

Boa



Bulent Yildirim Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 472 99 794 E-post by@boaeiendom.no

LYSERBRÅTVEIEN 52

PRISANTYDNING
3 800 000,-

LYSEREN: Moderne hytte fra 2019. Stor solrik uteplass, nydelig utsikt, peis, 4 soverom, hems, p.plass og bod

BRA-I
70 kvm

OM EIENDOMMEN

Velkommen til Lyserbråtveien 52, en moderne og pen hytte fra 2019. Hytta ligger på et tilbaketrukket høydedrag med nydelig utsikt over innsjøen Lyseren, og har sol fra soloppgang til solnedgang. Det er kort gangavstand ned til sjøen, hvor det er fine muligheter for bading og padling om sommeren, og skøyteis om vinteren. Hytta har stor terrasse på 65 kvm, hvor sol og utsikt kan nytes i fulle drag.

- Parkering på egen gårdsplass
- Glassrekkverk langs terrassen
- Tørr utebod på 9 kvm
- Stue med takhøyde til 3,68 m
- Hytta er tilknyttet internett via Telenor fiber.
- Peisovn
- Pent kjøkken i åpen løsning
- Integrerte hvitevarer
- 4 soverom
- Mulighet for mange sengeplasser
- Garderobeskap på to soverom
- Hems med adkomst via stige i entré
- Enstavs parkett i oppholdsrom
- Lyse overflater
- Fliser og gulvvarme på badet
- Opplegg for vaskemaskin
- Flotte turmuligheter i området
- Mulighet for båtplass
- Lett tilgjengelig, kort vei til Oslo

Velkommen til visning!

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Hytte
Eierform	Selveier
Primærrom (P-ROM)	70 m²
Bruksareal (BRA)	79 m²
BRA-I	70 m²
BRA-E	9 m²
Tomteareal	214433 m²
Antall rom	5
Antall soverom	4
Byggeår	2019
Energimerking	C - Red

ØKONOMI

Prisantydning	kr 3 800 000,-
Andel fellesformue	kr 19 364,-
Felleskostnader/mnd	kr 1 600,-
Omkostninger	
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Pantattest kjøper	kr 297
Boligkjøperforsikring	kr 19 900
Dokumentavgift	kr 95 000

INNHold OG BESKRIVELSE

Entré

Velkommen inn i en moderne hytte fra 2019, pent vedlikeholdt og sist fornyet med maling i 2021. Hytta er lys og luftig med flott takhøyde opp til 3,68 meter under mønet, hems over deler av etasjen og pent, enstavs parkettgulv i alle oppholdsrom.

Entreen er lys og innbydende med glassfelt i ytterdøren. Rommet har knagger på veggen til yttertøy og en blåmalt stige opp til hems. Planløsningen er åpen mot allrommet med stue og kjøkken.

Stue

Stuen er stor og lys med flotte vindusflater på tre sider og tofløyede terrassedører ut til en stor, solrik terrasse på ca. 65 kvm. Stuen har lysmalte panelplater på vegger og i mønet tak, kombinert med et pent, enstavs parkettgulv.

Takhøyden strekker seg helt til 3,68 meter under mønet og gir en luftig og lett stemning. I hjørnet av stuen er det satt inn en moderne peisovn med flammebilde som kan ses fra hele rommet. Kjøkkenet ligger i åpen løsning og det er god plass til både spisebord og sofalounge med mer.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er plassert langs innerste veggen i stuen og har god arbeidsflyt. Innredningen er holdt i en klassisk stil med malte rammefronter og benkeplate i heltre med nedfelt vaskekum. Kjøkkenet har integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kombiskap og kullfilterventilator med komfyrvakt, plassert i overskap.

Bad/vaskerom

Badet er moderne og praktisk innredet med grå fliser på gulvet og i dusjhjørnet. Rommet har ellers lysmalte, glatte veggflater, listefri himling med downlights, et smalt vindu i endeveggen og varmekabler i gulvet.

Innredningen består av en heldekkende servant på hvit skuffeseksjon, speil, toalett, og et dusjhjørne med innfellbare glassdører, regnfallsdusj og hånddusj. Badet har ellers opplegg for vaskemaskin.

Soverom og hems

Hytta har hele fire gode soverom. Hovedsoverommet er ekstra stort og luftig med gode vindusflater og mønet tak. De øvrige rommene har en fin størrelse som gir mulighet for flere sengeplasser på hvert rom. Alle rommene har malte panelplater på vegger og i tak, enstavs parkettgulv og gode vindusflater. Hytta er per i dag vist med sengeplass for 8 personer, men det er mulighet for fler, alt etter hvordan man innreder. Det er garderobeskap på et av soverommene, hvorav det minste rommet i dag er innredet med benkeskap under vinduet og garderobeskap langs motsatt side.

Hems. Hems har gulvareal på ca. 26 kvm og skråtak opp til 1,20 m under mønet. Med praktisk adkomst via utfellbar stige i entreen og gir hems et fint ekstraareal med mulighet for et par soveplasser og annet møblement.

Bod

Hytta har god lagringsplass i en stor og tørr utebod/sportsbod på ca. 9 kvm.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befarng av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Diverse iht selgers egenerklæring.

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

Svar: Nei.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på vann/avløp/rør?

Svar: Nei.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Svar: Nei.

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på el-anlegget?

Svar: Nei.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Svar: Ja. Ferdigattest er mottatt.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevante for kjøper å vite om, for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold eller private avtaler?

Svar: Ja. Vannet inn til hytta har frosset når det har vært svært kaldt.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Svar: Ja. Det foreligger uenighet rundt omfanget av utleie.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.



Boa



360 visning

Denne boligen har virtuell visning,
klikk på symbolet '360 visning' i annonsen for å oppleve boligen virtuell.



Lyserbråtveien 52

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa











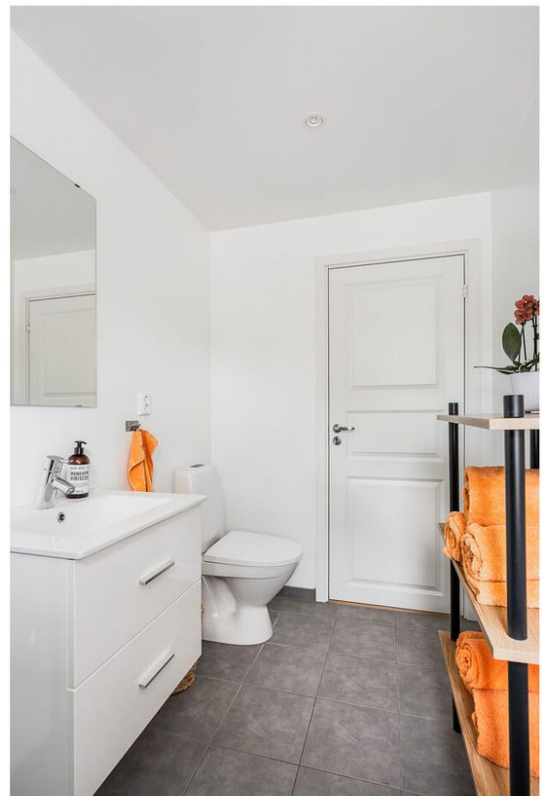


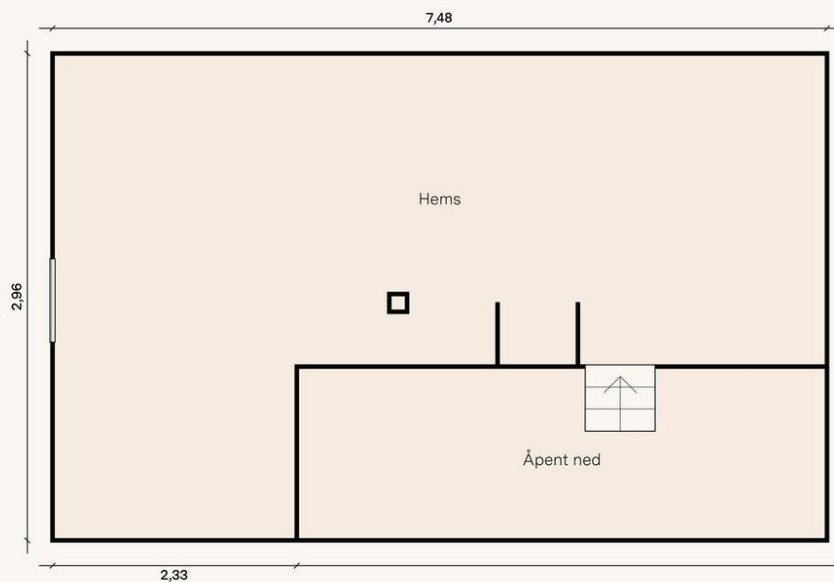












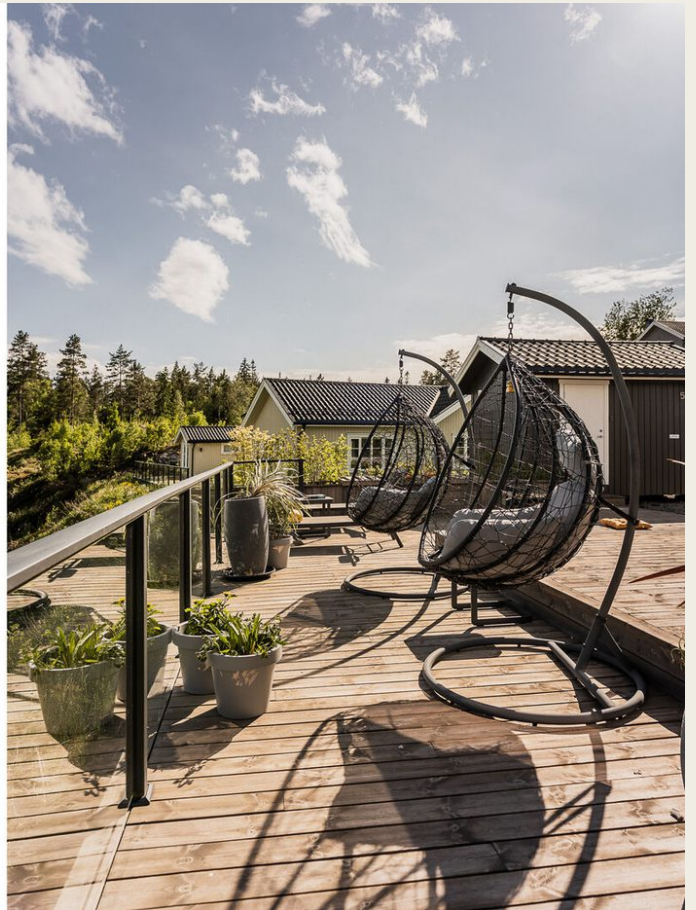
Lyserbråtveien 52

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa



























BELIGGENHET

Lyserbråtveien 52 er en sjarmerende fritidsbolig med en idyllisk og fredelig beliggenhet i naturskjønne omgivelser i Ytre Enebakk. Her bor du midt i naturen, kun 44 minutters kjøretur fra Oslo og 26 minutter fra Ski. Eiendommen ligger kun 100 meter fra Lyseren, en av Østlandets reneste og mest populære innsjøer. Her får du ekte hytteidyll – med skog, vann og et rikt friluftsliv rett utenfor døren. Området byr på stillhet, frisk luft og panoramautsikt – et perfekt fristed for både avslapning og aktivitet året rundt.

