Tilstandsrapport

Enebolig

Tiurveien 31, 1914 YTRE ENEBAKK

ENEBAKK kommune

gnr. 90, bnr. 105

Sum areal alle bygg: BRA: 305 m² BRA-i: 248 m²



Befaringsdato: 04.08.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20862-2171 **Eiendomsverdi ref nr:** RC1524

Foretak: Enebakk og Viken Takst AS **Takstingeniør:** Tommy Væring **Vår ref:** Tommy Væring



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.

Rapportansvarlig



Tommy Væring
Uavhengig Takstingeniør
tommy@taksthuset-follo.no
930 98 004

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en enebolig oppført i 1962 over tre etasjer. Boligen ble tilbygget mot øst omkring år 2000. Videre er det oppført en frittstående garasje på ca. 26 kvm, opplyst å være fra 1985.

Adresse: Tiurveien 31
Postnummerområde: 1914 YTRE ENEBAKK

Grunnkrets: Søndre Våglia
Kirkesogn: Enebakk
Valgkrets: Ytre Enebakk
Skolekrets: Ytre Enebakk

Bygningen er i hovedsak oppført i kjente og tradisjonelle konstruksjoner, i samsvar med byggeskikk og tekniske løsninger som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det presiseres at gjeldende krav til isolasjon, lufttetthet og øvrige tekniske forhold er vesentlig strengere enn de krav som gjaldt ved oppføring.

Boligen er løpende vedlikeholdt, og over tid delvis modernisert. Gitt bygningens alder og konstruksjonsmessige utførelse må det imidlertid påregnes behov for ytterligere oppgraderinger, oppussing og løpende vedlikehold, herunder tiltak som kan følge av normal elde og slitasje.

Oppbygning av yttervegger, herunder type, utførelse og mengde isolasjon, er ikke kjent og kan ikke fastslås med sikkerhet uten destruktive undersøkelser, som ikke er foretatt. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, jf. NS 3600.

Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjonen, og det er ikke foretatt kontroll av skjulte eller utilgjengelige konstruksjonsdeler. Forhold som ikke er synlige eller tilgjengelige kan derfor ikke utelukkes.

Tilstandsvurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Garasje er ikke gjennomgått eller beskrevet på tilstand. Kun enkelt visuelt gjennomgått. Kan dog være gjort enkelte bemerkninger på denne bak i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført med grunnmur av lettbetong (Leca). Boligen er opprinnelig oppført i Siporex (porebetong) 2. etasje av bygget er oppført i bindingsverk av tre. Fasader er utvendig kledd med malt/beiset trekledning. Etasjeskillere består av betong og trebjelkelag. Yttertaket er utført som saltak i trekonstruksjon, tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er utført i overflatebehandlet stål/aluminium. Malte trevinduer med 2- lags isolerglass hovedsakelig fra 1999.

Boligen har en sørvendt terrasse på ca. 30 kvm med adkomst fra stuen og nedfelt boblebad. Ved endeveggen er det en østvendt terrasse på ca. 23 kvm, delvis overbygget med pergola og lysplater. Ved inngangspartiet er det etablert en platting/trapp i tre på ca. 11,4 kvm. 2 etasje av boligen har terrasse på ca. 4 kvm. I hagen er det i tillegg en frittstående platting på ca. 25 kvm. med drivhus.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på oppholds-og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: parkett, flis, laminat

Innvendige vegger og innvendige tak på oppholds-og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Vegger: Malt panel, MDF plater, brystningspanel, miljøtapet
Innvendig tak: Malt/behandlet panel, takplater

Boligen er fundamentert på betongsåle. Etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje består av betongdekke, mens etasjeskillet mellom 1. og 2. etasje er utført som trebjelkelag.

Bygningen har mursteinspipe. Frittstående vedovn i kjeller, innmurt peis m/innsats på kjøkken og frittstående kombiovn på stue.

Malt innvendig tretrapp med eiketrinn mellom etasjene.
Innvendig er det fabrikkmalte dører furudører.

VÅTROM Gå til side

Badet i 1. etasje ble totalrenovert/ombygget av håndverksfirma i ca. 2011.
Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Fliser på vegger og malt innvendig tak. Rommet har baderomsinnredning med heldekkende servant og underskap med skuffer, veggmontert toalett, dusjkabinett og innmurt badekar.

Badet i 2. etasje ble ifølge opplysninger fra eier bygget om omkring år 2000 i forbindelse med oppføring av tilbygg. Arbeidene ble utført som egeninnsats av eier, som opplyser å være fagkyndig og på daværende tidspunkt drev et våtromsgodkjent foretak.
Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Fliser på vegger og malt panel på innvendig tak. Rommet har baderomsinnredning med heldekkende servant og underskap med dører, frittstående toalett og dusj med vegger av glassbyggerstein.

Vaskerommeter fra byggeåret og har støpt gulv som er malt, malte murvegger og det er støpt innvendig tak. Innredning bestående av arbeidsbenk, skyllekum, varmtvannsbereder og tappekran og avløp for vaskemaskin.

(Med bakgrunn i vaskerommets alder og forventede levetid må det påregnes oppgradering eller utskifting. Rommet bør følges opp jevnlig med tanke på tegn til lekkasjer, fuktskader eller annen funksjonssvikt, herunder i tilstøtende konstruksjoner)

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra ca. 2000 av merket Sentrum kjøkken.

Innredningen har lyse profilerte fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, ett-greps vannkran. Lys montert under overskap.
Integrerte hvitevarer: stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin (uten dekkplate)
Komfyrvakt: nei
Automatisk vannstopperfunksjon: nei

Kjøkkenventilator montert over koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rørsystemer modernisert med rør i rør system (vannrør i plast med utvendig "sikkerhetsrør") Hovedstoppekran plassert på vaskerom. Avløpsrør av plast, modernisert i forbindelse med renovering/bygging av våtrom og kjøkken.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger, spalteventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes.

Boligens kjelleretasje blir oppvarmet av elektrisk gulvvarme på alle oppholdsrom, utenom vaskerommet.
Boligens 1 etasje blir oppvarmet av elektrisk gulvvarme på entré og bad. Det er to varmepumper, panelovn på kjøkken og kombi-peis på stue (oljetilførsel er frakoblet). I tillegg er det peis på kjøkken.
Boligens 2 etasje blir oppvarmet av elektrisk gulvvarme på bad.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Anlegget ble oppgradert med nytt sikringsskap, ledningsnett og inntakskabel i ca. 2000.

Det er påvist at lovpålagt røykvarsling og brannslukningsutstyr er installert i boligen på befaringsdagen. Alarmsystem direkte tilknytning til vaktsentral (brann og innbrudd)

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen rundt boligen skal hovedsakelig være fra ca. år 2000. Ifølge opplysninger ble dreneringen langs vestvendt endevegg ikke skiftet, grunnet fjell tett inntil boligen.
Oppført på grunnmur av betong og lettbetong (Leca) med utvendig puss. Innvendige vegger er stedvis utforet og kledd igjen med plater, panel el. tilsvarende.

Utvendig avløpsledning ble oppgradert fra kum og inn mot boligen i ca. 2019.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

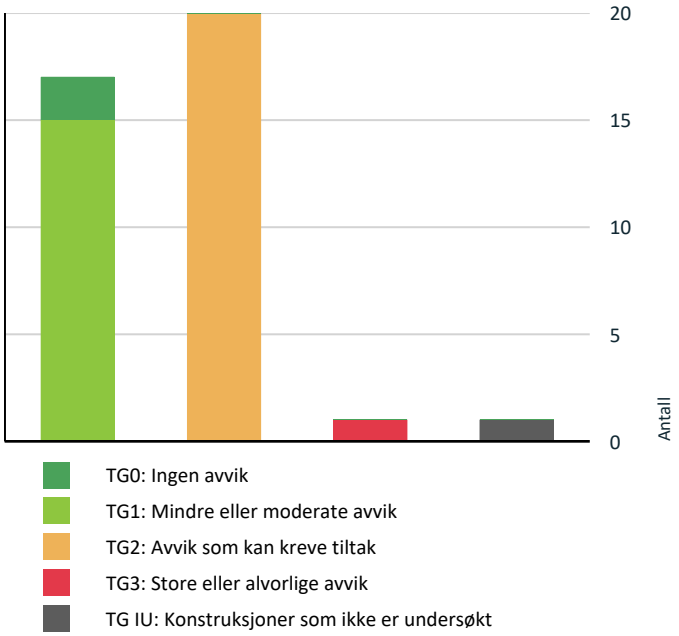
Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. Det bemerkes i den sammenheng at det er utført endringer av kjelleren i boligen i forhold til tegningene i kommunen.
I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

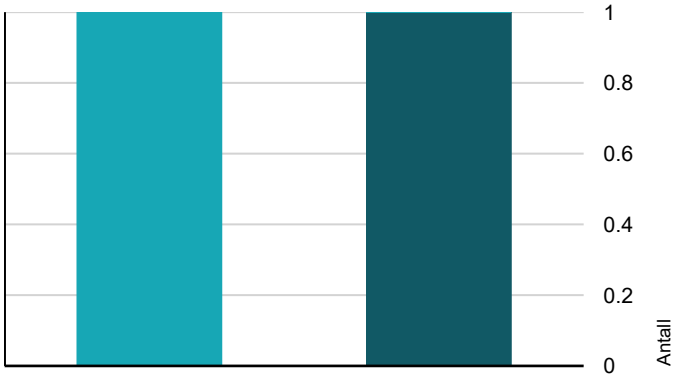
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
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



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

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

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Byggegrunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Hev-senk skyvedør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det er ikke avdekket konkrete avvik ved det elektriske anlegget på befarings-tidspunktet. På bakgrunn av anleggets og ledningsnettets alder, samt at det ikke er dokumentert gjennomført el-tilsyn de siste fem årene, anbefaler takstmannen likevel på generelt grunnlag at det utføres en kontroll av det elektriske anlegget. Kontrollen bør gjennomføres av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet for å verifisere anleggets tilstand og forskriftsmessige utførelse.

Det er mangler ved boligens rømningsvei(er) fra kjeller.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 1998

Standard
Boligen har gjennomgående normal standard, vurdert ut fra alder, byggeskikk og konstruksjonstype. Det er utført enkelte oppgraderinger over tid. På grunn av boligens alder må det påregnes løpende vedlikehold samt utskifting og oppgradering av enkelte bygningsdeler.

Tilbygg / modernisering

1999	Modernisering	- Nye vinduer - Ny terrassedør med adkomst fra hovedsoverommet
2000	Modernisering/tilbygg	- Ytterveggene ble utlektet og etterisolert både utvendig og innvendig, samt at utvendig kledning ble skiftet - Kjeller er pukket opp og det ble støpt gulv med varmekabler i alle oppholdsrom utenom vaskerommet - Gulvet i entré, stue og kjøkken ble avrettet og det ble lagt nye gulv - Det ble lagt skjultanlegg i vegger (strøm) - Boligen ble tilbygget mot øst og utvendig tak ble hevet - Nytt kjøkken fra Sentrum-kjøkken - Badet i 2. etasje ble bygget i forbindelse med tilbygg og heving av taket - Anlegget ble oppgradert med nytt sikringsskap, ledningsnett og inntakskabel - Ny hev-senk skyvedør - Dreneringen rundt boligen skal hovedsakelig være fra ca. år 2000
2011	Tilbygg	- Badet i 1. etasje ble totalrenovert/ombygget i ca. 2011
2019	Modernisering	- Utvendig avløpsledning ble oppgradert fra kum og inn mot boligen
2021	Modernisering	- Ny varmtvannsbereder

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket ble hevet ved ombygging av boligen i ca. 2000. Taket ble tekket med betongtakstein. Det ble lagt undertak av papp og det ble lagt sløyfer, lekter og stein.

Til info: Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertak/takstein bør ettersees 1. gang per år. Vanlig at det kan sprekke enkelte takstein gjennom en vinterperiode. Særlig utsatt er skråskjært stein i kilrenner.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium. Skiftet i forbindelse med ny taktekking

Til info: Funksjonalitet på beslag, takrenner og nedløp er ikke utført. Kun visuelt befart uten at det var regn ved befaringsdagen. Takrenner bør renses minst en gang per år.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Treverk-konstruksjon i saltak utførelse.

Til info: tilstand er satt utifra generell tilstand og eventuelt synlige skader da takstmann ikke har tilgang til noe kaldtloft for inspeksjon.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er opprinnelig oppført i Siporex (porebetong). Rundt år 2000 ble ytterveggene utlektet og etterisolert med ca. 50 mm isolasjon, før det ble montert ny utvendig kledning. 2. etasje av bygget er oppført i bindingsverk av tre.

Fasade/kledning: liggende malt trekledning.
Sist malt/beiset: 2022

Til info: Det bemerkes at takstmann kun har besiktet fasader fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

• Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, samt at det er registrert råte på utvendig kors oppunder taket på endevegg.

• Det er registrert misfarging og mørke prikker på platekledning i takutstikket. Forholdet kan skyldes tidligere eller pågående fuktpåvirkning og mulig mikrobiell vekst. Årsak og skadeomfang er ikke avklart ved visuell kontroll. Det anbefales nærmere undersøkelse av fuktforhold, lufting og tilstøtende trekonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.

Råteskadet kors bør skiftes

• Det anbefales nærmere kontroll av fuktforhold, lufting og tilstøtende konstruksjoner. Eventuell fuktkilde må utbedres, og skadde materialer rengjøres eller skiftes. Uten tiltak kan forholdet utvikle seg til sopp- og råteskader.



Det er registrert misfarging og mørke prikker på platekledning i takutstikket.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2- lags isolerglass hovedsakelig fra 1999.

(Undertegnede har ikke klart og stadfeste produksjonsår på samtlige av vinduene)

Til info: Ingen punkterte vinduer ble registrert på befaringsdagen. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det kan være vanskelig å påvise punkterte vinduer da dette krever spesielle lysforhold samt helt rene vinduer. Ingen avvik ble funnet, men merk at enkelte vinduer har noe behov for utvendig vedlikehold.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør i tre m/glass og elektronisk lås
Alder: ukjent

Terrassedør i tre m/glass, adkomst fra kjøkken
Alder: 2024

Terrassedør i tre m/glass, adkomst fra hovedsoverommet.
Alder: 1999

Vurdering av avvik:

• Terrassedør ved hovedsoverommet har slitasje og svelleskader

Konsekvens/tiltak

• Terrassedøren bør justeres og vedlikeholdes, og svelleskadede deler bør utbedres eller skiftes. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadene utvikle seg og medføre redusert funksjon, luftlekkasjer og økt risiko for fuktinntrenging.



