Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 12.11.2027

Fiolveien 56 A, 1911 FLATEBY

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Eiendomsmeglerne AS	Enebolig	202260427

SKJEMAET ER UTFYLT AV	OVERTATT	FORSIKRING
Parvin Rahim	12.2025	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, deler av eiertiden.
Når og hvor lenge har du bodd i boligen?	Hoved delen
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Gjensidige

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Nei

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Nei

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Parvin Rahim	**2026-11-12**

Identification

bankID Parvin Rahim

Signicat

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Fiolveien 56 , 1911 FLATEBY
ENEBAKK kommune
gnr. 6, bnr. 358

Sum areal alle bygg: BRA: 330 m² BRA-i: 239 m²



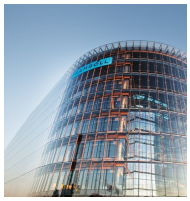
Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22713-1021 **PropCloud ref nr:** OD8729

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Sandaker

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.
I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.
Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.
Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Lasse Sandaker
Uavhengig Takstingeniør
lasse.sandaker@ramboll.no
965 12 654

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 • 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 (Hjem-iVerdi).

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 plan oppført i 2009. Boligen har 2 utleie-enheter i underetasjen.
For øvrig fremstår boligen i hovedsak med standard og utførelse fra byggeåret.

Biloppstillingsplasser i garasje og på asfaltert gårdsplass.

For fullstendig oversikt over boligens tilstand og bygningsdeler henvises det til rapporten i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og takstoler. Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform med arker på hver side av mønet. Boligen har yttertaktekking av betongtakstein, synlig forenklet undertak av brettex-papp og overliggende sløyfer og lekter. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra loftstue via en inspeksjonsluke. Ventilasjon av loftet håndteres gjennom ventiler i gavlen og luftekassetter i gesimsen.

Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stigetrinn er også av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Bindingsverket består normalt av stendere, lekter, utfyllende isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende bordkledning av treverk.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Utgang fra stue til en sørvendt terrasse på omtrent 95 kvadratmeter. Terrassen er belagt med terrassebord og har et rekkverk laget av tre. Rekkverkshøyden er målt til 91 centimeter. Terrassen er utstyrt med en nedfelt jacuzzi og pergola.

INNVENDIG Gå til side

Hoveddel:
Gulvoverflater av: Parkett og fliser.
Veggoverflater av: Malte panelplater.
Himlingsoverflater av: Panel.

Hybel:
Gulvoverflater av: Parkett og fliser.
Veggoverflater av: Malte panelplater.
Himlingsoverflater av: Panel.

Leilighet:
Gulvoverflater av: Parkett og fliser.
Veggoverflater av: Malte panelplater.
Himlingsoverflater av: Panel.

Etasjeskille av trebjelkelag og lettbetongelementer. Betonggulv mot grunn.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. et. 15 mm.
Loftstue 2. et. 13 mm

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 237 cm.
Loftstue 2. et. 238 cm.

Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn.
Innvendig har boligen malte 4-speils dører.

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Underetasjen har noen utlektede veggkonstruksjoner mot terreng. Vektprosent målt i treverk inne i konstruksjonen på befaringsdatoen var under måleverdige verdier og 16,3%.
Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

VÅTROM Gå til side

Leilighet - Bad
Badet har flislagt gulv med varme, sokkelflis og mdf-plater på vegg og en himling med panel. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil og lys er også en del av interiøret.

Dusjkabinett er plassert på gulvet i hjørnet.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.
Toalettet er gulvmontert.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende vegg på kjøkken, uten å påvise unormale forhold.
Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).
Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Hybel - Bad
Badet har flislagt gulv med varme, sokkelflis og mdf-plater på vegg og en himling med panel. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil og lys er også en del av interiøret.

Dusjkabinett er plassert på gulvet i hjørnet.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.
Toalettet er gulvmontert.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende soverom, uten å påvise unormale forhold.
Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.

Beskrivelse av eiendommen

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).
Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Bad - 1.etasje
Badet har flislagt gulv med varme, sokkelflis og mdf-plater på vegg og en himling med panel. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil og lys er også en del av interiøret.

Dusjkabinett er plassert på gulvet i hjørnet.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.
Toalettet er gulvmontert.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Hulltaking er foretatt fra benkeskap på tilstøtende kjøkken, uten å påvise unormale forhold.
Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).
Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Vaskerom - 1.etasje
Vaskerommet har flislagt gulv med varme, sokkelflis og mdf-plater på vegg og en himling med panel. Det inneholder en vegghengt benk med plass til vaskemaskin og tørketrommel under, i benkeplaten er det også en nedfelt utslagsvask i stål.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.
Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner. Tilstøtende vegger består av yttervegger og vegger mot annet våtrom.
Etasjeskillet er utført med lettbetongelementer, og hulltaking fra underliggende etasje er derfor heller ikke mulig.
Det ble søkt etter fukt i området der det erfaringsmessig er størst risiko for at fuktskader oppstår. Det ble ikke påviste forskjeller i verdier som indikere for fukt i konstruksjonen.

Bad - 2.etasje
Badet har flislagt gulv med varme, sokkelflis og mdf-plater på vegg og en himling med panel. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende dobbelservant med ett-greps armaturer. Vegghengt speil og lys er også en del av interiøret.

Dusjkabinett er plassert på gulvet i hjørnet.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.
I tillegg til dusjen har rommet også et frittstående badekar.
Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Hulltaking er foretatt inn fra tilstøtende loftstue, uten å påvise unormale forhold.
Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).
Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

KJØKKEN Gå til side

Hybel:
Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og inkluderer benkeskap og overskap. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre.
I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Det er benkeskapsbelysning for arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet har plass for komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Ventilator er plassert i overskap og har kullfilter.

Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast.

Det er ikke montert lekkasjestopper og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Hoveddel:
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap og benkehjørneskap med karusellfunksjon. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Bak platetopp er det montert glassplate som sprutsikring. Det er benkeskapsbelysning for arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer, komfyr, oppvaskmaskin i benk og en nedfelt platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til ventilasjon under matlaging.

Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast.

Det er ikke observert skader utover normal bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Leilighet:
Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og inkluderer benkeskap og overskap. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre.
I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Det er benkeskapsbelysning for arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet har plass for komfyr og kjøleskap. Ventilator er plassert i overskap og har kullfilter.

Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast.

Det er ikke montert lekkasjestopper og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk.
Boligen har installert luft til luft varmepumpe.
Det er montert 3 varmtvannsberedere i teknisk rom under trapp. 2 stk på ca. 120 liter og 1 stk på ca. 200 liter.
Det er en nedfelt jacuzzi i terrasse. Denne er ikke funksjonstestet av takstmann. Dette til informasjon.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår.
Overlastvern på 40 Amp, 400 V. TN Anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Ukjent fundamentering under grunnmur.
Boligen er delvis sprengt inn i fjell og har bratt, skrånende terreng på nordsiden av bygget.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009. Vann fra Flateby vannverk.

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.

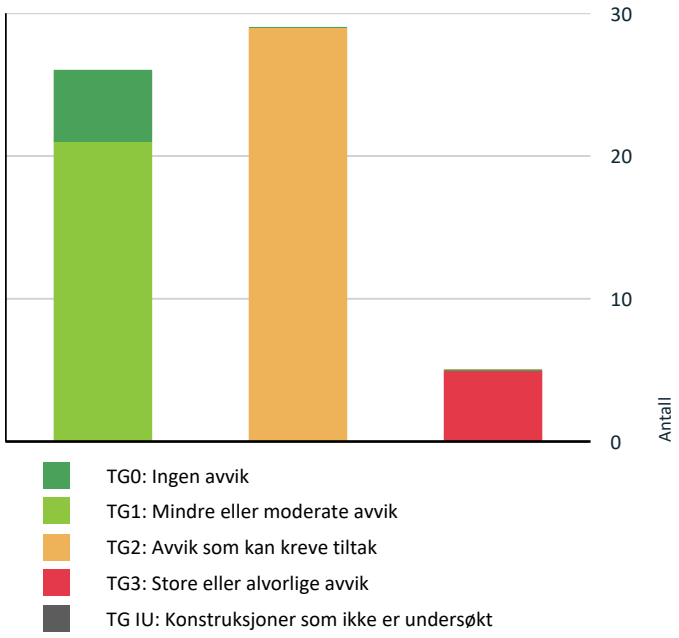
Det er en bod innerst i gangen i underetasjen som ikke fremkommer på tegningene fra kommunen. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon hos P.B.E.

Fiolveien 56 , 1911 FLATEBY
Gnr 6 - Bnr 358
3220 ENEBAKK

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

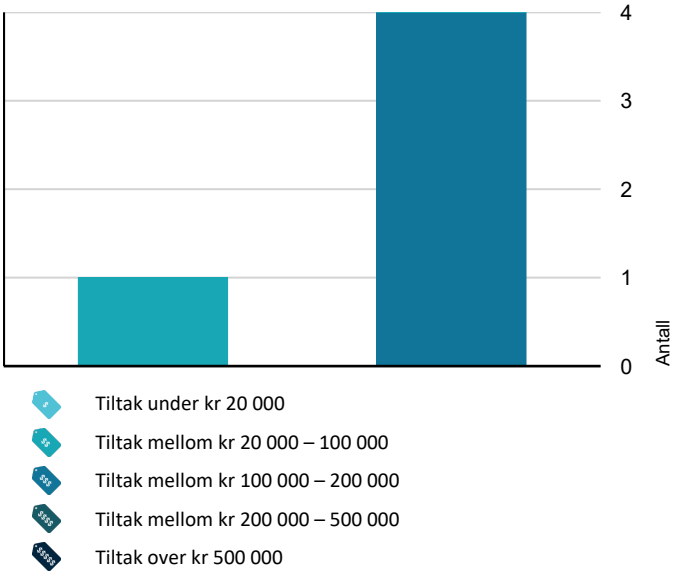
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.
Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen.
Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen.
Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeid/oppgraderinger som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Hybel - Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Leilighet - Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater - Leilighet** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Hybel - Stue/kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Hybel - Stue/kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Hybel - Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Leilighet - Stue/kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Leilighet - Stue/kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Leilighet - Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Leilighet - Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Leilighet - Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. — Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har yttertaktekking av betongtakstein, synlig forenklet undertak av brettex-papp og overliggende sløyfer og lekter. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stigetrinn er også av metall.

Det ble observert noe løv og annet rusk i enkelte takrenner. Dette bør fjernes for å sikre tilfredsstillende bortledning av takvann, samt redusere risiko for tilstopping og overløp. Forholdet opplyses til informasjon.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere må monteres for å tilfredsstille kravene som gjaldt på byggemeldingstidspunktet. Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, som kan føre til personskade eller skade på eiendom.

Det bør etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, for å unngå unødig fuktbelastning og risiko for fuktskader på grunnmur og kjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Bindingsverket består normalt av stendere, lekter, utfyllende isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende bordkledning av treverk, som gir et tradisjonelt utseende og fungerer som beskyttelse mot vær og vind.

Kun synlige deler er inspisert. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen.
Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon.
For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bordkledningen går stedvis nesten helt ned til terreng/terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom bordkledning og terreng/terrassebord for å hindre fuktopptrekk og råteskader i kledningen.
Manglende avstand øker risikoen for skader og redusert levetid på trekonstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig tekket med betongtakstein, kjent for sin holdbarhet og værbestandighet. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra loftstue via en inspeksjonsluke.

Sperrer og takstolene er prefabrikkerte og laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Undertak av brettex fungerer som et ekstra lag beskyttelse under betongtaksteinene. Isolasjonen, med en tykkelse på 20 cm i bjelkelaget, bidrar til å redusere varmetap.

Ventilasjon håndteres gjennom en ventil i gavlen og luftekassetter i gesimsen. Dette gir luftstrøm gjennom loftet for å forhindre kondens.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er påvist fuktskjolder i undertak. Undersøkelsen er begrenset grunnet tilkomst via inspeksjonsluke uten trapp, og loftet er kun kontrollert ut fra det som var synlig gjennom inspeksjonsluken. Det var ikke mulig å se eller kontrollere luftespalter ned mot gesims.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av undertak og takkonstruksjon for å avklare årsak til fuktskjoldene, ventilasjonsforhold og eventuelt skadeomfang.
Det bør tilrettelegges for bedre tilkomst slik at loftet og luftespaltene kan inspiseres mer fullstendig.

Fuktskjolder i undertak og takkonstruksjon indikerer at konstruksjonen har vært eller er utsatt for fuktpåvirkning. Når inspeksjonen samtidig er sterkt begrenset, medfører dette usikkerhet knyttet til årsak, omfang og eventuell videre skadeutvikling. Manglende mulighet til å kontrollere luftespalter gjør det også vanskelig å vurdere om ventilasjonen i takkonstruksjonen er tilfredsstillende.



Fuktskjolder i undertak.

TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er registrert balkongdører som er vanskelige å åpne og lukke. Dørene har behov for justering, smøring og eventuelt utskifting av beslag.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å justere og smøre balkongdørene for å bedre funksjonen. Beslag og lukkemekanismer bør samtidig kontrolleres, og skadde eller slitte deler bør skiftes ut ved behov.

Vanskelig betjening gir redusert brukskvalitet og kan over tid føre til økt slitasje på beslag, hengsler og lukkemekanismer. Manglende justering kan også påvirke dørens funksjon og tetthet negativt.



Bulk i beslag som gjør døren vanskelig å lukke.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til en sørvendt terrasse på omtrent 95 kvadratmeter. Terrassen er belagt med terrassebord og har et rekkverk laget av tre. Rekkverkshøyden er målt til 91 centimeter. Terrassen er utstyrt med en nedfelt jacuzzi og pergola.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverket og terrassedekket over garasjen fremstår værslitt og har behov for vedlikehold.

Det er begrensede muligheter for fullstendig kontroll av tettesjiktet over garasjen, da konstruksjonen er gjenbygget og det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen. Terrassebordene ligger også så tett at fallforholdene ikke lar seg kontrollere på en tilfredsstillende måte.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å utføre nødvendig vedlikehold av rekkverket og terrassedekket, herunder rengjøring, overflatebehandling og utskifting av skadde bygningsdeler ved behov. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare tettesjiktets oppbygning, tilstand og fallforhold. Dette kan kreve åpning av konstruksjonen for å verifisere utførelsen. Videre tiltak må vurderes på bakgrunn av funnene.

Værslitasje gir redusert beskyttelse mot fukt- og værpåvirkning. Over tid kan dette føre til økt slitasje, oppsprekking, nedbrytning av treverket og forkortet levetid dersom vedlikehold ikke utføres. Når tettesjiktet ikke kan inspiseres og dokumentasjon mangler, oppstår det usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning. Begrenset kontroll av fallforholdene gir usikkerhet om vann ledes bort på en tilfredsstillende måte.

Tilstandsrapport



Værslitt overflate på terrasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater av: Parkett og fliser.
Veggoverflater av: Malte panelplater.
Himlingsoverflater av: Panel.

Overflater fremstår i normalt god stand mtp. alder.
Det må påregnes mindre hull og merker i veggoverflater etter oppheng av bilder, hyller og lignende. Det kan også forekomme misfarging eller skjolder der bilder, hyller eller møblement tidligere har vært plassert. På gulvoverflater vil det normalt kunne forekomme noe slitasje, samt mindre riper, merker og misfarging etter møblement.

