PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

# LILLESTRØMVEIEN 712

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra kommune

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Enebolig

Lillestrømveien 712, 1912 ENEBAKK

ENEBAKK kommune

gnr. 108, bnr. 104

**Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 177 m²**



**Befaringsdato:** 06.03.2026 **Rapportdato:** 10.03.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2647 **Eiendomsverdi ref nr:** TO8349

**Foretak:** OP Arnesen AS **Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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

# OP Arnesen AS

**Rapportansvarlig**

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

Norsk takst

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med landlig beliggenhet og kort vei til Riksvei 120.

Stort tomt dels opparbeidet og dels naturtomt på 3341 m².

Garasje sammenbygget med vedskjul og carport.

Bygningene er oppført i 1966.

Sydvendt terrasse og markterrasse på til sammen 27 m².

Boligen går over 3 etasjer.

1. etasje består av entrè, gang, vaskerom/wc, stue/kjøkken og TV-stue.

2. etasje består av trapperom, gang, bad/wc, kott og 2 soverom.

Kjelleretasjen består av trapperom, gang, teknisk rom og 3 boder.

I tillegg kommer krypeloft.

Det er opplyst om vask og rens av taktekkingen i 2026.

Tilsyn i regi brann- og feiervesenet i 2026 og El-tilsyn i 2024.

Det er i tillegg opplyst om blant annet følgende oppgraderinger:

- Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer i 2024.
- Innfelte LED-downlights i kjøkkendelen i 2024.
- Ny varmtvannsbereder på 200 liter i 2024.
- Ny peisovn og rehabilitering av pipeløp i 2023.
- Oppgradert drenering og fuktsikring i 2022.
- Ny hovedytterdør med glassfelt i 2018.
- Oppgradert sikringsskap i 2013.
- Nye utvendige vann- og avløpsledninger i 2013.

Oppvarming med varmekabler og panelovner.
Luft til luft varmepumpe fra 2022.
Vedfyring med peisovn i stuen.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

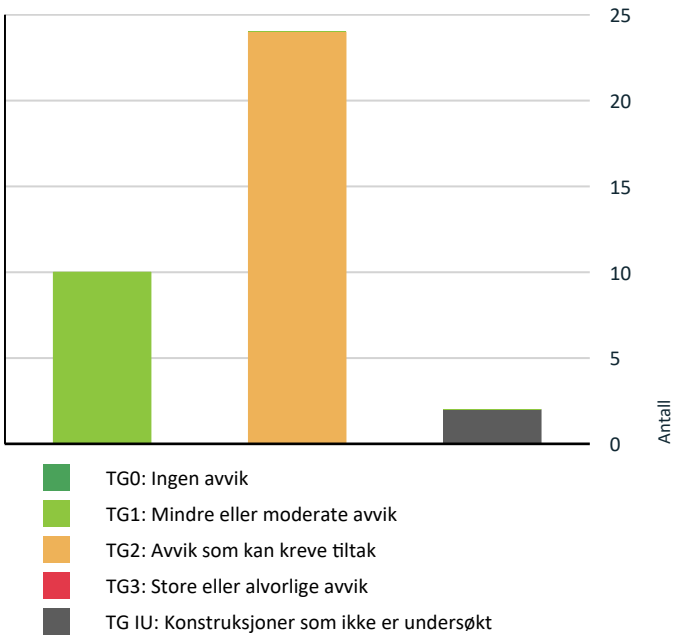
**Garasje**

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/wc > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/wc > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/wc > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/wc > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/wc > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

# Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1966

**Kommentar**
Opplysning gitt av eier.

**Anvendelse**
Bolig

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen består av betongtakstein. Det er opplyst at taktekkingen ble fornyet i 2005. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er basert på alder/materiale samt at det er benyttet preaksepterte løsninger. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.
Det er opplyst at takrenner, nedløpsrør og beslag ble fornyet i 2005. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking, utvendige beslag og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er basert på alder/materiale. Halvparten av forventet brukstid ble oppnådd i 2023 og tilstandsgrad er, på generelt grunnlag, angitt med TG 2 basert på alder. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp/beslag er 25 - 35 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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

### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger er antatt av bindingsverk fra byggeåret. Utvendig kledd med stående panel. Det er opplyst om ny kledning på gavlveggen mot syd i 2005.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er stedvis værslitt kledning og det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Veggkonstruksjonen bak kledningen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen er basert på alder/materiale. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ytterligere utskifting av kledningen må påregnes og det bør etableres bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak kledningen kan skader oppstå dersom eventuell fuktighet bak kledningen ikke kan luftes bort.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Saltakkonstruksjon av sperrer. Opprinnelig undertak er av trepanel. Det er opplyst at det er lagt ny vindtetting og luftespalte i skråtaket fra oversiden samt nytt undertak av sutakplater på hele taket i 2005. Krypeloft ble kun inspisert via luke fra kort gardintrapp og kneloft ble inspisert via 2 soverom og bad.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det ble ikke montert dampsperre på innsiden av isoleringen i skråtaket og takkonstruksjonen for øvrig. Det er ikke isolert loftluke. Gamle fuktmerker ble observert og fuktmålinger ble rutinemessig gjennomført på kneloft uten å påvise unormale forhold. Kryploftet var ikke tilgjengelig for fuktmålinger og inspeksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig og nærmere undersøkelser må gjennomføres. Det bør monteres innvendig dampsperre. Uten tilstrekkelig dampsperre kan skader oppstå dersom varm luft kommer inn i takkonstruksjonen og kondenserer. Bark på byggematerialer bør fjernes. Det må etableres adkomst til kryploftet slik at det kan foretas besiktigelse da dette er en fuktutsatt konstruksjon.

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med 2-lags isolerglass og antatt produksjonsår 2002-2010.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Kjellervinduer fra byggeåret med enkle glass i doble rammer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Kjellervinduer med alder og bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Utskifting må påregnes.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Hovedytterdør med glassfelt fra 2018.

### TG 2 Dører

**Beskrivelse**

To-fløyet terrassedør og hagedør med 2-lags isolerglass.
Dørene har antatt produksjonsår 2002.
Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid ble oppnådd i 2022 og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stuen på 16 m². Det er opplyst at terrassen ble utvidet i 2022.
Frittliggende markterrasse i trekonstruksjon på 11 m².

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Fundamenteringen av terrassene var ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Markterrassen har skjevheter.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser må gjennomføres og tiltak må påregnes.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Gulvoverflater består av parkett, laminat og vinylbelegg.
Vegger og himlinger består av malt panel og malte plater.
Himling med innfelte LED-downlights i kjøkkendelen fra 2024.
Det er opplyst om nymalte veggoverflater på hovedsoverommet i 2026 og nymalte overflater i kjøkkendelen i 2024.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er i hovedsak overflater med tilstandsgrad basert på alder og det er stedvis registrert noe gulvknirk.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskille mellom 1. etasje og kjelleretasjen er av støpt betong.
Trebjelkelag som etasjeskille mellom 1. og 2. etasje
Gulv i kjelleretasjen er ikke kontrollert.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet. Målinger er gjennomført i stue og kjøkken samt på 2 soverom.

### TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Dovre peisovn fra 2023 i stuen og rehabilitert mursteinspipe som forsikringssak i 2023. Utført av Pewi AS, Spydeberg.
Eier opplyser i tillegg om tilsyn i regi av det lokale brann- og feiervesen uten avvik i 2026.

### TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje.
Enkel tretrapp til kjelleretasjen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Trapp til 2. etasje med alder og bruksslitasje samt enkelte skader fra hund. Det er registrert knirk i trappen.
Kjellertrappen fremstår som provisorisk og det er liten frihøyde i trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Trappen til 2. etasje trenger vedlikehold og generell oppussing samt at nærmere undersøkelser bør gjennomføres. Utskifting av trappen til kjelleretasjen og lokale tiltak må påregnes.

### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Malte glatte dører og malte trefyllingsdører fra byggeåret.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Dører med tilstandsgrad basert på alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold og at enkelte dører bør justeres.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM/WC

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Malte baderomspaneler på vegger og malte himlingsplater.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Overflater med alder og bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

## 1. ETASJE > VASKEROM/WC

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med varmekabler.
Det er målt tilstrekkelig fall på vaskeromgulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) og det er riss i enkelte fuger.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Selv om bom eller hul-lyd ikke alltid er et umiddelbart problem bør det overvåkes jevnlig. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

## 1. ETASJE > VASKEROM/WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er eldre sluk av støpejern og ukjent membran/tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det kan ikke konstateres membran og det er ukjent eller mangelfull utførelse av rørgjennomføringer i våtsone. Forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og eventuell membranløsning. Oppgradering må påregnes.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Utskifting av sluk og eventuell membranløsning må påregnes.
Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
Vaskerom er ikke utsatt for fuktpåkjenning som på et bad i en normal brukssituasjon.

## 1. ETASJE > VASKEROM/WC

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Vaskerommet er utstyrt med:
- Servant.
- Speil med lys.
- Skapinnredning.
- Gulvmontert wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Sanitærutstyr med tilstandsgrad basert på alder og noe bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

## 1. ETASJE > VASKEROM/WC

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør etableres mekanisk ventilasjon.

## 1. ETASJE > VASKEROM/WC

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### Generell

**Beskrivelse**

Det er opplyst at badet ble pusset opp i 1999.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Flislagte vegger og malt panelt himling.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Overflater med tilstandsgrad basert på alder. Det er riss i enkelte fuger.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med varmekabler.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet lokalt i dusjen og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er påvist at fliser har bom (hulrom under). Det er stedvis observert begrenset med fugemasse mellom fliser og enkelte silikonfuger slipper. Det er målt noe svakt fall på badegulvet under servanten. Fallforhold under innmurt badekar er ikke kontrollert.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. Selv om bom eller hul-lyd ikke alltid er et umiddelbart problem bør det overvåkes jevnlig. Fugemasse bør suppleres og enkelt silikonfuger bør fornyes. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

2. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk i dusjen og under badekaret. Gulvet er antatt fuktsikret med underliggende vinylbelegg. Vegger er normalt fuktsikret med smøremembran som har forventet brukstid på ca. 30 år.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på sluk- og eventuell membranløsning. Tidspunkt for oppgradering av våtrommet nærmer seg.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig og innhent dokumentasjon om mulig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut. Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og det bør installeres tett dusjkabinett frem til oppgradering finner sted slik at gulv og vegger ikke utsettes for fuktbelastning.

2. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet er utstyrt med:
- Dusjhjørne.
- Innmurt badekar.
- Servantseksjon med skap og heldekkende kompositttvask.
- Speil med lys.
- Overskap.
- Gulvmontert wc.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er begrenset tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør etableres bedre tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

2. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kvik kjøkkeninnredning fra 2024 med glatte fronter og laminat benkeplater. Planlimt kompositt oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. Komfyrvakt.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt 80 cm Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Induksjonstopp med integrert kullfilterventilator.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Vannforsyning med kobberrør og plastrør. Hovedstoppekran er plassert i teknisk rom. Stoppekranen er ikke funksjonstestet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør er av støpejern og plast.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
Det er observert noe rust på avløpsrør av jern.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2024 er plassert i teknisk rom.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater. .
Hovedsikringer og overspenningsvern på 40 A.
Det er 14 fordelingskurser.
Fjernavlest måler.
Det er opplyst om El-tilsyn 13.3.2024 og at avvik er rettet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Ja**

**Spørsmål til eier**

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

**Inntak og sikringsskap**

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   **Nei**



# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er ukjent byggegrunn.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Fuktsikring og drenering

**Beskrivelse**

Det er opplyst om oppgradering av dreneringen samt utvendig isolering og fuktsikring av grunnmuren i 2022.
Bygningsdelen er skjult i grunnen og var ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Det forutsettes at det er benyttet preaksepterte løsninger.
Normal tid før utskifting av drenering med drensledninger 20 - 60 år.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Dreneringen rundt bygningen er oppgradert men ikke under betonggulvet. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Selv om det er drenert rundt bygningen vil det alltid være noe fukt i gulv og nedre del av kjellerveggene grunnet kapillært oppsug fra grunnen. Nærmere undersøkelser bør gjennomføres. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmur av betong med faststøp Siporex som isolasjon innvendig.
Støpte betonggulv antatt på stedlige masser i kjelleretasjen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er registrert fukt i betonggulvet og nederst på grunnmuren i kjelleretasjen. Det er antatt at forholdet skyldes kapillært oppsug fra grunnen, hvor konstruksjonens kapillære krefter transporterer fukt opp i mur og betong. Deler av grunnmuren var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid før det er behov for reparasjon er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Nærmere undersøkelser må gjennomføres. Sørg for god ventilasjon da det kan oppstå skader dersom fuktighet ikke ventileres bort. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

## TG IU Terrengforhold

**Beskrivelse**

Tomten er tilnærmet flat. Tomten var delvis snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det bør foretas nærmere undersøkelser når tomta er snøfri.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Eier opplyser om nye utvendige vann- og avløpsledninger frem til kommunalt tilkoblingspunkt i 2013.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det mangler utvendig trapp ved hagedøren.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Utvendig trapp må etableres eller døren sikres med utvendig stengsel.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**
Parkering

**Byggeår**
1966

**Kommentar**
Opplysning gitt av eier.

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**

Garasje med støpt betonggulv.

Vegger og takkonstruksjon er av tre antatt utført som egeninnsats dels med gjenbruk av materialer.

Taktekkingen består av Eternitt takplater som inneholder asbest.
Ved sanering må materialet behandles som spesialavfall.
Det er kun støv som oppstår ved knusing, saging og annen bearbeiding som kan være helseskadelig.

Garasjeport og sidedør av tre utført som egeninnsats.

Det var store mengder med lagrede gjenstander i garasjen og besiktigelsen ble derfor begrenset.

Fallforhold ble ikke kontrollert men det var tegn til at det ikke er tilstrekkelig.

Garasje, vedskjul og carport trenger vedlikehold og oppgradering.

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

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

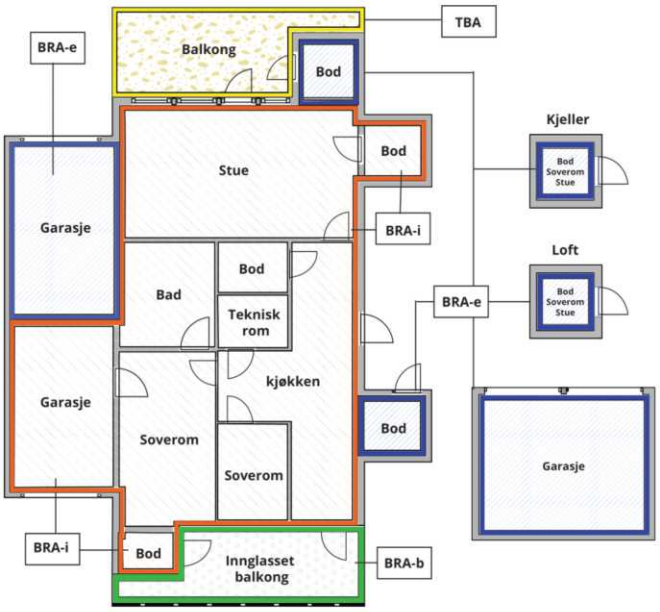
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 1. Etasje | 71 | | | 71 | 27 | | 71 |
| 2. Etasje | 41 | | | 41 | | 30 | 71 |
| Kjeller | 65 | | | 65 | | | 65 |
| **SUM** | **177** | | | | **27** | **30** | **207** |
| **SUM BRA** | **177** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Entré, gang, trapperom, vaskerom/wc, stue/kjøkken, tv-stue | | |
| 2. Etasje | Trapperom, gang, bad/wc, kott, soverom, soverom 2 | | |
| Kjeller | Trapperom, gang, teknisk rom, bod, bod 2, bod 3 | | |

**Kommentar**

Takhøyden i kjelleretasjen er 1,90-1,95 m.
Krav til takhøyde i rom for varig opphold er 2,0 m. Krav til måleverdig takhøyde er 1,9 m.
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

## Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1. Etasje | | 25 | | 25 | |
| **SUM** | | **25** | | | |
| **SUM BRA** | **25** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | | Garasje | |

**Kommentar**

I tillegg kommer vedskjul på 12 m² og carport på 17 m².
Carport er definert som åpent areal og ikke en egen bygning.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 112 | 65 |
| **Garasje** | 0 | 25 |

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 06.3.2026 | Ole Peter Arnesen | Takstingeniør |
| | Mette Bøhler | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3220 ENEBAKK | 108 | 104 | | 0 | 3341.4 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Lillestrømveien 712, 1912 ENEBAKK

**Hjemmelshaver**
Bøhler Mette

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Landlig beliggenhet med kort vei til Riksvei 120.

**Adkomstvei**

Offentlig og privat vei.

**Tilknytning vann**

Offentlig via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Offentlig via private stikkledninger.

**Om tomten**

Eiet tomt på 3341 m². Dels opparbeidet og dels naturtomt.

**Parkering**

Parkering i egen garasje og carport samt plass til flere biler på eiendommen.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 08.03.2026 | Eiers egenerklæring er ikke fremvist. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eier | 05.03.2026 | Opplysninger gitt av eier på befaringen. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 04.03.2026 | Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 08.03.2026 | |
| 2 | 10.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

**PERSONVERN**

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

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Komplett |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 306260062 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Mette Bøhler |

| Gateadresse |
| --- |
| Lillestrømveien 712 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| ENEBAKK | 1912 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1989

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 37

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremde

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306260062

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Utført ca. 2000 |
| Arbeid utført av | Byggmester Harald Syversen |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Bad bygget nytt |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Vanninntrengning i kjeller etter uværet Hans i 2023. |

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Tilknytning til offentlig avløp 2022. Utført av Enebakk kommune ca 2014 |
| Arbeid utført av | Kjelgård AS |

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Drenering rundt hele huset utført 2024 |

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Pipe fornyet 2023 |

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Utbedret i forbindelse med renovering av kjøkken 2025 |

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Ombygging inntak og sikringsskap. Nytt Elektrisk anlegg på kjøkken. |
| Arbeid utført av | Arkel Romerike AS |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Kontroll fra lokalt eltilsyn 2024 |

Document reference: 306260062

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Tak skiftet ca. 2010 |
| Arbeid utført av | Byggmester Harald Syversen |

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306260062

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306260062

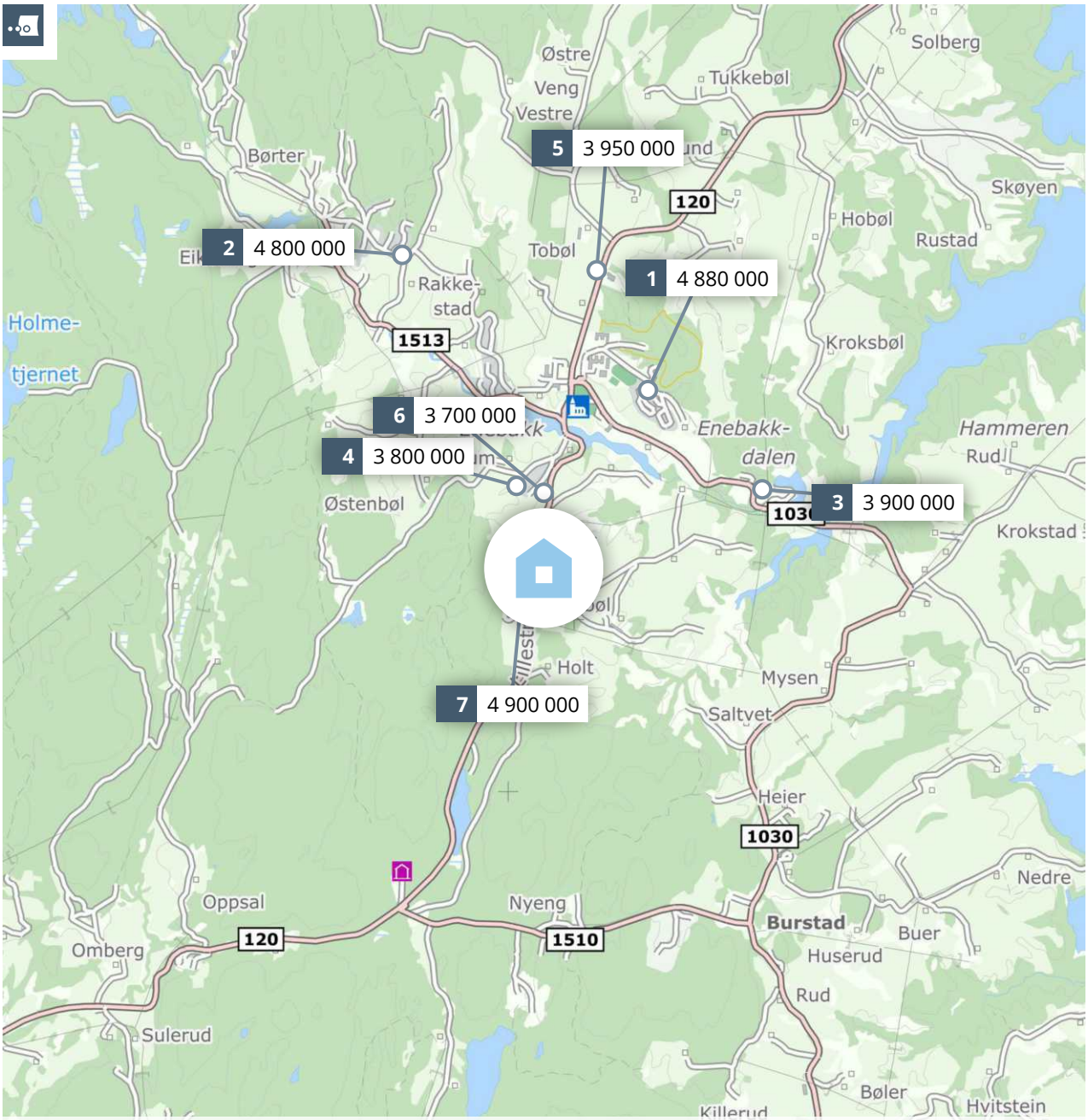
# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Mette Bøhler | 5658b35a3371d29d26b20ba75e8e4dd5444b4408 | 04.03.2026 09:01:28 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 306260062

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




# Meglers verdivurdering

# LILLESTRØMVEIEN 712

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 10.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Robert Borgås.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Lillestrømveien 712, 1912 ENEBAKK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 108 BNR 104 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3220 ENEBAKK GRUNNKRETS SØNDRE KIRKEBYGDA

Verdivurdert til

**3 950 000**

| - | 3 950 000 | 21 351 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 185 m² | 28 m² | - m² | 18 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 3 341 m² | |
| Byggeår | | | | | 1966 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 2 |
| Etasjer | 3 |

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Rugveien 2<br>199 m² 1977 1 129 m² 4 sov | 18.03.2025 | 5 000 000 | **4 880 000** | 0 | 4 880 000 | **24 523** |
| 2 | Rakkestadveien 12<br>158 m² 1928 1 096 m² 3 sov | 14.08.2024 | 4 950 000 | **4 800 000** | 0 | 4 800 000 | **30 380** |
| 3 | Ignaveien 125<br>135 m² 1974 783 m² 3 sov | 10.03.2025 | 4 000 000 | **3 900 000** | 0 | 3 900 000 | **28 889** |
| 4 | Øvre Kronavei 21<br>207 m² 1959 1 370 m² 3 sov | 18.03.2024 | 3 850 000 | **3 800 000** | 0 | 3 800 000 | **18 357** |
| 5 | Lillestrømveien 907<br>149 m² 1939 1 975 m² 3 sov | 23.09.2025 | 4 190 000 | **3 950 000** | 0 | 3 950 000 | **26 510** |
| 6 | Kronaveien 5<br>133 m² 1972 1 377 m² 3 sov | 26.10.2021 | 3 700 000 | **3 700 000** | 0 | 3 700 000 | **27 820** |
| 7 | Lillestrømveien 707<br>262 m² 1927 12,0 daa 6 sov | 18.11.2024 | 4 990 000 | **4 900 000** | 0 | 4 900 000 | **18 702** |

Meget sjarmerende og attraktiv enebolig med fantastisk tomt på ca. 3.35 mål. Tomten er pent opparbeidet med plenarealer, sittegrupper, pergola og hekker. Det er garasje med carport på eiendommen. Huset er bygget i 1966 og har gjennomgått større oppgraderinger i senere tid.

