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3220 Gnr:7 Bnr:78
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2019 - Dokumentnr: 620141 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3220 Gnr:7 Bnr:69
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2020 - Dokumentnr: 2971681 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3220 Gnr:7 Bnr:82

03.11.2020 - Dokumentnr: 3270419 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3220 Gnr:7 Bnr:82

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av

om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som

vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 55 000,-
Grunnpakke - begrenset innhold kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 400,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 139 090,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand,

har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. november 2025

Ansvarlig megler

Malin Goa, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48009310

Megler

Nathasha Pettersen, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 95481214

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Østbyveien 1B

Østbyveien 1B

Nabolaget Flateby søndre - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Hauglia skole (1-4 kl.) 187 elever, 8 klasser	3 min 0.2 km
Stranden skole (5-7 kl.) 185 elever, 8 klasser	6 min 2.6 km
Kirkebygden barne- og ungdomss... 364 elever, 16 klasser	14 min 11.1 km
Rælingen videregående skole 579 elever	19 min 14.4 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	25 min 19 km

Offentlig transport

Bjerke Linje 350	5 min 0.5 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 17.5 km
Oslo Gardermoen	50 min

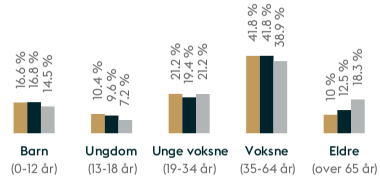
Barnehager

Hauglia barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 0.4 km
Bergskaug Fus barnehage (1-5 å... 43 barn	9 min 0.8 km
Flateby barnehage (1-5 år) 60 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Flateby	7 min
Spar Flateby	16 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Flateby søndre	1 921	780
Flateby	3 852	1 535
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hauglia skole	3 min
Streifinn idrettsanlegg - Ball...	7 min
Atletico Flateby	16 min
Puls Marikollen	18 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport - Østbyveien 1 B, 1911 FLATEBY

Østbyveien 1 B, 1911 FLATEBY
Selveier enebolig:
3220-7/17/0/0

Grunnkrets:
Renna
Kommune:
Enebakk

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

BoligKontroll

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

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

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

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 brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først, og i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Denne rapporten er utført av:

BoligKontroll

Vi er en uavhengig bedrift innen taksering og tilstandsanalyse av boliger, næringseiendom osv. Basert på solid utdanning og lang bransjepraksis, er vår hensikt å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten til dine beslutninger om kjøp/salg av eiendom og gjøre bolighandelen tryggere.

Post@boligkontrollas.no | Org nr 932 153 688

Martin Hoem

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@boligkontrollas.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo

Befaringsdato	4. nov. 2025
Til stede	Selger/eier Eskil Jensen Takstingeniør Martin Hoem
Tilgjengelighet	Boligen var normalt møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Fremvist, datert 6. nov. 2025

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen viser tydelige tegn på aldring og slitasje, og det er behov for betydelige oppgraderinger for å forbedre tilstanden.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 3 +	Gulv på grunn	Skjevheter og fuktindikasjoner.
TG 3 +	Kryperom	Fuktindikasjoner på undertaket.
TG 3 +	Rom under terreng	Målte fuktverdier i treverket, samt fuktig isolasjon.
TG 3 +	Drenering	Manglende utvendig drenering og fuktindiaksjoner.
TG 3 +	Yttervegger og utvendig fasade	Råteskadet trepanel og avskallinger på grunnmuren.
TG 2 +	Takkonstruksjon og taktekking	Alder og slitasje.
TG 2 +	Utstyr på tak	Manglende snøfangere og adkomst til skorstein.
TG 2 +	Takrenner og nedløp	Mangelende bortledning av overvann.
TG 3 +	Trapper	Manglende rekkverk på toppen av trappen.
TG 2 +	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2 +	Vinduer	Alder og slitasje på enkelte vinduer.
TG 3 +	Gulv - kjeller	Høy slitasje/skade.
TG 2 +	Ledningsnett for sanitær	Alder og slitasje på hovedstoppekran.
TG 2 +	Varmtvann	Alder.
TG 2 +	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 3 +	Terrasse/balkong	Manglende rekkverk/fallsikring, skjevheter og alder.
TG 2 +	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Manglende fall og manglende membran bak sisternen.
TG 2 +	Sanitær - bad	Manglende drensspalte under klosett.

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1954. Tilbygg oppført i 2021. Kilde: Eier.
Bebyggelsen	Enebolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje. Bolig Grunnmur i betong og lettklinkerbetong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt villmarkspanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad og entré.
Tilhørende arealer	Parkering Biloppstillingsplasser på egen tomt.
Tilknytning vann og avløp	Offentlig, via private stikkledninger.
Tomteareal	2398.8 m²
Hjemmelshaver	Eskil Jensen

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2021	Oppført nytt tilbygg med nytt elektrisk anlegg, nytt inngangsparti, nytt bad og ett nytt soverom.	Håndverker	Ikke fremvist
2021	Ny kjøkkeninnredning fra IKEA.	Håndverker	Ikke fremvist
2021	Etterisolerer hele 1. etasje og ett rom i 2. etasje.	Håndverker	Ikke fremvist
2021	Avretting og lagt nytt gulv i hele 1. etasje.	Håndverker	Ikke fremvist
2021	Utskifting av majoriteten av vinduene i hele boligen.	Håndverker	Ikke fremvist
2021	Montering av ny varmepumpe.	Håndverker	Ikke fremvist
2021	Alt elektrisk anlegg er byttet.	Håndverker	Ikke fremvist

Kommentar
Arbeidene som er nevnt over, er ifølge eier utført som vennetjenester/egeninnsats.

VURDERINGER

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Ja, tilstrekkelig dagslys kan oppnås når vindusåpningene tilsvarer minst 10% av rommets bruksareal. I dette tilfellet er ikke lyskravet oppnådd fullt ut i ett soverom i 2. etasje.
Ja, i henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m.
I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt i 1. etasje, hvor takhøyden er målt til 2,28 meter.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.
Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor forventes avvik til dagens krav.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Grunn og fundamenter

Fundamenter — TG IU

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering
Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

Gulv på grunn — TG 3

Støpt betonggulv på grunn.

Er det observert vesentlige skjevheter?
Ja, det er lagt merke til vesentlige skjevheter i gulvene, noe som er vanlig i eldre bygninger. Skjevhetene er visuelt registrert, uten konkrete målinger, da dette ikke inngår i oppdraget. Kjellergulvet er et grovstøp fra byggeåret, og det må forventes avretting ved legging av overflater. Hvis rette gulv er viktig for deg som interresent, oppfordrer vi til at du vurderer dette nøye ved visning. Ved planlagt oppussing eller legging av nye gulv, bør en fagperson vurdere omfanget og eventuelle kostnader.

Er det funnet vesentlige sprekker i betongdekket?
Betonggulvet er hovedsakelig tildekket av overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Er det registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier ved bruk av fuktoverflateindikator?
Ja. Fuktoverflateindikator er benyttet i gangen og det er påvist indikasjoner på fukt.
Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det normalt ikke lagt vanntett sjikt mot grunn. Det må derfor påregnes noe fuktighet i betongdekket.

Vurdering
TG 3 er gitt grunnet ovennevnte avvik om vesentlige skjevheter i gulvoverflater.

Kostnader i forbindelse med utbedring av forholdene må forventes utbedret.

Kostnadestimat: 100 000 - 200 000 kr.

Betonggulvet er foret opp med organiske materialer. Dette anses som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk, spesielt i endre boliger med forhøyede fuktverdier i betonggulvet.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Kryperom — TG 3

Kryperom med adkomst via en døråpning i gangen.
Friskluftsventiler på enkelte yttervegger.

Er hele kryperommet tilgjengelig for inspeksjon?
Ja.

Er det registrert synlige vannansamlinger i rommet?
Ja, det ble registrert fuktig jord i rommet. Dette indikerer at utvendig drenering ikke er tilstrekkelig. På grunn av den forhøyede risikoen for fuktproblematikk dette innebærer, bør tiltak utføres.

Er det registrert fuktsikring på bakken i kryperommet?
Nei. Det er ingen fuktsikring av grunn, og dette kan bidra til økte fuktpåkjenninger i konstruksjonen.

Er det funnet tydelige tegn til skader i treverket forårsaket av fukt eller skadedyr ved hjelp av stikktakninger?
Nei. Stikktakninger er utført med en skrutrekker, uten at det ble registrert skader på akkurat disse punktene.

Er det registrert tydelige tegn til muggvekst på overflater?
Nei.

Er det registrert fukt utover normale verdier ved fuktmåling i treverk?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble registrert fuktighetsnivåer opp mot 22,7 prosent. Ved fuktinnhold nært eller over 20 vektprosent er det stor sannsynlighet for utvikling av fuktskader.

Er det registrert delaminering og avskalling i betong?
Nei.

Er ventilasjonen i rommet funnet tilfredsstillende?
Nei. I dette tilfellet er kryperommets ventilasjon ikke funnet tilfredsstillende. Det anbefales å montere friskluftsventiler på alle yttervegger.

Vurdering
Tilstandsgrad 3 er gitt grunn ovennevnte punkt i forbindelse med forhøyede fuktverdier i treverket i undertaket, samt fuktig jordgulv i krypkjelleren. Forholdene tyder på mangelfull ventilasjon og drenering, noe som medfører økt risiko for råte-, mugg- og soppdannelse i trekonstruksjoner. Det anbefales å iverksette tiltak for å bedre ventilasjonen, samt vurdere fuktsikring av jordgulvet for å redusere fuktbelastningen på konstruksjonen.

Kostnader i forbindelse med utbedring må beregnes.

Kostnadestimat: 50 000 - 200 000 kr.

Det gjøres oppmerksom på at kryperom er en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. Tilstrekkelig ventilasjon og fuktsikring er viktige faktorer i kryperom for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Kryperom bør på generelt grunnlag overvåkes med jevne mellomrom. Dersom hele eller deler av kryperommet ikke er tilgjengelig for inspeksjon må risikoen tilknyttet dette tas på alvor.

Rom under terreng

Rom under terreng — TG 3

Verkstedrom er under utvendig terreng og er foret ut med organisk materiale.

Er det observert vesentlige og synlige symptomer på fuktskader som fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og skadedyr?
Nei. Merk at fuktskader i slike konstruksjoner vanligvis ikke vil kunne oppdages ved en visuell inspeksjon fra innsiden, men kan potensielt oppstå skjult i konstruksjonen.

Er det observert riss og sprekker på veggenes og himlingenes overflater?
Nei.

Er det foretatt hulltaking med fuktmåling i konstruksjonen?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble registrert fuktighetsnivåer opp mot 32,8 prosent. Ved fuktinnhold nært eller over 20 vektprosent er det stor sannsynlighet for utvikling av fuktskader.
Under hulltakingen ble det registrert meget fuktig isolasjon.

Vurdering
TG 3 er gitt da det ble registrert forhøyede fuktverdier i treverket og fuktig isolasjon. På grunn av risikoen for fuktskader i konstruksjonen, anbefales det å fjerne de organiske materialene fra kjellerveggene.
Kostnadsestimat for utbedring er satt til 50 000 - 100 000 kr, men kan variere.

Rom som er utført og kledd med organisk materiale som treverk, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering. Hulltakingen med fuktmåling blir eventuelt foretatt hvor undertegnede anser det som mest hensiktsmessig under befaringen. Hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder. Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering.