Slike forhold er vanlig i en fraflyttet boenhet og vurderes som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er enkelte steder registrert slitasje på parketten utover normal bruksslitasje. Videre registreres det bom og sprekk i flis i gangen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å vurdere lokal utbedring eller overflatebehandling av parketten der slitasjen er størst. Fliser med bom og sprekk bør holdes under observasjon og utbedres ved behov for å hindre videre skadeutvikling.

Slitasje utover normal bruk kan gi redusert estetisk standard og over tid føre til behov for lokal utbedring eller utskifting av berørte gulvflater. Bom og sprekk i flis kan indikere mangelfull heft eller bevegelser i underlaget, og dette kan utvikle seg videre til løsere fliser og økt skadeomfang dersom forholdet forverres.

TG 1 Overflater - Hybel

Beskrivelse

Gulvoverflater av: Parkett og fliser.
Veggoverflater av: Malte panelplater.
Himlingsoverflater av: Panel.

Overflater fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler, mtp. alder.

Det må påregnes mindre hull og merker i veggoverflater etter oppheng av bilder, hyller og lignende. Det kan også forekomme misfarging eller skjolder der bilder, hyller eller møblement tidligere har vært plassert.
På gulvoverflater vil det normalt kunne forekomme noe slitasje, samt mindre riper, merker og misfarging etter møblement.
Slike forhold er vanlig i en fraflyttet boenhet og vurderes som normal bruksslitasje.

TG 2 Overflater - Leilighet

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvoverflater av: Parkett og fliser.
Veggoverflater av: Malte panelplater.
Himlingsoverflater av: Panel.

Det må påregnes mindre hull og merker i veggoverflater etter oppheng av bilder, hyller og lignende. Det kan også forekomme misfarging eller skjolder der bilder, hyller eller møblement tidligere har vært plassert. På gulvoverflater vil det normalt kunne forekomme noe slitasje, samt mindre riper, merker og misfarging etter møblement. Slike forhold er vanlig i en fraflyttet boenhet og vurderes som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parkettgulvene har slitasje utover normal bruksslitasje. Videre registreres det bom i fliser i gangen.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det anbefales å vurdere vedlikehold, overflatebehandling eller lokal utskifting av parkett der slitasjen er mest fremtredende. Fliser med bom bør holdes under observasjon og utbedres ved behov dersom forholdet utvikler seg.

Slitasje utover det normale gir redusert estetisk standard og kan over tid føre til økt behov for vedlikehold, lokal utbedring eller utskifting av berørte gulvflater. Bom i fliser kan indikere mangelfull heft eller svakheter i underlaget, og forholdet kan over tid utvikle seg til riss, sprekker eller løse fliser.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag og lettbetongelementer. Betonggulv mot grunn.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. et. 15 mm.
Loftstue 2. et. 13 mm

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 237 cm.
Loftstue 2. et. 238 cm.

Ellers noen lokale skjevheter og forskjellige høyder på gulv, normalt for alder og byggemetode.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men kan vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen ved å ikke utbedre er hovedsakelig estetisk. Det anbefales å overvåke forholdet for å unngå eventuelle følgeskader.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen har noen utlektede veggkonstruksjoner mot terreng. Denne typen konstruksjon er en kjent risikokonstruksjon. Selv om det på befaringsdagen ikke ble påvist forhøyede fuktverdier ved utførte målinger, innebærer konstruksjonsprinsippet i seg selv en forhøyet risiko.

Tilstandsrapport

Utlektede vegger under bakkenivå er utsatt både for inntrengende fukt fra grunnen og for kondensdannelse. Temperaturforskjellen mellom oppvarmet inneluft og kalde yttervegger mot terreng kan føre til kondens i hulrommet bak utlektingen. Kondens kan oppstå uten direkte vanninntrenging og vil ofte utvikle seg skjult over tid.

Konstruksjonen har begrenset mulighet for uttørking, og både fuktinntrenging og kondens kan medføre skjulte fuktskader, muggsoppvekst og mikrobiell aktivitet, som igjen kan påvirke inneklimaet negativt og redusere materialenes levetid.

Vektprosent målt i treverk inne i konstruksjonen på befaringsdatoen var under måleverdige verdier og 16,3%.
Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).

Til Informasjon, hulltaking ble utført i vegg på soverom i hybel og i tillegg ble det målt i åpen konstruksjon på teknisk rom.



Hulltaking i hybel, under måleverdige verdier.



Fuktmåling i åpen konstruksjon på teknisk rom. Vektprosent målt i treverk i konstruksjonen på befaringsdatoen var 16,3 %

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres knirk i trappene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak vurderes ikke som nødvendige så lenge forholdet ikke oppleves som sjenerende. Eventuell utbedring kan utføres dersom knirken blir til sjenanse i bruk.

Knirk i trappen påvirker i hovedsak brukskvaliteten og anses normalt å ha begrenset teknisk betydning.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte 4-speils dører.

Noe mindre justeringer må påregnes og anses som normalt vedlikehold.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

VÅTROM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > HYBEL - BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, sokkelflis og mdf-plater på vegg og en himling med panel. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil og lys er også en del av interiøret.

Dusjkabinett er plassert på gulvet i hjørnet.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er gulvmontert.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

UNDERETASJE > HYBEL - BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte mdf-plater og sokkelflis. Taket har panel.

UNDERETASJE > HYBEL - BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > HYBEL - BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Utførelsen mellom membran og sluk er uoversiktlig, og det kan derfor ikke legges til grunn at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer. Veggene i våtrommet er utført med malte MDF-plater uten påvist tettesjikt i våtsonene. Det dusjes i dusjkabinett, noe som reduserer den direkte vannbelastningen på veggene. Det er ikke registrert synlige skader på befaringsdagen. "Sluk, membran og tettesjikt" vurderes likevel til TG3, da det ikke er påvist tettesjikt i våtsonene på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- 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.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Tilstandsrapport

Våtrommet bør brukes med varsomhet slik det fremstår i dag, og det bør unngås direkte vannbelastning på veggene utenfor dusjkabinettet. Ved eventuell endret bruk, utbedring eller oppgradering må det påregnes tiltak, herunder etablering av tilfredsstillende tettesjikt i våtsonene i henhold til gjeldende krav. Utførelsen rundt sluket bør også kontrolleres nærmere ved framtidige arbeider i våtrommet.

Når utførelsen mellom membran og sluk ikke lar seg kontrollere tilfredsstillende, oppstår det usikkerhet knyttet til våtrommets tetthet og sikkerhet mot lekkasjer. Malte MDF-plater uten dokumentert eller påvist tettesjikt i våtsoner er en løsning med økt sårbarhet ved direkte vannpåvirkning. Selv om dusjkabinett reduserer vannbelastningen, vil konstruksjonen ha begrenset robusthet dersom vann likevel treffer veggene eller dersom bruken av rommet endres. Ved direkte vannpåvirkning øker risikoen for oppfukting, svelling, materialnedbrytning og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ingen tetting/mansjett rundt gjennomføring i servantskap.



Begrenset tilgang til sluk.



Kontroll av sluk.

UNDERETASJE > HYBEL - BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE > HYBEL - BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det vurderes å være utilstrekkelig tilluft i form av for liten luftespalte under dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å øke luftespalten under døren eller montere ventil.

Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt luftfuktighet og risiko for fuktskader eller soppdannelse på overflater.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > HYBEL - BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende soverom, uten å påvise unormale forhold.

Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.

UNDERETASJE > LEILIGHET - BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, sokkelflis og mdf-plater på vegg og en himling med panel. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil og lys er også en del av interiøret.

Dusjkabinett er plassert på gulvet i hjørnet.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er gulvmontert.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

UNDERETASJE > LEILIGHET - BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte mdf-plater og sokkelflis. Taket har panel.

UNDERETASJE > LEILIGHET - BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Videre er det registrert bom i enkelte fliser, noe som indikerer hulrom under flisene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre høydeforskjellen og fallsituasjonen mot sluk, slik at risikoen for vannspredning ut av rommet reduseres. Fliser med bom bør holdes under observasjon og kontrolleres nærmere, og utbedres ved behov dersom forholdet utvikler seg eller gir tegn til løsninger, riss eller sprekkdannelser.

For liten høydeforskjell mellom sluk og dørterskel gir redusert sikkerhet mot vannspredning ut av våtrommet ved søl, lekkasje eller svikt i avrenningen. Fliser med bom kan indikere mangelfull heft eller svakheter i underlaget, og dette kan over tid føre til sprekkdannelser, løse fliser og økt risiko for fuktinntrenging.

UNDERETASJE > LEILIGHET - BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Utførelsen mellom membran og sluk er uoversiktlig, og det kan derfor ikke legges til grunn at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer. Veggene i våtrommet er utført med malte MDF-plater uten påvist tettesjikt i våtsonene. Det dusjes i dusjkabinett, noe som reduserer den direkte vannbelastningen på veggene. Det er ikke registrert synlige skader på befaringsdagen. "Sluk, membran og tettesjikt" vurderes likevel til TG3, da det ikke er påvist tettesjikt i våtsonene på vegg.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

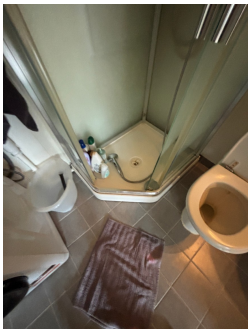
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Våtrommet bør brukes med varsomhet slik det fremstår i dag, og det bør unngås direkte vannbelastning på veggene utenfor dusjkabinettet. Ved eventuell endret bruk, utbedring eller oppgradering må det påregnes tiltak, herunder etablering av tilfredsstillende tettesjikt i våtsonene i henhold til gjeldende krav. Utførelsen rundt sluket bør også kontrolleres nærmere ved framtidige arbeider i våtrommet.

Når utførelsen mellom membran og sluk ikke lar seg kontrollere tilfredsstillende, oppstår det usikkerhet knyttet til våtrommets tetthet og sikkerhet mot lekkasjer. Malte MDF-plater uten dokumentert eller påvist tettesjikt i våtsoner er en løsning med økt sårbarhet ved direkte vannpåvirkning. Selv om dusjkabinett reduserer vannbelastningen, vil konstruksjonen ha begrenset robusthet dersom vann likevel treffer veggene eller dersom bruken av rommet endres. Ved direkte vannpåvirkning øker risikoen for oppfukting, svelling, materialnedbrytning og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Dusjkabinett må flyttes for tilgang til sluk.

UNDERETASJE > LEILIGHET - BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Det er observert svelling på innredningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut innredningen for å hindre videre skadeutvikling og forringelse av funksjon og utseende.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt skadeomfang, redusert levetid og forringet estetisk uttrykk.

UNDERETASJE > LEILIGHET - BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det vurderes å være utilstrekkelig tilluft i form av for liten luftespalte under dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å øke luftespalten under døren eller montere ventil.

Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt luftfuktighet og risiko for fuktskader eller soppdannelse på overflater.

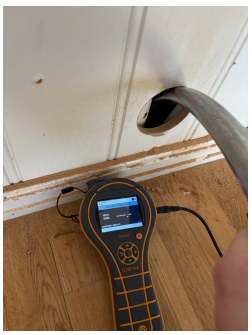
UNDERETASJE > LEILIGHET - BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende vegg på kjøkken, uten å påvise unormale forhold.

Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, sokkelflis og mdf-plater på vegg og en himling med panel. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil og lys er også en del av interiøret.

Tilstandsrapport

Dusjkabinett er plassert på gulvet i hjørnet.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er gulvmontert.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte mdf-plater og sokkelflis. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Listverk, utforinger og vinduskarm må males med fuktbestandig overflatebehandling.

Vindu i våtsone utsettes for økt fuktbelastning. Dersom materialer, overflater og tilslutninger ikke er tilstrekkelig fuktbestandige, kan dette over tid føre til oppfukting, slitasje og skadeutvikling i karm, utforinger, lister og tilstøtende konstruksjoner.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk. Manglende høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet og forårsake fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Utførelsen mellom membran og sluk er uoversiktlig, og det kan derfor ikke legges til grunn at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer. Veggene i våtrommet er utført med malte MDF-plater uten påvist tettesjikt i våtsonene. Det dusjes i dusjkabinett, noe som reduserer den direkte vannbelastningen på veggene. Det er ikke registrert synlige skader på befaringsdagen. "Sluk, membran og tettesjikt" vurderes likevel til TG3, da det ikke er påvist tettesjikt i våtsonene på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

• 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.
• Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Våtrommet bør brukes med varsomhet slik det fremstår i dag, og det bør unngås direkte vannbelastning på veggene utenfor dusjkabinettet. Ved eventuell endret bruk, utbedring eller oppgradering må det påregnes tiltak, herunder etablering av tilfredsstillende tettesjikt i våtsonene i henhold til gjeldende krav. Utførelsen rundt sluket bør også kontrolleres nærmere ved framtidige arbeider i våtrommet.

Når utførelsen mellom membran og sluk ikke lar seg kontrollere tilfredsstillende, oppstår det usikkerhet knyttet til våtrommets tetthet og sikkerhet mot lekkasjer. Malte MDF-plater uten dokumentert eller påvist tettesjikt i våtsoner er en løsning med økt sårbarhet ved direkte vannpåvirkning. Selv om dusjkabinett reduserer vannbelastningen, vil konstruksjonen ha begrenset robusthet dersom vann likevel treffer veggene eller dersom bruken av rommet endres. Ved direkte vannpåvirkning øker risikoen for oppfukting, svelling, materialnedbrytning og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ingen tetting/mansjett rundt gjennomføring i servantskap.



Begrenset tilgang til sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det vurderes å være utilstrekkelig tilluft i form av for liten luftespalte under dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å øke luftespalten under døren eller montere ventil.

Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt luftfuktighet og risiko for fuktskader eller soppdannelse på overflater.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra benkeskap på tilstøtende kjøkken, uten å påvise unormale forhold.

Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har flislagt gulv med varme, sokkelflis og mdf-plater på vegg og en himling med panel. Det inneholder en vegghengt benk med plass til vaskemaskin og tørketrommel under, i benkeplaten er det også en nedfelt utslagsvask i stål.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv/membran ved dørterskel for å oppfylle gjeldende krav. Manglende høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet ved en eventuell lekkasje, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsoner. Det er blant annet registrert MDF-plater i våtsone bak utslagsvask. Videre er slukristen plassert skjevt i forhold til sluket, noe som kan vanskeliggjøre uttak av vannlåsen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å skifte ut MDF-platene i våtsonen med materialer og overflater som er bedre egnet for fuktbelastet miljø. Videre bør området kontrolleres for eventuelle tegn til eksisterende fuktpåvirkning eller følgeskader. Slukristen bør justeres eller utbedres slik at vannlåsen kan tas ut og sluket vedlikeholdes på en tilfredsstillende måte.

MDF-plater er lite egnet i områder med direkte eller hyppig fuktbelastning. Materialet er sårbart for oppfukting og kan over tid svelle, miste styrke og få redusert levetid. Dette øker risikoen for skadeutvikling i overflaten og i tilstøtende konstruksjoner. Skjev plassering av slukristen kan i tillegg vanskeliggjøre rengjøring og vedlikehold av sluket, noe som kan føre til redusert tilgjengelighet og mer krevende drift over tid.



Kontroll av sluk.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask, og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner. Tilstøtende vegger består av yttervegger og vegger mot annet våtrom.
Etasjeskillet er utført med lettbetongelementer, og hulltaking fra underliggende etasje er derfor heller ikke mulig.

