PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

HARESVINGEN 9

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

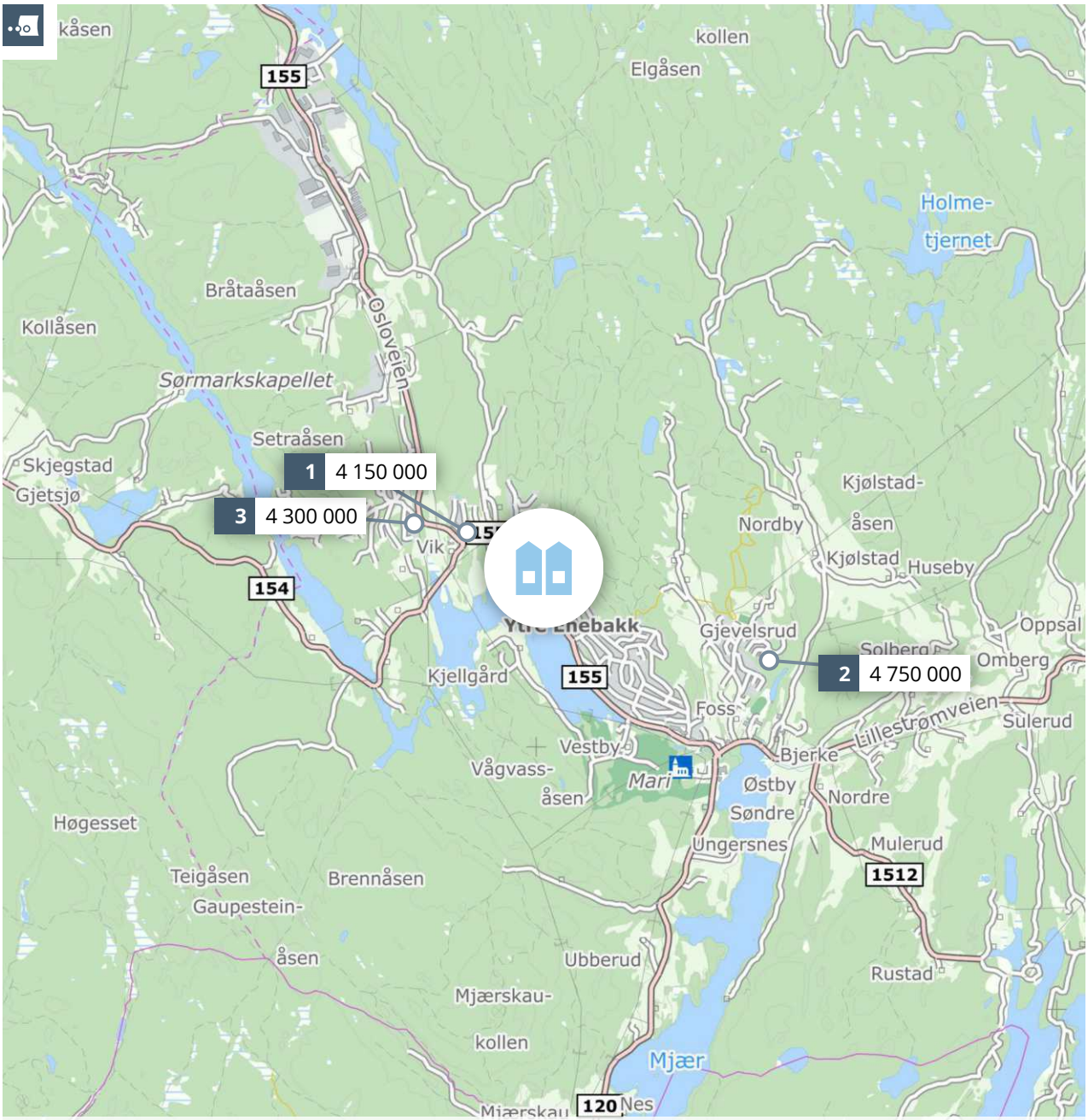
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HARESVINGEN 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 12.04.2026

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: Daniel Tran.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haresvingen 9, 1914 YTRE ENEBAKK

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1982

GNR 90 BNR 519 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3220 ENEBAKK GRUNNKRETS NORDRE ØDEGÅRDEN

Verdivurdert til

4 120 000

369 708	4 489 708	33 259
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	135 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1982

Fellesutgifter	9 267
Formue	91 168
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vanglistubben 7 A				09.01.2023	4 100 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**45 604**
	91 m²	2007	4 043 m²	3 sov						
2	Idrettsveien 116				02.09.2025	4 700 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**39 256**
	121 m²	2011	148 m²	3 sov						
3	Gjøstigen 20				25.04.2025	4 300 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**36 134**
	119 m²	2004	348 m²	3 sov						

Ett innholdsrikt hus med stort potensial!

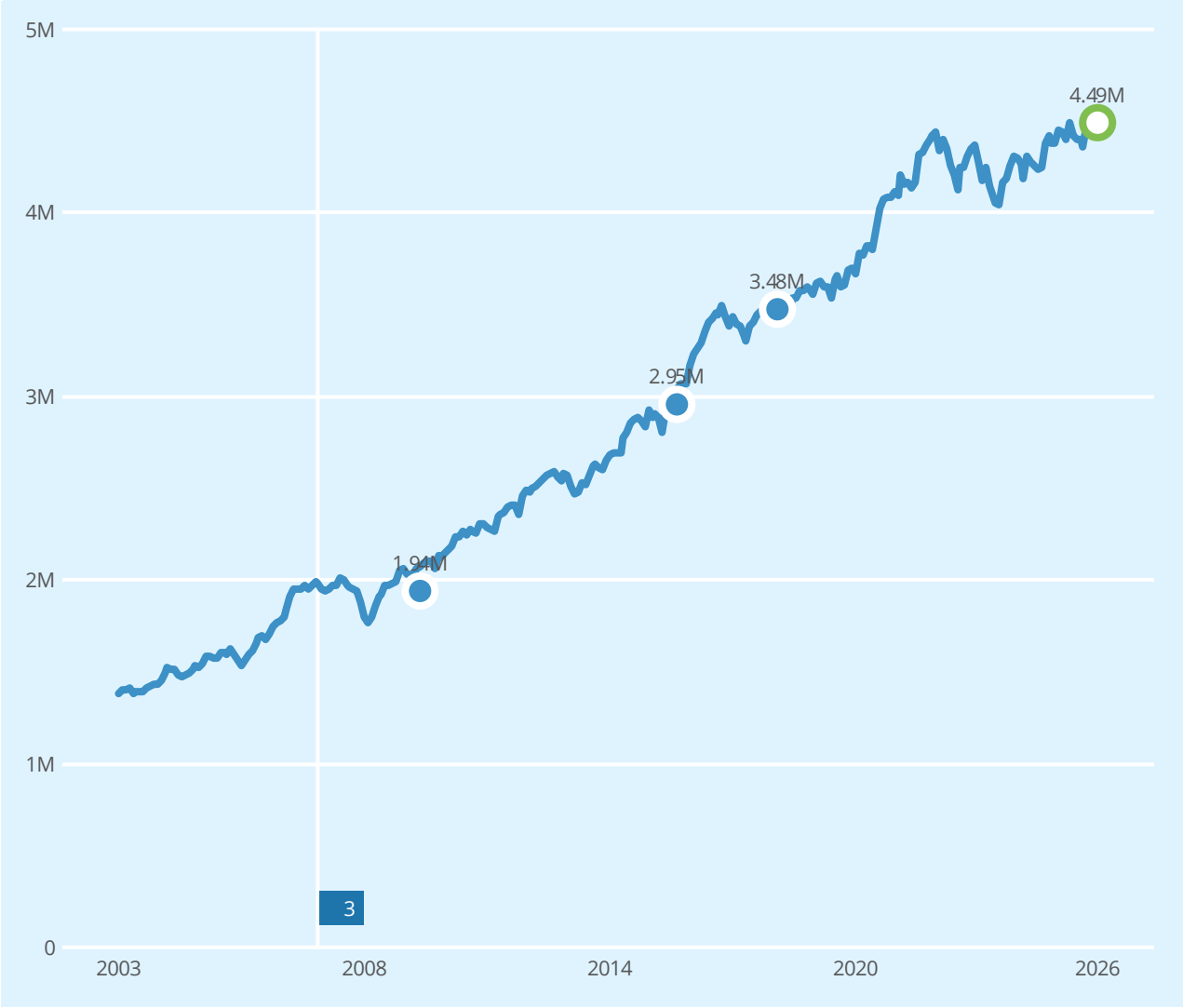
Glimrende beliggenhet ved vannet, nær Golfbane og badeplass samt ved foten til Østmarka med nydelige turområder sommer som vinter. Huset ligger i rolige og frodige omgivelser, med nydelig utsikt mot innsjøen VÅG.
Gangavstand til skoler, barnehager, nærbutikk, bussholdeplass samt Vågsenteret med diverse forretninger og treningssenter. Alt dette, kun 30 min fra Oslo!

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
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.09.2018	17.09.2018	31.10.2018	3 150 000	3 350 000	130 244	3 480 244	
23.03.2016	04.04.2016	21.06.2016	2 800 000	2 800 000	152 276	2 952 276	
15.12.2010		15.12.2010	-	875 000	-	875 000	4
05.03.2010	17.03.2010	17.06.2010	1 780 000	1 750 000	188 785	1 938 785	

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i ENEBAKK kommune nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i ENEBAKK kommune siste 12 mnd

12
rekkehus solgt

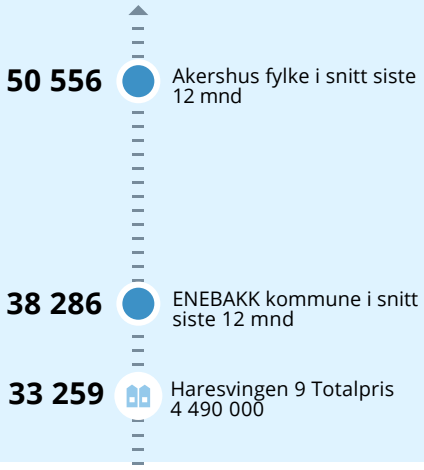


Solgt i snitt i løpet av

42
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Nøkkeltakst AS

Rekkehus

Haresvingen 9, 1914 YTRE ENEBAKK

ENEBAKK kommune

gnr. 90, bnr. 519

Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 22.03.2026 **Rapportdato:** 25.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22391-1919 **Eiendomsverdi ref nr:** ZF1479

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS **Takstingeniør:** Joachim Andre M Kirkerud **Vår ref:** Joachim Kirkerud

Nøkkeltakst AS

En del av Norske Boligrapporter

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.

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig

Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av NITO

Nøkkeltakst AS

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.

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

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

BYGGEMÅTE:
Støpt ringmur mot grunn. Yttervegger av tre, kledd utvendig med trepanel. Saltak, tekket med takplater.

OPPVARMING:
Ildsted stue.
Elektriske varmekabler entré, bad, vaskerom.
Varmepumpe stue.

ROMHØYDE:
1. etasje:
Stue: 2,35m
Vaskerom: 2,27m

2. etasje:
Soverom: 2,40m
Bad: 2,29m

Rekkehus - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Ukjent alder på taktekking, byggeår legges derfor til grunn.
Yttertaket er tekket med takplater.

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Yttertaket er utført i trekonstruksjon.
Loftet er et kaldt loft med adkomst via loftsluke og luker i kneloft.
Det er gangbart gulv på kun deler av loftet.

Vinduer med isolerglass, produsert i 2017, 2025.

Ytterdør i tre.
Terrasse- og balkongdør med isolerglass, produsert i 2017 og 2019.

Utgang fra kjøkken til terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 36 m².

Terrasse ved inngangsparti i trekonstruksjon, målt til ca. 21 m².

Utgang fra soverom til balkong i trekonstruksjon, målt til ca. 8 m² i målbart areal.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater, utover våtrom:
1. etasje:
- Gulv: Laminat.
- Vegger: MDF-panel, slette overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

2. etasje:
- Gulv: Laminat, tregulv.
- Vegger: Slette overflater, panel.
- Himling: Panel.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerommet er ifølge eier pusset opp i 2014.
Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.
Fliser på gulv.
Sluket er i plast.
Rommet har servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad
Badet er pusset opp i 2024.
Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.
Fliser på gulv.
Sluket er ikke undersøkt pga manglende tilkomst under badekaret.
Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, badekar.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Hovedstoppekran: Plassert på vaskerom.

Synlige avløpsrør er i plast.

Manglende tilluft til oppholdsrom.

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 124 liter. Ukjent alder, men av eldre dato.

Sikringer av automatsikringer. Hovedsikring av eldre skrusikring.

Arealer Gå til side

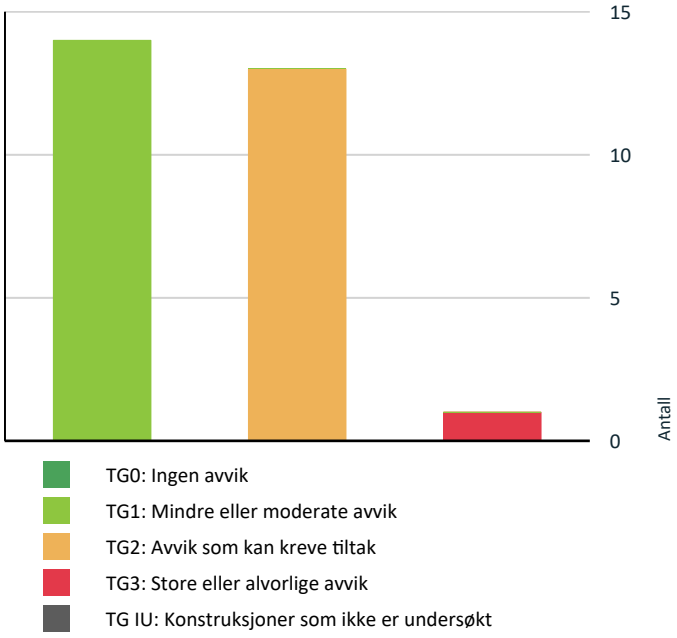
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

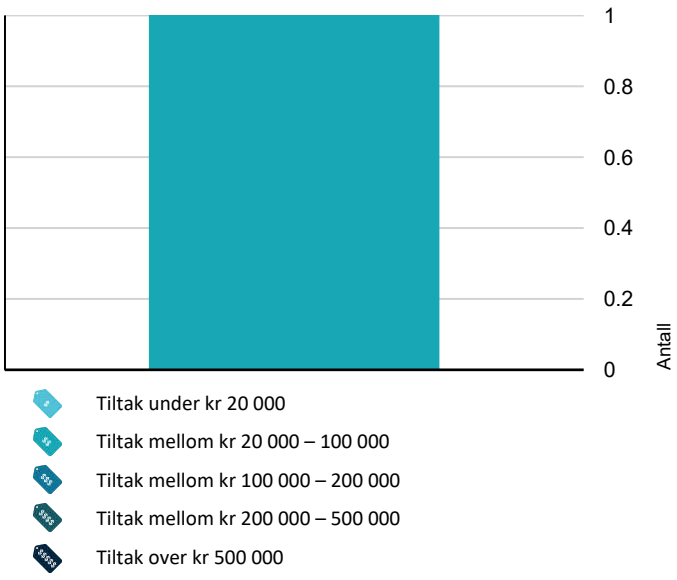
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

- Det mangler snøfangere på taket.
Der snøfangere ikke er montert, kan snø og is rase ned, noe som utgjør en risiko for personer og gjenstander nedenfor. Dette må monteres etter gjeldende krav da tekkingen ble lagt (grunnlaget for TG3).

- Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskiftning. Over tid kan metallene brytes ned og føre til utettheter.
På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker. Over tid vil ytre påkjenninger som temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen på langveggen.
Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg.
Manglende luftespalte tyder på at luftingen ikke er tilfredstillende, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut.
Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser – noe som ligger utenfor denne rapportens omfang.

- Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning på gavlvegg. Dette gjør det enkelt for mus og andre skadedyr å ta seg inn i veggkonstruksjonen, hvor de kan gjøre materielle skader.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Det er observert at spikre fra taktekking eller lekter stikker gjennom undertaket (taktroen) og er synlige fra loftet. Spikrene kan fungere som kuldebroer. Dette kan føre til at fuktig, varm luft kondenserer på de kalde spikerhodene. Over tid kan dette gi fuktpåvirkning i isolasjonen og økt risiko for lokale fuktskader i treverket rundt spikrene.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom.
Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Det er avvik:

- Varmepumpen har passert halvparten av forventet levetid (12 – 15 år for luft-til-luft).
Eldre pumper har økt mulighet for reparasjoner og utskifting.

- Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene.
Regelmessig service er viktig for driftssikkerhet.
Oppfølging anbefales.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

- Berederen har passert forventet levetid.
Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

- Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

- Terrenget har ikke tilfredstillende fall fra bygningen (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).
Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot bygningen og gi høyere fuktbelastning på betongsålen og yttervegg. Terrengjusteringer anbefales.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm (måles til ca. 20mm).
Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er synlig treverk ned mot gulv i sisternekasse. Ved vannsøl eller lekkasje kan treverket trekke til seg fukt, noe som kan føre til svelling, mugg- og råteskader over tid. Løsningen vurderes som uheldig og bør beskyttes eller utbedres for å redusere fuktrisiko.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

- Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

- Det er ikke tilluftsventil i rommet.
Dette kan begrense tilførselen av luft i rommen, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen. Dette kan føre til økt fuktighet i rommet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1982

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Ukjent alder på taktekking, byggeår legges derfor til grunn.
Yttertaket er tekket med takplater.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker. Over tid vil ytre påkjenninger som temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ukjent, byggeår legges derfor til grunn.

Bortledning av vann:
Det er registrert nedløp ført ned i drensrør.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det mangler snøfangere på taket.
Der snøfangere ikke er montert, kan snø og is rase ned, noe som utgjør en risiko for personer og gjenstander nedenfor. Dette må monteres etter gjeldende krav da tekkingen ble lagt (grunnlaget for TG3).

- Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskiftning. Over tid kan metallene brytes ned og føre til utettheter.
På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Se beskrivelse under avvik

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold. detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen på langveggen.
Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg. Manglende luftespalte tyder på at luftingen ikke er tilfredstillende, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut.
Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser – noe som ligger utenfor denne rapportens omfang.

- Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning på gavlvegg. Dette gjør det enkelt for mus og andre skadedyr å ta seg inn i veggkonstruksjonen, hvor de kan gjøre materielle skader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertaket er utført i trekonstruksjon.
Loftet er et kaldt loft med adkomst via loftsluke og luker i kneloft. Det er gangbart gulv på kun deler av loftet.
Loftkonstruksjonen er ifølge eier fra byggeåret.
Det er registrert luftespalter i gesimser.

Vurderte forhold:
Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer samt ventilering/lufting av konstruksjonen. Mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelig å oppdage og kan variere med årstid og værforhold. Bæreevne og dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra:
Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert at spikre fra taktekking eller lekter stikker gjennom undertaket (taktroen) og er synlige fra loftet. Spikrene kan fungere som kuldebroer. Dette kan føre til at fuktig, varm luft kondenserer på de kalde spikerhodene. Over tid kan dette gi fuktpåvirkning i isolasjonen og økt risiko for lokale fuktskader i treverket rundt spikrene.

Tilstandsrapport







Spikre gjennom undertak.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2017, 2025.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre.
Terrasse- og balkongdør med isolerglass, produsert i 2017 og 2019.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra kjøkken til terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 36 m².

Terrasse ved inngangsparti i trekonstruksjon, målt til ca. 21 m².

Utgang fra soverom til balkong i trekonstruksjon, målt til ca. 8 m² i målbart areal.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er ifølge eier pusset opp i 2014.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm (måles til ca. 20mm). Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

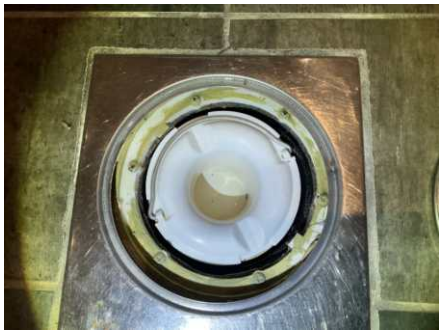
Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er synlig treverk ned mot gulv i sisternekasse. Ved vannsøl eller lekkasje kan treverket trekke til seg fukt, noe som kan føre til svelling, mugg- og råteskader over tid. Løsningen vurderes som uheldig og bør beskyttes eller utbedres for å redusere fuktrisiko.

Tilstandsrapport





Synlig treverk uten membran eller annet fuktbestandige materialer

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Elektrisk styrt vifte.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom inspeksjonsluke på vaskerommet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i treverk. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er pusset opp i 2024.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Lokalt fall rundtl sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er ikke kontrollert da badekaret er plassert i hele dusjnisjen. Skal badekaret erstattes med dusjvegger bør ballet kontrolleres. Tilnærmet flatt fall utenfor. Et eventuelt avvik på fallet til bruksvannet kan ikke måles mens badekaret er montert.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, badekar.

Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Elektrisk styrt vifte.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel over dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er pusset opp for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke tilluftsventil i rommet.
Dette kan begrense tilførselen av luft i rommen, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen. Dette kan føre til økt fuktighet i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Hovedstoppekran: Plassert på vaskerom.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.






Manglende tettemuffer

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Manglende tilluft til oppholdsrom.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom.
Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Spørsmål til eier:
Når var anlegget nytt? Ukjent, men var allerede installert før eier flyttet inn i 2018.
Når det sist var service på anlegget? 2021.

Vurderte forhold: Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Varmepumpen har passert halvparten av forventet levetid (12 – 15 år for luft-til-luft).
Eldre pumper har økt mulighet for reparasjoner og utskifting.

- Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene.
Regelmessig service er viktig for driftssikkerhet. Oppfølging anbefales.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 124 liter. Ukjent alder, men av eldre dato.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Berederen har passert forventet levetid.
Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

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

Sikringer av automatsikringer. Hovedsikring av eldre skrusikring.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1982 Rehabilitert/oppgradert 2015.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

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

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
- El sjekk av bolig. Datert 2015.

- Arbeider ifbm med oppussing av bad. Datert 2024.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

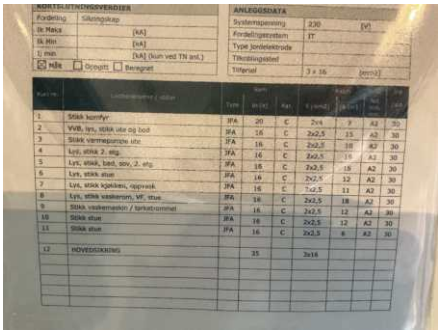
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. 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?
Ja DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.

Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført med ringmur. Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt skjult og kan ikke kontrolleres, slik som boliger med kjellere. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktsikring om denne er tilfredstillende.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre

tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Terrenget har ikke tilfredstillende fall fra bygningen (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).
Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot bygningen og gi høyere fuktbelastning på betongsålen og yttervegg. Terrengjusteringer anbefales.

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverkshøyden på terrasse ved inngangsparti er lavere enn dagens krav, noe som gir økt fare for fall og redusert personsikkerhet, særlig for barn.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

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

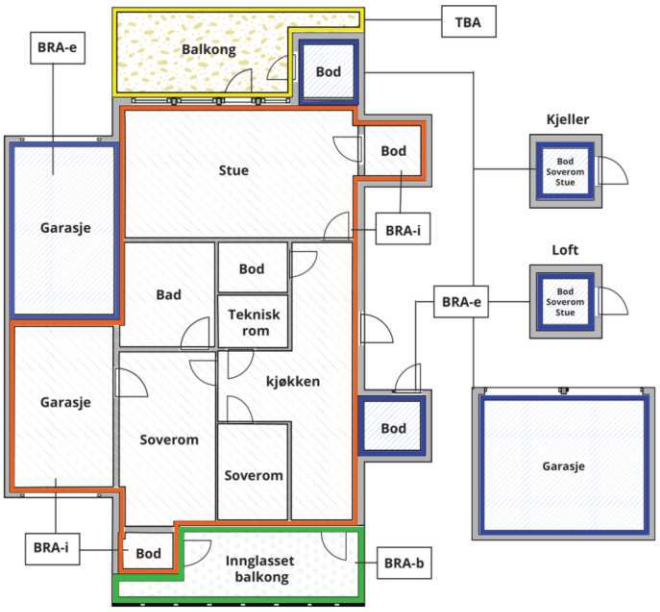
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	68	9		77	57
2. Etasje	42			42	8
SUM	**110**	**9**			**65**
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, vaskerom, stue, kjøkken	Bod	
2. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.3.2026	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør
	Patrik Nicolai Kaltrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3220 ENEBAKK	90	519		0	3469.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Haresvingen 9

Hjemmelshaver
Al Våg Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL VÅG BORETTSLAG	952367781			Kaltrud Amy Presch, Kaltrud Patrik Nicolai

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
12

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Privat vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600

(teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

•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 branntekniske 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

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

•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.

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis

Forutsetninger

ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309260058

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Amy Presch Kaltrud	Patrik Nicolai Kaltrud

Gateadresse
Haresvingen 9

Poststed	Postnr
YTRE ENEBAKK	1914

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 309260058

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovert bad 2024
Arbeid utført av	Våtromsmesteren Mur og Flis

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Membran og sluk ble fornyet. Toppmembran

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

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradert El-anlegget 2015
Arbeid utført av	Bravida Norge 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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladeanlegg installert i garasje før vi flyttet inn

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

Document reference: 309260058

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

Svar: Nei

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309260058

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: 309260058

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amy Kaltrud	00d5d638f1a6491d98cc3 2bee91ea6255a5d185d	12.04.2026 17:36:54 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Patrik Kaltrud	254c2c5bebc15923fc6b4 0965bbe8a56b587d642	12.04.2026 17:35:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309260058

→ 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

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 19.03.26
Vår ref.: 461 / 12
Meglers ref.: 309260058

Boligopplysninger

Andel	12	**Bolignr**	
Boligselskap	461 Våg Borettslag	**Etasje**	1.etg
Adresse	Haresvingen 9, 1914 YTRE ENEBAKK	**Oppr.ant.rom**	4
Eier(e)	Amy Presch, Patrik Nicolai Kaltrud	**Bygningstype**	Enebolig

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 19.03.26: kr 9 617,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08
Felleskostnader	6 279	6 279	6 279	6 279	6 279	6 279
Garasjeleie	400	400	400	400	400	400
Stipulerte avdrag	885	885	885	885	885	885
Stipulerte rentekostnader	1 703	1 703	1 703	1 703	1 703	1 703
Total	9 267	9 267	9 267	9 267	9 267	9 267

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 5,60% Annuitetslån, Info pr 31.03.26	12	4 427 963	366 750	26.08.25 - 31.12.45

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 5,60% Annuitetslån, Info pr 31.03.26	12	4 427 963	26.08.25 - 31.12.45

Selskap og eiendom

Selskap	461 Våg Borettslag (orgnr. 952367781)
Antall enheter	13
Styrets e-post	oyvsolhe49@gmail.com
Styreleder	Øyvind Solheim (95960558)
Forsikring	Söderberg & Partners AS (Polise 84971836)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	90/519
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 369 708,00	**Andre inntekter**	kr 722,00
Formue	kr 91 168,00	**Utgifter**	kr 15 346,00

Merknader

TILLATT MED ETT HUSDYR SOM HUND/KATTMNE MÅ SØKE STYRET EX.GF. 16.06.11.

Opptak lån i Boligbanken MNOK 4,5. Refinansiert lån i Nordea med tillegg i BB med MNOK 2,3

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Våg Borettslag avholdes 28.05.25
kl 19:00 , sted: Digitalt via Min side på Portalen

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Sted, 02.05.25

I styret for Våg Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Burettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand før starten på møtet.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 28.05.25

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at det positive årsresultatet legges til opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

Forslag til styrehonorar kr 38 500 anbefales godkjent

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
Forslag: Leif A. Stensønes
D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
Forslag: Virginija Zikratova og Arild Gundersen

F) Valg av 1 delegater og 1 varadelegat til BORIs Generalforsamling
Forslag: Delegat Øyvind Solheim, varadelegat Leif A. Stensønes.

Våg Borettslag

STYRETS ÅRSMELDING 2024

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder : Øyvind Solheim (valgt for 2 år i 2024)

Nestleder : Leif A. Stensønes (valgt for 2 år i 2023)

Styremedlem : Dag Henning Strand (valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

Virginija Zikratova (valgt for 1 år i 2024)

Arild Gundersen (valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite:

Styret fungerer som valgkomite.

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2025:

: som delegat Øyvind Solheim

: som varadelegat Leif A. Stensønes

SELSKAPSINFORMASJON

Våg Borettslag ble stiftet 22.09.1981og har organisasjonsnummer

952 367 781.

Borettslaget består av13 eneboliger i rekker, fordelt på 4 seksjoner. Eiendommen har gnr 90, bnr 499/501/519i Enebakk kommune.

Våg Borettslag er medlem av Våglia Vel, som også driver Våglia kabelnett som del av sin virksomhet.

Borettslaget innehar et parkeringsanlegg bestående av to rekker med garasjer, på i alt 8 garasjer, samt et åpent parkeringsareal foran garasjene, beliggende i det ene feltet (Området Beverveien – Haresvingen).

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om

borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for

andelseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 4 møter og

behandlet saker, så som:

-Budsjettering

-Løpende vedlikehold

-Forsikringsskader

Av andre saker kan nevnes:

-Utført ekstraordinært vedlikehold på fellesområdet, fått montert bedre et par metallbokser for strøminntak på baksiden av Beverveien 6 og 8.

-Fortsatt oppfølging av vedlikeholdsplan/ BEVAR /Planlagt periodisk

vedlikehold:

Sett på muligheten til å gjennomføre en raskere, sammenhengende oppgradering av gjenstående gamle vinduer og dører i borettslaget

-Diskutert planer for årene fremover

-Serviceavtaler om kontroll av brannslokningsapparater og

Røykvarslere.

Norsk Brannvern gjennomførte i april 2025 en kontroll av brannforebyggende tiltak i boligene og alle fikk nye håndslokkere.

-Sendt ut Info – rundskriv til beboerne via e-post

-Bomiljø –Arbeider jevnlig for å opprettholde en god standard på fellesarealer.

Styret er / er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for

borettslaget. Hvis tvist eller begynnende tvist, skal dette beskrives.

Godkjent av styret, den 30.04. 2025.