Utvendig drenering

Drenering — TG 3

Utvendig drenering på tilbygget er ifølge eier fra 2021.
Det er observert utvendig fuktsikring av grunnmuren.
Det er ikke utvendig drenering på hoveddelen.

Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Er det observert tegn til fukt ved visuell inspeksjon eller ved hjelp av fuktmåling/fuktsøk på innsiden av grunnmuren?
Ja. Fuktindikator er benyttet på tilfeldige punkter på innsiden av grunnmuren og det er registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det registrert grunnmursplast/topplist på grunnmur?
Ja, det er grunnmursplast på tilbygget.

Er det funnet tilstrekkelig fall fra bygningen?
Nei. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen. Manglende fall kan øke risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren.

Vurdering
TG 3 er gitt på grunn av manglende utvendig fuktsikring av grunnmur. I rom under terreng ble det observert fukt i utlekting og isolasjon, noe som indikerer at drenering og fuktsikring ikke fungerer tilfredsstillende. Forholdet gir økt risiko for fuktskader, mugg og råteutvikling i konstruksjonene. Det anbefales å etablere eller utbedre drenering og utvendig fuktsikring for å redusere fuktbelastningen mot grunnmuren.

Kostnader i forbindelse med utbedring må påregnes.

Kostnadestimat: 200 000 - 400 000 kr.

Vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Yttervegger og fasade

Yttervegger og utvendig fasade — TG 3

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i betong og lettklinkerbetong.
Yttervegger er kledd med malt villmarkspanel.
Grunnmuren er pusset og malt.

Er det observert vesentlige og synlige deformasjoner eller fuktskader i yttervegg/grunnmur?
Ja, det er registrert avskallinger på grunnmuren.

Er det observert vesentlige sprekker og skader i grunnmuren?
Ja, det er registrert en vertikal sprekk i grunnmuren i en del av kryprommet, som indikerer at grunnmuren kan være utsatt for høy belastning fra overliggende konstruksjoner.

Er det ved stikkprøver rundt bygningen registrert liten eller ingen lufting av kledningen?
Luftespalter under panelet på hoveddel er ikke funnet tilfredsstillende. Manglende eller begrenset lufting kan potensielt føre til fuktskader i veggkonstruksjonen, og oppstår ofte skjult bak panelet.
Det er registrert luftespalter bak undersiden panelet på tilbygget, og disse er vurdert som tilfredsstillende.

Er det påvist råteskadet treverk under stikktakningen på trefasaden?
Ja, det er registrert råteskadet treverk på panelet ved på enkelte panelbord over noen vinduer.

Er det observert vesentlige skjevheter/riss/sprekker på fasaden?
Det er registrert tørkesprekker på panelet.

Er det registrert tegn til manglende museband/musesperre ved stikkprøver i nedkant av kledningen?
Det er registrert museband/sperre på tilbygget.
I dette tilfellet er det ikke funnet noe musebånd bak trepanelet på hoveddelen, noe som øker risikoen for at mus kan trenge inn i konstruksjonen.

Er det registrert forhold ved materialvalg, spikring og vedlikeholdsnivå som kan gi forkortet levetid?
Nei, ingen åpenbare forhold er registrert, med unntak av enkelte råteskader på trepanelet som nevnt over.

Vurdering
Tilstandsgrad 3 er gitt grunnet ovennevnte avvik råteskadet trepanel og sprekkdannelser/avskallinger på grunnmuren.

Kostnader i forbindelse med utbedring må påregnes.
Kostnadestimat: 50 000 - 100 000 kr.

Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Yttervegger er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen av konstruksjonsoppbygningen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke. Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Etasjeskiller

Etasjeskiller

TG IU

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering
Det er lagt merke til noe skjevheter i gulvene, noe som er vanlig i eldre bygninger. Skjevhetene er visuelt registrert, uten konkrete målinger, da dette ikke inngår i oppdraget. Gulvet kan oppleves som skjevt, og avretting kan være nødvendig før legging av enkelte gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg som interresent, oppfordrer vi til at du vurderer dette nøye ved visning. Ved planlagt oppussing eller legging av nye gulv, bør en fagperson vurdere omfanget og eventuelle kostnader.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Yttertak

Takkonstruksjon og taktekking

TG 2

Saltak i trekonstruksjon.
Luftespalter i gesimser.
Loft med adkomst fra loftsluke og kryploft med adkomst fra luke i en knevegg.
Eier informerer at det er kryploft på knevegg mot vest, men at adkomsten til kryploftet er kledd igjen med plater.
Konstruksjonen er inspisert fra kaldloft hvor det er lagt ut plater og utvendig bakkenivå.

Yttertaket er tekket med takplater.
Undertak i rupanel.
Taktekkingen er ifølge eier antatt og være fra ca. 2009-2010.
Pipen er helbeslått over yttertaket.

Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?
Nei. Loftet er primært tilgjengelig for en visuell inspeksjon i området rundt loftsluken og hvor det er gangbart gulv. Dette begrenser muligheten for å utføre en fullstendig inspeksjon av hele loftet.

Spørsmål til eier: Er loftet innredet etter byggeår?
Nei.

Er det registrert tydelige tegn til skader i konstruksjonen fra skadedyr?
Nei. Merk at skader fra skadedyr ofte vil kunne være svært vanskelig eller umulig å oppdage ved en slik inspeksjon.

Er det symptomer som på utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?
Nei.

Er det synlige tegn til vesentlige skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei. Merk at forholdet er kun undersøkt via enkel visuell kontroll.

Er det registrert tydelige tegn til lekkasjer fra taktekkingen?
Nei, det ble registrert fuktmerker i undertaket, og fuktmåler med piggelektrode ble benyttet på treverket, men dette avslørte ingen skadelig fukt under befaringen. Det er derfor antatt at fuktmerkene er eldre. Forholdet anbefales imidlertid å holdes under jevn oppsikt.

Er det synlige avvik på utvendige beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei. Beslagene er inspisert fra utvendig bakkenivå, som gir svært begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid på takkonstruksjonen. Det anbefales på generelt grunnlag å holde taktekkingen under jevne oppsyn.

Normal tid før utskifting av vindskier er 15 - 25 år. Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Tak bør ha jevnlige tilsyn med rengjøring av sluk/overløp/renner, tilsyn av beslag og avdekking av annet vedlikeholdsbehov.

Takrenner og nedløp

TG 2

Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten og ført ned i drensrør.

Er det registrert vesentlige skader på takrenner og nedløp?
Nei.

Er bortledning av takvann funnet tilfredsstillende?
Ja, hvor nedløpsrør er ført ned i drensrør.
Hvor nedløpsrør har utkast mot terrenget og utvendig fallforhold ikke er funnet tilfredsstillende, er det ikke tilstrekkelig bortledning av overvann.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av ovennevnte avvik ved bortledning av takvann, som kan øke fuktpåkjenninger i grunnmuren.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utstyr på tak

TG 2

Er det krav til snøfanger?
Ja.

Er det krav til stige for adkomst til skorsteinen?
Ja.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av manglende snøfangere og adkomst til skorsteinen på taket.

Trapper og fallsikring

Trapper — TG 3

Vinkeltrapp med trinn og vanger tre.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?
Nei.

Er det funnet åpninger over 0,1 meter?
Ja. I trappen i 2. etasje mangler det rekkverk i sin helhet.
Forholdet avviker fra gjeldende forskriftskrav.

Mangler det håndløper i trappeløp?
Ja, det mangler håndløper på begge sider av trappen.

Vurdering
TG 3 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk i toppen av trappen.
Kostnader i forbindelse med etablering av fallsikring må påregnes.

Kostnadestimat: 10 000 - 50 000 kr.

Vinduer og dører

Ytterdører — TG 2

Ytterdør i tre med glassfelt.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2021.
Tofløyet dør i tre til verkstedet.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Ja, det er registrert avvik ved ytre tetting på døren til verksted. Dette øker risikoen for fuktpåkjenninger.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje på døren til verkstedet. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Entrédør og balkongdør fremstår som velholdt og i god stand og vurderes til TG 1.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer — TG 2

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2021.
Ett vindu i 2. etasje og vinduer i kjelleren av eldre dato.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje på vindu i 2. etasje og kjelleren. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Vinduene produsert i 2021 fremstår som velholdt og i god stand og vurderes til TG 1.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører — TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Innvendige overflater

Gulv — TG 3

Kjeller:
Betonggulv og laminatgulv.

Vurdering
TG 3 er gitt på grunn av høy slitasje og større sprekkdannelser mellom skjøter.
Kostander i forbindelse med modernisering må påregens.

Kostnadestimat: 10 000 - 50 000 kr.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Gulv — TG 1

Fliser i entréen.
Laminatgulv for øvrige.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Sparklet og malte plater.
Malt trepanel.
Malte plater.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Trepanel.
Takessplater.
Sparkelt og malte plater.

Kjeller: Himlingshøyde i verksted er målt til 2,14 meter.
1. etasje: Himlingshøyde i stuen er målt til 2,28 meter.
2. etasje: Himlingshøyde i gang er målt til 2,32 meter.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Pipe — TG 1

Pusset og malt teglsteinspipe.
Pipen er kledd med skiferplater i 1. etasje.

Feieluke er synlig i krypkjeller og på loftet.

Ifølge eier er pipen rehabilitert med innvendig stålrør i 2021.

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?
Nei.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør — TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel i 1. etasje med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i badet.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Ledningsnett for vanntilførsel i kjelleren med eldre kobberrør.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Rør ligger synlig i krypkjeller.
Stoppekran er lokalisert i krypkjelleren.

Automatisk vannstopper i kjøkkenet.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
På grunn av hovedstoppekranens alder og potensiell fare for lekkasjer, har den ikke blitt testet. Det anbefales derfor at denne skiftes ut.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkkenet.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei.

Er det manglende lufting av kloakkrør over yttertaket?
Ja.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid på hovedstoppekran i kjelleren.
Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området.
Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvannsbereder — TG 2

Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 2000. Berederen er montert i krypkjelleren.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Er berederen lekkasjesikret?
Ja, det er registrert avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ildsteder — TG 1

Peisovn med glassdør i stuen.

Er det funnet tegn til vesentlige skader på ildstedet?
Nei.

Er det ildfast plate foran ildstedet?
Ja.

Ventilasjon — TG 2

Friskluftsventiler i enkelte oppholdsrom.
Elektrisk avtrekk på yttervegg i badet.
Kullfilterventilator i kjøkkenet.
Spalteventiler i enkelte vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei.
Kjøkkenet har ikke avtrekksventilasjon, noe som vil kunne påvirke ventilasjonen i boligen.
Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning — TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Komfyrvakt over koketoppen.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2021.
Produsent: IKEA.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong — TG 3

Vest- og sydvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 89 m².
Terrassedekket er belagt med terrassebord.

Rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 1,09 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, det mangler rekkverk på en del av terrassen.
Det er enkelte åpninger større enn maks tillatt åpning.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Ja, det er observert større skjevheter i fundamenteringen.
Rekkverket er vaklende og har redusert stabilitet. Utbedring må påregnes for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Ja, asfaltpappen mot yttervegg ved balkongdøren bærer preg av rifter.

Vurdering
Tilstandsgrad 3 er gitt på grunn av manglende rekkverk, knekt terrassebord, alder og normal slitasje.

Kostnader i forbindelse med utbedring av terrassen må påregnes.