Det ble søkt etter fukt i området der det erfaringsmessig er størst risiko for at fuktskader oppstår. Det ble ikke påviste forskjeller i verdier som indikere for fukt i konstruksjonen. Referansenivået er tatt oppunder himling.

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, sokkelflis og mdf-plater på vegg og en himling med panel. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende dobbelservant med ett-greps armaturer. Vegghengt speil og lys er også en del av interiøret.

Dusjkabinett er plassert på gulvet i hjørnet.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.
I tillegg til dusjen har rommet også et frittstående badekar.

Tilstandsrapport

Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har panel.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv/membran ved dørterskel for å hindre at vann kan renne ut av våtrommet ved eventuell lekkasje. Manglende høydeforskjell øker risikoen for vannskader på tilstøtende konstruksjoner.

2.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Rommet har 2 sluk, det ene har begrenset tilgang. Utførelsen mellom membran og sluk er uoversiktlig, og det kan derfor ikke legges til grunn at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer. Veggene i våtrommet er utført med malte MDF-plater uten påvist tettesjikt i våtsonene. Det dusjes i dusjkabinett, noe som reduserer den direkte vannbelastningen på veggene. Det er ikke registrert synlige skader på befaringsdagen. "Sluk, membran og tettesjikt" vurderes likevel til TG3, da det ikke er påvist tettesjikt i våtsoner på vegg.

Konsekvens/tiltak

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Våtrommet bør brukes med varsomhet slik det fremstår i dag, og det bør unngås direkte vannbelastning på veggene utenfor dusjkabinettet. Ved eventuell endret bruk, utbedring eller oppgradering må det påregnes tiltak, herunder etablering av tilfredsstillende tettesjikt i våtsonene i henhold til gjeldende krav. Utførelsen rundt sluket bør også kontrolleres nærmere ved framtidige arbeider i våtrommet.

Når utførelsen mellom membran og sluk ikke lar seg kontrollere tilfredsstillende, oppstår det usikkerhet knyttet til våtrommets tetthet og sikkerhet mot lekkasjer. Malte MDF-plater uten dokumentert eller påvist tettesjikt i våtsoner er en løsning med økt sårbarhet ved direkte vannpåvirkning. Selv om dusjkabinett reduserer vannbelastningen, vil konstruksjonen ha begrenset robusthet dersom vann likevel treffer veggene eller dersom bruken av rommet endres. Ved direkte vannpåvirkning øker risikoen for oppfukting, svelling, materialnedbrytning og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kontroll av sluk.



Kontroll av sluk.



Ingen tetting/mansjett rundt gjennomføring i servantskap.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende løsning kan føre til at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan medføre omfattende skader og økte utbedringskostnader.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt inn fra tilstøtende loftstue, uten å påvise unormale forhold.

Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.

KJØKKEN

UNDERETASJE > HYBEL - STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og inkluderer benkeskap og overskap. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre.
I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Det er benkeskapsbelysning for arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet har plass for komfyr og kjøleskap. Ventilator er plassert i overskap og har kullfilter.

Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast.

Det er ikke montert lekkasjestopper og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er påvist skader og fuktskjolder på kjøkkengulvet foran innredningen, samt på innredningen inne i benkeskap ved røropplegget. Det ble ikke registrert indikasjoner på aktiv fukt ved fuktsøk på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å holde området under observasjon og kontrollere røropplegg og tilstøtende bygningsdeler for eventuell ny fuktpåvirkning. Skadet gulv og innredning bør utbedres eller skiftes ut ved behov.

De registrerte skadene og fuktskjoldene viser at området har vært utsatt for fuktpåvirkning. Selv om det ikke ble påvist aktiv fukt på befaringstidspunktet, har forholdet medført redusert estetisk standard og kan være uttrykk for en tidligere lekkasje eller fuktbelastning.



Fuktskader i parkettgulv.

UNDERETASJE > HYBEL - STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fuktskader i boligen.

UNDERETASJE > LEILIGHET - STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og inkluderer benkeskap og overskap. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre.
I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Det er benkeskapsbelysning for arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet har plass for komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator er plassert i overskap og har kullfilter.

Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast.

Det er ikke montert lekkasjestopper og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er påvist slitasje i parkettgulvet utover normal bruksslitasje. Videre registreres det noe svelling i benkeplaten og på vegg bak oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere vedlikehold, overflatebehandling eller lokal utskifting av parkett der slitasjen er mest fremtredende. Benkeplaten bør holdes under observasjon og utbedres eller skiftes ut ved behov dersom svellingen utvikler seg eller skyldes aktiv fuktpåvirkning.

Slitasje utover det normale gir redusert estetisk standard og kan over tid føre til økt behov for vedlikehold eller lokal utbedring. Svelling i benkeplaten indikerer fuktpåvirkning og kan medføre videre materialnedbrytning og redusert levetid dersom forholdet utvikler seg.

UNDERETASJE > LEILIGHET - STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for luktspredning i boligen.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap og benkehjørneskap med karusellfunksjon. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Bak platetopp er det montert glassplate som sprutsikring. Det er benkeskapsbelysning for arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk
Kjøkkenet er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer, komfyr, oppvaskmaskin i benk og en nedfelt platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til

ventilasjon under matlaging.

Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast.

Det er ikke observert skader utover normal bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist mindre skader/sprekker i kjøkkengulvet foran innredningen. Det ble ikke registrert indikasjoner på aktiv fukt ved fuktsøk på befaringsdagen. Videre observeres det svelleskader i bakplate ved vannrørene i benkeskap.

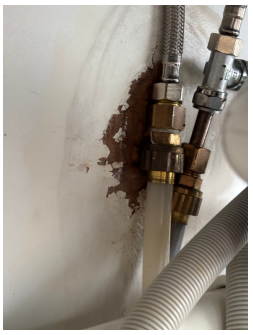
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å holde området under observasjon og utbedre skadene ved behov. Dersom det senere oppstår tegn til ny fuktpåvirkning eller videre skadeutvikling, bør forholdet undersøkes nærmere.

De registrerte skadene påvirker i hovedsak gulvets estetiske standard og brukskvalitet. Selv om det ikke ble påvist aktiv fukt på befaringstidspunktet, kan forholdet være et resultat av tidligere belastning eller slitasje.



Fuktsøk av skade/sprekk i parkettgulv.



Skader på bakplate i benkeskap.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det mangler tettemuffer i endene av varerørene på rør-i-rør-systemet. Videre er det observert avrenning fra fordelerskapet i skapet, men det er usikkert hvor eventuelt lekkasjevann faktisk føres videre.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det anbefales å montere tettemuffer på varerørene der dette mangler. Videre bør avrenningsløsningen fra fordelerskapet undersøkes og avklares, slik at det bekreftes at eventuelt lekkasjevann ledes kontrollert til egnet sted. Dersom dagens løsning ikke gir tilfredsstillende lekkasjesikring, bør den utbedres.

Manglende tettemuffer reduserer lekkasjesikringen i rør-i-rør-systemet. Dersom det oppstår lekkasje på medierørene, er det ikke gitt at vannet ledes kontrollert tilbake til fordelerskapet eller videre til egnet avløp. Når det samtidig er usikkert hvor avrenningen fra fordelerskapet føres, oppstår det usikkerhet knyttet til om lekkasjevann håndteres på en sikker måte. Dette kan medføre risiko for skjulte fuktskader i skap, gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.

Det registreres lukt fra sluket på teknisk rom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å fylle sluket med vann eller annen egnet væske beregnet for formålet, slik at vannlåsen opprettholdes og lukt hindres i å trenge opp fra avløpssystemet.

Lukt fra sluket tyder normalt på at vannlåsen er tom eller har for lite vann, slik at lukt fra avløpssystemet slipper opp i rommet. Dette gir redusert inneklima og kan oppleves som sjenerende.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmer inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft. Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av mekaniske vifter. Den mekaniske avtrekksprosessen bidrar til å effektivt fjerne fuktighet og lukt fra bad og kjøkken, og sørger for et bedre inneklima.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen virket på befaring men ble ikke videre undersøkt da det kreves spesialkompetanse. Dette til informasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er montert 3 varmtvannsberedere i teknisk rom under trapp. 2 stk på ca. 120 liter og 1 stk på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederne er plassert i rom med sluk, men det er ikke etablert tettesjikt på veggene. Det er derfor ikke gitt at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk uten at tilstøtende konstruksjoner kan bli skadet. Videre er berederne tilkoblet med løst støpsel. Det anbefales fast elektrisk tilkobling med bryter i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales å vurdere forbedring av lekkasjesikringen rundt berederne, slik at eventuelt lekkasjevann i størst mulig grad ledes kontrollert til sluk uten å skade omkringliggende konstruksjoner. Videre anbefales det at den elektriske tilkoblingen utbedres til fast installasjon med bryter, utført av kvalifisert fagperson.

Selv om rommet har sluk, kan manglende tettesjikt på veggene og usikker vannføring ved lekkasje medføre oppfukting og skade på tilliggende konstruksjoner før vannet eventuelt når sluket. Løs tilkobling med støpsel vurderes som en mindre robust løsning og er avvik fra dagens krav til elektrisk installasjon, med redusert elsikkerhet og mindre forskriftsmessig utførelse som følge.

Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er en nedfelt jacuzzi i terrasse. Denne er ikke funksjonstestet av takstmann. Dette til informasjon.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Overlastvern på 40 Amp, 400 V. TN Anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2009 Det elektriske anlegget fremstår fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Selger har ikke utført noen elektriske arbeider på boligen i sitt eie, hva som er utført av tidligere eier er ukjent.

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

   Selger har ikke utført noen elektriske arbeider på boligen i sitt eie, hva som er utført av tidligere eier er ukjent.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Det er ukjent når det lokale el-tilsynet sist utførte kontroll av el-anlegget.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Hjemmelshaver opplyser at sikringene ikke løses ut ved normal belastning av anlegget.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

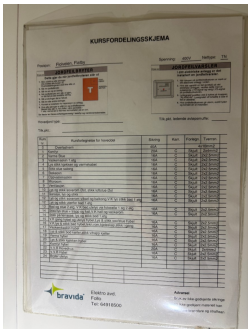
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det elektriske anlegget fremstår i normal stand iht. byggeår. Det bør undersøkes om det er gjort tilleggsarbeider på det elektriske anlegget siden byggeår og om det foreligger samsvarserklæringer.



Kursfortegnelse.



Oversikt over sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Grunnmurslist mangler i overkant av knotteplast.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å montere grunnmurslist i overkant av knotteplasten for å gi en mer fullstendig og funksjonell avslutning av løsningen.

Når grunnmurslisten mangler, kan jord, smuss og vann lettere trenge ned bak knotteplasten ovenfra. Dette kan redusere løsningens funksjon og over tid bidra til økt fuktbelastning mot grunnmuren.



Grunnmurslist mangler i overkant av knotteplast.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Ukjent fundamentering under grunnmur.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er delvis sprengt inn i fjell og har bratt, skrånende terreng på nordsiden av bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det anbefales normalt fall på 1:50 i en lengde på ca. 3 meter ut fra bygningen. Dette lar seg imidlertid ikke oppnå her på grunn av plassering av boligen og fjellforhold. Løsningen er derfor i større grad avhengig av at drenering og fuktsikring fungerer som forutsatt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forholdet opplyses om, og det anbefales å overvåke tilstanden i rom under terreng med tanke på å avdekke eventuell fuktpåvirkning på et tidlig tidspunkt. Dersom det senere registreres tegn til fuktbelastning, bør nødvendige undersøkelser og tiltak gjennomføres.

Når anbefalt terrengfall ikke kan etableres, øker avhengigheten av at drenering og utvendig fuktsikring har tilfredsstillende funksjon. Det er på befaringstidspunktet ikke observert skader som tilsier at dette medfører et aktivt problem, men forholdet innebærer en viss sårbarhet dersom drenering eller fuktsikring over tid får redusert effekt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009. Vann fra Flateby vannverk.

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:

• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

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

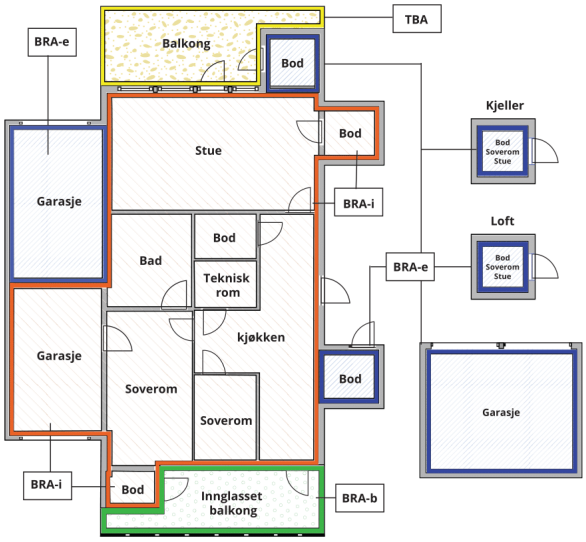
Hva er måleverdig areal?

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)**
Underetasje	53	91		144	
1.Etasje	98			98	95
2.etasje	88			88	7
SUM	**239**	**91**			**102**
SUM BRA	**330**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Entré, gang, teknisk rom, bod, hybel - stue/kjøkken, hybel - sovealkove, hybel - bad	Leilighet - entré, leilighet - bod, leilighet - soverom, leilighet - stue/kjøkken, leilighet - bad, garasje	
1.Etasje	Stue/spisestue, kjøkken, bad, vaskerom, hall m/trapp		
2.etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, loftstue, bad		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det er ukjent hvor tykk brannveggen/skilleveggen mellom leiligheten og gang i underetasjen er, det kan medføre noe avvik i areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er en bod innerst i gangen i underetasjen som ikke fremkommer på tegningene fra kommunen. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon hos P.B.E.

