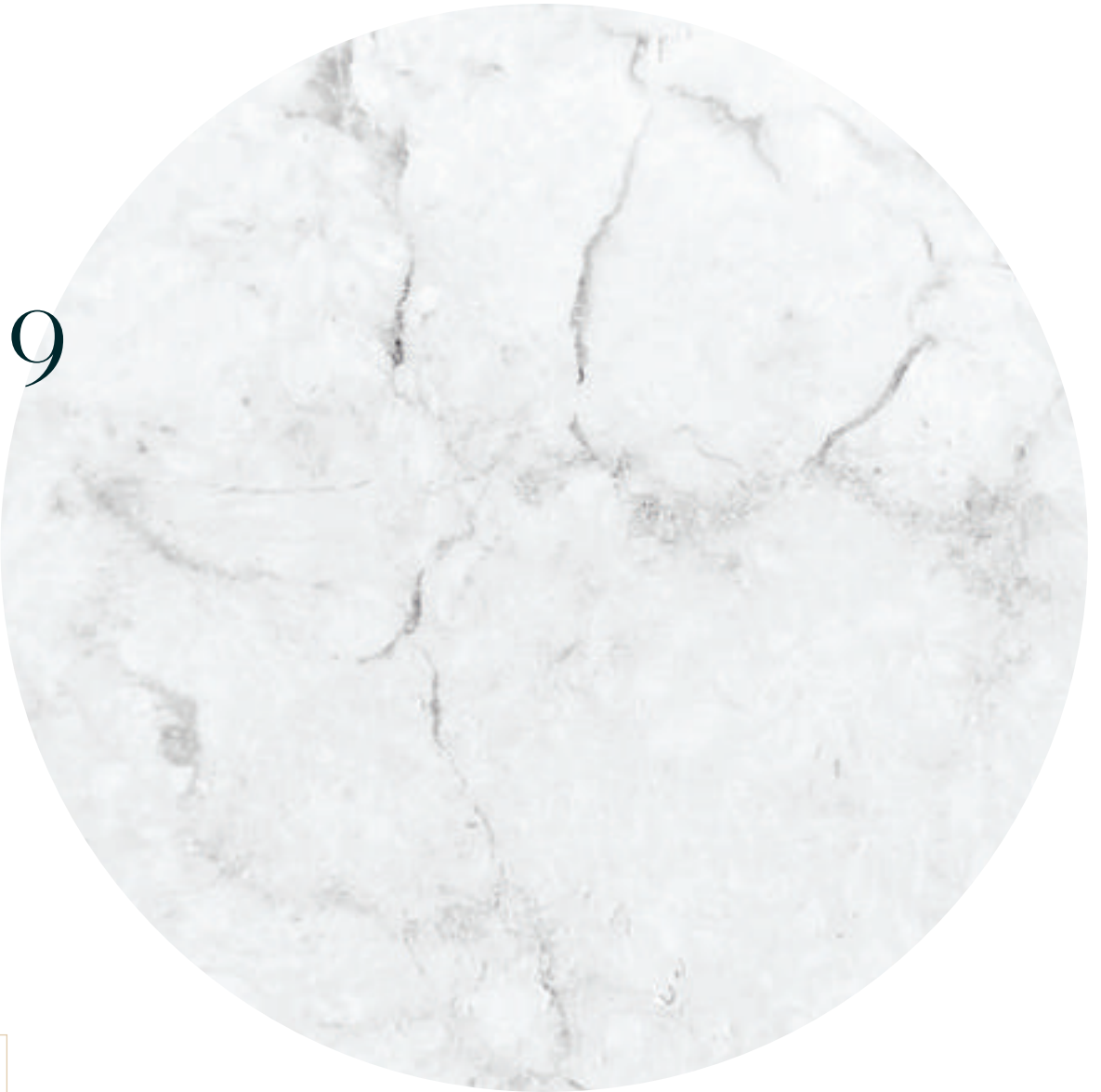


Beiteveien 9



Velkommen til

Beiteveien 9



Salgsoppgaven produsert 14. mars 2025

Flateby

Lys og innbydende enebolig over to plan med 3 soverom | Nytt kjøkken og bad | Solrik terrasse | Trygt og rolig nabolag

Prisantydning	4 500 000,-
Omkostninger	113 850,-
Totalpris	4 613 850,-
BRA-i	144 kvm
Totalt BRA	153 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1970
Megler	Henrik Bredo Larsen
Telefon	936 27 522
E-post	h.larsen@nordvikbolig.no
Megler 2	Martin Eilertsen
Telefon	992 74 585
E-post	m.eilertsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til en moderne og innbydende bolig med funksjonell planløsning! Entre med direkte tilgang til vaskerom og bod. Stue og kjøkken i åpen løsning skaper en luftig og sosial atmosfære, med stilrent IKEA-kjøkken og utgang til en solrik platting. Boligen har tre lyse soverom, to med integrerte garderober, samt et innredet rom i underetasjen. Badet er helfliset med moderne innredning og vegghengt toalett. Ekstra bod og vaskerom gir gode oppbevaringsmuligheter.

- Høydepunkter:
- Åpen stue/kjøkkenløsning
- Solrik platting med utgang fra stuen
- 3 soverom + ekstra rom i underetasjen
- Moderne bad og separat vaskerom
- God lagringsplass med flere boder
- Romslig hage
- Veletablert og hyggelig nabolag

Arealer og innhold

BRA-i:	144 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	153 kvm
TBA:	23 kvm

Beskrivelse

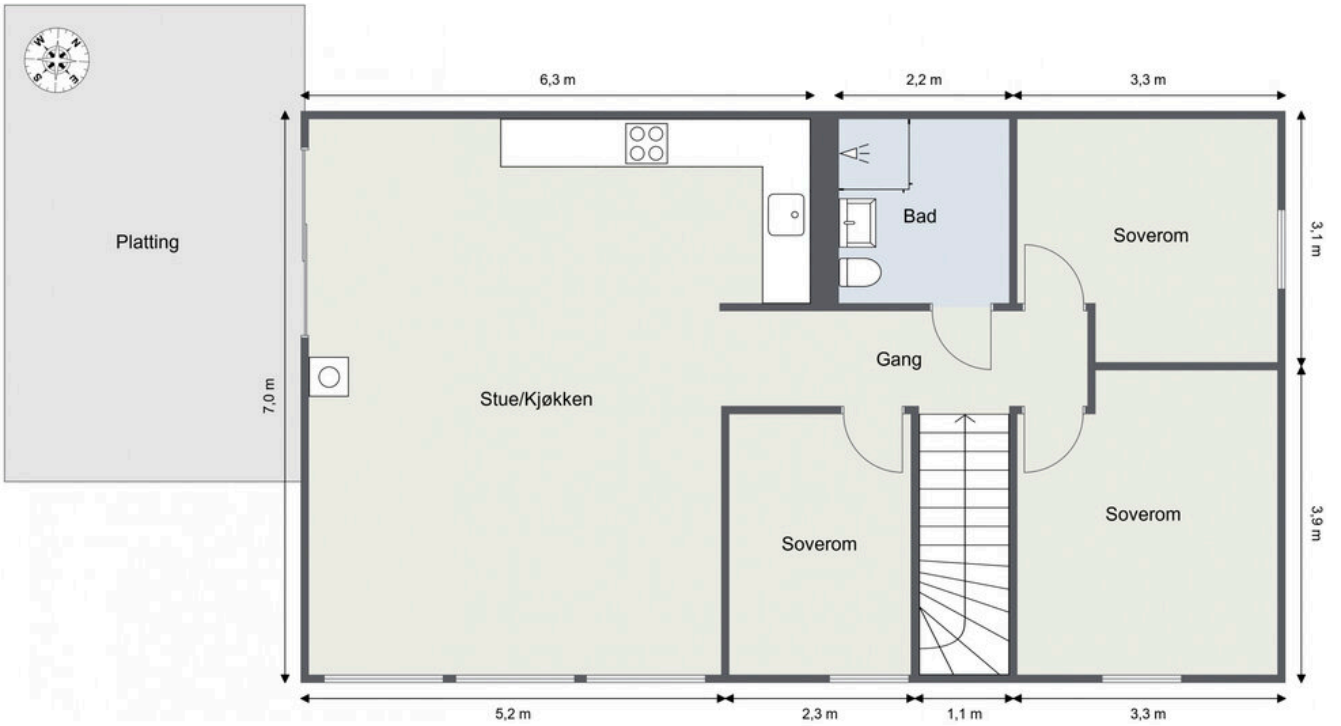
Underetasje:
BRA-i: 58 kvm.
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 23 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 86 kvm.
Total BRA: 86 kvm.