Følgende oppgraderinger er gjennomført:
- Nytt Kvik kjøkken fra 2024.
- Installert ny stålpipe og satt inn nytt ildsted i stuen samt ny varmepumpe fra 2023.
- Nytt tak i 2008.
- Etterisolert og drenert rundt hele huset i 2024.
- Nytt sikringsskap i 2024.

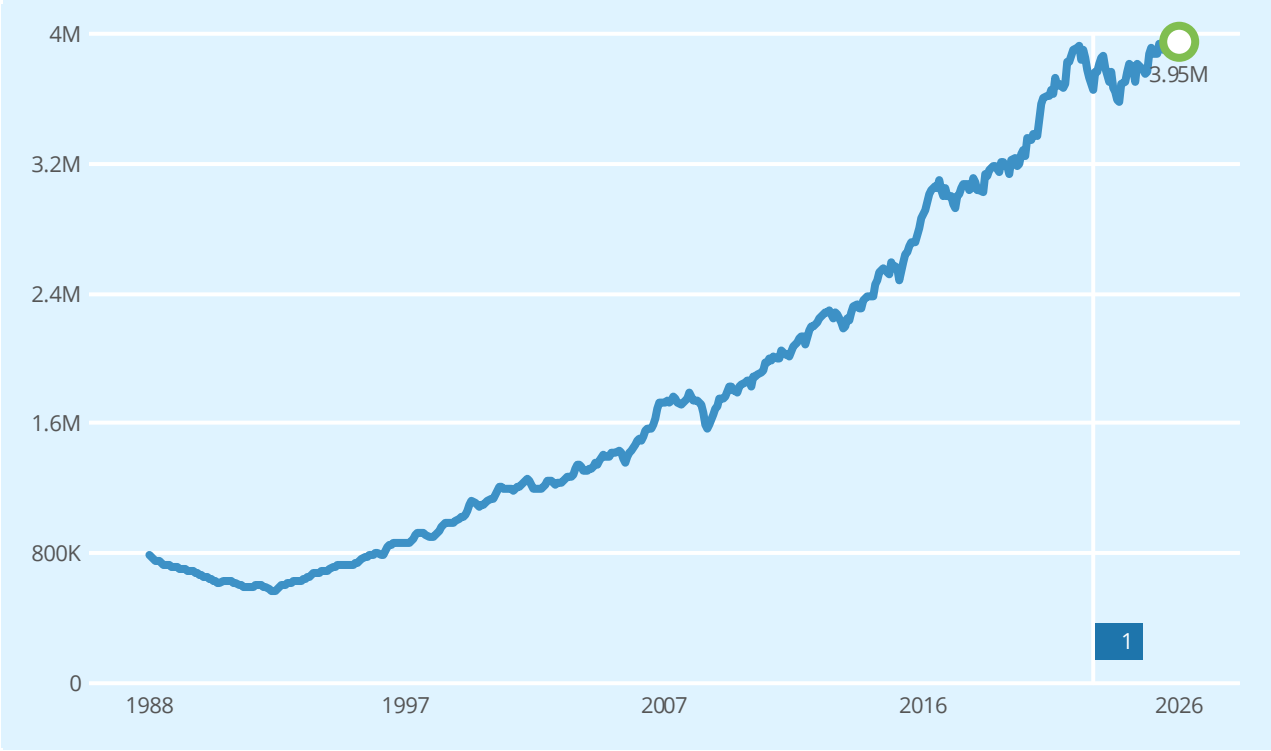
Eiendommen anses å være attraktiv i dagens marked.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

## Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 29.05.1989 | | 29.05.1989 | - | 500 000 | - | 500 000 | 2 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Se hovedbeskrivelse i e-taksten.

# Eneboliger til salgs i 1912 ENEBAKK nå

**2**
eneboliger til salgs

5.0M

**4 750 000** Prisantydning i snitt

4.6M

4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i

**114**
dager

# Eneboliger solgt i 1912 ENEBAKK siste 12 mnd

**13**
eneboliger solgt

**4 521 000** Prisantydning i snitt

**4 279 000** Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

**120**
dager

for 5.3% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**30 625** ENEBAKK kommune i snitt siste 12 mnd

**23 739** Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

**21 351** Lillestrømveien 712
Totalpris 3 950 000

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

Dato: 05.03.2026

# MEGLEROPPLYSNINGER

## Vei, vann og avløp

| Gnr: | **108** | Bnr: | **104** | Fnr: | | Snr: | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Lillestrømveien 712, 1912 ENEBAKK** | | | | | | |

### Tilkobling til vann og avløp

| Er eiendommen tilkoblet offentlig vann? | Ja ☐ | Nei ☒ |
|---|---|---|
| Merknad: Vann fra Kirkebygden og Ytre Enebakk vannverk | | |

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

### Vegadkomst

| Ankomst fra | Offentlig veg ☐ | Privat veg ☒ | Ingen vegadkomst ☐ |
|---|---|---|---|

**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Enebakk kommune: Grunneiendom 3220-108/104

Norkart
Utskriftsdato: 02.03.2026 15:15

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 | PARSELL 1 | Beregnet areal | 3341.4 |
| Etablert dato | 08.09.1962 | Historisk oppgitt areal | 3343,8 |
| Oppdatert dato | 19.09.2025 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0.02 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 108/104 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 108/104 |
| Endre egenskaper<br>Annen forretningstype | 15.09.2011<br>15.09.2011 | <br>Sentralpunkt flyttet | | 108/104 |
| Skylddeling<br>Skylddeling | 08.09.1962 | | | 108/1 (-3350), 108/104 (3350) |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6625910.2 | 620463.2 | | Ja | 3341.4 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| BØHLER METTE<br>F160165***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | LILLESTRØMVEIEN 712<br>1912 ENEBAKK | Bosatt (B) |

## Adresse

### Vegadresse: Lillestrømveien 712

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 1912 ENEBAKK | Kirkesogn | 02100403 Enebakk |
| Grunnkrets | 204 Søndre Kirkebygda | Tettsted | |
| Valgkrets | 4 KIRKEBYGDEN | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 150584698 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | |
| 2 | 150584698 | 1 | Ombygging | Ferdigattest (FA) | 22.05.2023 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 150584671 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | |

## 1: Bygning 150584698: Enebolig (111), Tatt i bruk

### Bygningsdata

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

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 09.04.2005 | |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 108/104 | - | - | - | - | - |
| Bolig | Lillestrømveien 712 | H0101 | 108/104 | 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: Bygningsendring 150584698-1: Ombygging, Ferdigattest 22.05.2023

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Igangsettingstillatelse | 29.12.2022 | 17.01.2023 | |
| Ferdigattest | 22.05.2023 | 12.06.2023 | D 157/23 (2022/3951) |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 108/104 | - | - | - | - | - |

## 3: Bygning 150584671: 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 | Referanse |
|---|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 09.04.2005 | |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 108/104 | - | - | - | - | - |

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<br>Fv154<br>Fv155 | a) Veiene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også for driftsavkjørsler<br>b) Gårdsbruks hovedavkjørsel bør kunne tillates når den fyller de tekniske krav.<br>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:<br>Fiolveien<br>Ødegårdsveien<br>Bjerklundsbakken<br>Gaupeveien<br>Vågliveien<br>Orreveien | a) Antall avkjørsler til veiene må være meget begrenset. Dette gjelder også for driftavkjørsler.<br>b) Gårdsbruks hovedavkjørsel bør kunne tillates når den fyller de tekniske krav.<br>c) Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger vedtatt reguleringsplan. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet.<br>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<br>Fv327 – Ignav./Hammerenv. | a) Antall direkte avkjørsler til veiene må være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.<br>b) Nye boligavkjørsler bør begrenses. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet.<br>c) Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel bør normalt gis. |

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

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

Der det ikke er regulert eller reguleres annen avstand er byggegrense til fylkesveier som følger:

Fv120, 154 og 155: 50 meter fra midten av kjørebanen
Fv326, 327 og 328: 15 meter fra midten av kjørebanen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.12 Støy (Pbl § 11-9, nr. 6)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Retningslinje til bestemmelse 2.17 Byggegrense til vassdrag*

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

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

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

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

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

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

### 2.20 Stråling (Pbl § 11-9, nr. 6)

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

# 3 Bestemmelser for utbygging av boliger/boligområder

## 3.1 Generelle bestemmelser for boligbygging

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

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

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

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

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

Følgende inngår i beregning av MUA:

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

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

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

### 3.1.2 Renovasjon (Pbl § 11-9, nr. 3)

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.1.4 Lekeplasser (Pbl § 11-9, nr. 5)

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

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

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

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

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

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

## 3.2 Bestemmelser for boligbygging i uregulerte områder

(Gjelder ikke områder som skal reguleres)

### 3.2.1 Krav til boligbygging i alle uregulerte områder

For all boligbygging og deling i uregulerte områder gjelder følgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3.4 Bestemmelser for regulering av boligområder

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

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

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

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

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

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

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

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

# 4 Bestemmelser for LNF-områder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oppføring av ny tilleggsboenhet på landbrukseiendom tillates ikke.

*Retningslinje til bestemmelse 4.2 Oppføring av ny boligenhet på landbrukseiendom*

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

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

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

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

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

Bestemmelsen gjelder ikke innenfor Marka (se bestemmelse 4.5).