Nyere håndverkstjenester

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

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Lasse Sandaker	Takstingeniør
	Parvin Rahim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3220 ENEBAKK	6	358		0	947.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fiolveien 56

Hjemmelshaver

Khisraw Askar, Rahim Parvin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Flateby i Enebakk kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Vann fra Flateby vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrående terreng. Deler av tomten er naturtomt, og fra en liten trapp opp i terrenget er det etablert egen bålplass med god utsikt.
Dobbel garasje og asfaltert gårdsplass. Det er støttemurer og anlagte bed med beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	17.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Nabolagsprofil

Fiolveien 56A - Nabolaget Flateby søndre - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Fredheimveien Linje 350	9 min 0.8 km
Enebakk kirke Linje 350, 550, 551	12 min 10.2 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 18.1 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	23 min 18.1 km
Oslo Gardermoen	51 min

Skoler

Hauglia skole (1-4 kl.) 177 elever, 8 klasser	12 min 1 km
Stranden skole (5-7 kl.) 185 elever, 11 klasser	18 min 1.7 km
Kirkebygden barne- og ungdomsskole (1... 358 elever, 15 klasser	13 min 10.5 km
Rælingen videregående skole 579 elever	19 min 15.1 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	25 min 19.7 km

«Kan sende ungene ut. Trivelige naboer. Trygg skolevei.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

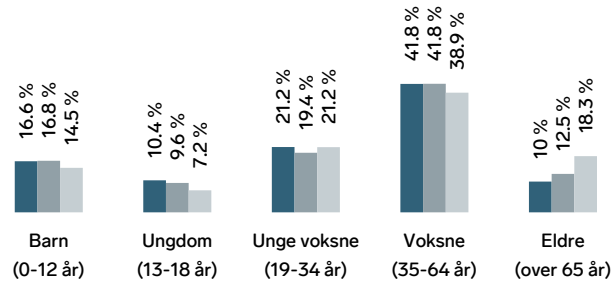
Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Flateby søndre	1 921	780
Flateby	3 852	1 535
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Melgård barnehage (1-5 år) 61 barn	5 min 0.4 km
Hauglia barnehage (1-5 år) 52 barn	13 min 1 km
Flateby barnehage (1-5 år) 57 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Spar Flateby PostNord	10 min 0.8 km
Coop Extra Flateby Post i butikk, PostNord	15 min 1.2 km

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 98/100

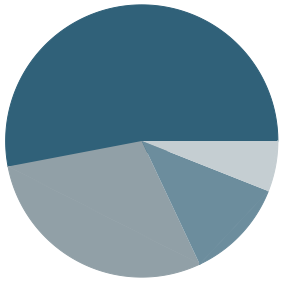
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 87/100

Sport

Hauglia skole Aktivitetshall, ballspill	12 min 0.9 km
Streifinn idrettsanlegg - Ballbane Ballspill	12 min 1 km
Atletico Flateby	16 min

Boligmasse

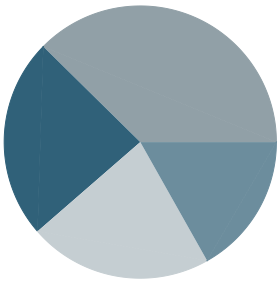


- 53% enebolig
- 29% rekkehus
- 6% blokk
- 12% annet

Varer/Tjenester

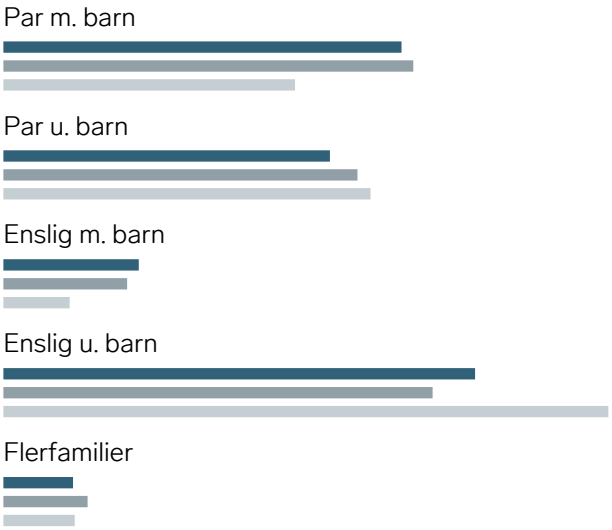
Flatebysenteret	10 min
Boots apotek Flateby	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 24% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 22% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

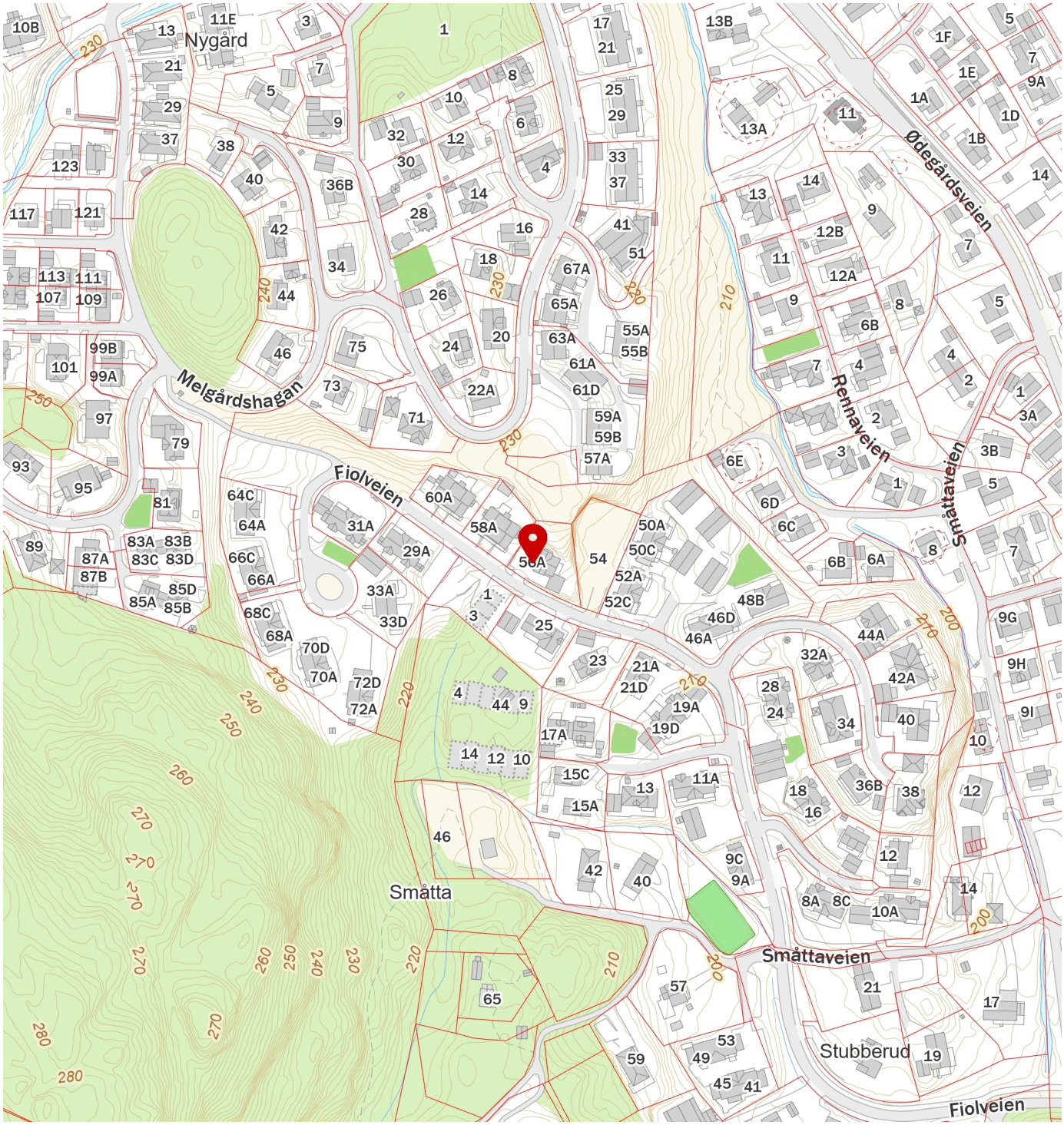


Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjoperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

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.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.

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)

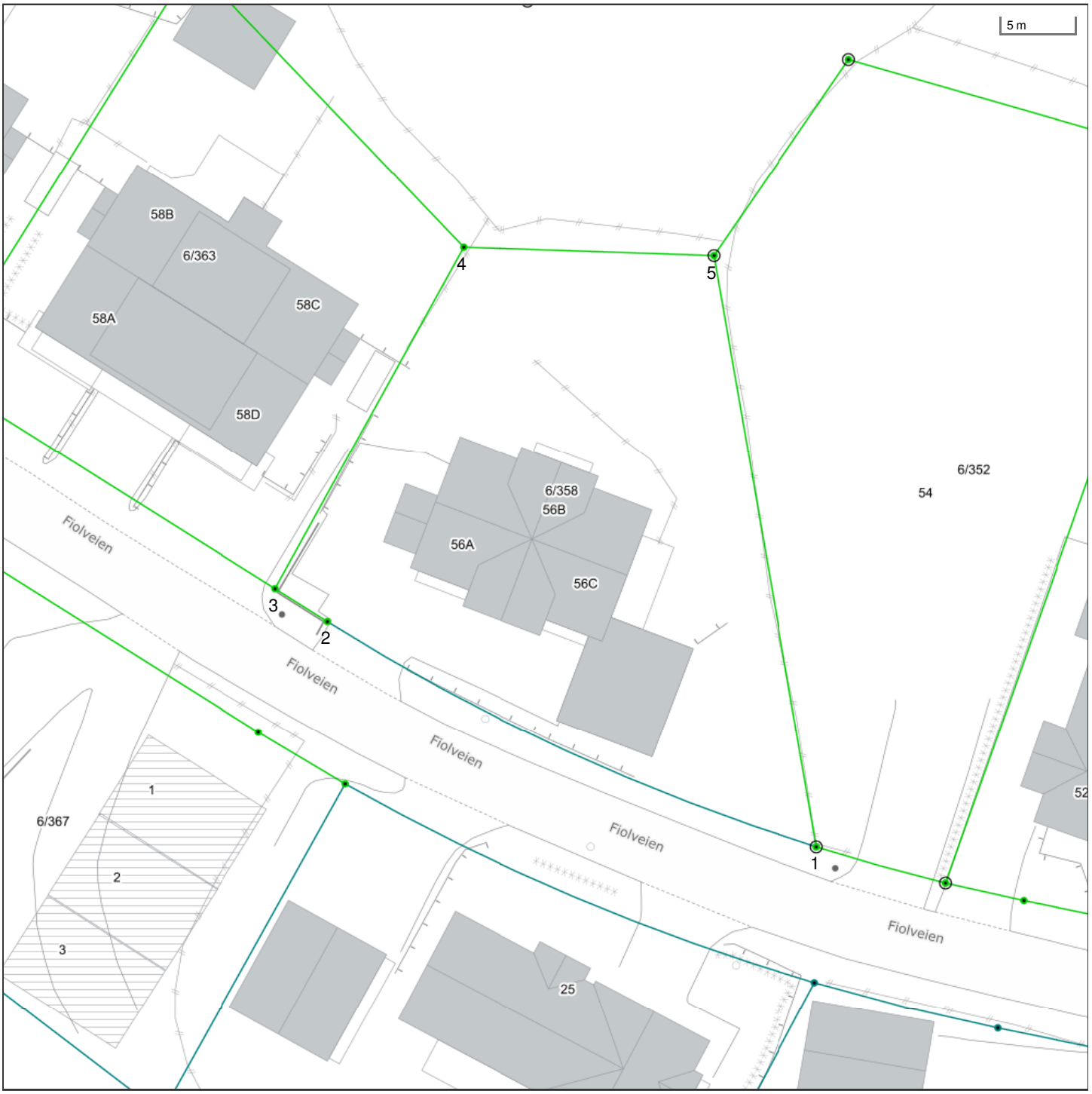
For Gaupesteinmarka naturreservat gjelder «Forskrift om vern av Gaupesteinmarka naturreservat, Ski, Enebakk og Hobøl kommuner, Akershus og Østfold» (FOR-2013-01-25-83).

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).

Utskriftsdato: 20.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3220 - 6/358//



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	947,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6634291,7	**Øst**	620266,1	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6634262,36	620285,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,40	
2	6634276,81	620251,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,31	145,71
3	6634278,95	620247,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,27	
4	6634302,92	620260,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,93	
5	6634302,9	620277,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,30	

ENEBAKK KOMMUNE
Natur, areal og byggesak

Mathisen Bygg & Anleggstjenester A/S Att. Helge Mathisen
Skjebergveien 184
1743 Klavestadhaugen

Deres ref.:	**Vår saksbehandler / tlf:**	**Arkivkode**:	**Dato:**
	Nina Bergseth / 64 99 20 00	6/358	15.06.2009

FERDIGATTEST ETTER PBL. § 99

Det vises til delegert behandling i sak D 52/08 og D 10/09.

Tiltaket gjelder:	Enebolig med 2 stk. bi-leiligheter			
Matrikkel:	*Gnr.:* 6	*Bnr.:* 358	*Fnr.:*	*Snr.:*
Eiendommens adresse:	Fiolveien 56 a,b og c			
Tiltakshaver:	Kenneth Sørensen			
Ansvarlig søker:	Mathisen Bygg & Anleggstjenester A/S			

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl. § 93).

Med vennlig hilsen

Tore Hauger
enhetsleder

Nina Bergseth
saksbehandler

Kopi: Kenneth Sørensen, Bergveien 29 – 1450 Nesoddtangen

Enebakk kommune

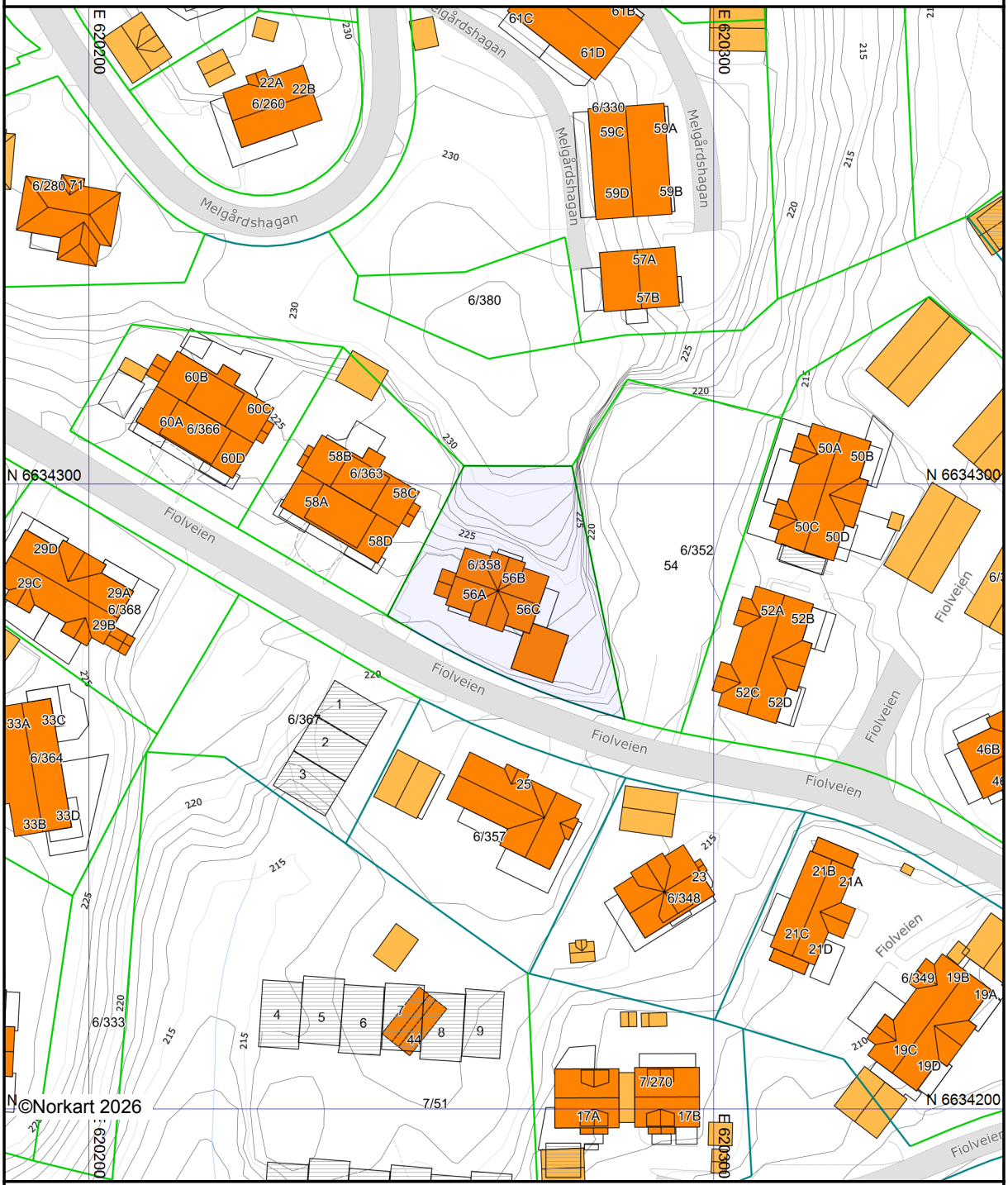
Grunnkart

Eiendom: 6/358
Adresse: Fiolveien 56A
Dato: 20.04.2026
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.