DALBECK TAKST

Beiteveien 9

1. Etasje



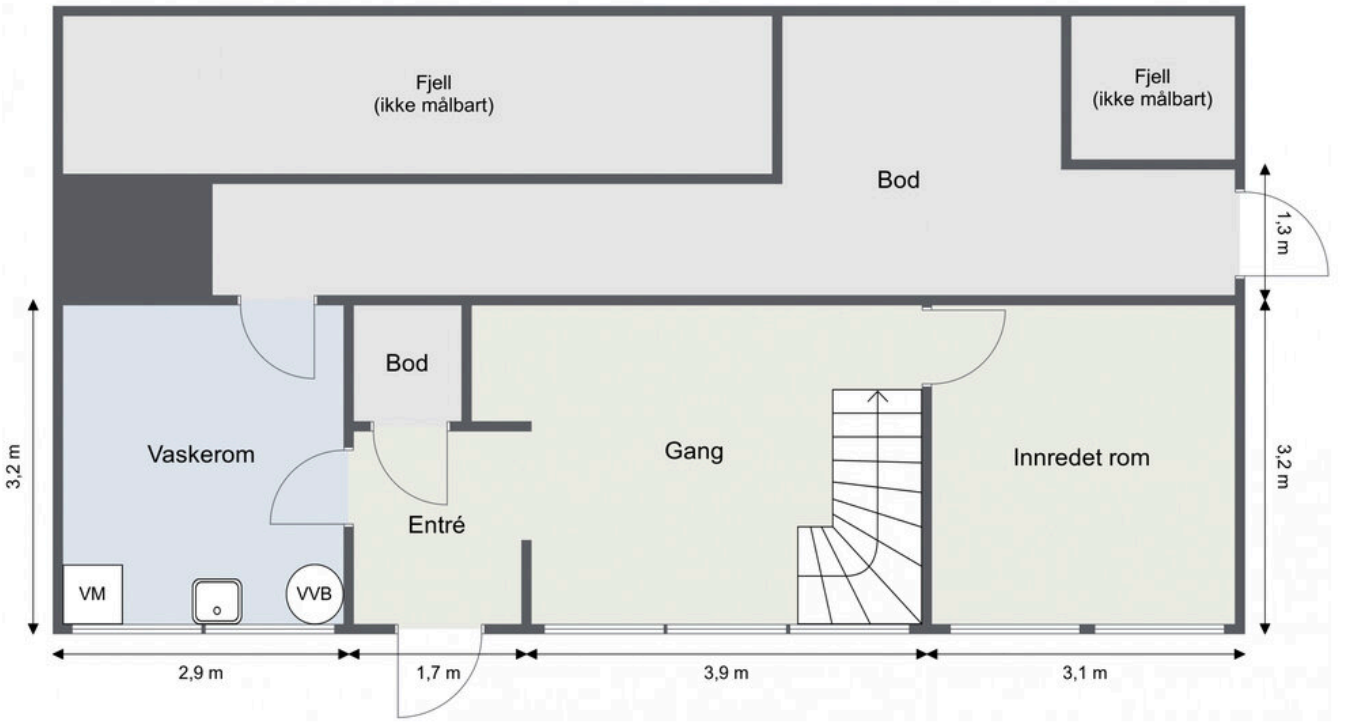
Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

DALBECK TAKST

Beiteveien 9

Underetasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.




















N°2




HAND SOAP
Nº3
HYDRANGEA
VERBENA
500 ml












SALÓN des FLEURS
CHANEL








ROAF
ROAF
ROAF



Informasjon

Beiteveien 9

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0086/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Beiteveien 9, 1911 FLATEBY
Gnr 5, bnr 206 (ideell andel 1/1) i Enebakk kommune

Selger
Lena Kristin Schrøder Nilsson

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
133 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 613 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 633 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1970

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 144 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 153 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 58 kvm.
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 23 kvm.
1. etasje:
BRA-i: 86 kvm.
Total BRA: 86 kvm.

Innhold

Planløsning:
1. etasje: Gang, 3 Soverom, Stue/Kjøkken, Bad.
Underetasje: Entré, Vaskerom, Bod, Gang, Innredet rom.

Standard

Entré
I den innbydende entreen er det godt med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Herfra har du direkte tilgang til både husets vaskerom og en praktisk bod, perfekt for oppbevaring av sesongklær, sko eller annet utstyr.

Videre ledes du inn i en romslig og innbydende gang, hvor de beige malte veggene skaper en lun og harmonisk atmosfære. Den åpne utformingen gir en luftig følelse og binder boligens rom sammen på en elegant måte.

Stue/Kjøkken
Det stilrene IKEA-kjøkkenet kombinerer moderne design med funksjonalitet. Innredningen har slette fronter for et rent og tidløst uttrykk, mens den nedfelte oppvaskkummen og ettgreps blandebatteriet gir en elegant finish. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøleskap/fryser og komfyr, samt en integrert oppvaskmaskin fra Whirlpool. Med rikelig benke- og skapplass er det både praktisk og brukervennlig. Den åpne løsningen mellom kjøkken og stue skaper en romslig og sosial atmosfære, perfekt for samvær med familie og venner.

Stuen er generøs i størrelsen og gir flere møbleringsmuligheter, slik at du kan tilpasse innredningen etter behov. De store vinduene slipper inn rikelig med naturlig lys og forsterker den luftige romfølelsen. Fra stuen har du direkte utgang til en solrik platting, et ideelt sted for avslapning eller sosiale sammenkomster.

Bad
Boligens bad holder en høy standard og kombinerer stil med funksjonalitet. Innredningen består av et elegant servantskap med nedfelt servant, romslige underskuffer og et praktisk ettgreps blandebatteri. Dusjsonen er utstyrt med et moderne dusjhjørne med glassdører, som gir en åpen og luftig følelse, samt et plassbesparende vegghengt toalett. På veggene er det fliser, noe som gir et tidløst uttrykk, mens himlingen er malt for et rent og helhetlig preg.

Soverom
Boligen har tre romslige soverom med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære. To av soverommene er utstyrt med integrerte garderober, noe som gir en praktisk og ryddig oppbevaringsløsning. Alle soverommene har god plass til både seng, oppbevaring og øvrig møblering, noe som gir fleksibilitet etter behov.

I underetasjen finnes det i tillegg et innredet rom av god størrelse, som selger har benyttet som soverom. Dette gir boligen ekstra bruksareal og kan tilpasses etter behov, enten som gjesterom, hjemmekontor eller oppholdsrom. I underetasjen finner du også et romslig vaskerom samt en stor og praktisk bod, som gir rikelig med oppbevaringsplass for både klær, utstyr og sesongbaserte eiendeler.

Parkering

Parkering i egen innkjørsel. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
Svar: Overtatt 28. oktober 2021.

- Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Svar: Ja

- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Arbeid utført av Arbeider PR, renovering av baderom, utført i 2022.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært. Arbeid utført av Arbeider PR, membran og sluk ble fornyet i forbindelse med renovering i 2022.

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært. Arbeid utført av : Arbeider PR, renovering av baderom, utført i 2022.

- 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?
Svar: Ja, ufaglært. Arbeid som er utført er: Pipe er midlertidig slemmet igjen ved fjerning av peis, ved montering av ny peis må dette utføres
fagmessig. Carport er bygget om til bod med takterrasse.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Foreligger samsvarserklæring. Arbeid utført av Sofienberg elektro, demontering av ovner, nye stikk og brytere, 2021 Elekta AS, varmekabler på bad, 2022.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja, kontroll utført 2022.

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?
Svar: Ja, tidligere salgsoppgave i 2024.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Svar: Ja, det er krav fra Flateby vannverk om digital vannmåler, det er ikke det i dag.

Bygningssakkyndig

Sivert Dalen

Byggemåte

Enebolig over 2 etasjer. Støpt såle mot grunn. Grunnmur og yttervegger i underetasjen i pusset murkonstruksjon. Bærende konstruksjoner i murkonstruksjon og treverk. Yttervegger oppført i bindingsverk, kledd utvendig med liggende og stående kledning. Saltak av trekonstruksjon tekket med betong takstein. Boligen fremstår med varierende vedlikehold/oppgraderinger, dog hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning.

Eldre bygg har naturligvis avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer nærmer seg/har passert normal forventet levetid samt bygningsdeler med enkelte avvik, slik at utskiftninger/utbedringer må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte punktene i rapporten.

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:

- Byggegrunn, fundamenter og grunnmur: TG2 settes på grunn av riss/sprekker og avflassinger i grunnmur, skjevhet og sprekker i fundament til tak over inngang til bod samt alder og forventet gjenværende tid for utbedringer.
- Drenering: TG2 settes på grunn av at utvendig fuktsikring viser tegn til svik (se punkt 9.1.3). Terrenget hadde stedvis manglende fall fra grunnmur.
- Støttemurer: TG2 settes på grunn av riss/sprekker, avflassing, skjevheter og forventet gjenværende tid for utbedring.
- Yttervegger og veggkonstruksjon: TG2 settes på grunn av slitasje/etterslep på vedlikehold, løsnede kledningsbord, manglende lufting av kledningen samt alder og forventet gjenværende tid for utbedringer.
- Vinduer og ytterdører: TG2 settes på grunn av slitasje, alder og forventet gjenværende levetid.
- Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak: TG2 settes på grunn av slitasje i vindskier samt alder og forventet gjenværende levetid.
- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): TG2 settes på grunn av mose på takstein og sprukne/knekte stein.
- Renner, nedløp og beslag: TG2 settes på grunn av nedløp renner direkte mot grunnmur og enkelte utbedringer må forventes.
- Innvendig loft: TG2 settes på grunn av behov for ytterligere undersøkelser.
- Terrasser, balkonger, trapper o.l.: TG2 settes på grunn av deler av terrasse uten rekkverk samt slitasje og småskader i utvendig trapp.
- Piper og ildsteder: TG2 settes på grunn av info fra selger om at hull for røykrør ikke er fagmessig tettet og behov for ytterligere undersøkelser før pipe kan tas i bruk.
- Etasjeskillere: TG2 sette på grunn av planavvik i etasjeskilleren.
- Underetasje Veggenes og himlingens overflater: TG2 settes på grunn av riss/sprekker i betong/murkonstruksjon samt saltutslag på betong.
- Underetasje Gulvets overflate: TG2 settes på grunn av slitasje og samt riss/mindre sprekker i betong.
- Underetasje Fuktmåling og ventilasjon: TG2 settes på grunn av forhøyede fuktverdier og saltutslag i både gulv og vegger.
- Vaskerom Overflate vegger og himling: TG2 settes på grunn av vegger uten fuktbestandige overflater og skadet/sprukket panel.
- Vaskerom Overflate gulv: TG2 settes på grunn av skader i gulv der utbedring må forventes.
- Andre rom: TG2 settes på grunn av slitasje og småskader utover normal bruksslitasje.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 settes på grunn av manglende lekkasjestopper, alder og forventet gjenværende levetid av rørkomponentene.
- Varmtvannsbereder: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
- Ventilasjon: TG2 settes på grunn av naturlig ventilasjon på vaskerom.

Sammendrag av bygningsdeler med TG3:

- Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk: TG3 settes på grunn av våtrom uten membran. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000,-.