Terrassedør ved hovedsoverommet har slitasje og svelleskader

TG 2 Hev-senk skyvedør

Beskrivelse

Hev-senk skyvedør i tre m/glass som terrassedør, adkomst fra stue.
Alder: 2000, skiftet glass i 2026

Vurdering av avvik:

• Det ble påvist råteskadet trevirke på dørkarm som har blitt utbedret etter befaringen

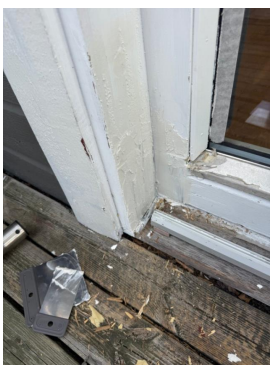
Konsekvens/tiltak

• Det anbefales løpende vedlikehold og nødvendig justering av døren. Utskifting bør påregnes dersom funksjon, tetthet eller isolasjonsevne skal forbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

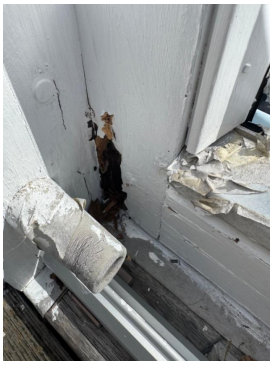


Fjernet råteskadet trevirke



Utbedret med nødvendig masse

Tilstandsrapport



Det ble påvist råte i døren ved befaring, hvorav det er fjernet råteskadet trevirke og utbedret døren i etterkant av befaringen.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en sørvendt terrasse på ca. 30 kvm med adkomst fra stuen og nedfelt boblebad. Ved endeveggen er det en østvendt terrasse på ca. 23 kvm, delvis overbygget med pergola og lysplater. Ved inngangspartiet er det etablert en platting/trapp i tre på ca. 11,4 kvm. 2 etasje av boligen har terrasse på ca. 4 kvm. I hagen er det i tillegg en frittstående platting på ca. 25 kvm. med drivhus.

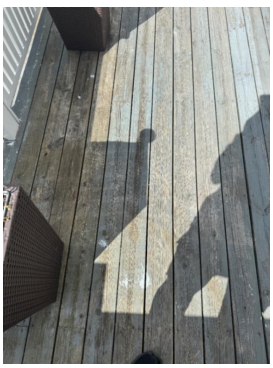
Terrassene er utført med beisede/malte terrassebord og rekkverk av malt trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det ble registrert værslitt terrassedekke
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte terrassebord bør vedlikeholdes eller skiftes ved behov for å begrense videre nedbrytning.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



Det ble registrert værslitt terrassedekke

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater på oppholds-og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: parkett, flis, laminat

Parkett- og laminatgulv kan over tid få fargeendringer som følge av dagslys og UV-påvirkning. Det kan derfor forekomme fargeforskjeller mellom eksponerte flater og områder som har vært tildekket av tepper eller møbler. Slike variasjoner er materialavhengige og anses normalt ikke alene som en skade

Vurdering av avvik:

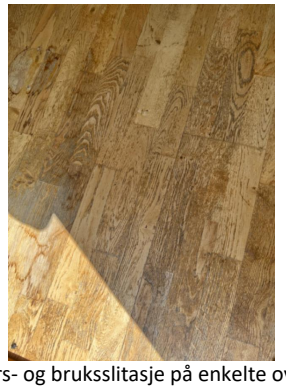
- Det er registrert bom (hulrom) under gulvflis i entré, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Det er registrert alders- og bruksslitasje på enkelte overflater i form av riss, hull og merker.

Konsekvens/tiltak

- Flisene bør holdes under observasjon og eventuelt skiftes eller festes på nytt. Mangelfull vedheft kan over tid medføre løse fliser, sprekkdannelser og følgeskader på omkringliggende overflater.

Det er kun registrert kosmetiske avvik. Det vurderes derfor at det ikke foreligger behov for strakstiltak. Eventuelle utbedringer kan gjennomføres etter behov og ønske, og har utelukkende estetisk betydning.



Det er registrert alders- og bruksslitasje på enkelte overflater i form av riss, hull og merker.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger og innvendige tak på oppholds-og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Vegger: Malt panel, MDF plater, brystningspanel, miljøtapet
Innvendig tak: Malt/behandlet panel, takplater

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er fundamentert på betongsåle. Etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje består av betongdekke, mens etasjeskillet mellom 1. og 2. etasje er utført som trebjelkelag. Opplysningene er basert på synlige konstruksjoner og antatt byggemåte, da konstruksjonene i hovedsak er skjult og ikke kontrollert ved inngrep.

Største målte avvik er 26 mm i/på kjøkken.

Til info: Etasjeskiller blir målt gjennom hele rom med krysslaser og tommestokk. Det presiseres at målingene er gjennomført etter beste evne, men at møblering og annet inventar i rommet har medført begrenset tilgjengelighet enkelte steder. Det tas derfor forbehold om at mindre avvik kan forekomme utenfor tilgjengelige målepunkter. Enkelte skjevheter i konstruksjonene må påregnes og ses på som normalt da dette er et eldre bygg.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert lokale skjevheter/plan- og helningsavvik på enkelte gulvflater i boligen som ses i sammenheng med bygningens alder.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke både funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

⚠ Radon

Beskrivelse
Dokumentasjon av utført radonmåling foreligger ikke, og bygget er antatt ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. (påbud med radonsperre i boliger etter 2011)

Til info: Det er ikke et krav om å gjennomføre radonmålinger men hvis du leier ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Bygningen har mursteinspipe. Frittstående vedovn i kjeller, innmurt peis m/innsats på kjøkken og frittstående kombiovn på stue.

Til info: På generelt grunnlag bør det utføres tilsyn av eldre mursteinspipe av feier/brannvesen.

Vurdering av avvik:
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Hovedsakelig innvendig utforede vegger. Det er gjennomført rutinemessig hulltaking mot terreng i rom som er vendt mot vest. Det er fuktsøkt med Protimeter (fuktmåler) Dampsperre er registrert i veggkonstruksjon under terrengnivå, jf. nærmere beskrivelse nedenfor.

Det gjøres oppmerksom på at innvendige utforede vegger i rom som ligger under terrengnivå utgjør en såkalt risikokonstruksjon. Risikoen øker særlig der hvor det er benyttet dampsperre på yttervegger, og hvor mer enn halvparten av veggkonstruksjonen befinner seg under terreng. Slike løsninger krever at både utvendig drenering og innvendig utforing er korrekt prosjektert og utført.

Basert på bygningens byggeår, må det påregnes at det ikke er etablert kapillærbrytende sjikt (for eksempel plastfolie, isolasjon eller pukk med drenerende egenskaper) under betongsålen. Fravær av slikt sjikt innebærer en økt risiko for fuktproblemer og skader.

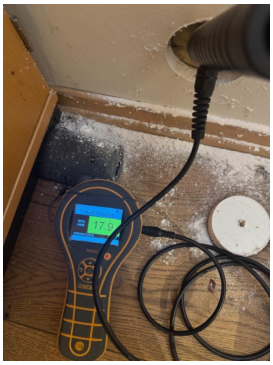
Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist at trekonstruksjonens fuktinnhold er svakt forhøyet – 17,9 vektprosent. Normalt skal treverk ha under 15 %. Når fuktigheten overstiger 17 %, øker risikoen for råte og muggsopp betydelig, og ved over 20 % har muggsopp trolig allerede begynt å vokse. Siden det ikke er synlige skader, tyder funnet på moderat fuktbelastning snarere enn aktiv råteskade på tidspunktet for undersøkelsen.

Det er registrert yttervegger med utforet trestenderverk der mer enn halve vegghøyden ligger under terreng. Det er benyttet dampsperre (plastfolie) på innside av yttervegg. (se beskrivelse på sjekkpunktet ''rom under terreng'')

Konsekvens/tiltak
• Fuktindikasjonen på 17,9 vektprosent er svakt forhøyet og tilsier at det bør avklares om trekonstruksjonen mot terreng er utsatt for vedvarende fuktpåvirkning (lekkasje/kapillært oppsug, manglende tetting eller utilstrekkelig uttørking). Selv om det ikke er registrert synlige skader, kan langvarig forhøyet fukt gi økt risiko for mugg og råte over tid.

Bruk av damsperre under terreng er en risikokonstruksjon og det er viktig å jevnlig kontrollere områdene der dampsperre er benyttet.

Tilstandsrapport



Det er gjennom hulltaking påvist at trekonstruksjonens fuktinnhold er svakt forhøyet – 17,9 vektprosent.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt innvendig tretrapp med eiketrinn mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig er det fabrikkmalte dører furudører.

Til info: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Enkelte merker/hakk må forventes på brukte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noe svelleskader i bunn av dørblad på bad i 1. etasje, samt enkelte dører som subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

• Mindre skader eller svelling på dører har begrenset betydning, men kan utvikle seg over tid. Enkelte innerdører bør justeres.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret og er vurdert til tilstandsgrad 3 (TG 3) på grunn av alder, forventet levetid og utførelse etter datidens byggeskikk.

Det er ikke etablert tettesjikt/membran på gulv.

Vaskerommet har støpt gulv som er malt, malte murvegger og det er støpt innvendig tak. Innredning bestående av arbeidsbenk, skyllekum, varmtvannsbereder og tappekran og avløp for vaskemaskin.

Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Vaskerommet fremstår med konstruksjoner fra opprinnelig byggeår. Det er ikke etablert membran i gulvet, og rommet tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til våtromstetthet.

Til info: Selv ved gulv av betong og beliggenhet i kjelleretasjen, kan manglende membran føre til fuktopphopning over tid. Dette kan gi grobunn for mugg- og soppdannelse på overflater, og fukt kan etter hvert trenge inn i organiske materialer i omkringliggende konstruksjoner. Dette kan medføre utvikling av saltutslag, råteskader og forringet innemiljø.

Konsekvens/tiltak

• Vaskerommet fungerer med dagens bruk, og siden gulv, vegger og tak består av mineralske konstruksjoner, vurderes konsekvensen ved normal bruk som begrenset. Manglende tettesjikt innebærer likevel at rommet ikke har tilfredsstillende sikring ved større lekkasjer eller vannsøl. Det anbefales å opprettholde moderat vannbelastning, kontrollere rørinstallasjoner og sluk/avløp jevnlig samt vurdere lekkasjestopper. Oppgradering bør påregnes ved endret bruk eller fremtidig rehabilitering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eldre våtrom med oppgraderingsbehov

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

I følge opplysninger ble badet totalrenovert/ombygget i ca. 2011 av godkjent håndverksfirma. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist for takstmannen. Da dokumentasjon på utførelse ikke er fremvist for takstmannen har undertegnede derfor ikke kjennskap til badets utførelse bak synlige flater.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Gulvet har påstrykningsmembran/smøremembran

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har to plastsluk. Smøremembran med mansjetter ved sluk.

Til info: Det anbefales å tømme/rense vannlåsen 4 ganger i året da det sikrer god avrenning og bidrar til å forlenge baderommets levetid.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Det er ikke fremvist dokumentasjon på at arbeidene med membran har faglig utførelse. TG 2 er satt utifra noe usikkerhet knyttet til utførelsen, og ikke på bakgrunn av påviste skader eller funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Det er på befaringstidspunktet ikke registrert synlige symptomer på lekkasje eller redusert funksjon. Manglende dokumentasjon innebærer imidlertid en økt risiko for skjulte feil eller fremtidige fuktskader, da konstruksjonen ikke kan verifiseres å være korrekt oppbygget. Sluket bør holdes under oppsyn og rengjøres med jevne mellomrom.



Badet har to sluk som er inspisert



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet i 1. etasje ble totalrenovert/ombygget av håndverksfirma i ca. 2011.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Fliser på vegger og malt innvendig tak. Rommet har baderomsinnredning med heldekkende servant og underskap med skuffer, veggmontert toalett, dusjkabinett og innmurt badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Dette gir begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet kan medføre langsommere uttørking og økt fuktbelastning ved bruk. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og sikre tilfredsstillende tilluft til rommet.

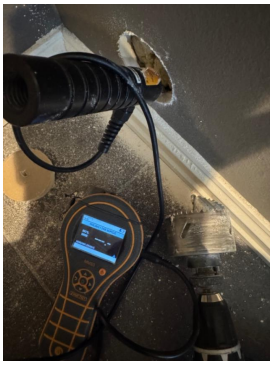
1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling er foretatt av takstmann uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble ifølge opplysninger fra eier bygget om omkring år 2000 i forbindelse med oppføring av tilbygg. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter alder på tettesjikt/membran eller utførelse av øvrige arbeider tilknyttet oppussingen. Tilstandsgrad er vurdert på bakgrunn av visuell observasjon og overflatisk kontroll, der rommet som helhet fremstår funksjonelt for dagens bruk. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes uten destruktive inngrep.

Takstmann anbefaler at dusjing skjer i dusjkabinett eller badekar med kontrollert avløp til sluk. Dette for å begrense eksponering av gulv og vegger for fukt, og dermed redusere risikoen for fremtidige vannlekkasjer eller fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt panel på innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Fall fra slukrist til topp membran ved dør: ca 25 mm

Til info: Fallforhold blir målt med krysslaser og tommestokk.

Vurdering av avvik:

• Oppkanten på dusjhjørne uten drenshull. Det vil si at vann som eventuelt havner på utsiden av dusjen ved f.eks. vannlekkasje fra tappekran eller toalett, ikke blir ledet til sluket.

• Det er registrert bom (hulrom) under flere gulvflis, noe som indikerer manglende vedheft.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres spalte under dusjlist slik at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsone når sluk før det gjør skade i tilstøtende rom.

• Bom i gulvfliser innebærer at flisene ikke har tilfredsstillende heft mot underlaget. Dette medfører økt risiko for sprekkdannelser, løse fliser og skader ved belastning. Forholdet kan også indikere utførelsesfeil i oppbyggingen av gulvet. Det anbefales nærmere undersøkelser, eventuelt med destruktive inngrep, for å avklare tilstanden på membran og underliggende konstruksjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er opplyst at avløpsrør ligger oppå banemembran hvorav det ikke er nødvendig med mansjetter ved rørgjennomføringer i skille ved gulvflisen.

Vurdering av avvik:

• Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



Rørgjennomføringer i gulvet har ikke synlig mansjetter/membran

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Badet har plastsluk. Banemembran med klemring på sluk.

Til info: Det anbefales å tømme/rense vannlåsen 4 ganger i året da det sikrer god avrenning og bidrar til å forlenge baderommets levetid.