NÆRHET TIL SKOLE OG BARNEHAGE:

Selv om dette er en fritidseiendom, er området godt tilrettelagt for familier som ønsker hyppig bruk, hjemmekontor eller lengre opphold. Kun 6 minutters kjøring unna finner du Mjær ungdomsskole, og det finnes flere barnehager i Ytre Enebakk, ca. 7 minutter unna. Dette gir stor fleksibilitet for barnefamilier som ønsker å kombinere hyttekos med hverdagens praktiske behov.

OFFENTLIG TRANSPORT OG KOMMUNIKASJON:

Hytta har god tilgjengelighet med både bil og kollektivtransport. Busslinjene 350 og 550 går fra holdeplassene Østby og Svenskerud, bare 5 minutter unna. Ønsker du togforbindelse, er Tomter stasjon 16 minutter unna og gir adgang til R22-linjen. Med bil er det enkel adkomst via Enebakkveien, og det finnes elbil-lader ved Lyseren Strandpark – kun 100 meter fra hytta. Oslo nås på ca. 44 minutter, og Ski på 26 minutter.

FASILITETER OG SHOPPING:

Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Kiwi og Rema 1000 i Ytre Enebakk, bare 6–7 minutter unna. Ønsker du et bredere shopping- og servicetilbud, ligger Ski Storsenter kun en liten kjøretur unna med over 140 butikker, spisesteder og aktiviteter. I nærområdet finnes også gårdsutsalgs med kortreiste kvalitetsvarer, og sommerstid er det populært å besøke Spiker'n sommercafé ved vannet.

AKTIVITETER OG REKREASJON:

Området er et paradys for friluftsjinteresserte – her venter Lyseren med bading, padling, fiske og krepser om sommeren, samt skøyter og skiturer på isen vinterstid. Det finnes volleyballbane og fotballmuligheter i nærheten, og flotte tur- og sykkelstier for hele familien. Alpinanlegget Turbofjella ligger 28 minutter unna, og langrennsløyper er lett tilgjengelig i området. Østmarka Nasjonalpark ligger også innen rekkevidde og byr på spektakulære naturopplevelser.

LOKALE STEDER OG ATTRAKSJONER:

I nærheten finner du badeplassen Bermerud ved Lyseren, Østmarka og Krokhol golfklubber, samt Amundrud Gårdsmuseum for kulturelt påfyll. For hesteinteresserte ligger Spydeberg og Fortuna rideklubber innen 25 minutter. Innendørsaktiviteter som Metro Bowling og Lucky Bowl i Ski gir flere alternativer for helgekos og familieutflukter.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 24.05.2025:

Bygning generelt:

Nøkkelferdig fritidsbolig fra 2019, oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet. Bygningen er fundamentert på støpte betongpåler på fjell, med åpen kjeller og åpent terreng under. Bærende konstruksjoner er isolert stenderverk, utvendig kledd med stående trepanel. Etasjeskillere er i isolert trebjelkelag, men er ikke kontrollert da de er

igjenbygget. Takkonstruksjonen er et saltak i isolerte trekonstruksjoner med synlige limtredragere, men er ikke kontrollert da den er igjenbygget. Yttertaket er tekket med lakkerte stålplater og har takrenner og nedløp i lakkert stål. Til eiendommen hører også en utebod/sportsbod i trekonstruksjon på Leca-fundamenter.

Vinduer:

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass merket 2018. Screenpersienne er montert på hovedvinduet i stuen. Det er registrert at utvendig omramming/lister rundt vinduene er montert for nær vindusbeslag, noe som kan forårsake oppsug av fukt i nedre del.

Dører:

Entrédør med malte overflater. Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Terrassedør:

To-fløyet terrassedør med dørrammer og dørkarmer i tre med 2-lags isolerglass merket 2018. Døren vurderes å være i funksjonell stand.

Balkonger / Terrasser:

Stor solrik terrasse på ca. 65 m² oppført i trekonstruksjoner med rekkverk av tre og glass. Det er direkte adkomst til/fra gårdsplass og trapp til nedre del av hagen. Det er registrert mindre skjevheter i konstruksjonene og rekkverkene, samt stedvis noe oppløft og ujevnheter i terrassedekket hvor enkelte bord har behov for bedret innfesting. Den utvendige trappen til terrassen mangler rekkverk og håndløper.

Tekniske installasjoner er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 24.05.2025:

Vannledninger:

Vannledninger med skjulte rørføringer i plast. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra hovedvannsinntak til fordelerskap på våtrom. Hovedstengeventil og lekkasjevarsler med automatisk stengeventil er montert.

Avløpsrør:

Avløpsrør er i plast. Det er synlig plastsluk med vannlås og klemringsfunksjon i dusj.

Ventilasjon:

Systemet består av naturlig avtrekk med tilluft og utlufting via vinduer, terrassedører og veggventiler. Badet har elektrisk avtrekksvifte med utsug via yttervegg. Kjøkkenet har integrert avtrekksventilator med kullfilter, og det er ikke forsert mekanisk avtrekk fra kokesonen. Dette kan medføre at matos og forurensninger sprer seg i boligen.

Varmtvannstank:

Varmtvann produseres av en 113 liters varmtvannsbereder plassert på hems. Berederen er montert til fast el-punkt, og lekkasjevarsler er montert rundt berederen med synlig avrenningsrør til våtrom.

Varme:

Oppvarming med elektriske panelovner i oppholdsrom og elektriske varmekabler i gulv på dusj/wc. I tillegg er det en peisovn med glassdør i stuen, tilknyttet en isolert stålpipeline.

Elektrisk anlegg:

Skjult elektrisk spredernet med sikringsskap med automatsikringer plassert i entré/gang. Anlegget ble installert i 2019 i forbindelse med oppføring av fritidsboligen. Arbeider er opplyst utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og samsvarserklæring foreligger.

Standard hentet fra tilstandsrapport, datert 30.04.2025:

Overflater:

Gulvoverflater: Èn-stavs eikeparkett i samtlige rom. Flislagte gulv på dusj/WC.

Vegger: Malte MDF-paneler. Flisbelagte vegger i dusjhjørnet, ellers pussede og malte overflater på dusj/WC.

Himling: Malte MDF-paneler. Pusset/malt himling på dusj/WC. Himlingshøyde i stue er oppmålt til ca. 3,68 meter under mønebjelke, og på hems til ca. 1,20 meter under mønebjelke.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate og panelplater i sprutsoner. Integreerte hvitevarer inkluderer koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator med kullfilter og synlig komfyrvakt. Rør og stengeventil ble skiftet i desember 2022.

Dusj/WC:

Flislagte gulv med elektriske varmekabler og flisbelagte vegger i dusjhjørnet, ellers pussede og malte overflater. Servantskap med glatte fronter og stålgrep, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri, veggspeil og gulvmontert toalett. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj og innfellbare dusjvegger i herdet glass. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte med utsug via yttervegg.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

BESKRIVELSE

Fritidsbolig

INNHold

Fritidsbolig over ett plan med hems som består av følgende rom:

1. etasje: Entré, stue/spisestue med åpent kjøkken, fire soverom og dusj/wc.

Hems: Sovehems/lagringshems med et gulvareal på ca. 26 m² (areal med lav takhøyde).

Terrasse på ca. 65 m².

Eiendommen har en frittstående sportsbod på 9 m².

VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen har adkomst via privat vei. Eiendommen er tilknyttet privat vannverk og er ikke tilkoblet offentlig avløpsnett. Det er opplyst om mulighet for tilkobling til offentlig vann og avløp via Indre Østfold kommune.

PARKERING

Hver seksjon disponerer én nummerert parkeringsplass på oppmerkede områder. Det er gjesteparkering på egne oppmerkede plasser (maks 24 timer). Sameiet tilbyr også ladeplasser for elbil på P-5 mot betaling, og seksjonseiere kan etablere eget ladepunkt etter avtale med styret.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse-frittliggende i henhold til detaljregulering 448 «NOSA OG LYSERBRÅTEN», vedtatt 24.02.2014. Planens hensikt er å tilrettelegge for friluftsliv og fritidsboliger med strenge krav til estetikk, terrengtilpasning og bevaring av natur- og kulturmiljø. Grunneiendommen som seksjonen er en del av, omfatter også en rekke andre formål, inkludert frområde, turveg, parkering, kjøreveg, småbåtanlegg og badeplass.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2015-2027 (plan-ID 20151000), vedtatt 07.09.2015. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til fritidsbebyggelse (107 729 m²), landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (104 152 m²) og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (2 553 m²). LNFR-formålet er merket som utgått i plandataene, da området er omfattet av en nyere og mer detaljert reguleringsplan.

Eiendommen er berørt av et automatisk fredet kulturminne (ID 128708, Rydningsrøyslokalitet). Inngrep i automatisk fredete kulturminner, inkludert en sikringssone på 5 meter rundt, er forbudt etter Kulturminneloven. Tiltak krever dispensasjon fra fylkeskommunen som kulturminnemyndighet.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner i henhold til gjeldende planer:

- Hensynssone H110: Nedslagsfelt drikkevann (Lyseren). Innenfor sonen er alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet forbudt. Gjeldende klausuleringer for drikkevannet skal overholdes.
- Hensynssone H220: Gul støysone. For områder påvirket av støy skal kommuneplanens bestemmelser for støyvern legges til grunn.
- Hensynssone H370: Faresone høyspenningsanlegg. Innenfor sonen er det ikke tillatt med oppføring av bygg eller anlegg egnet for varig opphold.
- Hensynssone H570: Bevaring kulturmiljø. Formålet er å bevare spesifikke fritidsboliger som kulturhistoriske og arkitektoniske verdier. Bebyggelse innenfor hensynssonen tillates ikke revet, og tiltak som kommer i konflikt med bevaringsmålet tillates ikke.
- Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner. Innenfor området er det fornminner som skal ivaretas i henhold til Kulturminneloven.

Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om

eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

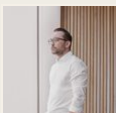
Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:

Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå eiegenomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eiegenomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiegenomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

ANSVARLIG MEGLER



Bulent Yildirim

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 472 99 794

by@boaeiendom.no

Nabolagsprofil

Lyserbråtveien 52

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 7 min 🚗
🚉 Tomter stasjon Linje R22	16 min 🚗 12.3 km
🚉 Østby Linje 350, 550	5 min 🚗 3 km
🚉 Svenskerud Linje 350, 550	5 min 🚗 3.2 km

Avstand til byer

Ski	26 min 🚗
Oslo	44 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Lyseren Strandpark	0.1 km
🚗 Mjær ungdomsskole	6 min 🚗

Vintersport

- Alpin
- Turbofjøla snowboardbakke
 - Kjøretid: 28 min
 - Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

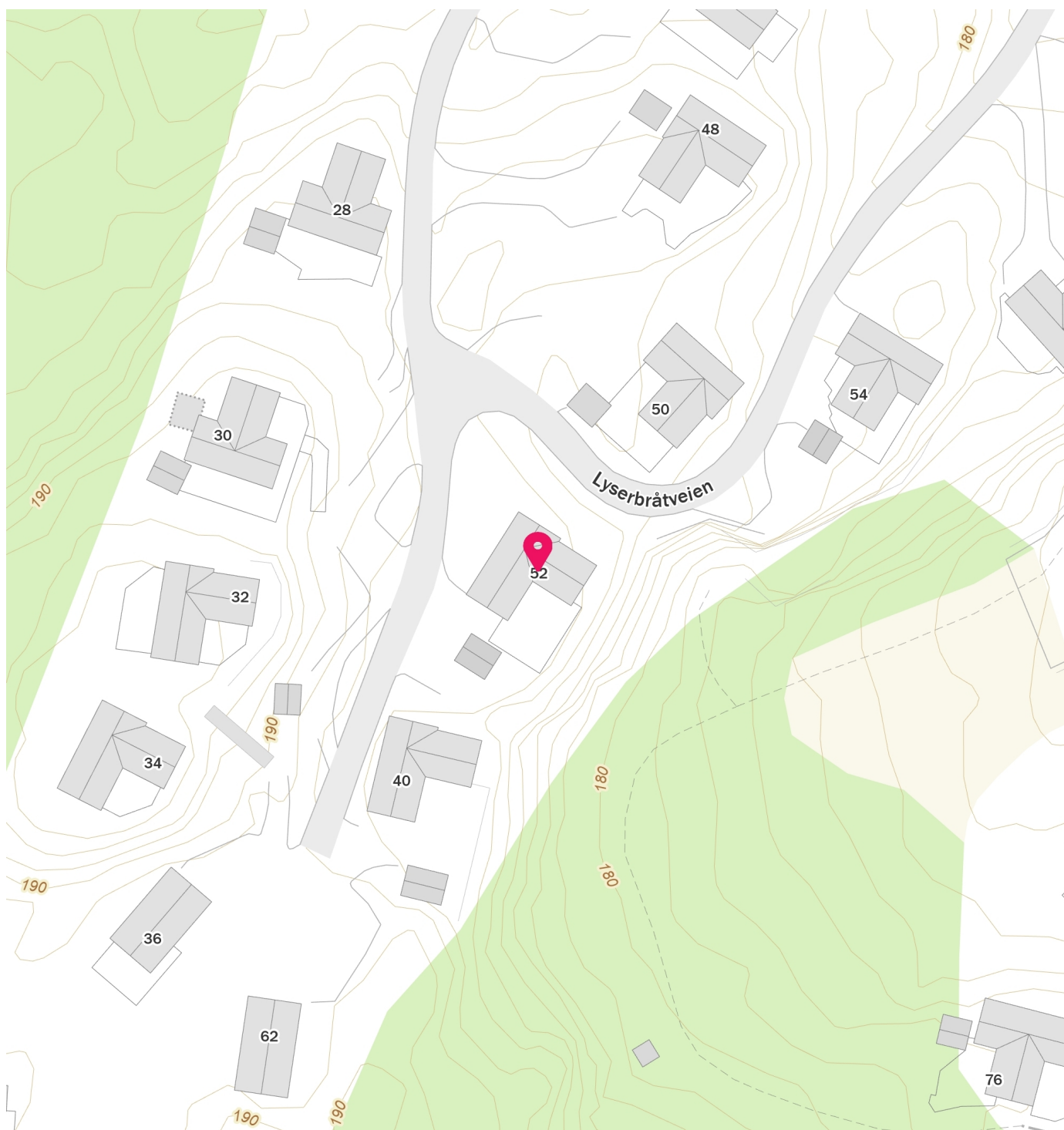
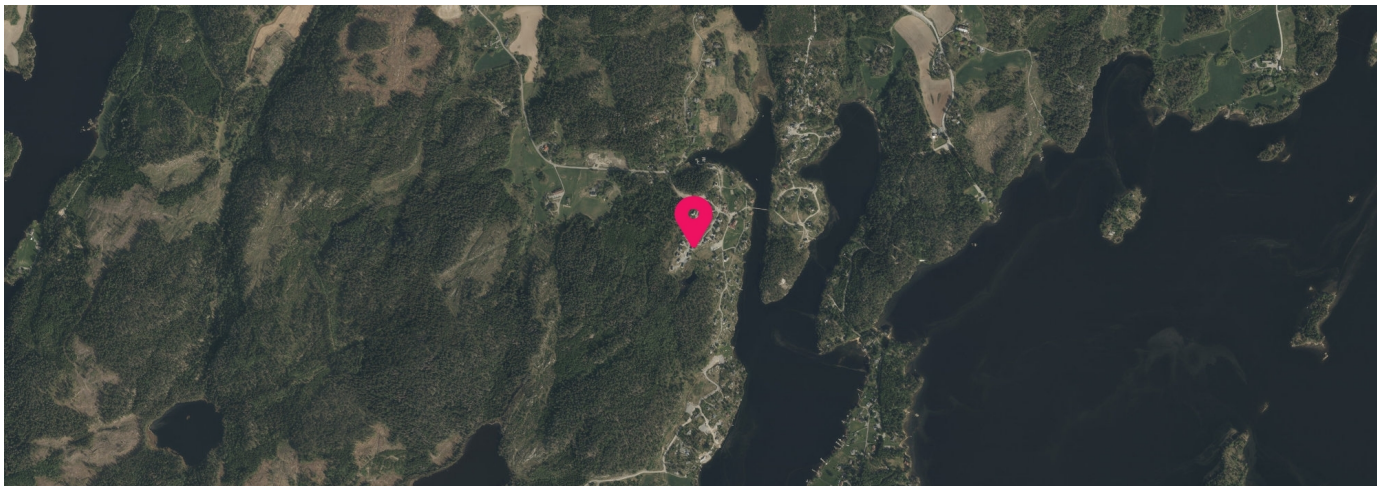
Østmarka Golfklubb	8 min 🚗
Bermerud v/Lyseren- badeplass	12 min 🚗
Amundrud Gårdsmuseum	13 min 🚗
Krokhol Golfklubb	19 min 🚗
Spydeberg Rideklubb	23 min 🚗
Fortuna Rideklubb	24 min 🚗
Metro Bowling Ski	26 min 🚗
Lucky Bowl Ski	27 min 🚗

Sport

⚽ Mjærhallen Aktivitetshall	6 min 🚗 3.7 km
⚽ Mjær stadion Ballspill, fotball, friidrett	7 min 🚗 3.8 km
🏊 Ytre Enebakk Treningssenter	7 min 🚗
🏊 Spydeberg Treningssenter	24 min 🚗

Dagligvare

Kiwi Ytre Enebakk PostNord	6 min 🚗 3.8 km
Rema 1000 Enebakk	7 min 🚗



Tilstandsrapport

📍 Lyserbråtveien 52, 1914 YTRE ENEBAKK

📖 ENEBAKK kommune

gnr. 81, bnr. 3, snr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 30.04.2025

Rapportdato: 24.05.2025

Oppdragsnr.: 12018-25064

Referansenummer: DO7716

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot

jan.nic@taksering.as

930 44 336



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 byggregler

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Nøkkelferdig hytte fra 2019. Fritidsboligen er pent holdt. På generelt grunnlag må det påregnes noe overflatebehandlinger ved kjøp av brukte boliger/fritidsboliger. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Rapporten gir en enkel beskrivelse av bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og tekniske installasjoner. Rapportens referansenivå er fritidsboligens oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befarings og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Ved kjøp av eldre boliger/fritidsboliger må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at boligen/fritidsboligens standard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeskikk. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggeforsk.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

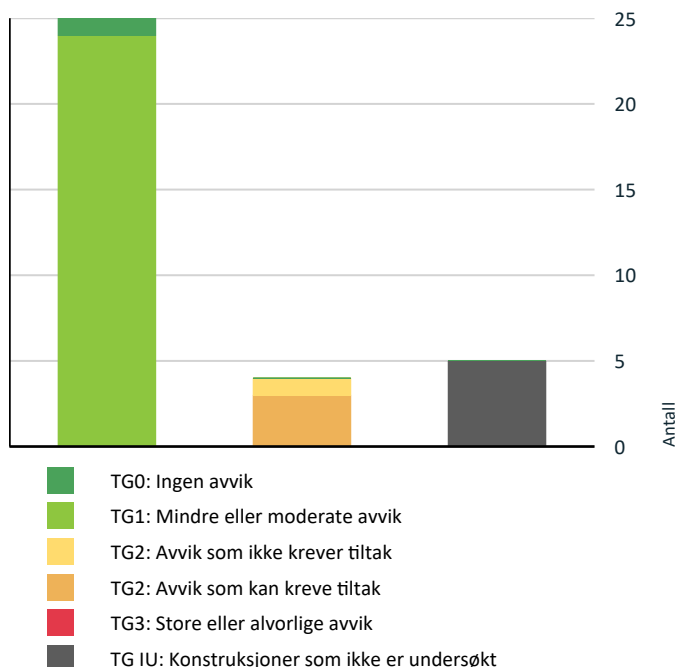
Fritidsbolig

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

Det minste soverommet er noe mindre enn anbefalt størrelse for rom for varig opphold. Kravet gjelder i hovedsak på helårsboliger og ikke på fritidsboliger. Det minste soverommet er oppmålt til ca. 4,9m². Det er tilfredsstillende rømningsvei og lysinnfall.

