PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

EKORNVEIEN 42

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Ekornveien 42, 1914 YTRE ENEBAKK

ENEBAKK kommune

gnr. 93, bnr. 81

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 18.09.2025 **Rapportdato:** 26.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-2008 **Referansenummer:** BE3027

Foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår ref: Daniel Tran PM
Grünerløkka

Norsk takst

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.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe

Uavhengig Takstingeniør

bernt@staverntaksering.no

996 99 866

Medansvarlig

Camilla Ellingsen

salg@staverntaksering.no

33 19 98 59

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med hybel i underetasjen og garasje. Boligen inneholder med bl.a. bad og vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Takhøyden i stue er 2,37 m. Laminat på gulv i alle oppholdsrom. Stue med vindusflater som sikrer gode lysforhold. Boligen har terrasser og balkong på til sammen ca. 50m2. Eldre kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående hvitevarer. Hybelen inneholder med bl.a. bad med fliser og elektriske varmekabler med opplegg for vaskemaskin. Takhøyden i stue er 2,21 m. Laminat på gulv i alle oppholdsrom. Stue med vindusflater som sikrer lysforhold. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående/integrerte hvitevarer. Huset har oppgraderings behov og avvik som vi har gitt TG2 og TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen fra 2017 er bygget opp av undertaksplater, sløyfer, lekter og dobbeltkrummet betongstein. Skadet undertak ble byttet. Det er noe mose på taket, men huset ligger inntil mange trær så det er ikke så uvanlig. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt sort stål. Det ble byttet nytt pipebeslag.
Bindingsverks konstruksjon fra byggeår med liggende kledning. Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige. eier opplyser at alle vegger, unntatt mot nord, har byttet kledning og er etterisolert med 5 cm. isolasjon i 2017.
Bindingsverks konstruksjon fra byggeår med stående kledning. Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige. Vegg mot nord er vær utsatt og trenger vedlikehold. Det er lite lufting i bunnen av kledningen.
Takkonstruksjonen består av et saltak, oppført som plassbygget sperretak. Konstruksjonen er ikke åpnet, og det er derfor ikke mulig å vurdere eventuell isolasjon, dimensjonering, lufting eller om det foreligger skjulte avvik eller skader. Det er målt fra loft ved rør -/pipegjennomføring etter fukt. Det er ikke funnet høye fuktverdier som er utenfor dagens krav. Adkomst skjer via en loftstrapp i gangen i 1. etasje. Det er ikke observert synlige symptomer på skjulte skader i konstruksjonen.
Malte vinduer av tre med 3 lags glass. Vinduene er produsert i 2016 på 3 av veggene, ikke bakveggen mot nord.
Malte vinduer av tre med 2 lags isolerglass på vegg mot nord. Vinduene har ukjent produksjonsår.
2 stk. malte isolert inngangsdør av tre. En dør inn til boligen og en inn til hybelen i underetasjen. Dørene er montert i 2020. 2 stk. malte balkong dører med 2 lags isolerglass og brystning. En to fløyet balkongdør ut fra stuen med produksjonsår 2008 og en ut fra soverom. Dørene er montert i 2017.
Østvendt terrasse på 20m2 av impregnert trelast. Rekkverk av stående kledning. Sydvendt balkong ut fra soverom på 10m2. Rekkverk av stående kledning. Nordvendt terrasse ved inngangsparti på 20 m2 med trapp ned på terreng. Østvendt terrasse og balkong er montert i 2017 og det er tekket under med takpapp, men rekkverket er for lavt utfra dagens krav. Terrasse ved inngangsparti er det byttet en del terassebord. Topprekken på alle terrassene/ballkong er byttet i nyere tid.
Steintrapp fra garasjen og opp til plen ved underetasjen, steintrapp fra plen ved underetasjen og opp til plen ved utebod og trapp av impregnert trevirke opp til inngangsparti i 1 etasje. Trapper fungerer, men trapp opp til ingangsparti har værslitte materialer og trenger overflate behandling.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av laminat og belegg på kjøkken. Vegger har overflater av malte mdf plater, malt trepanel og malt strie. Himlinger har overflater av malte plater, malt trepanel og malte himlings plater (tak-ess).
Hybel har laminat på gulv. Malte trepanel og malte plater på vegg og himlinger har overflater av malte plater, malt trepanel og malte himlings plater (tak-ess).
Trebjelkelag gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stue og i kjøkken. Det er ikke oppdaget høydeforskjeller som er utenfor dagens krav.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt. tiltak.
Murt pipe fra byggeår, som går fra underetasjen og over tak. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Feie luke i hybel i underetasjen. Vedovn er installert i stuen i 2000.
Underetasjen er bygget av murvegger som er på foret og isolert på innsiden, ved hulltaking i vegg ble det ikke avdekket skadelige fukt verdier. Det påpekes at denne type konstruksjoner er en risiko konstruksjon som bør følges nøye med på da huset er bygget uten fukt sperre mot grunnen og vil derfor alltid ha varierende innhold av fukt i kjeller gulv og nedre del av kjeller vegger.
Malt tretrappfra byggeår med parkett i trinnene.
Profilerte dører med tre speil og malte glatte innerdører. Dørene er av eldre dato og det er registrert at noen dører tar i karm og terskel ved lukking. Dette kan skyldes setninger, bevegelser i bygningen eller slitasje over tid. Funksjonen er fortsatt tilstede, men justering eller utbedring kan være nødvendig for å sikre optimal bruk og tetting.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad fra byggeår innredet med dusj kabinett (2021), gulv montert toalett og servant med speil. Rommet har overflater av betonggulv (eier har malt etter befaring), baderomsplater på vegg og malte plater i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, fall er 1:100. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 32 mm. Opp kant ved dør er på ca. 50 mm. Det er ikke membran i gulvet. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen fukt ble påvist. Det er naturlig ventilasjon via luke i tak og elektrisk vifte i tak og til luft under døren. Det er et gammelt soil sluk uten sluk mansjett.

Bad hybel
Bad fra 1983 innredet med dusj kabinett, vegg hengt toalett (fra nyere tid) og innredning med nedsunket servant med speil. Det er opplegg for vaskemaskin i baderommet. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte himlingsplater (tak-ess) i tak/himling. Badet har ikke forskriftsmessig fall til sluk, tilnærmet flatt. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 4 mm. Opp kant ved dør er på ca. 40 mm. Membran er ukjent i sluket. Det er målt etter fukt i bod i åpen do kasse, ingen fukt ble påvist. Det er ventilasjon via elektrisk vifte og til luft under døren. Det er et gammelt plast sluk med sluk mansjett.

Vaskerom
Vaskerom fra byggeår med betong gulv, betong og plater på vegg og plater i tak.
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.
Rommet har ikke membran. Rommet har ikke ventilasjon.
TG3 gis på bakgrunn av alder og tilstand.

KJØKKEN Gå til side

Brukt kjøkkeninnredning montert i 2016 med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, platetopp og stekeovn. Oppvaskmaskin er frittstående. Det er montert automatisk vann stopper, men ikke komfyrvakt.
Kjøkken ventilator montert i overskap med avtrekk ut.
Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter og laminat benkeplate, frittstående hvitevarer som kjøleskap og komfyr. Det er ikke montert automatisk vann stopper eller komfyrvakt.
Det er ingen ventilator over kokeplassen, kun ventilering via luker i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røranlegg av kobber vannledninger, stoppekran i kjøkkeninnredningene og i luke i vegg i soverom i hybelen.
Levetid på kobber rør er brukt opp og utskiftninger i nær fremtid må påregnes.
Avløpsrør i plast og soil, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
Leiligheten har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via ventiler i vinduene og luker i vegg.
Varmtvanns tank på ca. 200 liter plassert i bod i hybelen. Det er ikke sluk i rommet
Tanken er produsert i 2016 og mangler fast tilkobling. I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal montres med fast kobling med bryter når du bygger nytt, bytter tank eller rehabiliterer. Eldre varmtvannstank plassert i vaskerom i underetasjen. Tanken er produsert i 1982 og har gått ut på dato.
Luft-Luft varmepumpe. Tilstand er ikke vurdert da det er utenfor takstmannen sitt fagområde.
Ett elektrisk anlegg med automatsikringer i hybelen og ett gammelt elektrisk anlegg med skrusikringer fra byggeår.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Boligen har brannalarm og brannslokker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ved befaring og visuell vurdering av eiendommen foreligger det ingen dokumentert informasjon om byggegrunnens beskaffenhet. Det er derfor ikke mulig å fastslå grunnforholdene med sikkerhet. Det er ikke registrert synlige setningsskader eller andre indikasjoner på ustabil byggegrunn, men fraværet av slike tegn utelukker ikke potensielle grunnforholdsmessige utfordringer.
Bygningen er oppført i 1968, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse eller eventuelt tidspunkt for fornyelse av dreneringssystemet. Det antas derfor at opprinnelig drenering fortsatt er gjeldende, eller at eventuell utskifting er ukjent. Ved befaring og fuktmåling i rom under terreng ble det ikke registrert nevneverdig høy fukt, og det ble heller ikke observert tegn til aktiv fuktinntrengning eller lukt som kan indikere fuktskader. Det understrekes imidlertid at eldre dreneringssystemer ofte har begrenset effekt sammenlignet med dagens krav og standarder, og at funksjonen kan være svekket som følge av alder og naturlig forringelse. Selv om dagens målinger ikke avdekket unormale forhold, anbefales det å ha et løpende vedlikeholdsperspektiv på drenering og fuktsikring. Ved fremtidige tiltak, som utvendig oppgraving eller etterisolering, bør tilstanden til eksisterende drenering vurderes nærmere.
Grunnmur er av multimur eller lignende med stripe fundament, fundament er ikke synlig og ikke inspisert. Det påpekes at byggeskikk i 1968 da huset ble bygget var annerledes enn dagens byggeskikk og forskrift med tanke på isolasjon mot kulde broer i betongdekke/fundament og fuktsikring.
Støttemur ned ved garasjen. Trykket fra jord og fyllmasser trykker på muren og har gjort at den er på vei ut. Garasjen har beveget seg.
Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, synlige rør av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

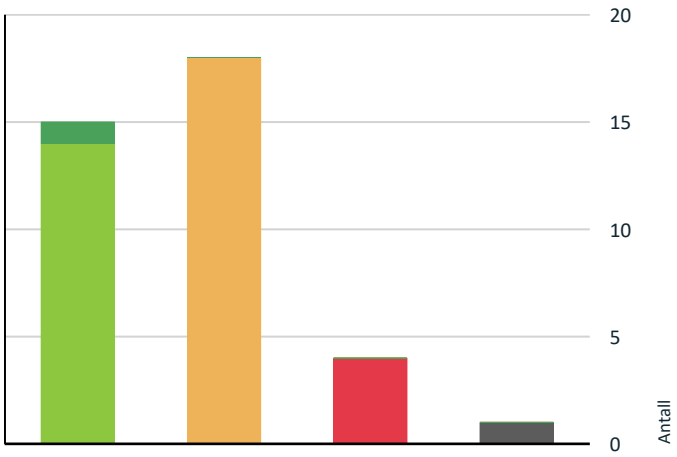
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger er fremvist befaringsdagen.
Det er avvik på originale tegninger og slik leiligheten er i dag.

Nåværende eller tidligere har endret planløsninger og flyttet på og fjernet dele vegger. Endringen kan være melde/søknads pliktig og kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og kostnader med tilbakeføring kan bli belastet kjøper.
Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med bygge godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

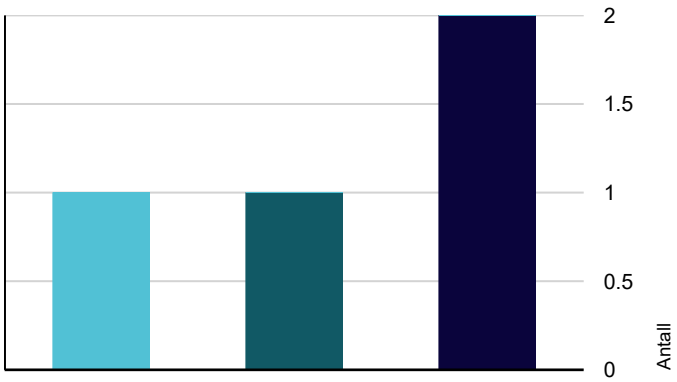
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon - 2	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Huset er i generelt god stand, men har noe vedlikeholdsetterslep og flere bygningsdeler har brukt opp mesteparten av sin levetid.

Tilbygg / modernisering

1983	Ombygging	Underetasjen ble omgjort til hybel i ca. 1983. Hybelen er ikke godkjent, men det er tilgang via hovedboligen. Det er ikke ulovlig å leie ut, da hybelen ikke er en egen branncelle, pga. tilgangen mellom enhetene.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen fra 2017 er bygget opp av undertaksplater, sløyfer, lekter og dobbeltkrummet betongstein. Skadet undertak ble byttet. Det er noe mose på taket, men huset ligger inntil mange trær så det er ikke så uvanlig. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt sort stål. Det ble byttet nytt pipebeslag.

Årstall: 2017

TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverks konstruksjon fra byggeår med liggende kledning. Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige. eier opplyser at alle vegger, unntatt mot nord, har byttet kledning og er etterisolert med 5 cm. isolasjon i 2017.

TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Bindingsverks konstruksjon fra byggeår med stående kledning. Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige. Vegg mot nord er vær utsatt og trenger vedlikehold. Det er lite lufting i bunnen av kledningen.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Kledning bør males, evt. byttes og isoleres med 5 ca. isolasjon som resten av veggene.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av et saltak, oppført som plassbygget sperretak. Konstruksjonen er ikke åpnet, og det er derfor ikke mulig å vurdere eventuell isolasjon, dimensjonering, lufting eller om det foreligger skjulte avvik eller skader. Det er målt fra loft ved rør -/pipegjennomføring etter fukt. Det er ikke funnet høye fuktverdier som er utenfor dagens krav. Adkomst skjer via en loftstrapp i gangen i 1. etasje. Det er ikke observert synlige symptomer på skjulte skader i konstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Malte vinduer av tre med 3 lags glass. Vinduene er produsert i 2016 på 3 av veggene, ikke bakveggen mot nord.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Malte vinduer av tre med 2 lags isolerglass på vegg mot nord. Vinduene har ukjent produksjonsår.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Forventet levetid for et vindu er 20 til 60 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom vinduene dine har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Det er grunn til å overvåke tilstanden og tiltak må påregnes.



TG 1 Dører

2 stk. malte isolert inngangsdør av tre. En dør inn til boligen og en inn til hybelen i underetasjen. Dørene er montert i 2020. 2 stk. malte balkong dører med 2 lags isolerglass og brystning. En to fløyet balkongdør ut fra stuen med produksjonsår 2008 og en ut fra soverom. Dørene er montert i 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt terrasse på 20m2 av impregnert trelast. Rekkverk av stående kledning. Sydvendt balkong ut fra soverom på 10m2. Rekkverk av stående kledning. Nordvendt terrasse ved inngangsparti på 20 m2 med trapp ned på terreng. Østvendt terrasse og balkong er montert i 2017 og det er tekket under med takpapp, men rekkverket er for lavt utfra dagens krav. Terrasse ved inngangsparti er det byttet en del terassebord. Topprekken på alle terrassene/ballkong er byttet i nyere tid.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Godkjent rekkverks høyde er 1 meter.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Steintrapp fra garasjen og opp til plen ved underetasjen, steintrapp fra plen ved underetasjen og opp til plen ved utebod og trapp av impregnert trevirke opp til inngangsparti i 1 etasje. Trapper fungerer, men trapp opp til ingangsparti har værslitte materialer og trenger overflate behandling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen har en del slitasje og oppsprukket/værslitt trevirke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avvik bør utbedres.