Vurdering av avvik:

• Det er plastsluk i gulvet. På grunn av avleiringer og utførelsen rundt sluket er eventuell klemring og membranens tilslutning til sluket ikke synlig eller mulig å kontrollere. Våtrommet er fra omkring år 2000, og mer enn halvparten av forventet brukstid for sluk og tettesjikt er oppbrukt. Det gis TG2 på bakgrunn av alder og usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse og gjenværende funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Sluket bør rengjøres, og tilslutningen mellom membran og sluk bør undersøkes nærmere. Ingen umiddelbare tiltak er nødvendigvis påkrevd dersom det ikke foreligger tegn til lekkasje, men rehabilitering av våtrommet må påregnes.



Eldre sluk er inspisert

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Badet i 2. etasje ble ifølge opplysninger fra eier bygget om omkring år 2000 i forbindelse med oppføring av tilbygg. Arbeidene ble utført som egeninnsats av eier, som opplyser å være fagkyndig og på daværende tidspunkt drev et våtromsgodkjent foretak.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Fliser på vegger og malt panel på innvendig tak. Rommet har baderomsinnredning med heldekkende servant og underskap med dører, frittstående toalett og dusj med vegger av glassbyggerstein.

Vurdering av avvik:
• Baderomsinnredningen har mindre svelleskader i bunn av frontdører og sideplate

Konsekvens/tiltak
• Mindre skader eller svelling har begrenset betydning, men kan utvikle seg over tid.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har naturlig ventilasjon

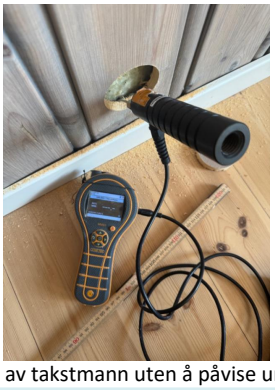
Vurdering av avvik:
• Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Dette gir begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet kan medføre langsommere uttørking og økt fuktbelastning ved bruk. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og sikre tilfredsstillende tilluft til rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling er foretatt av takstmann uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra ca. 2000 av merket Sentrum kjøkken.

Innredningen har lyse profilerte fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, ett-greps vannkran. Lys montert under overskap.
Integrerte hvitevarer: stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin (uten dekkplate)
Komfyrvakt: nei
Automatisk vannstopperfunksjon: nei

Til info: Det anbefales komfyrvakt og system for automatisk avstengning av vann ved eventuell lekkasje for alle kjøkken. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

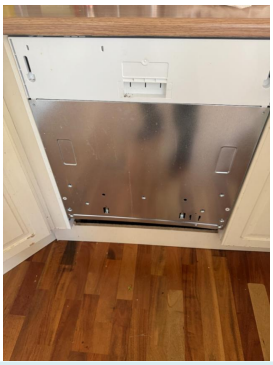
Vurdering av avvik:
• Registrert enkelte merker og slitasje på kjøkken, samt at det mangler dekkplate på oppvaskmaskin

Konsekvens/tiltak
• Det er kun registrert kosmetiske avvik. Det vurderes derfor at det ikke foreligger behov for strakstiltak. Eventuelle utbedringer kan gjennomføres etter behov og ønske, og har utelukkende estetisk betydning.

Tilstandsrapport



Registrert enkelte merker og slitasje på kjøkken, samt at det mangler dekkplate på oppvaskmaskin



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator montert over koketopp.

Til info: Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. God renhold av komponentene i ventilator er viktig for å opprettholde kapasiteten og for å hindre brannfare. Filter i ventilator skal vaskes/skiftes regelmessig.

Vurdering av avvik:

• Ventilator er av eldre dato. TG 2 er satt utifra alder og tilstand på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av ventilator om/når kjøkkeninnredning skal skiftes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rørsystemer modernisert med rør i rør system (vannrør i plast med utvendig "sikkerhetsrør") Hovedstoppekran plassert på vaskerom.

Til info: Undertegnede har kun vurdert røranlegget med visuell undersøkelse (ikke funksjonstesting). Full tilstandsvurdering krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, modernisert i forbindelse med renovering/bygging av våtrom og kjøkken.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger, spalteventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes.

Til info: Krav for luftbehandling har blitt strengere de etterfølgende år, og dagens krav er ikke tatt i betraktning. Merk at det stilles strengere krav til luftutskiftning og varmegjenvinning for nye boliger i dag.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligens kjelleretasje blir oppvarmet av elektrisk gulvvarme på alle oppholdsrom, utenom vaskerommet.

Boligens 1 etasje blir oppvarmet av elektrisk gulvvarme på entré og bad. Det er to varmepumper, panelovn på kjøkken og kombi-peis på stue (oljetilførsel er frakoblet). I tillegg er det peis på kjøkken.

Boligens 2 etasje blir oppvarmet av elektrisk gulvvarme på bad.

Til info: Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. (Opplysninger om gulvvarme er innhentet fra selger)

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Anlegget ble oppgradert med nytt sikringsskap, ledningsnett og inntakskabel i ca. 2000.

Til info: Takstmannens fagkompetanse dekker ikke elektro, Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert, og det er kun synlige feil og skader som blir kommentert og vurdert. For ytterligere undersøkelser av anlegget kan el-takstmann rekvireres.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke avdekket konkrete avvik ved det elektriske anlegget på befarings-tidspunktet. På bakgrunn av anleggets og ledningsnettets alder, samt at det ikke er dokumentert gjennomført el-tilsyn de siste fem årene, anbefaler takstmannen likevel på generelt grunnlag at det utføres en kontroll av det elektriske anlegget. Kontrollen bør gjennomføres av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet for å verifisere anleggets tilstand og forskriftsmessige utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Kontrollen bør gjennomføres av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet for å verifisere anleggets tilstand og forskriftsmessige utførelse.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse
Det er påvist at lovpålagt røykvarsling og brannslukningsutstyr er installert i boligen på befaringsdagen. Alarmsystem direkte tilknytning til vaktsentral (brann og innbrudd)

Eier er forpliktet i henhold til forskrifter at røykvarslere og brannslukningsutstyr skal være installert når boligen omsettes. Utstyr er Ikke kontrollert/ funksjonstestet av takstmannen.

Vurdering av avvik:
• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er) fra kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

TOMTEFORHOLD

TG IU Byggegrunn

Beskrivelse
Det er ukjent byggegrunn.

Til info: Ikke vurdert på tilstandsnivå, da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Dreneringen rundt boligen skal hovedsakelig være fra ca. år 2000. Ifølge opplysninger ble dreneringen langs vestvendt endevegg ikke skiftet, grunnet fjell tett inntil boligen.

Vurdering av avvik:
• Basert på fuktmålinger i yttervegg mot vest ved befaring er det registrert indikasjoner på at dreneringen og/eller grunnmursfuktsikringen (tettesjiktet) har redusert eller begrenset funksjon på denne veggen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere undersøkelser av drenering og grunnmursfuktsikring langs vestveggen. Utbedring kan innebære etablering av alternativ fuktsikring og drenering tilpasset fjellforholdene. Manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning og følgeskader i konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Oppført på grunnmur av betong og lettbetong (Leca) med utvendig puss. Innvendige vegger er stedvis utforet og kledd igjen med plater, panel el. tilsvarende.

Til info: enkelte små riss i grunnmur er registrert. Ingen vesentlige tilstandssvekkelser.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert enkelte mindre riss/småsprekker i grunnmur ved lagringsrom

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å overvåke sprekkutviklingen. Dersom sprekkene øker i omfang eller medfører fuktinntrengning, nivåforskjeller eller andre følgeskader, bør forholdet vurderes nærmere av fagkyndig og nødvendige utbedringer utføres.



Det er registrert enkelte mindre riss/småsprekker i grunnmur ved lagringsrom

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Utvendig avløpsledning ble oppgradert fra kum og inn mot boligen i ca. 2019. TG 1 er satt utifra alder på bunnledninger.

Det er ikke kontrollert om boligens avløpssystem er dimensjonert i forhold til bruken.
Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke avdekket konkrete avvik ved det elektriske anlegget på befarings-tidspunktet. På bakgrunn av anleggets og ledningsnettets alder, samt at det ikke er dokumentert gjennomført el-tilsyn de siste fem årene, anbefaler takstmannen likevel på generelt grunnlag at det utføres en kontroll av det elektriske anlegget. Kontrollen bør gjennomføres av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet for å verifisere anleggets tilstand og forskriftsmessige utførelse.

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er) fra kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Kontrollen bør gjennomføres av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet for å verifisere anleggets tilstand og forskriftsmessige utførelse.

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Tatt i bruk.

Byggeår
1985

Kommentar
Byggeår er basert dokumentet fra kommunen om melding om tiltak

Standard

Vedlikehold
Bygningsmassen er av eldre dato og det er registrert vedlikeholdsetterslep. For denne typen bygninger må det generelt påregnes behov for løpende vedlikehold, samt oppgraderinger for å ivareta funksjon og teknisk standard.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse av garasje.

Frittstående enkelgarasje oppført i trekonstruksjon (bindingsverk) med et bruksareal på ca. 26 kvm. Bygningen har utvendig malt/beiset trekledning og saltak tekket med takpapp. Det er installert elektrisk anlegg med belysning og el-billader. Garasjen er utstyrt med motorisert vippeport. Bygningen er uisolert.

Til info: Bygningsmassen er av eldre dato og det er registrert vedlikeholdsetterslep. For denne typen bygninger må det generelt påregnes behov for løpende vedlikehold, samt oppgraderinger for å ivareta funksjon og teknisk standard.

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

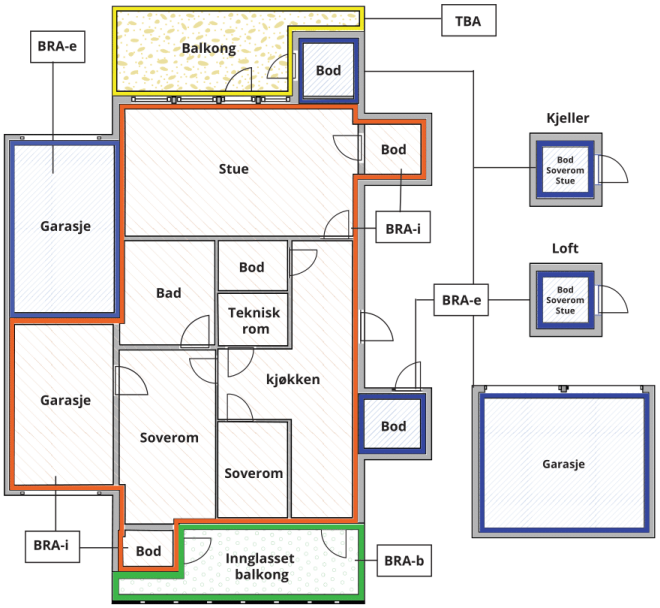
Hva er måleverdig areal?

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)**
Kjeller	74	31		105	
1. Etasje	88			88	64
2. etasje	86			86	4
SUM	**248**	**31**			**68**
SUM BRA	**279**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Hall m/trapp, kott, kontor, bod, kjellerstue, bod 2, vaskerom	Lagerrom, lagerrom 2	
1. Etasje	Stue, entré, bad, kjøkken, gang m/trapp		
2. etasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser av typen Bosch GLM 50-22 og er ca. angitt. (avrundet til nærmeste hele tall)

Takhøyde blir ikke kontrollert, med mindre det er usikkert om den er lavere enn 190 cm.

Arealene er beregnet og rom er
definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Krav til rømningsvei fra kjellerrom som brukes til varig opphold er at det skal være minst to uavhengige rømningsveier:

- Én kan være via trapp til hovedetasjen.

- Den andre må være direkte rømningsvindu eller utgang til det fri.

Krav til vindu som rømningsvei er at det skal ha en samlet lysåpning på bredde + høyde, på tilsammen 150 cm. Eks 90 bredde, 60 høyde = 150 cm. Det skal ved høye vinduer være fastmontert utstyr for å muliggjøre rømning.

NB! Merk at felles vegg mellom lagringsgrom under terrassen og bolig ikke er tatt med i arealoppstillingen. Denne veggen kommer som et påslag på målte arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. Det bemerkes i den sammenheng at det er utført endringer av kjelleren i boligen i forhold til tegningene i kommunen.
I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Påkostninger knyttet til boligen som er utført av håndverkstjenester og/eller egeninnsats er angitt under punktet tilbygg/modernisering i rapporten. Innhentede opplysninger om omfang og årstall anses som mottatt fra oppdragsgiver/tilgjengelig dokumentasjon. (Opplysninger om påkostninger og årstall blir ikke etterprøvd av takstmann. Flere årstall kan være hentet fra tidligere takstrapporter eller prospekt. Det tas derfor forbehold om at opplysningene kan avvike fra faktiske forhold.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Takhøyden i kjelleren er målt til ca. 2,01 meter. Høyden kan tilfredsstille minstekravet ved bruksendring i bolig omsøkt før 1. juli 2011. Det er ikke dokumentert om rommene er godkjent for varig opphold. Godkjent bruk må verifiseres mot kommunens byggesaksarkiv. Målingen er utført på et tilgjengelig punkt, og lokale høydeavvik kan forekomme.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		26		26	
SUM		**26**			
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA er oppmålt med Bosch GLM 50-22 og er ca angitt. BRA er oppmålt med Bosch GLM 50-22 og er ca angitt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
04.8.2026	Tommy Væring	Takstingeniør
	Roger Brustad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3220 ENEBAKK	90	105		0	1730.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tiurveien 31

Hjemmelshaver

Brustad Line Styve, Brustad Roger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde i Ytre Enebakk. Her bor du i et trivelig område, nært skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, lysløype, idrettshall og en svært populær 18-hulls golfbane. Badeplass ved Vågvann og vannskisenter ligger også i nærheten.
Dagligvarehandelen kan gjøres hos Rema 1000 og Kiwi. Ønsker du andre servicetilbud har Våglia butikksenter 14 forretninger under samme tak. For de som ønsker et større utvalg av butikker så er det under 20 minutter med bil til Ski sentrum hvor man finner et mangfold av butikker og restauranter samt Ski Storsenter med 145 butikker under samme tak.

Området byr på offentlig kommunikasjon via buss.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning fra Kirkebygden og Ytre Enebakk Vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen. (Ikke gjennomgått av takstmann. Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan/kommuneplan for område/eiendommen)

Om tomten

Eiet forholdsvis flat tomt på ca.1 731 kvm. Eiendommen er opparbeidet med gressplen og div. beplantning. Deler av tomten er innrammet med hekk. Det er gruset gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Parkering

Parkering m/el-billader i enkelgarasje . Videre er det parkeringsplass på egen tomt.