Kostnadestimat: 50 000 - 100 000 kr.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2021.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.
Ifølge eier er badet bygd opp som egeninnsats og vennetjenester.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.
På grunn av begrenset tilgang bak dusjsonen, ble fuktmåling utført utenfor våtsonen. Dette kan imidlertid begrense påliteligheten for å oppdage lekkasjer fra våte soner.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 2

Sluk i plast.
Gulv er belagt med fliser.
Baderomsplater på vegger.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Det er ikke etablert synlig membran/tettesjikt bak den innebygde sisternen i våtsonen. Dette området er definert som en våtsone etter TEK17 og krever fuktsikring.
Manglende tettesjikt kan føre til fuktskader i veggkonstruksjonen ved lekkasje fra sisternen eller tilkoblinger. Skjulte skader kan oppstå over tid uten å bli oppdaget før omfattende skade har inntruffet.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Gulvet er tilnærmet flatt, med unntak i dusjsonen hvor det er lokalt fall.
Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.
Det er tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold om manglende membran bak siternen og utilstrekkelig fall mot sluket som nevnt over.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 2

Dusj på gulv med skillevegg i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei. Det er ikke synlig drensspalte under klosettet, som medfører at en lekkasje ikke synliggjøres i rommet. En drensspalte bør etableres.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet manglende drensspalte under klosettet, som nevnt over.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Speil med belysning over servant.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet og entréen.
Luft-til-luft varmepumpe er montert i stuen.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Alt ble oppgradert i 2021.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Forenklet vurdering: Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Ja. Det mangler tetting i toppen av sikringsskapet.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring og manglende tetting i sikringsskapet, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller	27 m²			
1. etasje	75 m²			89 m²
2. etasje	41 m²			
Sum	143 m²			89 m²
Totalt bruksareal	143 m²			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller	Verksted og trapperom/bod.		
1. etasje	Bad, entré, gang, soverom, spisestue, stue og kjøkken		
2. etasje	To soverom og gang.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
Kjeller		27 m²		Verksted og trapperom/bod.
1. etasje	75 m²		Bad, entré, gang, soverom, spisestue, stue og kjøkken	B
2. etasje	41 m²		To soverom og gang.	

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jensen, Eskil	9578-5999-4-2120282	2025-11-06 10:56:17

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
6. nov. 2025

Oppdragsnummer
60-0409/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Østbyveien 1B, 1911 FLATEBY

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Eskil Jensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7818358
Forsikret i: Høland og Setskog sprebank

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: 2021 satt opp nytt bad med våtromsmembrand i gulv å varmekabler. Også bygget nytt tilbygg men entre å soverom.

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

Arbeid som er utført: 2021 ble det lagt inn nye rør i rør system samt nye avløpsrør å slug fra dusj.

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021 ble det satt inn ny peis samt rehabrør i gammel pipe.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: 2021 ble det lagt dreneringsrør rundt nytt tilbygg. Og sein å singel langs grunnmur.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: 2021 ble det installert nye sikringer samt nytt elektrisk anlegg med skulte kabler.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2023

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det er lagt inn nye vannrør utenfra å inn til huset. Det ble satt inn nye vann å avløpsrør i 20201

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Pumpekum

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det trengs drenering rundt huset. Det er fouktig i kjeller.

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

Ja

Beskriv: Terasse har skade å må utbedres

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapprt

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Ikke noe oljetank

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?
Nei

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0409/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jensen, Eskil	**2025-11-06**

Identifikasjon

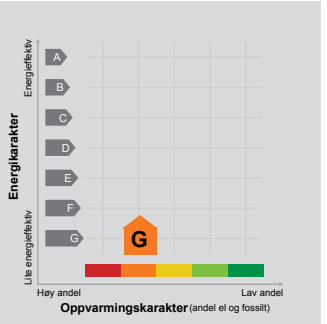
bankID Jensen, Eskil

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Østbyveien 1B
Postnummer	1911
Sted	FLATEBY
Kommunenavn	Enebakk
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150594995
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-189472
Dato	12.11.2025



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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs
- Etterisolering av yttervegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	143
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte 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/beregning-av-energikarakteren/).

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.

Plikten til 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.

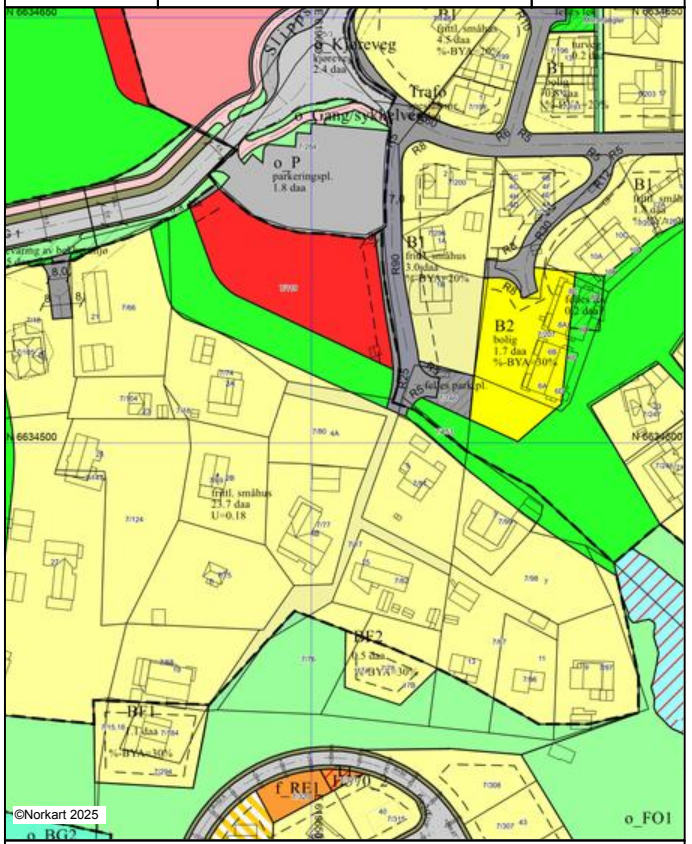
Enebakk kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 7/17
Adresse: Østbyveien 1B
Utskriftsdato: 31.10.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Turveg
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Undervisning
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Grønnstruktur
- Blågrønnstruktur
- Naturområde
- Turveg
- Friområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspe
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelsesområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

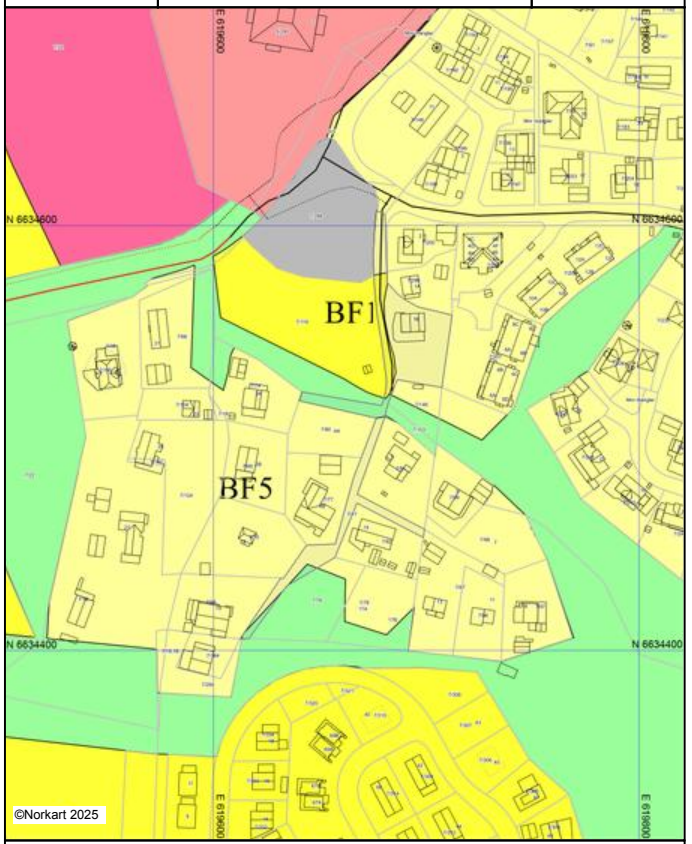
Enebakk kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 7/17
Adresse: Østbyveien 1B
Utskriftsdato: 31.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Bestemmelsesområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - framtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting - framtidig
- Parkering - nåværende
- Friområde - nåværende
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

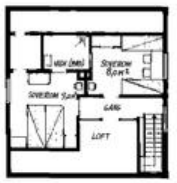
- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - framtidig
- Samleveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn

Byggherre: Gevarda Thomsen
Tomt: Gnr. 7. Bnr. 17. Østbøy i Enebakk.

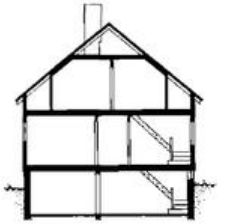
Gnr. 107/53.

STATENS BOLIGDIREKTORATET
FOR KJØPSHUS





2. ETASJE



SNITT



1. ETASJE



KJELLER

Undertegnede takstmenn bevitner at huset er oppført overensstemmende med den godkjente tegning.

Sted Dato

Navn

Navn

TYPE 4+

TIL DENNE TYPE HØRER FØLGENDE MÅLSATTE ARBEIDSTEGNINGER:

BLAD 1	PLANER OG SNITT	MÅL 1:100
BLAD 2	4 FASADER	MÅL 1:100
BLAD 3	TRAPPER	MÅL 1:20
BLAD 4	KJØKKENINNREDNING	MÅL 1:20
BLAD 5	DØRER OG VINDUER	MÅL 1:50

ENEBOLIG, 1½ ETASJE
4 ROM OG KJØKKEN

GRUNNFLATE	7,5 x 8,0	60,0 M²
BOLIGFLATE		102,0 M²

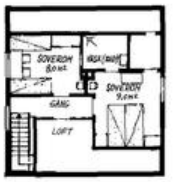
TEGNET AV ARKITEKTER M.N.A.L.
K. HOLBÆK-HANSSEN OG BJARNE SANDBAKKEN

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET, 25.4.-51





SNITT



2. ETASJE



KJELLER



1. ETASJE

TYPE 4÷

TIL DENNE TYPE HØRER FØLGENDE MÅLSATTE ARBEIDSTEGNINGER:

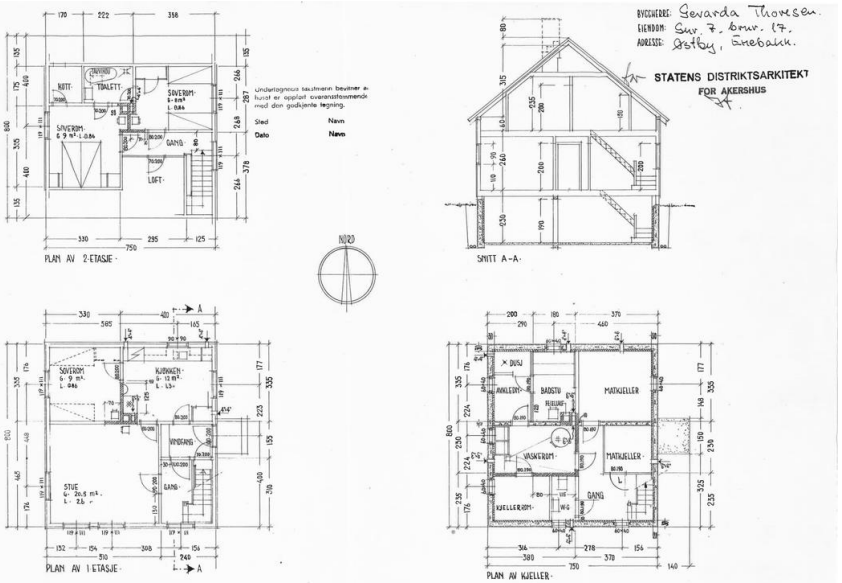
BLAD 1	PLANER OG SNITT	MÅL 1:100
BLAD 2	4 FASADER	MÅL 1:100
BLAD 3	TRAPPER	MÅL 1:20
BLAD 4	KJØKKENINNREDNING	MÅL 1:20
BLAD 5	DØRER OG VINDUER	MÅL 1:50

ENEBOLIG, 1½ ETASJE
4 ROM OG KJØKKEN

GRUNNFLATE	7,5 x 8,0	60,0 M²
BOLIGFLATE		102,0 M²

TEGNET AV ARKITEKTER M.N.A.L.
K. HOLBÆK-HANSSEN OG BJARNE SANDBAKKEN

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET, 25.4.-51



MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER ER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØIDEN I SNITTET ER FRA FERDIG GULV.
BRYSTNINGSHØIDEN ER FRA FERDIG GULV TIL UNDERKANT KARM.