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

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

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

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

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

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

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

# 5 Bestemmelser for næringsutbygging/næringsområder

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

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

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

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

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

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

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

*Retningslinje til bestemmelse 5.2 Parkeringsplasser i næringsområder*

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

# 6 Generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse

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

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

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

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

## 6.2 Vann og avløp (Pbl § 11-9, nr. 3)

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

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

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

# 7 Bestemmelser for blandede arealformål

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

### 7.1.1 KF1 – Flateby sentrum

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

### 7.1.2 KF2 – Flateby sentrum

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

### 7.1.3 KY1 – Gaupeveien

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

### 7.1.4 KY2 – Gaupeveien/Nylendeveien

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

## 7.2 Kombinerte grønnstrukturformål (Pbl § 11-7)

### 7.2.1 KNF1 – Sundby

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

# 8 Bestemmelser for sentrumsformål

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

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

## 8.2 SY7 – Bjerke

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

# 9 Bestemmelser for fritids- og turistformål

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

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

# 10 Hensynssoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### *10.1.5 Faresoner H_310 (Ras- og skredfare)*

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

### *10.1.6 Faresoner H_370 (Høyspenningsanlegg)*

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

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

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

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

*Retningslinjer for hensynssoner for bevaring av naturmiljø*

### *10.2.1 Hensynssone H_560-1(Børterelva/Igna)*

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

### *10.2.2 Hensynssone H_560-4 (Naturbeitemark – Rausjø)*

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

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

### Hensynssoner for kulturminner fredet etter Lov om kulturminner

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

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

### *10.3.2 Hensynssone H_730-2 (Engerholm)*

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

#### *10.3.3 Hensynssone H_730-3 (Gravfelt Klokkerudåsen)*

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

### Hensynssoner etter Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)

#### *10.3.4 Hensynssone H_720-1 (Østmarka naturreservat)*

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

#### *10.3.5 Hensynssone H_720-2 (Nordre Øyeren naturreservat)*

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

#### *10.3.6 Hensynssone H_720-3 (Gaupesteinmarka naturreservat)*

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

#### *10.3.7 Hensynssone H_720-4 (Gulltjernmosen naturreservat)*

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

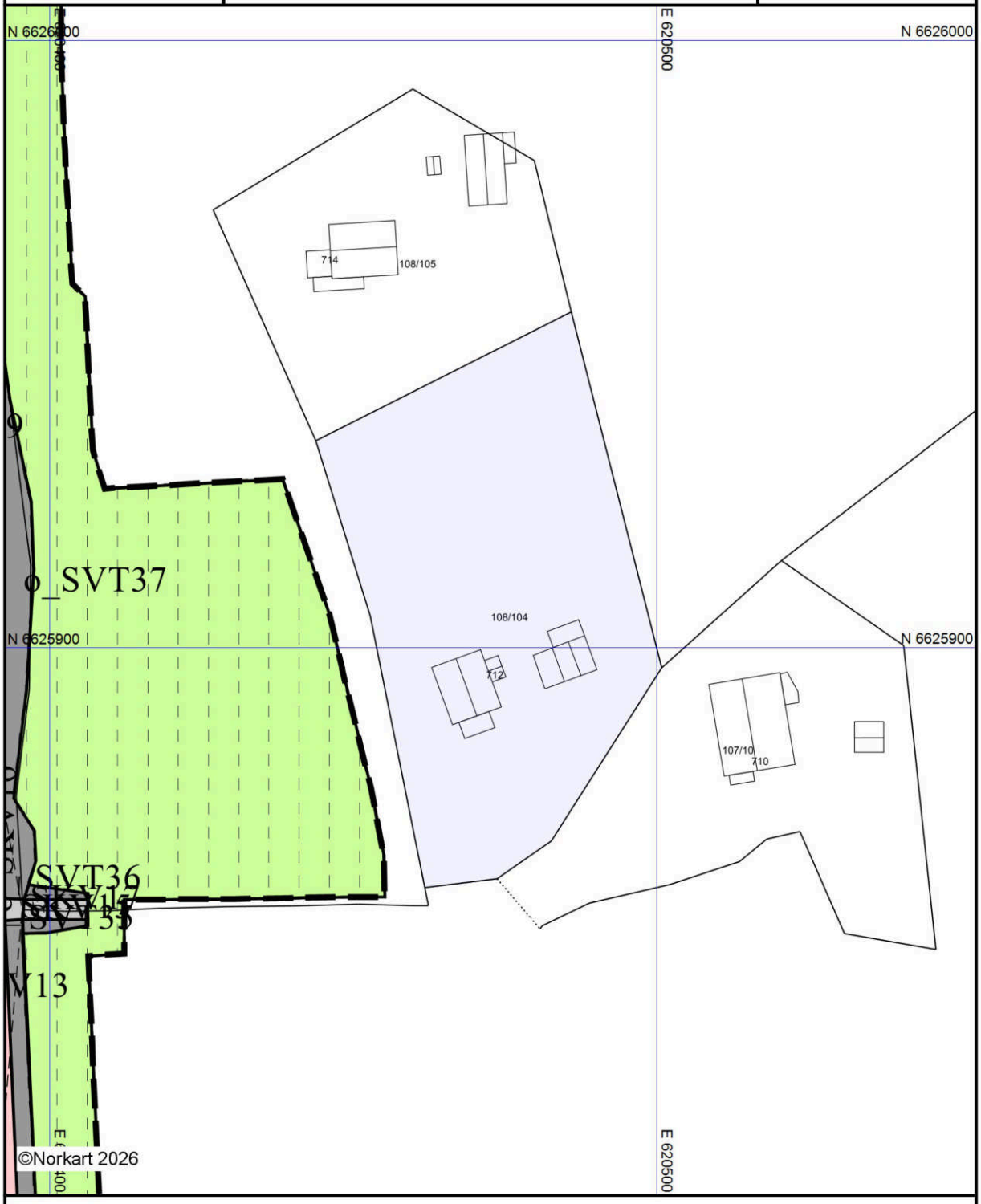
Enebakk kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 108/104
Adresse: Lillestrømveien 712
Utskriftsdato: 02.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
- Veg
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Bestemmelseområde - Midlertidig bygg- og an

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Frisiktslinje
- Abc Påskrift feltnavn

# Naturtyper

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | 3220 108/104 | | |
| **Utskriftsdato** | 02.03.2026 | **Antall datasett** | 3 |

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

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 3 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

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

Dato: 05.03.2026

# MEGLEROPPLYSNINGER

## 1000 Ferdigattest

| Gnr: | **108** | Bnr: | **104** | Fnr: | | Snr: | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Lillestrømveien 712, 1912 ENEBAKK** | | | | | | |

| | |
|---|---|
| Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen. | ☒ |

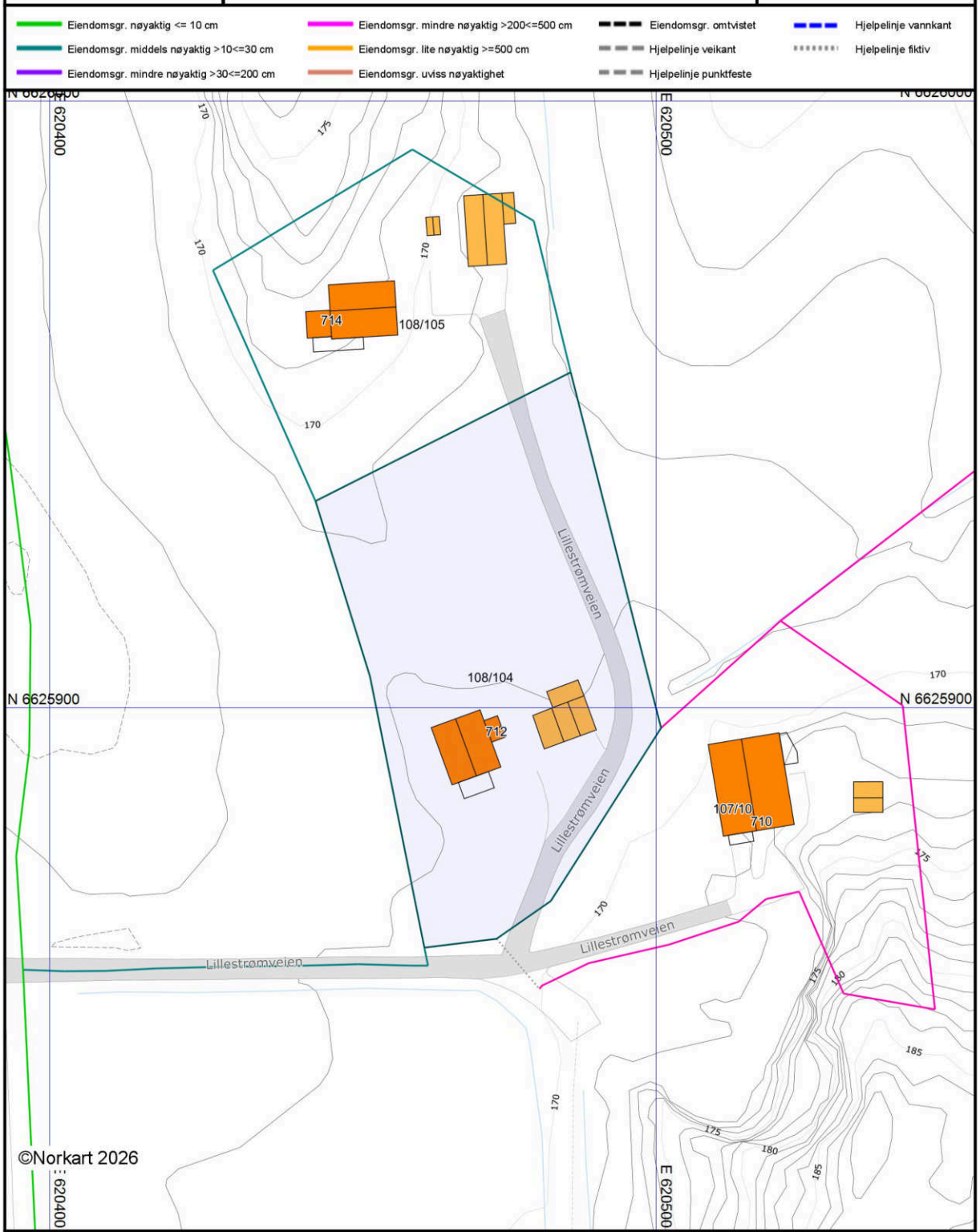
Enebakk kommune

# Grunnkart

Eiendom: 108/104
Adresse: Lillestrømveien 712
Dato: 02.03.2026
Målestokk: 1:1000

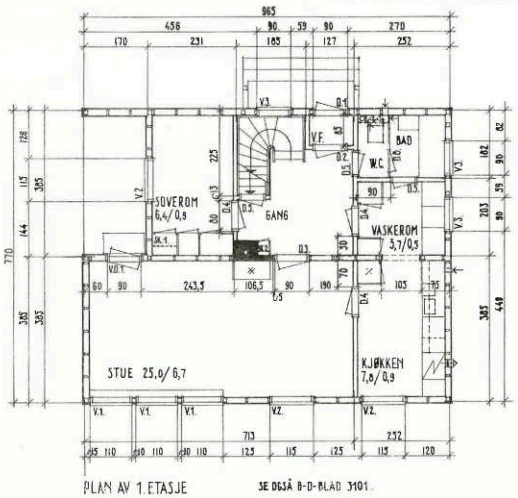
N

UTM-32



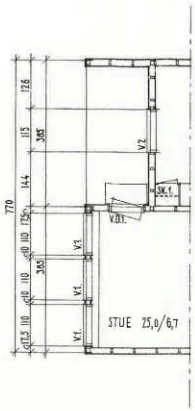

*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.



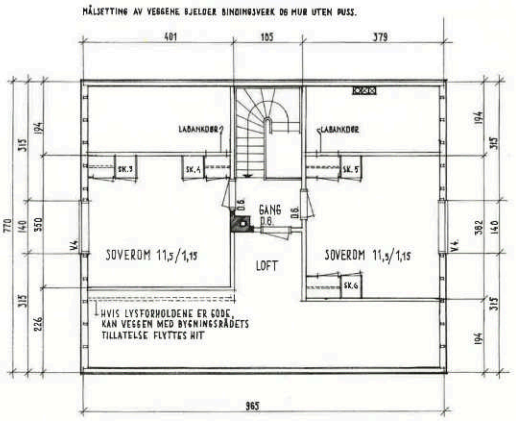

PLAN AV 1.ETASJE

SE OGSÅ B-D-BLAD 3101.