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

Dato: 24.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1900 Kommunale avgifter og utestående fordringer

Gnr:	**6**	Bnr:	**358**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Fiolveien 56A, 1911 FLATEBY**						

For denne eiendommen gjelder følgende:

Vann	Privat vannverk	
Avløp		Kr.pr.år: 28409,-
Renovasjon		Kr.pr.år: 19194,-
Feiing	Feiing og branntilsyn	Kr.pr.år: 378,-

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

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

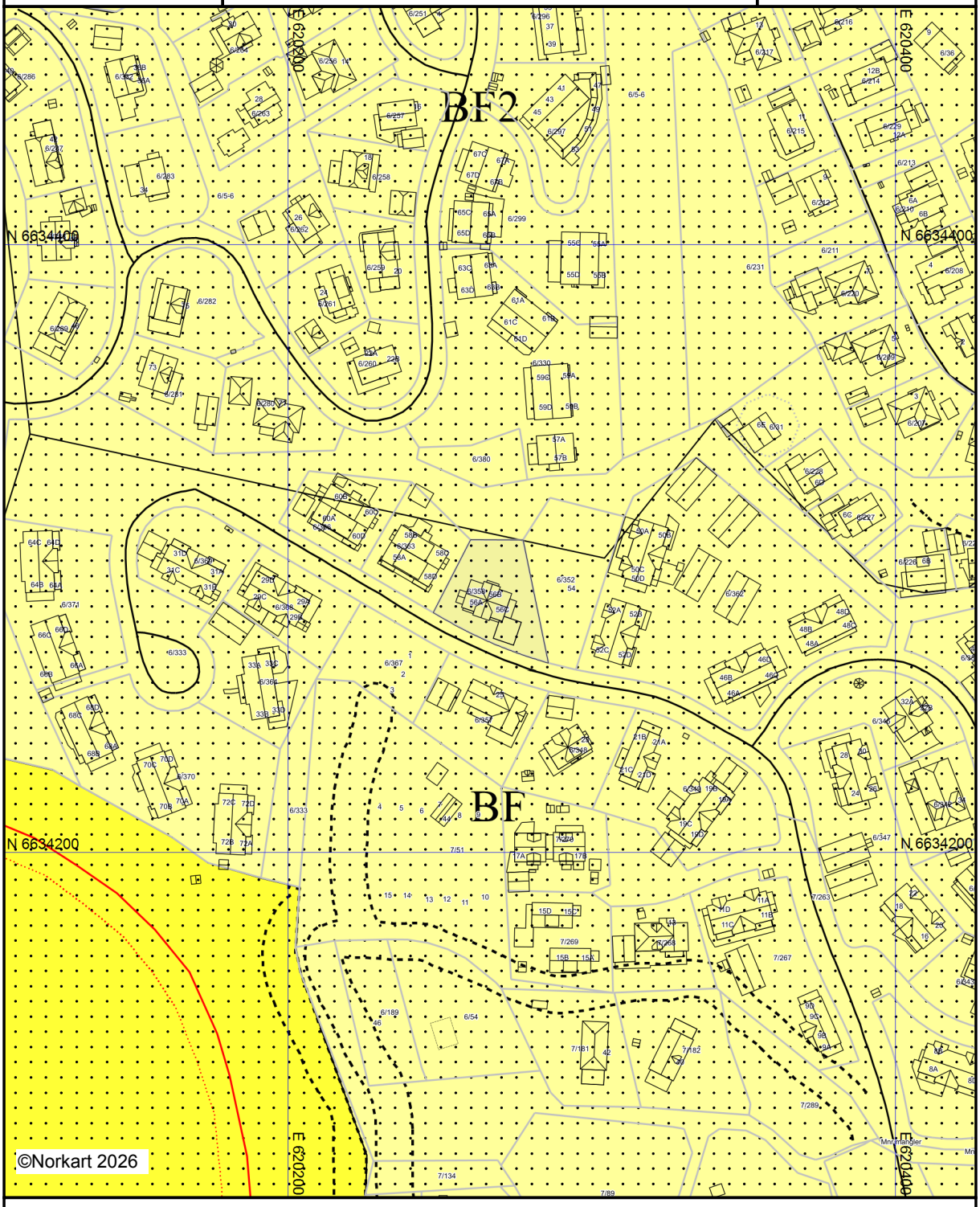
Enebakk kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/358
Adresse: Fiolveien 56A
Utskriftsdato: 20.04.2026
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 200



Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - eksisterende
Boligbebyggelse - nytt
Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Kulturminnerapport

Eiendom	3220 6/358		
Utskriftsdato	20.04.2026	**Antall datasett**	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Enebakk kommune

Ledningskart

Eiendom: 6/358
Adresse: Fiolveien 56A
Dato: 20.04.2026
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.

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	TOMT 31	Beregnet areal	947.3
Etablert dato	04.04.2002	Historisk oppgitt areal	947,3
Oppdatert dato	09.12.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	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	6/358
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	6/358
Fullføring av midlertidig forretning DL Kartforretning	06.12.2012 19.12.2012	2011/732		6/2 (-12113,5), 6/333 (12113,5) 0229-Mnrmangler, 6/201, 6/225, 6/226, 6/227, 6/228, 6/231, 6/280, 6/281, 6/330, 6/341, 6/342, 6/344, 6/346, 6/347, 6/348, 6/349, 6/350, 6/351, 6/352, 6/356, 6/357, 6/358, 6/362, 6/363, 6/364, 6/366, 6/367, 6/368, 6/369, 6/370, 6/371, 6/378, 7/51, 7/191, 7/263
Endre egenskaper Annen forretningstype	25.08.2011 25.08.2011	Sentralpunkt flyttet		6/358
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	04.04.2002			6/333 (-947,3), 6/358 (947,3)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6634291.7	620266.1		Ja	947.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KHISRAW ASKAR F210188*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Fiolveien 56A 1911 FLATEBY	Bosatt (B)
RAHIM PARVIN F290490*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Fiolveien 56A 1911 FLATEBY	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Fiolveien 56 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1911 FLATEBY	Kirkesogn	02100403 Enebakk
Grunnkrets	106 Renna	Tettsted	611 Flateby
Valgkrets	1 FLATEBY		

Vegadresse: Fiolveien 56 B *Adressetilleggsnavn:*

Poststed	1911 FLATEBY	Kirkesogn	02100403 Enebakk
Grunnkrets	106 Renna	Tettsted	611 Flateby
Valgkrets	1 FLATEBY		

Vegadresse: Fiolveien 56 C *Adressetilleggsnavn:*

Poststed	1911 FLATEBY	Kirkesogn	02100403 Enebakk
Grunnkrets	106 Renna	Tettsted	611 Flateby
Valgkrets	1 FLATEBY		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	7086792		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Ferdigattest (FA)	15.06.2009

1: Bygning 7086792: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Ferdigattest 15.06.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	271
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	271
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	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	3

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	18.03.2008	18.03.2008	
Igangsettingstillatelse	18.03.2008	18.03.2008	
Ferdigattest	15.06.2009	18.06.2009	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fiolveien 56A	H0101	6/358	226	7	3	3	Kjøkken
Bolig	Fiolveien 56B	U0101	6/358	45	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Fiolveien 56C	U0102	6/358	32	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	81	0	81	0	0	0
H01	1	98	0	98	0	0	0
U01	2	92	0	92	0	0	0

Naturtyper

Eiendom	3220 6/358		
Utskriftsdato	20.04.2026	**Antall datasett**	3

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

0 Berørte datasett

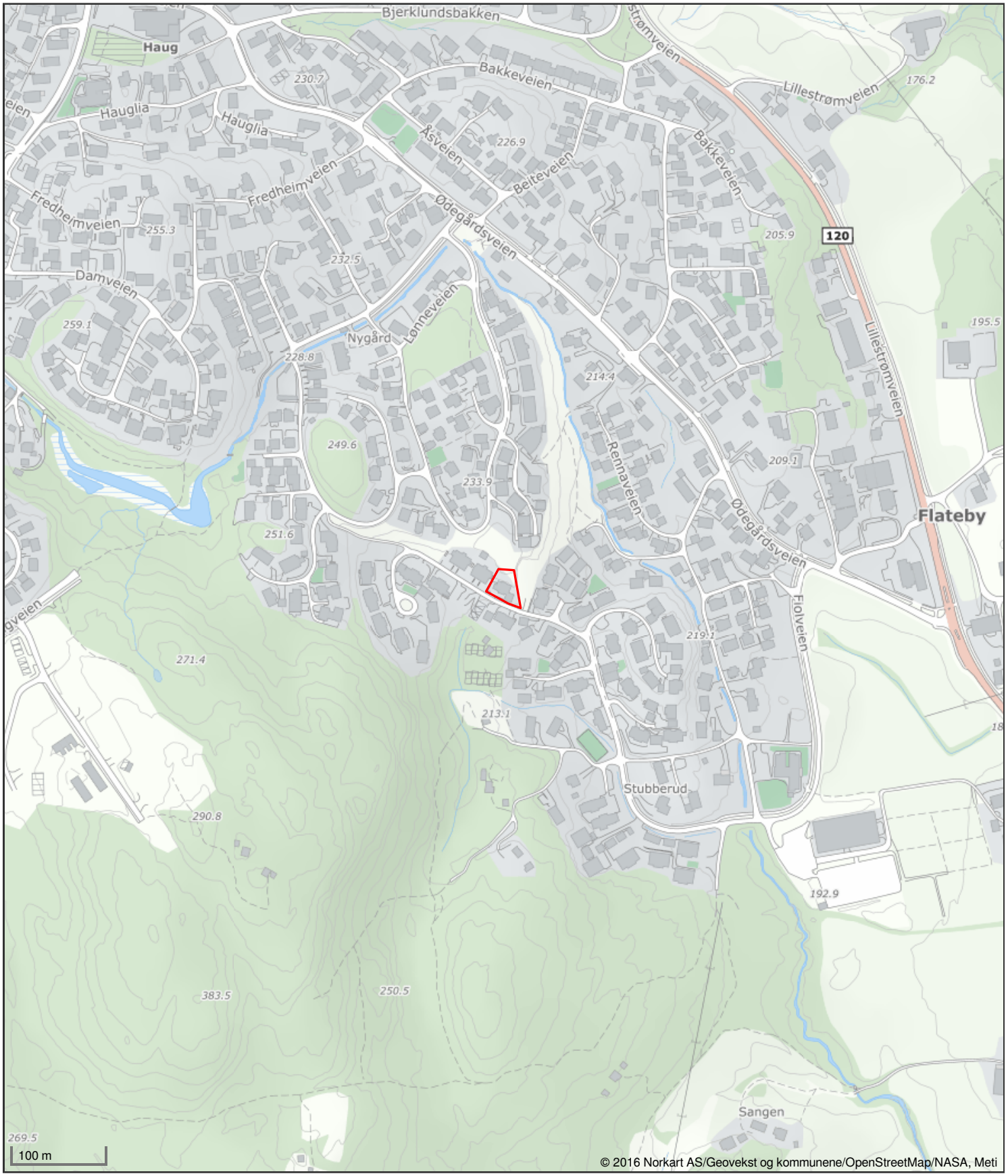
Ingen datasett

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 20.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3220 - 6/358//



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

Adresse: Prestegårdsveien 4, 1912 ENEBAKK

Telefon: 64 99 20 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3220	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	358	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fiolveien 56A, 1911 FLATEBY								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20151000
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/11352/Bestemmelser%20etter%20mindre%20endring%202018.pdf
Delarealer	**Delareal** 947 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** BF16
	Delareal 947 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Flateby **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	393
Navn	DEL AV MELGÅRDSHAGAN III
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.12.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/755/0229393_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 939 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B14
	Delareal 8 m^2 **Formål** Felles grøntareal

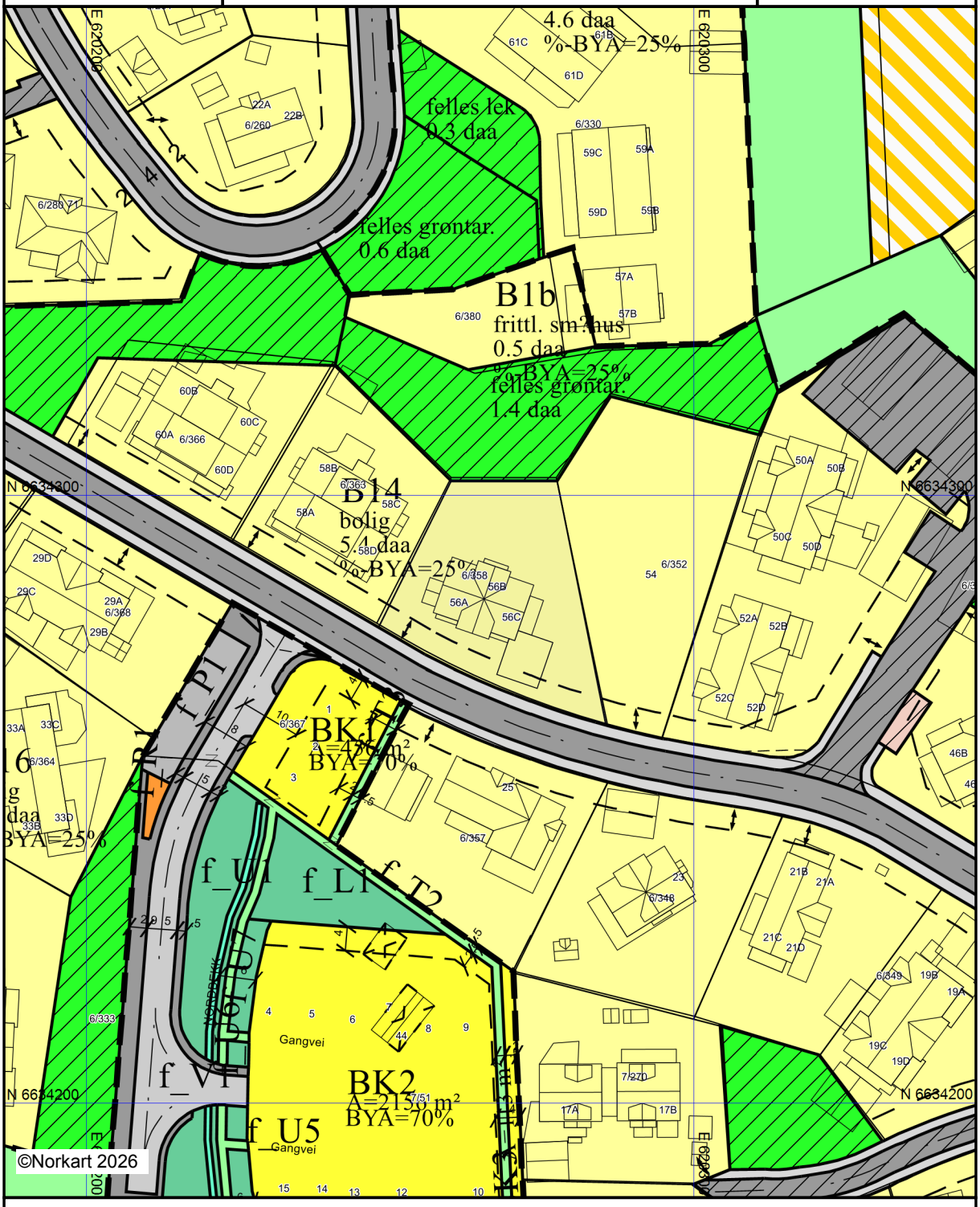
Enebakk kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/358
Adresse: Fiolveien 56A
Utskriftsdato: 20.04.2026
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
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Turveg
- Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsarealer
- Lekeplass
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r
- Veg
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkering
- Grønnstruktur
- Blågrønnstruktur
- Naturområde
- Turveg
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Midtlinje vassdrag
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