DENNE TEGNING TILHØRER EN SERIE TYPETEGNINGER SOM ER TEGNET ETTER OPPDRAG AV NORGES SMÅBRUK- OG BUSTADBANK, SOM FØLGE AV EN SPESIELL BEVILGNING SELGES ARBEIDSTEGNINGENE FOR KR. 25.00 OG DENNE PRIS GJELDER UTEN OMSYN TIL OM LÅN SKAL OPPTAS I BUSTADBANKEN. TEGNINGENE KAN IKKE BRUKES AV ANDRE ENN KJØPEREN.

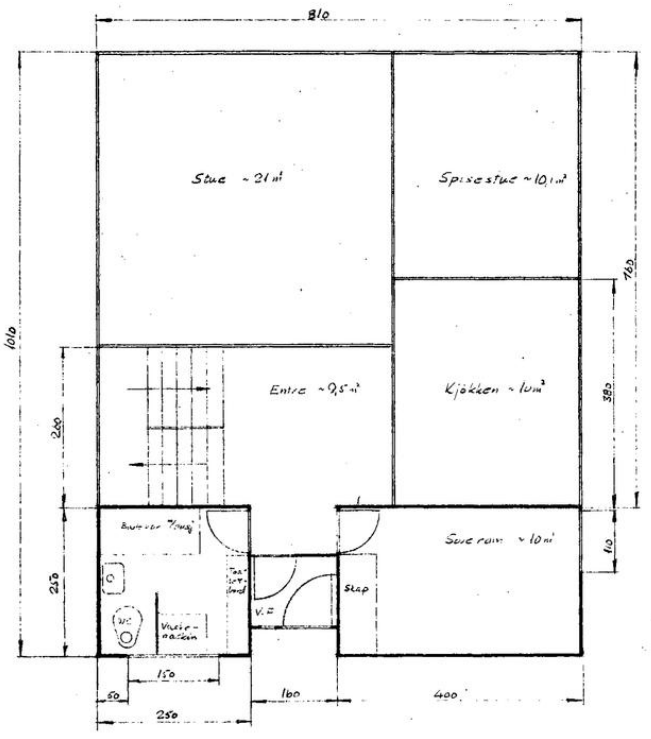
TYPE 4.+ BLAD 1
PLANER OG SNITT MÅL 1:100
TEGNET AV ARKITEKTER M.N.A.L. K.HOLBÆK-HANSSEN OG BJARNE SANDBAKKEN
GODKJENT AV BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET OSLO 25-4-1951.



MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER ER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØIDEN I SNITTET ER FRA FERDIG GULV.
BRYSTNINGSHØIDEN ER FRA FERDIG GULV TIL UNDERKANT KARM.

DENNE TEGNING TILHØRER EN SERIE TYPETEGNINGER SOM ER TEGNET ETTER OPPDRAG AV NORGES SMÅBRUK- OG BUSTADBANK, SOM FØLGE AV EN SPESIELL BEVILGNING SELGES ARBEIDSTEGNINGENE FOR KR. 25.00 OG DENNE PRIS GJELDER UTEN OMSYN TIL OM LÅN SKAL OPPTAS I BUSTADBANKEN. TEGNINGENE KAN IKKE BRUKES AV ANDRE ENN KJØPEREN.

TYPE 4+. BLAD 2
FASADER MÅL 1:100
TEGNET AV ARKITEKTER M.N.A.L. K.HOLBÆK-HANSSEN OG BJARNE SANDBAKKEN
GODKJENT AV BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET OSLO 25-4-1951.



Enebakk Byggeråd
Godkjent 29/6 19 94

Tilbygg
2,50 x 2,10 = 2025 m³ Hu

Tilbygg Bad V.F og soverom
Eier . Arnulf Lorentzen
Sted Østby Flateby Enebakk
Skala : 1 : 50

Saksnr: 2019/3137 Arkivkode: REG432

REGULERINGSBESTEMMELSER for PLAN NR.432

Boligområde Høgåsen
Flateby
Enebakk kommune

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 27. JUNI 2008, NR. 71. §§ 12-2 OG 12-14 ANNET LEDD	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Mindre endring etter pbl § 12-14 annet ledd i det faste utvalget for plansaker	2022/962	13.10.2022	
Mindre endring etter pbl. 12-14 annet ledd i det faste utvalget for plansaker	2019/3147		
Mindre endring pbl. 12-14 annet ledd i det faste utvalget for plansaker	2017/2277	05.07.2017	
Kommunestyrets vedtak:	2008/458	12.5.2016	
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn 10.2015-3.12.2015			
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		24.9.2015	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		22.8.2013	

Forslag til endring av plankart datert 20.8.2015, revidert 9.1.2016, sist revidert 13.11.2019
Forslag til endring av bestemmelser datert 20.8.2015, revidert 9.1.2017, sist revidert 17.02.2020.

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for et utbyggingsområde med variert boligbebyggelse, barnehage, grønnstruktur, god samferdsel og teknisk infrastruktur, samt avsette areal for transformatorstasjon.

Planen er utarbeidet som en områdereguleringsplan, jf. pbl. § 12-2.

Områdene merket som boligområder BF1-BF5, BK1-BK5, Bkomb1 – Bkomb4 og BB1 (BB1A og B), alle regulerte veier med tilhørende gang – sykkelveier, holdeplass/plattform, grønnstruktur, inkludert Haugdammen, lekeplasser, samt barnehagen (BHG), kan bygges ut direkte fra områdereguleringsplanen uten senere detaljregulering**.**

Området E1 er avsatt til transformatorstasjon. Områdene T1-T3 er avsatt til fremtidige trafoer. Områdene f_RE1 og f_RE2 er satt av til felles renovasjonsinnsamling. Områder merket MAR er avsatt til midlertidig anleggs- og riggformål.

§ 2. Avgrensing av planområdet

Det regulerte området er vist på plankartet merket kartnr. 432, datert 4.5.2016, revisjoner 09.01.2017 (vedtatt 05.07.2017) og 13.11.2019.

§ 3. Reguleringsformål og hensynssoner pbl. §§ 12-5, nr.1 og 12-6

Det regulerte området kan disponeres til følgende formål iht. plan- og bygningslovens (pbl.) §§ 12-5 og 12-6.

§ 12-5, 1: Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse, B1 - B6
- Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse BF1 – BF5
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse BK1 – BK5
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BB1, (BB1A, BB1B)
- Barnehage, BHG
- Energianlegg, T1 - T3 og E1
- Renovasjon, f_RE1 – f_RE2
- Lekeplasser f_Lek1 – f_Lek3
- Bebyggelse – kombinert småhusbebyggelse Bkomb1 – Bkomb4

§ 12-5, 2: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørevei, o_ KV1
- Veier, o_V1-1, o_V1-3, o_V2-1, o_V2-2, f_V2-3, o_V2-4
- Offentlig gang-/sykkelvei, o_GSV1
- Offentlig gangvei/gangareal, o_GA1 og o_GA2
- Annen veigrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser, f_P1
- Fortau o_F1- o_F4
- Holdeplass/plattform, o_ HP1

§ 12-5, 3: Grønnstruktur

- Grønnstruktur, o_G1 – o_G5
- Turvei, o_TV1, o_TV3 - o_TV6
- Friområde, o_FO1
- Naturmiljø, o_N1, o_N2, o_N3

§ 12-5, 5 Landbruks-, natur- og friluftsformål

- Naturformål, a- LNF1

§ 12-5, 6: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Friluftsområde i sjø og vassdrag, o_ FOSV1 og o_FOSV2

§ 12-6 Hensynssoner:

- Frisikt H140_1
- Flomfare H320_1
- Høyspenningsanlegg H370_1 og H370_2 - Krav vedrørende infrastruktur H410

§ 12-6 Bestemmelsesområder:

- Områder avsatt til midlertidige anleggsområder, Mar1- Mar3
- Mobilt knuseverk

§ 4. Fellesbestemmelser pbl. § 12-7

§ 4.1 Estetiske krav, utomhusplan, byggegrenser, utforming, avkjørsler pbl. § 12-7 nr. 1, 2, 4 og 7

Estetisk utforming

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltakets estetiske sider både i forhold til seg selv, omgivelsene og tiltakets fjernvirkning. Redegjørelsen skal inneholde hvordan tiltaket er tilpasset eksisterende terreng, nabobebyggelse og eksisterende bygg. Ved tiltak i områder med enhetlig bebyggelse skal hovedinntrykket og områdets karakter beholdes.

Det kan stilles krav om godkjenning av fargebruk på større bygg og anlegg.

Postkassestativ skal plasseres minimum to meter fra kjørebanekant. Tiltaket skal gis en god utforming, og ikke være til sjenanse for omgivelsene.

Levegger skal fortrinnsvis knyttes til uteplasser, og ha en god estetisk utforming tilpasset tilhørende bygning.

Antenner og varmepumper skal oppføres slik at de i minst mulig grad er skjemmende med hensyn til plassering, farge, materialbruk, støy og størrelse.

Det tillates ikke bruk av containere eller telt til lagring ut over 2 mnd. Dette gjelder når utbygging i et delfelt er ferdig.

Større parkeringsplasser bør merkes og brytes opp med beplanting, både med hensyn til overvann og estetikk.

Utomhusplan

Utomhusplan skal utarbeides for felter med konsentrert bebyggelse, blokkbebyggelse og barnehage, samt for utbygging av større deltfelt med frittliggende småhusbebyggelse.

Utomhusplanen skal være del av rammesøknaden og være i målestokk 1:200 eller 1:500

Utomhusplanen skal vise følgende:

- Bygninger med kotehøyde 1. etasje på terreng.
- Eiendomsgrense/byggegrense/formålsgrenser
- Avkjøringer med bredde og stigning
- Parkeringsareal for biler og sykler
- Renovasjonsplass
- Gangforbindelser
- Støttemurer
- Terrengtrapper
- Beplantning
- Eksisterende og planlagt terreng med koter skal vises på samme tegning
- Areal for snølagring
- Interne veier med stigningsforhold, bredde og sidehelning, frisikt
- Leke – og uteoppholdsarealer (lekeplasser med evt. utstyr)
- Turveier/stier og gangveier
- Oppstillingsplass for brannbiler
- Brannhydranter
- Overvannshåndtering
- Snusirkler for større biler
- Støyskjerm der dette er påkrevd

Ved innsendelse av byggesøknad skal det foreligge en utomhusplan som inkluderer overvannsløsninger. I tillegg til å vise areal/løsninger til hvordan overvann ivaretas skal det foreligge et dokument som skal inneholde følgende:

1. Beregnet avrenningen for hvert enkelt delfelt/eiendom.
2. Beskrivelse av tiltak for fordrøyning.
3. Beregning på at disse tiltakene er tilstrekkelig som varige tiltak.