Ferdigattest

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen. (For boliger omsøkt før 1998 hvorav det ikke foreligger ferdigattest, så har det ved endringen av plan- og bygningsloven i 2015 innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998)

Egenerklæring

Egenerklæringsskjema er gjennomlest av takstmann. Skjemaet skal ligge som et vedlegg til salgsprospektet. Anbefaler potensiell kjøper å lese igjennom denne nøye.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	36466947			

Kommentar
Forsikringspolise er ikke gjennomgått av undertegnende.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse		Ordrebekreftelse er sendt rekvirent/eier pr. mail.	Fremvist		Nei
Egenerklæring		Rekvirent/eier har fremlagt egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Offentlig data hentet fra nett.	Gjennomgått		Nei
Eier		Rekvirent/eier har lest igjennom rapporten og gitt tilbakemelding.	Fremvist		Nei
Tegninger		Tegninger er sendt pr. mail.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Tiurveien 31, 1914 YTRE ENEBAKK

11 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tiurveien 31	Tiurveien 31	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1998 desmber

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd dere siden 1998 til oktober 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Brustad, Roger

Selger

Brustad, Line Styve

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2000

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utført av meg som driver firma med våtrom godkjent firma

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

rbbygg as

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

1999

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tilbygg, etterisolert, hevet tak, nye vinduer. Er byggmester selv.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Roger Brustad

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2000

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Gravet ned til, montert drenspapp og drensrør, fylt på drens pukk, duk og fylt opp. Monter list på toppen.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Roger Brustad

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2000

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet inntaks kabel, byttet sikring skap, opplegg for skjult anlegg i alle etg. og nye sikringer til alt

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Flovill

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2000

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt av rør og avløp er byttet innvendig til rør i rør system. Det er byttet avløpsrør helt ut frem til kum på utsiden.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Roger Brustad

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Byttet peis på kjøkken, stue og u-etg

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2000

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tilbygg, hevet tak, etterisolert, ny panel, nye vinduer

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Roger Brustad

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 36466947

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Line Styve Brustad	**2026-08-13**	**Roger Brustad**	**2026-08-11**

Identification

Line Styve Brustad

Identification

Roger Brustad

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

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

Utskriftsdato: 02.07.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3220	**Gårdsnr.**	90	**Bruksnr.**	105	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tiurveien 31, 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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20151000
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/11352/Bestemmelser%20etter%20mindre%20endring%202018.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 731 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Ytre Enebakk **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 731 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20261000

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

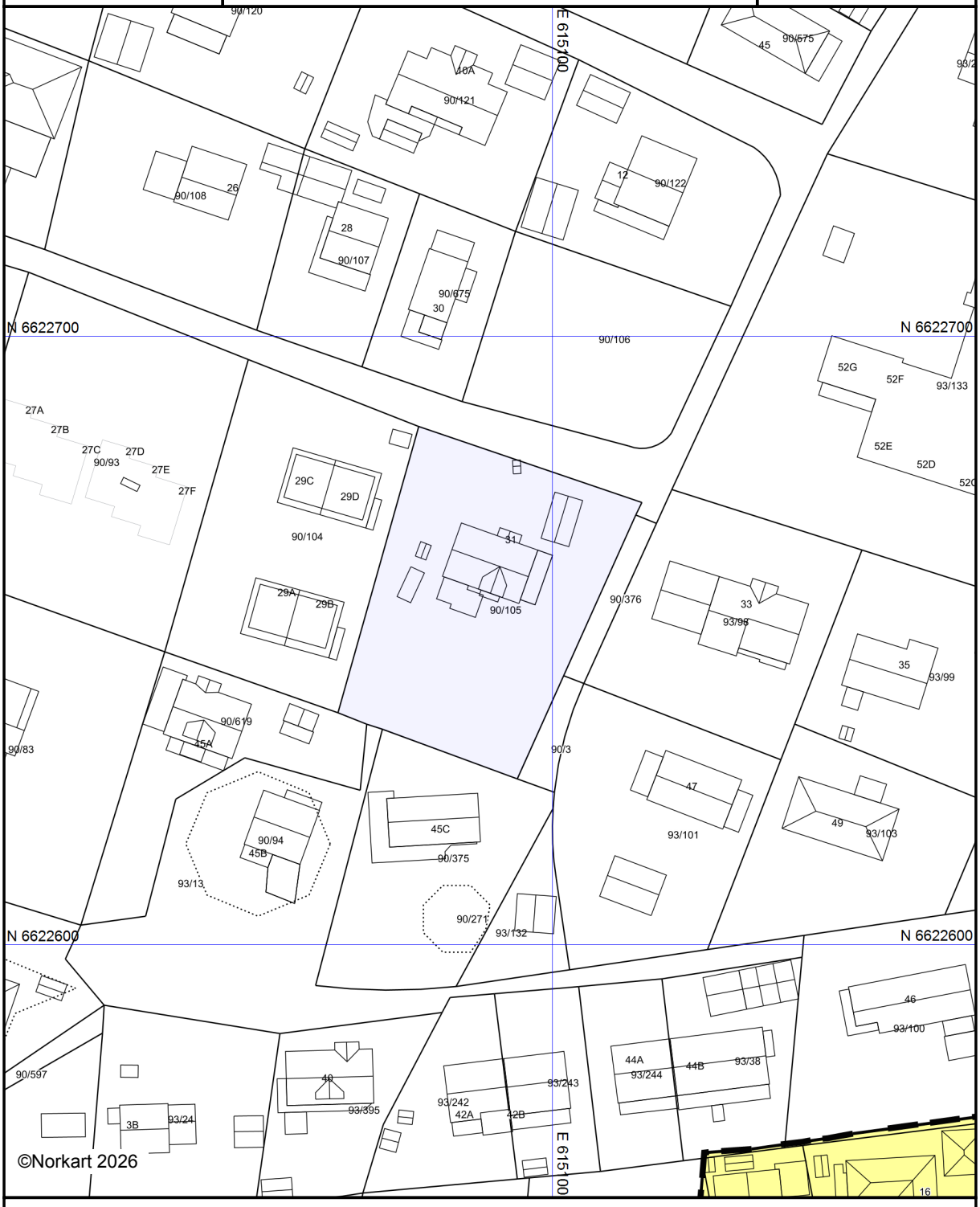
Enebakk kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 90/105
Adresse: Tiurveien 31
Utskriftsdato: 02.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

Frittliggende småhusbebyggelse

Kjøreveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Enebakk kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 90/105
Adresse: Tiurveien 31
Utskriftsdato: 02.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Boligbebyggelse - nytt
- Sentrumsformål - eksisterende
- Sentrumsformål - nytt
- Friområde - eksisterende
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Byggegrense
- Strandlinje vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

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 107	Beregnet areal	1730.7
Etablert dato	27.05.1960	Historisk oppgitt areal	1671
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle 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	90/105
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	90/105
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	10.09.2019 24.01.2020	sak 2019/269 J 19/19		3028-90/270, 90/3, 90/104, 90/105, 90/376
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	10.09.2019 24.01.2020	sak 2019/269 J 19/19	Tinglyst 24.01.2020	90/104 (-745,7), 90/677 (745,7) 90/3, 90/93, 90/105
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	28.09.2011 28.09.2011			90/3, 90/105
Endre egenskaper Annen forretningstype	28.09.2011 28.09.2011	 Sentralpunkt flyttet		90/105
Skylddeling	27.05.1960			90/3 (-1671), 90/105 (1671)

Skylddeling

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6622653.3	615088.2		Ja	1730.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BRUSTAD ROGER F100367*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Postboks 11 1620 GRESSVIK	Bosatt (B)
BRUSTAD LINE STYVE F111165*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	TIURVEIEN 31 1914 YTRE ENEBAKK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tiurveien 31

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1914 YTRE ENEBAKK	Kirkesogn	02100403 Enebakk
Grunnkrets	308 Søndre Våglia	Tettsted	612 Ytre Enebakk
Valgkrets	3 YTRE ENEBAKK		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	150549558		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	23.03.1962
2	150549558	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.02.2008
3	6838723		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	31.12.1985

1: Bygning 150549558: Enebolig (111), Tatt i bruk 23.03.1962

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	147
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	147
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	23.03.1962	17.02.1999	
Tatt i bruk	23.03.1962	17.02.1999	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Bolig	Tiurveien 31	H0101	90/105	147	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	37	0	37	0	0	0
H01	1	55	0	55	0	0	0
K01	0	55	0	55	0	0	0

2: Bygningsendring 150549558-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.02.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	75
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	75
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	26.05.1999	26.05.1999	
Igangsettingstillatelse	23.07.1999	26.05.1999	
Tatt i bruk	01.02.2008	26.05.1999	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tiurveien 31	H0101	90/105	75	3	0	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	25	0	25	0	0	0
H02	0	25	0	25	0	0	0
H01	1	25	0	25	0	0	0

3: Bygning 6838723: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 31.12.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	40
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	11.06.1985	11.06.1985	
Igangsettingstillatelse	30.06.1985	30.06.1985	
Tatt i bruk	31.12.1985	31.12.1985	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	90/105	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	40	40	0	0	0

Henvisning:

J.nr. .....

Kart 1236

Tekst .....

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

Lør dag den 7/5 1960 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården Vestby gr.nr. 20 br.nr. 3

av skyld mark 9.85 i Nesbakke herred

Forretningen er forlangt av Nesbakke Kommune

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[2]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Th. Onsrud – K. Tunbråten

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:[3] alle

Ved forretningen møtte:[4]

Av partene:

Av naboer:

Over de[5] n delene av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:[5]

---

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19

N. N.»

[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

[5]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påstätte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Nr. 147 Lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 7.58.

Finansdepartementets formular

mot nord 29m + 10m
mot øst 38m + 10m
mot syd. 32m.
mot vest 49m.

Alle tomtehjørne er merket med bolter

Parsellen skal anvendes til:[1] vellatomt

skylden for de 1 fraskilte del er ble bestemt til 0.02

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 4.83 De 1 fraskilte del er gitt bruksnavn:[2] Parsell nr. 107.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at ..... skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

.....

.....

.....

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

.....

[1]) Ufylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21).

M6 1236

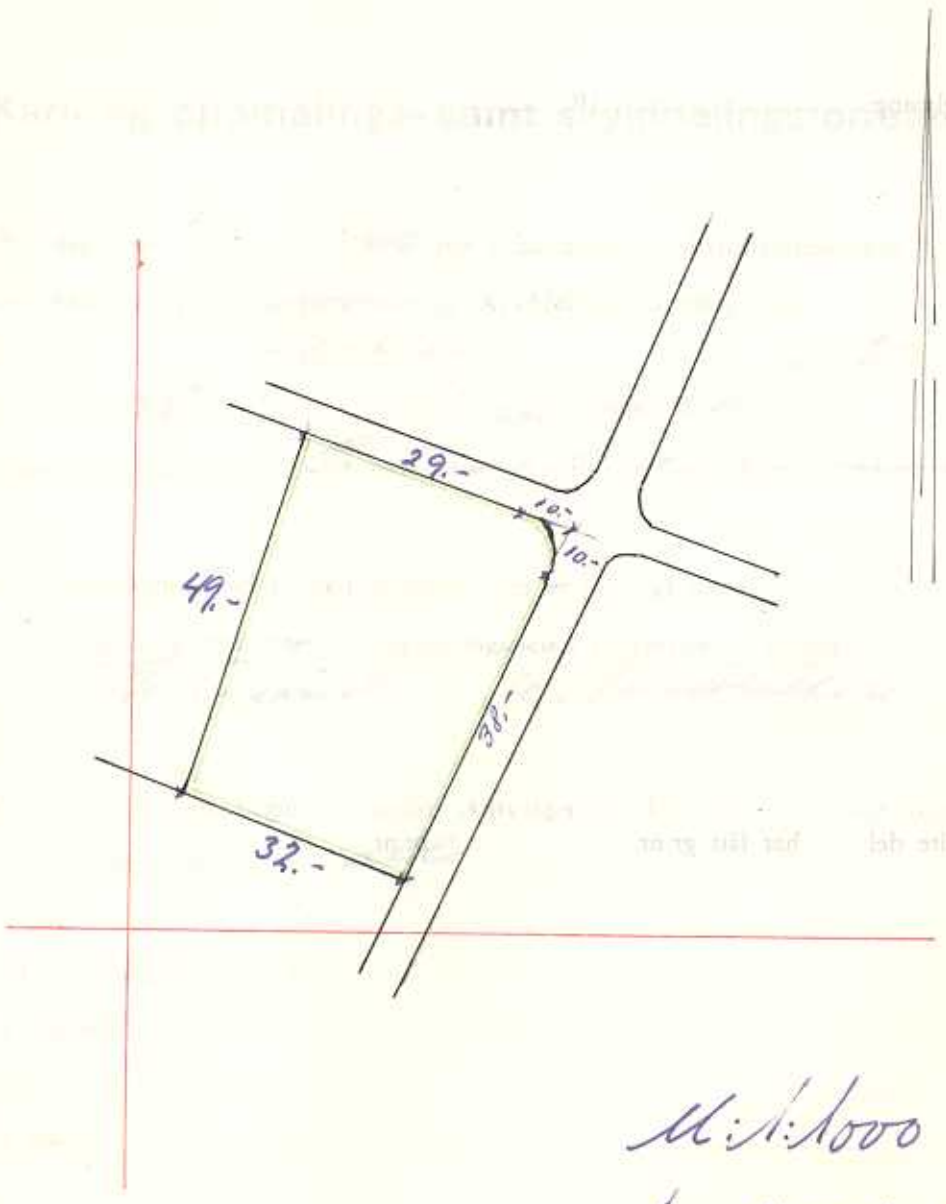
90/105

Kart

over parsell nr. 107 av gr.nr. 90 br.nr. 3

Vestby i Enebakk

(eiendommens navn)



M: 1:1000

A = 1671 m²

Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Antatt til tinglysing ..... 19 .....

Tinglyst ved

De .....fraskilte del.....har fått gr.nr. ..... br.nr. .....