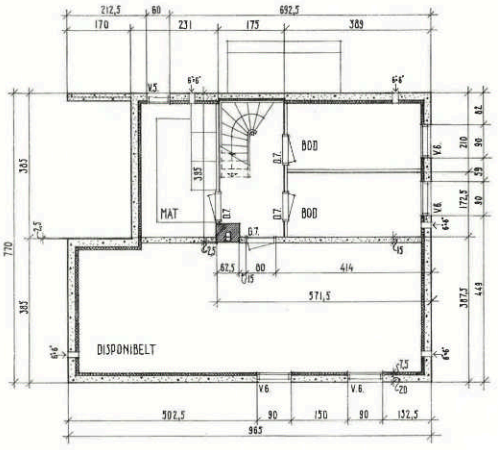

ALTERNATIV VINDUSPLASSERING I STUEN.

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.



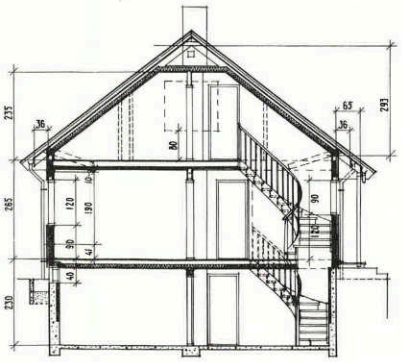

PLAN AV LOFTETASJE.

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK, MUR OG BETONG UTEN PUSS.




PLAN AV KJELLER.

SE OGSÅ B-D-BLAD 3103



SNITT.

ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GOLV. BRYSTNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GOLV TIL OVERKANT LOSHOLT.

J.NR. 458/64

BYGGHERRE LEIF EGHOLER

STED EIE TOMT TAKST AN 101 OG 113

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR AKERSHUS 10. APR. 1964

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

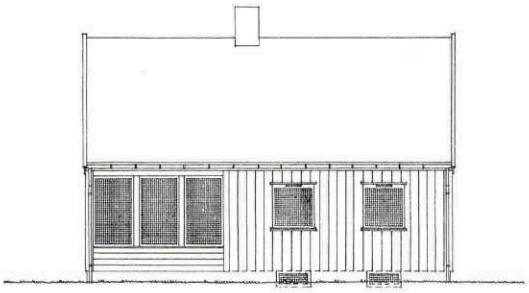
STED NAVN

DATO NAVN

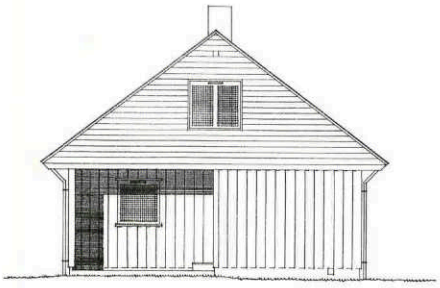
Enebakk Byggerråd
Godkjent 14/5 19 64
KVR

226+ TEGNING NR. 1
PLANER, SNITT.
MÅL 1:100

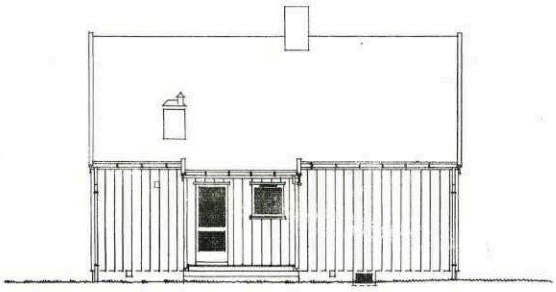
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 20·9·1962.



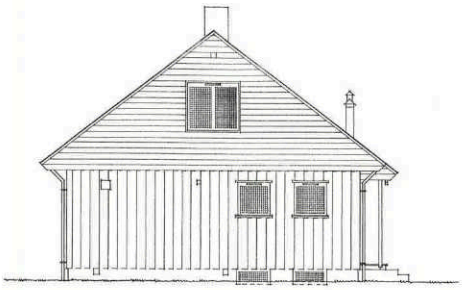
MOT SYDØST.



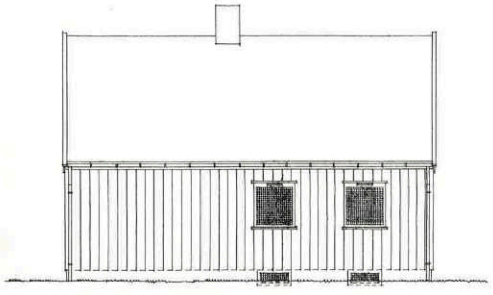
MOT SYDVEST.



MOT NORDVEST.



MOT NORDØST.



MOT SYDØST.
ALTERNATIV VINDUSPLASSERING I STUEN.



MOT SYDVEST.
ALTERNATIV VINDUSPLASSERING I STUEN.

3. HR. 458/64

BYGGHERRE LEIF BØHLER

STED EIKE TOMT ATTRSELL BAKK AV 10/1

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR AKERSHUS

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVEREENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED NAVN

DATO NAVN

Enebakk Byggeråd
Godkjent 14/5 1963

226+ TEGNING NR. 2
FASADER.
MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 20·9·1962.

Herr Leif Bøhler
1835 Enebakk

Byggemelding for garasjebygg på parsell nr. 1,
g.nr. 108 b.nr. 104 i Enebakk.

Deres byggemelding datert 6. juli 1972 ble forelagt Enebakk bygningsråd i møte 17. august 1972.

Innstilling: Meldingen godkjennes.

Vedtak: Som innstillingen.

Approbert byggemelding utleveres mot forevist kvittering for betalt gebyr for byggemelding og byggetilsyn i henhold til vedlagte nota.

Enebakk ingeniørkontor, 22. august 1972

R. Buer

R. Hauger

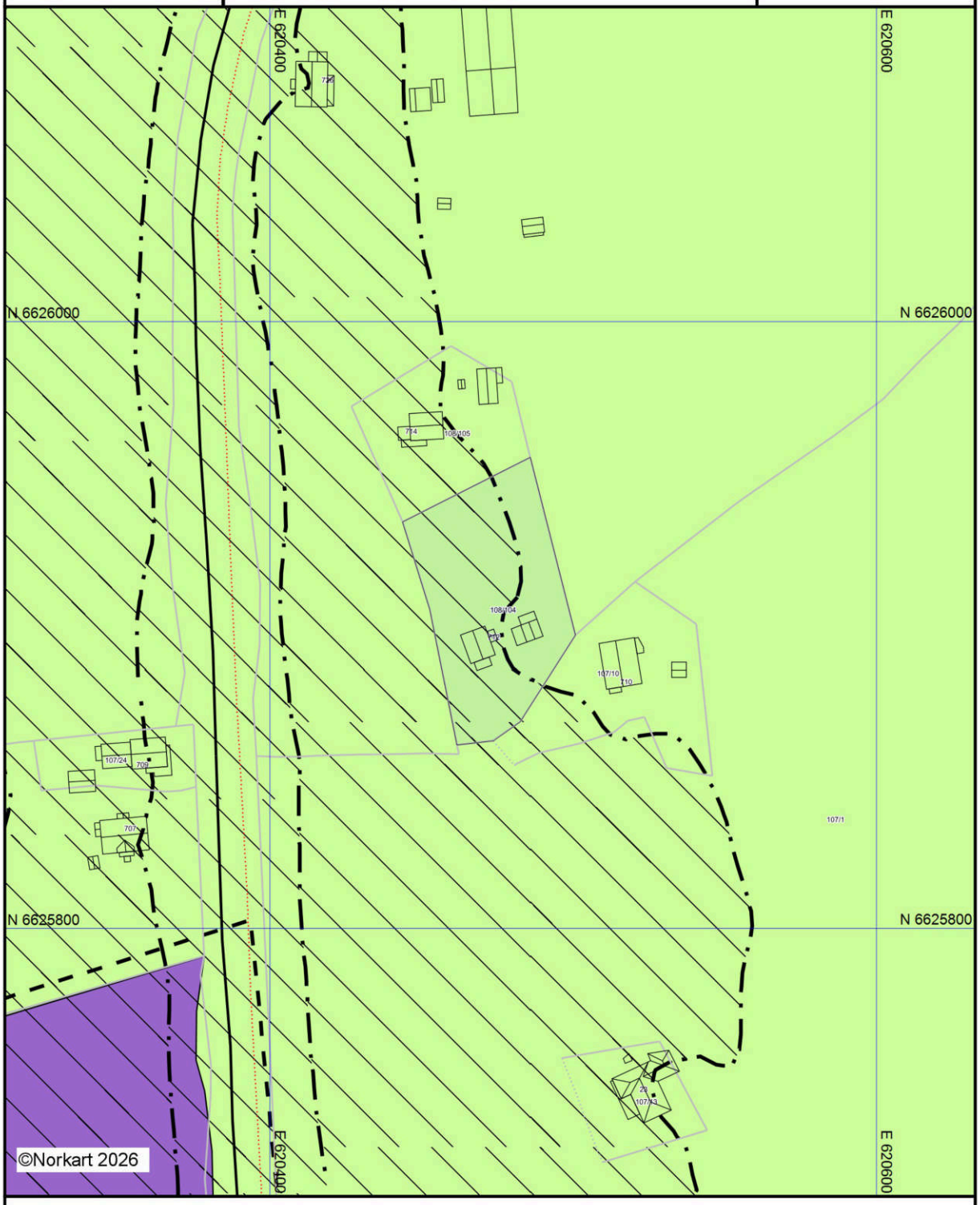
Enebakk kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 108/104
Adresse: Lillestrømveien 712
Utskriftsdato: 02.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*



Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Næringsbebyggelse - nytt
Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir

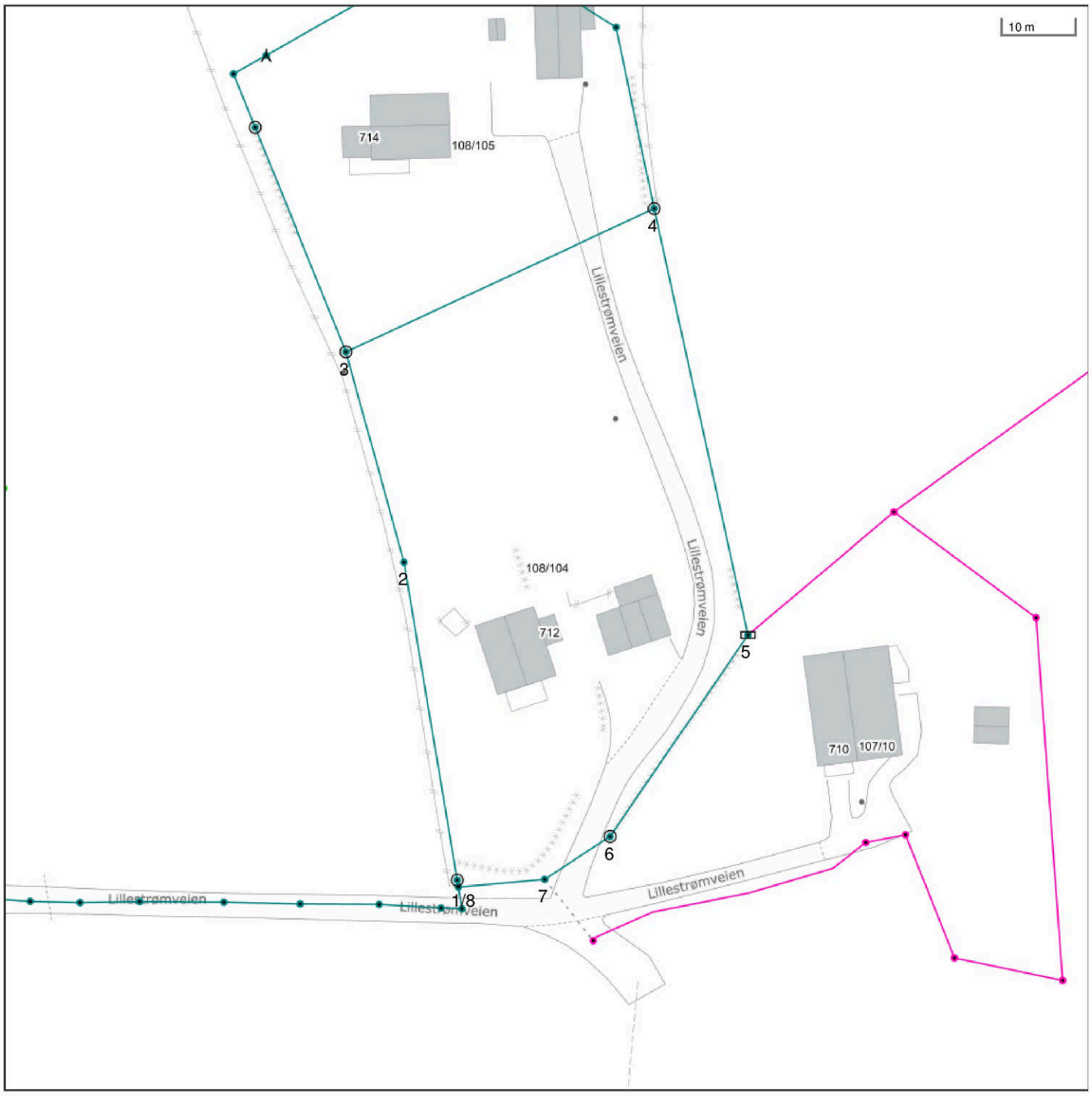
*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*



Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - eksisterende
Samleveg - eksisterende
Gang-/sykkelveg - framtidig

Utskriftsdato: 02.03.2026

# Eiendomskart for eiendom 3220 - 108/104//




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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

# Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 3 341,40 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6625910,2 | **Øst** | 620463,2 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6625861,43 | 620461,58 | 13 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 0,99 | |
| 2 | 6625905,18 | 620452,79 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 44,62 | |
| 3 | 6625934,08 | 620443,81 | 13 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 30,26 | |
| 4 | 6625955,3 | 620485,91 | 13 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 47,15 | |
| 5 | 6625896,67 | 620500,81 | 13 cm | Jord (JO) | Rør (54) | 60,49 | |
| 6 | 6625868,14 | 620482,62 | 13 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 33,84 | |
| 7 | 6625861,92 | 620473,68 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 10,89 | |
| 8 | 6625860,46 | 620461,77 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 12,00 | |

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

Dato: 05.03.2026

# MEGLEROPPLYSNINGER

## 2000 Restanser og legalpant

| Gnr: | **108** | Bnr: | **104** | Fnr: | | Snr: | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Lillestrømveien 712, 1912 ENEBAKK** | | | | | | |

### Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

☐ **Restanser:**

# 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.** | 108 | **Bruksnr.** | 104 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Lillestrømveien 712, 1912 ENEBAKK | | | | | | | | |

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
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 20151000 |
| **Navn** | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2027 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 07.09.2015 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/11352/Bestemmelser%20etter%20mindre%20endring%202018.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 2 252 $m^2$<br>**KPHensynsonenavn** H_220-121<br>**KPStøy** Gul sone iht. T-1442 |
| | **Delareal** 3 341 $m^2$<br>**Arealbruk** Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 20261000 |

| | |
|---|---|
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2026-2038 |
| **Status** | Planlegging igangsatt |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |

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

Dato: 05.03.2026

# MEGLEROPPLYSNINGER

## 1900 Kommunale avgifter og utestående fordringer

| Gnr: | **108** | Bnr: | **104** | Fnr: | | Snr: | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Lillestrømveien 712, 1912 ENEBAKK** | | | | | | |

**For denne eiendommen gjelder følgende:**

| | | |
|---|---|---|
| Vann | Privat vannverk | |
| Avløp | | Kr.pr.år: 11361,- |
| Renovasjon | | Kr.pr.år: 4840,- |
| Feiing | Feiing og branntilsyn | Kr.pr.år: 378,- |

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

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

# Kulturminnerapport

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | 3220 108/104 | | |
| **Utskriftsdato** | 02.03.2026 | **Antall datasett** | 4 |

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

## 1 Berørte datasett

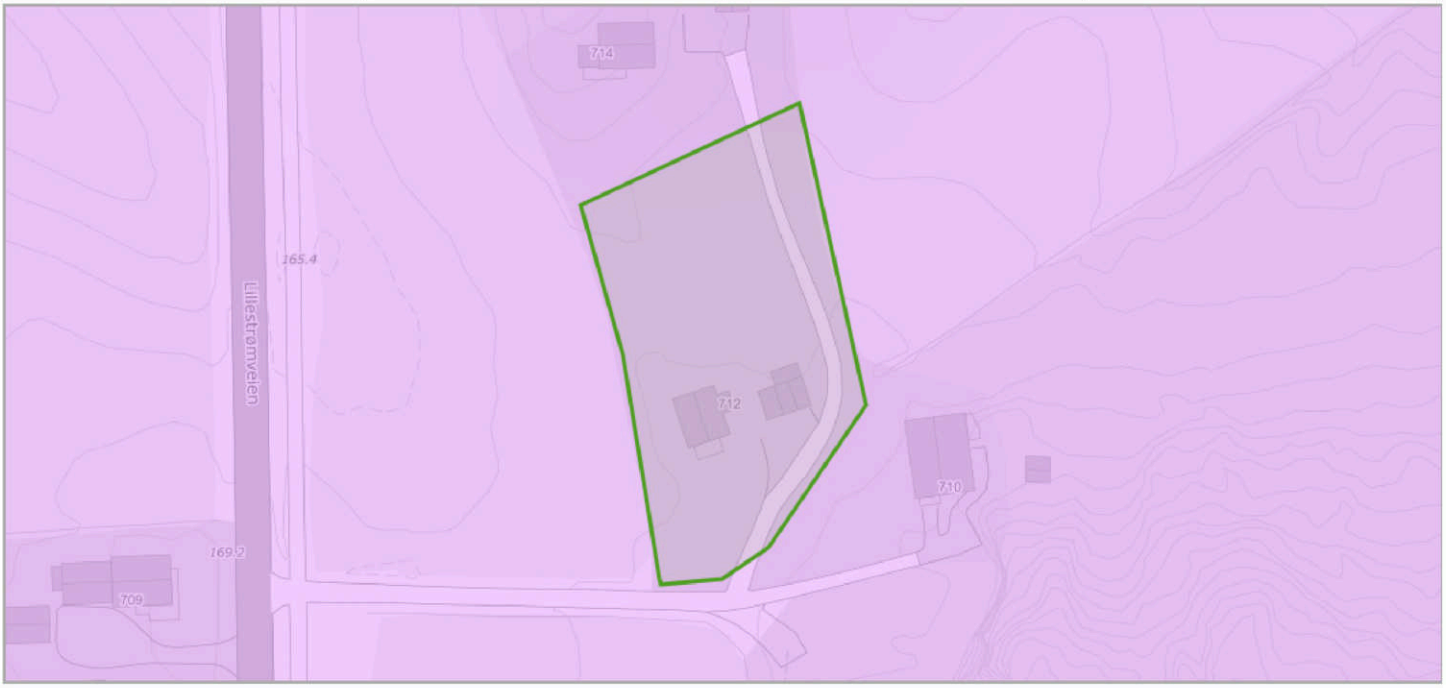
- Kulturminner - Kulturmiljøer

## 3 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

## Kulturminner - Kulturmiljøer

| Kilde | Riksantikvaren | Versjon | 01.03.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

### Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

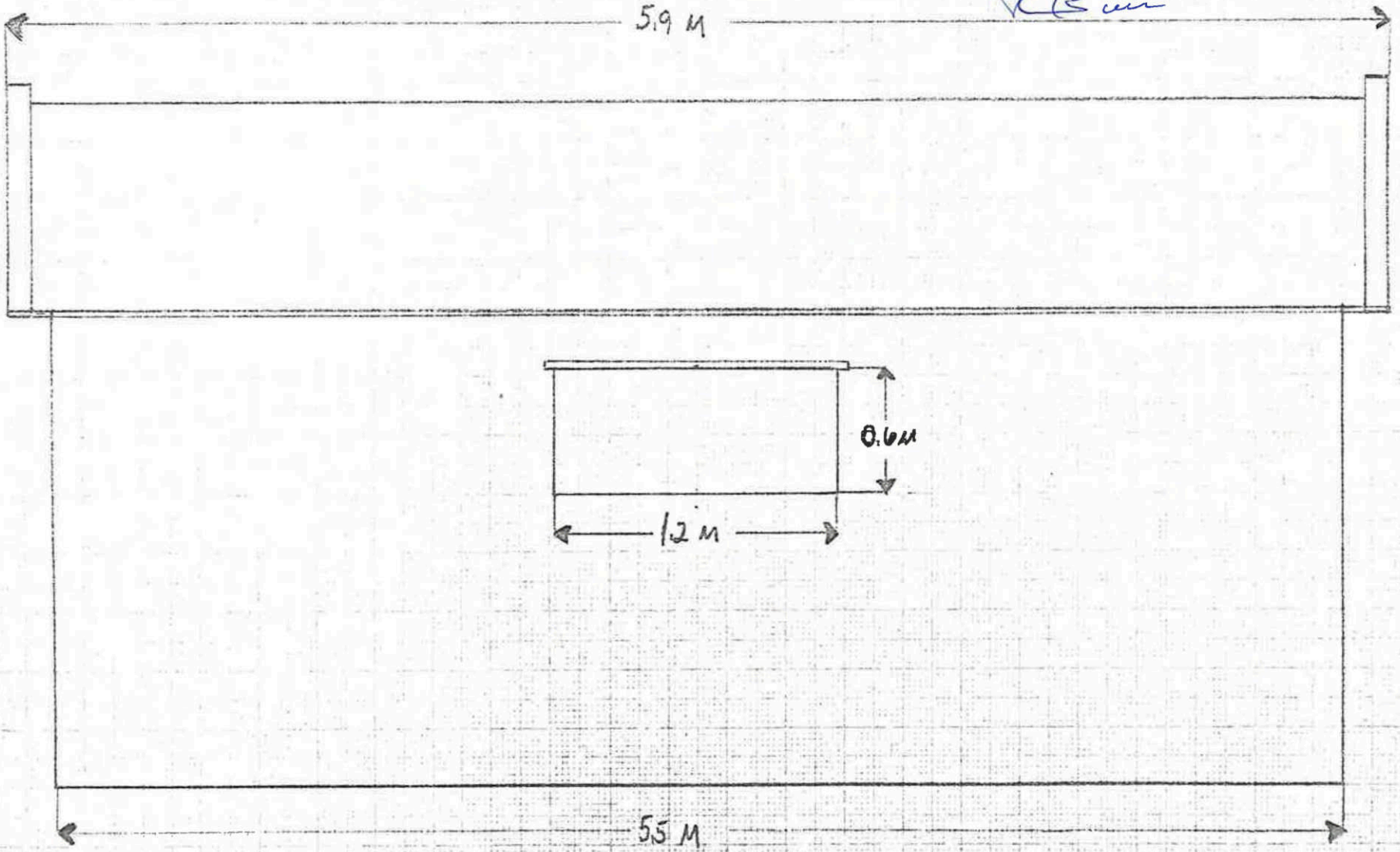
Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