Al Våg Borettslag

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Al Våg Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 027 824	1 027 824	1 047 029	1 027 729
Sum driftsinntekter		**1 027 824**	**1 027 824**	**1 047 029**	**1 027 729**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	43 929	43 929	43 929	44 281
Konsulenttjenester	3	52 410	50 384	56 099	56 000
Kontingenter	4	8 555	5 305	3 000	9 999
Rep og vedlikehold	5	33 026	239 321	199 000	186 999
Forsikringer		73 900	59 833	57 000	82 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	311 624	290 835	237 999	359 000
Kabel-TV og telefoni	7	83 850	81 250	94 000	89 000
Driftskostnader	8	301	0	0	1 000
Andre driftskostnader	9	1 445	7 321	20 999	8 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		2 892	5 178	2 000	4 000
Sum driftskostnader		**611 931**	**783 355**	**714 026**	**840 279**
Driftsresultat før finansposter		**415 893**	**244 469**	**333 003**	**187 450**
Finansielle poster					
Finansinntekt		6 767	5 024	6 000	0
Finanskostnad		139 966	119 840	146 330	135 427
Sum finansposter		**-133 199**	**-114 816**	**-140 330**	**-135 427**
Årsresultat		**282 694**	**129 653**	**192 673**	**52 023**
Overført til annen egenkapital	12	282 694	129 653	0	0
Sum disponering		**282 694**	**129 653**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Al Våg Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 16	5 636 799	5 636 799
Tomt	10, 16	854 428	854 428
Sum varige driftsmidler		6 491 227	6 491 227
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**6 491 227**	**6 491 227**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		137 659	101 850
Kundefordringer		7 494	0
Sum fordringer		145 153	101 850
Bankinnskudd, kasse o.l.		813 065	595 029
Sum omløpsmidler		**958 218**	**696 879**
SUM EIENDELER		**7 449 446**	**7 188 106**

Balanse 31.12.2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	1 300	1 300
Annen egenkapital	12	1 553 411	1 270 717
Sum egenkapital		**1 554 711**	**1 272 017**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14, 16	2 185 942	2 258 827
Borettsinnskudd	15, 16	3 549 500	3 549 500
Sum langsiktig gjeld		5 735 442	5 808 327
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		113 908	81 148
Annen kortsiktig gjeld	17	45 385	26 615
Sum kortsiktig gjeld		159 292	107 762
Sum gjeld		**5 894 734**	**5 916 089**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 449 446**	**7 188 106**

Al Våg Borettslag

Øyvind Solheim	Dag-Henning Strand	Leif Arthur Stensønes
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	806 436	825 684	825 699	814 754
Stipulerte renter	146 340	86 376	146 330	135 426
Stipulerte avdrag	75 048	115 764	75 000	77 549
Sum felleskostnader	**1 027 824**	**1 027 824**	**1 047 029**	**1 027 729**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	38 500	38 500	38 500	38 500
Arbeidsgiveravgift	5 429	5 429	5 429	5 781
Sum lønnskostnader	**43 929**	**43 929**	**43 929**	**44 281**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 375	4 300	6 000	5 000
Forretningsførerhonorar	48 035	46 084	48 099	51 000
Andre forvaltningstjenester	0	0	2 000	0
Sum konsulenttjenester	**52 410**	**50 384**	**56 099**	**56 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	755	5 305	3 000	999
Kontingent BORI	4 550	0	0	5 000
Andre kontingenter	3 250	0	0	4 000
Sum kontingenter	**8 555**	**5 305**	**3 000**	**9 999**

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	21 026	634	10 000	5 000
Vedlikehold VVS	0	0	2 000	0
Vedlikehold elektro	0	0	2 000	0
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	5 000	10 000
Egenandel forsikringsskader	12 000	10 000	10 000	12 000
Større vedlikehold/påkostninger	0	228 687	170 000	159 999
Sum vedlikeholdskostnader	**33 026**	**239 321**	**199 000**	**186 999**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	213 386	155 892	117 999	246 000
Vann- og avløpsavgift	98 238	134 943	120 000	113 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**311 624**	**290 835**	**237 999**	**359 000**

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	83 850	81 250	94 000	89 000
Sum kabel-TV og telefoni	**83 850**	**81 250**	**94 000**	**89 000**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snøbrøyting/strøing/feiing	301	0	0	1 000
Sum driftskostnader	**301**	**0**	**0**	**1 000**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppeltømming/container	0	0	7 000	0
Lyspærer, sikringer etc	0	476	1 000	1 000
Verktøy og redskaper	0	1 452	2 000	1 000
Nøkler, låser og skilt	0	318	999	1 000
Kontorrekvisita	0	0	1 000	0
Generalforsamling/årsmøte	0	3 877	6 000	2 000
Porto	245	0	1 000	1 000
Øredifferanser	-1	-2	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	2 000	2 000
Sum andre driftskostnader	**1 445**	**7 321**	**20 999**	**8 000**

Note 10 Anleggsmidler

	Snøfreser	Snøfreser 2
Anskaffelseskost pr.01.01	23 900	22 000
Anskaffelseskost pr.31.12	23 900	22 000
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	23 900	22 000
Anskaffelsesår	2010	2013

	Bygningre	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01	5 636 799	854 428
Anskaffelseskost pr.31.12	5 636 799	854 428
Bokført verdi pr.31.12	5 636 799	854 428
Anskaffelsesår	1982	1981

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 Andelskapital
Andelskapitalen er kr.1 300 fordelt på 13 à kr. 100.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	1 270 717	1 141 064
Tilført til/fra EK fra årets resultat	282 694	129 653
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 553 411	1 270 717
Annen egenkapital 31.12	1 553 411	1 270 717

Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån 3	2 185 942	2 258 827
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**2 185 942**	**2 258 827**

Note 14 Pantelån

Nordea Bank ABP		
Renter 31.12.24: 6,25%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2021	2 450 000	
Nedbetalt tidligere	191 173	
Nedbetalt i år	72 885	
Lånesaldo 31.12		2 185 942
Beregnet innfrielsesdato: 30.09.2041		
Sum langsiktig gjeld		**2 185 942**

Note 15 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	5 735 442	5 808 327
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	6 491 227	6 491 227
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	5 999 500	5 999 500

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Garasjeregnskap	45 385	26 615
Sum annen kortsiktig gjeld	**45 385**	**26 615**

Note 18 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**589 116**	**534 991**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	282 694	129 653
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-72 885	-75 528
B. Årets endring i disponible midler	209 809	54 125
C. Disponible midler 31.12	**798 926**	**589 116**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	958 218	696 879
- Kortsiktig gjeld	159 292	107 762
= Disponible midler 31.12	**798 926**	**589 116**

461 12 2024 Årsregnskap.pdf

Navn	Dato
Strand, Dag-Henning	**2025-04-24**

Identifikasjon

Strand, Dag-Henning

Navn	Dato
SOLHEIM, ØYVIND	**2025-04-29**

Identifikasjon

SOLHEIM, ØYVIND

Navn	Dato
Stensønes, Leif Arthur	**2025-04-23**

Identifikasjon

Stensønes, Leif Arthur

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

VÅG GARASJELAG 2024

	konto		
IB 01.01.24	**2920**		**-26 614,54**
Innbetalinger pr. 30.04.23	**3607**		**-12 800,00**
Smart Energi-Strøm 1	6200	1 208,21	
Smart Energi-Strøm 2	6200	1 289,74	
Smart Energi-Strøm 3	6200	1 047,99	
Smart Energi-Strøm 4	6200	877,62	
BORI forretningsførsel pr. 30.04.24	6710	1 800,00	
Forsikring pr. 30.04.24	7500	3 000,00	
Innbet. Fra Ø. Solheim 01.11.23-30.04.24	6200		-597,49
Innbet. Fra J. Zikratow 01.11.23-30.04.24	6200		-997,01
Smart Energi-Strøm 5	6200	837,67	
Smart Energi-Strøm 6	6200	696,34	
Smart Energi-Strøm 7	6200	597,83	
Smart Energi-Strøm 8	6200	691,66	
BORI forretningsførsel pr. 31.08.24	6710	1 800,00	
Forsikring pr. 31.08.24	7500	3 000,00	
Innbetalinger pr. 31.08.24	**3607**		**-12 800,00**
Trinsebrakett garasje-Utlegg Solheim	2920	507,00	
Smart Energi-Strøm 9	2920	753,12	
Smart Energi-Strøm 10	2920	783,52	
Smart Energi-Strøm 11	2920	778,05	
Smart Energi-Strøm 12	2920	948,68	
Innbet. Fra Ø. Solheim 01.05.24-31.10.24	2920		-1 610,57
Innbet. Fra J. Zikratow 01.05.24.-31.10.24	2920		-1 782,41
Innbetalinger pr. 31.12.24	3607		**-12 800,00**
Enebakk bygg Skiftet hjul på garasjeport	2920	4 000,00	
Sum inntekter			**-70 002,02**
Sum kostnader			**24 617,43**
UB 31.12.24	**2920**		**-45 384,59**

Pr. 31.12.24
Aud Inger Solhaugen

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i Al Våg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Al Våg Borettslag som viser et overskudd på NOK 282 694. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
30.04.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 30. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 30.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

30.04.2025 22:20:12

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

461 Al Våg Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 28.05.2025

5 av 13 mulige stemmegivere var representert.
5 deltok digitalt

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 4 stemmer

"Styreleder Øyvind Solheim velges til møteleder. Dag Henning Strand signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 4
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 2: Styrets årsrapport

Årsberetning vedlegges og anbefales godkjent.

Styrets forslag - Vedtatt med 5 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 5

Sak 3: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag - Vedtatt med 5 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 5

Sak 4: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: kr. 1 027 824 (mot budsjett kr. 1 047 029)
Utgifter: kr. 611 831 (mot budsjett kr. 714 026)

Resultat: kr. 282 694 (mot budsjett kr. 192 673)
Disponible midler pr 31.12: kr. 798 926

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.
Styret foreslår at det positive årsresultatet legges til opptjent egenkapital.

Styrets forslag - Vedtatt med 5 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 5

Sak 5: Styrehonorar

Forslag til styrehonorar kr. 38.500 anbefales godkjent.

Styrehonorar - Vedtatt med 3 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 38 500

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 3
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 6: Personvalg

Styremedlem (2 år)

Leif Arthur Stensønes Valgt

Totalt antall stemmer: 5

Varamedlem (1 år)

Virginija Zikratova Valgt

Totalt antall stemmer: 5

Varamedlem 1 år)

Ingen kandidater stilte til vervet.

Delegat

Øyvind Solheim Valgt

Totalt antall stemmer: 4

Varagelegat

Ordinær generalforsamling 28.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato
Strand, Dag-Henning	**2025-05-28**

Identifikasjon

bankID Strand, Dag-Henning

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

461 Protokoll.pdf

Navn	Dato
SOLHEIM, ØYVIND	**2025-06-02**

Identifikasjon

bankID SOLHEIM, ØYVIND

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

Regler for parkering i Våg borettslag felt b

1. Alle har en garasje som de får tildelt ved kjøp av bolig.
2. Disse garasjene skal benyttes
3. parkering i bo området skal ikke forekomme hvis man ikke trenger og få levert varer eller at man skal levere byggevarer, andre gjenstander som krever kort vei til bolig.
4. Oppmerkede plasser skal kun benyttes av de som har fått tillatelse av styret til og stå der.
5. Parkeringsplasser som er markert som gjesteparkering skal ikke benyttes av andelseiere.
6. Parkering over tre dager på gjesteparkering skal si i fra til styret.
7. andels eiere skal påse at gjestene parkerer på gjeste parkering
8. De plassene som kan benyttes av familier med to biler må betale leie av plassen dette skal dekke utgifter til vedlikehold av garasje anlegg dette skal være en mnd leie som betales over fellesutgifter.
9. Det skal til en hver tid være mulig og kunne kjøre inn og ut av garasje anleggene uten at noen biler står feilparkert.
10. Gangveiene i borettslaget skal kun benyttes til forbeholdt nødvendig kjøring til og fra husene.
11. Tomgang kjøring er forbudt !!!

Ekstra parkeringsplass

Vi vil se på andels eierens behov dette skal avgjøre om de får tildelt parkeringsplass og hvor lenge de skal få ha den. Eventuelt ventelister.

Når et salg av bolig foreligger skal den ekstra parkeringsplassen falle bort og andre andelseiere kan søke på plassen. Det skal ses på behovet for ekstra parkerings plass.

Er det funksjonshemmende i andelslaget skal de prioriteres til en hver tid

Det skal være lett for Taxi eller minibuss og kjøre inn på garasjeanlegget.

ORDENSREGLER FOR A/L VÅG BORETTSLAG

Reglenes formål er å sikre leieboerne ro, orden og hygge i sine hjem.
Det er den enkelte beboers ansvar at bestemmelsene i disse ordensreglene blir fulgt.

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Samtlige beboere bør medvirke til å holde boligfeltet i god orden, herunder rydde etter seg selv, sin familie og sine gjester.
Den enkelte har selv ansvaret for snørydding foran egen bolig, og det området av fellesarealet man disponerer. For øvrig plikter enhver i vintersesongen å sørge for at pålagt snørydding blir foretatt på borettslagets felles parkerings- areal etter avtalt turnus/ ordning fastsatt av styret.

Beververeien 2 til og med 10 har videre et felles ansvar for at selve innkjøringen fra Beververeien til parkeringsplassen i felt B holdes åpen og ryddet for snø på vinteren. Det samme gjelder for inngangspartiet fra Haresvingen til borettslaget. Beververeien 12 samt Haresvingen 9 og 11 har her ansvaret for ryddingen av snø, fjerning av brøytekant etter brøyting på Haresvingveien.

På sommeren er det viktig å verne om grøntanlegg og beplantninger i laget.

2. TRAFIKK OG FERDSEL

Sykling er kun tillatt på veier. Det må utvises forsiktighet slik at alle kan ferdes på veien uten risiko for å bli syklet ned.
Borettshavers kjøretøy skal parkeres på avsatt parkeringsområde slik at det ikke hindrer fremkommelighet for andre beboere. Dette gjelder også gjester. Borettshaver er også selv ansvarlig for at besøkende/gjester parkerer i henhold til dette punkt.

Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere på interne boligveier. Gangveier innad i borettslaget skal i størst mulig grad holdes bilfri. Unntak vil være ved inn - og utflytting fra bolig, frakt og varelevering av tunge gjenstander som f.eks. møbler, vaskemaskiner, tv, etc., for utrykningskjøretøy, håndverker, og taxi når beboer har nedsatt mobilitet.

Vask av bil kan skje på borettslagets parkeringsplass, dersom man passer at det ikke påfører andre borettshavere ulemper.
Det må innhentes styrets skriftlige tillatelse før det på borettslagets eiendom hensettes/ parkeres campingvogner, motorsykler, tilhengere, laste- og spesialbiler, samt avskiltede eller lovlig registrerte kjøretøy i henhold til vegtrafikklovens bestemmelser». Med «hensetting» menes her parkering utover en måned for kjøretøy som ikke, eller i svært begrenset grad er i bruk.

Videre opprettholdes **parkeringsfri** sone både foran postkassestativet og ved den den pussede murveggen (mot sydvest) for garasjen tilhørende Beververeien 12, og foran bom ved inngang fra Haresvingen.

Støvsuging og vask av biler, reparasjoner samt på- og avlastning av kjøretøy bør forgå på den åpne parkeringsplassen og uten at inn- og utkjøring fra garasjene hindres. Styrets anvisning eller oppmerking gjelder for parkering av biler utenfor garasjene i feltet.

Norsk lov må følges når det gjelder tomgangskjøring av **diesel/ bensindrevne** biler på borettslagets område. I og ved bebyggelse er det forbudt å la bilen stå på unødvendig tomgang (Trafikkreglene paragraf 16).

3. BRUK AV LEILIGHETENE

Alle rom må til enhver tid holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.
Klesvask uten vaskemaskin må, av hensyn til faren for tilstopping av avløpet, begrenses til det minst mulige i baderommet eller kjøkkenet. Ansvar for tilstopping av kloakk på grunn av klesvask er fastlagt i Husleielovens §§ 20 og 22.
Husordensregler – 061 Våg Brl. Side 1 av 2

Beboerne må rette seg etter elektrisitetstilsynets forskrifter for bruk av vaskemaskiner m.v. i boligene. Disse forskriftene gjelder som en del av ordensreglene.

Det er ikke tillatt å lufte eller tørke tøy utenfor boligen, på balkonger eller ut av vinduer på søn- eller helligdager.

Uvedkommende gjenstander må ikke kastes i toalettet.

Det er tillatt å ha ett husdyr, som hund/katt. Beboeren må imidlertid, så snart dyret er anskaffet, inngå en skriftlig avtale med borettslagets styre, som gir nærmere retningslinjer for husdyrholdet.

4. GRILLING VED BOLIGEN
Vår tette trehusbebyggelse krever at bruk av grill ved boligen må gjennomføres på en måte som ivaretar brannsikkerheten, og begrenser ulempene grilling i verste fall kan medføre.

Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt i Borettslaget. Det er ikke tillatt med kulegrill, utegrill eller bålpanne. Med levende ild fra denne type griller er det for høy brannfare forbundet med å gjøre dette på et lite område som terrasser og balkonger utgjør. Dessuten er det fort røyk og os fra kullgriller, som kan gi sur lukt både i egen og andres leiligheter/ uteområder.

Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill på terrasse eller balkong.

Sørg for at grillen står stødig og i god avstand fra brennbart materiale, og hold den under oppsyn så lenge den er varm.

Bruker du gassgrill må du huske på godt vedlikehold, for eksempel å sjekke og bytte slange og kobling med jevne mellomrom (helst hvert tredje år).

5. REGLER OM RO I BOLIGENE
Det skal normalt være ro i boligen i tidsrommet mellom klokken 23.00 og 07.00. Beboerne oppfordres til A vise hensyn og ikke sjenere andre i utide. unngå støy for åpne vinduer og dører etter klokken 23.00.

For å kunne gi musikk- og sangundervisning i boligene må det innhentes skriftlig samtykke fra de omkringboende naboer og styret.

Meldinger fra styret til borettshaverne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser.

6. ANSVARSBESTEMMELSER
Andelseier blir erstatningspliktig for enhver skade som er oppstått som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Vedkommende er ansvarlig for at husstanden, fremleietakere eller andre som gis adgang til boligen, overholder ordensreglene og viser alminnelig aktsomhet, jfr. Husleieloven §§ 20 og 2l.

Tvister mellom borettshaverne om forståelse av ordensreglene skal forelegges for styret. Disse ordensreglene skal oppbevares slik at de til enhver tid er tilgjengelige.