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har overflater av laminat og belegg på kjøkken. Vegger har overflater av malte mdf plater, malt trepanel og malt strie. Himlinger har overflater av malte plater, malt trepanel og malte himlings plater (tak-ess).
Hybel har laminat på gulv. Malte trepanel og malte plater på vegg og himlinger har overflater av malte plater, malt trepanel og malte himlings plater (tak-ess).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe hakk i gulv og det er bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater fungerer med dagens tilstand, men har bruksslitasje, det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stue og i kjøkken. Det er ikke oppdaget høydeforskjeller som er utenfor dagens krav.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

TG 2 Radon

Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt. tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Murt pipe fra byggeår, som går fra underetasjen og over tak. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Feie luke i hybel i underetasjen. Vedovn er installert i stuen i 2000.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

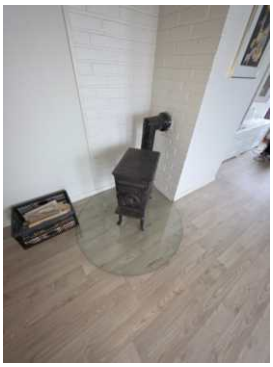
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Forventet levetid på murt pipe er 30-50 år.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det har vært feietilsyn i 2014 og i nyere tid opplyser eier.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen er bygget av murvegger som er på foret og isolert på innsiden, ved hulltaking i vegg ble det ikke avdekket skadelige fukt verdier. Det påpekes at denne type konstruksjoner er en risiko konstruksjon som bør følges nøye med på da huset er bygget uten fukt sperre mot grunnen og vil derfor alltid ha varierende innhold av fukt i kjeller gulv og nedre del av kjeller vegger.





TG 2 Innvendige trapper

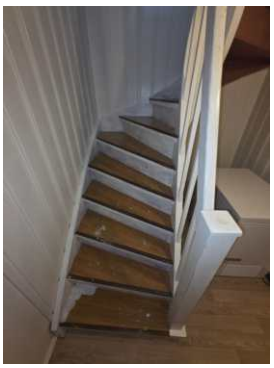
Malt tretrappfra byggeår med parkett i trinnene.

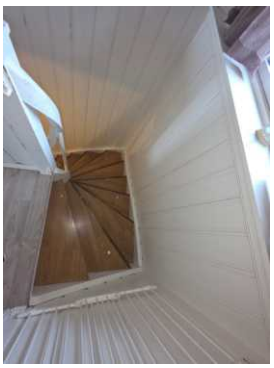
Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er betydelig knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.





Tilstandsrapport



TG 2 **Innvendige dører**

Profilerte dører med tre speil og malte glatte innerdører. Dørene er av eldre dato og det er registrert at noen dører tar i karm og terskel ved lukking. Dette kan skyldes setninger, bevegelser i bygningen eller slitasje over tid. Funksjonen er fortsatt tilstede, men justering eller utbedring kan være nødvendig for å sikre optimal bruk og tetting.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Forventet levetid på innerdører er minimum 20 år, forutsatt normal bruk og slitasje samt at anvisninger for drift og vedlikehold følges.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Dører kan holde i flere år med riktig vedlikehold og behandling, men forventet brukstid er oppbrukt.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Bad fra byggeår innredet med dusj kabinett (2021), gulv montert toalett og servant med speil. Rommet har overflater av betonggulv (eier har malt etter befaring), baderomsplater på vegg og malte plater i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, fall er 1:100. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 32 mm. Opp kant ved dør er på ca. 50 mm. Det er ikke membran i gulvet. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen fukt ble påvist. Det er naturlig ventilasjon via luke i tak og elektrisk vifte i tak og til luft under døren. Det er et gammelt soil sluk uten sluk mansjett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000









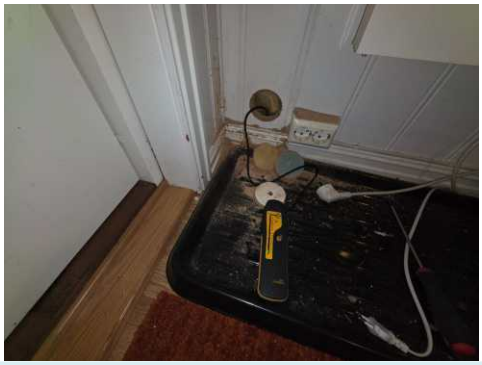
1 ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er foretatt hulltaking og utført fukt måling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg.

Tilstandsrapport













UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 3 Generell

Bad fra 1983 innredet med dusj kabinett, vegg hengt toalett (fra nyere tid) og innredning med nedsunket servant med speil. Det er opplegg for vaskemaskin i baderommet. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte himlingsplater (tak-ess) i tak/himling. Badet har ikke forskriftsmessig fall til sluk, tilnærmet flatt. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 4 mm. Opp kant ved dør er på ca. 40 mm. Membran er ukjent i sluket. Det er målt etter fukt i bod i åpen do kasse, ingen fukt ble påvist. Det er ventilasjon via elektrisk vifte og til luft under døren. Det er et gammelt plast sluk med sluk mansjett.

Årstall: 1983

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000

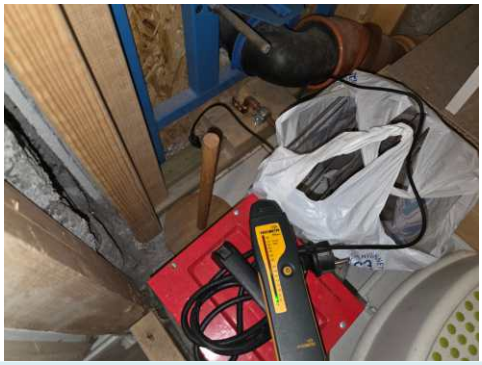
UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført fukt måling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår med betong gulv, betong og plater på vegg og plater i tak.
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.
Rommet har ikke membran. Rommet har ikke ventilasjon.
TG3 gis på bakgrunn av alder og tilstand.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter og laminat benkeplate, frittstående hvitevarer som kjøleskap og komfyr. Det er ikke montert automatisk vann stopper eller komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Forventet levetid på kjøkken er 30-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilator over kokeplassen, kun ventilering via luker i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

UNDERETASJE > KJØKKEN HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

Brukt kjøkkeninnredning montert i 2016 med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, platetopp og stekeovn. Oppvaskmaskin er frittstående. Det er montert automatisk vann stopper, men ikke komfyrvakt.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > KJØKKEN HYBEL

TG 1 Avtrekk

Kjøkken ventilator montert i overskap med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røranlegg av kobber vannledninger, stoppekran i kjøkkeninnredningene og i luke i vegg i soverom i hybelen.
Levetid på kobber rør er brukt opp og utskiftninger i nær fremtid må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Forventet levetid på kobber vannledninger er 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Forventet levetid på kobber er brukt opp.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast og soil, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Forventet levetid på avløpsrør i plast/soil er 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via ventiler i vinduene og luker i vegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvanns tank på ca. 200 liter plassert i bod i hybelen. Det er ikke sluk i rommet
Tanken er produsert i 2016 og mangler fast tilkobling. I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal montres med fast kobling med bryter når du bygger nytt, bytter tank eller rehabiliterer. Eldre varmtvannstank plassert i vaskerom i underetasjen. Tanken er produsert i 1982 og har gått ut på dato.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

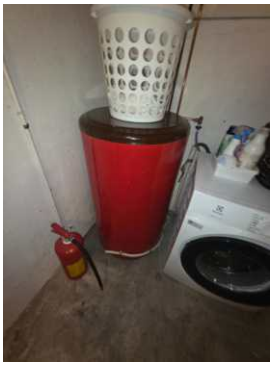
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Andre tiltak:

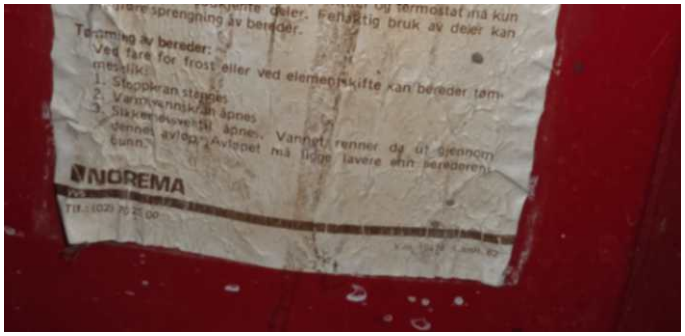
Tank til boligen bør byttes ut.

Tilstandsrapport









TG IU Andre installasjoner

Luft-Luft varmepumpe. Tilstand er ikke vurdert da det er utenfor takstmannen sitt fagområde.



TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Ett elektrisk anlegg med automatsikringer i hybelen og ett gammelt elektrisk anlegg med skrusikringer fra byggeår.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   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.
   2016 Sikringsskap er oppgradert i hybelen i 2016 og i boligen med skrusikringer, byggeår 1968.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Dokumenter ligger i boligmappa.no i følge eier.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja

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

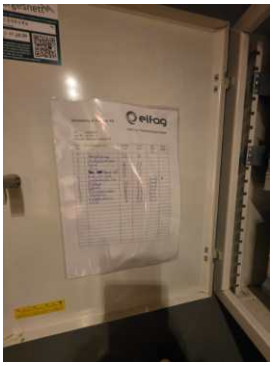
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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 På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

Kursoversikt ligger i sikringsskapet, men ikke samsvar/sluttkontroll.









TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannalarm og brannslokker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ved befaring og visuell vurdering av eiendommen foreligger det ingen dokumentert informasjon om byggegrunnens beskaffenhet. Det er derfor ikke mulig å fastslå grunnforholdene med sikkerhet. Det er ikke registrert synlige setningsskader eller andre indikasjoner på ustabil byggegrunn, men fraværet av slike tegn utelukker ikke potensielle grunnforholdsmessige utfordringer.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningen er oppført i 1968, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse eller eventuelt tidspunkt for fornyelse av dreneringssystemet. Det antas derfor at opprinnelig drenering fortsatt er gjeldende, eller at eventuell utskifting er ukjent. Ved befaring og fuktmåling i rom under terreng ble det ikke registrert nevneverdig høy fukt, og det ble heller ikke observert tegn til aktiv fuktinntrengning eller lukt som kan indikere fuktskader. Det understrekes imidlertid at eldre dreneringssystemer ofte har begrenset effekt sammenlignet med dagens krav og standarder, og at funksjonen kan være svekket som følge av alder og naturlig forringelse. Selv om dagens målinger ikke avdekket unormale forhold, anbefales det å ha et løpende vedlikeholdsperspektiv på drenering og fuktsikring. Ved fremtidige tiltak, som utvendig oppgraving eller etterisolering, bør tilstanden til eksisterende drenering vurderes nærmere.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år vil dermed drenssvikt kunne være forventbart.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er av multimur eller lignende med stripe fundament, fundament er ikke synlig og ikke inspisert. Det påpekes at byggeskikk i 1968 da huset ble bygget var annerledes enn dagens byggeskikk og forskrift med tanke på isolasjon mot kulde broer i betongdekke/fundament og fuktsikring.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Deler av grunnmur flasser av.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur ned ved garasjen. Trykket fra jord og fyllmasser trykker på muren og har gjort at den er på vei ut. Garasjen har beveget seg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Forstøtningsmuren(e) er skjev(e) som følge av setningsskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skade bør sjekkes og evt. utbedres. Kostnadsestimat er kun for befaring av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, synlige rør av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Basert på normal levetid for avløpsrør og vannledninger av eldre standard (typisk soil, betong eller plast fra perioden), anses den forventede brukstiden som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1990

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående dobbel garasje med et bruksareal på ca. 45m2 fra 1990. Garasjen har saltaks konstruksjon, tekket med blekkplater som ser ut som takstein. Vegg konstruksjonen er oppført i tradisjonelt reisverk med liggende malt vestlandskledning og mur. Garasjen er ikke tilstandsvurdert da dette ikke var en del av oppdraget. Beskrivelsen baserer seg utelukkende på visuelle observasjoner gjort i forbindelse med arealmålingene.

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



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

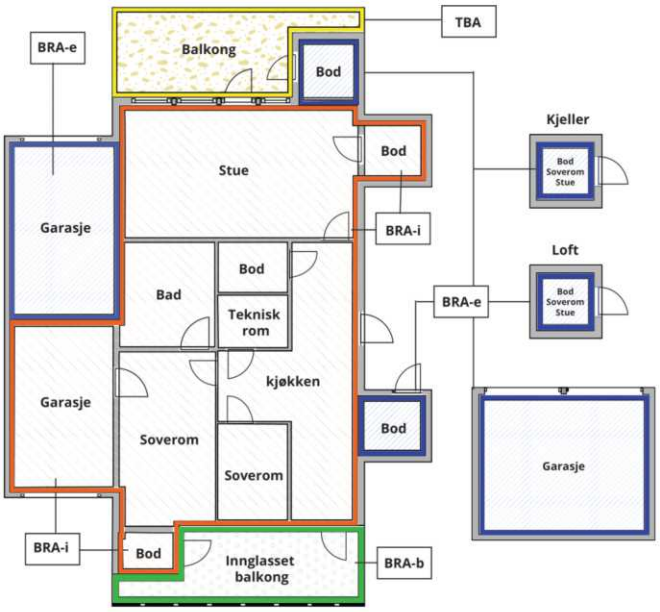
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	81			81	50
Underetasje	73	11		84	
SUM	**154**	**11**			**50**
SUM BRA	**165**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Vindfang, gang, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Entré hybel, kjøkken hybel, bad hybel, bod hybel, bod 2 hybel, bod 3 hybel, stue hybel, soverom hybel, soverom 2 hybel, vaskerom, gang, trapperom	Utebod	

Kommentar

Garasje på 45m2 og utebod på 11m2 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger er fremvist befaringsdagen.
Det er avvik på originale tegninger og slik leiligheten er i dag.

Nåværende eller tidligere har endret planløsninger og flyttet på og fjernet dele vegger. Endringen kan være melde/søknads pliktig og kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og kostnader med tilbakeføring kan bli belastet kjøper.
Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med bygge godkjente tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		45		45	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	150	15
Garasje	0	45

Kommentar	
Enebolig Garasje	Garasje på 45m2m, utebod på 11m2 og 3 boder i hybelen på 1m2, 1m2 og 2m2 er ikke medtatt i areal målingen som P-rom, men er tatt med som S-rom.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Bernt Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3220 ENEBAKK	93	81		0	707.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ekornveien 42

Hjemmelshaver
Borgen Tone, Hansen Trond

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i et rolig og barnevennlig villaområde i Våglia i Ytre Enebakk. Eiendommen ligger i nærhet til Vågvann og Østmarka med gode fiske- rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Kort vei til skoler, barnehager og butikker samt 18-hulls golfbane, tennisbane, lysløyper, idrettsanlegg og nyanlagt badeplass ved Vågvann. Rundt 20 minutter til Ski sentrum hvor man finner et mangfold av butikker og restauranter samt Ski Storsenter med 145 butikker under samme tak.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Rv162, E6 og Fv155/Rv155 til Vågliveien i Ytre Enebakk. Fortsett på Vågliveien. Kjør til Ekornveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2016	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309251103

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trond Hansen	Tone Borgen

Gateadresse
Ekornveien 42

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 92301695

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

Beskrivelse: Vannlekkasje på rør i badegulv hovedetasje. Dette var før våres eie og utbedret av forsikringsselskap.