### Objekter

| Navn | Vernetype | Kategori |
|---|---|---|
| Kirkebygda | - | M-KULA |

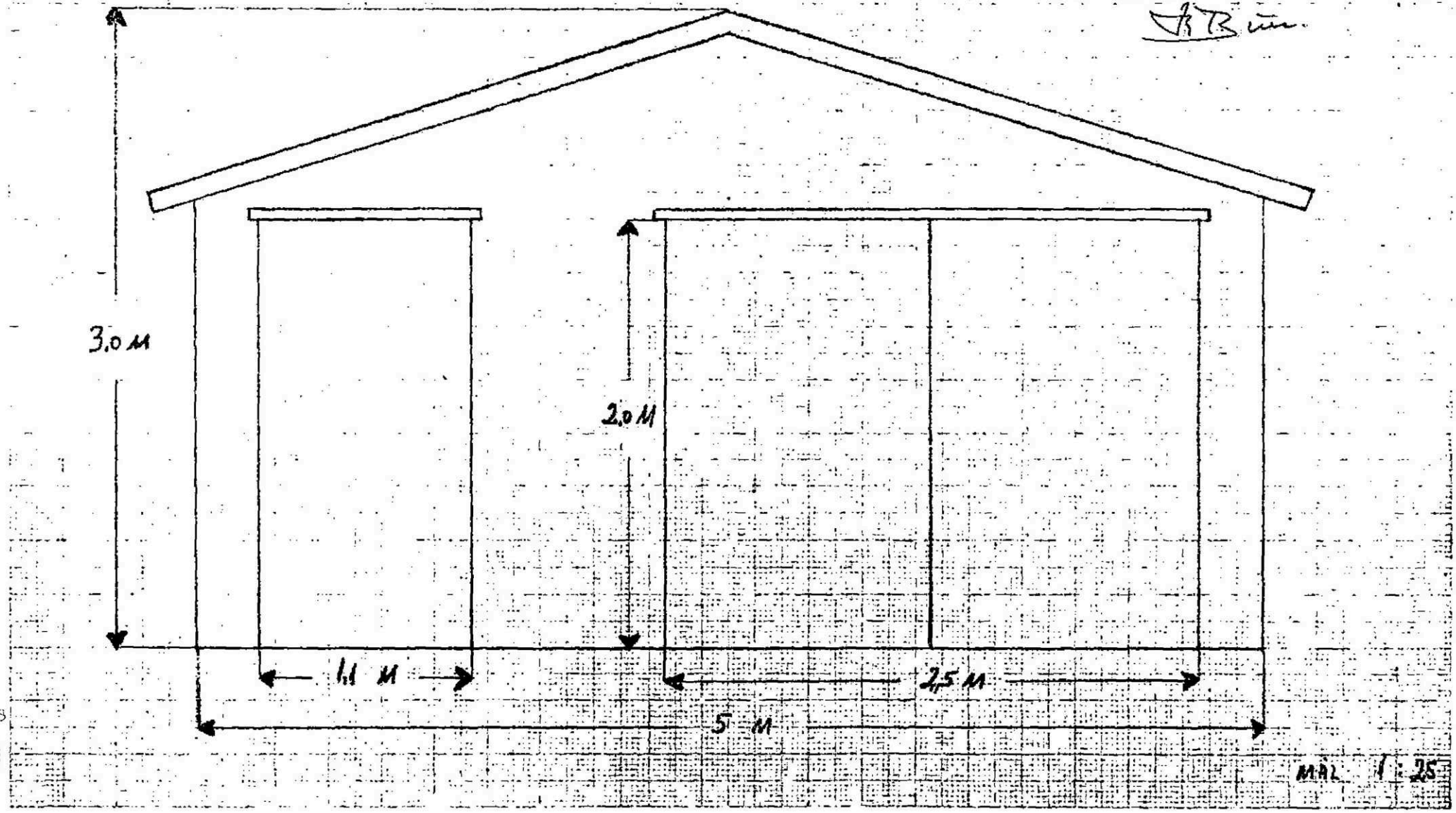
Enebakk Byggeråd

Godkjent 17/8 19 72



Enebakk Byggeråd

Godkjent 14/6 1972




MÅL 1 : 25

Nº108

HE

# MÅLEBREV

[ ] uten grensejustering
[X] med grensejustering

| Kommune | J.nr. | Målebrev nr. | Evt. midl. forretning, dato, ref.nr. |
|---|---|---|---|
| ENEBAKK | 57/95 | 4980 | |

**Målebrev over**

| | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|
| Eiendom | 108 | 104 | |
| | Bruksnavn/adresse: PARSELL 1 | | |
| Areal | 3343.8 $m^2$ | | |

Dagbokstempel:
TINGLYST
4 DES 1995
INDRE FOLLO HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 14663

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

| | |
|---|---|
| Dato for forretningen | 17.10.95 |
| Rekvirent | Mette Bøhler |
| Bestyrer | Frank Rustad |
| Forretning | Grensejustering mellom eiendommene Gnr.108 Bnr.104 og Gnr.108 Bnr.105 i Enebakk. |

**Underskrift**

| Sted | Dato | Underskrift | Underskrift |
|---|---|---|---|
| Enebakk | 20.11.95 | Frank Rustad | Gro Anita Evensson |

**Tinglysing**

| Dagbokstempel | Tinglysingsstempel |
|---|---|
| TINGLYST 4 DES 1995 INDRE FOLLO HERREDSRETT DAGBOKNR.: 14663 | |

**Påtegninger (rettelser o.l.)**

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87

| Gnr | Bnr | Festenr |
|---|---|---|
| 108 | 104 | |

Representasjonspunkt
X=195294 Y=23951 Z=

| Kartblad | | Landsnett |
|---|---|---|
| CR041-5-2 | X | |

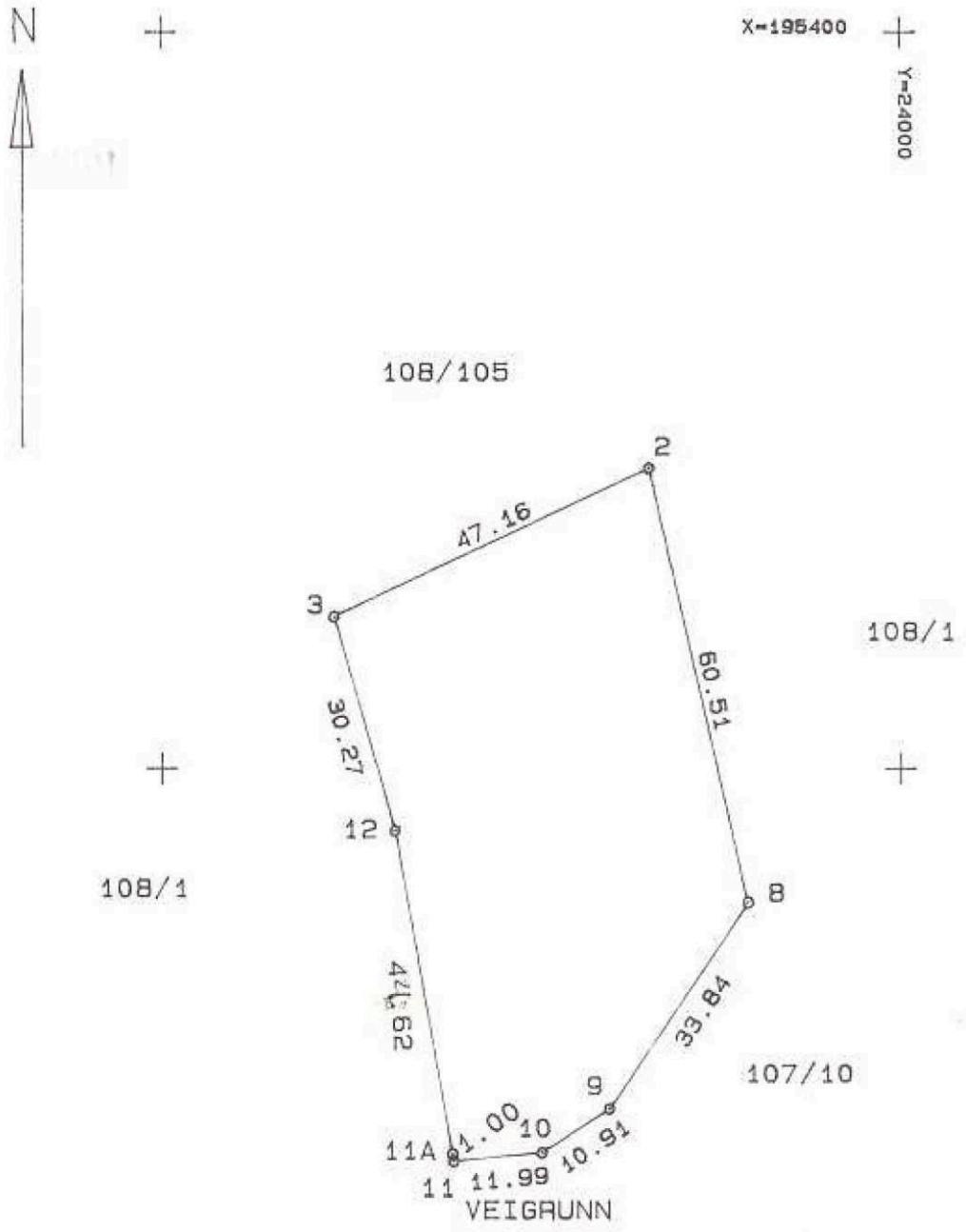
| Målestokk | Areal |
|---|---|
| 1: 1000 | 3343.8 m² |

# MÅLEBREVKART

Jnr 57/95

Målebrev nr 4980

Enebakk kommune




| PUNKT | PUNKTMERKE | X-KOORD | Y-KOORD | SIDE/BUE | RADIUS |
|---|---|---|---|---|---|
| 2 | Gkj bolt jord | 195340.87 | 23965.86 | | |
| 8 | Bolt i jord | 195281.86 | 23979.24 | 60.51 | |
| 9 | Gkj bolt jord | 195253.80 | 23960.31 | 33.84 | |
| 10 | Teoretisk punkt | 195247.81 | 23951.20 | 10.91 | |
| 11 | Teoretisk punkt | 195246.66 | 23939.26 | 11.99 | |
| 11A | Gkj bolt jord | 195247.64 | 23939.09 | 1.00 | |
| 12 | ~~Teoretisk punkt~~ bolt i jord | 195291.61 | 23931.44 | 44.62 | |
| 3 | Gkj bolt jord | 195320.74 | 23923.21 | 30.27 | |
| | | | | 47.16 | |