Ytre Enebakk, 13.11.2025
Styret for Våg Borettslag

FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysing kan sendes frem til fredag kl 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2026

Gebyrer i forbindelse med bestilling av megleropplysninger, prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	**kr 8 406**
Benyttelse av forkjøpsrett (5R + mva)	**kr 8 406**
Eierskiftegebyr (4R + mva)	**kr 6 725**
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	**kr 780**
Eierskiftegebyr ved salg av parkeringsseksjon hvor selger ikke er eier av tilknyttet bolig i selskapet	**kr 2 750**
Eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass i Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 1 300**
Innmelding/tegning av andel i BORI	**kr 650**
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	**kr 475**
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	**kr 5 200**
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	**kr 3 380**
Kun boligopplysninger	**kr 2 340**
Meglerpakke for garasjesameier på Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 2 000**

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Felleskostnader

Hvis overtakelse er utenom den 1. i måneden, må selger og kjøper gjøre opp seg i mellom for felleskostnader for den aktuelle perioden. BORI avregninger ikke felleskostnader mellom selger og kjøper.

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI med vedteksfestet forkjøpsrett. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjennelse av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

enova

Energiattest



Adresse **Haresvingen 9, 1914 YTRE ENEBAKK**	
Dato for energimerking **10.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279925**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7081413**
Gårdsnummer **90**	Bruksnummer **519**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **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 **1982**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **119,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **218,48 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **245,00 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 946 kWh**



Haresvingen 9, 1914 YTRE ENEBAKK

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Haresvingen 9, 1914 YTRE ENEBAKK

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 21: 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 22: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: 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.

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

Haresvingen 9

Nabolaget Ødegården/Kvernstua - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Ytre Enebakk skole (1-7 kl.) 440 elever, 20 klasser	5 min 2.8 km
Mjær ungdomsskole (8-10 kl.) 216 elever, 12 klasser	5 min 3 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	15 min 13.5 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	15 min 13.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vågvann Linje 350, 515, 550	3 min 0.2 km
Tomter stasjon Linje R22	12 min 11.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	33 min 29.1 km
Oslo Gardermoen	59 min

BARNEHAGER

Nylende barnehage (1-6 år) 74 barn	6 min 0.5 km
Ytre Enebakk barnehage (1-5 år) 72 barn	12 min 1 km
Mari naturbarnehage (1-5 år) 15 barn	5 min 3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Enebakk	3 min
Kiwi Ytre Enebakk	5 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	4 min
Vitusapotek Enebakk	4 min
Ytre Enebakk vinmonopol	4 min

SPORT

Ytre Enebakk skole	5 min
Mjærhallen	5 min
Ytre Enebakk Treningssenter	4 min
Family Sports Club Ski	17 min

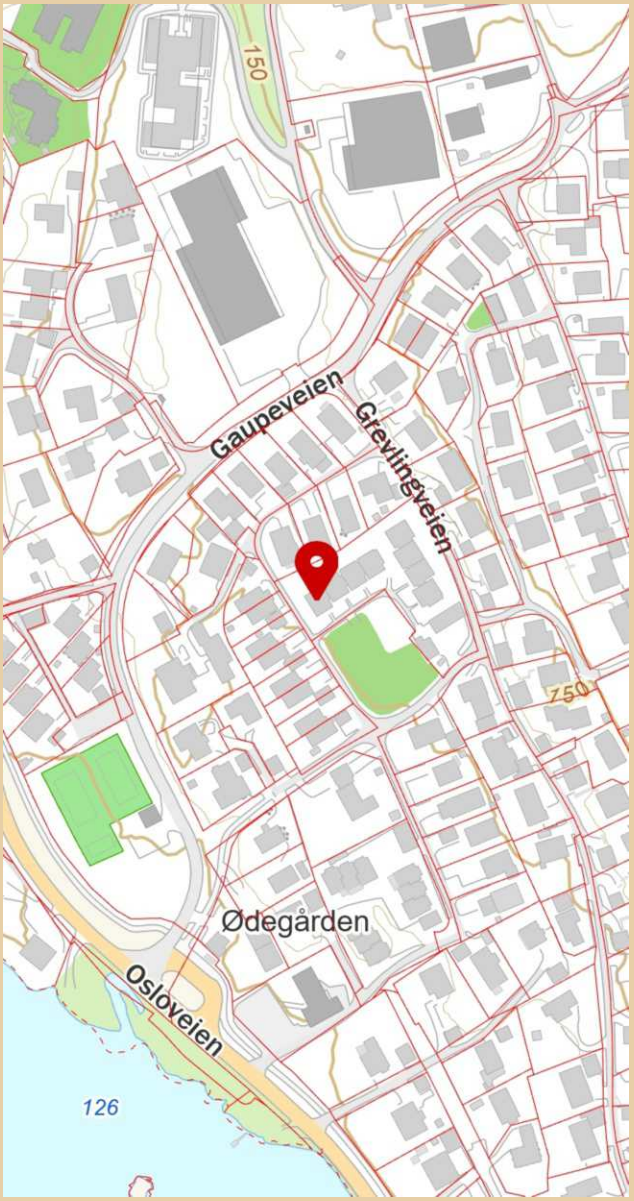
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

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

Haresvingen 9

Nabolaget Ødegården/Kvernstua - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Ytre Enebakk skole (1-7 kl.) 440 elever, 20 klasser	5 min 2.8 km
Mjær ungdomsskole (8-10 kl.) 216 elever, 12 klasser	5 min 3 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	15 min 13.5 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	15 min 13.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vågvann Linje 350, 515, 550	3 min 0.2 km
Tomter stasjon Linje R22	12 min 11.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	33 min 29.1 km
Oslo Gardermoen	59 min

BARNEHAGER

Nylende barnehage (1-6 år) 74 barn	6 min 0.5 km
Ytre Enebakk barnehage (1-5 år) 72 barn	12 min 1 km
Mari naturbarnehage (1-5 år) 15 barn	5 min 3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Enebakk	3 min
Kiwi Ytre Enebakk	5 min

FINN 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	4 min
Vitusapotek Enebakk	4 min
Ytre Enebakk vinmonopol	4 min

SPORT

Ytre Enebakk skole	5 min
Mjærhallen	5 min
Ytre Enebakk Treningssenter	4 min
Family Sports Club Ski	17 min

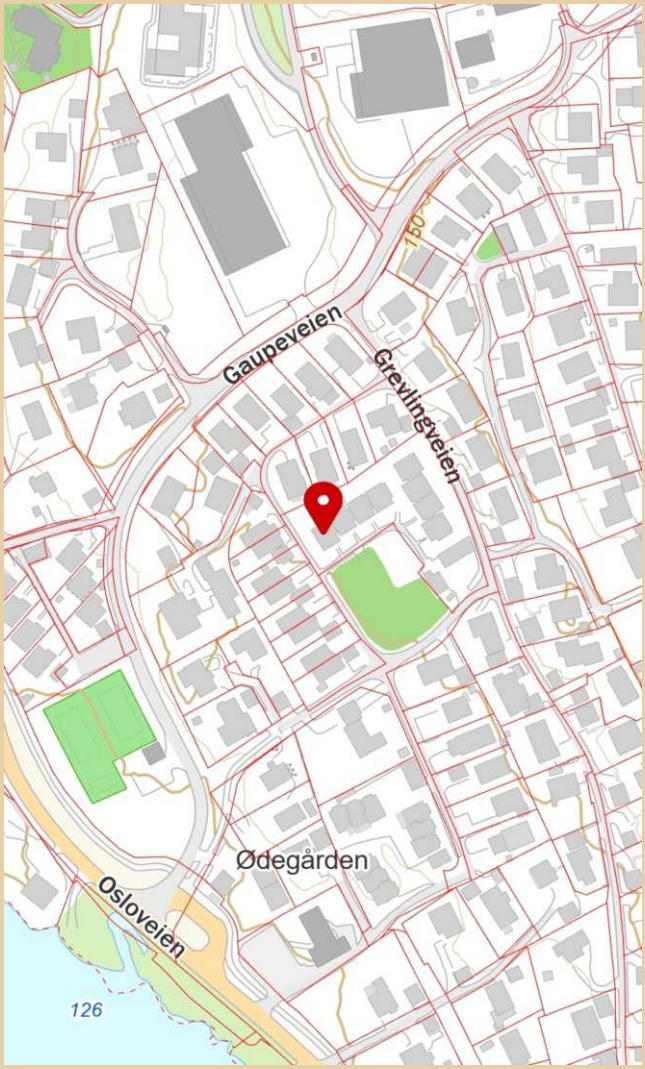
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

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

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Haresvingen 9	H0101	90/519	0	0	0	0	

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KALTRUD PATRIK NICOLAI 030188*****	Eiendomsrett 11/20	HARESVINGEN 9 1914	Bosatt
KALTRUD AMY PRESCH 270488*****	Eiendomsrett 9/20	HARESVINGEN 9 1914	Bosatt

Vegadresse: Haresvingen 9

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1914 YTRE ENEBAKK	Kirkesogn	02100403 Enebakk
Grunnkrets	305 Nordre Ødegården	Tettsted	612 Ytre Enebakk
Valgkrets	3 YTRE ENEBAKK		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
5	7081413		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	

5: Bygning 7081413: Rekkehus (131), 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
Tatt i bruk		09.04.2005

Etasjer

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

Borettslag

Navn	AL VÅG BORETTSLAG	Org.nr	952367781
Adresse	Postboks 323, 2001 LILLESTRØM	Ant. andeler	8

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	90/501	1256.6	
Grunneiendom	90/519	3469.8	
Grunneiendom	90/499	753.6	

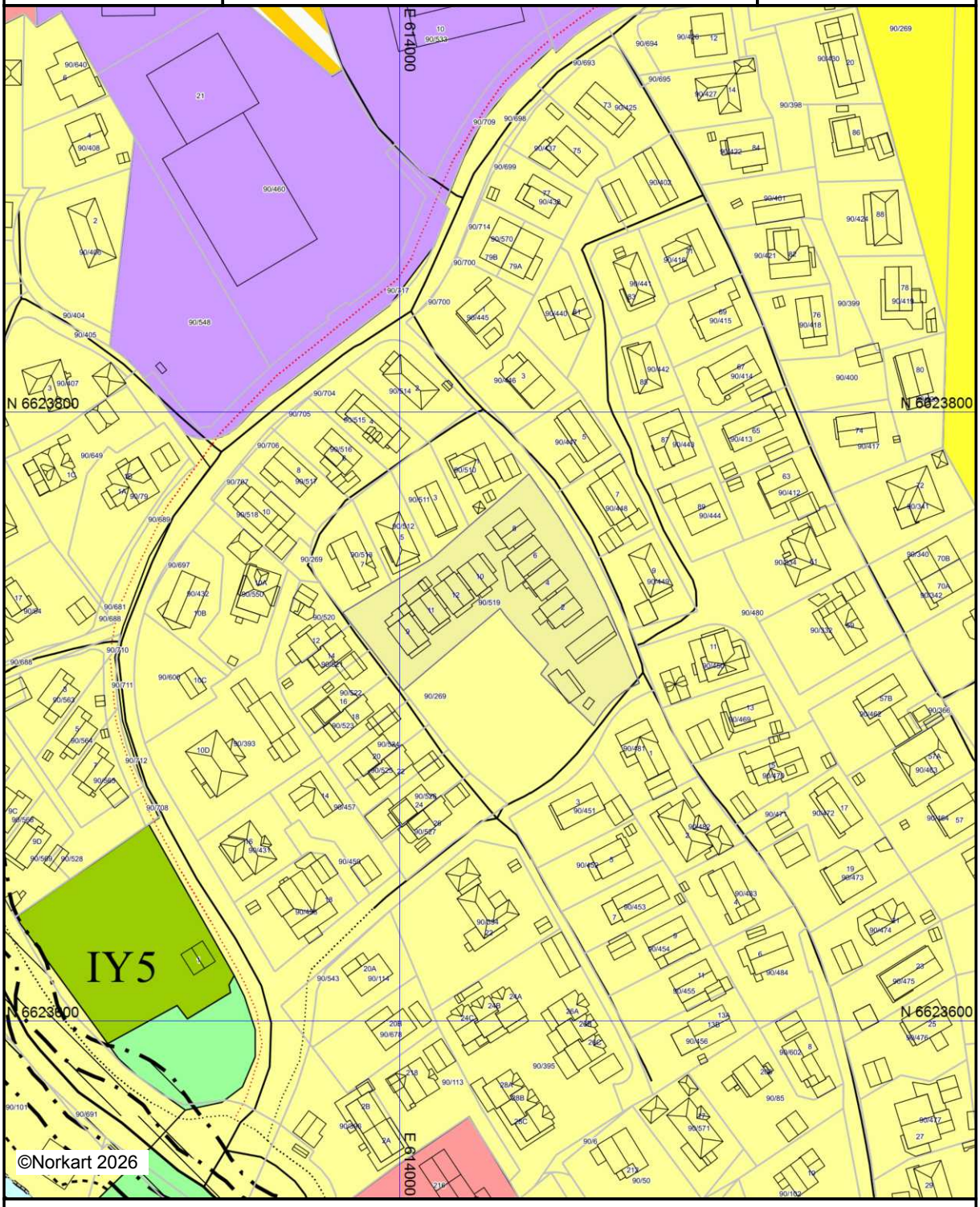
Enebakk kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 90/519
Adresse: Haresvingen 9
Utskriftsdato: 18.03.2026
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
Boligbebyggelse - eksisterende
Boligbebyggelse - nytt
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
Næringsbebyggelse - eksisterende
Idrettsanlegg - eksisterende
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
Friområde - eksisterende
Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
Byggegrense
Strandlinje vassdrag

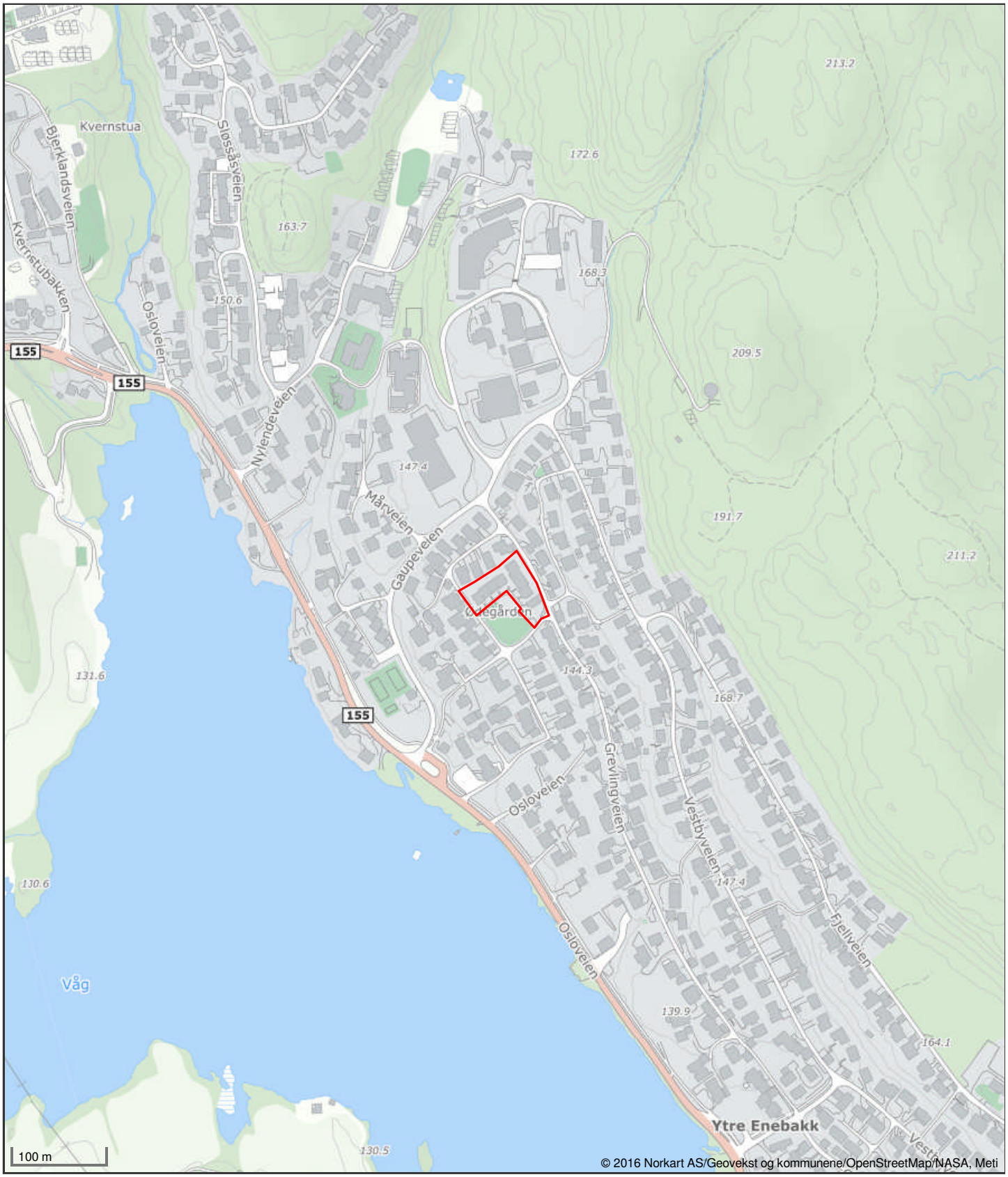
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