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

Dato: 23.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Restanser og legalpant

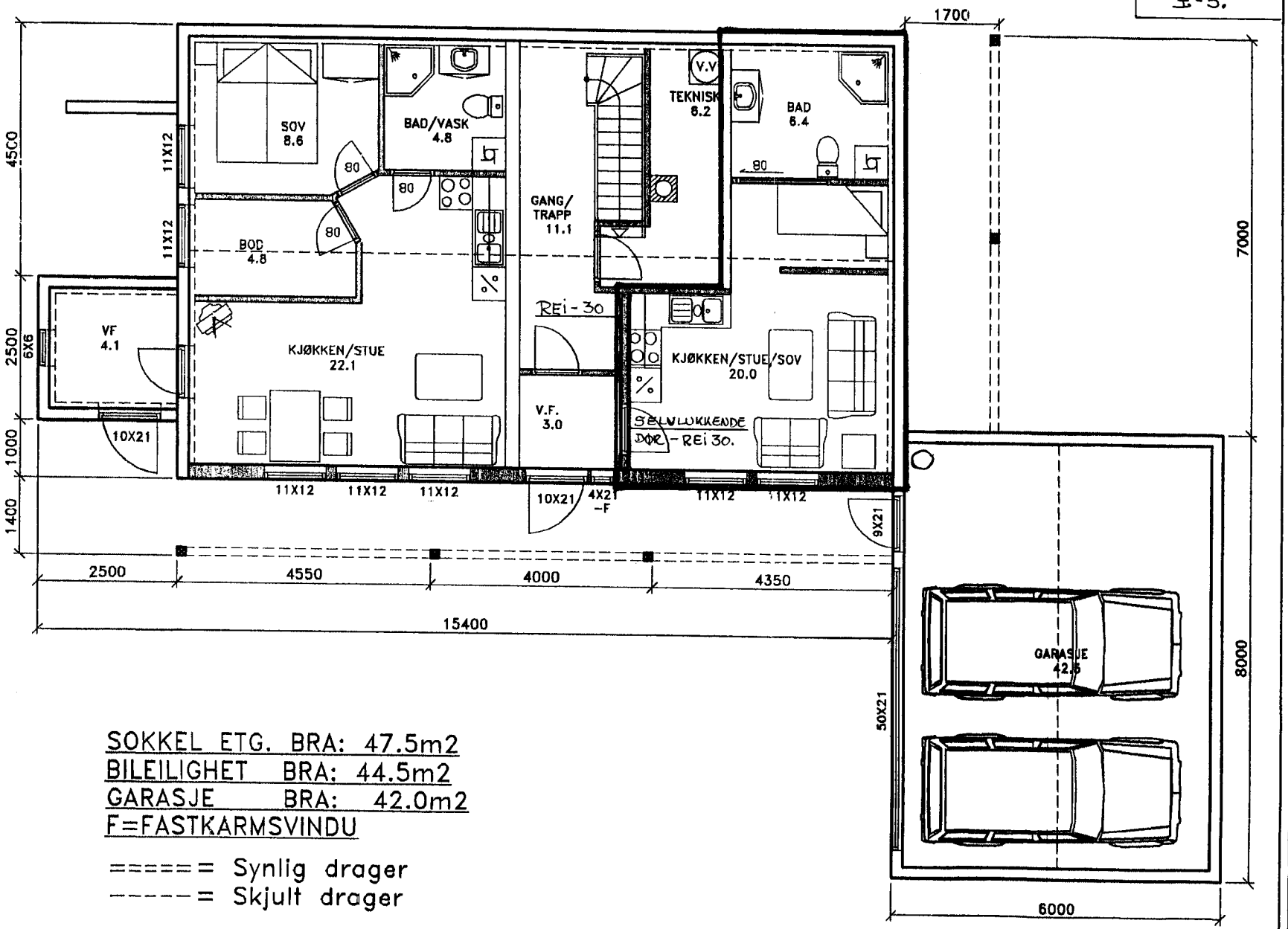
Gnr:	**6**	Bnr:	**358**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Fiolveien 56A, 1911 FLATEBY**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

☐ **Restanser:**

VEDLEGG NR.
I-3.



SOKKEL ETG. BRA: 47.5m2
BILEILIGHET BRA: 44.5m2
GARASJE BRA: 42.0m2
F=FASTKARMSVINDU

====== Synlig drager
------ Skjult drager

Innvendig dører = 90x210cm
Loft dører = 80x200cm

Mathisen Bygg & Anleggtjenester A/S
SARPSBORG den 06.10.2008.

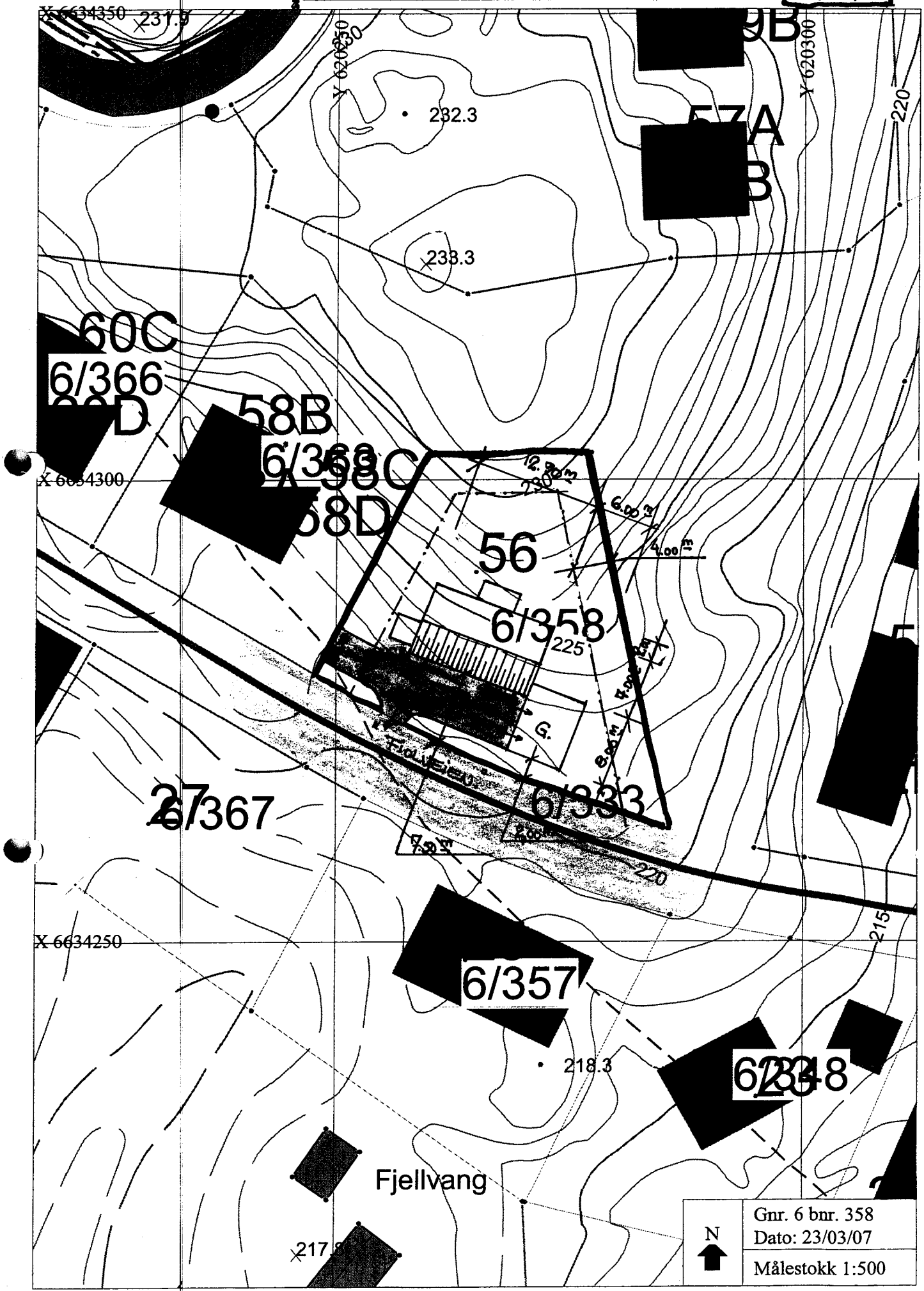
Tegnirg:	Plan U. Etg.
Type nr:	Sierra A38
Dato:	20.09.07
Rev.:	30.10.07 15.01.08
Byggherre:	Kenneth Sørensen Fjolveien 56 1911 Flateby
BYA.:	
BRA.:	134.0m2
Grunnfl.:	
Prosjektnr:	330
Tegningsnr:	518 A38
Målestokk:	1:100
Sign.:	Harald

BLÅ BOLIG
8905 Brønnøysund

Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, medfører erstatningsansvar.

SITUASJONSKART.

VEDLEGG NR. D-1.



VEDLEGG NR.
E-3.



Tegning:	Fasade Syd
Type nr:	Sierra A38
Dato:	20.09.07
Rev.:	30.10.07 15.01.08
Byggherre:	Kenneth Sørensen Fiolveien 56 1911 Flateby
BYA.:	
BRA.:	
Grunnfl.:	
Prosjektnr:	330
Tegningsnr:	518 A38
Målestokk:	1:100
Sign.:	Harald

BLÅ BOLIG
8905 Brønnøysund

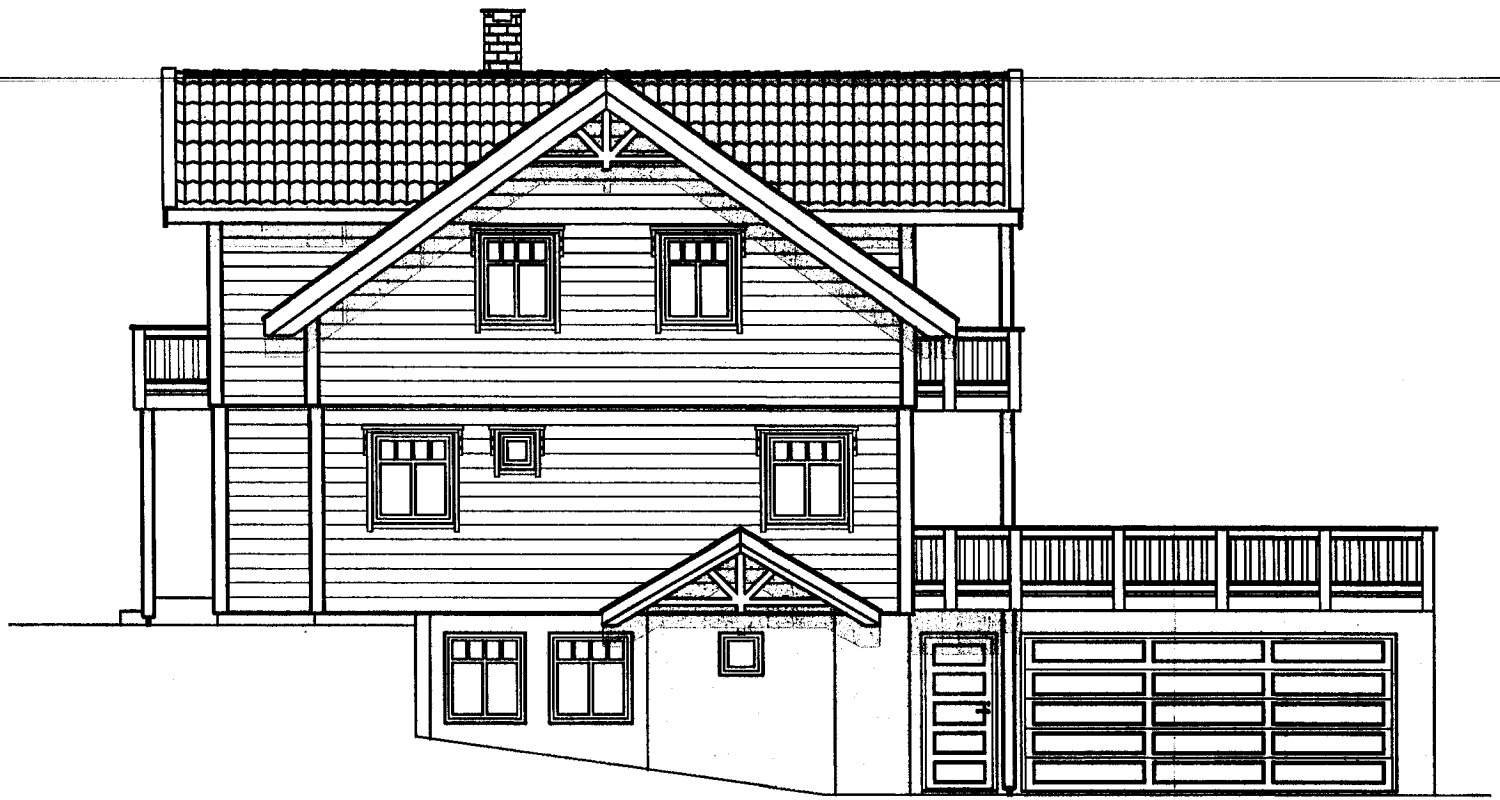
Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, medfører erstatningsansvar.



Tegning:	Fasade Øst
Type nr:	Sierra A38
Dato:	20.09.07
Rev.:	30.10.07 15.01.08
Byggherre:	Kenneth Sørensen Fjolveien 56 1911 Flateby
BYA.:	
BRA.:	
Grunnfl.:	
Prosjektnr:	330
Tegningsnr:	518 A38
Målestokk:	1:100
Sign.:	Harald

BLÅ BOLIG
8905 Brønnøysund

Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, medfører erstatningsansvar.