V/G-Land 4.0

Enebakk kommune

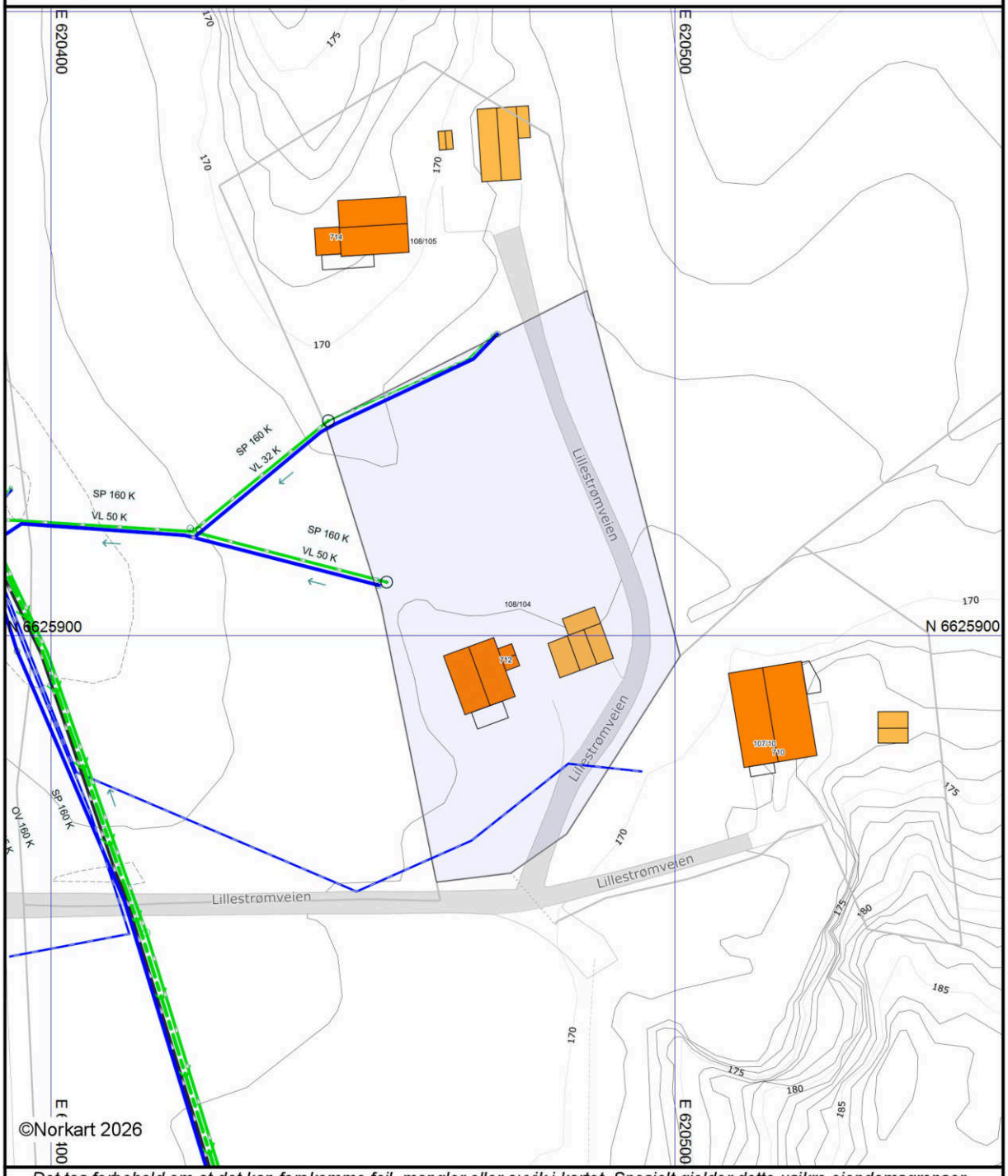
# Ledningskart

Eiendom: 108/104
Adresse: Lillestrømveien 712
Dato: 02.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

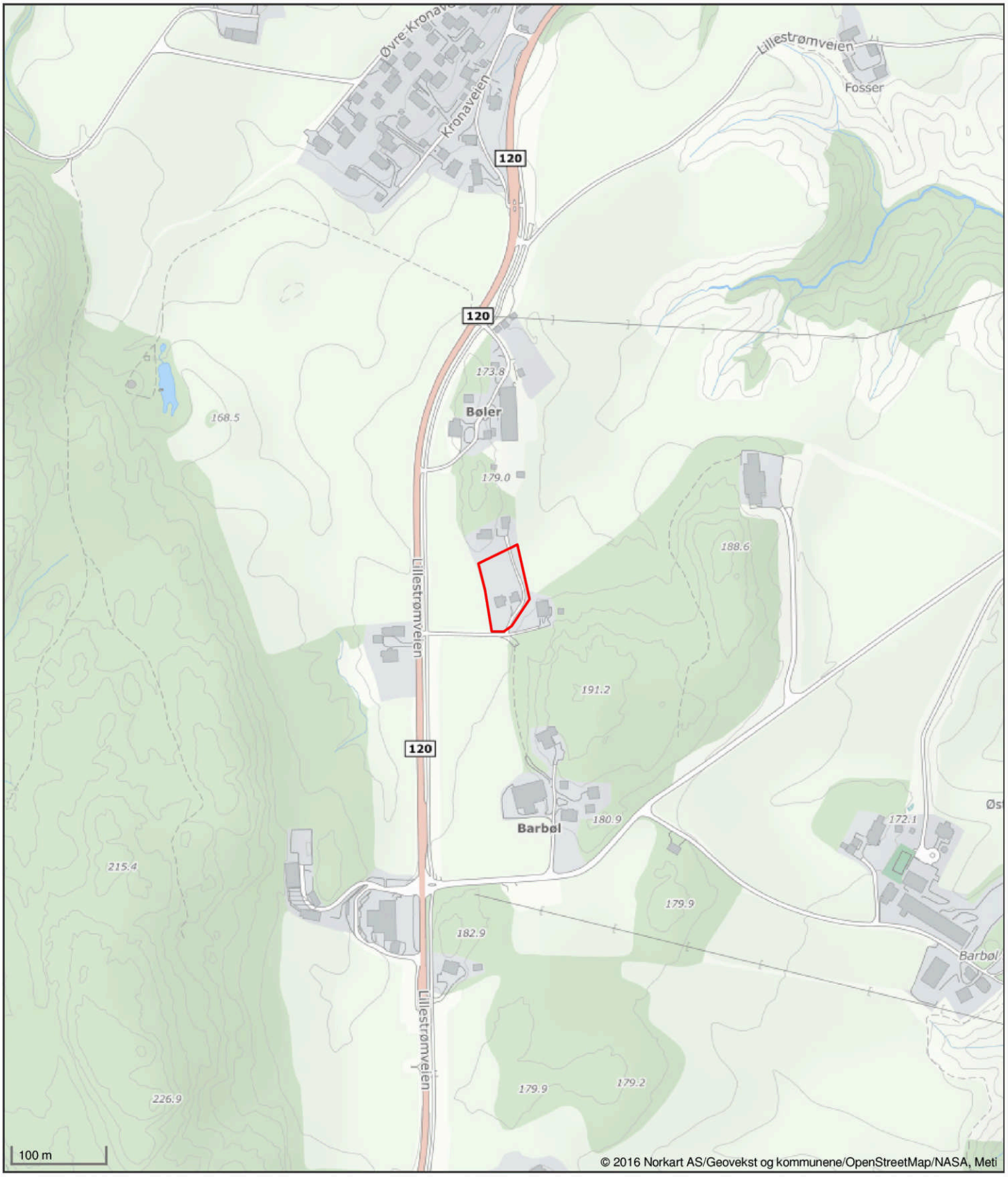
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.




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

Utskriftsdato: 02.03.2026

# Oversiktskart for eiendom 3220 - 108/104//




*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.*

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Lillestrømveien 712, 1912 ENEBAKK** | |
| Dato for energimerking<br>**19.03.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-272577** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**150584698** |
| Gårdsnummer<br>**108** | Bruksnummer<br>**104** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1966** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**177,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**111,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**309,57 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**354,89 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**39 392 kWh** |

# Lillestrømveien 712, 1912 ENEBAKK

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Lillestrømveien 712, 1912 ENEBAKK

## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### Tiltak 4: 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 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Tiltak 7: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Brukertiltak

### Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 utendørs

### Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 22: 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 på sanitæranlegg

### Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

# Lillestrømveien 712

Nabolaget Kirkebygda - vurdert av 34 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Kirkebygden barne- og ungdomsskole<br>358 elever, 15 klasser | 21 min<br>1.8 km | |
| Drømtorp videregående skole<br>440 elever, 36 klasser | 22 min<br>22.3 km | |
| Ski videregående skole<br>640 elever, 25 klasser | 23 min<br>22.6 km | |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Barbøl<br>Linje 350, 550 | 4 min<br>0.4 km | |
| Tomter stasjon<br>Linje R22 | 14 min<br>15.6 km | |
| Oslo Gardermoen | 59 min | |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Kirkebygden barnehage (1-5 år)<br>48 barn | 3 min<br>1.9 km | |
| Mari naturbarnehage (1-5 år)<br>15 barn | 6 min<br>7.4 km | |
| Østmarkskollen Fus barnehage (0-5 ...<br>48 barn | 7 min<br>7.7 km | |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Enebakk | 16 min |
| Kiwi Ytre Enebakk | 6 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Vågsenteret | 7 min |
| Vitusapotek Enebakk | 7 min |
| Ytre Enebakk vinmonopol | 7 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Enebakkhallen | 19 min |
| Kirkebygden skole | 19 min |
| Ytre Enebakk Treningssenter | 6 min |
| Atletico Flateby | 12 min |

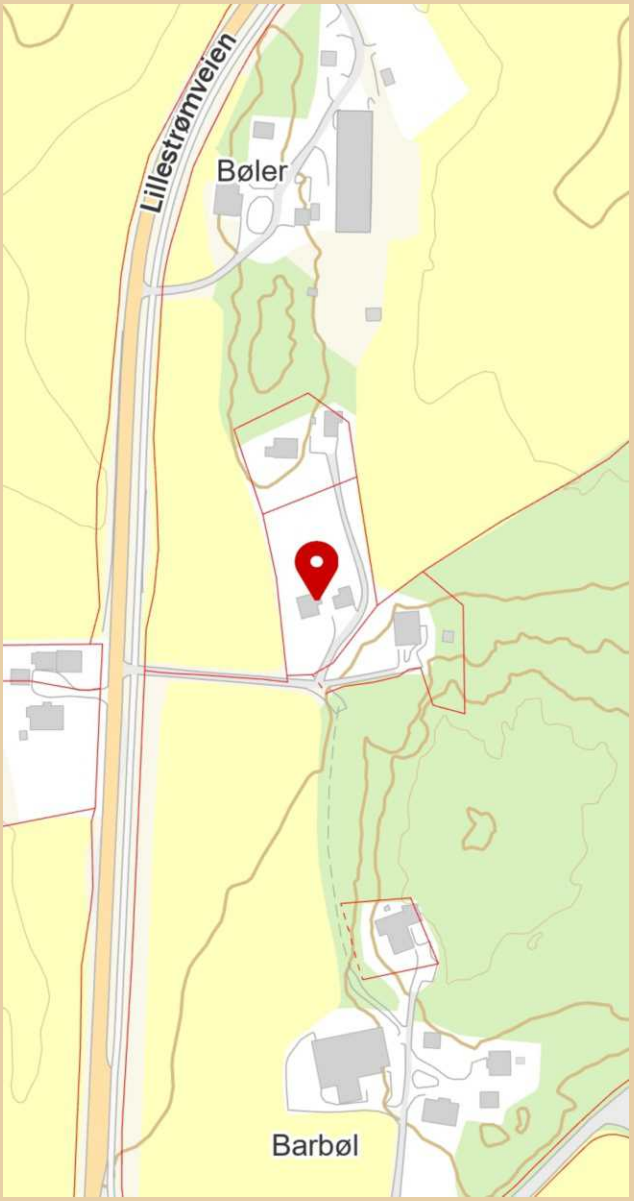
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

**Gateparkering**
Lett 92/100

**Støynivået**
Lite støynivå 89/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Lillestrømveien 712, 1912 Enebakk
Gnr. 108, Bnr. 104, Enebakk kommune.

**Oppdragsnummer:**
306260062


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Komplett

**Saksbehandler:** Robert Borgås

**Telefon / Mobil:** 23 13 59 00 / 970 76 899

**E-post:** robert.borgas@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

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

---