Enebakk kommune

Ledningskart

Eiendom: 90/105
Adresse: Tiurveien 31
Dato: 02.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Enebakk kommune

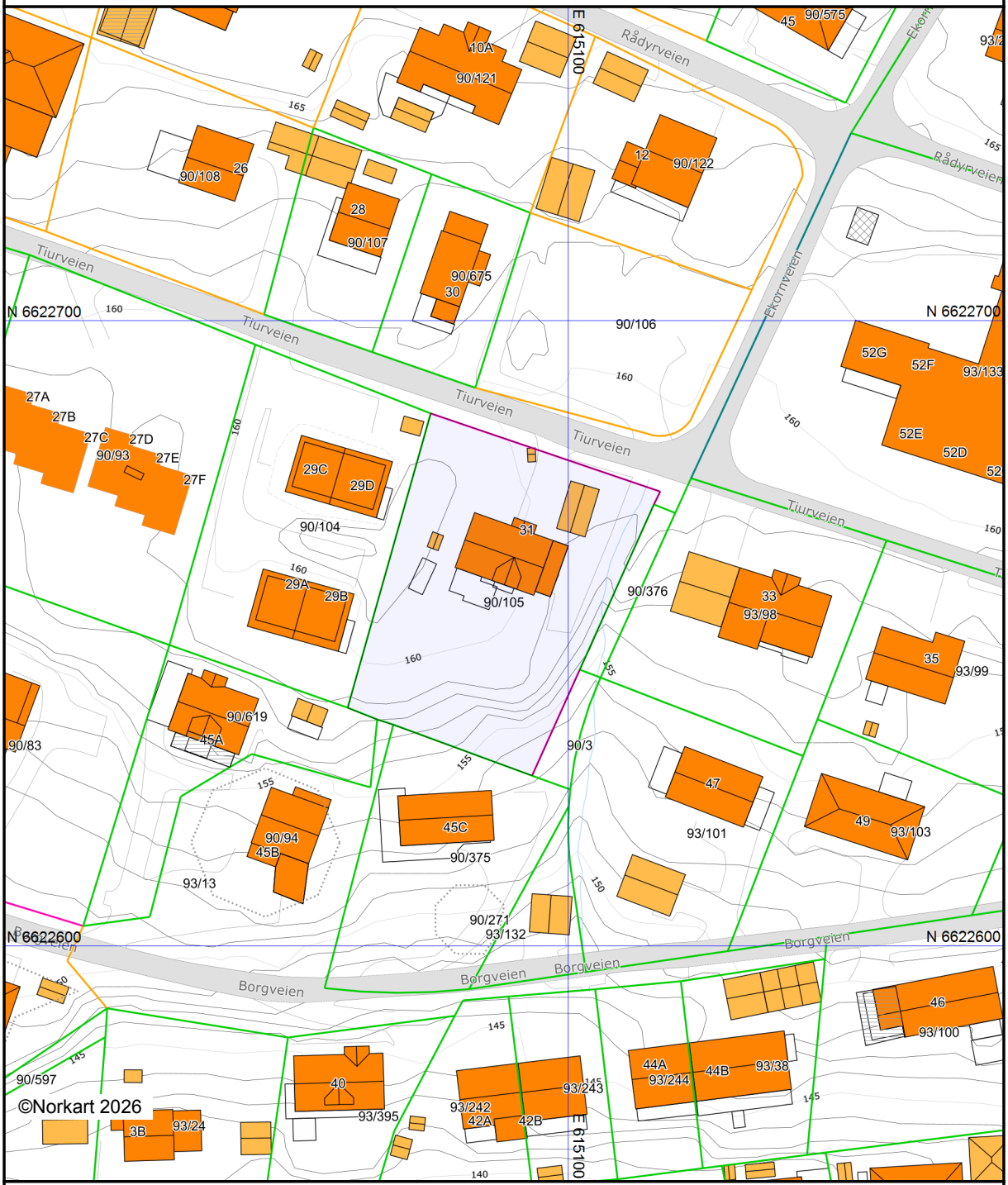
Grunnkart

Eiendom: 90/105
Adresse: Tiurveien 31
Dato: 02.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 02.07.2026

Eiendomskart for eiendom 3220 - 90/105//



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

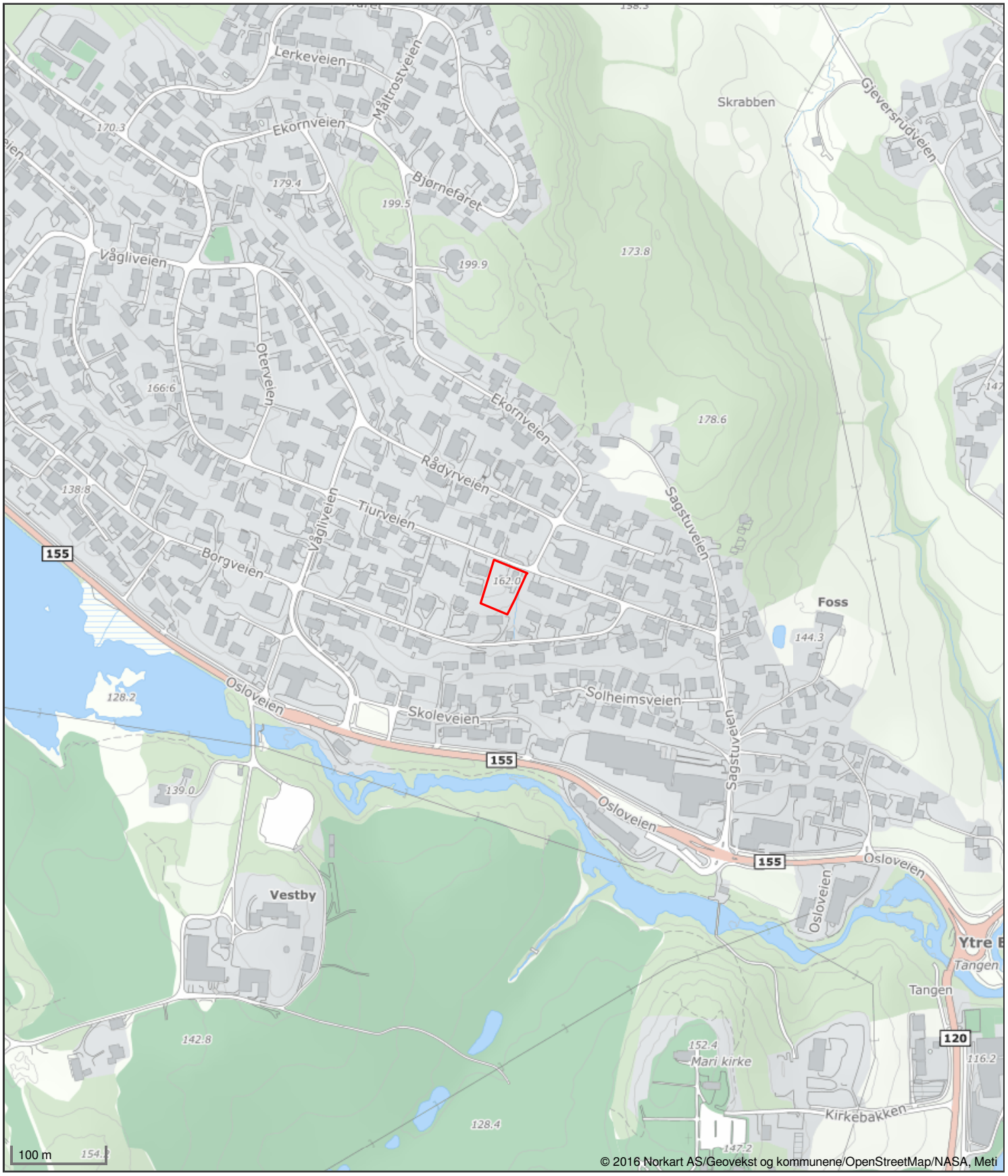
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 730,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6622653,3	**Øst**	615088,2	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6622636,21	615069,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,71	
2	6622638,09	615064,67	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,10	
3	6622661,81	615071,37	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,65	
4	6622685,19	615077,97	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,29	
5	6622672,69	615114,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,82	
6	6622670,63	615113,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,29	
7	6622644,19	615101,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,99	
8	6622627,21	615094,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,62	
9	6622635,39	615071,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,67	

Utskriftsdato: 02.07.2026

Oversiktskart for eiendom 3220 - 90/105//



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.

ENEBAKK KOMMUNE

Byggesak, geodata og miljø

Roger Brustad
Postboks 11
1620 Gressvik

Deres ref.:	**Vår ref.:**	**Dato:**
	2026/2571/ELISOR	05.10.2026

Delegert behandling av sak D 238/26

TILLATELSE TIL ENDRING AV TILTAK OG FERDIGATTEST, JF. PBL. § 21-10

Tiltaket gjelder:	Endret tilbygg		
Søknad datert:	30.09.2026	*Mottatt her:*	30.09.2026
Matrikkel:	*Gnr.: 90*	*Bnr.: 105*	
Eiendommens adresse:	Tiurveien 31		
Tiltakshaver:	Roger Brustad		
Ansvarlig søker:			

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

VEDTAK:

I henhold til plan- og bygningslovens § 20-3 gis det tillatelse til å endre tiltak og i henhold til § 21-10 gis det ferdigattest til i samsvar med innsendte søknad.

Søknad om endring.
Det ble gitt byggetillatelse for tilbygg og endret takkonstruksjon samt mindre endringer i sak D0067/99. I forbindelse med anmodning om ferdigattest søkes det om endring.

Det er bygget bod på hele gavelveggen under godkjent terrasse. Boden er 20 m2. Terrassen er også utvidet med 11,5 m2 og det er bygget tak over del av terrassen på 5 m2. Trappen ved hovedinngangen er utvidet med 3 m2. Ny BYA er 147,6 m2. (tidligere godkjent BYA var 98,6 m2)

Grad av utnytting er 8,5%. Endringen er i tråd med gjeldende kommuneplan, og tillatelsen for øvrig. Endringen godtas.

Ferdigattesten gjelder:
Tiltakshaver har bekreftet at tiltaket er utført i tråd med tillatelsen og gjeldende regelverk. Byggesaken avsluttes derfor med ferdigattest.

Tiltaket må ikke tas i bruk på en annen måte enn det som er beskrevet i byggetillatelsen. Endret bruk av bygg kan innebære at det må vurderes tillatelse til endret bruk eller endret drift.

Gebyr:
I henhold til gebyrregulativet for behandling av natur, geodata og byggesaker i Enebakk kommune for 2026 fastsettes gebyret til kr 7. 300, - for endring varenr 66262 og kr 2.550, - varenr: 66751

Klageinformasjon:

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

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

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

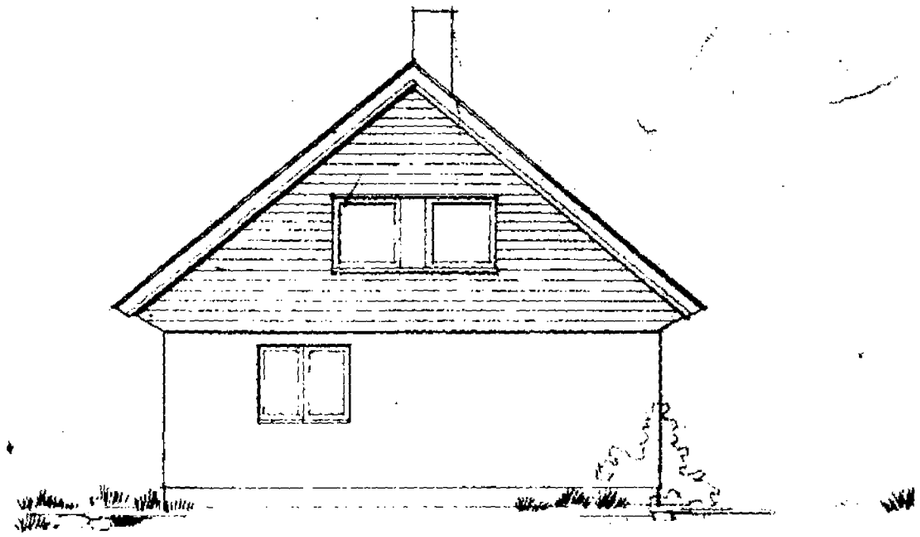
Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.

Vennlig hilsen

John Robert Bjørnstad
enhetsleder

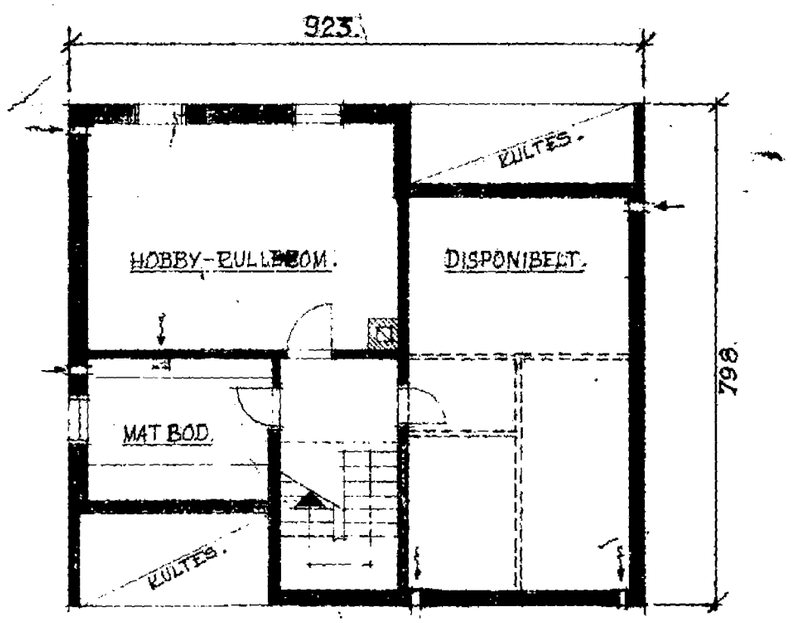
Elin Melbøe Sørensen
spesialrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

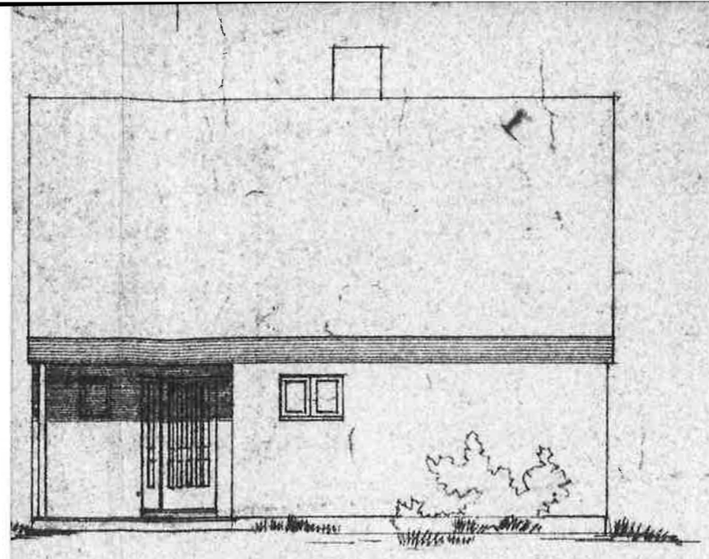


GAVL-FASADE 2.