Utomhusplanen skal godkjennes av Enebakk kommune.

Byggegrenser

Byggegrenser skal være slik som angitt på plankartet, hvis ikke annet fremkommer av egne bestemmelser. Hekker, gjerder, trær, etc. skal ikke oppføres i arealet avsatt til veiformål.

Terrengtilpasninger til naboeiendommer og vei

Ved søknad om tiltak skal det legges frem snitt som viser terrenget mot naboeiendom, nabobebyggelse, og tilstøtende vei. Ved behov stilles det vilkår om 3D-visualisering.

Sol - skygge diagram

For områder med konsentrert bebyggelse, blokkbebyggelse og barnehage skal det foreligge sol – skyggediagram som en del av byggesøknaden.

Støttemurer
Ved søknad om oppføring av støttemurer skal det fremvises tegninger som bl.a. viser høyde på støttemur i forhold til gjennomsnittlig terrengnivå og høyde på fasadene, samt avstand til nabogrense.

Avkjørsler
Avkjørsler skal utformes slik at overvann, søle og grus ikke blir ledet inn på kommunal vei. Etableres avkjørselen over veigrøft, skal det legges ned kjøresterk stikkrenne med diameter på min. Ø 200mm. Avkjørsel skal være i samsvar med til enhver tid gjeldende kommunal veinorm. Søknad om avkjørsel fra kommunal vei skal godkjennes av Enebakk kommune

Fjellskjæringer og terrengoppfyllinger
Fyllinger skal tilsåes og beplantes eller steinsettes med robuste materialer og stedegne planter tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veianlegget. Høye skjæringer og fyllinger som utgjør en risiko, skal sikres i samsvar med gjeldende teknisk forskrift, og iht.§ 4.3.

Avkjørsel fra off. vei
Avkjørsler fra veier o_V2-1 og o_V2-4 er vist med pilsymbol. Nøyaktig plassering av avkjørslene fastsettes i utbyggingsplan. Avkjørsler fra øvrige veier fastsettes i utbyggingsplan.

§ 4.2 Universell utforming, bomiljø og barns leke areal, jf. pbl. 12-7 nr. 4

Universell utforming/tilgjengelighet
Ved utforming av uteområder skal universell utforming beskrevet i pbl. § 1-1 og § 29-3, samt kap. 12 i forskrift om tekniske krav til byggverk, følges så langt det er gjennomførbart.

Bomiljø
Bomiljøet skal ta hensyn til alle grupper, særlig barn, unge og eldre og funksjonshemmede. I forbindelse med utformingen av bebyggelsen bør man unngå monotoni. Individuelle løsninger, variert arkitektur, vegetasjon, farger og materialbruk skal bidra til at områder preges av mangfold og egenart.

Utearealene skal designes slik at de bidrar til å forebygge hærverk og kriminalitet, ved bevisst utforming av vegetasjon og plassering av belysning etc., ref. § 4.1.

Lekeplasser
Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare. Arealene skal være store nok og egnet for lek og opphold for alle årstider og være et sted for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Lekeplasser er avsatt i områder merket f_Lek1 – f_Lek3 på plankartet. Lekeplass skal opparbeides etter prinsippene om universell utforming.

Opparbeidelse av lekeplasser skal følge til enhver tid kommuneplanens bestemmelser om lekeplasser.

Den enkelte lekeplass skal være felles for tilhørende delområder. Lekeplassene skal fradeles som egne tomter med tinglyste rettigheter og plikter for bruk og vedlikehold på de tilhørende boligeiendommer.

På lekeplassene f_Lek1 - f_Lek3 skal det anlegges hensiktsmessige lekeapparater for eldre barneskolebarn (8 - 12år) samt bord/benker. Det skal være mulig å ha forskjellige aktiviteter på lekeplassen tilpasset barneskolebarn, slik som f.eks. ballek. Underlaget skal være tilpasset aktivitet.

Innenfor f_Lek 3 skal det anlegges ballbinge med egnet dekke for forskjellige ballspill. Ballbingen skal være felles for alle boligene i reguleringsområdet.

For f_Lek 1 skal det oppføres skjermingstiltak mot vei for å unngå støv, støy og annen forurensning.

Ved konsentrert bebyggelse skal det opparbeides egne nærlekeplasser for de minste barna (1-5år) innenfor området avsatt til boligbebyggelse med egnede lekeapparater, slik som huske, klatrestativ og sandkasse samt bord/benker. Underlaget skal tilpasses aktivitet.

§ 4.3 Miljøhensyn, jf. pbl. § 12-7 nr. 3 og 12

Støy
Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, og teknisk forskrift skal legges til grunn. Dette gjelder både i anleggs- og driftsfasen.

Støv
Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 skal legges til grunn i både anleggs – og driftsfasen.

Grunnforurensing - Forurenset grunn
Tiltak for å unngå forurensning og avrenning til vassdraget skal ivaretas i alle ledd i utbyggingen.

Dersom det ved graving eller masseflytting oppdages ukjente forurensede masser, er tiltakshaver ansvarlig for varsling til Enebakk kommune/forurensningsmyndighet og for forskriftsmessig behandling av de forurensede masser etter krav fra myndighet (jf. forurensningsloven kap. 2).

Tiltaksplan for opprydding av forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid skal godkjennes av Enebakk kommune i forbindelse med igangsettingstillatelse.

Biologisk mangfold
Under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet skal det vises aktsomhet for å unngå skade på arter, naturtyper og økosystemer.

I områder med gråor-heggeskog, gammel barskog og i ravinen skal tiltak vurderes i forhold til skade på naturmangfoldet.

Naturlig vegetasjon i randsonene langs bekker og elver skal bevares, eller det skal opparbeides en vegetasjonssone på minimum 6 meter på hver side av bekker, med unntak av Haugdammen som inngår i et eget prosjekt.

Spredning av fremmede arter
For å unngå spredning til nye vokseplasser skal jord fra områder med fremmede arter ikke benyttes som vekstmasser. Ask med askeskuddsjuke skal leveres til godkjent mottak for biologisk avfall.

Ved nyplantinger skal det ikke benyttes fremmede arter eller planter som kan bli invaderende (ref. klasse Svært høy risiko eller Høy risiko i Norsk svarteliste).

Grunnforhold
Resultat av geotekniske undersøkelser skal legges til grunn ved prosjektering av tiltak i ravineområdet ved Fiolveien og ved sikring av fjellskjæringer og fyllinger.

Overvann
For alle delområder/felt skal det utarbeides en samlet plan for håndtering av vannforsyning, slokkevann, spillvann og overvann. Planen skal utarbeides av fagkyndige som har erklært ansvarsrett.

Overvann skal tilføres vassdrag og i størst mulig grad håndteres i dagen. Det skal etableres fordrøyningsdammer for overvann fra området før vannet ledes til bekk.

Overvannsmengden fra området etter utbyggingen skal ikke overstige overvannsmengden i naturlig tilstand. (Beregnet som avrenning ved kortidsnedbør med gjentaksintervall på 2 år og avrenningskoeffisient for naturlig terreng). Overvannet skal primært disponeres innenfor det naturlige nedbørsfelt.

Overvannsavrenning utover avrenning i naturlig tilstand skal samles opp i utjevningsmagasiner før utslipp. Behov for utjevningsvolum skal beregnes for dimensjonerende regnskyll med minimum 50 års gjentaksintervall. Beregningene for nødvendig utjevningsvolum skal gjøres for kortidsregn med høy intensitet (sommerregn).

Utjevningsmagasinene kan være lukkede eller magasiner på overflaten. Overvannssystemet med utjevningsmagasinene skal utformes slik at alt overvann ut fra planområdet skal kunne kontrolleres både med hensyn til utslippsmengde og vannkvalitet. Forurenset overvann må renses.

På planområdet skal det også etableres sikre flomveier for flomvann med gjentaksintervall på inntil 200 år (jf. NVEs retningslinje for flomberegninger). Flomvannet føres fram til flomdempningsmagasiner i planområdet. Utløpet fra disse flomdempningsmagasinene skal være dimensjonert for å holde tilbake overvannsmengde fra minst en 100-års flom og utformes slik at utløpsmengde og kvalitet av vannet kan kontrolleres. Områdene hvor flomdempningsmagasinene plasseres skal opparbeides slik det ikke oppstår skade på omkringliggende terreng/vegetasjon.

I beregningene skal det innarbeides en klimafaktor på 1,4.

Planen for overvannshåndtering skal godkjennes av Enebakk kommune før det gis tillatelse til tiltak innenfor reguleringsområdet.

Massehåndtering
Det skal utarbeides en massedisponeringsplan for utbyggingen. Planen skal ha som utgangspunkt at masser er en ressurs som skal sikres en god samfunnsmessig utnyttelse, og at nødvendige miljøhensyn tas. Planen skal redegjøre for hvilke transportveier som skal anvendes. Størst mulig del av massene skal håndteres og gjenbrukes på anlegget. Bruken av massene skal ses i sammenheng med regional plan / strategi for massehåndtering, ref. rekkefølgebestemmelse

Miljøoppfølgingsplan
Planen skal redegjøre for renhold og støydemping på byggeområdet og i tilknytning til transport i og rundt byggeplassen. Planen skal redegjøre for driftstider og tiltak for å sikre tilfredsstillende lydforhold i forbindelse med støyende aktivitet, renhold og tiltak mot støv og utslippskrav (støy og avgasser) fra maskiner, kjøretøy og utstyr. Videre skal planen redegjøre for riggområde, plassering av eventuell kran og for anleggstrafikk, samt tiltak som gir tilfredsstillende sikkerhet både trafikkmessig og på andre måter i anleggsperioden. Planen skal videre omfatte nødvendige miljøtiltak beskrevet i ROSanalysen og i planbeskrivelsen. Det skal foreligge rapport og dokumentasjon på at planen er fulgt.

Planen utarbeides i samsvar med Norsk standards mal for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø- for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen, ref. rekkefølgebestemmelse.

Renovasjon
Det skal etableres felles løsninger for renovasjon, og med vekt på at trafikken knyttet til renovasjon og eventuelle returpunkter skal bli trygg og til minst mulig ulempe. Det kan etableres returpunkter for glass/metall i planområdet. Det skal avsettes nok areal for oppstilling av renovasjonsbiler utenfor veiformålet. Dette skal fremgå av utomhusplanen, ref. § 4.1. Plassering av renovasjonsanlegg skal avklares med Roaf.

Renovasjonsbeholder for enkelt husstander skal minimum plasseres 2,0 meter fra kjørebanekant.

Kommunens renovasjonsforskrift gir nærmere bestemmelser om krav til plassering av standplass og utforming av renovasjonsløsning.

§ 4.4 Kulturminner § 12-7, nr. 6
Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8. Dette gjelder ikke kulturminnet som er frigitt.

§ 4.5 Krav om detaljregulering, pbl. § 12-7, nr. 11
For feltene B1- B6 skal vedtatt detaljreguleringsplan foreligge, før det gis tillatelse til tiltak.

§ 5. Bebyggelse og anlegg - pbl. § 12-5 nr. 1

§ 5.1 Boligbebyggelse - felt B1 - B6
Byggegrenser, bebyggelsestype, høyder og grad av utnytting fastsettes i detaljreguleringsplan.