- Garasje - uthus: TG3 settes på grunn av sprekker gjennom fuger og blokker samt skjevheter og ufagmessig oppbygging. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000,-.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje

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

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

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

Oppvarming

Luft til luft varmepumpe i stue. Elektrisk gulvvarme på bad. Pipeløp (ikke i bruk). Øvrig elektrisk oppvarming.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 16 864,-pr. 2025

Enebakk kommune opplyser om kommunale avgifter på kr 16 864,-. Dette inkluderer avløp og renovasjon. Eiendommen er tilknyttet Flateby Vannverk SA for vann, se info vannavgift.

Andre utgifter

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

Vannavgift

Flateby Vannverk informerer om følgende priser:
Boenheter med vannmåler betaler kr 3 175,- i årsgebyr pluss forbruk etter måler, mens boenheter uten målet betaler kr 5000,- i forbruksgebyr.

Pris pr m3 opp til 200 m3: 12.50,-
Pris pr m3 over 200 m3: 17,80,-.

Alle priser uten mva.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 909 147,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 636 588,- 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

Fremtind
Polisenr: 00028642331

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 525 kvm (Eiertomt)
Tomt i godt etablert boligområde. Inngangsparti med biloppstillingsplasser. Hage med plen og beplantning.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et meget barnevennlig, etablert og rolig boligområde på Flateby i Enebakk kommune. Her har man Østmarka rett utenfor døren med gode turmuligheter sommer og vinter. Kort vei til en rekke fasiliteter som matbutikk, postkontor, apotek, bensinstasjon m.m. Videre er det nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder og gode servicetilbud. I tillegg er det kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, lysløype, skiløyper, alpinanlegg, idrettshall, badeplass og ridesenter m.m.

Flateby er et tettsted i Enebakk kommune i Akershus, og ligger i den nordlige delen av Enebakk med grenser mot Oslo, Rælingen og Fet.

Det er utsikt over Øyeren fra store deler av Flateby. Samfunnshuset er stedets sosiale samlingspunkt med et stort spekter av klubber og aktiviteter. For den aktivitetslystne ligger Streifinn idrettsanlegg 1,5 km fra boligen. Anlegget benyttes av Enebakk idrettsforening. Herfra er det innfallsport til Østmarka med gode turmuligheter både sommer og vinter.

Flatebyhallen og Vidotta kunstgressbane ligger ca. 2,2 km unna. Videre er det kort vei til Atletico treningssenter og Melgård Hestesenter. Myrdammen ligger ca. 10 minutters bilkjøring fra boligen og er et flott friluftsområde, opparbeidet med turveier, toaletter, badebrygge, stupebrett og badevann. Fra parkeringsplassen på Myrdammen er det kort vei til fine turstier om sommeren og preparerte skiløyper om vinteren.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Extra og Spar Flateby. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Flateby Grendesenter et godt og variert utvalg. Lillestrøm, Strømmen og Oslo ligger også godt innen rekkevidde med et rikt utvalg av servicetilbud.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Fredheimveien som ligger ca. 3 minutter gange fra boligen. Med bil fra Flateby tar det ca. 20 min til Enebakk, 20 min til Lillestrøm, 20 min til Strømmen, 35 min til Oslo S og 45 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det kort vei til både Hauglia (1.-4. trinn) og Stranden (5.-7. trinn) barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Enebakk ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.02.1971.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. Eiendommen er tilknyttet Flateby Vannverk SA, for kostnad se punkt om vannavgift eller https://www.flatebyvannverk.no/priser-22158s.html.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

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. Nærliggende områder er regulert til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, friområder, gang/sykkelveg, kombinert bebyggelse og anleggsområde og blågrønnstruktur.

I henhold til kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Nærliggende områder er avsatt til tjenesteyting - nåværende, friområde - nåværende og næringsbebyggelse - fremtidig.

Reguleringskart, kommuneplan og temakart finnes på Enebakk kommune sine nettsider: https://www.enebakk.kommune.no. Konferer gjerne megler vedrørende bruken av siden.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3220/5/206:
18.11.1971 - Dokumentnr: 6314 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning

13.11.1970 - Dokumentnr: 5701 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3220 Gnr:5 Bnr:144

23.07.1973 - Dokumentnr: 4613 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0229 Gnr:5 Bnr:240

01.01.2020 - Dokumentnr: 1214288 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0229 Gnr:5 Bnr:206

01.01.2024 - Dokumentnr: 116178 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3028 Gnr:5 Bnr:206

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4.

Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.
Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.
Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.
Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven. Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 33 000,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 139 590,- 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 14. mars 2025

Ansvarlig megler

Henrik Bredo Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93627522

Megler

Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Beiteveien 9

Beiteveien 9

Nabolaget Flateby søndre - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Hauglia skole (1-4 kl.) 187 elever, 8 klasser	**9 min** 0.7 km
Stranden skole (5-7 kl.) 185 elever, 8 klasser	**23 min** 1.8 km
Kirkebygden barne- og ungdomss... 364 elever, 16 klasser	**12 min** 10.3 km
Rælingen videregående skole 579 elever	**16 min** 13.9 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	**21 min** 18.3 km

Offentlig transport

Fredheimveien Linje 350	**3 min** 0.2 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	**19 min** 16.7 km
Oslo Gardermoen	**47 min**

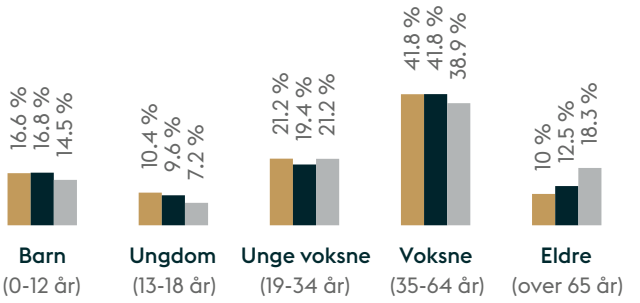
Barnehager

Hauglia barnehage (1-5 år) 49 barn	**9 min** 0.7 km
Flateby barnehage (1-5 år) 60 barn	**11 min** 0.7 km
Melgård barnehage (1-5 år) 58 barn	**10 min** 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Flateby	**7 min**
Coop Extra Flateby	**7 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 88/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Streifinn idrettsanlegg - Ball...	7 min
Hauglia skole	9 min
Atletico Flateby	9 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

Vedlegg

Eierskifterapport

EIERSKIFTERAPPORT™

Beiteveien 9
1911 Flateby

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
21	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 12/03/2025

Voldgata 4A
Lillestrøm 2000
47841288
post@dalbeck.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:5, Bnr: 206
Hjemmelshaver:	Lena Kristin Schrøder Nilsson
Tomt:	525 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1970
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.03.2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3

OM TOMTEN:
Tomt i godt etablert boligområde. Inngangsparti med biloppstillingsplasser. Hage med plen og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig over 2 etasjer. Støpt såle mot grunn. Grunnmur og yttervegger i underetasjen i pusset murkonstruksjon. Bærende konstruksjoner i murkonstruksjon og treverk. Yttervegger oppført i bindingsverk, kledd utvendig med liggende og stående kledning. Saltak av trekonstruksjon tekket med betong takstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med varierende vedlikehold/oppgraderinger, dog hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning. Eldre bygg har naturligvis avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer nærmer seg/har passert normal forventet levetid samt bygningsdeler med enkelte avvik, slik at utskiftninger/utbedringer må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte punktene i rapporten.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad. Belegg i gang og bod. Malt betong på vaskerom og bod. Laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Kombinasjon av panel, tapet og malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Av vesentlige endringer i selgers eietid informeres det om nytt kjøkken og bad samt oppgradering av enkelte overflater i 2022.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	58			23		
1.Etasje	86					
SUM BYGNING	144			23		
SUM BRA	144					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Utebod		9		13		
SUM BYGNING		9		13		
SUM BRA	9					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Underetasje: Entré, Vaskerom, Bod, Gang, Innredet rom
1.Etasje: Gang, 3 Soverom, Stue/Kjøkken, Bad

BRA-e:
Utebod

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble oppmålt med avstandsmåler, og BRA ble beregnet på stedet samt verifisert mot digital tegning i etterkant. Rommene er definert basert på bruken på befaringsdatoen, men kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle nødvendig godkjenning fra kommunen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE ROM:
Oppvarming: Luft til luft varmepumpe i stue. Elektrisk gulvvarme på bad. Pipeløp (ikke i bruk). Øvrig elektrisk oppvarming.

Takhøyde: Ca 240cm målt i stue i 1.etasje. Ca 232cm målt i gang i underetasje.

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

12/03/2025

Sivert Dalen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og observasjoner på befaringsdagen. Fundamentet ligger hovedsakelig under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det registreres skjevheter og sprekker i fundament for tak over inngangsparti til bod. Utbedringer bør forventes.

Det registreres stedvise riss og mindre sprekker i grunnmuren samt ett større omfang malingsavflassing/avskallet puss.

Det antas at dette kommer av alder og bevegelser over tid samt etterslep på vedlikehold. Enkelte utbedringer/tiltak bør forventes i tiden som kommer.

Byggegrunn er ifølge NGU løsmassekart "Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen".

Merknader: TG2 settes på grunn av riss/sprekker og avflassinger i grunnmur, skjevhet og sprekker i fundament til tak over inngang til bod samt alder og forventet gjenværende tid for utbedringer.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Det er på byggetegninger tegnet inn krypekjeller der det i dag er bod. Ukjent om det har vært slik siden byggeår eller utgravd i ettertid.

Se punkt 9 for rom under terreng.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering:
Drenering ukjent alder. Det er på befaringsdagen vist tegn på svik i utvendig fuktsikring. Drenering må ses i sammenheng med punkt 9.1.3 for fuktmålinger i underetasjen.

Terreng:
Fall fra grunnmuren fremstår generelt som tilfredsstillende, men det ble registrert enkelte flate partier samt groper inntil grunnmur.

Krav til fall fra byggverket er derfor ikke oppfylt alle steder.

Merknader: TG2 settes på grunn av at utvendig fuktsikring viser tegn til svik (se punkt 9.1.3). Terrenget hadde stedvis manglende fall fra grunnmur.