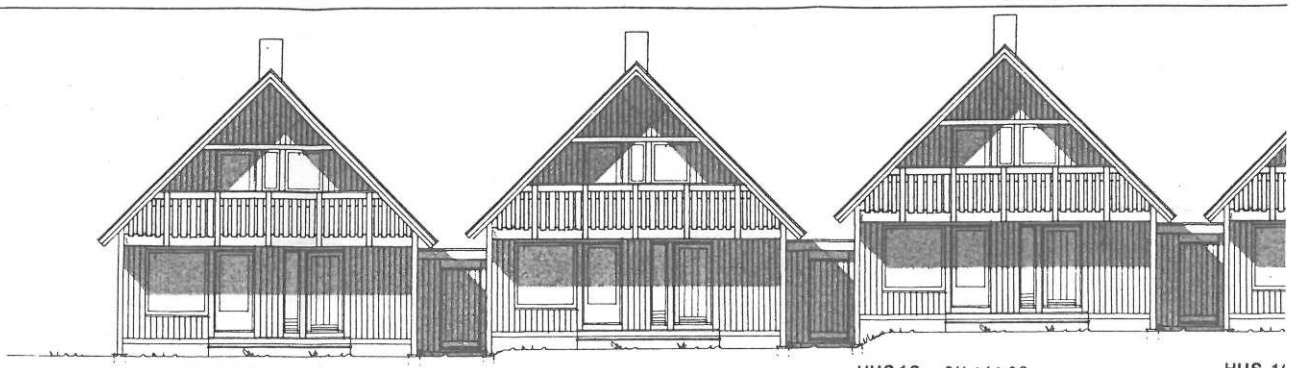
Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - eksisterende
Samleveg - framtidig
Samleveg - eksisterende
Gang-/sykkelveg - eksisterende
Gang-/sykkelveg - framtidig
Abc Påskrift områdenavn

Utskriftsdato: 18.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3220 - 90/519//



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.



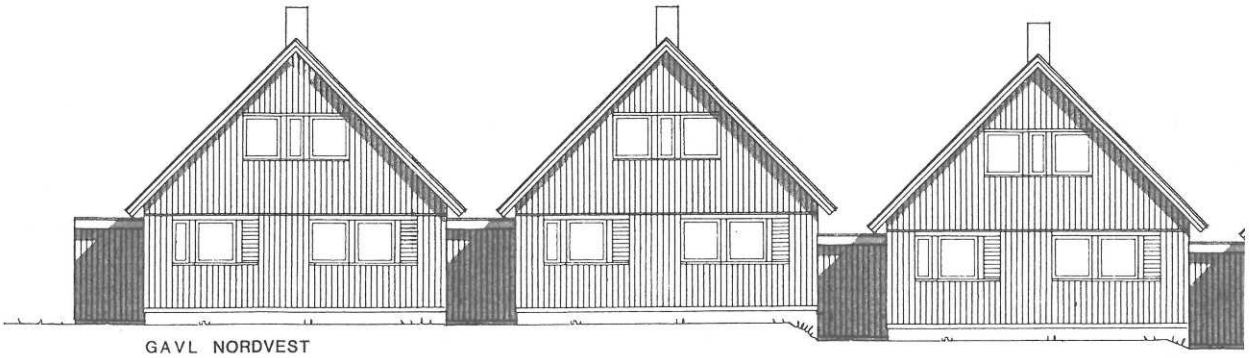
GAVL SØRØST

HUS 9 SH 141.00

HUS 11 SH 141.20

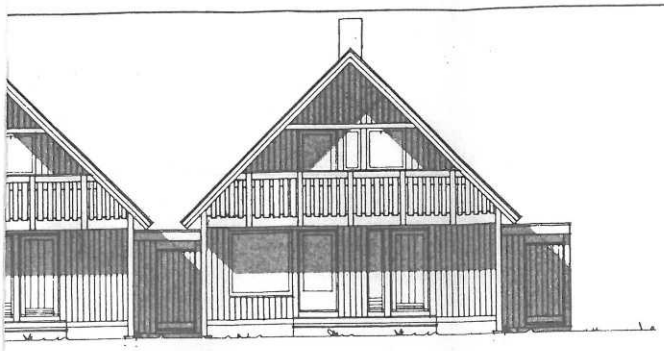
HUS 12 SH 141.60

HUS 1(

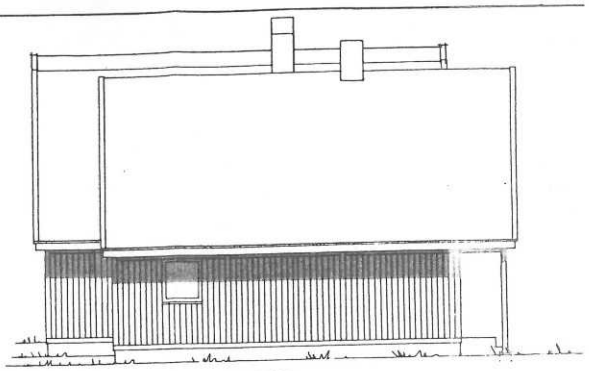


GAVL NORDVEST

A.s. Tr··k ··. 300. A1. E 6 gl. 9-78. Sentrum Trykkeri.

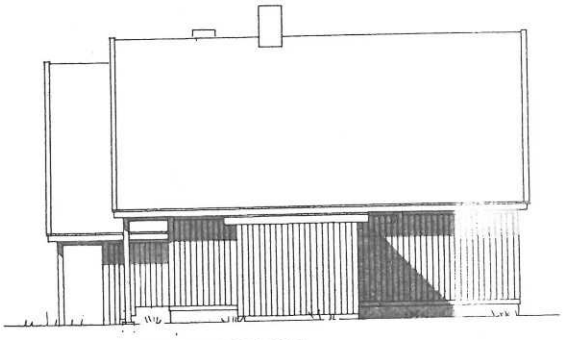


HUS 10 SH 141.60



FASADE SØRVEST





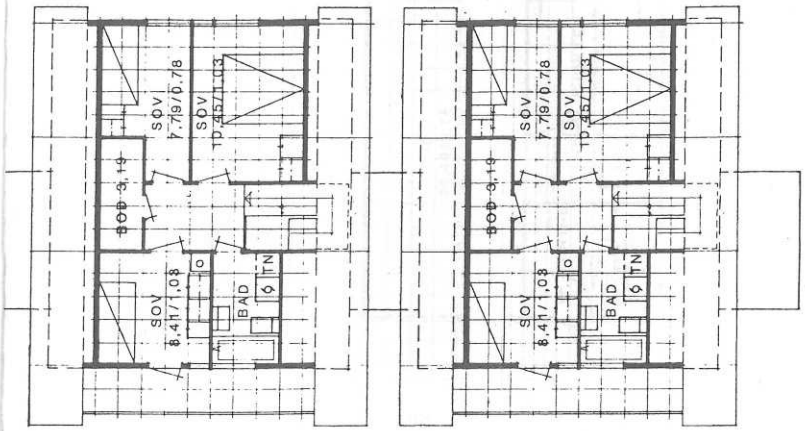
FASADE NORDØST

RÆLINGEN BOLIGBYGGELA

Stk	Gjenstand	Nr	Matr

MI 300
HUS 9, 10, 11 OG 12

A/S MOELVEN BI



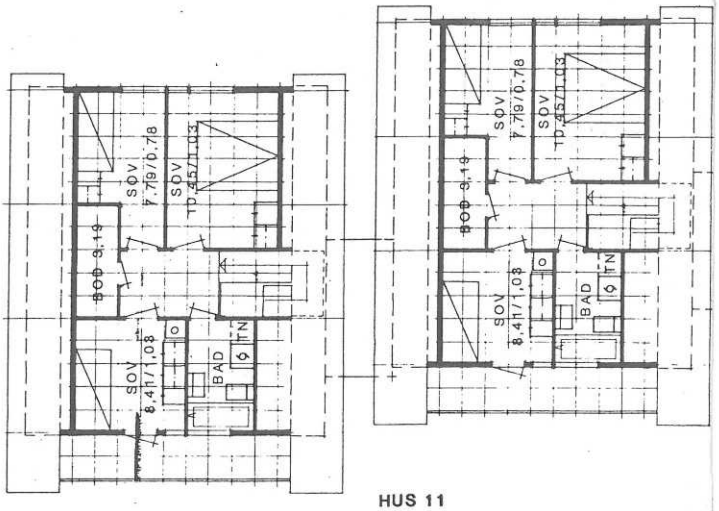
HUS 12

HUS 10

Enebakk Byggeråd
Godkjent 10/9 1987

RÆLINGEN BOLIGBYGGELAG, ENEBAKK

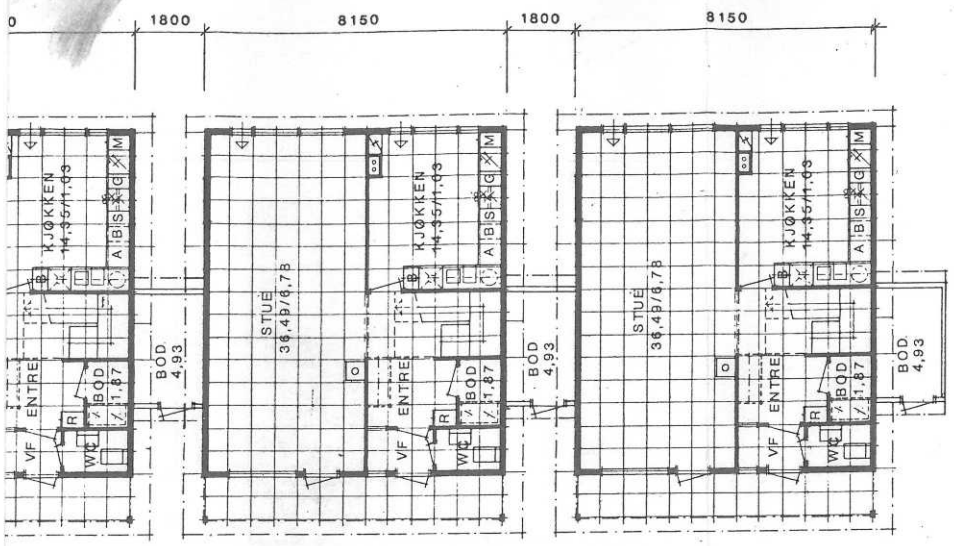
Stk	Gjenstand	Nr	Matr	Detalj tegn	Anm
	ML 300 HUS 9, 10, 11 OG 12			Målestokk	Tegn WH 810807 Kfr. Godkj.
	A/S MOELVEN BRUG			Erstatning for:	2-14812-23
				Erstattet av	



HUS 11

LOFT

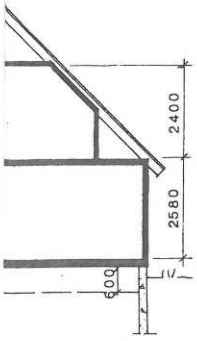
HUS 9



ML 300
HUS 12

ML 300
HUS 10

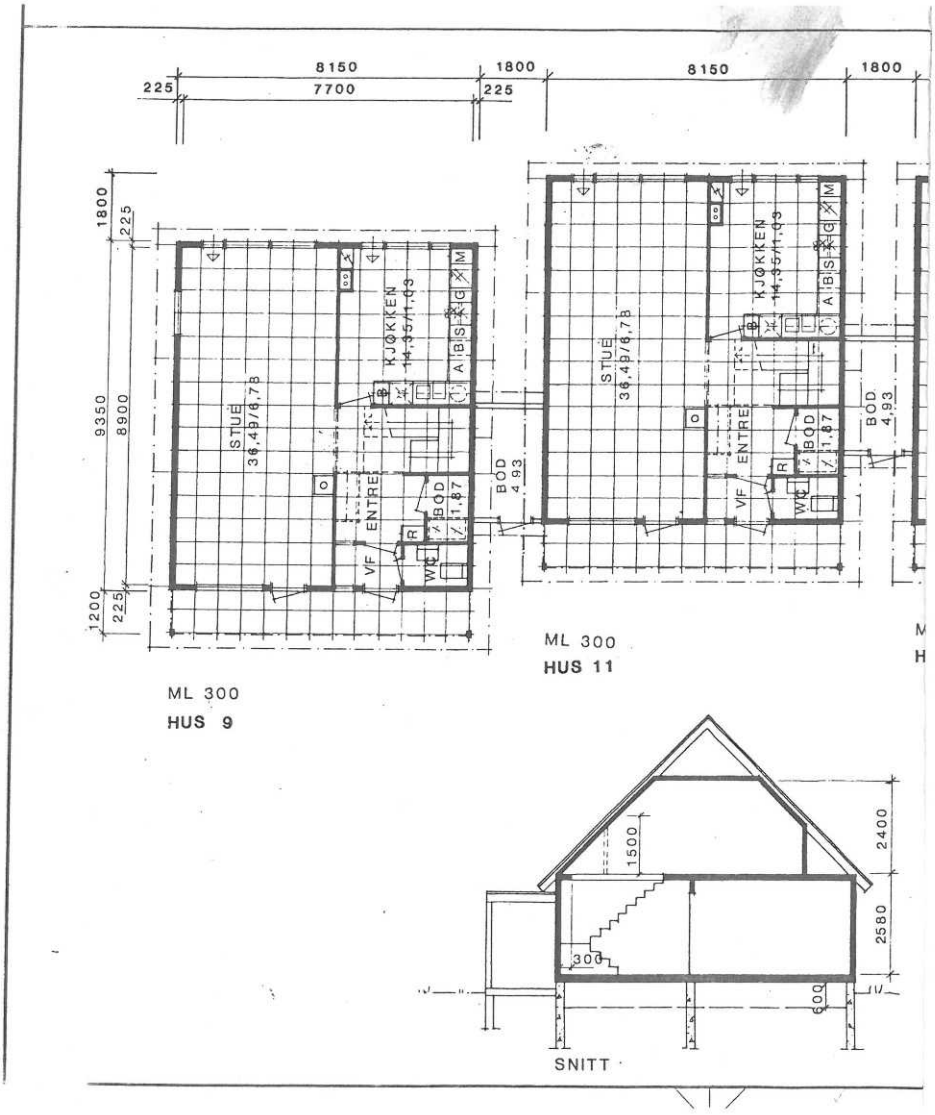
Enebakk Byggeråd
Godkjent 10 / 9 19 91

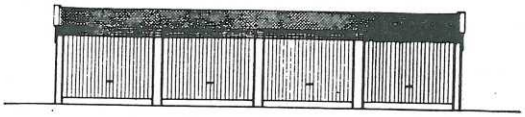


BEBYGGET AREAL		92 m²
BRUKSAREAL	1.ETG	69 m
——— " ———	2.ETG	45 m
BRUKSAREAL	TOTALT	114 m
LEIEAREAL 1.ETG		64 m
——— " ———	2.ETG	42 m
LEIEAREAL TOTALT		106 m

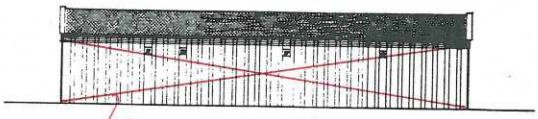
RÆLINGEN BOLIGBYGGELAG, ENEBAKK

Stk.	Gjenstand	Nr.	Matr.	Detalj. tegn	Anm.
	ML 300 **HUS 9, 10, 11 OG 12**			Målestokk	Tegn WH 810807 Kfr. Godkj.
	A/S MOELVEN BRUG				Erstatning for: 2-14812-22 Erstattet av


8150
1800
8150
1800
225
7700
225
1800
225
9350
8900
1200
225
STUE
36,49/6,78
KJØKKEN
14,35/1,03
A
B
S
D
M
O
ENTRE
R
BOD
1,87
VF
WC
BOD
4,93
ML 300
HUS 9
ML 300
HUS 11
2400
1500
2580
300
600
SNITT



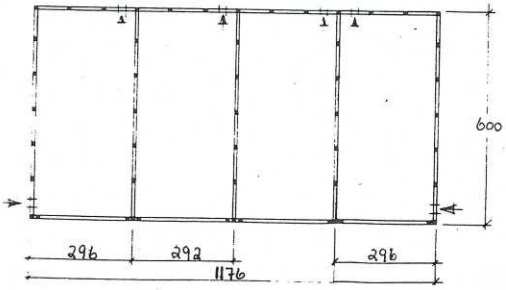




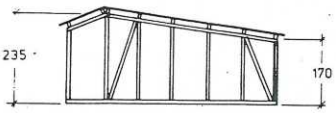
brannvegg, min A120



brannvegg, min A120.