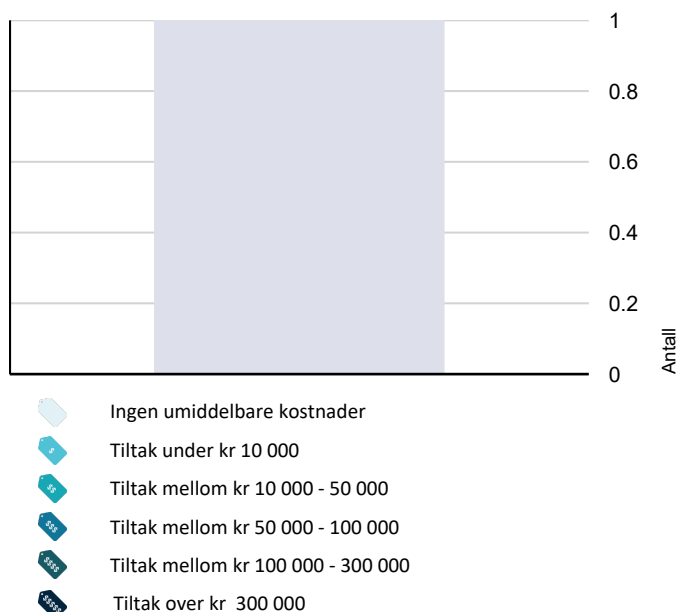
Sammendrag av boligens tilstand

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

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målereglerne i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Det er ikke

opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Herværende rapporten er basert på gitte opplysninger av eier og vurdert ut fra forelagte opplysninger.

* Denne rapporten gjelder for boliger i andels-, aksjelag eller boligsameie hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og eier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor objektets yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller nødvendigvis gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun objektets innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Ved kjøp av eldre objekter må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskiller/dekke, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Forøvrig henvises det til rapportens enkelte punkter. Datidens byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at objektets standard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeskikk. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

* Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på

Sammendrag av boligens tilstand

bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader': Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG2 eller TG3, skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også, så godt det lar seg gjøre, gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre visse rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad TG3.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| ! | Innvendig > Etasjeskillere | Gå til side |
| ! | Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Drenering | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- | | | |
|---|------------------------------|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| ! | Utvendig > Terrasse | Gå til side |
| ! | Utvendig > Utvendige trapper | Gå til side |

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- | | | |
|---|--|-----------------------------|
| ! | Kjøkken > 1. etasje > stue/spisestue med åpent kjøkken > Avtrekk | Gå til side |
|---|--|-----------------------------|

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2019

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekkt med lakkerte stålplater og snefangere.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i lakkert stål.

Veggkonstruksjon

Bærende isolerte stenderverkskonstruksjoner, utvendig belagt med stående malt/beiset trepanel.

Merknad:

Stedvis noe tørtsprekker/solsprekker i panelkledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak oppført i isolerte trekonstruksjoner. Synlige limtredragere.

Takkonstruksjonene i seg selv er ikke kontrollert da disse er igjenbygget.



Vinduer

Tilstandsrapport

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass merket 2018. Screenpersienne montert på hovedvinduet i stuen.

Normal brukstid/levetid for vindusrammer i tre er 20-60 år.

Normal brukstid/levetid for isolerglass er 15-20 år.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglassene er knust/punkterte. Punktering er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Vinduene og isolerglassene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet.

Det er normalt at vindusrammer/vinduskarmer og isolerglass kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitaser som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig omramming/lister rundt vinduene er montert for nær vindusbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avstand bør økes da det kan forårsake oppsug av fukt i nedre del av omramming/lister.



TG 1 Dører

Entrédør med malte overflater.

Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitaser som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

TG 1 Terrassedør

To-fløyet terrassedør med dørrammer og dørkarmer i tre med 2-lags isolerglass merket 2018.

Tilstandsrapport

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglassene er knust/punkterte. Punkteringer er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Terrassedørene og isolerglassene vurderes å være i funksjonell stand.

Det er normalt at terrassedører, dørrammer og dørkarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



Terrasse

Stor solrik terrasse oppført i trekonstruksjoner. Rekkverk av tre og glass. Terrassen er oppmålt til ca. 65m². Direkte adkomst til/fra gårdplass og trapp til nedre del av hagen.

Vurdering av avvik:

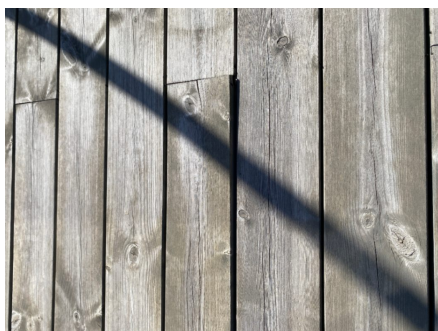
- Det er avvik:

Det er registrert mindre skjevheter i konstruksjonene og rekkeverkene. Det er stedvis registrert noe oppløft og ujevnheter i terrassedekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte terrassebord har behov for bedret innfesting.



Utvendige trapper

Trapp til terrasse oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk i trappen.

Det er manglende håndløper på vegg i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk bør av sikkerhetsmessige grunner monteres.

Håndløper bør av sikkerhetsmessige grunner monteres.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Èn-stavs eikeparkett i samtlige rom.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:

Det skan stedvis oppleves noe svikt/ujevnheter i parkettgulvene. Dette er ikke unormalt da gulvene er lagt flytende.

*

Malte MDF-paneler.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at veggoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Malte MDF paneler.

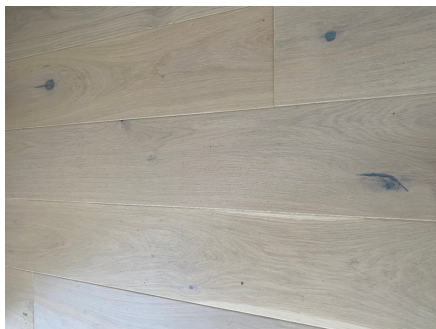
Himlinger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at himlingsoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Himlingshøyde i stue er oppmålt til ca. 3,68 meter under mønebjelke.

Himlingshøyde på hems er målt til ca. 1,20 meter under mønebjelke.

Tilstandsrapport



Etasjeskillere

Etasjeskillere i isolert trebjelkelag, forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da fritidsboligen ble oppført.

Etasjeskillere i seg selv er ikke kontrollert da disse er igjenbygget.

Pipe og ildsted

Isolert stålpipe montert gjennomførende i yttertak.
Peisovn med glassdør i stue.

Tilstandsvurdering av pipestokker/pipeløp/ildsted er ikke vurdert. Tilstandsvurderinger av ildsted og pipestokker/pipeløp må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Det anbefales rutinemessig feiing og kontroll av pipestokker/pipeløp.



Innvendige trapper

Veggmontert enkel stige til hems.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Malte dører med pressede profiler.

Dører som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmen, dørkarmen og dørbladet kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:

TG2:

Enkelte dører er noe trege og tar i karm.

Dører bør justeres.



Garderobeskap, reoler og hyller

Klesheng i entré, ellers er det garderobeskap på to soverom, og avsatt plass for garderobeskap på øvrige soverom.

Garderobeskap synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

VÅTROM

1. ETASJE > DUSJ/WC

Generell

Våtrommet er nytt i 2019.

Dokumentasjon er ikke innlagt i www.boligmappa.no. Det er heller ikke fremvist dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse av utført arbeid. Oppbygning av gulv, vegger og tak er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Tilstandsrapport

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Flisbelagte veggoverflater i dusjhjørne, ellers pussede og malte overflater. Sökkelfiser.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitassjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:

Vindu er plassert i våtsone. Forutsettes montert iht. forskrift og i fuktbestandige materialer. Ingen synlige avvik registrert ved befarng. Det er foretatt søk med fuktindikator i våtsoner på baderom. Det er ikke funnet nevneverdige utslag ut over hva som kan forventes på våtrom. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er en fuktindikator som dras over overflaten i våtsone. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

-

Pussede og malte himlinger.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitassjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

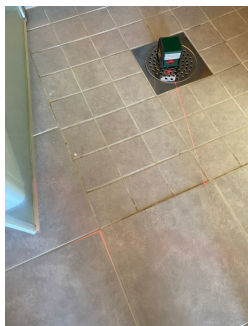
Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitassjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Gulvkonstruksjon og fall

Støpt betongdekke. Gulvet fremstår med tilstrekkelig fall for lekkasjevann og forbruksvann til sluk. Dusj direkte på gulv i nedsenket dusjsone. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved dørterskel er kontrollert med krysslaser og vater.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig åpent sluk i gulv i dusj. Synlig plastsluk med vannlås, klemringsfunksjon og fiberduk og smøremembran.

Sluk, membran og tettesjikt er kontrollert og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.



1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Vegger, membran og tettesjikt

Veggkonstruksjoner på dusj/wc forventes å være utført med våtromsplater med tetteremser og mansjetter med smøremembraner.

Vegger, membraner og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter og stålgrep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggspil. Gulvmontert toalett.

Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj og innfellbare dusjvegger i herdet glass. Opplegg vaskemaskin.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger. Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.

1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Varme

Elektriske varmekabler i gulv.

Varmeelementer er av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil kunne melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer. Gulvvarmen var påslått under befaring.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte med utsug via yttervegg.



1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Hulltaking i tilleggende konstruksjon

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner, i og rundt dusjsjonen. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Hulltaking er utført i tilleggende konstruksjon fra soverom. Ingen registrerte avvik i det kontrollerte området. Våtsone vender også mot yttervegg, hvilket ikke er undersøkt.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE MED ÅPENT KJØKKEN

TG 1 Innredning

Kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med profilerte fronter. Heltre benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål. og 1-greps blandebatteri. Panelplater i sprutsoner ved oppvaskkum og koketopp. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Integrert ventilator. Synlig komfyrvakt. Praktisk kjøkken med åpen løsning mot stue.