TG 2 1.4 Støttemurer

Murte og pussede støttemurer. Det registreres skjevheter, sprekker og avflassing i murene. Det antas at dette kommer av belastning over tid og etterslep på vedlikehold. Utbedringer bør forventes i tiden som kommer.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss/sprekker, avflassing, skjevheter og forventet gjenværende tid for utbedring.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det registreres dog sprukne bord, stedvis høy slitasje og etterslep på periodisk vedlikehold samt enkelte løsnede kledningsbord. Det må forventes utbedringer/utskiftninger i tiden som kommer.

Det er registrert manglende lufting/ventilering av kledningen, noe som var vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. For å sikre at fukt kan dreneres bort og kledningen tørker opp, anbefales det å etablere tilstrekkelig lufting.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje/etterslep på vedlikehold, løsnede kledningsbord, manglende lufting av kledningen samt alder og forventet gjenværende tid for utbedringer.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Underetasje med 2-lags glass produsert i 2009. Soverom i 1.etasje med eldre 2-lags vinduer der glass er skiftet i ca 2011. Vinduer i stuen i 2-lags glass produsert i 1979.

Samtlige vinduer i 1.etasje fremstår med slitasje og etterslep på vedlikehold. Utbedringer/utskiftninger må forventes i tiden som kommer.

Det registreres fuktskjolder i vinduskarm på vaskerom. Ikke påvist forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje, alder og forventet gjenværende levetid.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan og fra stige. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller tegn til konstruksjonssvikt i takkonstruksjonen.

Det registreres dog vindskier med stedvis slitasje der utbedringer bør forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje i vindskier samt alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2017

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Visuelt undersøkt fra bakkeplan og fra stige. Vurdering baseres hovedsakelig på alder og selgers opplysninger grunnet delvis snødekt tak på befaringsdagen. Selger opplyser om ny taktekking i 2017.

Taket fremstår med stedvis mose på takstein samt enkelte takstein som er sprukket/knekt. Mose på taksteinen gjør at taksteinen tørker saktere opp, som på sikt vil kunne medføre økt materialnedbryting. Konsekvensen av knekte takstein er økt fuktbelastning på undertaket.

Merknader: TG2 settes på grunn av mose på takstein og sprukne/knekte stein.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, beslag og nedløp fremstår hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning. Det registreres at taknedløp renner direkte mot grunnmur noe som øker fuktbelastningen. Det anbefales å få ledet vannet bort fra bygningen.

Merknader: TG2 settes på grunn av nedløp renner direkte mot grunnmur og enkelte utbedringer må forventes.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Loft med tilkomst fra loftsluke i gang i 1.etasje. Loftet er kun undersøkt fra loftsluken grunnet manglende gulv. Ikke påvist nevneverdige avvik.

Ytterligere undersøkelser av loftet anbefales på grunn av alder og fare for skjulte feil/mangler.

Merknader: TG2 settes på grunn av behov for ytterligere undersøkelser.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sydvestvendt steinplatting på ca 23m2 med tilkomst fra stue i 1.etasje. Takterrasse over utebod på ca 13m2.

Plattingen fremstår i normal stand. Terrassen er dekket av snø og ikke synlig for inspeksjon.

Se punkt 14 for svikt i understøtte for terrasse.

Rekkverkshøyder er målt til ca 90cm og tilfredsstiller ikke dagens minstekrav på 100cm. Samt manglende rekkverk på deler av terrassen.

Utvendig betongtrapp fremstår med slitasje og småskader der utbedringer må forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av deler av terrasse uten rekkverk samt slitasje og småskader i utvendig trapp.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipeløp ikke i bruk. Selger informerer om fjernet ildsted og ikke fagmessig tetting av hull for røykrør. Det må forventes ytterligere undersøkelser før pipe kan tas i bruk.

Merknader: TG2 settes på grunn av info fra selger om at hull for røykrør ikke er fagmessig tettet og behov for ytterligere undersøkelser før pipe kan tas i bruk.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det ble målt med stikkprøver etter høydeforskjeller i etasjeskilleren/gulvet i enkelte rom. Målingene blir kontrollert over en lenge på 2 meter samt totalt gjennom enkelte rom.

Totale avvik i rommene ligger på ca 20-25mm noe som isolert anses som ett avvik og gir TG2 iht. NS3600.

Generelle skjevheter i konstruksjonen må forventes i denne typen bygg. Det antas at det ikke vil være nødvendig med bygningsmessige strakstiltak, men en anbefaling å følge med på dette over tid. Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å rette opp gulv som et enkeltstående tiltak, men ved nye gulv bør retting vurderes.

Merknader: TG2 sette på grunn av planavvik i etasjeskilleren.

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Vegger mot terreng i betong og murkonstruksjon i bod samt utlektede vegger på vaskerom.

Se punkt 10.1 for overflater på vaskerom.

Overflatene i bod fremstår hovedsakelig i normal stand, alder og funksjon tatt i betraktning. Det registreres dog riss og mindre sprekker samt saltutslag på mur. Det antas at riss kommer av bevegelser i konstruksjonen over tid og saltutslag på grunn av fuktinnsig.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss/sprekker i betong/murkonstruksjon samt saltutslag på betong.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Gulvene fremstår hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning. Det er lagt belegg over deler av betonggulv i boden noe begrenser inspeksjonen. Det registreres dog slitasje og riss/sprekker i betong.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje og samt riss/mindre sprekker i betong.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt og danne grobunn for mugg og soppvekst. Det er påvist forhøyede fuktverdier i både vegger og gulv i murkonstruksjon.

Det antas at fuktigheten i yttervegg kan ha en sammenheng med svikt i utvendig drenering samt normal byggeskikk av gulv mot grunn på oppføringstidspunket da det ikke var normalt med fuktsperre mot grunn. Det anbefales å la grunnmuren stå fritt samt ha varme og god ventilering i rommene før utskiftning/utbedring av fuktsikring.

Merknader: TG2 settes på grunn av forhøyede fuktverdier og saltutslag i både gulv og vegger.

10. Våtrom

10.1 Vaskerom

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Panel på vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand, med naturlig aldersslitasje dog med noe skadet panel.

Selv om panelet fremstår i normal stand bør overflatene i våtsoner være dekket med fuktbestandige materialer. Konsekvens av trepanel på våtrom er at det er fare for fuktskader over tid.

Innredning består av varmtvannsbereder og utslagsvask.

Merknader: TG2 settes på grunn av vegger uten fuktbestandige overflater og skadet/sprukket panel.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Malt betong gulv. Overflatene fremstår med høy slitasje og skader med avskallet og avflasset betong. Det registreres totalt fall på gulv til sluk på ca 5-10mm og anses som tilstrekkelig i henhold til byggeår.

Merknader: TG2 settes på grunn av skader i gulv der utbedring må forventes.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Rommet har ingen tettesjikt/membran samt et eldre jernsluk og kan ikke forventes å være tett.

Rommet er bygget etter normal byggeskikk for vaskerom fra byggeår, men det må etableres membran for at rommet skal tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Merknader: TG3 settes på grunn av våtrom uten membran.

10.2 Bad

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget nevneverdige avvik på befaringsdagen. Overflater fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 1 10.2.2 Overflate gulv

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Fall på gulv registreres som tilfredsstillende. Ikke funnet øvrige avvik på befaringsdagen.

Merknader:

TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble utført fuktsøk fra bod i underetasjen og fra inspeksjonsluke på kjøkken. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys og komfyr. Integrert oppvaskmaskin fra Whirlpool.

Merknader:

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen fremstår med varierende vedlikehold og oppgraderinger, dog hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning.

Det registreres noe slitasje utover normal bruksslitasje som småskader i overflater, sprekker i laminatskjøter, stedvis knirk i gulvene, løsnede tapetskjøter og eldre dører.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje og småskader utover normal bruksslitasje.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Vannrør i kobber og rør i rør. Avløpsrør i plast og støpejern. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til større skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Det er ikke automatisk lekkasjestopper eller lignende på kjøkken. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring av rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Stoppekran er lokalisert, men ikke funksjonstestet på grunn av alder og fare for lekkasje.

På grunnlag av alder på vann- og avløpsrør skal man være oppmerksom på at det fort kan oppstå behov for utskiftninger og utbedringer av enkelte deler i anlegget selv om det ikke er funnet skader på befaringsdagen.

Det foreligger kun dokumentasjon på rørarbeid på bad.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende lekkasjestopper, alder og forventet gjenværende levetid av rørkomponentene.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2006
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 120 liter fra 2006 plassert på vaskerom.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.
Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Luft til luft varmepumpe fra 2017 plassert i stuen fremstår i normal stand.

Selger informerer om nedgravd oljetank som er sanert.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Boligen baserer seg på naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Naturlig avtrekk på vaskerom. Veggventiler i yttervegg i oppholdsrom.

Det anbefales å montere mekanisk vifte med utluft på vaskerom.

Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning.

Merknader: TG2 settes på grunn av naturlig ventilasjon på vaskerom.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 3 14.1 Garasje – uthus

Tidligere carport bygd om til utebod med takterrasse. Det registreres store sprekker i fuger og gjennom lettklinkerblokker samt større skjevheter. Det antas at sprekker og skjevheter kommer av belastning og bevegelser som følge av ufagmessig murarbeid. Utbedringer av boden på forventes i nærmeste fremtid.

Merknader: TG3 settes på grunn av sprekker gjennom fuger og blokker samt skjevheter og ufagmessig oppbygging.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap med automatsikringer i gang i 1.etasje. Ikke påvist nevneverdige avvik på befaringsdagen. Det er en umerket kurs i sikringsskapet som anbefales merket.

Historikken på anlegget er ukjent og det foreligger kun delvis dokumentasjon.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. vurderinger blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll av autorisert firma.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke mottatt siste godkjente tegninger fra kommunen. Selger informerer om at det ikke foreligger tegninger hos kommunen. Det er dog fremvist eldre byggetegninger uten stempel fra kommunen der det er avvik om mot dagens løsning. Bod i underetasjen er tegnet inn som "ikke utgravd", innredet rom i underetasje er godkjent som mat- og klesbod. Det er i tillegg fjernet og tettet to vinduer ved kjøkken og bad i 1.etasje.