Document reference: 309251103

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rør i sokkeletasje utført på dugnad. Stoppekran inne byttet av Kjellgård as
Arbeid utført av	Kjellgård as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tett avløp i sokkeletasje grunnet feil bruk og utbedret/renset/spylt av Kjellgård as

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført VA rehab. i regi avEnebakk komm. i Ekornvn. I den forbindelse ble det ny avløpsledning inn til stakekum på tomt samt ny stoppekran på vann.
Arbeid utført av	MG Graveservice

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

Beskrivelse	Vanninntrengning i garasje, samt noe undertak på hus før rehab av tak.

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

Beskrivelse	Sprekker og skevheter i forstøtningsmur ved garasje.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	All utbedring/modernisering er utført av faglært person og senere kontrollert av Strømsborg og Enersen. Dette skal være lagt i boligmappe og de har også lev samsvarserklæring. Dette er senere godkjent av elkontroll som ble tatt i begge etasjer.
Arbeid utført av	Strømsborg og Enersen as

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Oljetank fjernet før vårt eie. El anlegg sjekket ca 3 år siden.

Document reference: 309251103

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Takrenner og pipebeslag utført av S.Berntsen og øvrig rehab av tak fasade og terrasse er utført som egeninnsats av tømrer (meg selv).
Arbeid utført av	Sigfrid Berntsen as

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sokkeletasje/hybel ca 60m2 leies pr i dag ut.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ca 1983 ble garasje i underetasje innredet som bad/kjøkken og har fungert som utleiedel siden da.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Beskrivelse	Trysilhus as har tidl varslet om utbygging på oversiden/bak våres hus.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251103

Tilleggskommentar

Boligen er delvis rehabilitert. Fasade og gavl vegger er etterisolert med 5 cm glava, 12mm asfalt vindtett, lekter og ny panel. Nye vinduer og ny verandadør i fasade. Dbl verandadør på gavl var ubetydelig brukt. Tak er rehab. Skiftet noe fuktskadet undertak, ny underlagspapp/sløyfer og lekter i impregnert, ny takstein7takrenner/snøfangere. Bakvegg mot skog er ikke rehab.men inngangsdør ble byttet ca i 2020 . Hydeldel er delvis etterisolert med nytt el anlegg og noe VA.

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: 309251103

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Hansen	9df4a1e9731e5f31ad10244 1d29a642aec9baab6	11.09.2025 20:33:32 UTC	Signer authenticated by One time code

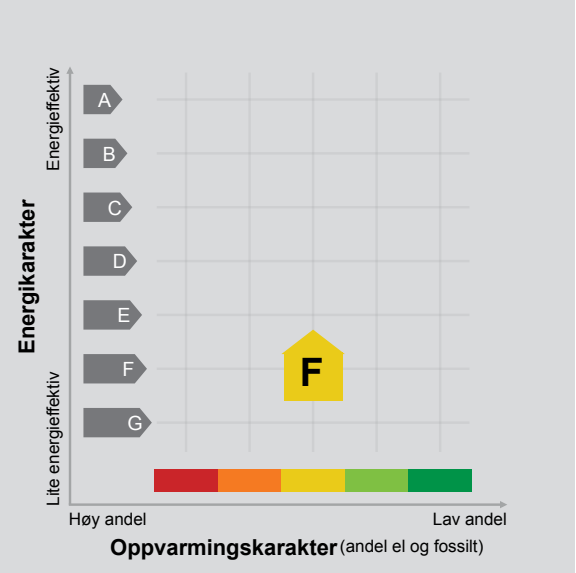
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Borgen	8a430b2ee3f8b03df1848 7a513cc98f27e88e4a4	11.09.2025 20:34:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309251103

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Ekornveien 42
Postnummer	1914
Sted	YTRE ENEBAKK
Kommunenavn	Enebakk
Gårdsnummer	90
Bruksnummer	218
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150548853
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-174352
Dato	29.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere automatikk på utebelysning
- Etterisolering av yttervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	154
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: 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 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: 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.

Ekornveien 42

Nabolaget Våglia - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Ytre Enebakk skole (1-7 kl.) 468 elever, 21 klasser	13 min 1.2 km
Mjær ungdomsskole (8-10 kl.) 212 elever, 12 klasser	16 min 1.4 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	17 min 15.2 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	17 min 15.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kiwi Ytre Enebakk	13 min
Ytre Enebakk barneskole	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vågsenteret Linje 350, 515, 550	8 min 0.7 km
Tomter stasjon Linje R22	10 min 9.4 km
Oslo Gardermoen	1 t

BARNEHAGER

Ytre Enebakk barnehage (1-5 år) 73 barn	9 min 0.8 km
Mari naturbarnehage (1-5 år) 17 barn	20 min 1.6 km
Østmarkskollen Fus barnehage (1-5 ... 50 barn	22 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Enebakk	7 min
Kiwi Ytre Enebakk	12 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 2025

VARER/TJENESTER

Vågsenteret	7 min
Vitusapotek Enebakk	7 min
Ytre Enebakk vinmonopol	7 min

SPORT

Ytre Enebakk skole	12 min
Mjærhallen	16 min
Ytre Enebakk Treningssenter	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

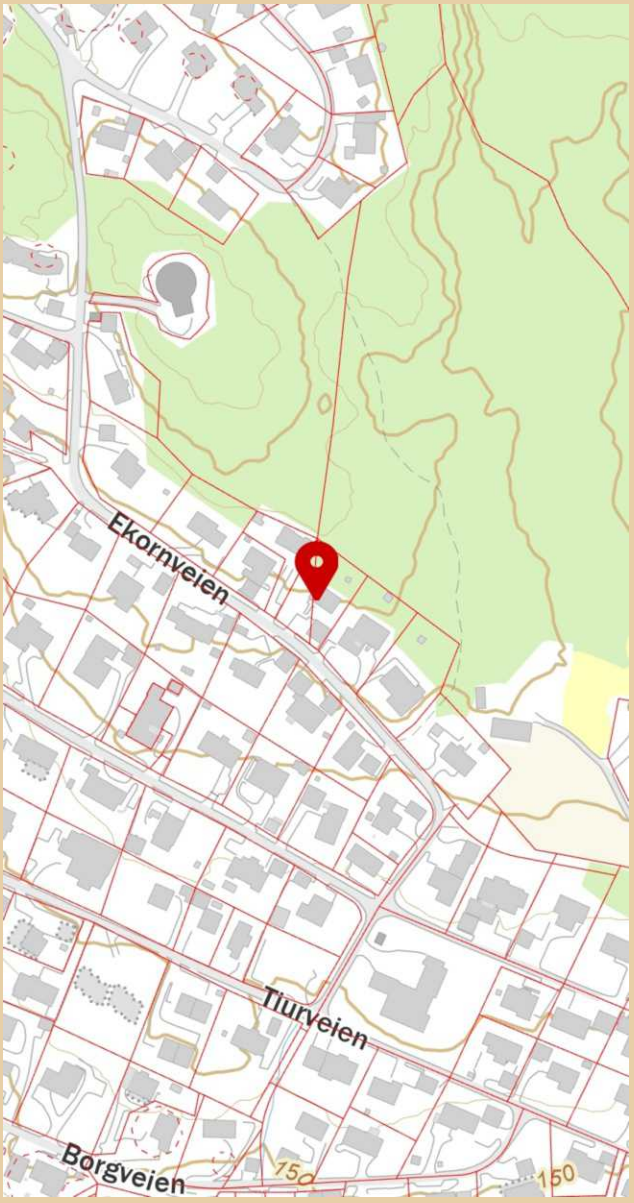
Trafikk
Lite trafikk 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

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 2025

Ekornveien 42

Nabolaget Våglia - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Ytre Enebakk skole (1-7 kl.) 468 elever, 21 klasser	13 min 1.2 km	
Mjær ungdomsskole (8-10 kl.) 212 elever, 12 klasser	16 min 1.4 km	
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	17 min 15.2 km	
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	17 min 15.5 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kiwi Ytre Enebakk	13 min
Ytre Enebakk barneskole	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vågsenteret Linje 350, 515, 550	8 min 0.7 km
Tomter stasjon Linje R22	10 min 9.4 km
Oslo Gardermoen	1 t

BARNEHAGER

Ytre Enebakk barnehage (1-5 år) 73 barn	9 min 0.8 km
Mari naturbarnehage (1-5 år) 17 barn	20 min 1.6 km
Østmarkskollen Fus barnehage (1-5 ... 50 barn	22 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Enebakk	7 min
Kiwi Ytre Enebakk	12 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 2025

VARER/TJENESTER

Vågsenteret	7 min
Vitusapotek Enebakk	7 min
Ytre Enebakk vinmonopol	7 min

SPORT

Ytre Enebakk skole	12 min
Mjærhallen	16 min
Ytre Enebakk Treningssenter	8 min

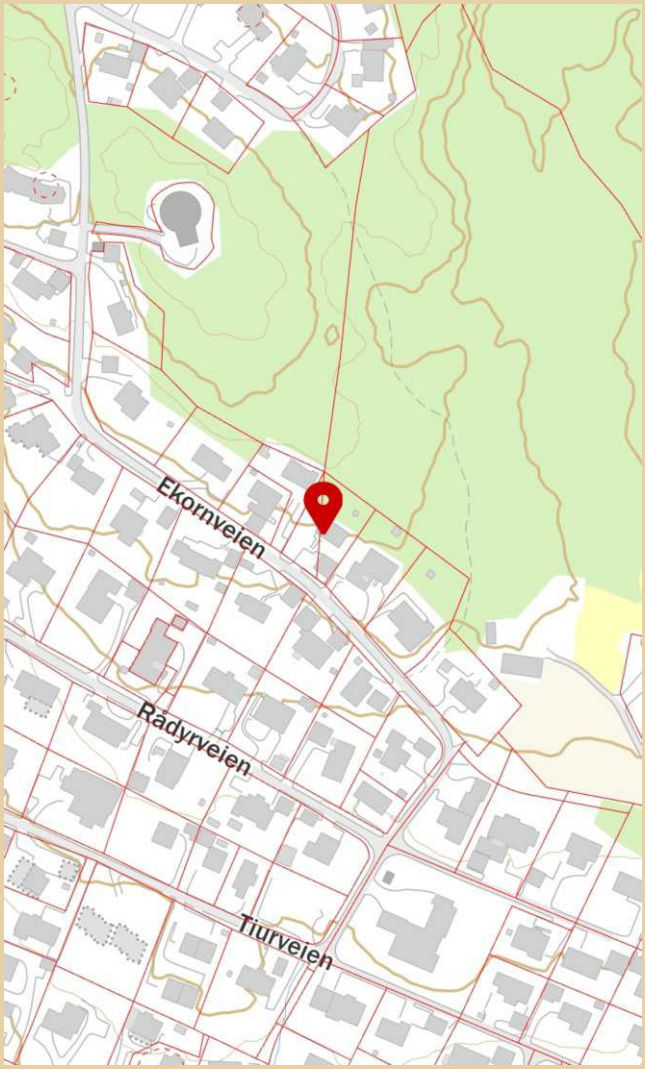
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

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 2025

Ekornveien 42

Nabolaget Våglia - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Ytre Enebakk skole (1-7 kl.) 468 elever, 21 klasser	13 min 1.2 km
Mjær ungdomsskole (8-10 kl.) 212 elever, 12 klasser	16 min 1.4 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	17 min 15.2 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	17 min 15.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kiwi Ytre Enebakk	13 min
Ytre Enebakk barneskole	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vågsenteret Linje 350, 515, 550	8 min 0.7 km
Tomter stasjon Linje R22	10 min 9.4 km
Oslo Gardermoen	1 t

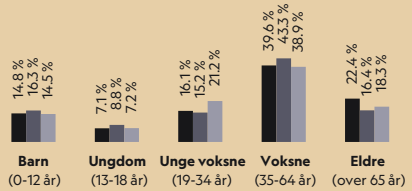
BARNEHAGER

Ytre Enebakk barnehage (1-5 år) 73 barn	9 min 0.8 km
Mari naturbarnehage (1-5 år) 17 barn	20 min 1.6 km
Østmarkskollen Fus barnehage (1-5 å... 50 barn	22 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Enebakk	7 min
Kiwi Ytre Enebakk	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Våglia	1 376	586
Ytre Enebakk	4 765	1 944
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Ytre Enebakk skole	12 min
Mjærhallen	16 min
Ytre Enebakk Treningssenter	8 min

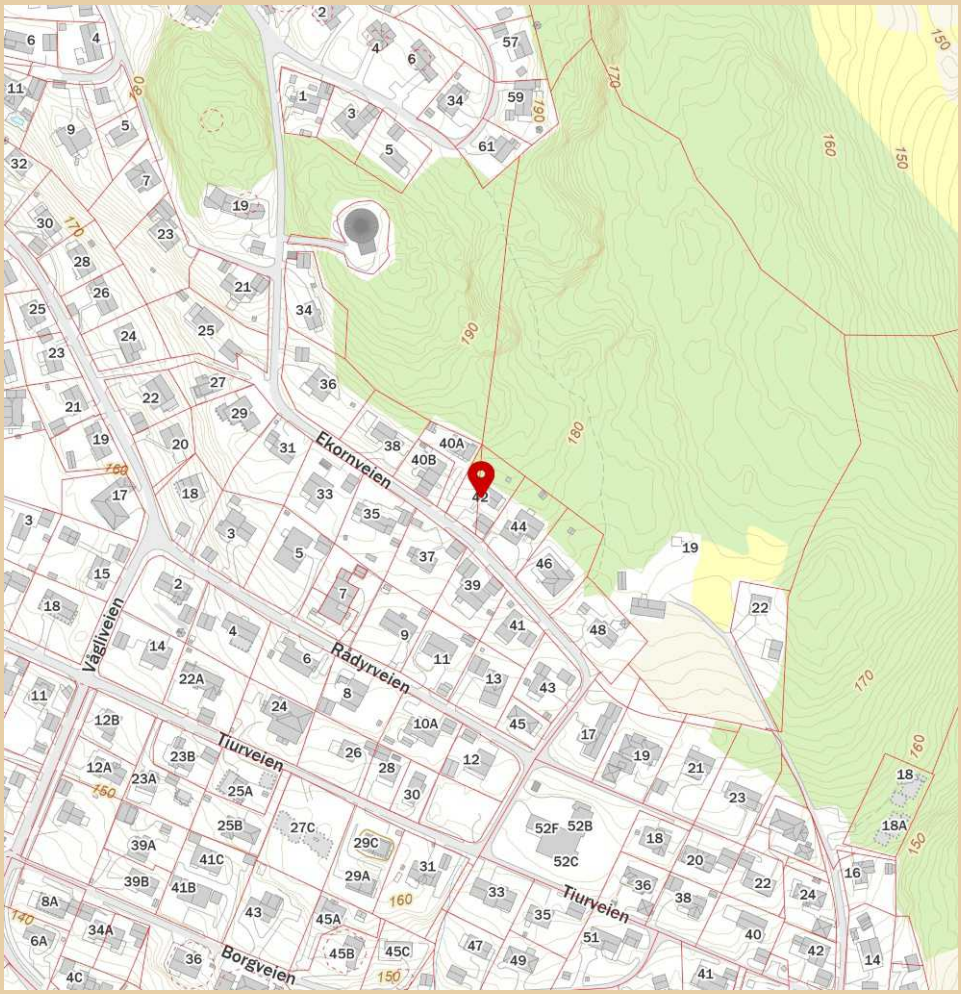
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Trafikk
Lite trafikk 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100