Det er normalt at kjøkkeninnredninger, benker og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med mindre bruksslitasje på kjøkkenbenker og kjøkkenfronter.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/SPISESTUE MED ÅPENT KJØKKEN

Avtrekk

Integrert avtrekksventilator med kullfilter og utblåsing over skap.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er kun ventilator med kullfilter på kjøkkenet, og ingen andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ifølge bestemmelser i NS3600 skal TG2 settes dersom det ikke er ventilatorer med direkte utsug/avtrekk til en separat ventilasjonskanal. På tidspunkt for oppføring av denne bygningen var det vanlig med kullfilterventilator på kjøkken i tillegg til mekanisk avtrekk i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

Det bør etableres direkte utsug via yttervegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Skjulte rørføringer i plast. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra hovedvannsinntak frem til fordelingsstammer i fordelerskap på våtrom. Synlig avrenningsrør fra fordelerskapet (ikke funksjonstestet).

Hovedstengeventil montert i benkeskap på kjøkken. Lekkasjevarlser med automatisk stengeventil.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

TG 1 Varme

Elektrisk oppvarming med panelovner i oppholdsrom.
Panelovner anses som nye. Ingen avvik registrert.

Peisovn med glassdør i stue (ikke funksjonstestet).



TG 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Tiltuft og utlufting via vinduer, terrassedører og veggventiler.

Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er utført og fungerer tilfredsstillende. Kontrollmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

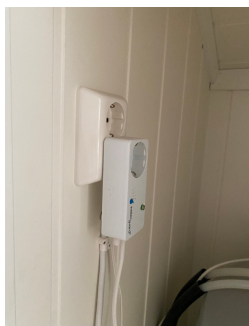
Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

113 liters varmtvannsbereder er plassert i nisje på hems. lekkasjevarsler er montert rundt varmtvannsberederen. Synlig avrenningsrør til våtrom (ikke funksjonstestet).

Bereder er montert til fast el-punkt.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult elektrisk spredernet. Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré/gang.

Stikkprøvekontroll/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. Den bygningssakkyndige takstingeniøren har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsutstyr er påvist.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det skal iflg. forskrift være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Brannslukningsutstyr skal fremvises ved overtagelse. Det anbefales å funksjonsteste røykvarslere ved overtagelse. Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pila står på grønt og forseilingen er intakt.

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



TOMTEFORHOLD

Drenering

Fritidsboligen er oppført på fjell med åpen kjeller.

Dreneringsforholdene på tomten er ikke kontrollert.

Grunnmur og fundamenter

Fritidsboligen er oppført på støpte betongpåler. Åpen kjeller og åpent terreng under fritidsboligen.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig og kommunalt vann og avløp med private stikkledninger og pumpekummer til offentlig tilkoblingpunkt i vei. Av/på brytere i benkeskap på kjøkkenet.

Rørføringer er ikke kontrollert da disse er nedgravd.

Tilstanden er ikke videre vurdert for felles bygningsdel i herværende rapport, da disse er skjulte og er boligselskapets ansvarsområde.

Bygninger på eiendommen

Sportsbod



Anvendelse

Byggeår

2019

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Utebod/sportsbod oppført i stenderverkskonstruksjoner av tre. Vindsperre og utvendig trepaneler. Yttertak oppført i trekonstruksjoner, belagt med takplater. Gulv i heltre. Bygningen er oppført på fundamentpunkter av Leca.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

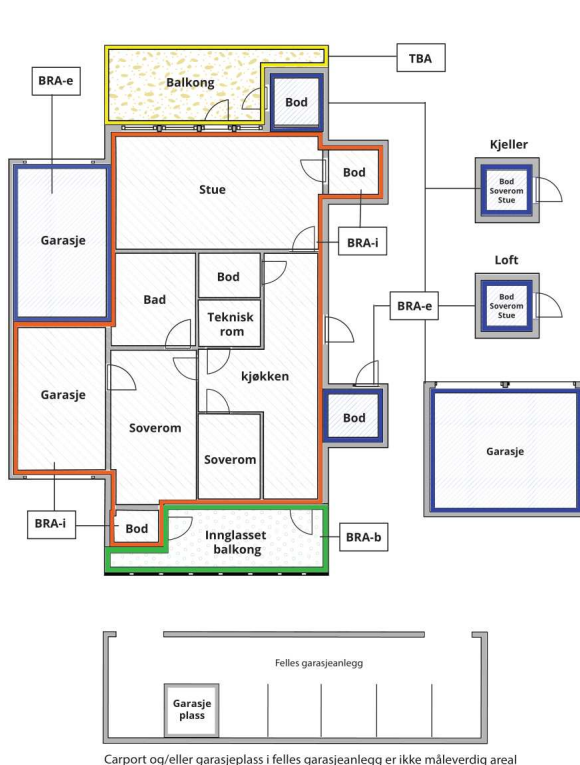
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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.

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

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	70			70	65		70
Hems						26	26
SUM	70				65	26	96
SUM BRA	70						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, stue/spisestue med åpent kjøkken, dusj/wc, 4 soverom		
Hems	Sovehems/lagringshems		

Kommentar

Alle areal er ca. målt og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i hele nærmeste kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Alle arealer er oppmålt med håndholdt lasermåler, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Sovehems er ikke målbar pga. lav takhøyde på 1,18 meter. Gulvarealet på sovehems er oppmålt til ca. 26m².

Terrasser inngår i TBA arealet. Terrasse utenfor hytten er oppmålt til ca. 65m². Terrassene er oppmålt innenfor rekkverk og avgrensede områder.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det minste soverommet er noe mindre enn anbefalt størrelse for rom for varig opphold. Kravet gjelder i hovedsak på helårsboliger og ikke på fritidsboliger. Det minste soverommet er oppmålt til ca. 4,9m². Det er tilfredsstillende rømningsvei og lysinnfall.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nybygget 2019. Generelt vedlikehold. Skiftet rør og stengeventil på kjøkken, ifbm. vannlekkasje desember 2022.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Sportsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	70	0
Sportsbod	0	0

Kommentar

Fritidsbolig

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom vil med tid utgå ifbm. de nye reglene for arealmåling.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger fra 2012.

Fordelingen mellom BRA-i og BRA-e er basert på retningslinjer og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Sportsbod

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom vil med tid utgå ifbm. de nye reglene for arealmåling.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger fra 2012.

Fordelingen mellom BRA-i og BRA-e er basert på retningslinjer og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Jan Nicolai Aamot med utlånt nøkkel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3220 ENEBAKK	81	3	0	52	214000 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Lyserbråtveien 52

Hjemmelshaver

Aud Haugbjørg og Tore Andre Brathaug

Eierandel

1 / 59

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende fritidsbolig med stor solrik terrasse og flott utsyn. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet, noe tilbaketrukket. Umiddelbar nærhet til flotte tur og rekreasjonsområder langs Lysern. Kort kjøretur til Vågsenteret, et lite kjøpesenter med dagligvareforretninger, blomsterbutikk, posthus, vinmonopol, apotek m.m.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.

For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.

For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Lys åpen tomt. Planert og beplantet med naturlig vegetasjon og gruslagt gårdsplass. Stor treterrasse. Sportsbod. Hytten er østvendt og har flotte solforhold med morgen-, formiddag- og ettermiddagssol.

Tinglyste/andre forhold

Månedlige felleskostnader utgjør kr. 1.500,-. Felleskostnadene er ikke spesifisert.

Båtplass: vedtektene 6-1 (3) Leienivå på eksternt utleie fastsettes av sameiet på årsmøtet. Årsmøte 22. april 2023 vedtok årlig leiepris for båt plass maksimalt kr. 4.000,-.

Ved salg av hytter med båtplasser: Dersom selger eier en båt plass i sameiet må forretningsfører få beskjed om denne skal overføres til kjøper. Evt. hvem som skal stå registrert på båtplassen.

Parkering

Det er avgiftsbelagt parkeringsplass på Lyseren Strandpark.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	80744282			
Kommentar Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	09.05.2025	Eiers egenerklæring om boligen	Gjennomgått	5	Nei
Forretningsfører		Boliginformasjon om felleskostnader, andel formue/gjeld og forsikringsselskap	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.05.2025	Rapportutkast godkjent

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DO7716>

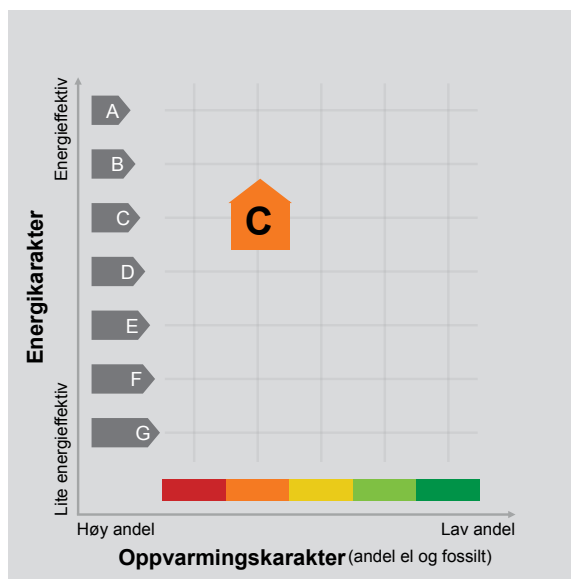
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST



Adresse	Lyserbråtveien 52
Postnummer	1914
Sted	YTRE ENEBAKK
Kommunenavn	Enebakk
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	52
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300667642
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-116649
Dato	07.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

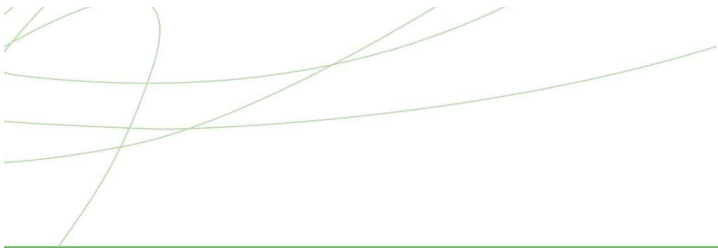
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 9 258 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 258 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

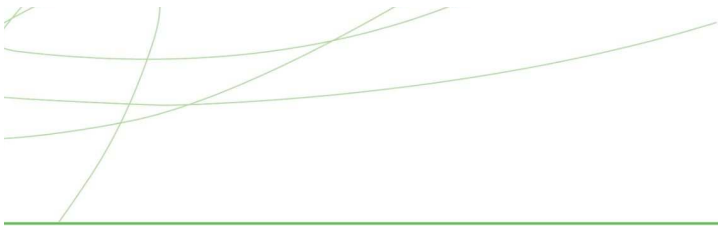
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

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

ENEBAKK KOMMUNE

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERING FOR:

Friluftsliv og fritidsboliger på Lyserbråten og Nosa gnr/bnr. 82/1, 82/62, 81/6 og deler av 81/3

Plankart er datert 21.04.2013, revidert 06.01.2014, sist revidert 05.05.2021.
Bestemmelsene er datert 21.04.2013, revidert 06.01.2014, sist revidert 21.05.2021.