§ 5.2 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse - felt BF1 – BF5 (Bkomb1 – Bkomb4)
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet. Innenfor BF1 - BF5 (Bkomb1 – Bkomb4) kan det oppføres enebolig/ tomannsboliger. Prosent bebygd areal (%-BYA) = 30 %. Bebyggelsens maksimale mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter og maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Takterrasse tillates etablert, men ikke over maks gesimshøyde.

Garasjer med saltak kan maksimalt ha en mønehøyde på 4,5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter målt fra garasjegulv. Garasjer med pulttak kan ha maksimal gesimshøyde på 4,0 meter målt fra garasjegulv. Garasjer med flate tak kan ha maksimal gesimshøyde på 3,5 meter målt fra garasjegulv. Samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50 m². Det tillates garasjer med underetasje/kjeller dersom terrenget tillater det.

Garasjer som plasseres parallelt med atkomstvei kan minimum oppføres 2,0 meter fra regulert veiformål. Garasjer som plassert med port vinkelrett mot atkomstvei kan plasseres minimum 6,0 meter fra regulert veiformål.

§ 5.3 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse felt BK1- BK5 (Bkomb1 – Bkomb4)

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet. Innenfor BK1-BK5 (Bkomb1 – Bkomb4) kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse som kjedehus, rekkehus eller flermannsboliger. Prosent bebygd areal (%-BYA) = 40%. Ved saltak, pulttak og valmtaksbebyggelse, skal bebyggelsens maksimale mønehøyde ikke overstige 9,0 meter og maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved bebyggelse med flatt tak, skal ikke gesimshøyde overstige 8,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Nordlig del av område Bk4 skal ha atkomst fra vei o_V2-3.

Takterrasse tillates etablert, men ikke over maks gesimshøyde.

Større garasjeanlegg for konsentrert bebyggelse kan bygges med garasjekjeller/ underetasje.

Garasjer med saltak inkludert garasjerekker, skal ha maksimal mønehøyde på 4,5 meter og maksimal gesimshøyde på 3,5 meter med mål fra garasjegulv i 1.etasje.

Maksimal gesimshøyde for garasjer, inkludert garasjerekker med flate tak er 3,5 meter og for pulttak 4 meter målt fra garasjegulv 1. etasje.

Garasjer med samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) mindre eller lik 50 m² og som er plassert parallelt med atkomstvei, kan ha en minsteavstand til regulert veiformål på 2,0 meter.

Garasjer med samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) mindre eller lik 50 m² og som er plassert med port mot atkomstvei, kan ha en minsteavstand til regulert veiformål på 6,0 meter.

§ 5.4 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse - felt BB1 (BB1A og BB1B)
Innenfor BB1 skal det oppføres leiligheter i lavblokk. Tiltaket defineres som blokk dersom det er fire eller flere boenheter og med inntil 4 etasjer.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet.

Grensen mellom BB1A og BB1B kan endres hvis dette er hensiktsmessig. Grensen markerer skille mellom 2 lavblokker i nord og 2 lavblokker sør på feltet.

Blokkene skal ha parkeringskjeller.

Prosent bebygd areal (%-BYA) = 45 %.

Toppetasjens areal skal begrenses til 80 % av underliggende etasjes areal, (gjelder for flate tak).

I felt BB1 (BB1A og BB1B) skal bebyggelsens høyde ikke overstige 12,5 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Tiltakene skal utformes slik at fjernvirkning av blokken reduseres for eksempel ved valg av takform, plassering, proporsjoner, farge og materialbruk.

Takterrasse tillates etablert, men ikke over maks høyde.

<u>Tekniske installasjoner</u>
Tilbaketrukket takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 2,0 meter over tillatt maksimal gesims- / mønehøyde. Takoppbygg skal maksimalt dekke 20 % av byggets totale takflate. Ved flere takoverbygg og plassering av flere antenner skal det være en helhetlig plan.

<u>Uteoppholdsareal</u>
For hver boenhet innenfor BB1 (BB1A og BB1B) skal det avsettes 50 m² uteoppholdsareal. Uteareal for blokkbebyggelse med krav om heis skal være universelt utformet.

Maksimum 40 % av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse/ balkong, inkludert overbygget balkong/terrasse.

Det opparbeides egne nærlekeplasser for de minste barna i forbindelse med utbygging, ref. § 4.1 om lekeplasser.

§ 5.5 Krav til parkeringsplasser i boligområder

a) Følgende parkeringsbestemmelser legges til grunn for planområdet:

Boligtype	Antall p-plasser pr. boenhet	Gjesteparkering hvis løses på egen eiendom	Gjesteparkering hvis løses på fellesareal for flere enn 4 boenheter
Enebolig	2,0	1,0	0,5
Boenhet > 75 m² BRA	2,0	0,5	0,25
Boenhet < 75 m²	1,0	0,5	0,25

Sekundærleilighet regnes som egen boenhet ut fra størrelse angitt i tabellen. For sekundærleilighet kreves det ikke gjesteparkering.

b) Plasser til gjesteparkering skal løses på egen eiendom eller på fellesareal. Ved etablering av parkeringskjeller skal gjesteparkering være tilgjengelig for besøkende. Gjesteparkering kan etter avtale med eier, legges til sambruk med nærliggende parkeringsplasser som ikke er i bruk på kvelder og i helger.

c) Det skal legges til rette for at samtlige parkeringsplasser på fellesparkering gis mulighet for en enkel, framtidig tilkopling til ladepunkt for el-bil.

d) Parkeringsplasser, herunder garasje eller mulighet for garasje, og snuarealer skal opparbeides på egen tomt, med unntak som angitt i § 2-10b, og vises i utomhusplan/ situasjonsplan. Det skal avsettes minst 18 m² pr. parkeringsplass inkludert snuareal. Opparbeidelse av parkeringsplasser på fellesområder skal utføres iht. gjeldende kommunale veinorm.

e) Det skal være to sykkelparkeringsplasser, hvorav en under tak for konsentrert småhus-bebyggelse, blokker og terrassert bebyggelse. Sykkelparkering skal plasseres på bakkeplan.

f) Det skal innføres parkeringsforbud langs private og kommunale veier i tilknytning til og innenfor planområdet.

§ 5.6 Offentlig eller privat tjenesteyting - Barnehage - Felt BHG Innenfor BHG skal det oppføres barnehage og tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet Prosent bebygd areal (%-BYA) = 40%.

Bebyggelsens maksimale mønehøyde skal ikke overstige 12,0 m og maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 10,0 m målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Parkeringsplasser til bruk for BHG skal etableres innenfor areal avsatt til barnehage. Parkeringsplassen skal ha minst 5% HC-plasser av totalt antall plasser. Sykkelparkering skal være ved inngangspartiet.

Avkjøring fra BHG er vist på plankartet.

For barnehagetomta skal det ved rammesøknad gjøres spesielt rede for hvordan tilgjengelighet for orienteringshemmede og bevegelseshemmede er løst både utvendig og innvendig (j.f, TEK 10, kap. 8 og 12).

Utearealene til barnehagen skal være tilgjengelig etter stengetid for lek.

§ 5.7 Energianlegg, T1-T3 og E1
Trafostasjoner T1-T3 kan tillates plassert over byggegrense mot vei. Plassering avklares med kommunen og Energi 1.

Søknad om konsesjon for oppføring av Transformatorstasjon innenfor området E1 skal sendes til NVE.

§ 5.8 Renovasjonsanlegg, f_RE1 – f_RE2
Område f_RE1 nyttes til felles renovasjonsinnsamling for alle boligene innenfor områdene BK1, BF3 – BF5 og Bkomb1. Område f_RE2 nyttes til felles renovasjons-innsamling for alle boligene innenfor områdene BK2 – BK5 og områdene Bkomb2 – Bkomb4. Anleggene skal baseres på godkjent system med nedgravde tanker.

§ 5.9 Bebyggelse og anleggsformål – kombinert småhusbebyggelse, Bkomb1 – Bkomb4
Områdene kan nyttes til frittliggende småhusbebyggelse iht. bestemmelsene i § 5.2 eller til konsentrert småhusbebyggelse iht. bestemmelsene i § 5.3.

Type bebyggelse og antall boenheter skal fastsettes i utomhusplan for hvert delområde/ felt. Ved behandling av utomhusplanen skal det foretas en konkret og helhetlig vurdering av valg av boligtype ev. en kombinasjon av flere boligtyper.

Der hvor antall boenheter øker utover det veien er regulert for, må veibredden økes etter krav gitt i til enhver tid gjeldende kommunal veinorm.

§ 6 Samferdsel og teknisk infrastruktur jf. pbl. § 12-5 nr. 2

- Offentlige veier skal opparbeides etter til enhver tid gjeldene kommunal veinorm.
- Vei o_KV1 anlegges som samlevei Sa2 med langsgående gang-/sykkelvei med reguleringsbredde 15,5 meter.
- Vei o_V2-1 opparbeides som samlevei Sa2 med fortau og med bredde 12,25 meter.
- Vei o_V2-4 opparbeides som atkomstvei A1 med fortau med regulert bredde 11,0 meter.
- Øvrige regulerte veier opparbeides som atkomstvei A1 med regulert bredde 8,0 meter.

- Vendehammer i offentlige blindveier opparbeides som vist på plankartet og iht. til Enebakk kommunes veinorm. Del av innkjøring til blokker fra vei o_V2-1 og fremtidig veiareal kan anvendes som vendehammer. Denne skal være offentlig.

§ 6.1 Vei, jf. pbl. § 12-7 pkt. 14
Veianleggene o_KV1, o_V1-1, o_V1-3, o_V2-1, o_V2-2, f_V2-3, o_V2-4 skal være offentlige. Veianlegg f_V2-3 er felles for bebyggelsen i sydlige del av områdene BK4, sydøstlige del av Bkomb3 og hele område BK5.

§ 6.2 Gang – og sykkelvei – gangvei/-gangareal - fortau
Gang- og sykkelveien o_GSV1, gangvei/gangareal o_GA1, o_ GA2 og fortauene o_F1 – o_F4 skal være offentlige.

§ 6.3 Annen veigrunn
Området skal benyttes til nødvendig veigrunn utenom trafikkareal for å ivareta veiens og gang- og sykkelveiens funksjon. Grøft inkludert tilliggende annen veggrunn skal tilsås med gress. For fyllinger og skjæringer refereres til §§ 4.1 og 4.3

§ 6.4 Felles parkeringsplass
Parkeringsplass ved barnehage f_P1 skal være felles for BK2. For nærmere omtale, se §§ 4.1 og 5.5.

§ 6.5 Atkomst til BF1 og BF2
Atkomstvei til BF1 og BF2 skal være via Østbyområdet.

§ 6.6 Tekniske anlegg, jf. pbl. 12-7 pkt. 4
Det skal utarbeides tekniske tegninger for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Kommunens veinorm skal legges til grunn. Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

Teknisk infrastruktur som vann – og avløpsnett kan anlegges i areal avsatt til veiformål.

Pumpestasjoner o.a. kan tillates plassert over byggegrense mot vei etter godkjennelse av Enebakk kommune

Veianlegg skal opparbeides som vist på reguleringsplanen. Det skal etableres tilstrekkelig med brannhydranter innenfor området med uhindret tilgang for brann – og redningsmannskapet. Type brannhydranter skal godkjennes av Enebakk kommune.

Teknisk infrastruktur til BF1 og BF2 skal være via Østbyområdet.