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

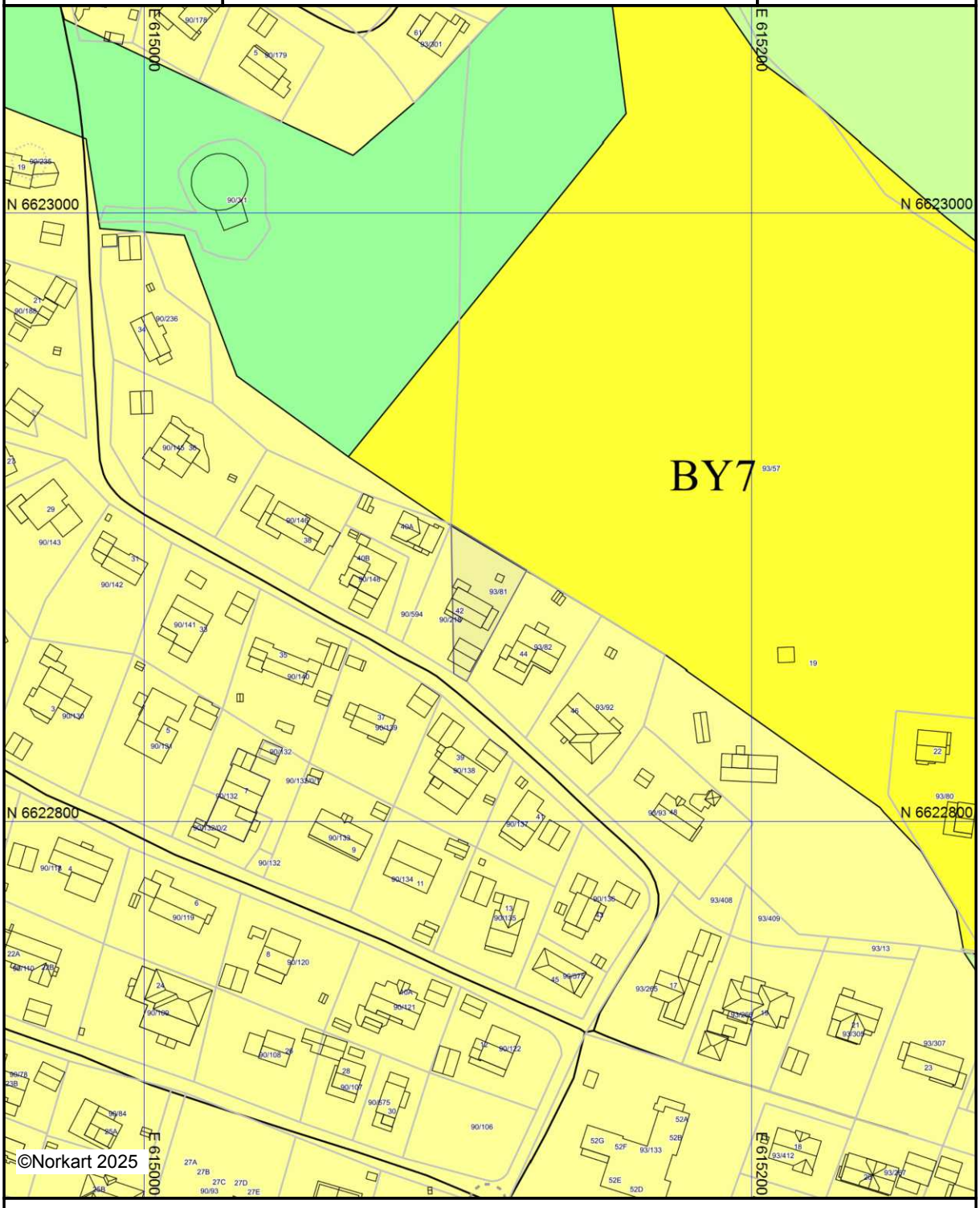
Enebakk kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 93/81
Adresse: Ekornveien 42
Utskriftsdato: 10.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Friområde - nåværende
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - framtidig
- Samleveg - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

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

Utskriftsdato: 11.09.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3220	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	81	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ekornveien 42, 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
- Kommunedelplaner under arbeid
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Reguleringsplaner
- 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** 697 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 707 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Ytre Enebakk **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 10 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** BY7

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner under arbeid

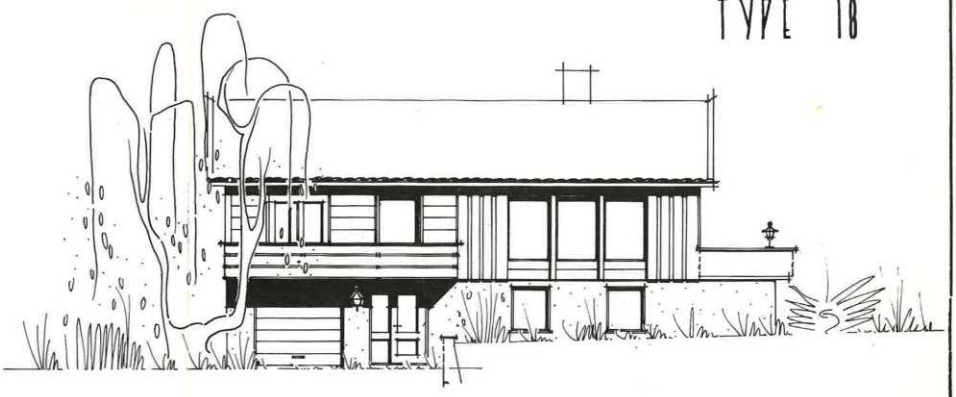
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023001
Navn	Kommunedelplan for Ytre Enebakk
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

TYPE 18



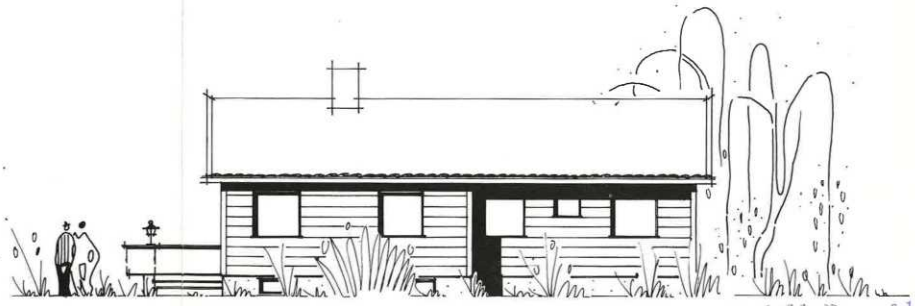
FASADE (B) MOT:



FASADE (A) MOT:



FASADE (D) MOT:



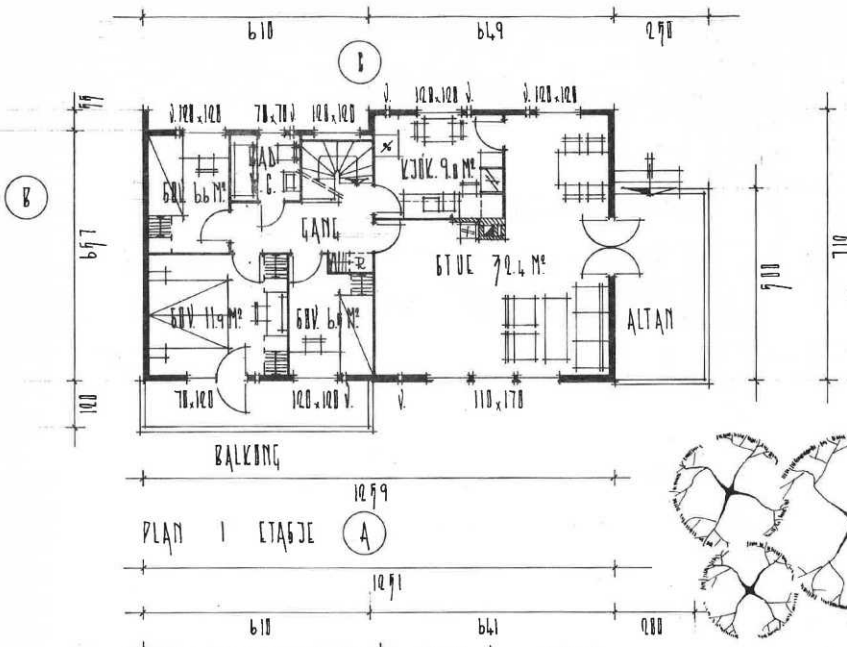
FASADE (C) MOT:

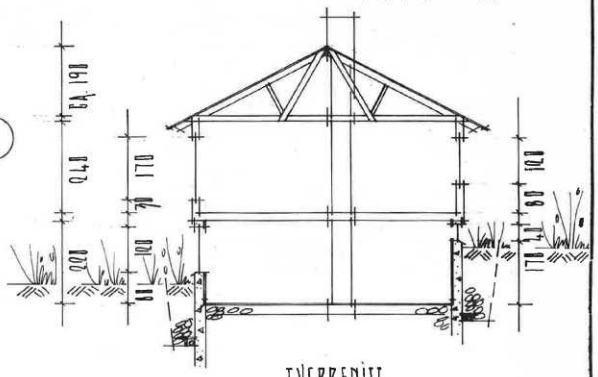
Enebakk Byggeråd
Godkjent 15/3 1966
O. Sivertsen

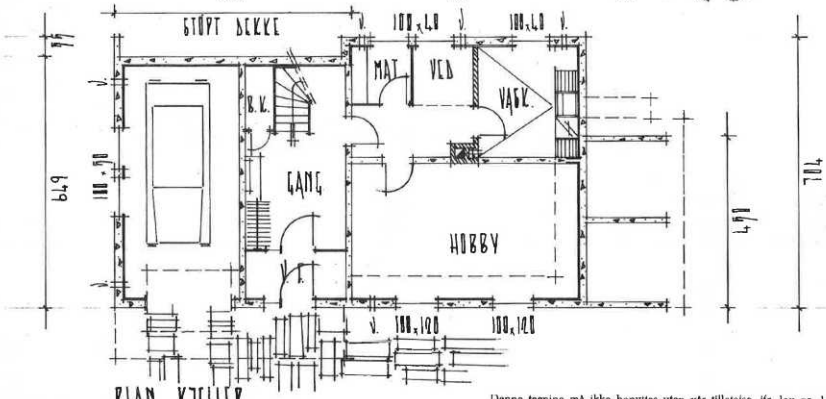
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961

BRØDRENE FJOGSTAD & SANDNES	M: 1:100	BYGGHERRE:
	10-7-67	TEGN. NR. B-18-7496

TYPE 18







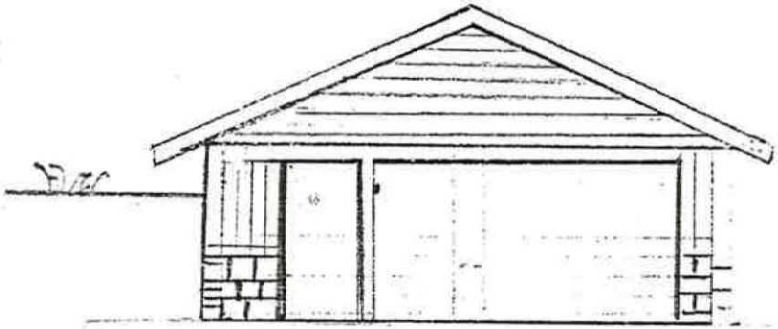
80 M² LEIEARELAL

GODKJENT AV BOLIGDIREKTORATET 7-10-67
FOR LÅN I STATENS BOLIGBANKER

RETTET 9-1-67
RETTET 10-12-67

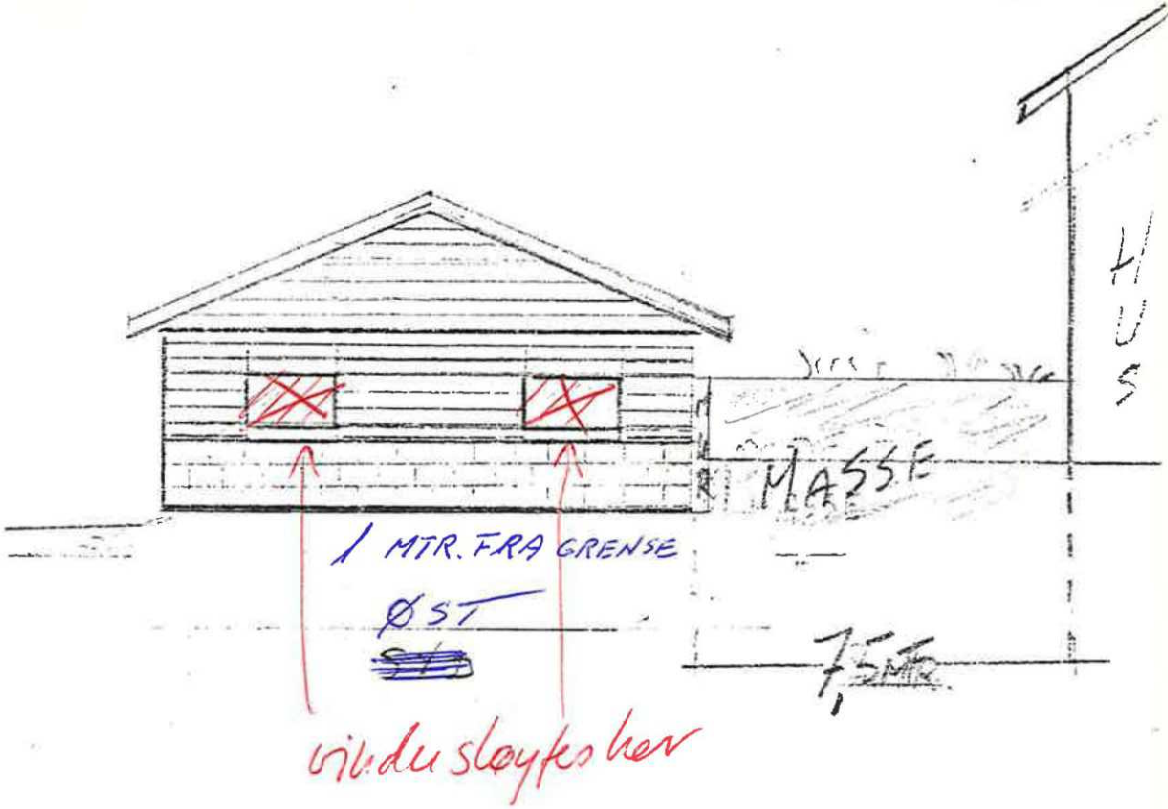
BRØDRENE FJOGSTAD & SANDNES	M: 1:100	BYGGHERRE:
	10-7-67	TEGN. NR. B-18-549.7

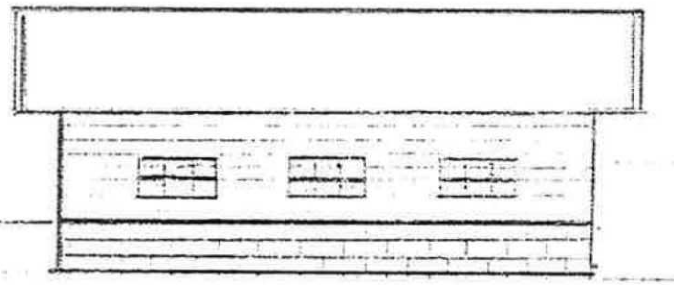
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961



FASADE VEST

F. [redacted]





FASADE MOT VEI ~~VEST~~ SYD.