Tegning:	Fasade Vest
Type nr:	Sierra A38
Dato:	20.09.07
Rev.:	30.10.07 15.01.08

Byggherre:

Kenneth Sørensen

Fiolveien 56
1911 Flateby

BYA.:	
BRA.:	
Grunnfl.:	
Prosjektnr:	330
Tegningsnr:	518 A38
Målestokk:	1:100
Sign.:	Harald

BLÅ BOLIG
8905 Brønnøysund

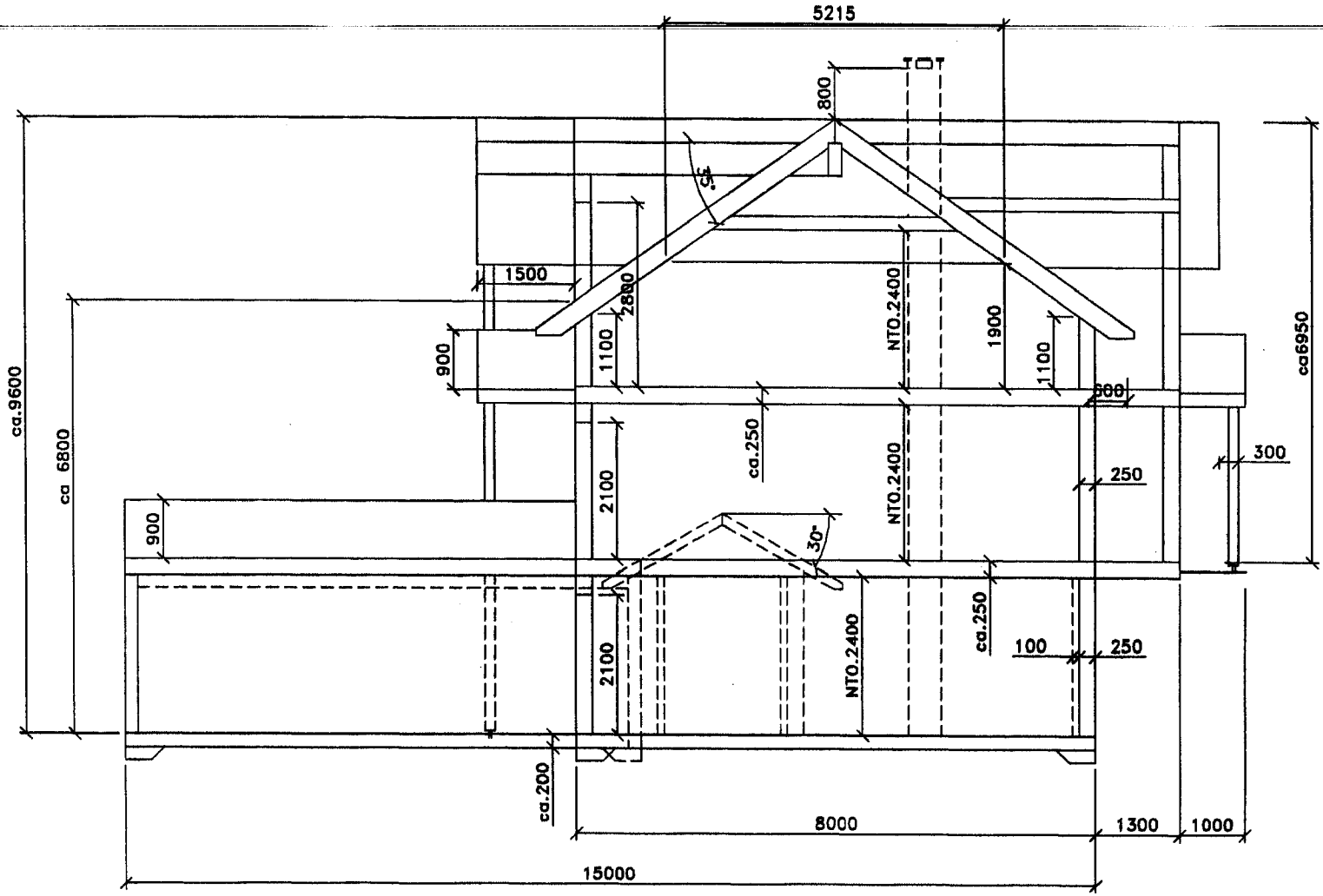
Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, medfører erstatningsansvar.



Tegning:	Fasade Nord
Type nr:	Sierra A38
Dato:	20.09.07
Rev.:	30.10.07 15.01.08 15.01.08
Byggherre:	Kenneth Sørensen Flolvelen 56 1911 Flateby
BYA.:	
BRA.:	
Grunnfl.:	
Prosjektnr:	330
Tegningsnr:	518 A38
Målestokk:	1:100
Sign.:	Harald

BLÅ BOLIG
8905 Brønnøysund

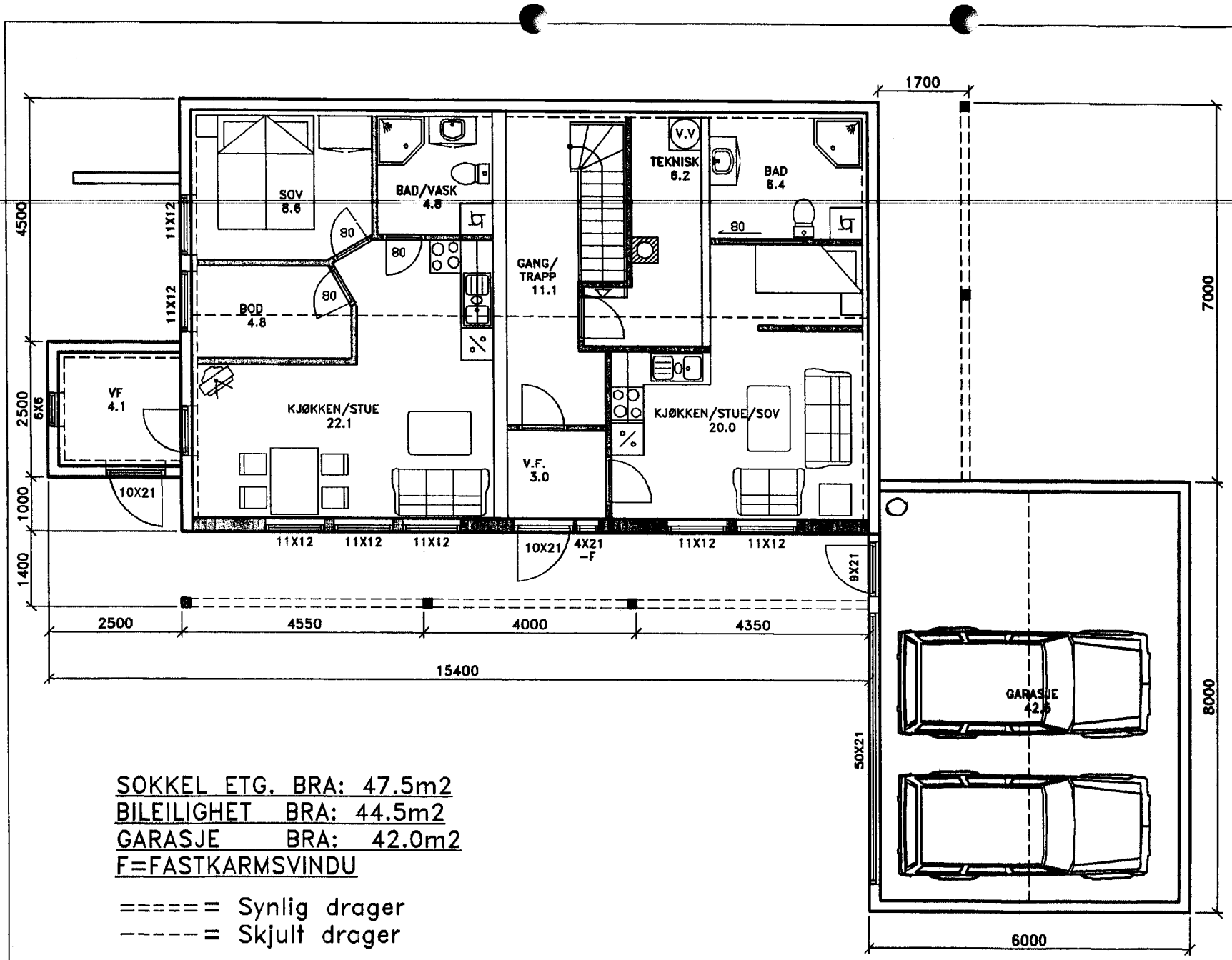
Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, medfører erstatningsansvar.



Tegning:	Snitt
Type nr:	Sierra A38
Dato:	20.09.07
Rev.:	30.10.07 15.01.08
Byggherre:	Kenneth Sørensen Fiolvelen 56 1911 Flateby
BYA.:	
BRA.:	321.5m2
Grunnfl.:	
Prosjektnr:	330
Tegningsnr:	518 A38
Målestokk:	1:100
Sign.:	Harald

BLÅ BOLIG
8905 Brønnøysund

Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, medfører erstatningsansvar.



SOKKEL ETG. BRA: 47.5m2
BILEILIGHET BRA: 44.5m2
GARASJE BRA: 42.0m2
F=FASTKARMSVINDU

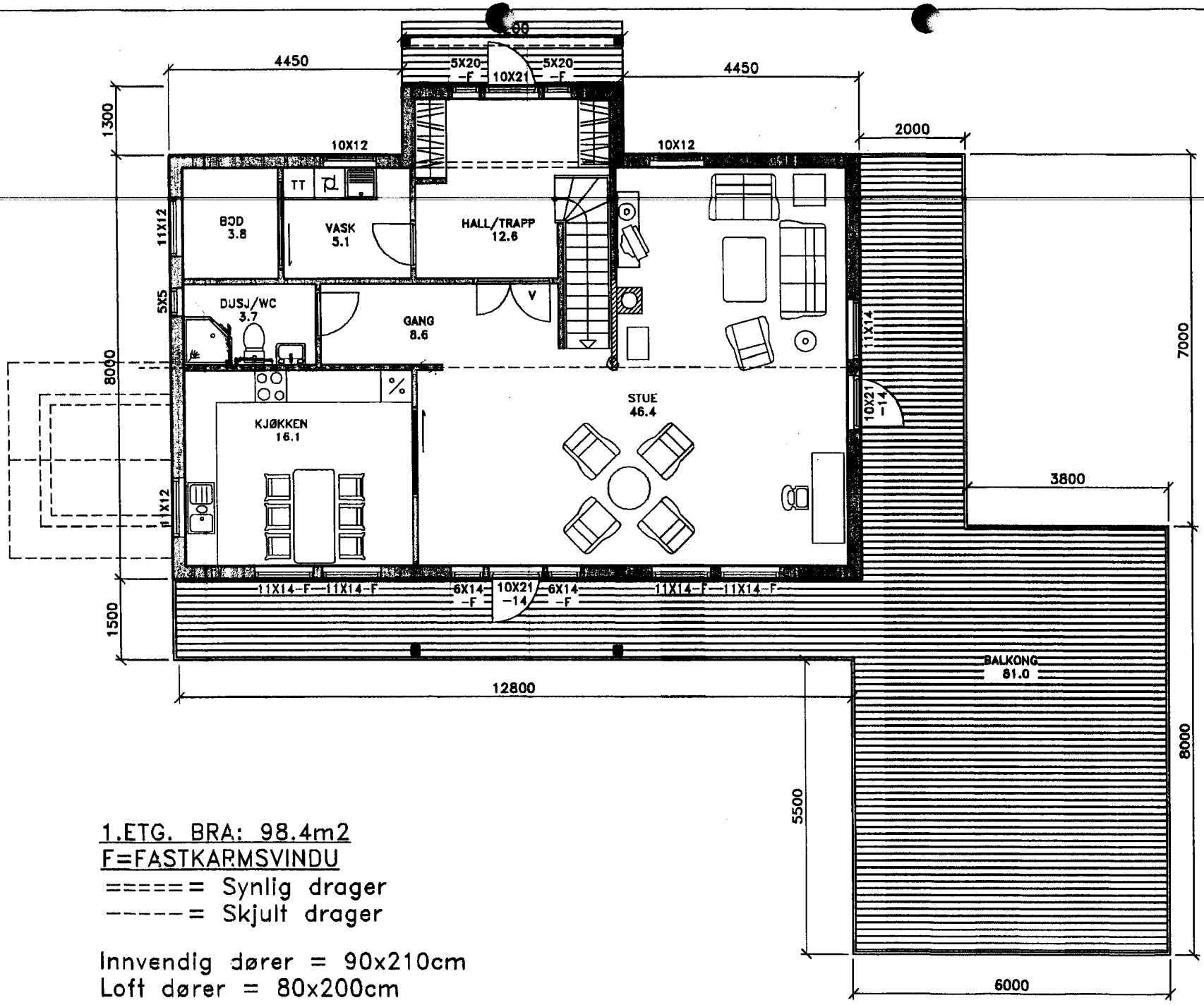
====== Synlig drager
------ Skjult drager

Innvendig dører = 90x210cm
Loft dører = 80x200cm

Tegnrg:	Plan U. Etg.
Type nr:	Sierra A38
Dato:	20.09.07
Rev.:	30.10.07 15.01.08
Byggherre:	Kenneth Sørensen Fjolvelen 56 1911 Flateby
BYA.:	
BRA.:	134.0m2
Grunnfl.:	
Prosjektnr:	330
Tegningsnr:	518 A38
Målestokk:	1:100
Sign.:	Harald

BLÅ BOLIG
8905 Brønnøysund

Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, medfører erstatningsansvar.



1.ETG. BRA: 98.4m2
F=FASTKARMSVINDU
===== = Synlig drager
----- = Skjult drager

Innvendig dører = 90x210cm
Loft dører = 80x200cm

Tegning:	Plan 1. Etg.
Type nr:	Sierra A38
Dato:	20.09.07
Rev.:	30.10.07 15.01.08

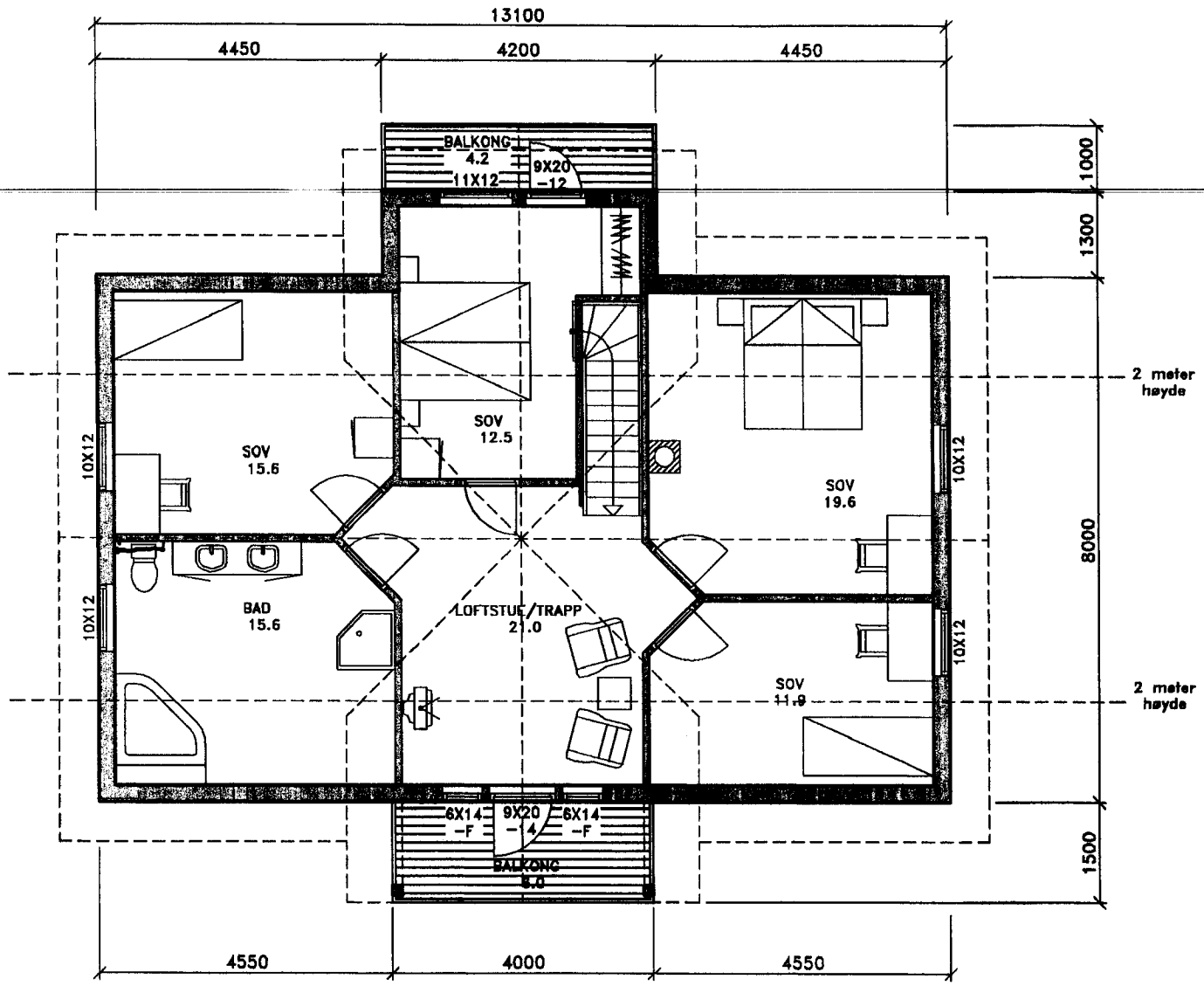
Byggherre:
Kenneth Sørensen

Fiolveien 56
1911 Flateby

BYA.:	201.8m2
BRA.:	98.4m2
Grunnfl.:	158.9m2
Prosjektnr:	330
Tegningsnr:	518 A38
Målestokk:	1:100
Sign.:	Harald

BLÅ BOLIG
8905 Brønnøysund

Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, medfører erstatningsansvar.