§ 7 Grønnstruktur jf. pbl. § 12-5 pkt. 3, pbl. 12-7, pkt.1

§ 7.1 Friområde
Friområdet er offentlig og er merket o_FO1 på plankartet. I friområdet o_FO1 tillates tilretteleggingstiltak for offentlig rekreasjon. I området er det ikke tillatt å sette opp installasjoner, midlertidige eller permanente, dersom disse er i konflikt med områdets grønne karakter.

§ 7.2 Turvei
Innenfor o_TV1, o_TV3 - o_TV6 skal det opparbeides gruset turvei slik som anvist på plankartet eller med min. bredde på minst 2 meter.

o_TV3 skal tilpasses kommende turvei langs Haugdammen.

Turveiene skal være belyst og kunne brøytes vinterstid, og følge prinsippene om universell utforming der terrenget gir mulighet for det.

§ 7.3 Grønnstruktur
Innenfor o_G1 og o_G2 skal det opparbeides gruset tursti med bredde min. 1,0 meter. Minimumsbredde på o_G1 skal være 20 meter og o_G2 skal være 10 meter. Innenfor o_G2 tillates terrenginngrep i forbindelse med utbygging av tilliggende boligområder.

o_G3 skal være et sammenhengende vegetasjonspreget område.

Fra o_G5 skal det være mulig å komme frem til stinettet bak felt BHG.

§ 7.4 Naturmiljø
Innenfor naturområde o_N3 skal bekken og vegetasjonen bevares. Bekken kan likevel erosjonssikres i form av steinsetting eller lignende ved utløpet av kulverten under Fiolveien.

I områdene N1 og N2 skal det ikke iverksettes tiltak som kan endre de naturgitte forholdene.

§ 8 Landbruks-, natur- og friluftsformål, jfr. pbl. § 12-5 pkt. 5

§ 8.1 Naturformål
Område a_LNF1 nyttes til åpent fordrøyningsmagasin for overvann. Anlegget skal opparbeides som beskrevet i notat datert 17.10.2019, utarbeidet av Asplan Viak AS. Området skal inngjerdes iht. gjeldende forskrifter for åpne vannspeil.

§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, jfr. pbl. § 12-5 pkt. 8

Området er svært viktig for bevaring av biologisk mangfold. I området er det forbudt å Iverksette tiltak som forringer naturverdiene.
Innenfor området o_FOSV1 – Haugdammen, skal natur, friluftsliv og kulturmiljø vektlegges.

Det tillates gjenoppbygging av Haugdammen innenfor området og bygging av turveier o.a. anlegg for allmennhetens rekreasjon.

Innenfor området o_FOSV2 skal naturlig vannmiljø bevares, ref. § 7.4.

§ 10 Hensynssoner jf. pbl. §§ 12-6 jf. pbl. §§ 11-8 og 11-10.

§ 10.1 Frisikt
Frisiktsone er merket H140_1 på plankartet. Innenfor frisiktsone for vei tillates ikke vegetasjon eller terrenghøyde som overstiger 0,5 meter målt fra nivå på vei.

§ 10.2 Flomfare
Flomfare er merket H320_1 på plankartet. Innenfor areal merket flomfare skal det ikke tillates bygning eller anlegg som kan skades av flom.

§ 10.3 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

H370_1 er ny transformatorstasjon.

H370_2 omfatter eksisterende høyspentlinje.

Innenfor hensynssone H370_1 og H370_2 for høyspenningsanlegg tillates ingen former for aktivitet som kan komme i konflikt med eksisterende høyspenningsanlegg og fremtidig energianlegg i henhold til "Generelle restriksjoner gjeldende for angitte kraftanlegg/-ledning" fra Hafslund nett.

Avdeling for Teknikk og samfunn delegeres til å foreta en mindre endring av plassering av hensynssonen for høyspentanlegg i reguleringsplanen.

§ 10.4 Teknisk infrastruktur
Område med hensynssone H_410 kan nyttes til fordrøyningsbasseng med tillatt oppfyllingshøyde k. 246,5.

§ 10.5 Bestemmelsesområde

Midlertidig anleggsområde (MAR)
Området reguleres til midlertidig anleggsområde MAR. Innenfor disse områdene tillates nødvendige terrengarbeider, avdekking av løsmasser, mellomlagring av masser, midlertidig anleggsveier, riggområder, stikkrenner, lagerplass for masser, område for mobil knuseverk inklusive masselager samt parkering av anleggsmaskiner. Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig reguleringsformål. Opprinnelig reguleringsformål skal da gjelde. Avdeling for Teknikk og samfunn delegeres å endre reguleringsplanen ved at skravuren for bestemmelsesområde/midlertidig anleggsområde tas ut av planen når anleggene er ferdigstilt.

Områdene skal beskyttes mot mulig forurensningsbelastning. Topplag gjenbrukes til egnet formål, fortrinnsvis innenfor planområdet.

Barskogen og koller innenfor B1 som grenser til anleggsområdet, skal sikres for inngrep i anleggsperioden.

Det tillates midlertidige boligbrakker for anleggsarbeidere som utfører arbeid innenfor planområdet.

Midlertidig anleggsområde skal så raskt som mulig istandsettes og tilbakeføres til underliggende formål.

Mobile knuseverk
Det tillates kun etablert midlertidige pukkverk for knusing av stedegne masser i område regulert til midlertidig anleggsområde. Det tillates ikke tilført masser utenfra for knusing. Unntak kan gjøres for masser fra planområdet som omfattes av reg. 436 Kjensli boligområde. Godkjennelse fra Fylkesmannen for mobile knuseverk skal sendes til kommunen før oppstart av pukking.

§ 11 Rekkefølgebestemmelser, jf. pbl. § 12-7 pkt. 10.

11.1 Før det gis byggetillatelse til boenheter i områdene BF1 og BF2 skal Enebakk kommune ha godkjent plan for atkomstvei og teknisk infrastruktur fra Østbyområdet.

11.2 Før det gis igangsettingstillatelse i et delområde, med unntak av BF1 og BF2 skal:

- Nødvendig skolekapasitet dokumenteres.
- Miljøoppfølgingsplan være godkjent av Enebakk kommune ved kontoret for Miljørettet helsevern for Enebakk, Frogn og Nesodden kommuner.
- Prosjektering av kommunaltekniske anlegg (vei, veilys og avløp) være godkjent av Enebakk kommune. Prosjektering av anlegg for vann være godkjent av Flateby vannverk.
- Massedisponeringsplan forelagt/godkjent av Enebakk kommune.
- Utomhusplan med tilhørende dokument om overvannsløsninger godkjent av Enebakk kommune.
- Atkomstvei fra Fiolveien være sikret opparbeidet.

11.3 Før det gis igangsettingstillatelse til boliger i delfeltene BF3-5, BK1–5, BB1 (BB1A og BB1B) eller Bkomb1–4 skal følgende være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

- Haugdammen o_FOSV1 med tilhørende grøntområde o_FO1 og turvei o_TV3.
- Gang- og sykkelvei langs Bjerklundsbakken.
- Nytt kryss fv. 120 / Bjerklundsbakken.
- Økt avløpskapasitet fra Hauglia skole – Ødegårdsveien.

11.4 Før det gis midlertidig brukstilaltelse eller ferdigattest til den 15. boligen innenfor planområdet skal følgende tiltak være opparbeidet:

- Trafikktiltak innregulert i reg.plan 423 for Hauglia skole. Utvidelse av Kjensliveien fra pel 200 til Ødegårsveien og utvidelse av kryss Kjensliveien – Ødegårdsveien, ref. tegningsnr. 860800, datert 11.5.2015, sist revidert 4.5.2016.

11.5 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter innenfor delfeltene BF3-5, BK1-5, BB1(BB1A og BB1B) eller Bkomb1–4 skal følgende være opparbeidet:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i takt med utbyggingen.
- Veg 1 i reg.plan 436 for Kjensli boligområde fra Veg1 sin grense ved Hauglia skole og til Pel 1350 i o_KV1 i reg.plan 436 Høgåsen ref. tegningsnr. 859910B1A datert 11.06.2015.
- Nødvendig utvidelse/oppgradering av ledningsnett for vann og avløp samt grøfter for overvannshåndtering langs Veg 1 i reg.plan 436 for Kjensli boligområde.

11.6 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til første bolig innenfor delfelt BF3 - BF5, BK1 eller Bkomb1 skal følgende være opparbeidet:

- Lekeplass f_Lek1
- Skjermingstiltak mot veiene o-KV1 og o_V1-3 Fortau o_F1 Turvei o_TV1.

11.7 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til første bolig innenfor delfeltene BK4, BK5, BB1 (BB1B), Bkomb2 eller Bkom3 skal følgende være opparbeidet:

- Lekeplass f_Lek2

11.8 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til første bolig innenfor delfeltene BK2, BK3 eller Bkomb4 skal følgende være opparbeidet:

- Lekeplass f_Lek3
- Turvei o_TV4 og o_TV5
- o_F2 • f_P1

11.9 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til første bolig innenfor delfeltene BB1 (BB1A), BK3 og BK4 skal følgende være opparbeidet:

- Fortau o_F3 og o_F4 til grense mellom BB1A og BB1B.

11.10 Før det gis midlertididg brukstillatelse eller ferdigattest for første bolig innenfor delfeltene BB1(BB1B) og BK5 skal følgende være opparbeidet:

- Fortau o_F4 fra grensen mellom BB1A og BB1B til lekeplass f_Lek2.

11.11 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til første bolig innenfor delfeltet BK1 skal følgende være opparbeidet:

- o_G1 med tursti

11.12 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til første bolig innenfor BB1 (BB1A og BB1B), skal følgende være opparbeidet:

- o_G2 med tursti

11.13 Før det gis tillatelse til tiltak i delfeltene B1 - B6, skal områdene inngå i en detaljreguleringsplan.

11.14 Før det kan søkes byggetilaltelse for den 101. boenheten skal følgende anlegg være opparbeidet:

- Veianlegg o_KV1 fra Pel 0 i Fiolveien til Pel 1350 ref. tegningsnr. 859910-B1-A datert 11.06.2015 inkludert avkjøring til transformatortomt E1 og turvei o_TV6.
- Kulverten under Fiolveien skal oppgraderes i henhold til overvannsrapporten fra Sweco, datert 13.11.2015, sist revidert 9.2.2016.

11.15 Antall boliger som kan ferdigstilles de to første årene er inntil 50 boliger pr. år. I løpet av påfølgende 5-årsperiode, fra år 3-8, skal det ikke bygges mer enn 30 boenheter pr. år.

11.16 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til første bolig innenfor planområdet skal følgende anlegg være opparbeidet:

- Fordrøyningsmagasin i område a_LNF1/hensynssone H410, ref. §§ 8.1 og 10.4.

11.17 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innenfor et delområde skal veier i delområdet og de nærliggende veiene som kommunen angir, være skiltet med ”Parkering forbudt”.

****

Saksnr: 2009/559 Arkivkode: Q14

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR Plan nr.

«HAUGLIA SKOLE»

ENEBAKK KOMMUNE REG423

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon	**29/12**	**29.03.2012**	**KJ/AMS**
4. **Mindre endring av reguleringsplan i det faste utvalg for plansaker**			
Kommunestyrets vedtak:	03/08	11.02.2008	HET
3. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	03/08	24.01.2008	HET
Offentlig ettersyn fra 30.08.2007 til 05.10.2007		30.08.2007	HET
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	31/07	21.06.2007	HET
Offentlig ettersyn fra 30.04.2007 til 04.06.2007		30.04.2007	HET
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	16/07	19.04.2007	HET
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		26.01.2006	TE

ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR "FLATEBY III" OG "LILLE HAUG" I ENEBAKK KOMMUNE

1.0 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Mindre vesentlige endringer fra planen og dens bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av Utvalget for teknikk og miljø innenfor rammen av Plan- og bygningsloven.