7,5 MTR FRA SENTER VEI.

Godkjent 26/06 1988
med forbehold i skriv 16/06 1988
Enebakk bygningsråd

ENEBAKK KOMMUNE
Bygningskontrolløren

SVEIN H. HANSEN EKORNVN. 42	TEGN 22/6-87 S.H
4/9-M² GARASJE	MÅL 1:100

Sak 2025/3104
J 29/25

Krav om sammenslåing av tinglyste matrikkelenheter

Del 1 - Fylles ut av rekvirent (hjemmelshaver som eier)

Kommune	Rekvirent
Til kommunen der matrikkelenhetene fysisk ligger: Enebakk	Rekvirentens navn og adresse:

Følgende matrikkelenheter i kommunen kreves sammenslått i henhold til § 18 i matrikkellova av 17.06.2005

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Hjemmelshaver(e)	Ev. eierbrøk
3220	90	218		Tone Borgen	1/2
				Trond Hansen	1/2
3220	93	81			
				Tone Borgen	1/2
				Trond Hansen	1/2

Rekvirenten(e)s ønske om registernummer og navn på den nye matrikkelenheten

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Hjemmelshaver(e)	Ev. eierbrøk
3220	90	218		Tone Borgen	1/2
				Trond Hansen	1/2

Hjemmelshaver(e)s underskrift

Sted og dato	Underskrift fra hjemmelshaver(e) som eier(e):	Fødselsnr./Org.nr.
Enebakk 16.9-25	Trond Hansen Tone Borgen	31016941341 07126531251

Merknader:

1) Sammen med kravet skal det følge:
   a) kart fra matrikkelen over grenser og grensemerker for de matrikkelenheter eller grensestrekninger som saken gjelder
   b) bekreftelse på at eventuell(e) hjemmelshaver(e) til bruksrett(er), herunder hjemmelshaver(e) som fester(e) er varslet,
   c) dokumenter som er nødvendige for å få tinglyst sammenslåingen, jf. matrikkelforskriften § 43, første ledd.
2) Før kravet blir behandlet, må dette være undertegnet av de(n) som har grunnbokshjemmel som eier(e), jf. matrikkellova § 18.
3) Hvis noen av matrikkelenhetene har heftelser, må det ordnes opp i disse før sammenslåing kan skje, jf. matrikkelforskriften § 43, åttende ledd. Opplysninger om heftelser m.v. fås ved henvendelse til tinglysingsmyndigheten.

Ta kontakt med kommunen for nærmere informasjon dersom:

- en eller flere av de matrikkelenheter som ønskes sammenslått er seksjonert, da sammenslåing kan betinge samtidig reseksjonering.
- det befinner seg festegrunn på en eller flere av de utgående matrikkelenhetene.

Del 2 - Fylles ut av kommunen (hvis jordskiftesak; jordskiftedommeren)

Bestående matrikkelenhet etter sammenslåing

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Hjemmelshaver(e)	Ev. eierbrøk
3220	90	218		Tone Borgen	1/2
				Trond Hansen	1/2

Det attesteres at vilkårene for sammenslåing er til stede, jf. matrikkellova § 18 og matrikkelforskriften § 43:

Underskrift	
Sted og dato	Underskrift og stempel
Enebakk 19/9-25	Grethe Evensen Rund

Merknader: 1) Dette dokumentet i utfylt stand skal medfølge meldingen til tinglysing som vedlegg.

Nr. 705806e Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-2010 PDF

Blankett utgitt av Statens Kartverk 01.07.2010

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3220 - ENEBAKK
Gårdsnummer:	90
Bruksnummer:	218

Utskriftsdato/klokkeslett:	19.09.2025 kl. 12:01
Produsert av:	Gro Anita Evensson Ruud - 0229
Attestert av:	Enebakk kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	P 201
Etableringsdato:	26.11.1965
Skyld:	0,02
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 90 / 218	1 122,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		071265	BORGEN TONE		RENNAVEIEN 7 1911 FLATEBY	1 / 2
Hjemmelshaver		310163	HANSEN TROND		RENNAVEIEN 7 1911 FLATEBY	1 / 2

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6622873	615093		1 122,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Sammenslåing av matrikkelenheter	19.09.2025	Tinglyst	19.09.2025	0229rug	19.09.2025
Sammenslåing	sak 2025/3104	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3220 - 93/81	-707,1	
	J 29/25	Mottaker	3220 - 90/218	707,1	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3220 - 90/218 3028 - 90/218		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3028 - 90/218 0229 - 90/218		
Endre egenskap	23.09.2011			0229mos	23.09.2011
Annen forretningstype		Rolle Avgiver	Matrikkelenhet 0229 - 90/218	Arealendring 0	
	Sentralpunkt flyttet				
Skylddeling	26.11.1965				
Skylddeling		Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0229 - 90/3 0229 - 90/218	Arealendring -426 426	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	25.06.2019			Lensvemund	13.08.2019
Oppmålingsforretning	Sak 2019/2072 J 16/19	Rolle Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	Matrikkelenhet 0229 - 90/3 0229 - 90/218 0229 - 90/594 0229 - 93/57 0229 - 93/81 0229 - 93/82	Arealendring 0 0 0 0 0 0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	29.04.2013			PaalPede	29.04.2013
Feilretting	2012/655	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	0229 - 90/3	0	
		Berørt	0229 - 90/218	0	
		Berørt	0229 - 90/594	0	
		Berørt	0229 - 93/57	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	29.04.2013			PaalPede	29.04.2013
Annen forretningstype	2012/655	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0229 - Mnr mangler	0	
		Berørt	0229 - 90/3	0	
		Berørt	0229 - 90/218	0	
		Berørt	0229 - 90/594	0	
		Berørt	0229 - 93/57	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	09.04.2013			PaalPede	09.04.2013
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0229 - 90/247	0	
		Berørt	0229 - 90/270	0	
		Berørt	0229 - 90/3	0	
		Berørt	0229 - 90/69	0	
		Berørt	0229 - 90/77	0	
		Berørt	0229 - 90/78	0	
		Berørt	0229 - 90/80	0	
		Berørt	0229 - 90/83	0	
		Berørt	0229 - 90/84	0	
		Berørt	0229 - 90/92	0	
		Berørt	0229 - 90/93	0	
		Berørt	0229 - 90/98	0	
		Berørt	0229 - 90/99	0	
		Berørt	0229 - 90/104	0	
		Berørt	0229 - 90/105	0	
		Berørt	0229 - 90/106	0	
		Berørt	0229 - 90/107	0	
		Berørt	0229 - 90/108	0	
		Berørt	0229 - 90/109	0	
		Berørt	0229 - 90/110	0	
		Berørt	0229 - 90/111	0	
		Berørt	0229 - 90/117	0	
		Berørt	0229 - 90/118	0	
		Berørt	0229 - 90/119	0	
		Berørt	0229 - 90/120	0	
		Berørt	0229 - 90/121	0	
		Berørt	0229 - 90/122	0	
		Berørt	0229 - 90/129	0	
		Berørt	0229 - 90/130	0	
		Berørt	0229 - 90/131	0	
		Berørt	0229 - 90/132	0	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0229 - 90/133	0
Berørt	0229 - 90/134	0
Berørt	0229 - 90/135	0
Berørt	0229 - 90/136	0
Berørt	0229 - 90/137	0
Berørt	0229 - 90/138	0
Berørt	0229 - 90/139	0
Berørt	0229 - 90/140	0
Berørt	0229 - 90/141	0
Berørt	0229 - 90/142	0
Berørt	0229 - 90/143	0
Berørt	0229 - 90/145	0
Berørt	0229 - 90/146	0
Berørt	0229 - 90/148	0
Berørt	0229 - 90/149	0
Berørt	0229 - 90/150	0
Berørt	0229 - 90/160	0
Berørt	0229 - 90/161	0
Berørt	0229 - 90/162	0
Berørt	0229 - 90/163	0
Berørt	0229 - 90/164	0
Berørt	0229 - 90/165	0
Berørt	0229 - 90/166	0
Berørt	0229 - 90/167	0
Berørt	0229 - 90/168	0
Berørt	0229 - 90/169	0
Berørt	0229 - 90/170	0
Berørt	0229 - 90/171	0
Berørt	0229 - 90/172	0
Berørt	0229 - 90/173	0
Berørt	0229 - 90/174	0
Berørt	0229 - 90/175	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0229 - 90/176	0
Berørt	0229 - 90/177	0
Berørt	0229 - 90/178	0
Berørt	0229 - 90/179	0
Berørt	0229 - 90/180	0
Berørt	0229 - 90/181	0
Berørt	0229 - 90/182	0
Berørt	0229 - 90/183	0
Berørt	0229 - 90/184	0
Berørt	0229 - 90/186	0
Berørt	0229 - 90/187	0
Berørt	0229 - 90/188	0
Berørt	0229 - 90/189	0
Berørt	0229 - 90/190	0
Berørt	0229 - 90/191	0
Berørt	0229 - 90/192	0
Berørt	0229 - 90/193	0
Berørt	0229 - 90/194	0
Berørt	0229 - 90/195	0
Berørt	0229 - 90/196	0
Berørt	0229 - 90/197	0
Berørt	0229 - 90/198	0
Berørt	0229 - 90/199	0
Berørt	0229 - 90/200	0
Berørt	0229 - 90/201	0
Berørt	0229 - 90/202	0
Berørt	0229 - 90/203	0
Berørt	0229 - 90/204	0
Berørt	0229 - 90/205	0
Berørt	0229 - 90/206	0
Berørt	0229 - 90/207	0
Berørt	0229 - 90/208	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0229 - 90/209	0
Berørt	0229 - 90/210	0
Berørt	0229 - 90/212	0
Berørt	0229 - 90/213	0
Berørt	0229 - 90/214	0
Berørt	0229 - 90/215	0
Berørt	0229 - 90/216	0
Berørt	0229 - 90/217	0
Berørt	0229 - 90/218	0
Berørt	0229 - 90/219	0
Berørt	0229 - 90/220	0
Berørt	0229 - 90/221	0
Berørt	0229 - 90/222	0
Berørt	0229 - 90/223	0
Berørt	0229 - 90/224	0
Berørt	0229 - 90/225	0
Berørt	0229 - 90/226	0
Berørt	0229 - 90/227	0
Berørt	0229 - 90/228	0
Berørt	0229 - 90/229	0
Berørt	0229 - 90/230	0
Berørt	0229 - 90/231	0
Berørt	0229 - 90/232	0
Berørt	0229 - 90/233	0
Berørt	0229 - 90/234	0
Berørt	0229 - 90/235	0
Berørt	0229 - 90/236	0
Berørt	0229 - 90/248	0
Berørt	0229 - 90/249	0
Berørt	0229 - 90/250	0
Berørt	0229 - 90/266	0
Berørt	0229 - 90/274	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0229 - 90/375	0
Berørt	0229 - 90/376	0
Berørt	0229 - 90/384	0
Berørt	0229 - 90/385	0
Berørt	0229 - 90/386	0
Berørt	0229 - 90/387	0
Berørt	0229 - 90/433	0
Berørt	0229 - 90/532	0
Berørt	0229 - 90/575	0
Berørt	0229 - 90/578	0
Berørt	0229 - 90/594	0
Berørt	0229 - 90/598	0
Berørt	0229 - 90/607	0
Berørt	0229 - 90/617	0
Berørt	0229 - 90/619	0
Berørt	0229 - 90/620	0
Berørt	0229 - 90/621	0
Berørt	0229 - 90/629	0
Berørt	0229 - 90/630	0
Berørt	0229 - 93/57	0
Berørt	0229 - 93/81	0
Berørt	0229 - 93/82	0
Berørt	0229 - 93/92	0
Berørt	0229 - 93/93	0
Berørt	0229 - 93/98	0
Berørt	0229 - 93/101	0
Berørt	0229 - 93/107	0
Berørt	0229 - 93/133	0
Berørt	0229 - 93/160	0
Berørt	0229 - 93/161	0
Berørt	0229 - 93/162	0
Berørt	0229 - 93/163	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0229 - 93/164	0
Berørt	0229 - 93/172	0
Berørt	0229 - 93/173	0
Berørt	0229 - 93/174	0
Berørt	0229 - 93/176	0
Berørt	0229 - 93/178	0
Berørt	0229 - 93/179	0
Berørt	0229 - 93/180	0
Berørt	0229 - 93/181	0
Berørt	0229 - 93/188	0
Berørt	0229 - 93/190	0
Berørt	0229 - 93/192	0
Berørt	0229 - 93/195	0
Berørt	0229 - 93/208	0
Berørt	0229 - 93/210	0
Berørt	0229 - 93/232	0
Berørt	0229 - 93/235	0
Berørt	0229 - 93/237	0
Berørt	0229 - 93/240	0
Berørt	0229 - 93/245	0
Berørt	0229 - 93/246	0
Berørt	0229 - 93/259	0
Berørt	0229 - 93/260	0
Berørt	0229 - 93/261	0
Berørt	0229 - 93/265	0
Berørt	0229 - 93/301	0
Berørt	0229 - 93/332	0
Berørt	0229 - 93/408	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	18.01.2012			0229bok	18.01.2012
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	0229 - 90/3	0	
		Berørt	0229 - 90/218	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	23.09.2011			0229mos	23.09.2011
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	0229 - 90/3	0	
		Berørt	0229 - 90/218	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	23.09.2011			0229mos	23.09.2011
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	0229 - 90/3	0	
		Berørt	0229 - 90/218	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Ekornveien	1600	42						Nei
						Grunnkrets	0309	Nordre Våglia	
						Stemmekrets:	3	YTRE ENEBAKK	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02100403	Enebakk	
				6622869	615103	Postnr.område:	1914	YTRE ENEBAKK	
						Tettsted:	612	Ytre Enebakk	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	7 025 076			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	16.06.1988
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	45	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	31.07.1988
	Nord: 6622855	Øst:	615104	Bruksareal totalt:	45	Avløp:		Tatt i bruk:	31.01.1990
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig			Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	45	45	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	90/218

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		HANSEN, SVEIN HARALD		

Bygningsnr:	150 548 853			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6622870	Øst:	615107	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