Enebakk Byggeråd
Godkjent 13/11 1985

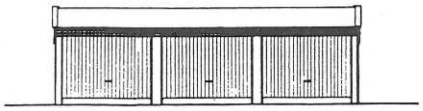


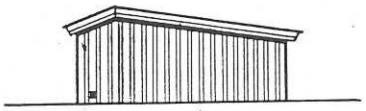
DATO	KONSTR. TEGNET	TRACET	MÅLESTOKK
070280	SH		1 : 100
REV			

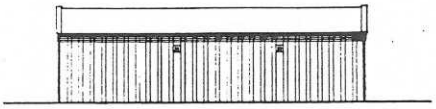
TREPANELGARASJE
TYPE DELTA I REKKE

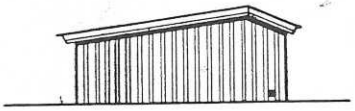
Karlshus Bruk A.s
1640 Rade

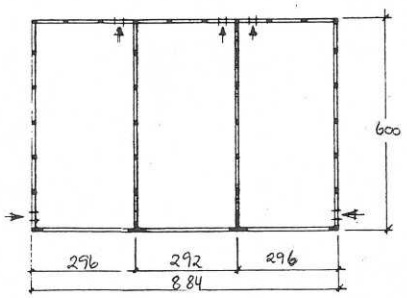
MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE



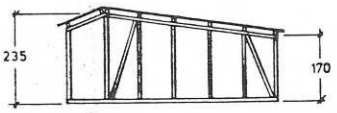




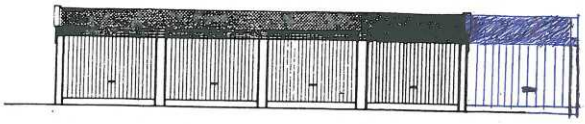




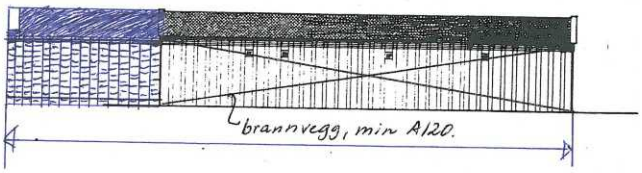
Enebakk Byggeråd
Godkjent 13/11 1985
tk B iiv.

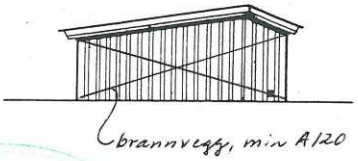


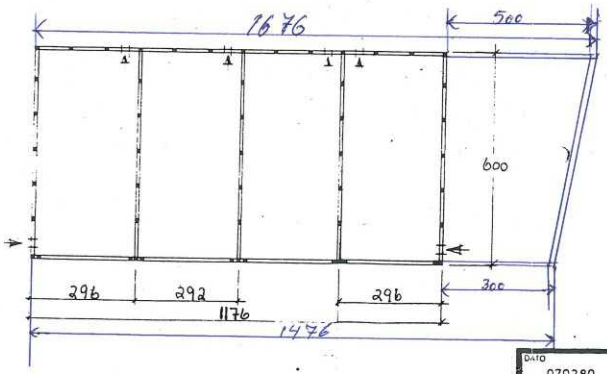
	Målestokk	Tegn. SH	070280
		Trea.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
TREPANELGARASJE TYPE DELTA I REKKE			
	Erstattet av:		





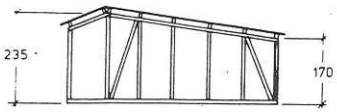






D292/01 22/10-01
CAH

Enebakk Byggeråd
Godkjent 13/11 1985



DATO	KONSTR. TEGNET	TRACET	MÅLESTOKK
070280	SH		1 : 100
REV			

TREPANELGARASJE
TYPE DELTA I REKKE

Karlshus Bruk A.s
1640 Rade

MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE

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

Dato: 20.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Restanser og legalpant

Gnr:	**90**	Bnr:	**519**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Haresvingen 9, 1914 YTRE ENEBAKK**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

☐ **Restanser:**

Enebakk kommune

Ledningskart

Eiendom: 90/519
Adresse: Haresvingen 9
Dato: 18.03.2026
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.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR

«Ødegården» (nasjonal arealplanid: 229_318)

ENEBAKK KOMMUNE

Saksbehandling ETTER PLAN – OG BYGNINGSLOVEN AV 27. JUNI 2008, NR. 71./ Bygningslov av 18.juni 1965.	Saksnr.	DATO 02.02.1979	SIGN.
Revisjon – endring etter plan - og bygningsloven § 12-14 annet ledd.	2018/4452	29.08.2019	
Kommunestyrets vedtak:		02.02.1979	
2. gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn fra til			
1. gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker			
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Bestemmelser til reguleringsplan for Ødegården

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrensen. Innenfor denne grensen skal bebyggelse utformes og plasseres etter kategorier angitt på planen med utnyttelsesgrad og farge og innenfor byggegrenser angitt langs trafikk- og friområder. Hvor byggegrenser ikke er angitt, er grense mellom reguleringsformål å anse som «nabogrense» ref. bygningslovens § 70 pkt. 2.

2. Områder for frittliggende småhusbebyggelse – maksimalt tillatt utnyttelsesgrad 30 %

a. I området skal det fortrinnsvis oppføres frittliggende eneboliger på egen tomt.

Eneboliger i rekke eller kjede kan likevel tillates, dersom utnyttelsesgraden ikke overskrides.

b. Bebyggelsen skal være i en etasje.

Der terrenget etter bygningsrådet skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i bygningsloven. Likeledes kan på samme vilkår bygningsrådet tillate at takrom/loft blir innredet til beboelsesrom.

c. Bygninger skal ha saltak. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha like takvinkel.

d. Garasjer kan utføres som fellesanlegg eller oppføres på egen tomt. Fellesgarasjeanlegg skal hva angår takvinkel tilpasses den omkringliggende bebyggelse. Hvor garasje oppføres på egen tomt skal den tilpasses bolighuset med hensyn til form og farge.

Det skal avsettes minst 1 garasjeplass for hver leilighet og 1 parkeringsplass for 2 leiligheter i fellesanlegg. Hvor garasje oppføres på egen tomt skal det i tillegg være 1 biloppstillingsplass på egen grunn for hver leilighet.

Garasjer kan oppføres i nabogrense. Garasjens endelige plassering bestemmes av bygningsrådet. Plassering av garasje/biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset.

3. Områder for konsentrert småhusbebyggelse – maksimalt tillatt utnyttelsesgrad 40 %-BYA og 45 %-BYA.

a. I området skal det oppføres rekkehus eller eneboliger i par, rekke eller kjede.

b. Bebyggelsen skal være i en etasje. Der terrenget etter bygningsrådet skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i bygningsloven. Likeledes kan på samme vilkår bygningsrådet tillate at takrom/loft blir innredet til beboelsesrom.

c. Bygninger skal ha saltak. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha lik takvinkel.

d. Garasjer skal utføres som fellesanlegg. Fellesanlegget er på planen vist med egen skravur og farge. Anlegget skal hva angår takvinkel tilpasses den omkringliggende bebyggelse.

Det skal avsettes minst 1 garasjeplass for hver leilighet og 1 parkeringsplass for 2 leiligheter.

Garasjer kan oppføres i nabogrense.

Garasjenes endelige plassering bestemmes av bygningsrådet.

4. Bygningsrådet skal ved behandling av bygningsmeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal være med ved byggemeldingen og godkjennes av bygningsrådet.

a. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyde må ikke overstige 100 cm inkl. eventuell sokkel.

b. Pergolaer, solskjermer og andre utbygg av permanent karakter skal godkjennes av bygningsrådet. Slike utbygg skal harmonere med bebyggelsen forøvrig.

c. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel, jvfr. veglovens frisikt-bestemmelser. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

d. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

e. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

5. Landbruksområde

Området er regulert til jordbruksformål og skal tilrettelegges for oppdeling i mindre parseller for utleie.

I området skal det ikke oppføres noen form for bebyggelse.

6. Friområder

a. I områder for lek og park tillates intet byggverk eller anlegg utover det som er nødvendig for framføring av kabler eller vann – og avløpsledninger i grunnen, herunder evt. pumpestasjon.

Anlegg i dagen skal i hvert enkelt tilfelle anmeldes til bygningsrådet som skal ta stilling til anleggets innpassing i området hva angår form, farge, m.m.

b. I området for lek tillates kun oppført anlegg i forbindelse med lek, såsom lekestativ, plaskedam e.l. Oppsetting av byggelekeplass tillates. Anlegg av fast og varig art må anmeldes til bygningsrådet som skal ta stilling til anleggets innpasning i området.

7. Fellesbestemmelser

a. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

b. Bygningsrådet kan tillate tekniske anlegg såsom el.verkets trafokiosker eller pumpehus plassert innen for planområdet på egne tomter med adkomst til offentlig veg. Slik anlegg skal i hvert enkelte tilfelle anmeldes til bygningsrådet som skal ta stilling til anleggets innpasning i området hva angår plassering, form og farge.

c. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

B/CK

ENEBAKK KOMMUNE **BYGNINGSRÅDET**
N-1912 ENEBAKK tlf: 02-926060

SAK NR.:	DATO:	SAKSBEHANDLER:
378/85	13.11.85	Avd.ing. O. From

VÅG GARASJELAG V/KNAGENHJELM. SØKNAD OM OPPFØRING AV 3 GARASJER I REKKE, GNR. 90, BNR. 519, FELT B, BEVERVEIEN,1914 YTRE ENEBAKK.

ENEBAKK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
MOTTATT DATO 13.11.85
J.NR. 2733 ARKIV 99/515

SAKSDOKUMENTER:

Søknad om byggetillatelse, datert 08.11.85.
Byggetegninger og situasjonsplan.
Kvittert nabovarsel av 08.11.1985 - ingen merknader.
Søknad om ansvarsrett for byggearbeidet fra Dag Rune Bystrøm.

BESKRIVELSE:

Innsendte tegninger viser 3 garasjer i rekke av tre. Grunnflate 53,04 m^2.

BYGNINGSSJEFENS AVGJØRELSE:

Byggetillatelse for rekkegarasje (3 enheter) gnr. 90, bnr. 519 gis som omsøkt på følgende vilkår:

1. Bygningslov med forskrifter følges.
2. Bygget må plasseres av oppmålingsvesenet i h.h.t. situasjonsplan.
3. Ansvarshavende plikter å rette seg etter de vedlagte retningslinjer for ansvarshavende i Enebakk kommune.
   Som ansvarshavende godkjennes Dag Rune Bystrøm for hele bygget.

Stein Marsdal
bygningssjef

Godkjent byggemelding utleveres mot forevist kvittering for at vedlagte regning på kr 355,- er betalt.

Enebakk teknisk etat, 19.11.1985

Grunnkart

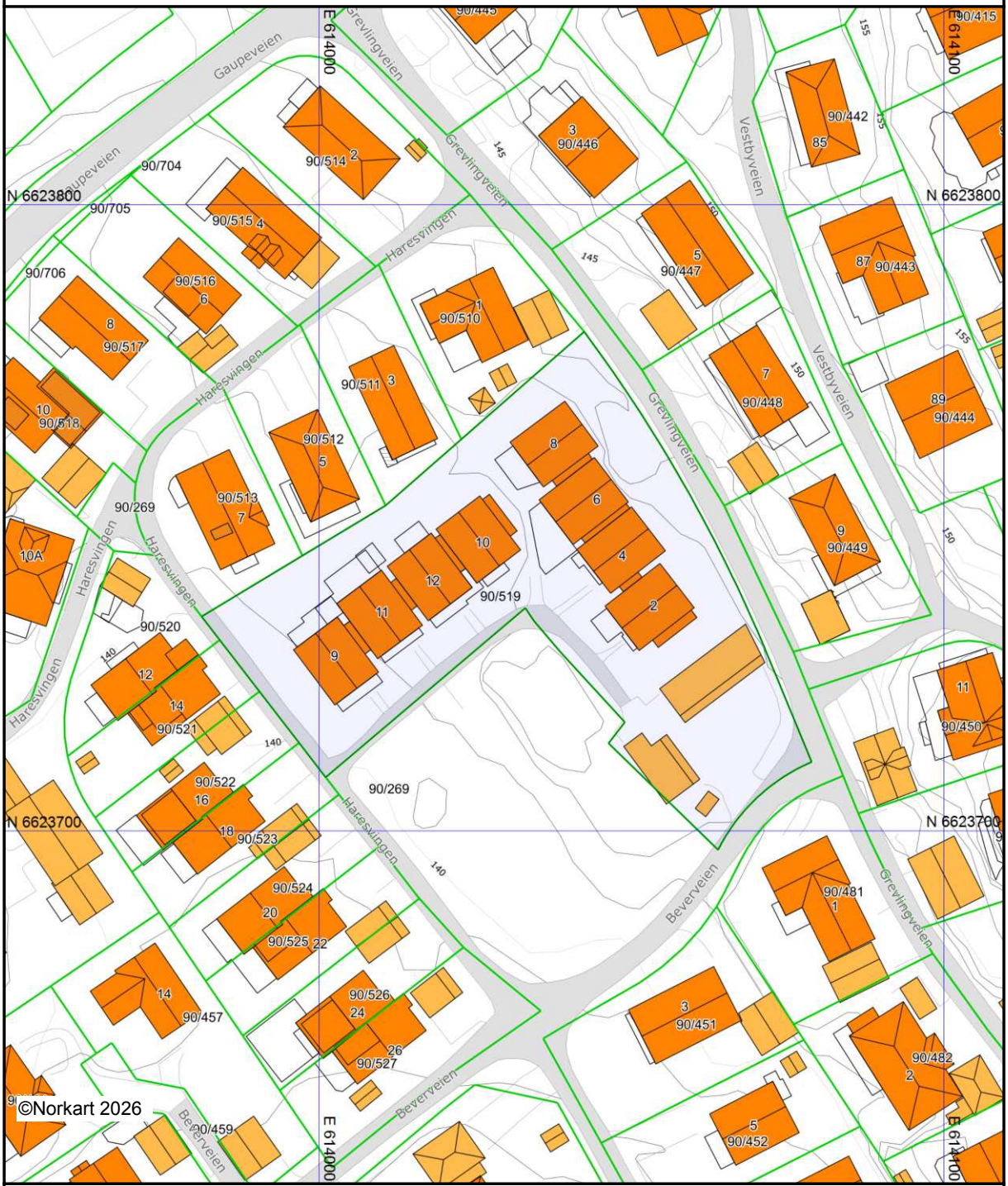
Enebakk kommune

Eiendom: 90/519
Adresse: Haresvingen 9
Dato: 18.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

VEDTAK:

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

SIST REVIDERT: 07.12.18

ENEBAKK KOMMUNE

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2015-2027

Innhold

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

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

1. Generelle bestemmelser

1.1 Virkeområde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje til bestemmelse 1.3 Vannkvalitet og tiltak langs vassdrag

I byggeområder kan kulverter som er nødvendige for veikrysning, atkomst til boliger eller lignende, tillates så fremt dette ikke endrer eller påvirker vannføring, vannstand, vassdragets leie eller strømmens hastighet.

2. Bestemmelser for alle bygge- og anleggstiltak

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

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

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

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

2.3 Estetikk (Pbl § 11-9, nr. 6)

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

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

Prinsipper for universell utforming skal følges.