Det anbefales å undersøke med kommunen om det foreligger behov for tiltak/søknader for at boligen skal være godkjent for dagens bruk.

Innvendig trapp tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet da det ikke er etablert håndløper og avstand i åpning mellom trinn er for stor.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 settes på grunn av riss/sprekker og avflassinger i grunnmur, skjevhet og sprekker i fundament til tak over inngang til bod samt alder og forventet gjenværende tid for utbedringer.
1.3	Drenering
	TG2 settes på grunn av at utvendig fuktsikring viser tegn til svik (se punkt 9.1.3). Terrenget hadde stedvis manglende fall fra grunnmur.
1.4	Støttemurer
	TG2 settes på grunn av riss/sprekker, avflassing, skjevheter og forventet gjenværende tid for utbedring.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 settes på grunn av slitasje/etterslep på vedlikehold, løsnede kledningsbord, manglende lufting av kledningen samt alder og forventet gjenværende tid for utbedringer.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes på grunn av slitasje, alder og forventet gjenværende levetid.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 settes på grunn av slitasje i vindskier samt alder og forventet gjenværende levetid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 settes på grunn av mose på takstein og sprukne/knekte stein.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG2 settes på grunn av nedløp renner direkte mot grunnmur og enkelte utbedringer må forventes.
5.1	Innvendig Loft
	TG2 settes på grunn av behov for ytterligere undersøkelser.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 settes på grunn av deler av terrasse uten rekkverk samt slitasje og småskader i utvendig trapp.
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 settes på grunn av info fra selger om at hull for røykrør ikke er fagmessig tettet og behov for ytterligere undersøkelser før pipe kan tas i bruk.
8.1	Etasjeskillere
	TG2 sette på grunn av planavvik i etasjeskilleren.
9.1.1	Underetasje Veggenes og himlingens overflater
	TG2 settes på grunn av riss/sprekker i betong/murkonstruksjon samt saltutslag på betong.
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	TG2 settes på grunn av slitasje og samt riss/mindre sprekker i betong.
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 settes på grunn av forhøyede fuktverdier og saltutslag i både gulv og vegger.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

10.1.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av vegger uten fuktbestandige overflater og skadet/sprukket panel.
10.1.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av skader i gulv der utbedring må forventes.
12.1	Andre rom
	TG2 settes på grunn av slitasje og småskader utover normal bruksslitasje.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på grunn av manglende lekkasjestopper, alder og forventet gjenværende levetid av rørkomponentene.
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
13.5	Ventilasjon
	TG2 settes på grunn av naturlig ventilasjon på vaskerom.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 settes på grunn av våtrom uten membran.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
14.1	Garasje – uthus
	TG3 settes på grunn av sprekker gjennom fuger og blokker samt skjevheter og ufagmessig oppbygging.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Vedlegg

Selgers egenerklæring

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nilsson, Lena K Schrøder	9578-5990-4-2526240	2025-03-12 14:04:13

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
12. mar. 2025

Oppdragsnummer
60-0086/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Beiteveien 9, 1911 FLATEBY

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Lena Kristin Schrøder Nilsson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. oktober 2021

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: 00028642331
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeider PR, renovering av baderom, utført i 2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeider PR, membran og sluk ble fornyet i forbindelse med renovering i 2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeider PR, renovering av baderom, utført i 2022

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Pipe er midlertidig slemmet igjen ved fjerning av peis, ved montering av ny peis må dette utføres fagmessig. Carport er bygget om til bod med takterrasse

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg elektro, demontering av ovner, nye stikk og brytere, 2021 Elekta AS, Varmekabler på bad, 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2022

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave i 2024

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Det er krav fra Flateby vannverk om digital vannmåler, det er ikke det i dag

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: 60-0086/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nilsson, Lena K Schrøder	**2025-03-12**

Identifikasjon

bankID Nilsson, Lena K Schrøder

SIGNICAT

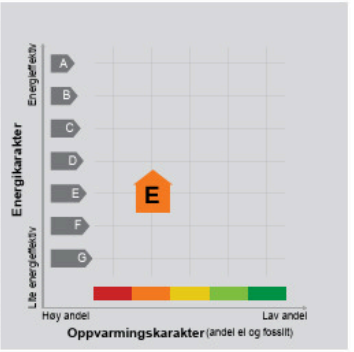
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Vedlegg

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Beitevelen 9
Postnummer	1911
Sted	FLATEBY
Kommunenavn	Enebakk
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	206
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150591287
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	9eb3a669-2b8b-443f-9e2d-c621a22dfcaf
Dato	28.11.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Luft kort og effektivt**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	144
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Beiteveien 9
Postnummer: 1911
Sted: FLATEBY
Kommune: Enebakk
Bolignummer: H0101
Dato: 28.11.2023 14:16:44
Energimerkenummer: 9eb3a669-2b8b-443f-9e2d-c621a22dfcaf

Kommunenummer: 3028
Gårdsnummer: 5
Bruksnummer: 206
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 150591287

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Vedlegg

Kommunal informasjon

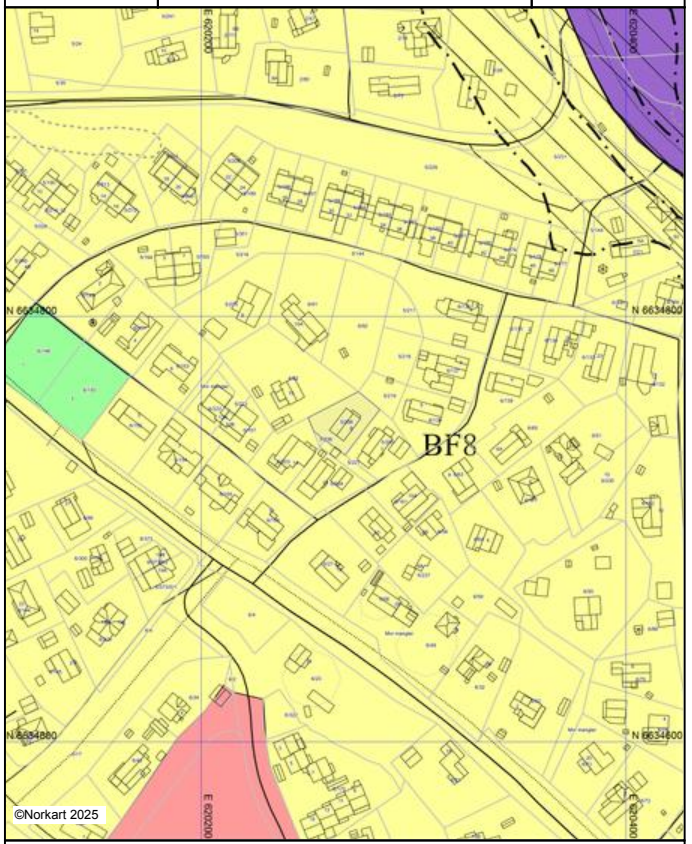
Enebakk kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 5/206
Adresse: Beiteveien 9
Utskriftsdato: 26.02.2025
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

- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Bestemmelsesområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Friområde - nåværende
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

5/206

K.S/A.S SAGA-HUS & CO
Østerdalsgt. 1
OSLO 6

Huseier:
Bjørn Petter Hansen

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.
2/2-71

Arbeidssted	Tomt nr. 17, g.nr. 5 b.nr. 206, Enebakk II
Arbeidets art	Reisverk
Bygningens art	Bolig
Byggherre	K.S/A.S SAGA-HUS & CO
Byggemelder	" "
Ansvarshavende	" "

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader : Bygningskontrollen tar ikke ansvar for eventuelle skjulte feil.

Enebakk den 11. februar 1971

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

Enebakk kommune

Ledningskart

Eiendom: 5/206
Adresse: Beiteveien 9
Dato: 26.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

MÅLEBREV 2656

År 1970 den 2. september ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

Parsell 17 av g.nr. 6 br.nr. 87 i Enebakk

Forretningen er rekvirert av K/S A/S Saga-hus.
som er heimelshaver/~~med fullmakt fra heimelshaveren~~. *

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:
Thomas Øvind

Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:

Hjemmelshaver er eneste nabo.

Grensebeskrivelse: Parsellens grenser måler i meter:

Mot nord til g.nr. 6/22 30,51 m,
mot øst til g.nr. 6/87 13,14 " ,
mot syd til parsell 16 27,06 " ,
mot vest til veigrunn 11,89 " og til
parsell 14 14,31 m.

Alle hjörner er merket med rör.

Arealet utgjor 539,1 m²

Skylddeling

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

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

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 0.01 gj. skm.

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

Forretningen sluttet den 2/9 1970

Oddbjørn Gjelstad

*Stryk det som ikke passer

MÅLEBREV – KART

M.nr. 2656
Kartpl.

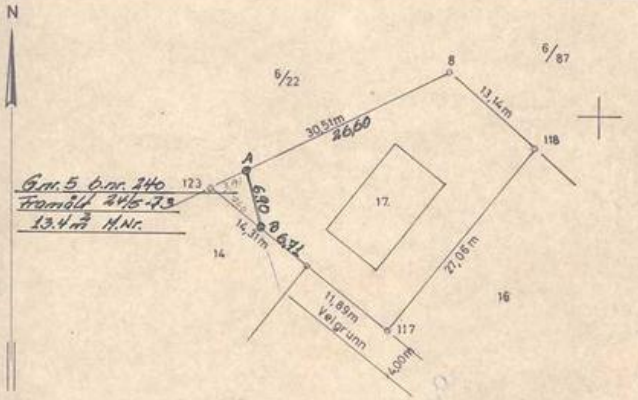
Parsell 17 av Byggefelt gnr. 6 bnr. 87

Bruksnavn gnr. 5 bnr. 206

Areal 539,1 m² Mål 1:500

~~Fremålt 13.4 •~~
~~Gjennomsk. 525.7 m²~~

Gnr 5 Bnr 206
Mbr 2656



KOORDINATER

Nr.	Y	X	Nr.	Y	X
117	2397594	204125,06	B	23961.46	204136.73
123	" 955,54	" 141,50			
8	" 983,00	" 154,80			
118	" 992,90	" 146,15			
A	• 959.06	" 143.20			

MÅLEBREV

År 1973 den 24/5 ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over: Parsell nr. 1 av parsell nr. 14, 5/203.