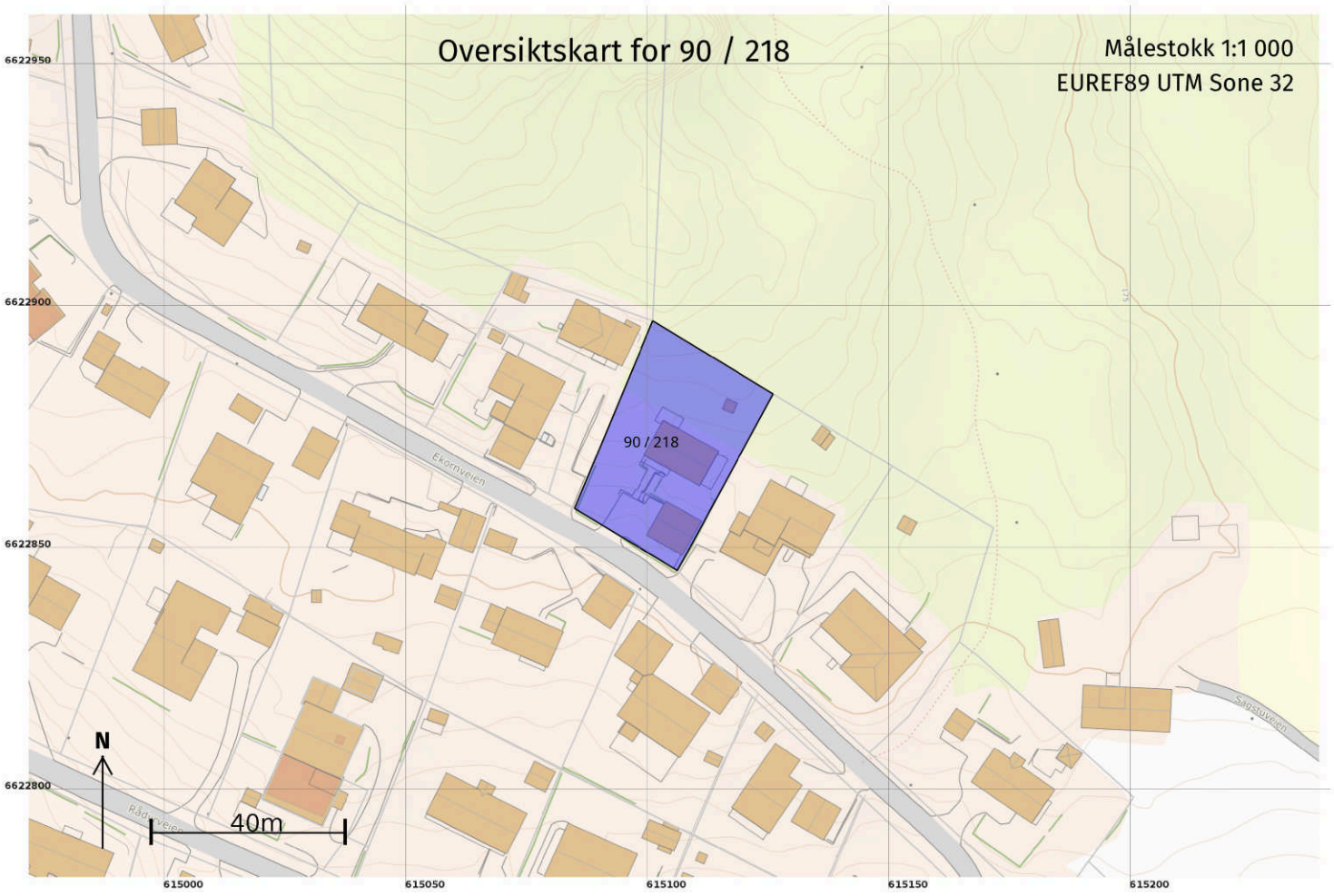
Etasjer

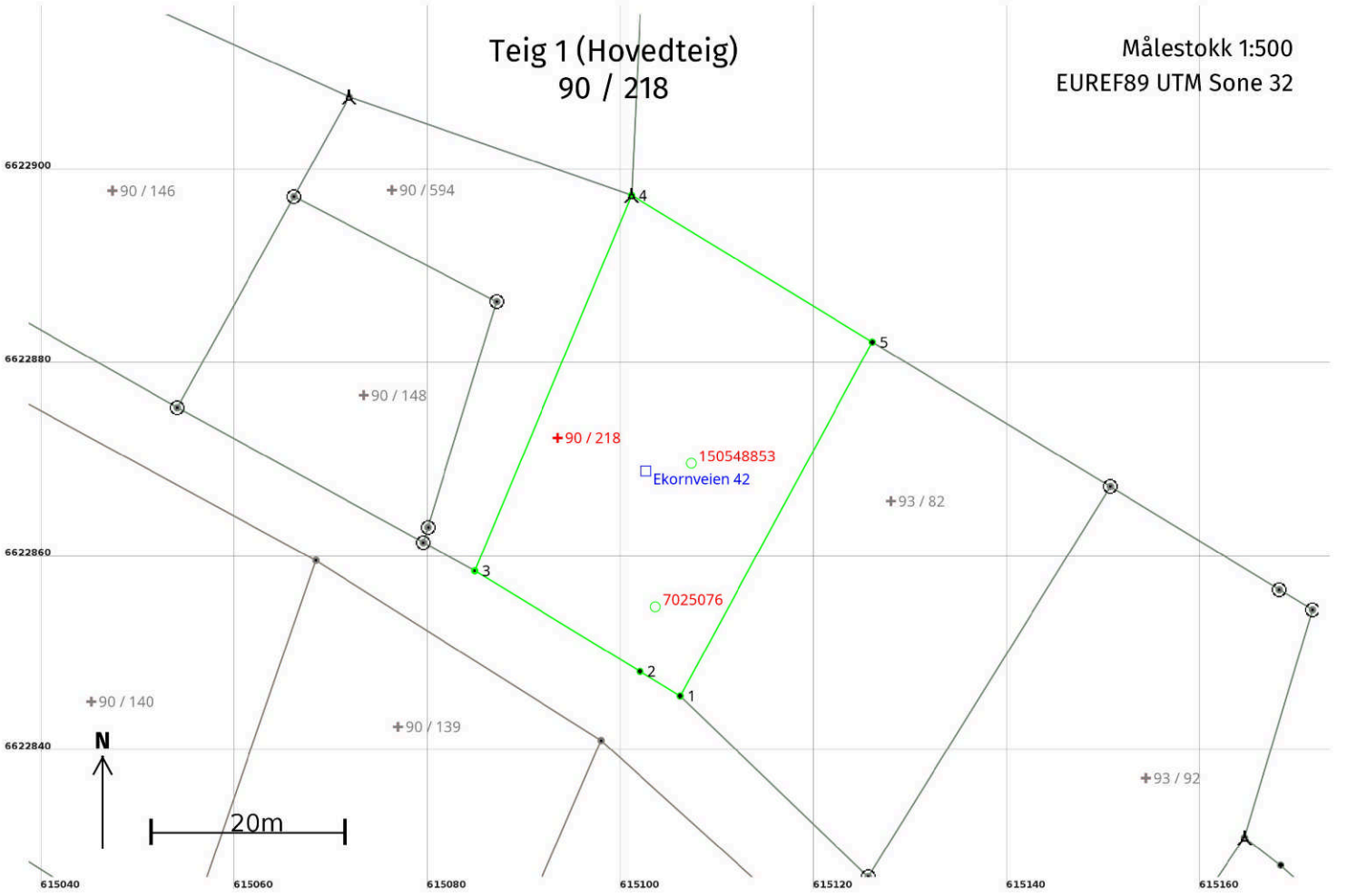
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	0	0	0	0	0	0
U01	1	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1600 Ekornveien 42	H0101	Bolig	0	0		0	0	90/218

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1600 Ekornveien 42	U0101	Ikke godkjent bolig	0	0		0	0	90/218


Oversiktskart for 90 / 218
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
90 / 218
Ekornveien
Råd veien
Sagstuveien
N
40m
6622950
6622900
6622850
6622800
615000
615050
615100
615150
615200


Teig 1 (Hovedteig)
90 / 218
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6622900
6622880
6622860
6622840
+90 / 146
+90 / 594
+90 / 148
+90 / 218
+90 / 140
+90 / 139
+93 / 82
+93 / 92
150548853
Ekornveien 42
7025076
1
2
3
4
5
N
20m
615040
615060
615080
615100
615120
615140
615160

Areal og koordinater

Areal: 1 122,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6622873 **Øst:** 615093

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6622845,99	615106,16	Jord 4,87	Rør	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6622848,52	615102,00	 20,00	Umerket	69 Beregnet	10	
3	6622858,91	615084,91	 42,03	Ukjent	10 Terrengmålt	10	
4	6622897,69	615101,11	Jord 29,16	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6622882,55	615126,03	Jord 41,61	Rør	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Naturtyper

Eiendom	3220 93/81		
Utskriftsdato	10.09.2025	**Antall datasett**	3

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

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

Dato: 12.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1900 Kommunale avgifter og utestående fordringer

Gnr:	**93**	Bnr:	**81**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Ekornveien 42, 1914 YTRE ENEBAKK**						

For denne eiendommen gjelder følgende:

Vann	Privat vannverk	
Avløp		Kr.pr.år: 10955,-
Renovasjon	1 X 140 liter restavfall	Kr.pr.år: 4956,-
Feiing	Feiing og branntilsyn	Kr.pr.år: 330,-

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

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

Kulturminnerapport

Eiendom	3220 93/81		
Utskriftsdato	10.09.2025	**Antall datasett**	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

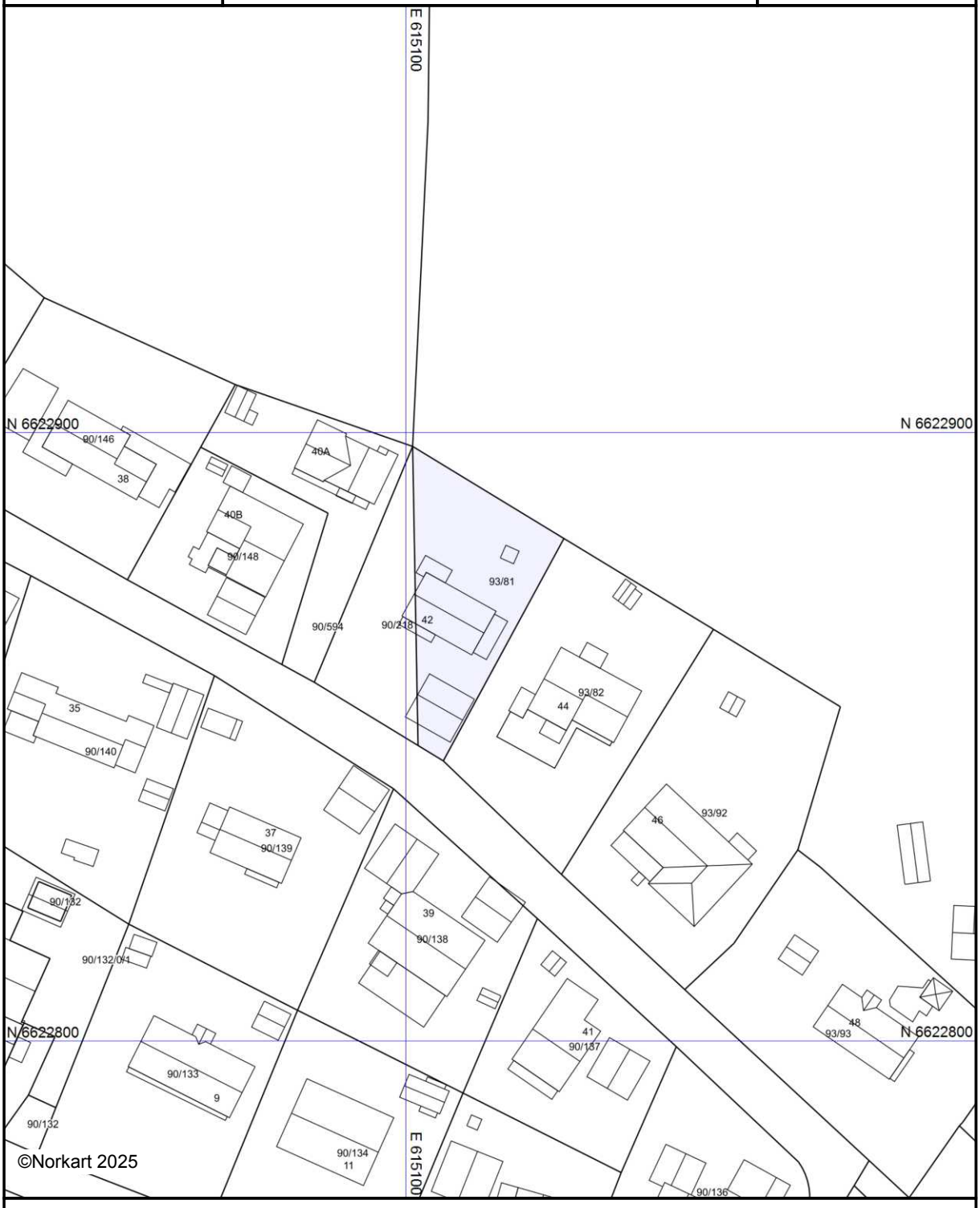
Enebakk kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 93/81
Adresse: Ekornveien 42
Utskriftsdato: 10.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Enebakk kommune

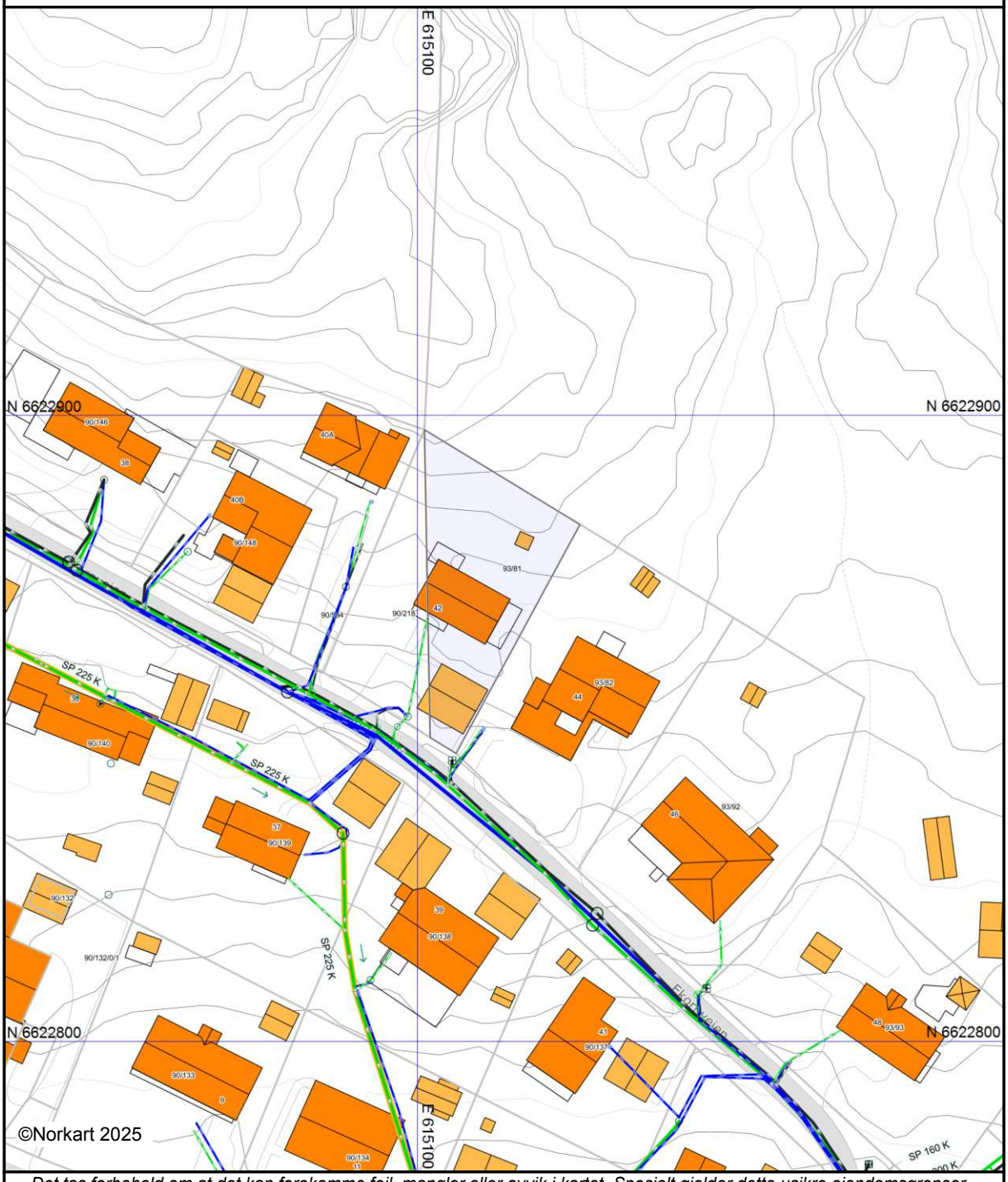
Ledningskart

Eiendom: 93/81
Adresse: Ekornveien 42
Dato: 10.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Enebakk kommune