8,65 x 4,80 = 41,52
4,90 x 1,15 = 5,64
5,60 x 1,40 = 7,84
55 m²

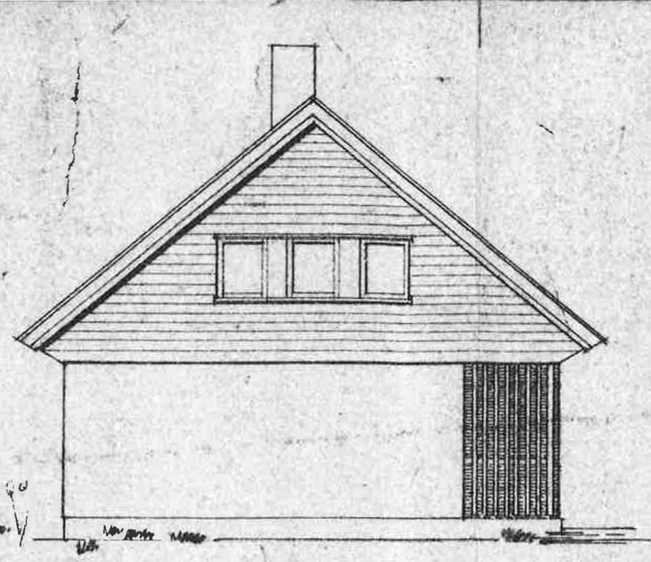


PLAN AV KJELLER.

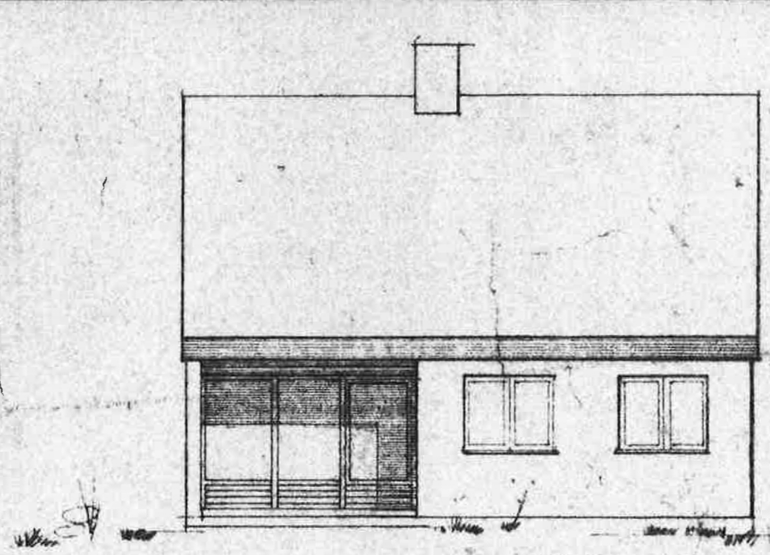


ENTRÉ-FASADE.

8,65 x 4,80 = 41,52
4,95 x 1,20 = 5,94
5,50 x 1,40 = 7,70
55,16 ≈ 55 m²

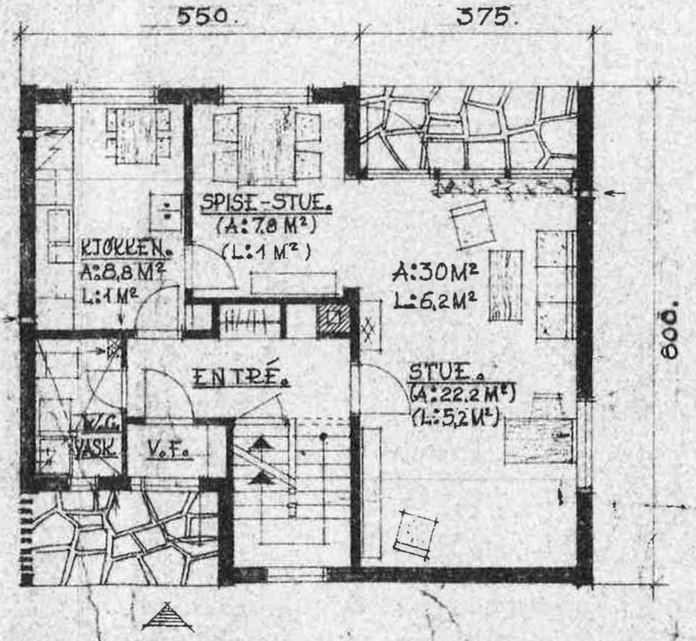


GAVL-FASADE 1.

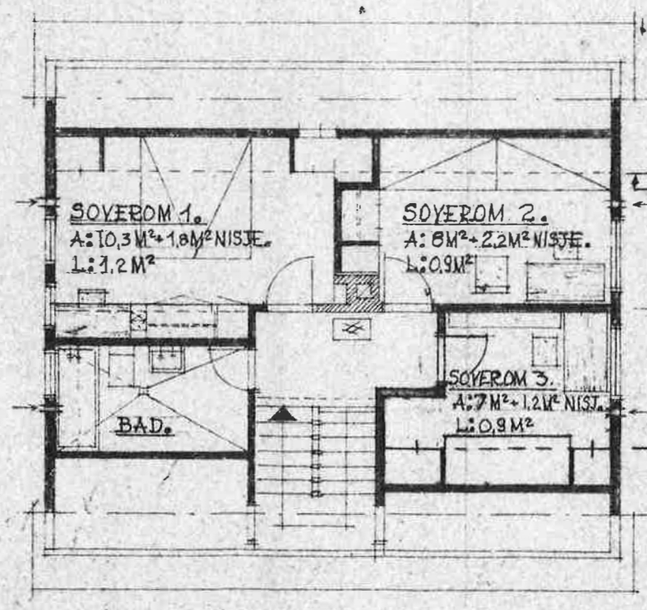


HAVE-FASADE.

4,15 x 8,90 = 36,9 ≈ 37 m²



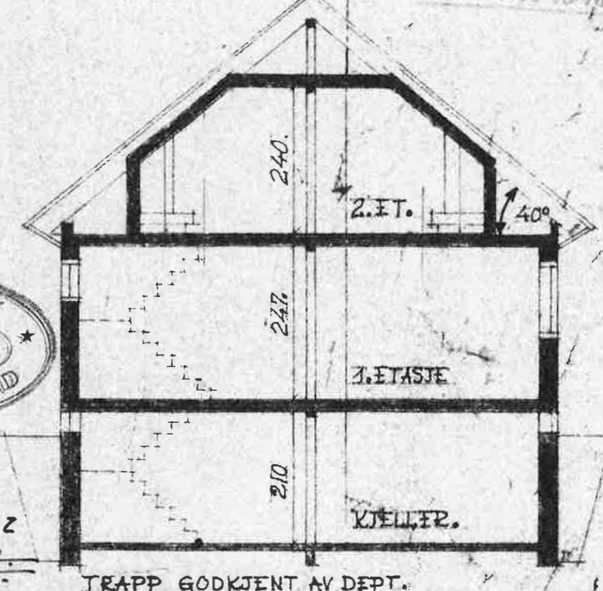
PLAN 1. ETASJE.



PLAN 2. ETASJE.

Tegningen er vår eiendom. Den kan benyttes som enfamiliehusbygning (overfor byggingsmyndigheter, banker o. lign.) men ikke som byggetegning. Komplette arbeidstegninger med beskrivelse fås kjøpt av oss for kr. 250.- (pr. mai 1960).
SIPOREX-LECA
Service og salgskontor A/S
Fr. Nansens vei 2
Oslo N.V. Telefon 60 36 90

HØYDE 1,5 M.



SNITT.

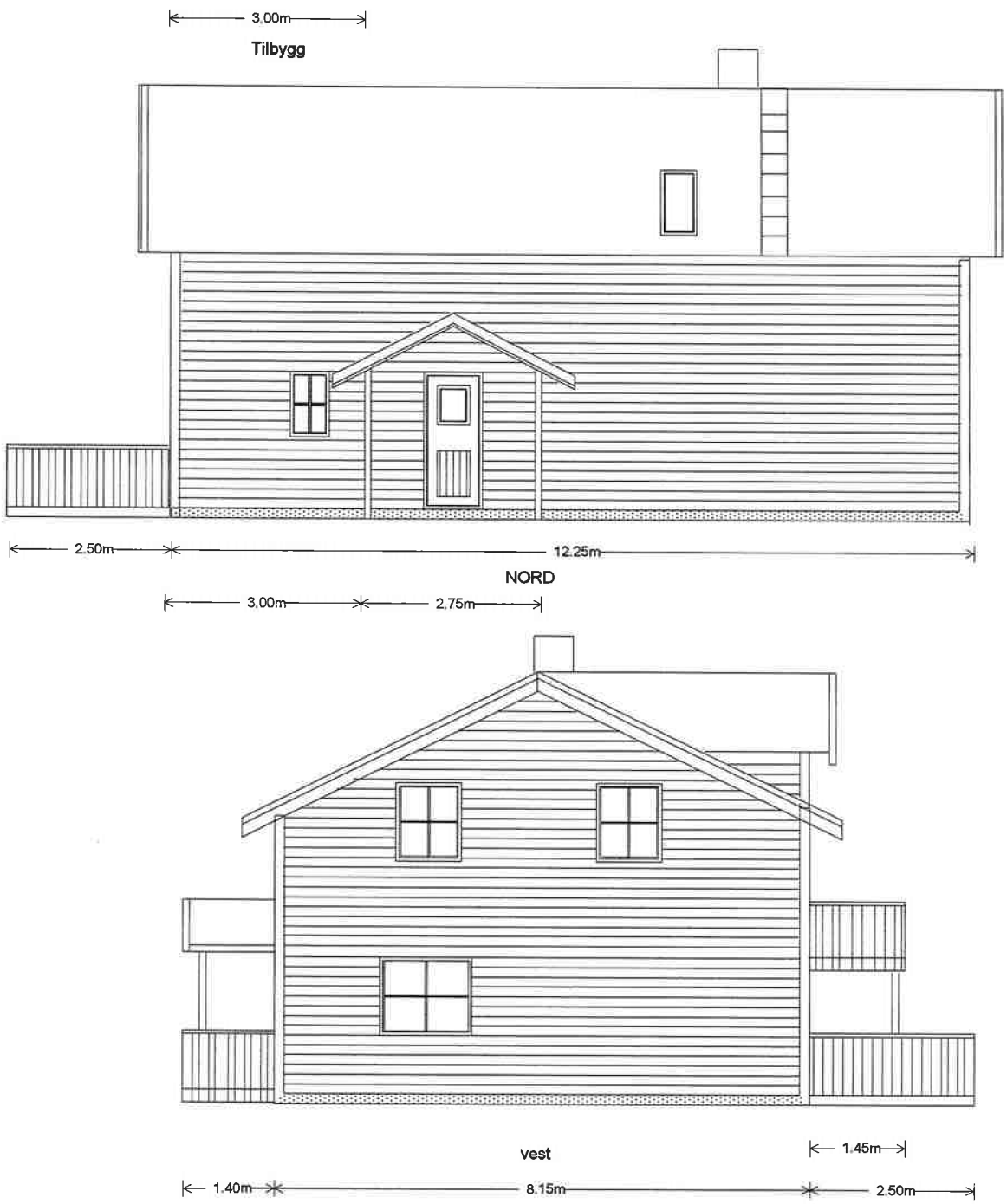
E. ENEBAKK
BYGNINGSRÅD

GODKJENT
DEN 23.3-62

TRAPP GODKJENT AV DEPT.

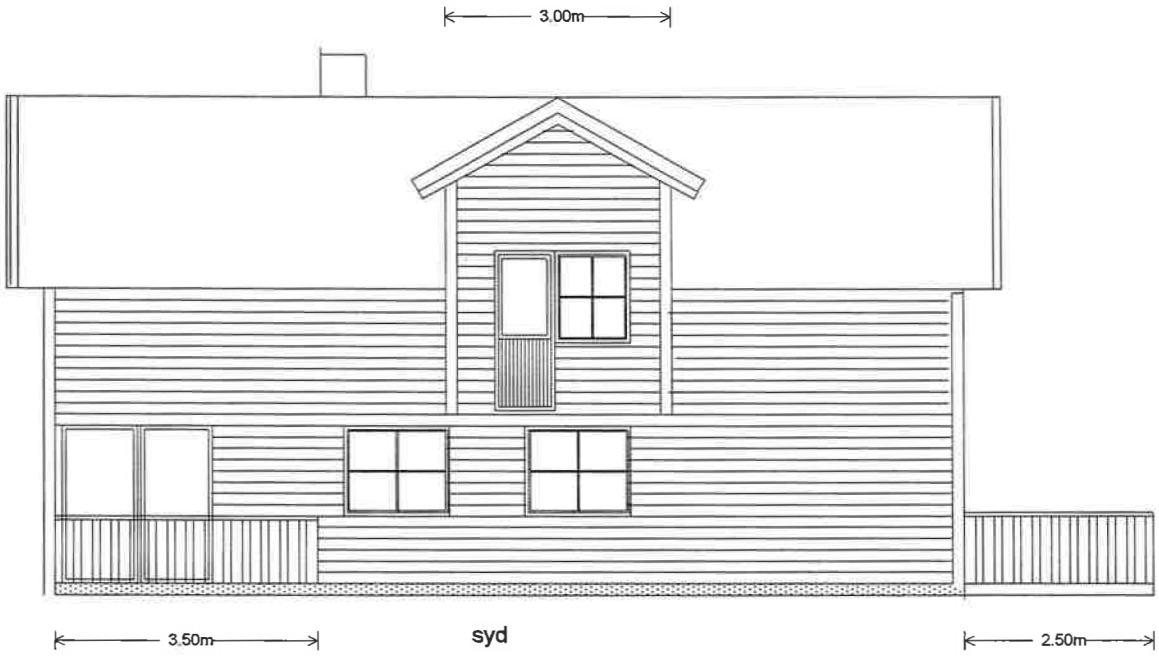
Tæsell m. 107 90/105
Hans Andersen
Boks. 83
Fornebu

E-6D	SIPOREX Leca SERVICE- OG SALGSKONTOR A/S	
	TYPEHUS E-3, PLANER-SNITT-FASADER.	MÅL 1:100.
	GUNNAR EIDE ARKITEKT M.N.A.L. HAAKON VII'GT. 9, OSLO TLF. 41 67 80	300
	T.: OKT-58 R. II.-4.-60. R. JUNI 61.	FELLES.



ENEBAKK BYGNINGSRÅD
GODKJENT
SAKNR 99/111
SIGN E.J.
DATO 16.05.99

MÅL:1:100		
Tiurveien 31		
VEST/NORD		
ROGER BRUSTAD	SAKNR:	
	TEGN.NR.	