Forretningen er rekvirert av B. P. Hansen.
~~som er heimelshaver~~/med fullmakt fra heimelshaveren. *

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:
THOMAS OVLAND

Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:

Grensebeskrivelse: Parsellens grenser måler i meter:
Mot nord - øst til parsell 17 5/206, 6,71 m,
mot syd - øst til veigrunn I, 4,00 m og
mot syd - vest til parsell 14 5/203, 7,82 m.

Arealet utgjør 13,45 m²

Skylddeling

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

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

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 0,01 uten festeavg

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

Forretningen sluttet den 11/7 1973

Magne Sether

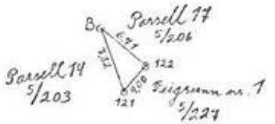
*Stryk det som ikke passer

MÅLEBREV – KART 3125

M.nr. 3125
Kartpl.

Parsell nr. 1 av Parsell 14 gnr. 5 bnr. 203
Bruksnavn Parsell nr. 1 gnr. 5 bnr. 239
Areal 13,45 m² Mål 1:500

Gnr 5 Bnr. 239
Mbr 3125



N

x=209100
y=23950

x=209100
y=24000

Koordinater

Pkt	Y	X
122	23966,690	209132,529
121	964,180	129,400
B	961,460	126,732

MÅLEBREV

År 1971 den 6/12 ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over: Parcell Veigrunn nr.1 av Byggefelt gnr. 5 bnr. 144 i Enebakk.

Forretningen er rekvirert av k/s A/s Gagga-Hus & Co. som er heimelshaver ~~med fullmakt fra heimelshaveren~~.

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede: Thomas Ovind.

Alle vedkommende var lovlig varslet den

Ved forretningen møtte: Eiere av naboeiendommene ble ikke varslet til forretningen da grensene for disse eiendommene er fastlagt ved tidligere holdt kart-og oppmålingsforretning som nopebetres.

Grensebeskrivelse: Parcellens grenser måler i meter: Mot nordøst til parcell 17 og 16, 11.89m + 19.52m, mot sydøst til midt vei 4.38m, mot sydvest til parcell 15 29.63m, mot nordvest til parcell 14 4.00m.

Alle tomtegrenser er merket med rør.

Arealet utgjør 122.1 m²

Skylddeling

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

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parcellen skal anvendes til: Veigrunn nr.

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

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

ENEBAKK BYGNINGSRÅD

Forretningen sluttet den 6/12 1971

Oddbjørn Eilgebol.

MÅLEBREV – KART

2919 5/227

M.nr.

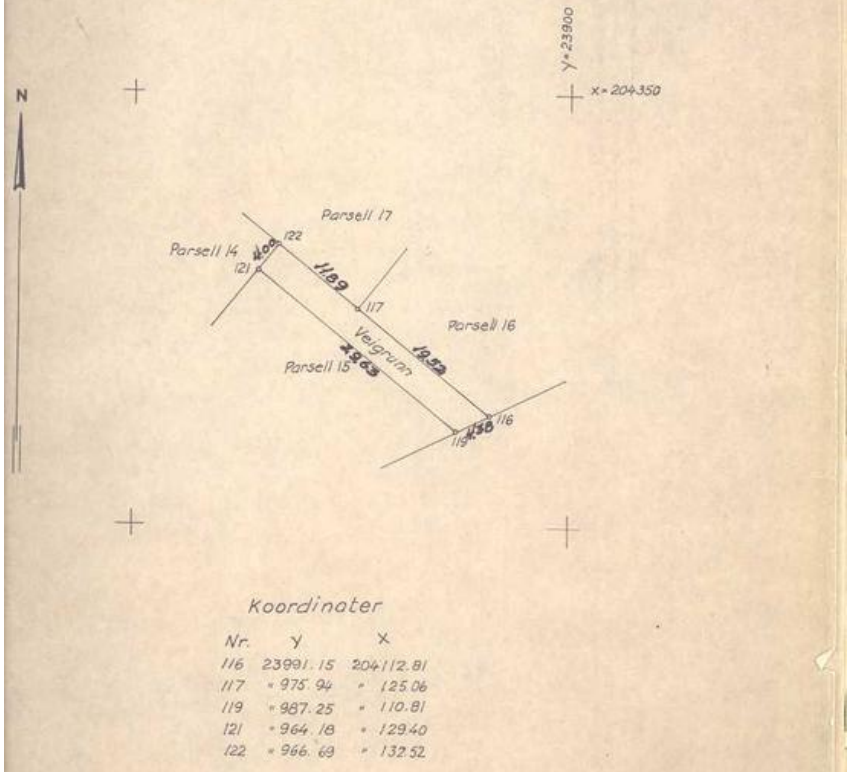
Kartpl.

Parsell VEI-GRUNN av Byggefelt gnr. 5 bnr. 144

Bruksnavn Veigrunn nr.1 gnr. 5 bnr. 227

Areal 122.1 m² Mål 1:500

Gnr 5 Bnr 227
Mbr. 2919



Koordinater

Nr.	Y	X
116	23991.15	204112.81
117	" 975.94	" 125.06
119	" 987.25	" 110.81
121	" 964.18	" 129.40
122	" 966.69	" 132.52

MÅLEBREV

uten grensejustering / med grensejustering

Kommune: ENEBAKK

Løpenr.: 47/98

Målebrev nr.: 5212

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	5	206	
	Bruksnavn/adresse		
	5/206		
Areal	661.2 m²		

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	08.07.1998
Rekvirent	Bjørn P. Hansen
Bestyrer	William Sheer
Forretning	Sammenføying av gnr. 5 bnr. 206 med gnr. 5 bnr. 227 og gnr. 5 bnr. 239 til et bruksnummer gnr. 5 bnr. 206 i Enebakk kommune.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Enebakk	08.07.98	Helge S-Johnsen	William Sheer

GAB

Registreringsstempel:

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagboksstempel:

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-96

MÅLEBREVKART

Gnr: 5 | Bnr: 206 | Festenr:

Representasjonspunkt: X 204133 Y 23976 Z

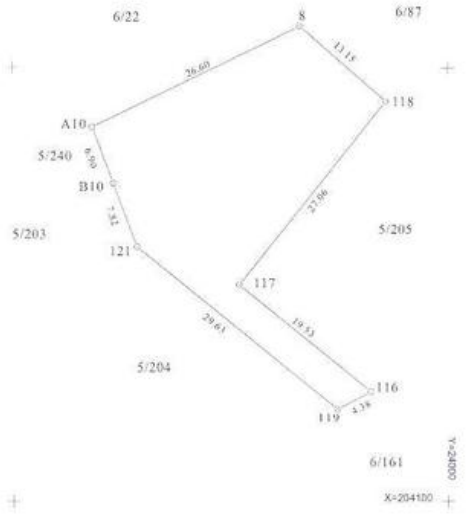
Kartblad: CR043-1-30 | X | Lenkenr.:

Målestokk: 1:500 | Areal: 661.2 M²

Løpenr.: 47/98

Målebrev nr.: 5212

N



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
119	Gr.pkt. ukj. v. reg	204110.81	23987.25	29.63	
121	Gr.pkt. ukj. v. reg	204129.40	23964.18	7.82	
B10	Gr.pkt. ukj. v. reg	204136.73	23961.46	6.90	
A10	Gr.pkt. ukj. v. reg	204143.20	23959.06	26.60	
8	Gr.pkt. ukj. v. reg	204154.80	23983.00	13.15	
118	Gr.pkt. ukj. v. reg	204146.15	23992.90	27.06	
117	Gr.pkt. ukj. v. reg	204125.06	23975.94	19.53	
116	Gr.pkt. ukj. v. reg	204112.81	23991.15	4.38	

Vedr/Gnnnr

Utskriftsdato: 26.02.2025

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.**	5	**Bruksnr.**	206	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Beiteveien 9, 1911 FLATEBY								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20151000
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/11352/Bestemmelser%20etter%20mindre%20endring%202018.pdf
Delarealer	**Delareal** 525 m² **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** BF8
	Delareal 525 m² **BestemmelseOmrådenavn** Flateby **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

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	300
Navn	Del av Flateby
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/12710/302830_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 525 m² **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B1

Naturtyper

Eiendom	3220 5/206		
Utskriftsdato	26.02.2025	**Antall datasett**	3

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

VEDTAK:

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

SIST REVIDERT: 07.12.18

ENEBAKK KOMMUNE

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2015-2027

Innhold

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

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

1. Generelle bestemmelser

1.1 Virkeområde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Bestemmelser for alle bygge- og anleggstiltak

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

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

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

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

2.3 Estetikk (Pbl § 11-9, nr. 6)

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

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

Prinsipper for universell utforming skal følges.

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

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

Retningslinje til bestemmelse 2.5 Utbyggingsavtaler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.12 Støy (Pbl § 11-9, nr. 6)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje til bestemmelse 2.17 Byggegrense til vassdrag
Hensikten med bestemmelsen er særlig å bevare inngrepsfrie naturområder ned mot vassdraget. Der det allerede er inngrep innenfor byggeforbudssonen kan kommunen ha en mindre restriktiv holdning til å gi dispensasjon. Eventuelle tilbygg innenfor byggegrensen til vassdrag bør primært legges på siden som vender bort fra vassdraget. Utvidelser på fritidseiendommer bør uansett begrenses til et samlet bruksareal for eiendommen (BRA) på 80 m².