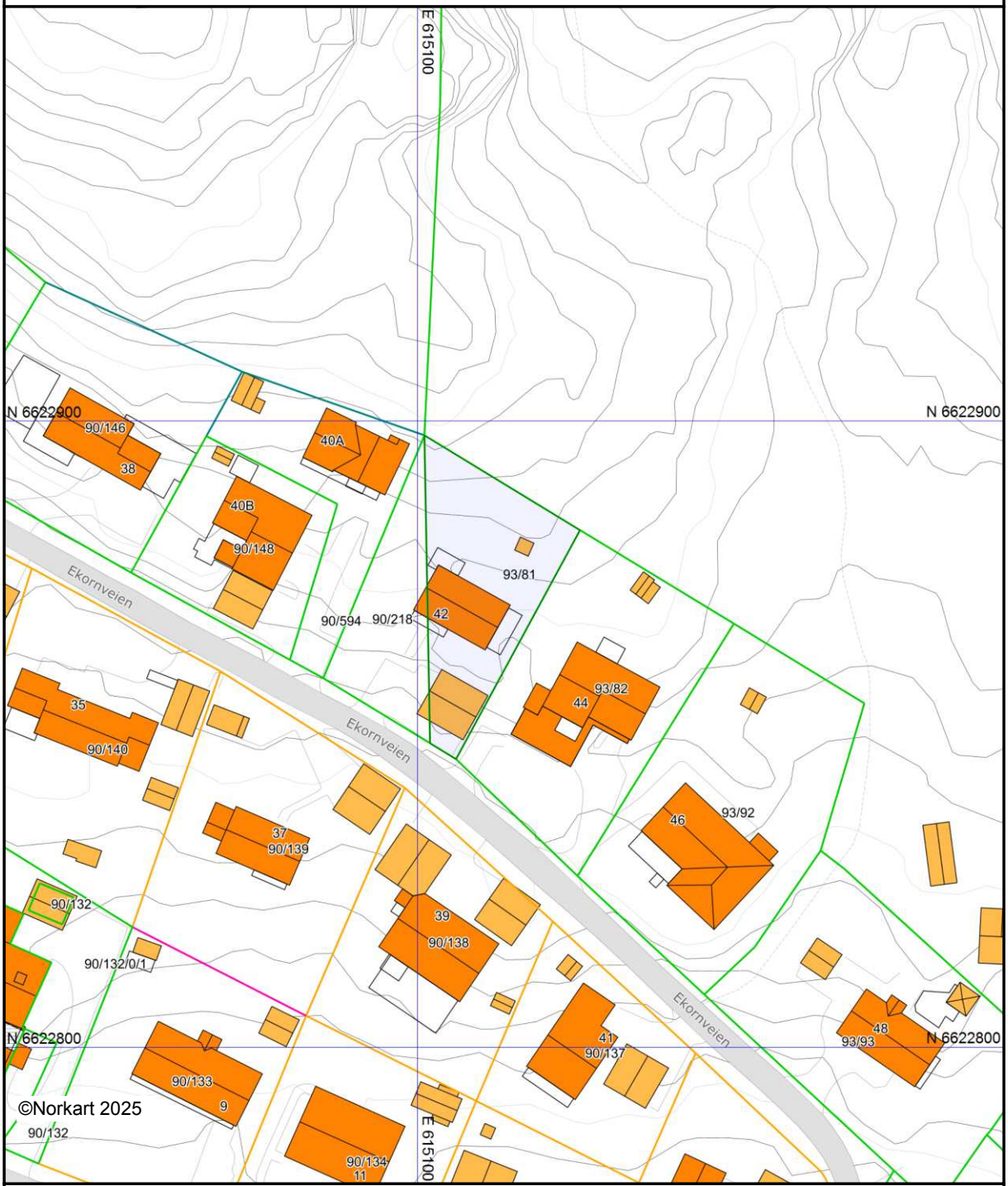
Grunnkart

Eiendom: 93/81
Adresse: Ekornveien 42
Dato: 10.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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

Utskriftsdato: 10.09.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3220	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	81	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ekornveien 42, 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
- Kommunedelplaner under arbeid
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Reguleringsplaner
- 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** 697 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 707 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Ytre Enebakk **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 10 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** BY7

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023001
Navn	Kommunedelplan for Ytre Enebakk
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

ENEBAKK KOMMUNE

Byggesak, geodata og miljø

Statens kartverk Tinglysningen
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Deres dato:	Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
		2025/3104/GRORUU	19.09.2025

90/218 tinglyst sammenslåing med 93/81.

Matrikkelen er Norges offisielle register over fast eiendom, bygninger og adresser. I henhold til matrikkelloven § 26, er kommunene pålagt å underrette partshavere om endringer i matrikkelen. Endringen her er sammenslåing av 90/218 og 93/81. På baksiden ser dere matrikkelkartet FØR og ETTER sammenslåing.

Vedlagt oversendes nytt matrikkelbrev for deres eiendom 90/218 etter at den er sammenslått med 93/81. Tidligere matrikkelbrev for 90/218 og 93/81 av 15.08.2019 blir arkivert som «utgått».

I henhold til Matrikkellovens § 46, kan matrikkelføring påklages innen tre uker etter at underrettingen er sendt ut. Dersom det er merknader til registreringen, ber vi derfor om en tilbakemelding til Enebakk kommune innen 10.10.2025.

Med hilsen

Gro Anita Evensson Ruud
overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

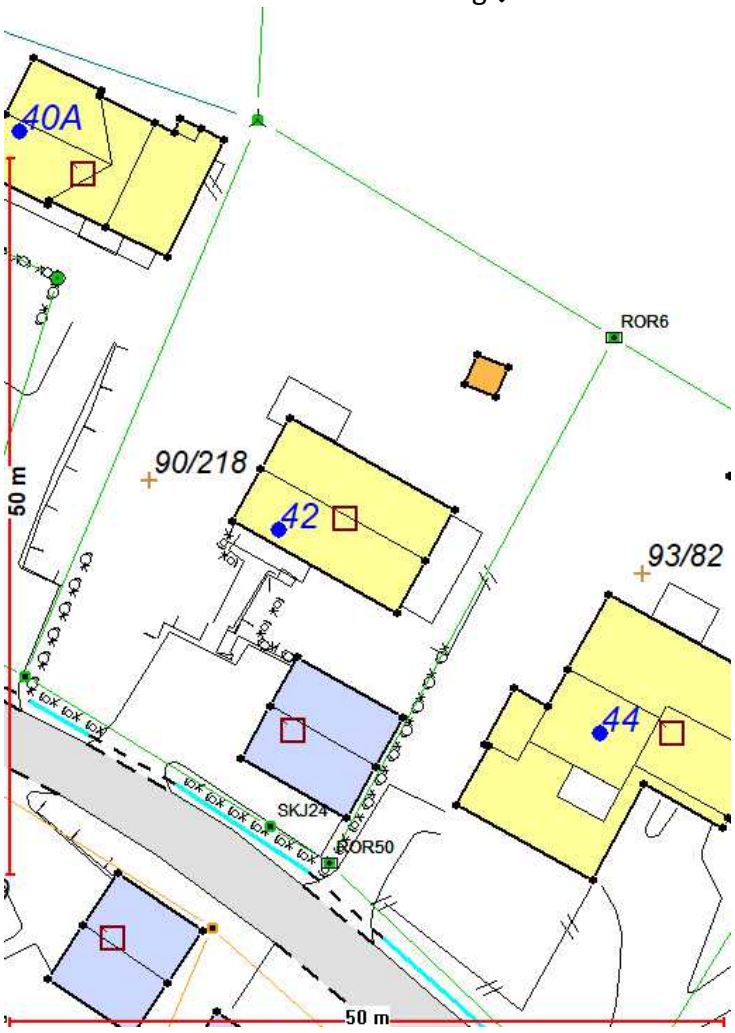
Vedlegg:
90-218 sammenslåing 93-81 signert
90-218

Kopi til:
Daniel Tran

Matrikkelkartet FØR sammenslåing↓:



Matrikkelkartet ETTER sammenslåing↓:



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

Dato: 12.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Restanser og legalpant

Gnr:	**93**	Bnr:	**81**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Ekornveien 42, 1914 YTRE ENEBAKK**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

☐ **Restanser:**

Matrikkelrapport **MAT0011**

Matrikkelbrev

For matrikkelenhet:

Kommune:	0229 - ENEBAKK
Gårdsnummer:	93
Bruksnummer:	81

Utskriftsdato/klokkeslett:	15.08.2019 kl. 15:41
Produsert av:	Gro Anita Evensson Ruud - 0229
Attestert av:	Enebakk kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: **www.kartverket.no/matrikkelbrev**

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	P 2
Etableringsdato:	26.11.1965
Skyld:	0,02
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal (m2)	Kommentar
Beregna areal for 93 / 81	707,1	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		071265	BORGEN TONE		RENNAVEIEN 7 1911 FLATEBY	1 / 2
Hjemmelshaver		310163	HANSEN TROND		RENNAVEIEN 7 1911 FLATEBY	1 / 2

Forretninger

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Oppmålingsforretning				25.06.2019	13.08.2019	Lensvemund
Oppmålingsforretning				25.06.2019	13.08.2019	Lensvemund
Annen forretningstype				15.04.2013	15.04.2013	PaalPede
Annen forretningstype				09.04.2013	09.04.2013	PaalPede
Feilretting	Feilføring			18.01.2012	18.01.2012	0229bok
Feilretting	Feilføring			23.09.2011	23.09.2011	0229mos
Skylddeling				26.11.1965		

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0229 - 93/57	-692
Mottaker	0229 - 93/81	692

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode	Adressenr	Kretser		
Vegadresse	Ekornveien	1600	42	Grunnkrets	0309	NORDRE VÅGLIA
				Valgkrets:	3	YTRE ENEBAKK
				Kirkesogn:	02100402	Mari
				Postnr.område:	1914	YTRE ENEBAKK
				Tettsted:	612	Ytre Enebakk

Bygning og bygningsendring

Bygningsnr:	7 025 076	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer:	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	16.06.1988
Bygningsendringskode:		BRA annet:	45	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	31.07.1988
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruksareal totalt:	45	Avløp:		Tatt i bruk:	31.01.1990
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0			Ferdigattest:	
Energikilder:		Oppvarming:					

Etasje

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H01	0	0.0	45.0	45.0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	93/81

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		HANSEN, SVEIN HARALD		

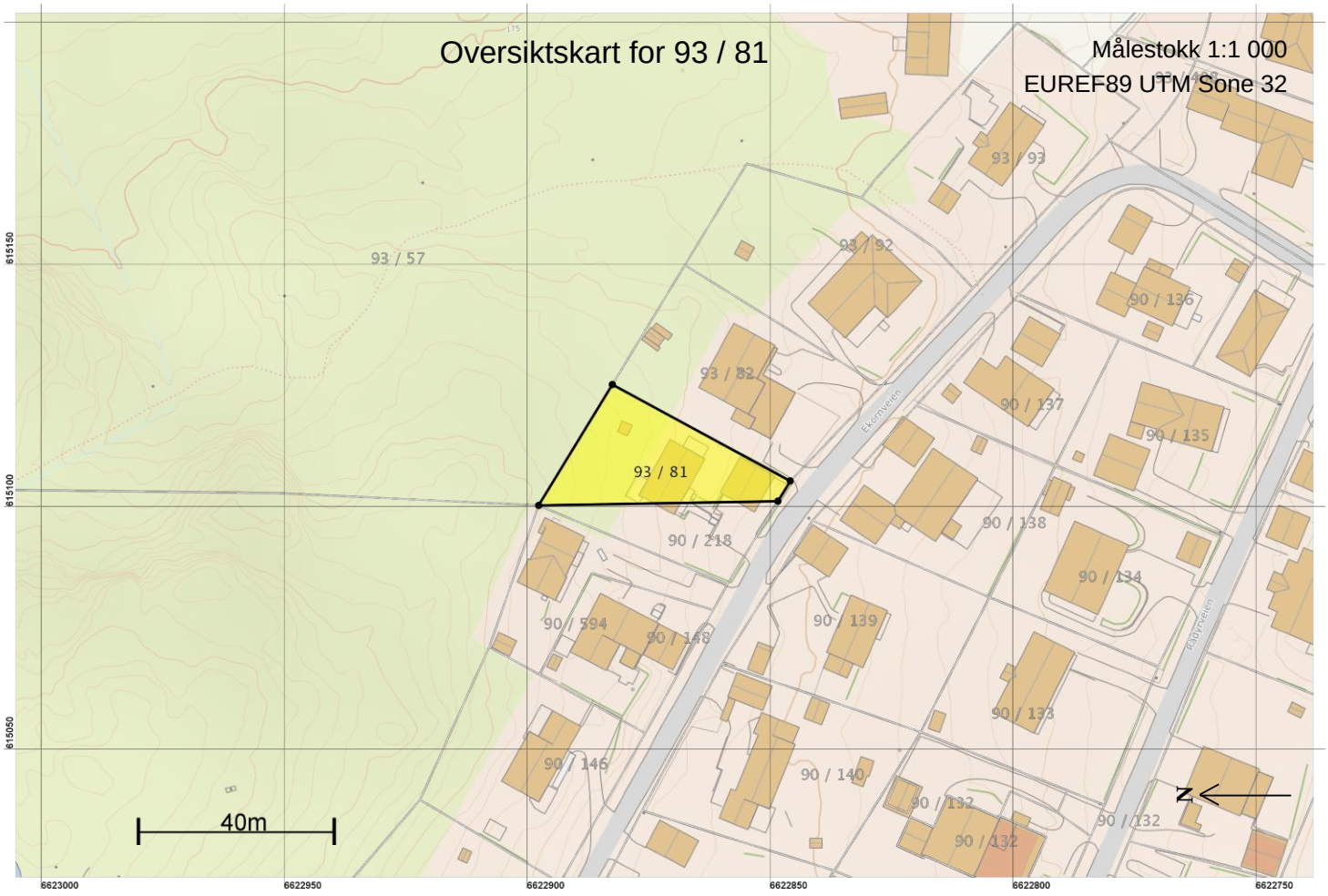
Bygningsnr:	150 548 853	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer:	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Bygningsendringskode:		BRA annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Næringsgruppe:	Bolig	Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0			Ferdigattest:	
Energikilder:		Oppvarming:					