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

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

Retningslinje til bestemmelse 2.5 Utbyggingsavtaler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.12 Støy (Pbl § 11-9, nr. 6)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje til bestemmelse 2.17 Byggegrense til vassdrag

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

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

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

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

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

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

2.20 Stråling (Pbl § 11-9, nr. 6)

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

3 Bestemmelser for utbygging av boliger/boligområder

3.1 Generelle bestemmelser for boligbygging

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

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

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

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

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

Følgende inngår i beregning av MUA:

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

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

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

3.1.2 Renovasjon (Pbl § 11-9, nr. 3)

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.4 Lekeplasser (Pbl § 11-9, nr. 5)

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

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

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

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

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

Krav til 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).

Naturtyper

Eiendom	3220 90/519		
Utskriftsdato	18.03.2026	**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

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

ENEBAKK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
MOTTATT DATO ...13.01.87
FNR. ..70..... 99/519

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Beverveien	1914 Ytre Enebakk	90	519		Felt B

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
nybygg	garasjer i rekke	8.11.85	dato 13.11.85 sak 377-378/85

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Våg Garasjelag v/ Knagenhjelm	1914 Ytre Enebakk	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Karlshus Bruk as	Fjellhamarveien 56 D,p.b. 77, 1472 Fjellhamar	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Dag Rune Bystrøm	Fjellhamarv. 56 D, p.b. 77, 1472 Fjellhamar	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99. den 6.1.1987

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Byggearbeidene er utført i samsvar med byggemelding og byggeforskriftene av 1985.

Enebakk den 6.1.87

Rolf Buer

Rolf Buer
bygn.kontr.

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☒ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr 5109 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81
K-blankett 51.09

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

Dato: 20.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	**90**	Bnr:	**519**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Haresvingen 9, 1914 YTRE 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 ☐

Privat vei fra garasjeanlegg frem til bolig

Kommunens navn (ev. stempel)

Enebakk

MÅLEBREV

J nr 32/81

Målebrev nr 3933

Målebrev over–

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
90	519	

Bruksnavn eller adresse: Grevlingveien BBL 1

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 23 DES 85 15337 SOFIENBERGVEIEN 1 INDRE FOLLO

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den–

Dato: 24. september 1985 holdt–

Grensejustering over gnr. 90, bnr. 519.

Forretningen ble rekvirert av–

A/S Enebakk Tomteselskap v/teknisk sjef

Bestyrer ved forretningen var–

Oddbjørn Siljebøl

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Enebakk den 24.09.1985

Stein Marsdal

Oddbjørn Siljebøl

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

TINGLYST 23/12. 1985

Gebyr betalt med kr. 250,-

~~Dok.avgift betalt med kr.~~

~~Merknad etter tgil. § 11:~~

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Målebrevet er justert i h.h.t. avtale med teknisk sjef.

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

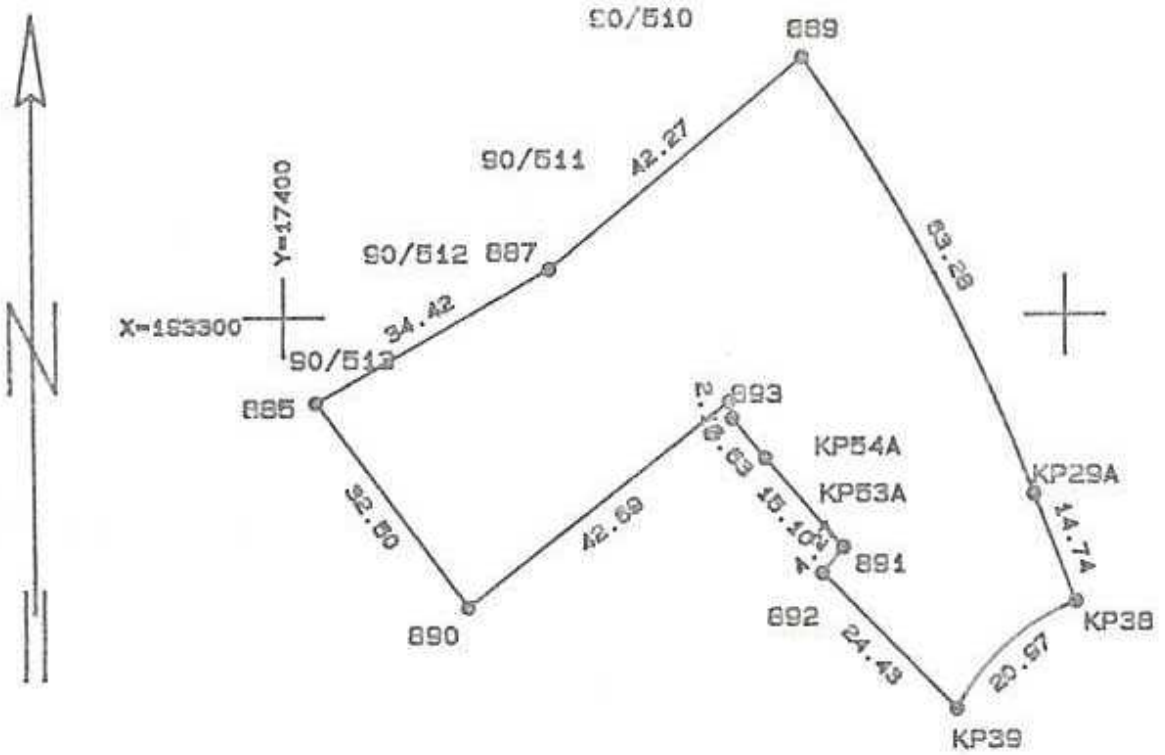
K.58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVKART
90	519		

Representasjonspunkt			Z	Jnr.
X 193281	Y 17461			32/81

Koordinatsystem	Målestokk	Målebrev nr
NGO	1: 1000	3933

Kartblad	Areal
CQ 041-1-46	3485.7 M^2



PUNKT	MERKE	X	Y	AVSTAND	RADIUS
885	UMERKET	193289.04	17404.05	34.42	
887	UMERKET	193306.00	17434.00	42.27	
889	UMERKET	193332.94	17466.57	63.11	240.00
KP29A	UMERKET	193277.06	17495.90	14.74	
KP38	UMERKET	193263.30	17501.18	20.55	-30.00
KP39	UMERKET	193249.65	17495.62	24.43	
892	UMERKET	193267.10	17488.72	4.27	
891	UMERKET	193270.41	17471.40	15.10	
KP53A	UMERKET	193281.79	17461.47	6.63	
KP54A	UMERKET	193286.94	17457.29	2.15	
893	UMERKET	193289.06	17456.94	42.69	
890	UMERKET	193262.83	17423.26	32.50	

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett

K-58/5838 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11.82

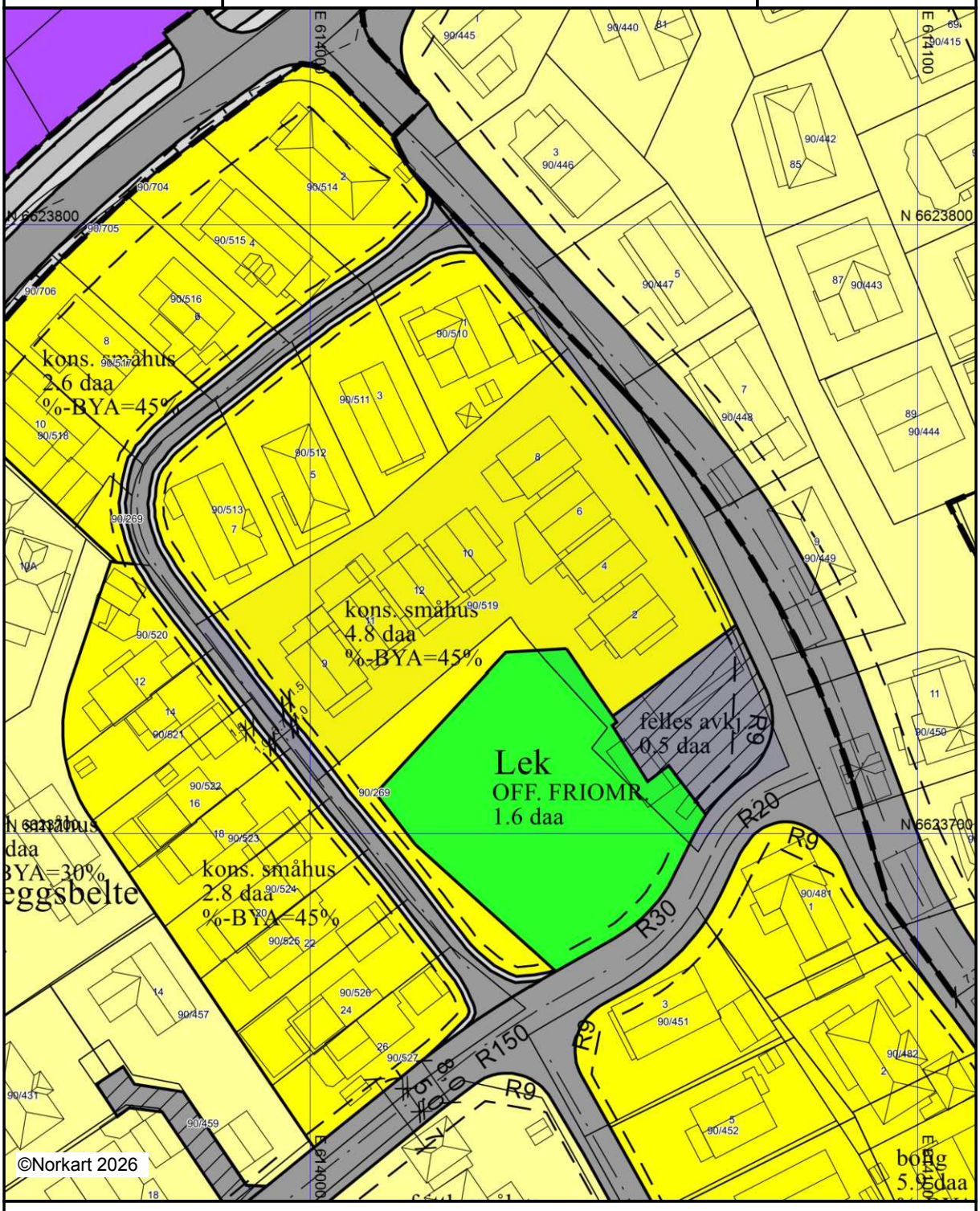
Enebakk kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 90/519
Adresse: Haresvingen 9
Utskriftsdato: 18.03.2026
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/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Idrettsanlegg
- Veg
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Pendler- eller innfartsparkering
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Kulturminnerapport

Eiendom	3220 90/519		
Utskriftsdato	18.03.2026	**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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

ENEBAKK KOMMUNE
TEKNIKK OG SAMFUNN - Natur, geodata og byggesak

Ole Peder Borgting
Haresvingen 9
1914 YTRE ENEBAKK

Deres ref.:	**Vår ref.:**	**Arkivkode**:	**Dato:**
	2013/226/GANNGU	90/519	23.10.2014

Delegert behandling av sak D 332/14

FERDIGATTEST ETTER PBL. § 21-10

Tiltaket gjelder:	Fasadeendring			
Søknad datert:	21.10.2014	*Mottatt her:*	23.10.2014	
Matrikkel:	*Gnr.: 90*	*Bnr.: 519*	*Fnr.:*	*Snr.:*
Eiendommens adresse:	Haresvingen 9, 1914 Ytre Enebakk			
Tiltakshaver:	Ole Peder Borgting			
Ansvarlig søker:	Ole Peder Borgting			

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

VEDTAK:

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

Saksopplysninger:
Det vises til delegert behandling i sak D 54/13 vedr. tillatelse til fasadeendring, datert 26.03.2013. Tiltakshaver har innsendt anmodning om ferdigattest for de utførte arbeidene og bekrefter at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest. Det er med dette bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Gebyr:
I henhold til gebyrregulativet for behandling av natur, areal og byggesaker i Enebakk kommune for 2014, fastsettes gebyret til kr. 673,- for ferdigattest (vare 66752)

Enebakk kommune gjør spesielt oppmerksom på følgende:

- Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).
- Ansvaret for ansvarlig foretak opphører formelt ved ferdigattest (jf. pbl. § 23-3 andre ledd). Det er imidlertid presisert at kommunen kan gi pålegg om retting eller utbedring innen 5 år etter at ferdigattest er gitt. Ansvarlig foretak skal oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest er gitt.

Klageadgang :
I samsvar med § 1-9 i plan- og bygningsloven og forvaltningslovens kap. VI, §§ 28-33 kan vedtaket påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Klagefristen er 3 -tre- uker fra vedtaket kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal være skriftlig og undertegnet. Den skal angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner De vil anføre for klagen.

Klagen stiles til Fylkesmannen, men sendes til kommunen, som kan omgjøre sitt vedtak eller videresende klagen til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

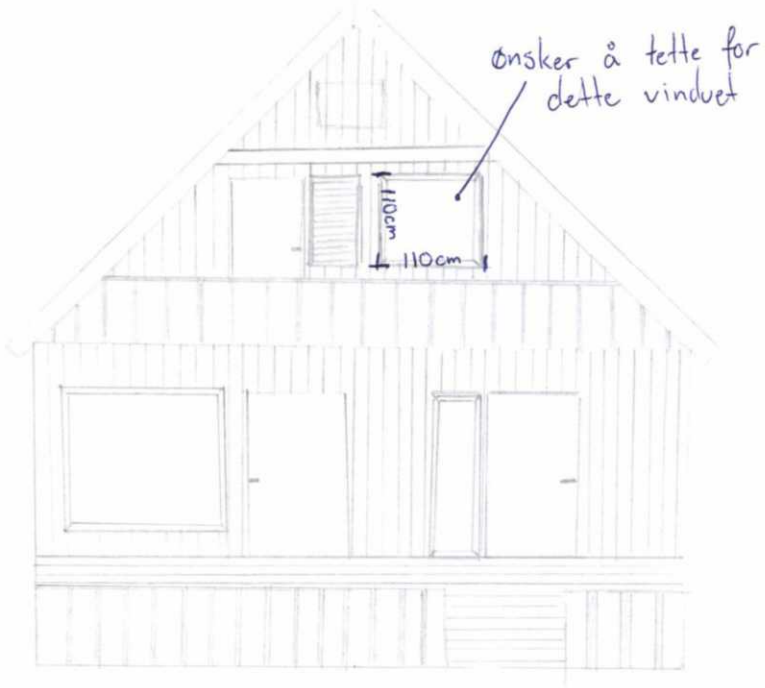
Med vennlig hilsen

John Robert Bjørnstad
enhetsleder natur, geodata og byggesak

Gandria Nguyen
byggesaksbehandler

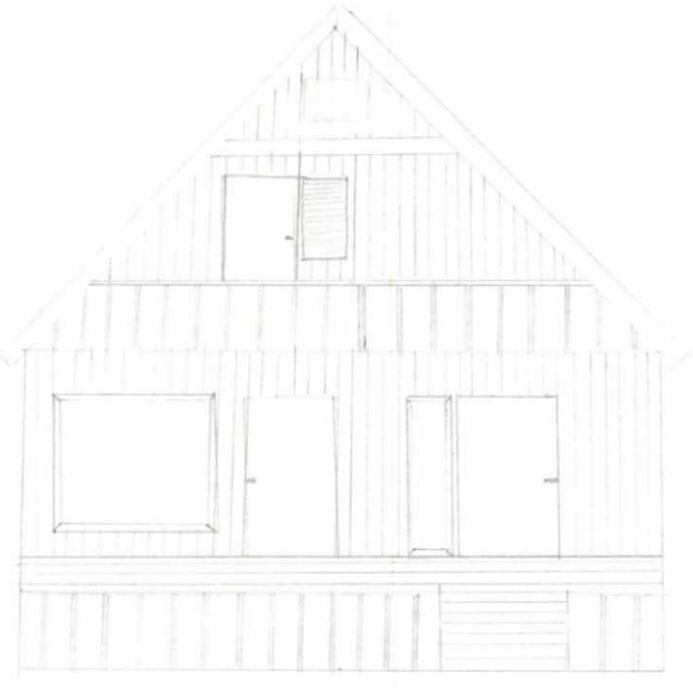
E

FØR



E

ETTER



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

Dato: 20.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1900 Kommunale avgifter og utestående fordringer

Gnr:	**90**	Bnr:	**519**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Haresvingen 9, 1914 YTRE ENEBAKK**						

For denne eiendommen gjelder følgende:

Vann	Privat vannverk	
Avløp	8 stk x kr 11361,-	Kr.pr.år: 90 888,-
Renovasjon	8 x Fast pris for alle husstander a kr 2970,- Literpris renovasjon stipulert 1020 liter x 15,6 pr liter	Kr.pr.år 23760,- Kr pr år: 15912,-
Feiing	Gjelder ikke Hareveien	Kr.pr.år: 2268,-

Kommunale avgifter faktureres til Våg borettslag.