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

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

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

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

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

2.20 Stråling (Pbl § 11-9, nr. 6)

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

3 Bestemmelser for utbygging av boliger/boligområder

3.1 Generelle bestemmelser for boligbygging

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

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

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

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

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

Følgende inngår i beregning av MUA:

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

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

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

3.1.2 Renovasjon (Pbl § 11-9, nr. 3)

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.4 Lekeplasser (Pbl § 11-9, nr. 5)

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

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

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

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

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

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

3.2 Bestemmelser for boligbygging i uregulerte områder

(Gjelder ikke områder som skal reguleres)

3.2.1 Krav til boligbygging i alle uregulerte områder

For all boligbygging og deling i uregulerte områder gjelder følgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Bestemmelser for regulering av boligområder

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Bestemmelser for LNF-områder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oppføring av ny tilleggsboenhet på landbrukseiendom tillates ikke.

Retningslinje til bestemmelse 4.2 Oppføring av ny boligenhet på landbrukseiendom

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

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

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

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

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

Bestemmelsen gjelder ikke innenfor Marka (se bestemmelse 4.5).

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

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

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

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

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

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

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

5 Bestemmelser for næringsutbygging/næringsområder

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje til bestemmelse 5.2 Parkeringsplasser i næringsområder

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

6 Generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse

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

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

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

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

6.2 Vann og avløp (Pbl § 11-9, nr. 3)

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

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

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

7 Bestemmelser for blandede arealformål

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

7.1.1 KF1 – Flateby sentrum

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

7.1.2 KF2 – Flateby sentrum

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

7.1.3 KY1 – Gaupeveien

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

7.1.4 KY2 – Gaupeveien/Nylendeveien

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

7.2 Kombinerte grønnstrukturformål (Pbl § 11-7)

7.2.1 KNF1 – Sundby

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

8 Bestemmelser for sentrumsformål

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

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

8.2 SY7 – Bjerke

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

9 Bestemmelser for fritids- og turistformål

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

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

10 Hensynssoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.1.5 Faresoner H_310 (Ras- og skredfare)

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

10.1.6 Faresoner H_370 (Høyspenningsanlegg)

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

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

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

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

Retningslinjer for hensynssoner for bevaring av naturmiljø

10.2.1 Hensynssone H_560-1(Børterelva/Igna)

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

10.2.2 Hensynssone H_560-4 (Naturbeitemark – Rausjø)

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

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

Hensynssoner for kulturminner fredet etter Lov om kulturminner

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

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

10.3.2 Hensynssone H_730-2 (Engerholm)

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

10.3.3 Hensynssone H_730-3 (Gravfelt Klokkerudåsen)

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

Hensynssoner etter Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)

10.3.4 Hensynssone H_720-1 (Østmarka naturreservat)

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

10.3.5 Hensynssone H_720-2 (Nordre Øyeren naturreservat)

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

10.3.6 Hensynssone H_720-3 (Gaupesteinmarka naturreservat)

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

10.3.7 Hensynssone H_720-4 (Gulltjernmosen naturreservat)

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

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

Dato: 28.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1900 Kommunale avgifter og utestående fordringer

Gnr:	**5**	Bnr:	**206**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Beiteveien 9, 1911 FLATEBY**						

For denne eiendommen gjelder følgende:

Vann	Privat vannverk	
Avløp		Kr.pr.år: 11908,-
Renovasjon	1 X 140 liter restavfall	Kr.pr.år: 4956,-
Feiing		

(Alle priser er inkl. 25 % m.v.a.)

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

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

Dato: 28.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	**5**	Bnr:	**206**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Beiteveien 9, 1911 FLATEBY**						

Tilkobling til vann og avløp

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

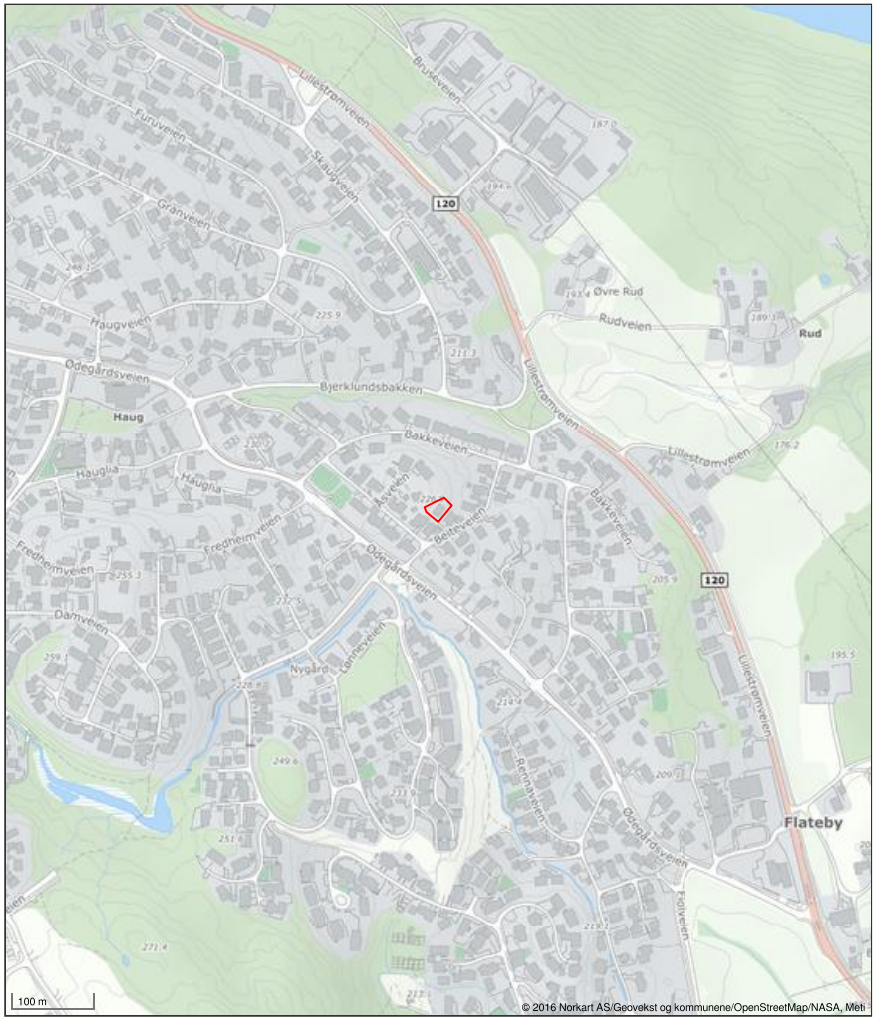
Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☐	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐

Utskriftsdato: 26.02.2025

Oversiktskart for eiendom 3220 - 5/206//



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.

Kulturminnerapport

Eiendom	3220 5/206		
Utskriftsdato	26.02.2025	**Antall datasett**	4

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

0 Berørte datasett

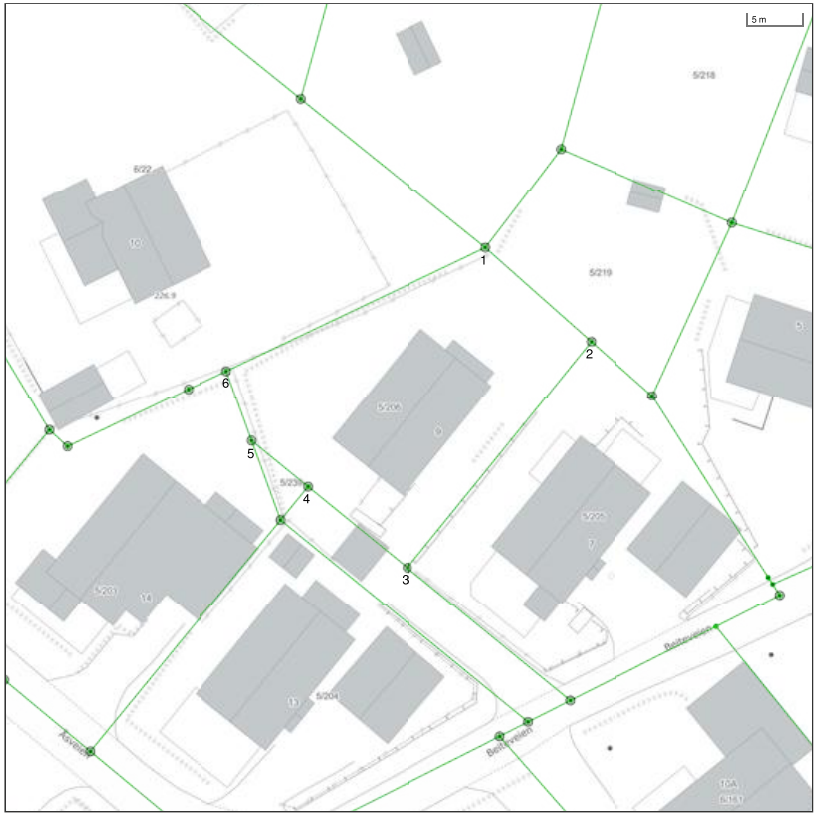
Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 26.02.2025

Eiendomskart for eiendom 3220 - 5/206//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	525,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6634757,3	**Øst**	620266,2	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6634764,66	620274,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,59	
2	6634756,28	620284,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,13	
3	6634734,76	620267,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,06	
4	6634741,97	620258,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,87	
5	6634746,05	620252,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,72	
6	6634752,45	620250,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,89	

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

Dato: 28.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Restanser og legalpant

Gnr:	**5**	Bnr:	**206**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Beiteveien 9, 1911 FLATEBY**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