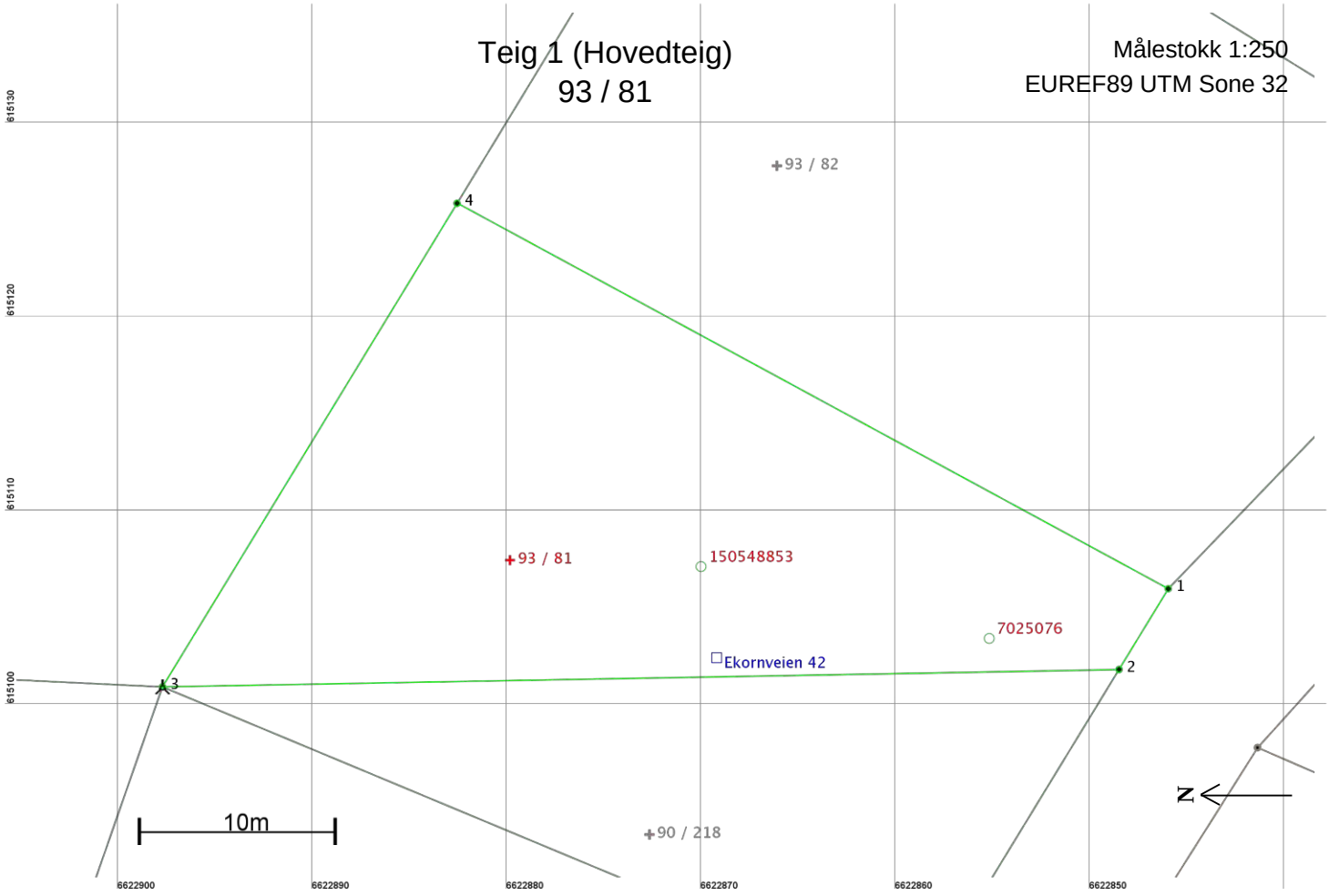
Etasje

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H01	1	0.0	0.0	0.0
U01	1	0.0	0.0	0.0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1600 Ekornveien 42	H0101	Bolig	0	0		0	0	93/81
1600 Ekornveien 42	U0101	Ikke godkjent bolig	0	0		0	0	93/81


Oversiktskart for 93 / 81
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
93 / 81
93 / 57
93 / 92
93 / 93
93 / 82
90 / 136
90 / 137
90 / 135
90 / 138
90 / 134
90 / 139
90 / 218
90 / 594
90 / 148
90 / 133
90 / 146
90 / 140
90 / 132
90 / 132
90 / 132
Ekornveien
Fabrikveien
40m
N
615150
615100
615050
6623000
6622950
6622900
6622850
6622800
6622750


Teig 1 (Hovedteig)
93 / 81
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
93 / 82
93 / 81
150548853
7025076
Ekornveien 42
90 / 218
10m
N
1
2
3
4
615130
615120
615110
615100
6622900
6622890
6622880
6622870
6622860
6622850

Areal og koordinater

Areal: 707,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6622880 **Øst:** 615108

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6622845,99	615106,16	Jord	Rør	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			4,87	Ikke hjelpelinje			
2	6622848,52	615102,00	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	10	
			49,18	Ikke hjelpelinje			
3	6622897,69	615101,11	Jord	Bolt	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			29,16	Ikke hjelpelinje			
4	6622882,55	615126,03	Jord	Rør	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			41,61	Ikke hjelpelinje			

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).

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	P 2	Beregnet areal	707.1
Etablert dato	26.11.1965	Historisk oppgitt areal	692
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	93/81
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	93/81
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	25.06.2019 13.08.2019	Sak 2019/2072 J 16/19		90/3, 90/218, 90/594, 93/57, 93/81, 93/82
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	25.06.2019 13.08.2019	Sak 2019/2072 J 16/19		90/3, 93/57, 93/81, 93/82, 93/92
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	15.04.2013 15.04.2013	2012/655		0229-90/247, 3028-90/270, 90/3, 90/83, 90/93, 90/104, 90/106, 90/107, 90/108, 90/109, 90/110, 90/111, 90/117, 90/118, 90/119, 90/120, 90/121, 90/122, 90/129, 90/130, 90/131, 90/132, 90/133, 90/134, 90/135, 90/136, 90/137, 90/138, 90/139, 90/140, 90/141, 90/142, 90/145, 90/149, 90/150, 90/160, 90/161, 90/162, 90/163, 90/164, 90/165, 90/166, 90/170, 90/171, 90/172, 90/175, 90/178, 90/180, 90/181, 90/188, 90/189, 90/191, 90/192, 90/193, 90/194, 90/195, 90/196, 90/197, 90/199, 90/200, 90/201, 90/202, 90/203, 90/204, 90/205, 90/206, 90/207, 90/208, 90/209, 90/210, 90/212, 90/213, 90/214, 90/215, 90/216, 90/217, 90/219, 90/220, 90/221, 90/222, 90/223, 90/224, 90/231, 90/232, 90/235, 90/236, 90/250, 90/274, 90/384, 90/385, 90/387, 90/575, 90/617, 90/619, 90/630, 93/81, 93/180, 93/188, 93/192
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	09.04.2013 09.04.2013			0229-90/247, 3028-90/270, 90/3, 90/69, 90/77, 90/78, 90/80, 90/83, 90/84, 90/92, 90/93, 90/98, 90/99, 90/104, 90/105, 90/106, 90/107, 90/108, 90/109, 90/110, 90/111, 90/117, 90/118, 90/119, 90/120, 90/121, 90/122, 90/129, 90/130, 90/131, 90/132, 90/133, 90/134, 90/135, 90/136, 90/137, 90/138, 90/139, 90/140, 90/141, 90/142, 90/143, 90/145, 90/146, 90/148, 90/149, 90/150, 90/160, 90/161, 90/162, 90/163, 90/164, 90/165, 90/166, 90/167, 90/168, 90/169, 90/170, 90/171, 90/172, 90/173, 90/174, 90/175, 90/176, 90/177, 90/178, 90/179, 90/180, 90/181, 90/182, 90/183, 90/184, 90/186, 90/187, 90/188, 90/189, 90/190, 90/191, 90/192, 90/193, 90/194, 90/195, 90/196, 90/197, 90/198, 90/199, 90/200, 90/201, 90/202, 90/203, 90/204, 90/205, 90/206, 90/207, 90/208, 90/209, 90/210, 90/212, 90/213, 90/214, 90/215, 90/216, 90/217, 90/218, 90/219, 90/220, 90/221, 90/222, 90/223, 90/224, 90/225, 90/226, 90/227, 90/228, 90/229, 90/230, 90/231, 90/232, 90/233, 90/234, 90/235, 90/236, 90/248, 90/249, 90/250, 90/266, 90/274,

		90/375, 90/376, 90/384, 90/385, 90/386, 90/387, 90/433, 90/532, 90/575, 90/578, 90/594, 90/598, 90/607, 90/617, 90/619, 90/620, 90/621, 90/629, 90/630, 93/57, 93/81, 93/82, 93/92, 93/93, 93/98, 93/101, 93/107, 93/133, 93/160, 93/161, 93/162, 93/163, 93/164, 93/172, 93/173, 93/174, 93/176, 93/178, 93/179, 93/180, 93/181, 93/188, 93/190, 93/192, 93/195, 93/208, 93/210, 93/232, 93/235, 93/237, 93/240, 93/245, 93/246, 93/259, 93/260, 93/261, 93/265, 93/301, 93/332, 93/408
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Feilretting	18.01.2012 18.01.2012	90/3, 93/81
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Feilretting	23.09.2011 23.09.2011	90/3, 93/81
Skylddeling Skylddeling	26.11.1965	93/57 (-692), 93/81 (692)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6622879.83	615107.63		Ja	707.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BORGEN TONE F071265*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RENNAVEIEN 7 1911 1911 FLATEBY	Bosatt (B)
HANSEN TROND F310163*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RENNAVEIEN 7 1911 1911 FLATEBY	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Ekornveien 42 *Adressetilleggsnavn:*

Poststed	1914 YTRE ENEBAKK	Kirkesogn	02100403 Enebakk
Grunnkrets	309 Nordre Våglia	Tettsted	612 Ytre Enebakk
Valgkrets	3 YTRE ENEBAKK		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	150548853		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	7025076		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	31.01.1990

1: Bygning 150548853: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	

Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.04.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ekornveien 42	H0101	93/81	0	0	0	0	
Ikke godkjent bolig	Ekornveien 42	U0101	93/81	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0
U01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 7025076: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 31.01.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	45
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	16.06.1988	16.06.1988
Igangsettingstillatelse	31.07.1988	31.07.1988
Tatt i bruk	31.01.1990	31.01.1990

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	93/81	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	45	45	0	0	0

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

Dato: 12.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	**93**	Bnr:	**81**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Ekornveien 42, 1914 YTRE ENEBAKK**						

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr.

Arbeidssted	Parsell nr.201 - 93-90/57-3 Ytre Enebakk byggefelt
Arbeidets art	Enebolig i tre
Bygningens art	
Byggherre	Svein Harald Hansen
Byggemelder	" " "
Ansvarshavende	

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

Bygningen er tatt i bruk 22.mars 1967

Enebakk den 19.6 1967

Karl J.Fredenfeldt

Nr. 2253 Emanuel Bam a Stenersen i Oslo 9-66.

Utskriftsdato: 10.09.2025

Eiendomskart for eiendom 3220 - 93/81//



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

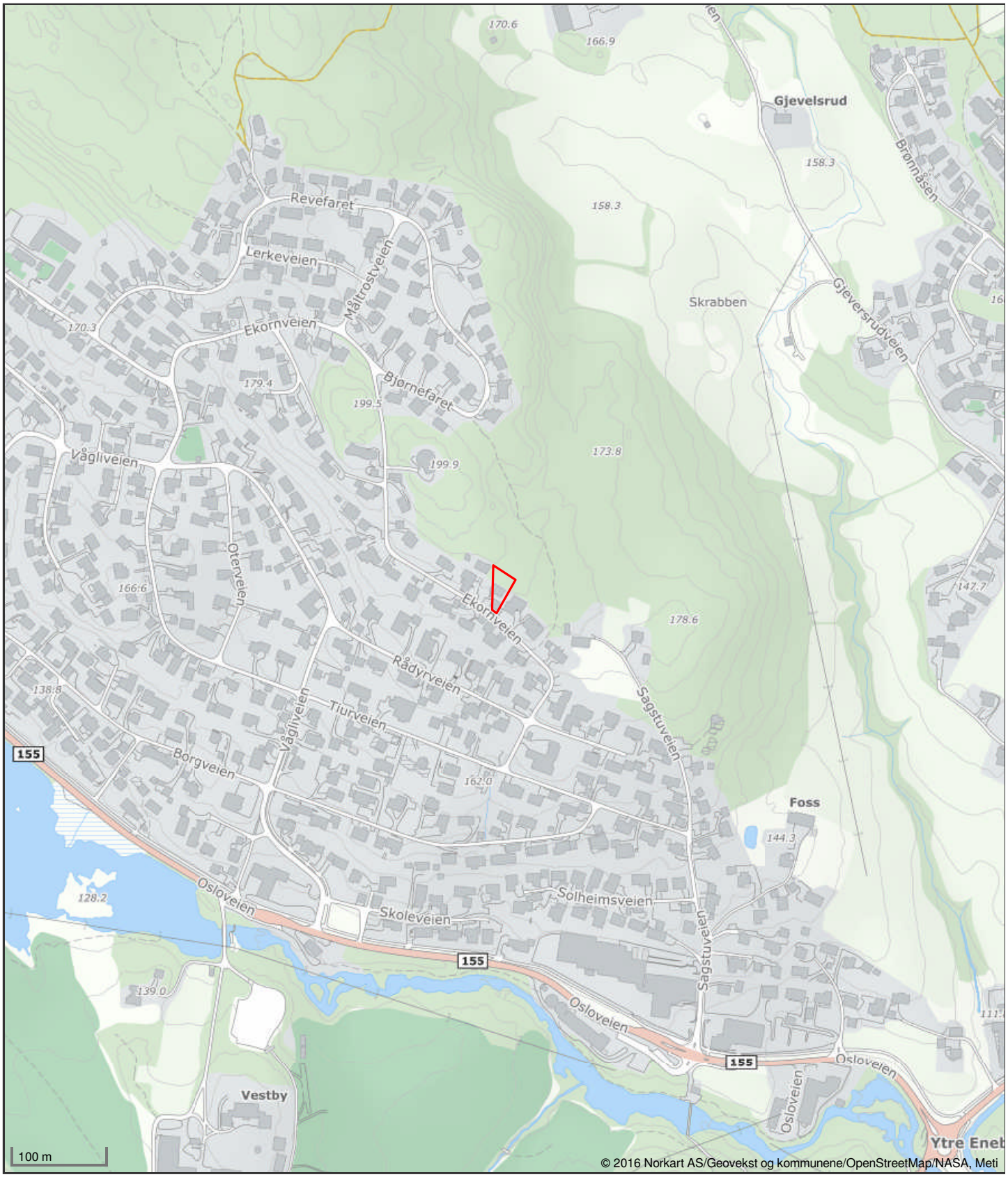
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	707,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6622879,83	**Øst**	615107,63	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6622848,52	615102	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	49,18	
2	6622845,99	615106,16	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	4,87	
3	6622882,55	615126,03	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	41,61	
4	6622897,69	615101,11	10 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	29,16	

Utskriftsdato: 10.09.2025

Oversiktskart for eiendom 3220 - 93/81//



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.

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:
Ekornveien 42, 1914 Ytre Enebakk
Gnr. 90, Bnr. 218, Enebakk kommune.

Oppdragsnummer:
309251103

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski-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.