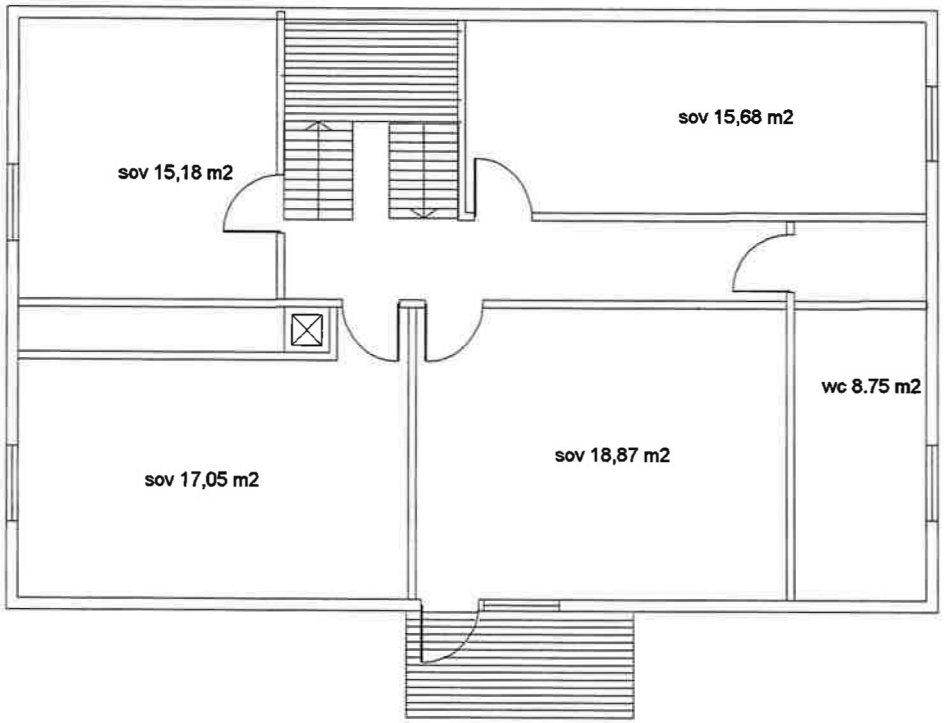
syd



øst

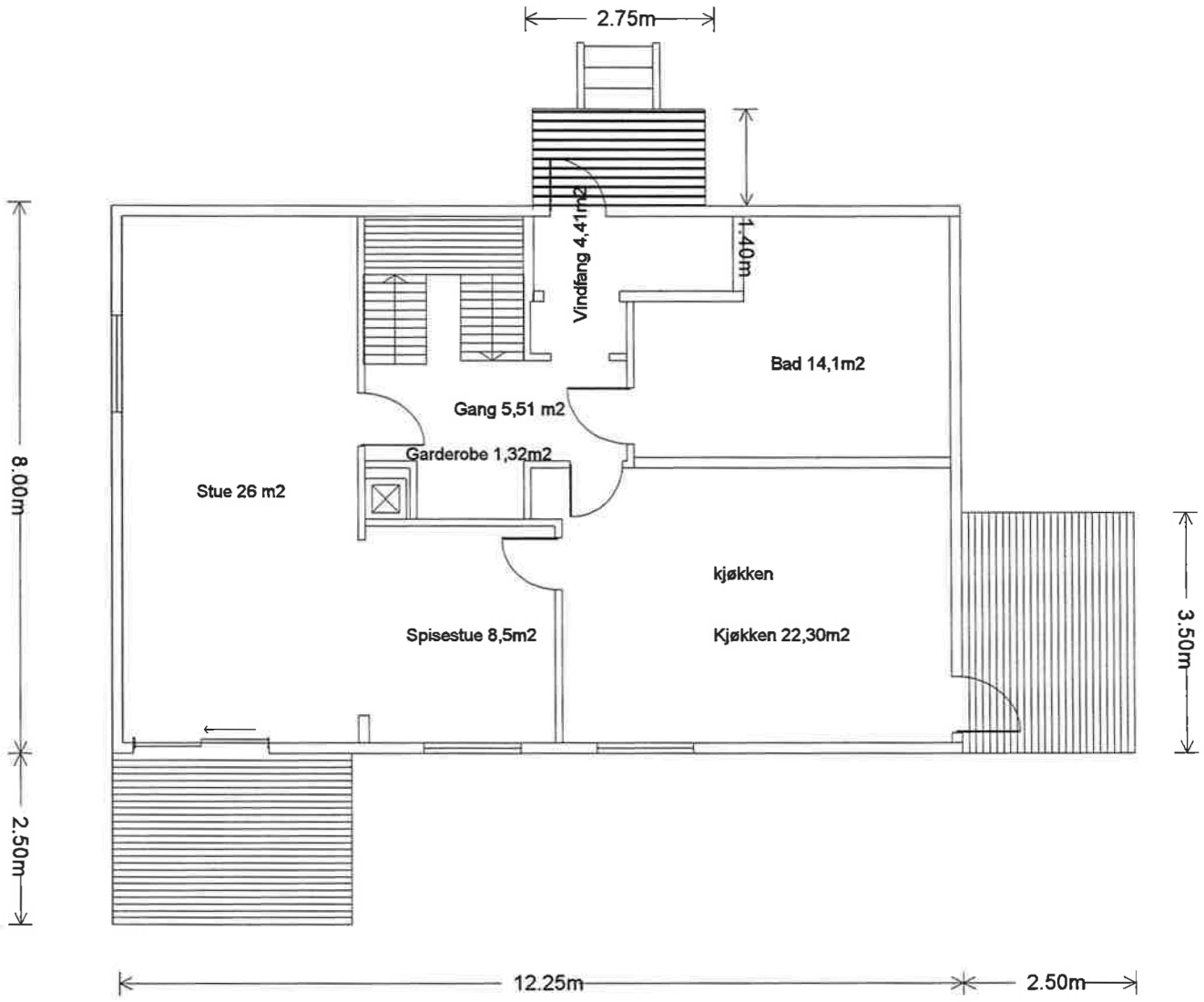
ENEBAKK BYGNINGSRÅD
GODKJENT
SAKNR
SIGN
DATO
99/121
26.05.99
E.J.E

MÅL:1:100		
Tiurveien 31		
ØST/SYD		
ROGER BRUSTAD	SAKNR:	
	TEGN.NR.	



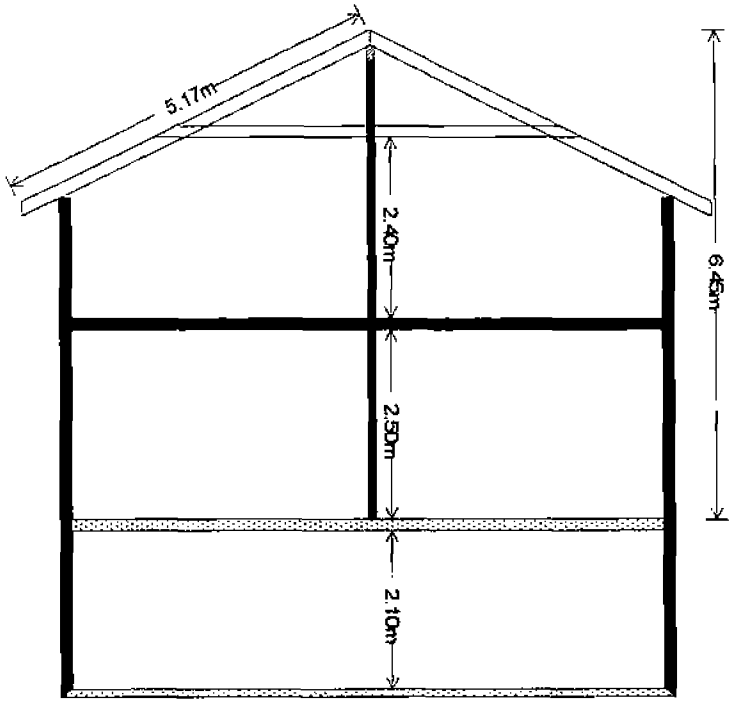
ENEBAKK EIENDOMSRÅD
GODKJENT
SAKNR 99/711
SIGN. E.J.
DATO 26.05.99

MÅL:1:100		
Tiurveien 31		
PLAN.2.ETG		
ROGER BRUSTAD	SAKNR:	
	TEGN.NR.	



ENEBAKK BYGNINGSRÅD
GODKJENT
SAKNR. 99/411
SIGN. E.J.
DATO 26.05.99

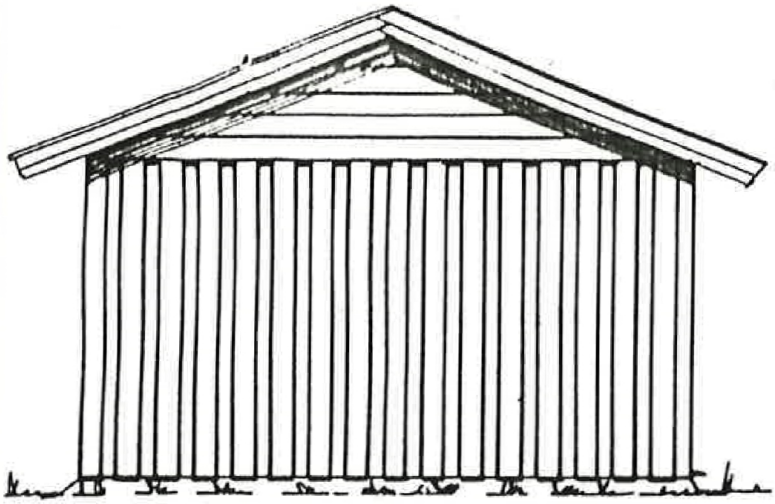
MÅL 1:100		
Tiurveien 31		
PLAN.1 ETG		
ROGER BRUSTAD	SAKNR:	
	TEGN.NR.	

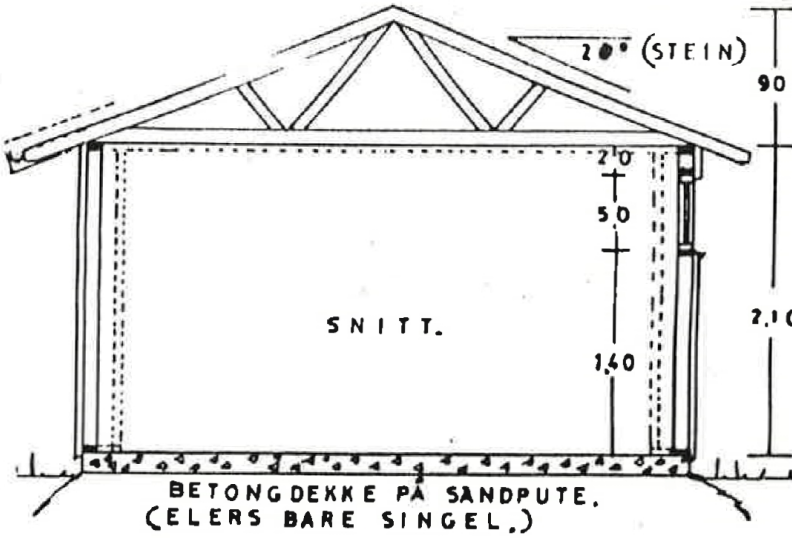


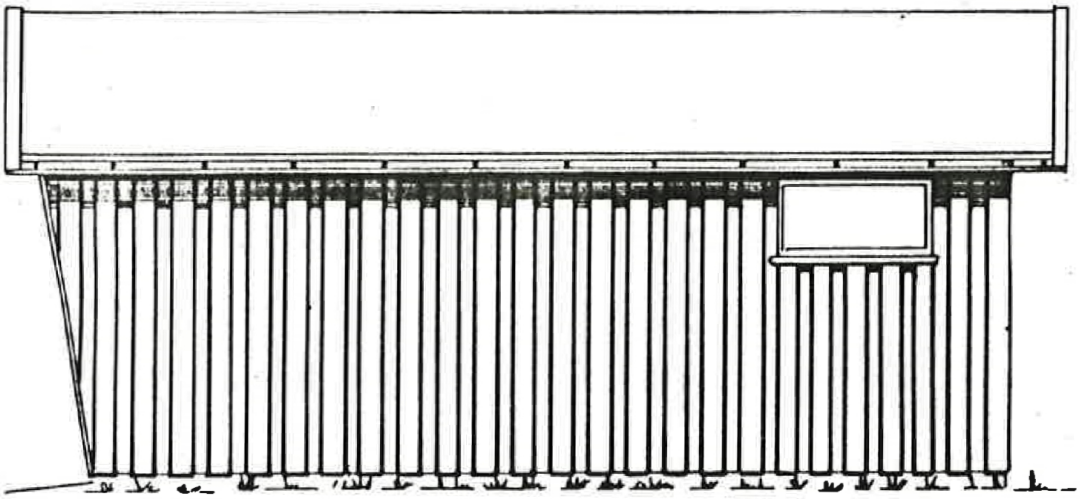
E.S. 26.05.99

99/211

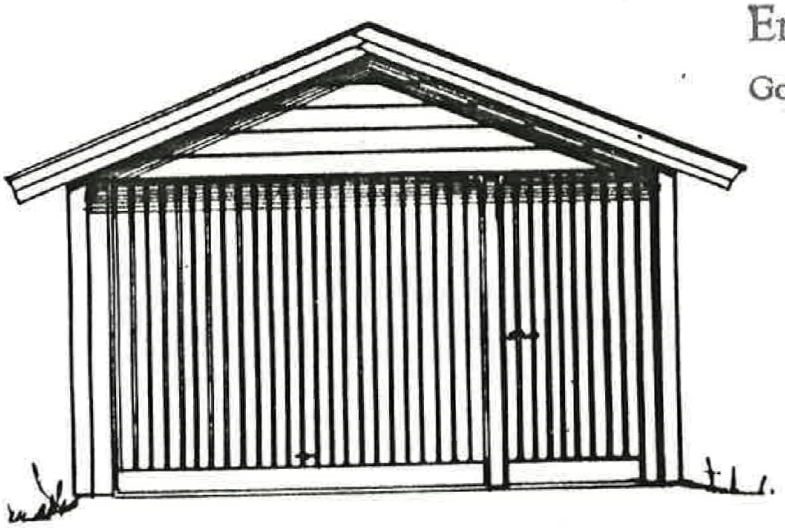
MÅL:1:100		
Tiurveien 31		
SNITT		
ROGER BRUSTAD	SAKNR:	
	TEGN.NR.	







Enebakk Byggeråd
Godkjent 11/06 1985



SKIPTVET-GARASJEN
1816 SKIPTVET

SKIPTVET GARASJEN. 4 x 7 m.
NAVN. Hans Andersen
G.NR. B.NR. STED. Tiurveien 21
PLAN SNITT OG FASADER. M: 1:50.
SKIPTVET 6-4-81. E. Jakobsen.