1.2 Reguleringsbestemmelsene gjelder kun for denne endring og planavgrensning særskilt. Der det skulle oppstå konflikt med gamle reguleringsbestemmelser er disse nye bestemmelser overordnet.

2.0 REGULERINGSFORMÅLENE I PLANEN

Området reguleres til følgende formål

- Byggeområder : Offentlig formål- skole

- Offentlige trafikkområder: Kjøreveg
  Gang-/ sykkelveg
  Fortau
  Bussholdeplass
  Annen veggrunn
  Parkeringsplass

- Spesialområder: Frisiktsone ved veg

- Friområder Anlegg for lek

3.0 FELLESBESTEMMELSER

Bestemmelsene gjelder for alle områder i planen.

3.1 Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidene straks stanses i den grad de berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5m, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturmyndighetene i Akershus fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og evt. vilkår for dette.

4.0 BYGGEOMRÅDER

Utvalget for Teknikk og miljø skal ved sin behandling av søknad se til at bygninger får god form og harmonisk utseende samt godt materialvalg. Gjerdeplan skal utarbeides for skoleområdet.

4.1 Offentlige formål- skole

Arealet skal benyttes til offentlig skole, eksisterende og eventuelle fremtidige utvidelser.

4.1.1 Maksimal mønehøyde kan være inntil 12,5 m og gesimshøyde 9 m, i forhold til gjennomsnittlig terreng iht. gjeldende måleregler.

4.1.2 Skolebygning med tilhørende anlegg og fasiliteter skal utformes iht. gjeldende regelverk, og oppfylle krav som angis for denne type virksomhet.

4.1.3 Området skal gjerdes inn slik at ikke ureglementerte personer eller trafikk kan ta seg inn på området. Gjelder ikke området for parkering. Hovedport skal være av type låsbar.

5.0 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Offentlige trafikkområder skal opparbeides som planen viser. Detaljplaner for bygging av vei, vann, avløp mv skal godkjennes av kommunen før arbeider kan igangsettes. Inkludert i detaljplanene skal inngå skiltplan hvor oppmerkede gangfelt inngår.

5.1 Kjøreveg

Kjensliveien opparbeides som vist i planen og i henhold til kommunens veinorm. Hauglia stenges for gjennomkjøring som vist i planen.

5.2 Gang og sykkelveg

Gang - og sykkelveier skal opparbeides som planen viser samtidig med opparbeidelse av ny p-plass og atkomst.

5.3 Fortau

Fortau langs offentlig kjøreveg og atkomst til skolen opparbeides samtidig med ny atkomst.

5.4 Annen veggrunn

Annen veggrunn benyttes til grøfter, snøopplag mv

5.5 Parkering
Ny parkeringsplass anlegges for skolen, SFO og Helsestasjonens ansatte og besøkende, og er regulert med min 40 P-plasser, med mulighet for fremtidig utvidelse.
P-plassen anlegges sør for rundkjøring. Handikap- parkering anlegges langs Kjensliveien i nordøstre del av planområdet samt på p-plass.

5.6 Gangfelt
Gangfelt skal være opphøyde, skiltet og merket på forskriftsmessig måte.

5.7 Veilys
Det skal anlegges veilys langs fortau, og gang/sykkelveier.

6.0 SPESIALOMRÅDER
Frisiktsone i vegkryss skal ikke ha sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med større høyde enn 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

7.0 FRIOMRÅDER
Anlegg for lek skal opparbeides som lekeplass for barn i området. Lekeplassen kan ved særskilt avtale overdras til velforening i området.

Utskriftsdato: 31.10.2025

Enebakk kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3220	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	17	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Østbyveien 1B, 1911 FLATEBY								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20151000
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/11352/Bestemmelser%20etter%20mindre%20endring%202018.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 399 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Flateby **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 195 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** BF1
	Delareal 646 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** BF5

	Delareal 237 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** BF17
	Delareal 320 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende **Områdenavn** NAF2

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	432
Navn	HØGÅSEN
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.05.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/12957/3028432_reguleringsbestemmelser%20.pdf
Delarealer	**Delareal** 90 m^2 **Formål** Naturområde - grønnstruktur **Feltnavn** o_N1
Id	423
Navn	HAUGLIA SKOLE
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.02.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/778/0229423_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 27 m^2 **Formål** Parkeringsplasser **Feltnavn** o_P
Id	322
Navn	FLATEBY III
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.08.1979

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/647/0229322_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 822 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** 4
	Delareal 15 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 23 m^2 **Formål** Offentlig friområde
Id	364
Navn	LILLE HAUG FLATEBY III
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.04.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/690/0229364_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 28 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B2
	Delareal 15 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 897 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B1
	Delareal 482 m^2 **Formål** Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	480
Navn	Østbyjordet
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

b

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL FORENKLET REGULERINGSPLAN FOR FLATEBY III, DATERT 30.6.75.

REGULERINGSOMRÅDET

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense er arealet nyttet til følgende formål:

A. Boliger
B. Privat og offentlig service.
C. Offentlig formål
D. Offentlig friområde.
E. Spesialområde.

A. AREAL REGULERT TIL BOLIGER.

u = 0,12 - 0,18

§ 2

I området kan oppføres bolighus opptil 1½ etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasje innredes til beboelse i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3

For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasje bør fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

u = 0,15 - 0,25 og u = 0,18 - 0,25

§ 4

I området kan oppføres rekkehus i inntil 2 etasjer eller atriumhus i 1 etasje. Garasje og/eller uthus skal bygges samlet for hver husgruppe, eventuelt for flere grupper.

C. AREAL REGULERT TIL PRIVAT OG OFFENTLIG SERVICE

§ 5

Bygg til privat og offentlig service kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etg. innredes til boligformål eller kontor. For øvrig kan boliger ikke oppføres i disse områder.

D. AREAL REGULERT TIL OFFENTLIG FORMÅL.

§ 6

Bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhenging m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

E. AREAL REGULERT TIL OFFENTLIG FRIOMRÅDE.

§ 7

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til områdets bruk, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler eller bygninger som benyttes til idrettsformål, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

F. AREAL REGULERT TIL SPESIALOMRÅDE.

§ 8

I området tillates parkmessige tiltak som ikke er til sjenanse for vernegrunnlaget. Avgjørelser herom treffes av bygningsrådet i samråd med fylkesmannen.

FELLESBESTEMMELSER

§ 9

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10

Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet kreve utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser tomtedeling, avkjørsel, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann, fellesantenner og andre fellesanlegg.

§ 11

Sammen med byggemelding for de enkelte bygg skal følge plan for tilhørende garasjer og/eller parkeringsplasser. Bygningsrådet kan kreve at det er plass til 1,5 bilplasser pr. leilighet, for forretningsbygg 1 bilplass pr. 25 m^2 brutto forretningsareal.

§ 12

Oppfylling av terrenget i mer enn 1 meters høyde over det naturlige terrenget skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 13

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 14.

Eksisterende vegetasjon bør bevares. På tomtene må det ikke plantes trær eller busker som kan virke sjenerende for nabo eller hindrer oversikt i vegkryss.

§ 15

Innenfor område avsatt til boligformål kan virksomhet som kan regnes som supplement til primærformålet tillates av bygningsrådet. Virksomheten må da drives av den som bor i gjeldende bolig og virksomheten må ikke være til sjenanse for primærformålet.

§ 16

Det må etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke ved private servitutter etableres forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 17

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

ENEBAKK KOMMUNE

Teknikk og samfunn - Natur, geodata og byggesak

Alfa Varme-Og Pipeteknikk AsS
Apalveien 1
3360 GEITHUS

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	2021/5151/ELISOR	16.02.2022

Delegert behandling av sak D 47/22

FERDIGATTEST, JFR. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 21-10

Tiltaket gjelder:	Rehabilitering av skorstein		
Søknad datert:	10.02.2022	*Mottatt her:*	10.02.2022
Matrikkel:	*Gnr.: 7*	*Bnr.: 17*	
Eiendommens adresse:	Østbyveien 1 B		
Tiltakshaver:	Eskil Jensen		
Ansvarlig søker:	Alfa Varme & Pipeteknikk AS		

I følge pbl. § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendige sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

VEDTAK:

I henhold til plan- og bygningslovens § 21-10 jf. byggesaksforskriftens § 8, gis det ferdigattest for tiltaket i samsvar med innsendte søknad.

Ferdigattesten gjelder:
Det vises til byggetillatelse i sak D 40/22.

Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket er utført i tråd med tillatelsen og gjeldende regelverk, og byggesaken avsluttes derfor med en ferdigattest.

Gebyr:
I henhold til gebyrregulativet for behandling av natur, geodata og byggesaker i Enebakk kommune for 2022 fastsettes gebyret til kr 1.790, varenummer 66751

Postadresse: Prestegårdsveien 4 1912 ENEBAKK
Besøksadresse: Prestegårdsveien 4 1912 ENEBAKK
Organisasjonsnr: 964 949 581
Internett: www.enebakk.kommune.no
E-post: postmottak@enebakk.kommune.no
Telefon: 64 99 20 00

Enebakk kommune gjør spesielt oppmerksom på følgende:

- Ansvaret for ansvarlig foretak opphører formelt ved ferdigattest (jf. pbl. § 23-3 andre ledd). Det er imidlertid presisert at kommunen kan gi pålegg om retting eller utbedring innen 5 år etter at ferdigattest er gitt. Ansvarlig foretak skal oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest er gitt.

Klageinformasjon:

Du kan klage på dette vedtaket til Statsforvalteren. Klagen må være skriftlig og sendes til kommunen som et vanlig brev eller på e-post. Vi vil sende saken videre til Statsforvalteren dersom vi ikke omgjør vedtaket. Klagefristen er tre uker etter at du har mottatt vedtaket.

Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Forvaltningslovens bestemmelser avgjør dette.

I klagen må du skrive hvilket vedtak du klager på. Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket skal endres. Hvis du har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at du sender inn den.

Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.

Med hilsen

John Robert Bjørnstad
enhetsleder

Elin Melbøe Sørensen

Dokumentet er elektronisk godkjent.

INNSLYTTINGSATTEST

Angående Tilbygg på eiendommen Ø Hov gr.nr. 7 br.nr. 17

i Enebakk tilh. herr Arvid Lorentsen

1838 Flaskerud.

Herved bekreftes at ovennevnte boligbygg er tatt i bruk 8/2 1972

Enebakk den 8/2 -1972

ENEBAKK KOMMUNE
Bygningskontrolløren

Byggekontrollen

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

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

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

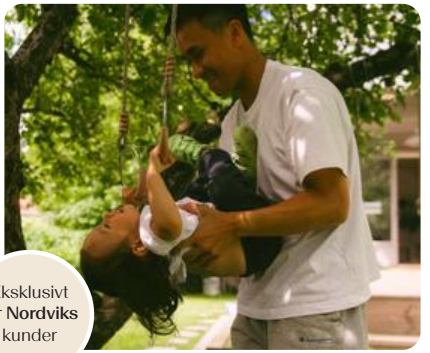
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 60-0409/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Østbyveien 1B 1911 FLATEBY

Betegnelse: Gnr 7, bnr 17 (ideell andel 1/1) i Enebakk kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no