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

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

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

Utskriftsdato: 18.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3220	**Gårdsnr.**	90	**Bruksnr.**	519	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Haresvingen 9, 1914 YTRE 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
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20151000
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/11352/Bestemmelser%20etter%20mindre%20endring%202018.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 470 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 470 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Ytre Enebakk **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20261000
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

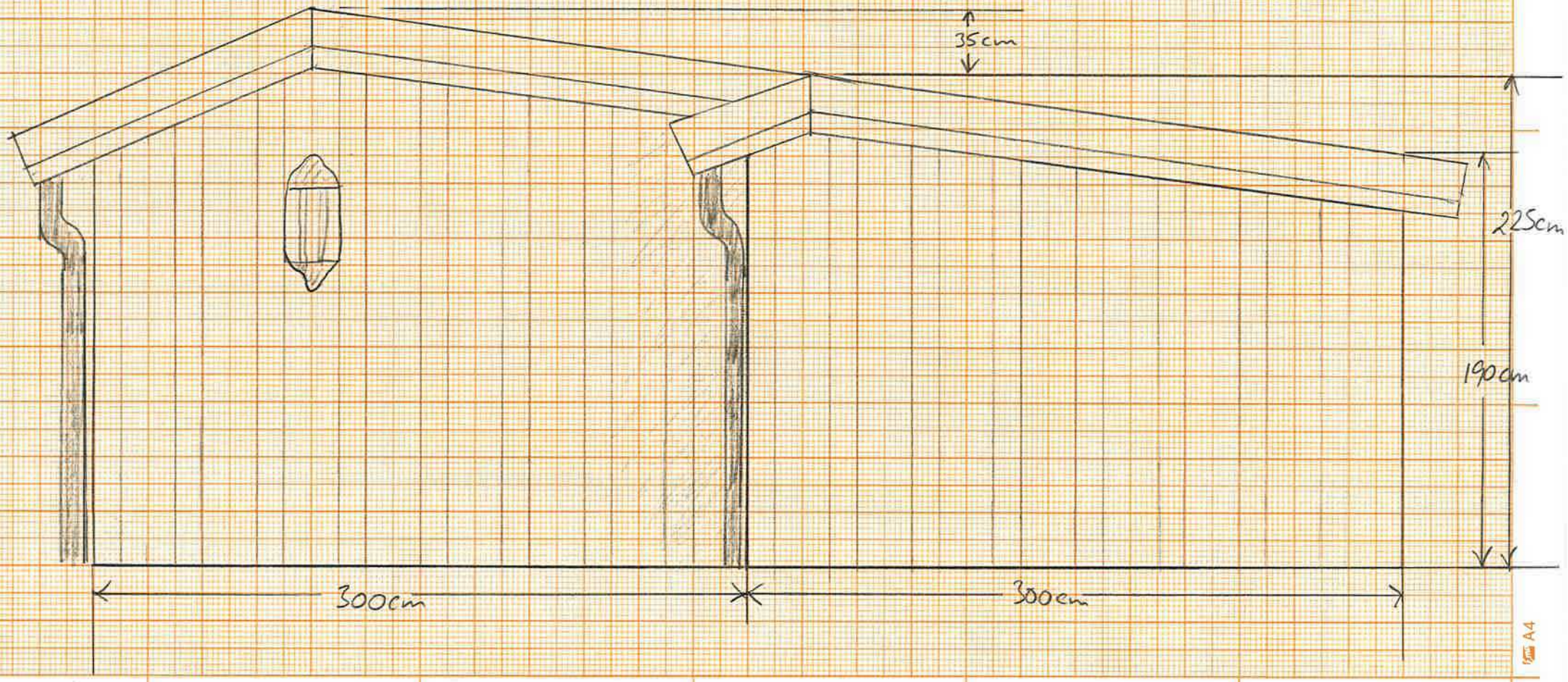
Id	318
Navn	ØDEGÅRDEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.02.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/11453/0229318_reguleringsbestemmelser_med_endring.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 690 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 154 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 441 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 32 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 153 m^2 **Formål** Offentlig friområde **Feltnavn** Lek

Ca 14 cm utv. kledning

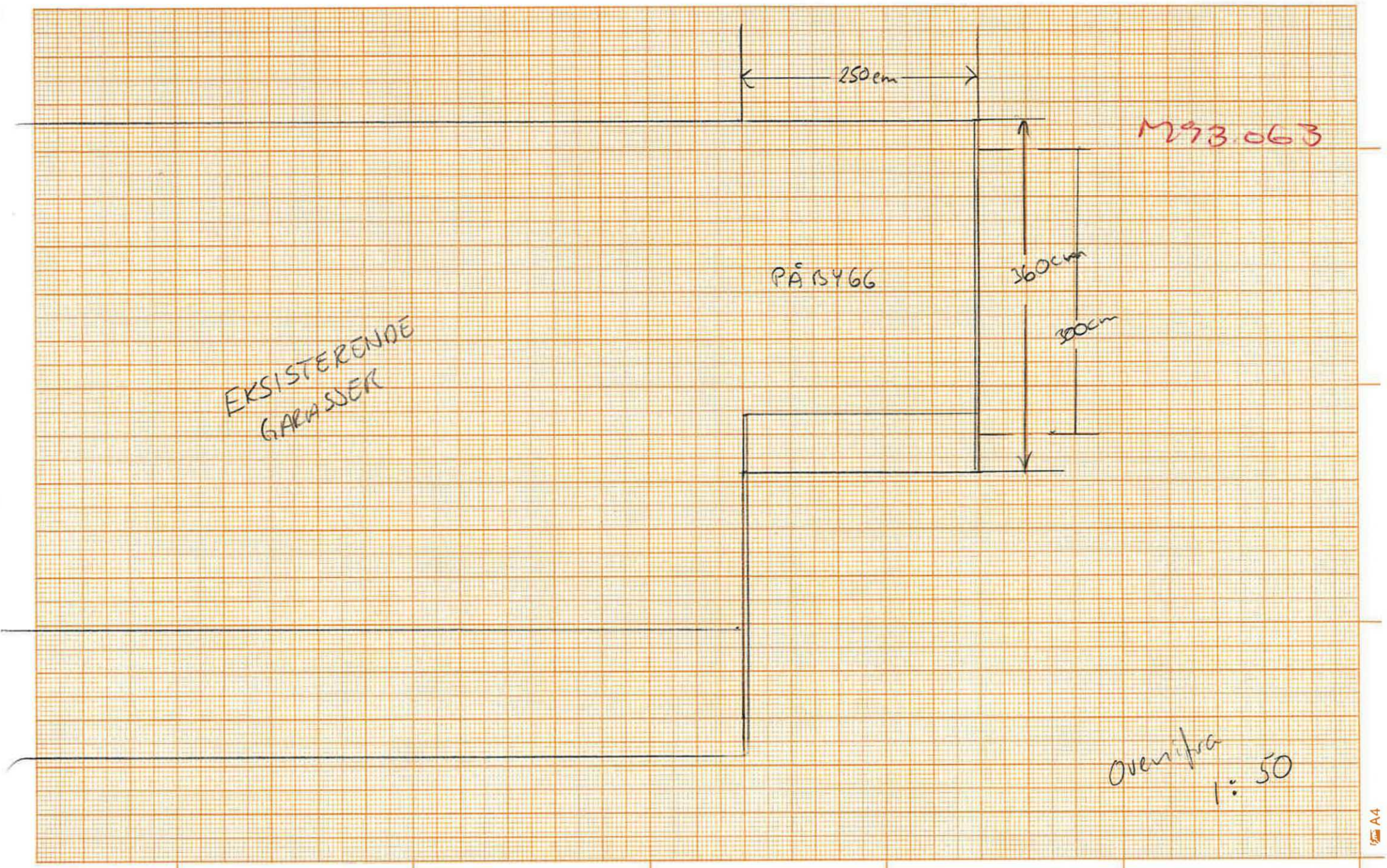
Fra siden

1:25

M 93.063

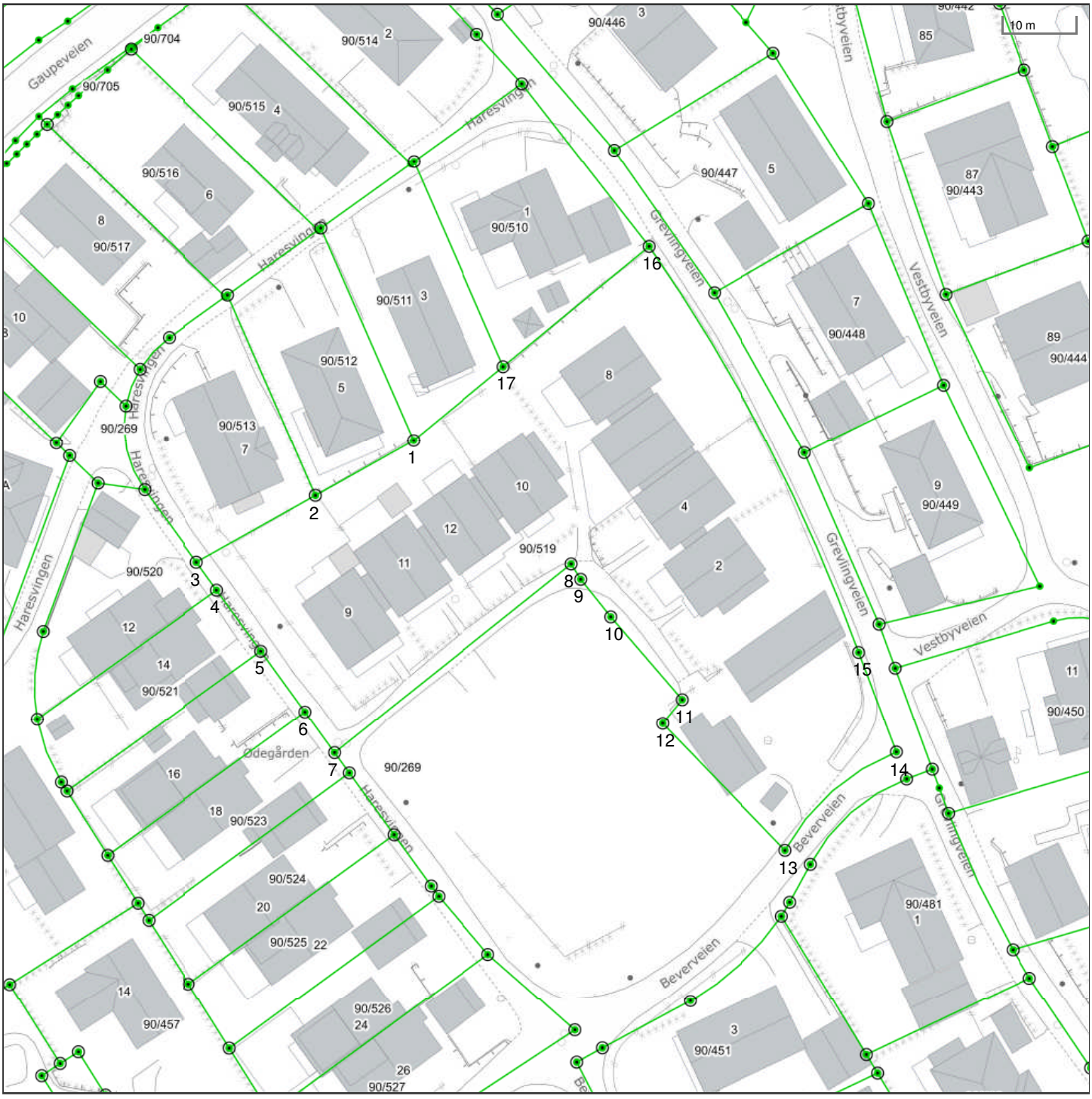


A4


250cm
360cm
300cm
PÅ BYGG
EKSISTERENDE
GARASJE
M93.063
Oversikt
1:50
A4

Utskriftsdato: 18.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3220 - 90/519//



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	3 469,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6623737,72	**Øst**	614049,08	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6623751,97	614010,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,08	
2	6623743,96	613997,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,54	
3	6623734,25	613981,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,84	
4	6623730,49	613984,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,75	
5	6623722,27	613990,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,39	
6	6623714,07	613996,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,37	
7	6623708,56	614001,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,96	
8	6623735,61	614033,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,86	
9	6623733,53	614034,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,51	
10	6623728,49	614038,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,63	
11	6623717,37	614048,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,11	
12	6623714	614046,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,26	
13	6623697	614063,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,42	
14	6623711,03	614078,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,96	29,91
15	6623724,64	614073,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,73	
16	6623779,73	614042,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	63,28	242,13
17	6623762,54	614022,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,14	

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Byggningsloven av 18 juni 1965 § 99. nr.2 og 3

Trykt på stolkopiermaskin papir

Arbeidssted (adr.)	Gnr.	Bnr.	Reg.sentr. (Grunnbrev/festenr.)	Bygn.nr.
Beverveien 9, Vtre Enebakk	3	506	20/519	

Arbeidet gjelder	Byningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Saksnr.
Nybygg	8 sammenkjedede enseliger	25.8.81	10.9.81	374

Byggherre	Adresse
Enebakk Boligbyggelag A/L	v/Øvlingen BBL A/L Øvlingsm. 1, 2014 Blystadlia

Anmelder	Adresse	Tlf.
A/S Oberlven Bygg	Dag Hammarskjoldsvei 49, Oslo 5	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Jan Liljord	" "	"

Arbeidet igangsatt dag 25-5-82

Dos kr gjelder at arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 pkt. herved midlertidig brukstillatelse for:

[ ] hele bygget [x] følgende del av bygget: 4. etasje i Beveren. 9

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Det gjenstår en del mindre vesentlige mangler ved bygget i tilknytning til avsluttende arbeid.

Vår funt det imidlertid uhensiktsmessig å ta bygget i bruk til sin funksjon.

Arbeidet må være utført innen: 1.11.83

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest

Sted og dato	Stempel	
Enebakk	3.11.82	ENEBAKK KOMMUNE Byggesaksavd. Byggekontr. Underskrift

Nr. 2123 Fortlg. Stenersen A/S, Oslo 12-79

Sendes til

[x] Byggherre [x] Anmelder [ ] Ansvarshavende [x] Byggetillatelsesmyndighet [ ]

ENEBAKK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
1912 Enebakk
Tlf 09/92 50 60

DATO
3.12.93
SAK NR.
M93.063

03.12.93
111 ARKIV 90/519

Vår Boligselskap
v/ Sigrid Bakkeim
Bakkeveien 4 1914 Ytre Enebakk

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID PÅ BOLIGEIENDOM
FORENKLET BYGGEMELDING I HHT. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86a

GNR.	BNR.	TILTAK	MOTTATT HER
90	519	Redskapsbod i tilknytning til garasjeanl.	29.11.93

Vi viser til Deres melding og bekrefter med dette at bygningsmyndighetene ikke har innvendinger til det planlagte tiltak. For byggearbeid og tiltak som er meldt oss i henhold til plan- og bygningslovens § 86a, jfr. byggeforskriftenes kap. 15 gjelder bla. følgende regler:

- *De, som byggherre, må selv påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplaner med bestemmelser eller annet regelverk (f.eks. vegloven, jordloven, naboloven etc.)*
- *Videre er De selv ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført og at det treffes de nødvendige sikringstiltak etter plan- og bygningslovens § 100.*
- *Reglene om minsteavstand til veg _____ og nabogrense _____ må overholdes.*
- *Det gjelder særlige regler om avstander til kraftledninger, jordkabler, vann- og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær disse, kan dette føre til krav om omlegging, eventuel flytting/riving.*
- *Arbeidet må ikke føre til nye eller endrede avkjørselsforhold.*

Arbeidet kan settes i gang tidligst 3 uker - og senest 3 år - etter vi mottok Deres melding. Vi gjør oppmerksom på at naboer og gjenboere kan kreve at saken legges fram for bygningsrådet innen 2 uker etter at varsel er sendt.

Vi ønsker lykke til med arbeidet og står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger.

Med vennlig hilsen

Stein Marsdal
bygningssjef

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:
Haresvingen 9, 1914 Ytre Enebakk
Gnr. 90, Bnr. 519, andelsnr. 12 i VÅG BORETTSLAG A/L, Enebakk kommune.

Oppdragsnummer:
309260058

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Daniel Tran

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 476 28 787

E-post: daniel.tran@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.