Bestemmelser i reguleringsplan iht PBL § 12-7 og bokstavnummerering for hensynssoner iht PBL § 12-6

1. HENSIKT

Hensikten med planen er å gjenskape et område for friluftsliv og fritidsboliger på det tidligere feriestedet Nosa-Lyserbråten ved innsjøen Lyseren. Samtidig skal allmennhetens tilgang til området forbedres ved etablering og skilting av offentlig tilgjengelige p-plasser, stier og områder for bading. I tillegg skal det etableres flere muligheter for tilgang til området med båt.

2. REGULERINGSFORMÅL

I planen er det regulert områder for følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, nr.1)

- Fritidsbebyggelse – frittliggende (FF1-8), 1121
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (f_SBA1-2), 1587
- Kombinert formål: Bolig/ forsamlingslokale/ hotell/ overnatting/ bevertning (A1-2), 1800 (1110/1165/1320/1330)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, nr.2)

- Kjørevei (f_KV1-3), 2011
- Gangvei (f_GV1-2), 2016
- Annen veigrunn – tekniske anlegg, grøft, 2018
- Parkering (f_P1-7), 2080
- Kombinert formål: Kjørevei/Gangvei (f_KGV1-2), 2800 (2011/2016)
- Kombinert formål: Parkering/Småbåtanlegg (f_P/SBA1), 2900 (2080/1587)

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, nr.3)

- Naturområde (f_N1), 3020
- Turvei (f_TV1-24), 3031
- Friområde, (f_FRI1-3), 3040
- Badeplass/-område (f_BO1), 3041
- Kombinert formål: Fri- og lekeområde (f_FRI/LEK1-2), 3900 (3040/1610)

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområde i sjø- og vassdrag (f_FVS1), 6710
- Badeområde (f_BAD1-4), 6770
- Kombinert formål: Badeområde og småbåtanlegg (f_BAD/SBA 1), 6900 (6770/1587)

Hensynssoner (Pbl § 12-6)

- a3) Faresone, Høyspenningsanlegg, H370_1
- c) Sone med angitte særlige hensyn, kulturmiljø H570_1-4
- d) Båndleggingsone, Etter lov om kulturminner, H730_1-3

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1. Estetikk

Kommunen skal ved sin behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger får en harmonisk og god utførelse med hensyn til form, takvinkel, møneretning og materialvalg. Kravet gjelder også uthus. For hele området settes høye krav til tilpasning av bebyggelse til terrenget og dokumentasjon av dette.

Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter. Kommunen kan kreve at dette gjøres skriftlig, eller ved hjelp av illustrasjoner, plan, snitt, fasader eller modeller.

3.2. Tilgjengelighet og ferdsel

Planområdet skal være allment tilgjengelig. Dvs. at alle områder bortsett fra selve fritidsboligene med tilhørende terrasse og spesielt merkede parkeringsplasser (maksimalt en per fritidsbolig) skal være åpent for alle. Dette skal tydelig komme fram ut fra områdets utforming og ved hjelp av skilting. Allmenn tilgjengelighet sikres gjennom universelt utformet tilgjengelighet fra hovedhus ned mot f_BAD1. Øvrige ferdselsstier ryddes slik at de blir fremkommelige. Parkmessig preg skal unngås. Alle former for privatiserende tiltak som kan hemme allmennhetens ferdsel utenom byggegrensene, er ikke tillatt. Det skal settes opp skilt ved inngangen til område ved hovedhus som viser den frie ferdsel.

3.3. Tilrettelegging for personer med nedsatt funksjonsevne

Generelt skal universell utforming etterstrebtes i størst mulig grad der terrenget tillater det.

3.4. Gjerder

Det skal ikke settes opp gjerder rundt bygninger. Unntaksvis kan dette gjøres av sikkerhetsmessige årsaker, eller dersom et gjerde vil sikre/bedre allmennhetens tilgang til friområdene. Gjerder, støtemurer og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av kommunen.

3.5. Terreng og vegetasjon

Alle inngrep i naturen skal gjøres så skånsomt som mulig. Restaurering/rydding/etablering/bygging av stier, gangveier, bade- og friområder, brygger og bygninger skal utføres slik at det blir minst mulig synlige sår i terrenget.

Vegetasjon og naturlig terreng skal så langt det er mulig ivaretas gjennom å skåne bunnvegetasjon, sette igjen treklynger og enkelttrær. Gjensetting av trær skal gjøres etter en vurdering av at trærne står stødig, og det ikke er sannsynlig at det oppstår vindfall.

Ved beplanting skal stedegne trær og busker anvendes. Beplanting med typiske hageplanter tillates ikke utenfor byggegrense.

Større fyllinger som følge av utbyggingen skal beplantes med stedegne trær og buske. Skjæringer som følge av utbygging skal beplantes ved foten av skjæringen med stedegne trær og busker.

Spesielt verdifulle trær med stammediameter over 0,35m utenfor byggeområdene skal bevares, eller det skal omsøkes ved behov for nedtagning.

3.6. Forurensing

Deler av planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs innsjøen Lyseren, som er drikkevannskilde. Det er spesielt viktig at aktivitet og tiltak langs vassdraget gjennomføres slik at drikkevannskilden ikke forurenses.

3.7. El.-master

Eventuelle el.-master som medfører klatrefare, skal sikres mot klatring

3.8. Geoteknikk

Ved bygningstiltak som medfører større gravearbeider/spregning skal det foreligge en geoteknisk prosjektering av byggegrunnen. Utbygging skal skje i henhold til anbefalinger i disse vurderingene.

Renovasjonsplan

Det skal avsettes nødvendig plass til renovasjonsanlegg innenfor planområdet. Dette skal vises i renovasjonsplan som skal utarbeides i samråd med renovatør og godkjennes av kommunen senest ved søknad om tiltak.

3.9. Tekniske anlegg

Det skal foreligge tillatelse til tiltak for tekniske anlegg (herunder vann og avløp) før arbeidene med tekniske anlegg kan igangsettes. Anleggene skal bygges og ha en kvalitet som sikrer mot avrenning til Lyseren.

Det tillates ikke innlagt vann med mindre offentlig godkjent avløpsanlegg er etablert og tilknytning godkjent.

Det må foreligge midlertidig brukstillatelse for tilhørende tekniske anlegg før det kan gis midlertidig brukstillatelse på fritidsboliger som skal ha innlagt vann.

Kabeltraseer skal i størst mulig grad legges i eller langs eksisterende og nye veier, stier og p-arealer. Det samme gjelder for vann- og avløpsanlegg. Dette for å oppnå minst mulig inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon. Før det blir gitt igangsettingstillatelse for bygging av vann- og avløpsanlegg må det settes ut merkebånd i terrenget som viser inngrepssonen og sikrer at utførelsen kan kontrolleres.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1. Byggeområder for frittliggende fritidsbebyggelse, FF1-8

4.1.1. Type bebyggelse

Fritidsboliger FF1- FF8

FF1: Området består av eksisterende hytter/uthus som ligger hovedsakelig utenfor 100m sonen til Lysern.

FF2: Området er ikke bebygget med hytter/uthus. Området ligger hovedsakelig utenfor 100m sonen til Lysern.

FF3: Området består av eksisterende hytter/uthus som ligger innenfor 100m sonen til Lysern.

FF4: Området består av eksisterende hytter/uthus som ligger ved strandlinjen til Lysern og tillates ikke revet.

FF5: Områder består av eksisterende hytter/uthus som ligger ved strandlinjen til Lysern og som kan søkes revet og oppføres nybygg.

FF6: Områdene viser plassering av nye byggesirkler

FF7: Området består av låven.

FF8: Området består av eksisterende hytter/uthus innenfor 100m sonen til Lysern som kan søkes revet og oppføres nybygg.

Det tillates en (1) fritidsbolig innenfor området avsatt med byggegrenser/byggesirkler (hel -og halvsirkler).

Det tillates ett (1) uthus for fritidsboliger med byggesirkel (hel- og halvsirkler), med unntak av H48 og H51. For fritidsboligene innenfor FF4 og FF5 tillates ikke uthus.

Eksisterende uthus og andre bygg innenfor 100m sonen til Lyseren tillates ikke bruksendret til fritidsboliger, hvis ikke annet kommer frem av bestemmelsene.

I friområder og i byggeområder tillates det ikke oppføring av pergola, levegger og andre tiltak som kan virke privatiserende. Unntak gjelder der tiltakene er tilrettelagt til bruk for allmennheten.

4.1.2. Byggehøyder

For eksisterende fritidsboliger i områdene FF1, FF4 og FF3 skal ikke byggehøyden overskride den eksisterende gesims- og mønehøyde.

For fritidsboligene FF5 og FF8 skal gesims – og mønehøyde være lik opprinnelig fritidsbolig, dersom fritidsboligen tillates revet etter søknad.

Uthus skal underordne seg fritidsboligens byggehøyde og med maks gesimshøyde på 3,0m. Eksisterende uthus tillates rehabilitert, og byggehøyder skal ikke endres.

Nye fritidsboliger i områdene FF2 og FF6 tillates oppført med gesimshøyde maksimum 3,5 m og mønehøyde 5 m over planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Dette gjelder ikke H 48 og H51 som skal ha byggehøyde lik opprinnelig fritidsbolig.

4.1.3. Eksisterende og nye fritidsboliger og uthus - utforming

Fritidsboligenes utvendige uttrykk med hensyn til målestokk, form, materialbruk og farger skal for eksisterende fritidsboliger opprettholdes. Fritidsboliger som rives og føres opp på nytt skal føres tilbake til tidligere dokumentert utseende. Nye fritidsboliger skal utformes i stil med de eksisterende fritidsboliger, ref. pkt. 3.1.

Alle fritidsboliger og tilbygg skal:

- tilpasses terrenget.
- ha en farge som harmonerer med de naturgitte omgivelsene og de eksisterende fritidsboligene.

Uthus skal ha en farge som harmonerer med de naturgitte omgivelsene og de eksisterende fritidsboligene.

Uthus kan plasseres frittliggende eller i tilknytning til fritidsboligen, i forhold til hva som gir best helhetsløsning når det gjelder terrengtilpasning, skjerming og virkning sett fra Lyseren.