☐ **Restanser:**

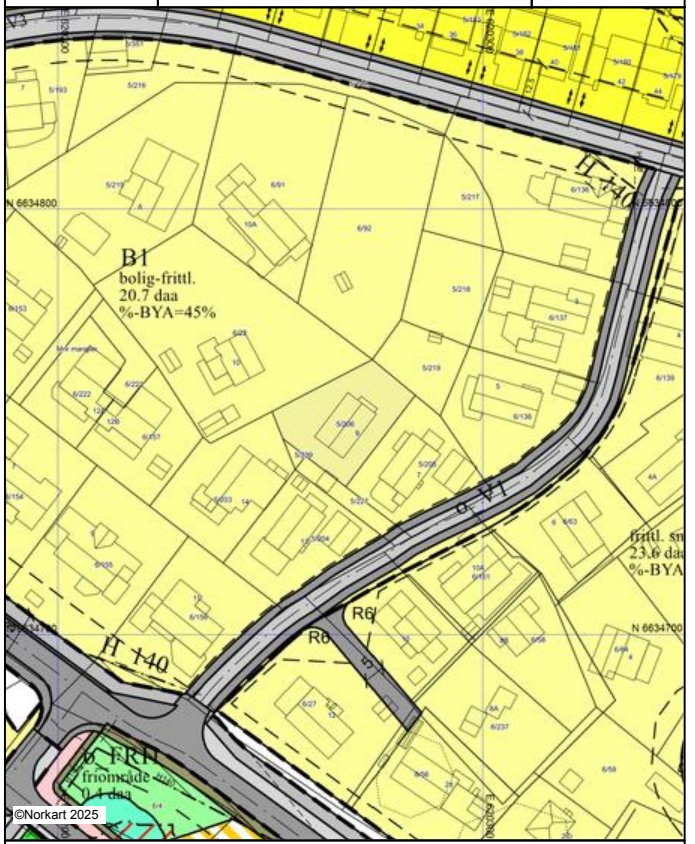
Enebakk kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 5/206
Adresse: Beiteveien 9
Utskriftsdato: 26.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder

Reguleringsplan PBL 2008
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

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
- Midtlinje vassdrag
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERINGSPLAN

«Del av Flateby» («3028_300»)

ENEBAKK KOMMUNE

Saksbehandling ETTER PLAN – OG BYGNINGSLOVEN AV 27. JUNI 2008, NR. 71.	Saksnr.	DATO	SIGN.
Revisjon – endring av reguleringsplan			
Kommunestyrets vedtak:	2021/ 279	13.12.2021	T. H.
2. gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker		09.12.2021	T. H.
Offentlig ettersyn fra 09.09.2021 til 07.11.2021		09.09.2021-07.11.2021	T. H.
1. gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker		28.01.2021	T. H.
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		04.02.2020	T. H

Reguleringsbestemmelser datert 22.11.2021
Plankart datert 23.11.2021

§ 1 Planens formål

Formålet med planen er å legge til rette for oppføring av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse innenfor eksisterende boligområder.

§ 2 Avgrensning av planområdet

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet.

§ 3 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse B1-B2.
- Boligbebyggelse – kombinert formål frittliggende småhusbebyggelse/konsentrert småhusbebyggelse, Bkomb1.
- Uteoppholdsareal – lekeplass.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr.2)

- Offentlig kjøreveg (o_v1, o_v2,)
- Annen veggrunn.

Hensynssone (§ 12-6, jf. § 11-8, 2.ledd, bokstav a) Sikringssone)

- Frisiktsone H140

§ 4 Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12-5 nr. 1)

§ 4.1 Byggegrenser

Byggegrenser framkommer av plankartet. I tillegg gjelder følgende unntak:

- For frittstående garasjer og carporter på inntil 50 m^2, med maksimal mønehøyde 4 m og maksimal gesimshøyde 3 m fra gjennomsnittlig planert terreng, er minste byggegrense:

  - 6 m fra regulert veiformål ved plassering vinkelrett på vei

  - 4 m fra regulert veiformål ved plassering parallelt med vei

- For andre frittliggende bygg (som ikke skal benyttes til beboelse) på inntil 50 m^2, med maksimal mønehøyde 4 m og maksimal gesimshøyde 3 m fra gjennomsnittlig planert terreng, er minste byggegrense 4 m fra regulert veiformål.

§ 4.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, B1-B2

§ 4.2.1 Type bebyggelse

Det skal oppføres frittliggende småhusbebyggelse innenfor delområdene.

§ 4.2.2 Grad av utnytting

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 45 %-BYA.

§ 4.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse/konsentrert småhusbebyggelse, Bkomb1

§ 4.3.1 Type bebyggelse

Det skal oppføres frittliggende småhusbebyggelse eller konsentrert småhusbebyggelse innenfor delområdet.

§ 4.3.2 Grad av utnytting

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 50 %-BYA.

§ 4.3.3 Overvannshåndtering i konsentrert småhusbebyggelse

Der det tilrettelegges for konsentrert småhusbebyggelse, skal tiltak ha løsninger for lokal overvannshåndtering (LOD). Det skal redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved innsendelse av situasjonsplan. Det skal i størst mulig grad etableres åpne, felles løsninger for tiltaksområdet.

Mindre regn skal infiltreres i grønnstrukturen på eiendommen, og større regnskyll skal fordrøyes og forsinkes lokalt. Dimensjoneringen skal være 50-årsregn.

Området skal etter utbygging ikke gi mer avrenning enn før tiltak, og skal som hovedregel løses uten påslipp til kommunalt nett.

I bygge- og anleggsfasen tillates det ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

§ 4.4 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

§ 4.4.1 Byggehøyder

Maksimal gesimshøyde er 7 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Høyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde på garasje er 4,5 meter, målt fra garasjegulv.

§ 4.4.2 Parkering

Det skal opparbeides minimum følgende antall parkeringsplasser for bil, pr. boenhet:

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

Plasser til gjesteparkering skal avsettes på egen eiendom eller på fellesareal.

Sekundærleilighet regnes som egen boenhet ved krav om parkering. Det stilles ikke krav til gjesteparkering for enebolig med sekundærleilighet.

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

§ 4.4.3 Minste uteoppholdsareal (MUA)

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

Boligtype	MUA
Enebolig	250 m^2
Tomannsbolig	200 m^2
Sekundærbolig	30 m^2

Kravene gjelder ved oppføring av nye boenheter.

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

Følgende inngår i beregning av MUA:

- ubebygd areal på bakkeplan.

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

Arealet bør være sammenhengende, enten på egen eiendom eller på fellesareal. 40 % av uteoppholdsareal kan bestå av harde flater. Uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder i forhold til sol- og lysforhold, støy og annen miljøbelastning. (jf. byggteknisk forskrift § 8-3).

§ 4.4.4 Uteoppholdsareal – lekeplass

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

§ 4.4.5 Støy

For utendørs støy gjelder grenseverdier i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442 for støy:

- Støyutsatte boliger skal tilfredsstille anbefalte grenseverdier i tabell 2 (T-1442) for ny støyfølsom bebyggelse:

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 - 07
Veg	$L_{den} \leq 55$ dB	$L_{5AF} \leq 70$ dB

- I bygge- og anleggsfasen bør støynivået utenfor rom med støyfølsomt bruksformål ikke overskride anbefalte grenseverdier i tabell 4 (T-1442):

Bygningstype	Støykrav dagtid (kl. 07 - 19)	Støykrav kveld (kl. 19 – 23)	Støykrav natt (kl. 23 – 07)
Boliger	$L_{pAeq12h} = 60$ dB	$L_{pAeq4h} = 55$ dB	$L_{pAeq8h} = 45$ dB

Hvis det forventes at grenseverdiene vil overskrides, skal forslagsstiller utarbeide en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen før igangsettingstillatelse gis.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5 nr.2)

§ 5.1 Vegformål

Følgende veier reguleres som kjøreveg:

- Beiteveien skal være offentlig boligvei, og skal opparbeides i henhold til kommunal veinorm, veiklasse B. Reguleringsbredden er 8 meter.

- Hagenveien skal være offentlig boligvei, og skal opparbeides i henhold til kommunal veinorm, veiklasse B. Reguleringsbredden er 8 meter.

§ 5.2 Krav til utredning og opparbeidelse

Ved ny utforming eller opparbeidelse av veikryss, avkjørsler og snuplasser skal dette gjøres i henhold til kommunal veinorm.

§ 6 Hensynssone (Pbl. § 12-6, jf. § 11-8, 2.ledd, bokstav a) Sikringssone)

§ 6.1 Frisiktsone vei

Innenfor frisiktsone for vei tillates ikke installasjoner, bygg eller vegetasjon med en høyde på over 0,5 m over veibanen.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser (Pbl. § 12-7 nr.10)

§ 7.1 Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger skal den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen utredes av utbygger. Utredningen skal sendes kommunen senest sammen med søknad om deling eller tiltak på tomten.

§ 7.2 Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	P 17	Beregnet areal	525
Etablert dato	13.11.1970	Historisk oppgitt areal	661,2
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	5/206
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	5/206
Endre egenskaper Annen forretningstype	16.08.2011 16.08.2011	 Sentralpunkt flyttet		5/206
Skyldeling Skyldeling	23.07.1973			0229-5/240 (13), 5/206 (-13)
Skyldeling Skyldeling	13.11.1970			5/144 (-539), 5/206 (539)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6634757.3	620266.2		Ja	525	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NILSSON LENA K SCHRØDER F050983*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Lillestrømveien 1636 1911 1911 FLATEBY	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Beiteveien 9

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1911 FLATEBY	Kirkesogn	02100403 Enebakk
Grunnkrets	103 Ås	Tettsted	611 Flateby
Valgkrets	1 FLATEBY		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Enebakk kommune: Grunneiendom 3220-5/206

Norkart
Utskriftsdato: 26.02.2025 15:23

1	150591287		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	150591295		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 150591287: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.04.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Beiteveien 9	H0101	5/206	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygning 150591295: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.04.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert		-	5/206	-	-	-	-	-

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

Dato: 28.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Byggetegninger

Gnr:	**5**	Bnr:	**206**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Beiteveien 9, 1911 FLATEBY**						

Vi finner ikke opplysninger om byggetegninger i våre arkiver.	☒

Enebakk kommune

Grunnkart

Eiendom: 5/206
Adresse: Beiteveien 9
Dato: 26.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

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

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0086/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Beiteveien 9 1911 FLATEBY

Betegnelse: Gnr 5, bnr 206 (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