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

SAK NR.:	DATO:	SAKSBEHANDLER:
168/85	11-06-1985	Avd.ing. JON DIGRANES

HANS ANDERSEN. SØKNAD OM OPPFØRING AV GARASJE,
GNR. 90 BNR. 105 , TIURVEIEN 31, 1914 YTRE ENEBAKK.

ANMELDT DATO 28.06.85
LNR. 1438 90/105

SAKSDOKUMENTER:

- Søknad om byggetillatelse av 28.05.85
- Byggetegninger og situasjonsplan.
- Kvittert nabovarsel av 01.06.85 - ingen merknader.
- Søknad om ansvarsrett for byggearbeidet fra Rolf Bjerketvedt

BESKRIVELSE:

Innsendte tegninger viser tregarasje med 40 m2 bruksareal.

BYGNINGSSJEFENS AVGJØRELSE:

1. BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV GARASJE, GNR. 90 BNR. 105 INNVILGES. TILLATELSEN INNEBÆRER INGEN DISPENSASJON FRA BYGNINGSLOVEN ELLER TILHØRENDE FORSKRIFTER, OG GIS PÅ FØLGENDE VILKÅR :
   * Det tillates kun en avkjørsel fra eiendommen.

2. ANSVARSHAVENDE PLIKTER Å RETTE SEG ETTER DE VEDLAGTE RETNINGSLINJER FOR ANSVARSHAVENDE I ENEBAKK KOMMUNE. SOM ANSVARSHAVENDE FOR DET OMSØKTE ARBEID GODKJENNES :
   * Rolf Bjerketvedt for hele bygget.

STEIN MARSDAL
bygningssjef

Godkjente byggesakspapirer utleveres ved teknisk etat, mot forevist kvittering for at den vedlagte regning på kr. 325.00 er innbetalt Enebakk kommunekassakontor.

UTSKRIFT SENDT:
H. Andersen
R. Bjerketvedt
arb. tils.

ENEBAKK KOMMUNE
TEKNISK AVDELING

Roger Brustad
Tiurveien 39

1914 YTRE ENEBAKK

Deres ref.:	*Vår ref.:*	*Arkiv:*	*Dato:*
	saksbehandler Emil Johansen	004916/99	26.05.1999
	direkte telefon 64 99 01 19	TEK 90/105	

Delegert behandling av sak D0067/99:

TILLATELSE TIL TILTAK GITT I FØLGE ETT-TRINNS SØKNADSBEHANDLING (PBL. § 93) / ENKLE TILTAK (PBL. § 95b)

Søknad mottatt her:	*26.05.1999*
Tiltaket gjelder:	*ENEBOLIG*
Adresse:	*Tiurveien 31*
Gnr / bnr:	*90/105*
Tiltakshaver:	*Roger Brustad*

Bygningsmyndighetene har gjennomgått søknaden om tilbygg av boligen med 24 m^2, endre takkonstruksjon samt mindre bygningsmessige endringer og godkjenner omsøkte tiltak.

Roger Brustad er godkjent som ansvarlig søker, ansvarlig utførende og kontrollerende for utførselen

Vi gjør spesielt oppmerksom på følgende:

- Saksbehandlingsgebyr må betales innen 3 uker.
- Arbeidet må utføres etter plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser.
- Tiltak kan ikke igangsettes før bygget er plassert/godkjent plassert på tomten av kommunens oppmålingsvesen.
- Det må utføres nødvendig kontroll med arbeidet slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av opprinnelige og nye tiltakshavere. Det samme gjelder ved eierskifte, jfr. pbl § 97 nr. 4.
- Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven § 96.
- Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jfr. pbl § 99.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.

Postadresse:	*Besøksadresse:*	Telefon sentralbord	64 99 01 00
Postboks 44	Prestegårdsveien 4	Telefon teknisk avd.	64 99 01 20
1912 ENEBAKK	1912 ENEBAKK	Telefaks	64 92 71 11

KLAGEADGANG :

I samsvar med § 15 i plan- og bygningsloven kan vedtaket påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus. Klagefristen er 3 -tre- uker fra vedtaket kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal være skriftlig og undertegnet. Den skal angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner De vil anføre for klagen.
Klagen stiles til fylkesmannen, men sendes til kommunen, som kan omgjøre sitt vedtak eller videresende klagen til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

For øvrig vises det til forvaltningslovens kap. VI, §§ 28-33.

Med vennlig hilsen

Stein Marsdal
bygningssjef

Emil Johansen
avdelingsingeniør

Vedlegg: Regning på saksbehandlingsgebyr Kr: 1090.-

☺ Lykke til med arbeidene.

Stemplet med kr. 65,-.
Indre Follo Sorenskriverembete
Dagbok nr. 1272 1962 9/5.

Nr. 41 a
ENERETT: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
6-57.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Enebakk kommune v/ ordf. Fritz Ungersmess,

Enebakk *født* *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til Hans Andersen, Enebakk

født 17/10-1932. *(Datum og årstall)*

min/vår eiendom parsell nr. 107.

g.nr. 90 *br.nr.* 105 *av skyld mk.* 0,02 *i* Enebakk *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 6,359,- -sekstusentrehundreog femtini-
Inkl. gebyrer.

som er avgjort på omforenet måte.

Kontant.

1. På parsellen tillates ikke drift av landhandleri.
2. Enebakk komm. el.forsyning og telegrafverket har fått stolpefeste på parsellen.
3. Parsellens innhegning påhviler kjøper.
4. Kjøper plikter, isammen med de andre tomteeiere og vedlikeholde veien.
5. Kjøper plikter å betale en årlig avgift til drift og vedlikehold av kloakkledning og renseanlegg. Avgiften settes av herredstyret. Graving og tilsyn av kloakk og vannanlegg kan utføres uten erstatning for tomteeier.
6. Kjøper plikter å knytte seg til planlagt andelsvannverk og innbetale de dertil bestemte andeler som faller på tomten.

7. Alle utgifter ved overdragelsen av parsellen påhviler kjøper.

Enebakk den 12. april 1962.

(Utstederens underskrift) F. Ungerness, ordf.

Vi / jeg bekrefter herved at .....
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmanns-fullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakfører-fullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erhvervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

..... *den* .....

Til vitterlighet: .....

1. .....

2. .....

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Tiurveien 31

Nabolaget Våglia - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Vågsenteret Linje 350, 515, 550	6 min 0.5 km
Tomter stasjon Linje R22	10 min 9.2 km
Oslo Gardermoen	1 t

Skoler

Ytre Enebakk skole (1-7 kl.) 440 elever, 20 klasser	11 min 1 km
Mjær ungdomsskole (8-10 kl.) 216 elever, 12 klasser	14 min 1.2 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	16 min 15 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	17 min 15.3 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Kiwi Ytre Enebakk	11 min
Ytre Enebakk barneskole	11 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

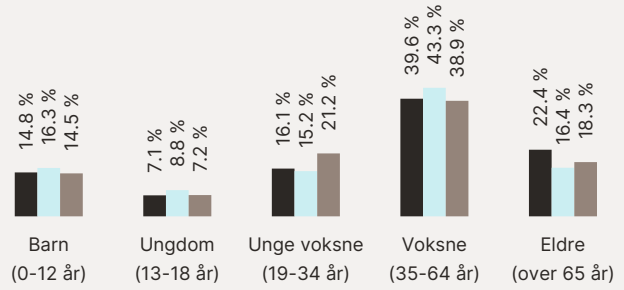
Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene

Bra 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ytre Enebakk barnehage (1-5 år) 67 barn	11 min 1 km
Mari naturbarnehage (1-6 år) 18 barn	18 min 1.4 km
Østmarkskollen Fus barnehage (0-6 ... 85 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Enebakk	5 min
Kiwi Ytre Enebakk PostNord	10 min 0.9 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

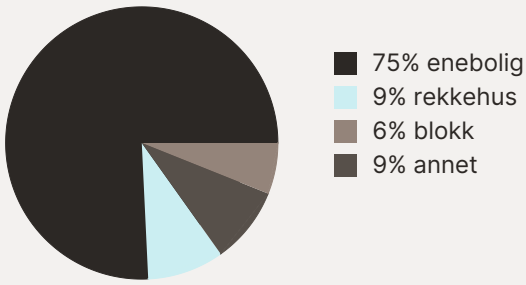
Trafikk
Lite trafikk 91/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Sport

Ytre Enebakk skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 0.9 km
Mjærhallen Aktivitetshall	14 min 1.2 km
Ytre Enebakk Treningssenter	6 min

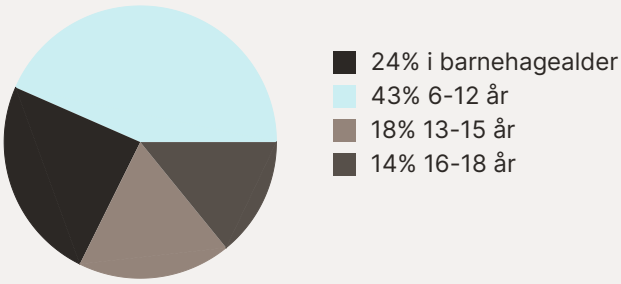
Boligmasse



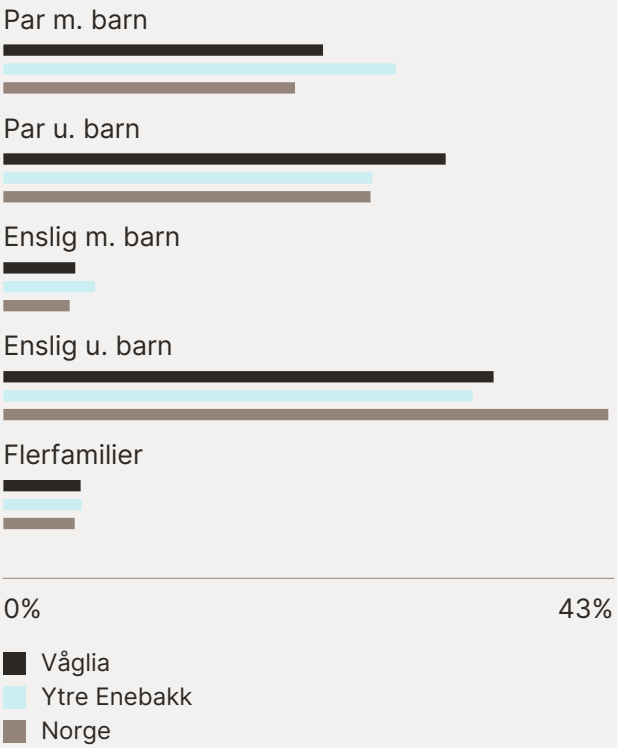
Varer/Tjenester

Vågsenteret	5 min
Vitusapotek Enebakk	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

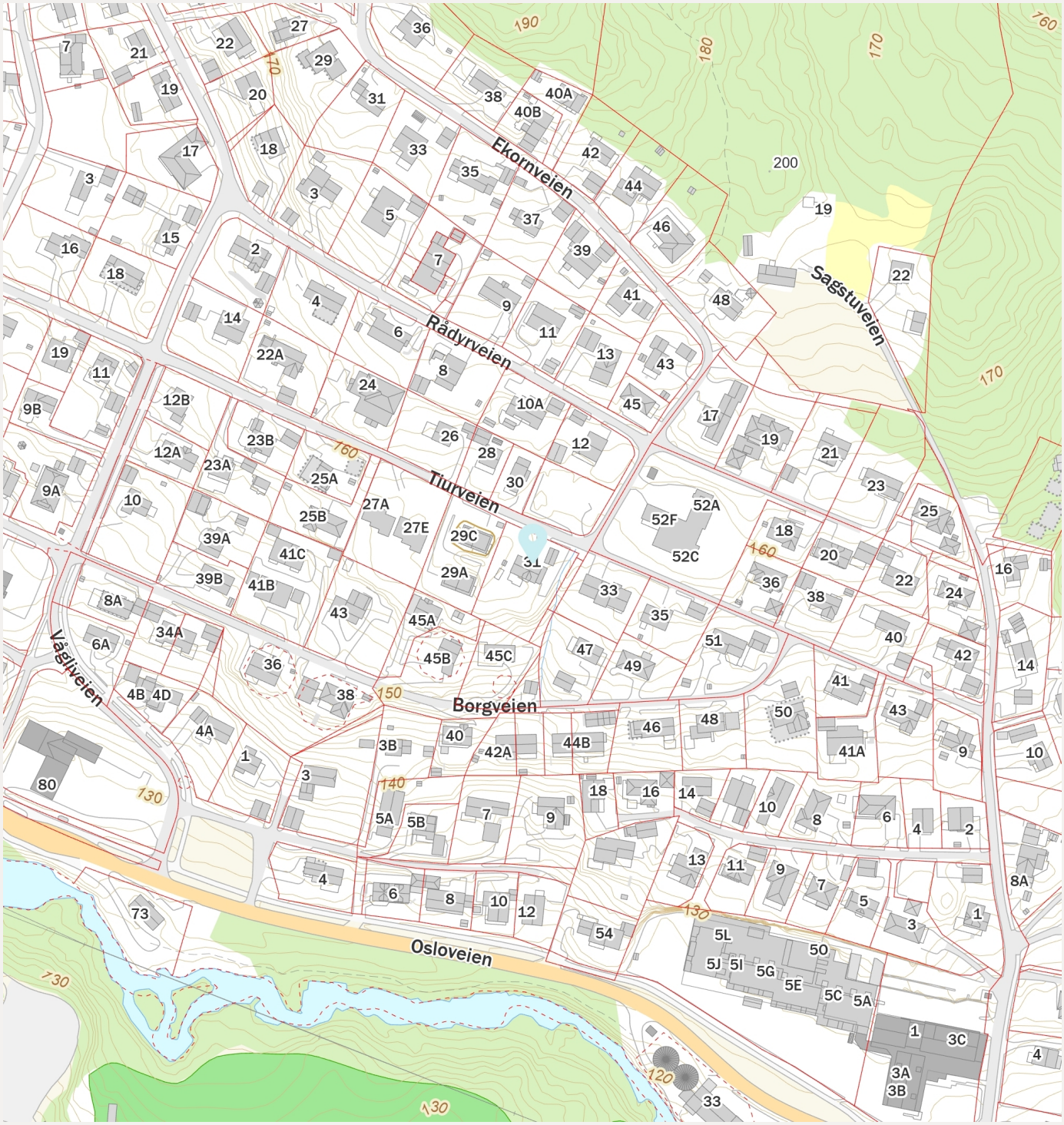


Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

La oss realisere b⌂ligdrømmen din.

Lokal rådgivning.
Lokalt engasjement.

Be om en uforpliktende boliglånsprat, eller send inn din boliglånssøknad enkelt på asbank.no

Askim & Spydeberg
SPAREBANK