Eksisterende fritidsboliger, FF3 og FF4 tillates rehabilitert. Eksisterende fritidsboliger FF1, FF5 og FF8 tillates rehabilitert og kan ved søknad vurderes revet og erstattes av nytt bygg i henhold til bestemmelser i planen.

Det tillates tilbygg på eksisterende fritidsboliger. Tilbyggene skal:

- for laftehyttene tas som forlengelse av bindingsverksdelen.
- i FF1, FF3, FF5 og FF8 ha hovedmøneretning parallelt med terrenget eller tidligere møneretning.
- i FF4 fortrinnsvis skje i møneretningen og skal skje over og som erstatning for eksisterende terrasser der slike finnes. Terrassene tillates ikke utvidet tilsvarende.
- i FF4 kunne skje i bakkant av fritidsboligen i forhold til sjøen, der terrenget klart taler for en slik løsning. Tilbygget plasseres godt innenfor hjørnene. Mønet for tilbygget bør være lavere enn eksisterende møne.

-

Ved søknad om tillatelse til riving skal det komme frem av søknaden om fritidsboligene var tidligere FF1, FF3 eller FF4 fritidsbolig.

Ved søknad om tillatelse til riving av fritidsboligen skal det foreligge dokumentasjon av tilstandsrapport og bilder tatt av fritidsboligen/uthus både innvendig og utvendig.

Fritidsboliger som i hovedsak har vært i tømmer, skal restaureres eller gjenoppføres i tømmer. Tilbygg kan være i reisverk hvis ikke annet kommer frem av egne bestemmelser for fritidsboligen.

FF5 fritidsboliger – egne bestemmelser for bestemte fritidsboliger

H46 Rådsborg: Tilbygg på fritidsboligen skal være mot nordøst. Fjellrabben på nordsiden skal ikke fjernes helt, men beholdes som en skjerm for innsyn mot hytta.

H47 Badstua: Fritidsboligen er i dårlig stand og kan oppføres på nytt. Fritidsboligen skal oppføres på samme sted og følge bestemmelser for FF4 fritidsbolig. Fritidsboligen skal ha tilsvarende størrelse som opprinnelig FF4 fritidsbolig hadde. Tilbygg skal være maks på 7,5m² og vendes vekk fra vannet.

H54 Fagerli, og H59 Granås Fritidsboligen skal primært rehabiliteres. Der dette ikke er mulig skal hovedbygget bygges opp i laft. Tilbygg kan være i reisverk.

H20 Hygga: Maks Bruksareal skal være henhold til dispensasjonsvedtak D358/20 datert 16.1.2020, (40m² BRA)

H45 Trangvik: Maks Bruksareal skal være i henhold til dispensasjonsvedtak D 376/20 datert 22.10.2020 (43.6m² BRA)

H52 Bjerkestua. Maks Bruksareal skal være i henhold til vedtak D208/2020 datert 8.7.2020 (45.6m² BRA)

H72 Pålsbu: Maks Bruksareal skal ikke være større enn gitt i dispensasjonsvedtak D36/2020 datert 16.10.2020. (46,6m²).

FF8 fritidsboliger – egne bestemmelser for bestemte fritidsboliger

H41 Lia. Fritidsboligen kan vurderes revet etter søknad. Fritidsboligen skal bygges opp igjen i laft. Tilbygg kan være i reisverk.

H44 Østlia: Fritidsboligen kan vurderes revet etter søknad. Fritidsboligen skal bygges opp igjen i laft. Tilbygg kan være i reisverk. Eksisterende terreng skal bevares og eventuelt ny fritidsbolig og tilbygg skal tilpasses terrenget.

H60 Kveldsol: Fritidsboligen skal primært rehabiliteres, men kan vurderes revet dersom det ikke er mulig å rehabilitere. Tilbygg skal være i forlengelse av bindingsverksdelen.

4.1.4 Eksisterende låve (FF7)

Låven skal bevares og tillates ikke bruksendret til å inneholde fritidsleiligheter. Låven gis et kombinert reguleringsformål, hvor inntil 50 % tillates brukt til forsamlingslokale og lett bevertning (kiosk eller café). Resterende del av låven anvendes til lagring av sykler, mindre båter, kajaker, kanoer etc. og uthus for tilliggende hytter. Utenfor delen som benyttes til bevertning kan det anlegges en platting på mark.

Det er en klar forutsetning for bruk av deler av låven til forsamlingslokale og lett bevertning (kiosk eller café) at låvens eksteriør, herunder størrelse, form og øvrig uttrykk ikke skal endres vesentlig. Det kan tillates inntil 2 nye vinduer. Vinduene skal tilpasses låvens form og utseende og ikke være over 1 m².

Før det gis igangsettingstillatelse til hytte nr. 51 (FF6) skal låven (FF7) være restaurert ved at tak, ytterkledning og bærende konstruksjoner skal være dokumentert sjekket mot råtne og andre skader som kan svekke byggets levetid. Skader skal være utbedret, og ytterkledningen skal være malt i tilsvarende farge som

tidligere. Hvis kledning eller tak må skiftes ut helt eller delvis, skal det velges løsninger som er estetisk mest mulig like utførelse før utskifting. Blikkplater på tak kan erstattes av taksten av gammel type, enkeltkrummet stein eller gjenbrukt eldre tegl.

4.1.5 Nye fritidsboliger (FF2 og FF6) - utforming og plassering

Fritidsboligene innenfor FF2 og FF6 med tilhørende uthus skal ha saltak med takvinkel mellom 15 og 30°, hvis ikke annet kommer frem av bestemmelsene. Eksisterende terreng skal være premissgivende for plassering av bebyggelse. Hovedmøneretningen skal være parallelt med terrenget.

Eksisterende fritidsboliger H19 Sagstua, H48 Odden og H51 Strandheim tillates revet. Øvrige nye fritidsboliger tillates plassert som vist på plankartet.

H48 Odden og H51 Strandheim skal nye fritidsboliger være rektangulære.

4.1.6 Grad av utnyttning

FF1-3 og FF8: Tillatt bruksareal pr fritidsbolig skal ikke overskride $BRA = 70 \text{ m}^2$. Det tillates i tillegg uthus på inntil $BRA = 10 \text{ m}^2$ dersom det ikke fremkommer noe annet av bestemmelsene, jf.pkt.4.1.1.

FF4 og FF5: For reisverkshyttene tillates tilbygg på inntil 12 m^2 BRA for å romme et soverom og et sanitærrom. For laftehyttene tillates tilbygg på inntil $7,5 \text{ m}^2$ BRA for å romme et soverom og sanitærrom.

FF5: Dersom fritidsboligen rehabiliteres tillates tilbygg tilsvarende bestemmelsene for FF4 fritidsboliger. Dersom fritidsboligen tillates revet etter søknad skal maks BRA for hovedbygg være tilsvarende som tidligere FF4 fritidsbolig, hvis det ikke fremkommer annet av bestemmelsene.

FF6: Tillatt bruksareal på fritidsbolig skal ikke overskride $BRA=70 \text{ m}^2$, men for nr. 48 Odden og nr. 51 Strandheim ikke over $BRA 60 \text{ m}^2$.

FF7: Det tillates ikke utvidelse av BRA eller BYA av låven.

FF4: Fritidsboliger som helt skal bevares

Søndre og Nordre Brostue, Persbu og Olastua skal bevares. Disse er merket på plankartet med hensynssone kulturmiljø (H570 1-4). For bestemmelser vedr. disse, se pkt 8.2.

4.1.7 Situasjonsplan

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges ved tegninger som viser bebyggelsens plassering og tilpasning til eksisterende fritidsbolig og terrenget.

4.1.8 Atkomst og parkering

For FF1-2 tillates det parkering inne på byggeområdet. For FF6 tillates parkering innenfor byggeområdet for fritidsboligene H19, H65, H66, H76, H78, H79 og H82. Parkering på terreng skal ikke medregnes i utnyttelsesgrad. Atkomst kan skje via f_KGV1-2. Dersom det ikke er mulig å opparbeide atkomst/parkering på egen tomt, tillates det at for hver fritidsbolig opparbeides en parkeringsplass innenfor f_FRI2. Gjesteparkering skal skje på regulerte felles parkeringsplasser (f_P1-7).

For FF3-4 og FF5-FF8 skal parkering skje på regulerte parkeringsplasser (f_P1-7). Det tillates at det reserveres en parkeringsplass per fritidsbolig, eksempelvis med navneskilt. Atkomst til fritidsboligene vil derfra være via gangvei (GV), turvei (TV) og evt. via egen opparbeidet sti gjennom tilliggende friområde.

4.1.9 Terrasser og markplattinger

For fritidsboligene FF3 og FF6-FF8 innenfor 100 meters sonen til Lyseren tillates kun markterrasser med maksimal høyde 0,3m over terreng innenfor regulerte byggesirkler (hel – og halvsirkler).

For fritidsboligene FF1 – FF2 og for FF6 som ligger utenfor 100 meters sonen til Lyseren tillates det terrasser på bakken med maksimal høyde 0,5m over terreng innenfor regulerte byggesirkler (hel – og halvsirkler).

Det kan tillates terrasser med større høyde og med rekkverk etter søknad for fritidsboligene FF1-FF3 og FF6-FF8 dersom terrenget skulle tilsi det.

For fritidsboligene FF4 og FF5 tillates kun nye terrasser som ligger direkte på marken uten noen form for oppfyllinger. Maks areal på terrassen er 6 m². Markterrasser kan ikke legges nærmere Lyseren enn fritidsboligen. Avstand fra markterrassen til eksisterende etablerte turveier, stier og tråkk skal være minst 2 m.

Materialer og farger skal tilpasses omgivelsene med et dempet formspråk og dempet fargebruk.

4.2 Småbåtanlegg (f_SBA1-2)

Felles småbåtanlegg skal anlegges som flytebrygger innenfor formålsgrensen. Det tillates etablert rampe for båtslipp i Knurrestadvika.

4.3 Byggeområde for kombinert formål (A1-2)

4.3.5 Type bebyggelse

Eksisterende forsamlingshus/felleshus tillates benyttet for vaktmesterbolig, forsamlingslokale, administrasjon og bevertning og/eller hotell/overnatting med tilhørende servicefunksjoner.

Det tillates kun en boenhet (for vaktmester/bestyrer) innenfor området.

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA=600 m² i felt A1.

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA=2000 m² i felt A2.

4.3.6 Byggehøyder

Byggehøyde skal ikke overskride den eksisterende gesims- og mønehøyde.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjørevei (f_KV1-3), Annen veigrunn – tekniske anlegg

Trafikkområdene skal opparbeides som vist i plankartet.