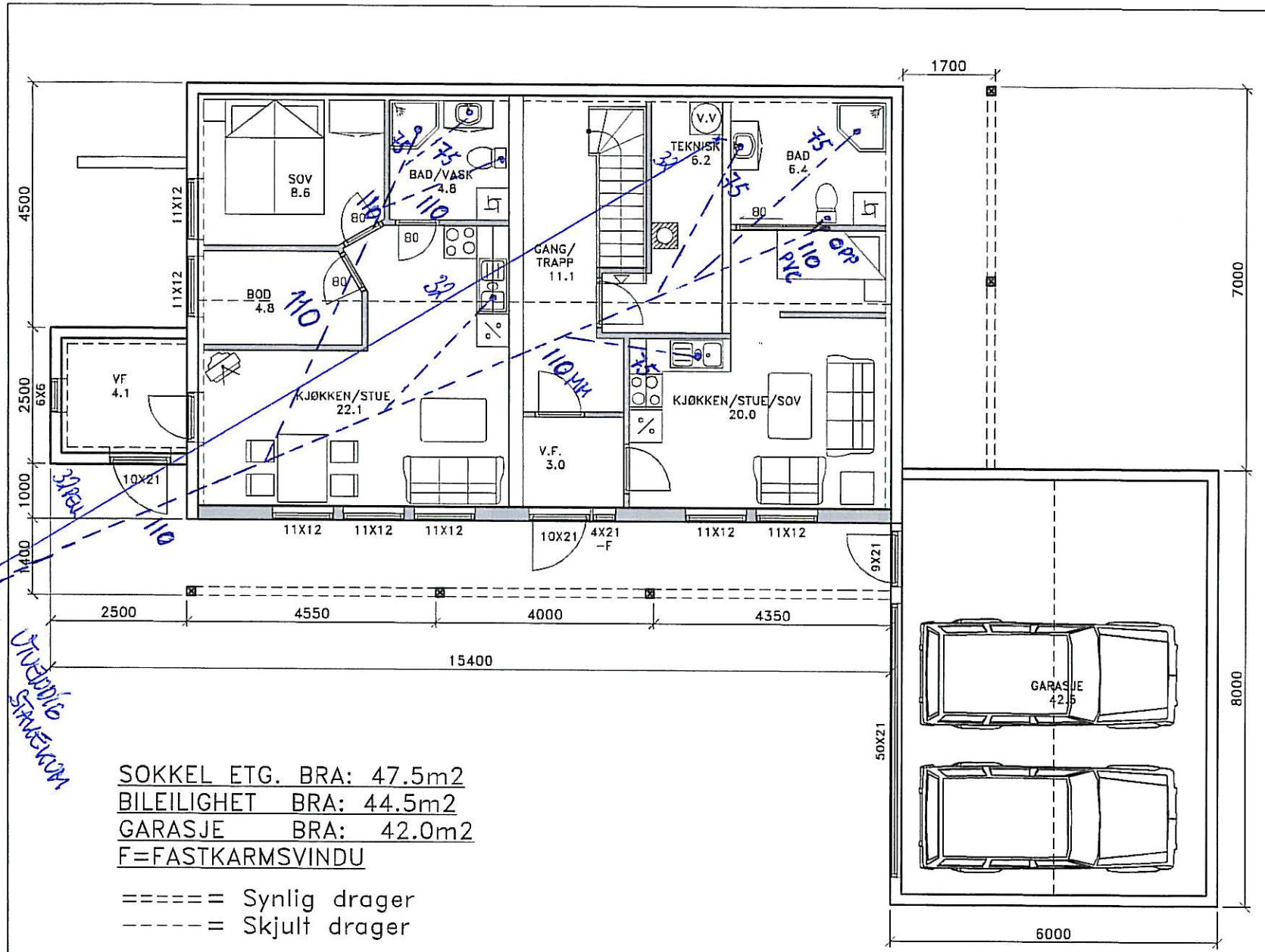


LOFTSETG. BRA: 81.3m2
F=FASTKARMSVINDU
===== = Synlig drager
----- = Skjult drager
Innvendig dører = 90x210cm
Loft dører = 80x200cm

Tegning:	Plan Loft Etg.
Type nr:	Sierra A38
Dato:	20.09.07
Rev.:	30.10.07 15.01.08
Byggherre:	Kenneth Sørensen Fjolveien 56 1911 Flateby
BYA.:	
BRA.:	89.1m2
Grunnfl.:	
Prosjektnr:	330
Tegningsnr:	518 A38
Målestokk:	1:100
Sign.:	Harald

BLÅ BOLIG
8905 Brønnøysund

Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, medfører erstatningsansvar.



SOKKEL ETG. BRA: 47.5m2
BILEILIGHET BRA: 44.5m2
GARASJE BRA: 42.0m2
F=FASTKARMSVINDU

====== Synlig drager
------ Skjult drager

Innvendig dører = 90x210cm
Loft dører = 80x200cm

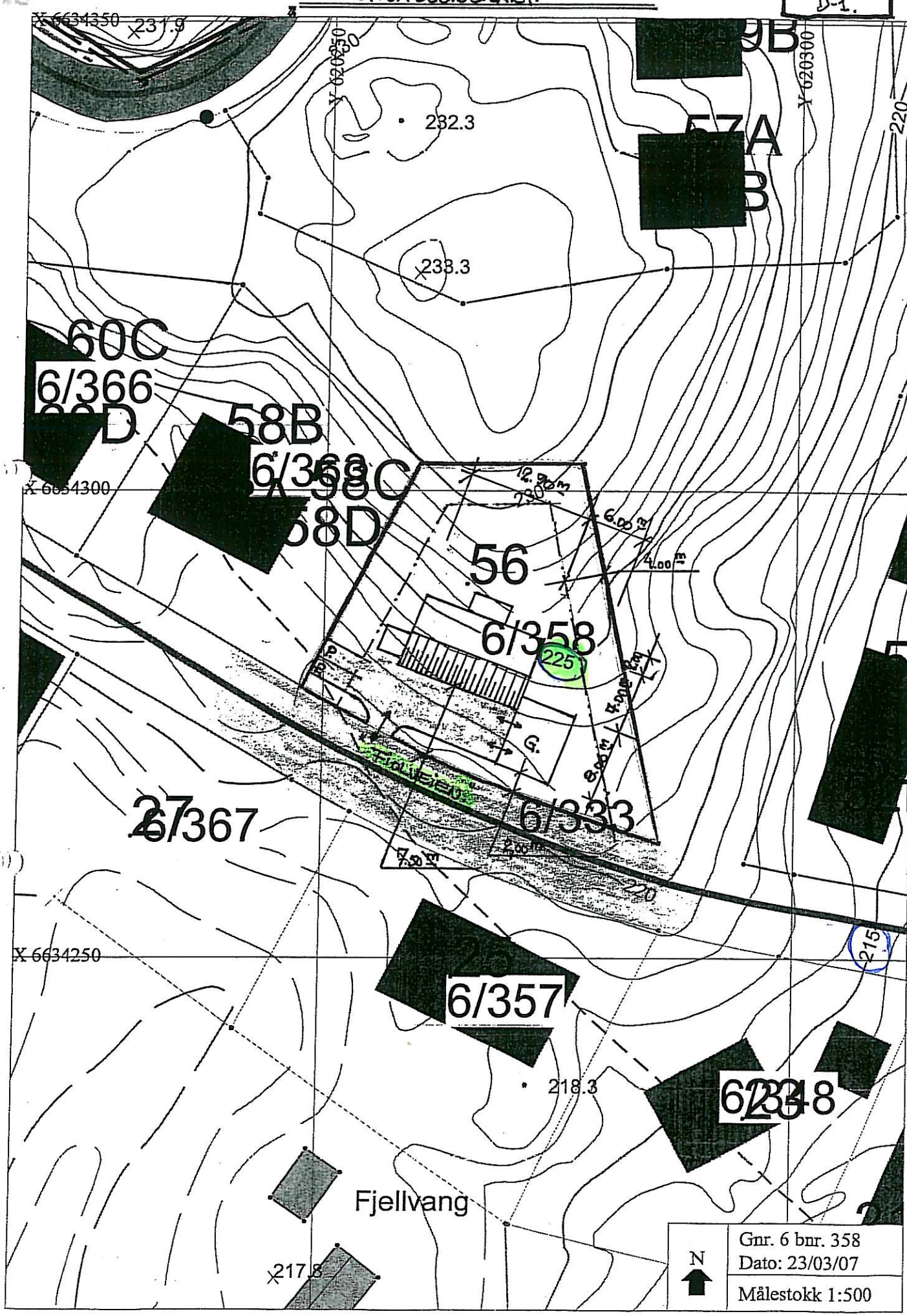
Tegning:	Plan U. Etg.
Type nr:	Sierra A38
Dato:	20.09.07
Rev.:	30.10.07 15.01.08
Byggherre:	Kenneth Sørensen Flolveien 56 1911 Flateby
BYA.:	
BRA.:	134.0m2
Grunnfl.:	
Prosjektnr:	330
Tegningsnr:	518 A38
Målestokk:	1:100
Sign.:	Harald

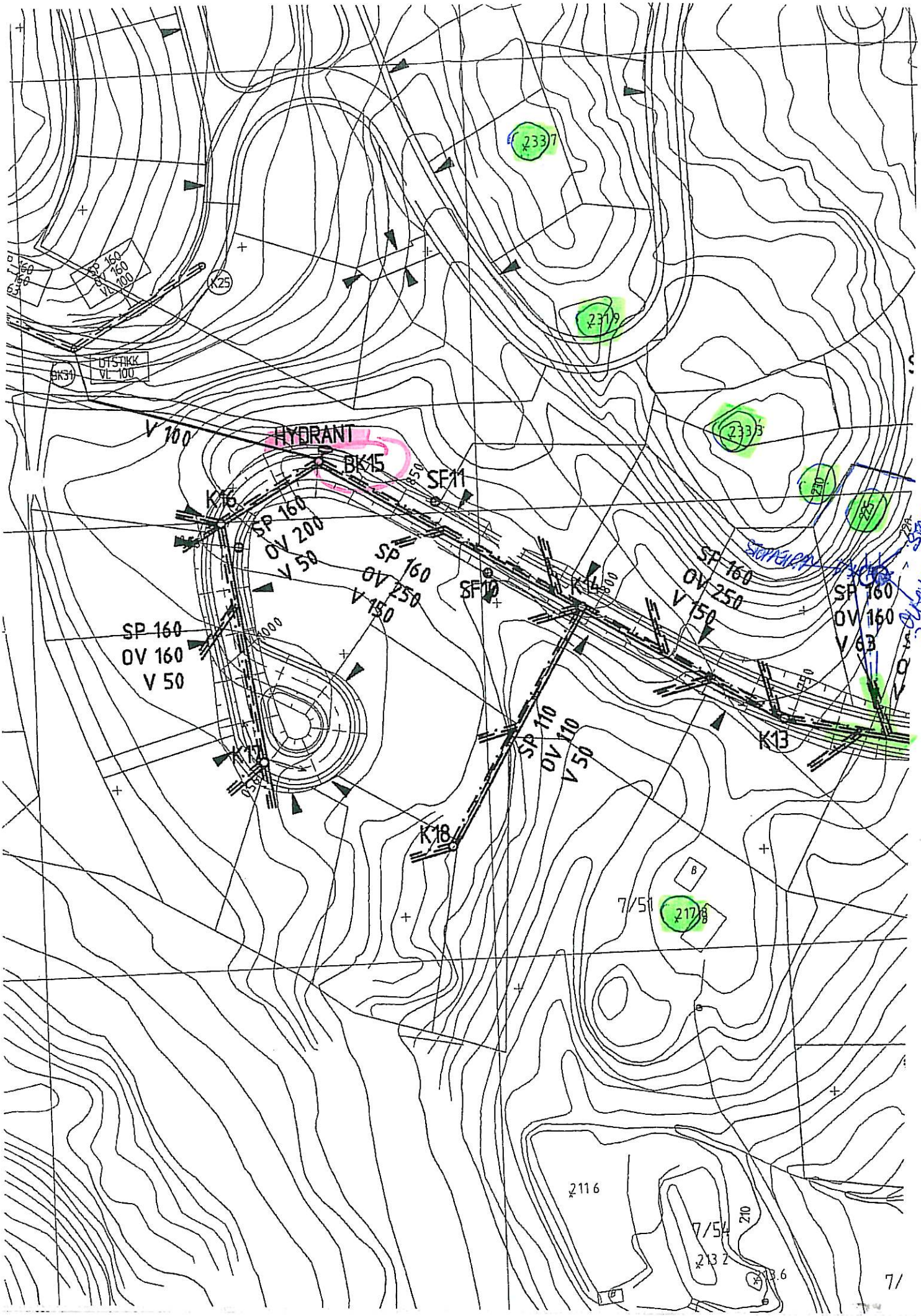
BLÅ BOLIG
8905 Brønnøysund

Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, medfører erstatningsansvar.

VEDLEGG NR.
D-1.

SITUASJONSKART.




HYDRANT
BK15
SF11
SF10
K16
K14
K13
K18
K17
K25
BK31
SP 160
OV 200
V 50
SP 160
OV 250
V 150
SP 160
OV 250
V 150
SP 160
OV 160
V 50
SP 160
OV 160
V 63
SP 110
OV 110
V 50
V 100
UTSTIKK
VL 100
7/51
7/54
2337
2319
2333
2120
2125
2178
2116
2132
210

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

Dato: 24.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	**6**	Bnr:	**358**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Fiolveien 56A, 1911 FLATEBY**						

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