F_KV1-3 reguleres til felles veier. Annen veigrunn – tekniske anlegg skal ha samme eier som tilliggende vei og opparbeides samtidig med tilliggende kjørevei.

5.2 Gangveier (f_GV1-2)

Det skal opparbeides gangveier som vist på plankartet. Gangveiene skal følge naturlandskapet og være en del av landskapspreget. For å oppnå bedre terrengtilpasning kan gangveienes plassering, ved utstikking i terrenget, justeres. Det tillates derfor et avvik på vist trase på inntil 3 m.

Nødvendige terrengtilpasninger tillates.

F_GV1 skal i sin helhet være universelt utformet.

Gangveiene skal opparbeides med hardstampet grus med bredde inntil 2 m med variasjoner. Resterende areal innenfor formålet skal framstå som grønne sideareal/grøfter. Dekket skal være jevnt og fast, og overgangen mellom dekket og vegetasjonen bør kunne benyttes som en naturlig ledelinje.

5.3 Parkering (f_P1-7)

Ved opparbeiding av parkeringsplass f_P1-7) skal det gjøres avbøtende tiltak/beplantning som i størst mulig grad skjuler parkeringen, slik at parkeringsarealet blir et skånsomt inngrep i landskapet. Parkeringsplassene kan opparbeides med hardstampet grus eller være gressvokst.

Parkeringsarealene skal opparbeides samtidig med tilliggende kjørevei (f_KV1-3).

Det skal anlegges HC-parkering innenfor P2. Disse parkeringsplassene skal være tilgjengelige for besøkende til hele området.

Det skal etableres ladestasjoner for elbil og elsykler, en ved parkeringsplass på Nosa og en ved parkeringsplass på Lyserbråten.

5.4 Kombinert formål: Kjørevei og gangvei (f_KGV1-2)

F_KGV1-2 er allmenne gangveier som kan benyttes til bilatkomst til tilliggende fritidsboliger FF1-2 og FF6, ref.pkt. 4.1.8.

5.5 Kombinert formål: Parkering og småbåtanlegg (f_P/SBA1)

Innenfor området tillates parkering til småbåtanlegg, vinterlagring av småbåter med utstyr og oppføring av motorhus/lager med maks BRA=200 m², gesimshøyde maks 8m og mønehøyde maks 9m. Eventuelt motorhus/lager skal plasseres i området nærmes vei (f_KV1).

Bilatkomst skal etableres direkte fra privat vei, på egen grunn, i området ved avkjøringen fra kommunal vei. Antall parkeringsplasser og båtplasser skal samkjøres.

6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Naturområde (f_N1)

Innenfor området avsatt til dette formålet er ivaretagelse av naturverdier hovedformål. Inngrep utover etablering/restaurering/vedlikehold av stier og annen aktivitet som kan sies å være i samsvar med hovedformålet tillates ikke.

Skogsdrift med flatehogst er ikke tillatt. Plukkhogst og skjøtsel er tillatt i den grad dette er et naturlig vedlikehold av områdene som naturområder. Tynning inn mot fritidsbolig- og friområder for å bedre sol- og lysforhold kan utføres.

6.2 Friområde (f_FRI1-3)

Friområdene skal være allment tilgjengelige. Det skal ikke oppføres fysiske hindre som gjerder, hekker eller tilsvarende som hindrer ferdsel i friområdene. Unntatt fra dette er gjerder av sikkerhetsmessige årsaker, eller dersom et gjerde vil sikre/bedre allmennhetens tilgang til friområdene. Slike gjerder skal godkjennes av kommunen.

Friområdene er i utgangspunktet naturområder, men hvor det tillates inngrep for aktiv bruk, som for eksempel etablering av stier med møteplasser, plassering av benker, gapahuker, badeplasser- og/eller brygger, sikre bål- og grillplasser ol. Det tillates kun anlegg som fremmer områdets bruk som friområde. I tilknytning til f_BAD2/SBA2 tillates det oppsatt sanitæranlegg.

Det tillates fremføring av anlegg for kabler og ledninger med tilhørende pumpehus og trafoer, men dette skal gjøres så skånsomt som mulig og tilpasses terrenget.

Det tillates nødvendig bearbeiding av sidearealene i forbindelse med opparbeidelse av tilliggende veier, gangveier og turveier. Etter avsluttet anlegg skal de berørte arealene reetableres som friområde med stedstilhørende beplantning.

Skogsdrift med flatehogst er ikke tillatt. Plukkhogst og skjøtsel er tillatt i den grad dette er et naturlig vedlikehold av områdene som friområder. Tynning for å bedre sol- og lysforhold kan utføres.

Dersom det ikke er mulig å opparbeide atkomst/parkering på egen tomt for fritidsboligene innenfor FF1-2, tillates det at det for hver fritidsbolig opparbeides en parkeringsplass innenfor f_FRI2. Parkeringsplassene skal kun opparbeides skånsomt i terrenget. Kun mindre terrenginngrep er tillatt.

Lagring av båter tillates ikke i friområdene.

6.3 Turvei (f_TV1-24)

Det skal opparbeides turveier/turstier som vist på plankartet. Med turvei menes her tursti, tidligere ferdselsstier og tråkk uten parkmessig preg så som gruslegging, men kun bruk av stedlige masser. Turstienes plassering kan, ved utstikking i terrenget justeres for å oppnå maksimal terrengtilpasning. Det tillates derfor et avvik på viste trase på inntil 2 meter. Resterende areal innenfor formålet skal framstå som grønne sideareal/grøfter. Tursti skal følge naturlandskapet og være en del av landskapspreget. Mindre, men nødvendige, terrengtilpasninger tillates.

F_TV6 kan tilrettelegges for brann/redning/syketransport/flytting og kan gruslegges. Maks bredde grusdekke er 2,50 meter.

Det skal settes opp låsbar bom der f_KV1 går over til f_TV6.

F_TV8 skal opparbeides og merkes som natursti i 1 meter bredde fra slutten av f_KGV2 og frem til naturområdet.

Det stilles som vilkår at turvei nr. 2 som ønskes etablert langs vannet etableres på en slik måte at den ikke blir påvirket av erosjon og flom som medfører hindring av bruk.

6.4 Badeområde (f_BO1)

Hensikten med formålet er å tilrettelegge for aktiviteter i forbindelse med bading. Anleggelse av bygningsmessige tiltak (eksempelvis brygger eller sanitæranlegg) som underbygger formålets hensikt tillates.

Området skal så langt det er mulig tilrettelegges etter prinsippene for universell utforming.

6.5 Kombinert formål: Friområde og Lek (f_FL1-2)

Hensikten med formålet er å tilrettelegge for friluft aktiviteter og lek. Anleggelse av bygningsmessige tiltak (eksempelvis ballbane eller sanitæranlegg) som underbygger formålets hensikt tillates.

7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (f_FVS1)

Området skal være et allment tilgjengelig friluftsområde i Lyseren.

7.2 Badeområdet (f_BAD1-4)

Områdene skal tilrettelegges for bading, og være tilgjengelig for allmennheten. Bygging av badebrygge tillates innenfor f_BAD1-4.

Badebrygge innenfor BAD1 skal være universelt utformet

Eksisterende brygger skal bevares som badebrygger. Fortøyning av båt tillates ikke.

BAD 4 kan ha 4 m flytebrygge pluss landgang for fortøyning av kano på langsiden. Kortsiden skal forbeholdes bading.

7.3 Kombinert formål: Badeområde og småbåtanlegg (f_BAD/SBA1)

Det tillates anlagt en brygge for småbåter innenfor formålet dersom det i kombinasjon med denne anlegges mulighet for bading/badebrygge.

8 HENSYNSSONER

8.1 Høyspenningsanlegg (H370)

Innenfor hensynssone a3) faresone, høyspenningsanlegg, er det ikke tillatt med oppføring av bygg eller anlegg egnet for varig opphold.

8.2 Bevaring kulturmiljø (H570)

Hensikten med hensynssonen og de tilhørende bestemmelser er å bevare fritidsboligene «Søndre og nordre Brostue», «Persbu» og «Olastua» som kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø. Tiltak som virker skjemmende, og som kommer i konflikt med hensynssonens målsetting, tillates ikke.

Bebyggelse innenfor hensynssonen tillates ikke revet. En skadet bygning, eller deler av denne, kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke anses som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen. Dersom et skadet bygg erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at evt. ny bygning skal gjenoppføres på samme sted med samme kotehøyde på gulv, gesims og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg, og med eksteriør dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets karakterkvalitet.

Ved utbedring, reparasjon eller evt gjenoppføring av bebyggelse innenfor hensynssonen, skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i den rette sammenheng. Taktekking, paneling, vinduer og fargevalg skal være tilsvarende opprinnelig.

På Søndre og Nordre Brostue kan det tillates påbygd vindfang dersom dette etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen og bygningenes særpreg og tradisjon. Vindfanget skal plasseres på samme side som eksisterende inngangsdør, og ha en maksimal grunnflate inntil 4m² BRA.

På Persbu og Olastua tillates det kun et lavt tilbygg på inntil 5m² BYA for toalett i bakkant av fritidsboligen sett fra vannet og kun dersom dette er mulig uten terrenginngrep.

8.3 Båndlegging etter Lov om kulturminner (H730)

Innenfor området er det fornminner som skal ivaretas iht Lov om kulturminner.

9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 Skilting og merking av turveier

De regulerte turveiene skal være skiltet og merket som beskrevet i planbeskrivelsen og godkjent av kommunen før det gis brukstillatelse til tilbygg eller nybygg innenfor reguleringsområdet.

9.2 Fellesområder og parkeringsplasser

Fellesområder og parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til planbeskrivelsen og reguleringsbestemmelsene pkt. 5.2 og pkt. 6 parallelt med tilbygg og nybygg av fritidsboliger innenfor reguleringsområdet. Dette skal godkjennes av kommunen.

9.3 Tursti og kjørbær tursti

Før brukstillatelse gis til fritidsboliger som grenser til tursti f-TV8 skal turstien være ferdig opparbeidet til naturområdet.

Før turvei f_TV6 kan tilrettelegges for brann/redning/syketransport/flytting skal det være satt opp låsbar bom ved overgangen f_TV6 og f_KV2.

9.4 Rehabilitering av låven (FF7)

Låven skal rehabiliteres i henhold til punkt 4. 1.4 og framtidig vedlikehold av denne skal være sikret før det kan gis igangsettingstillatelse til hytte nr. 51 på plankartet.



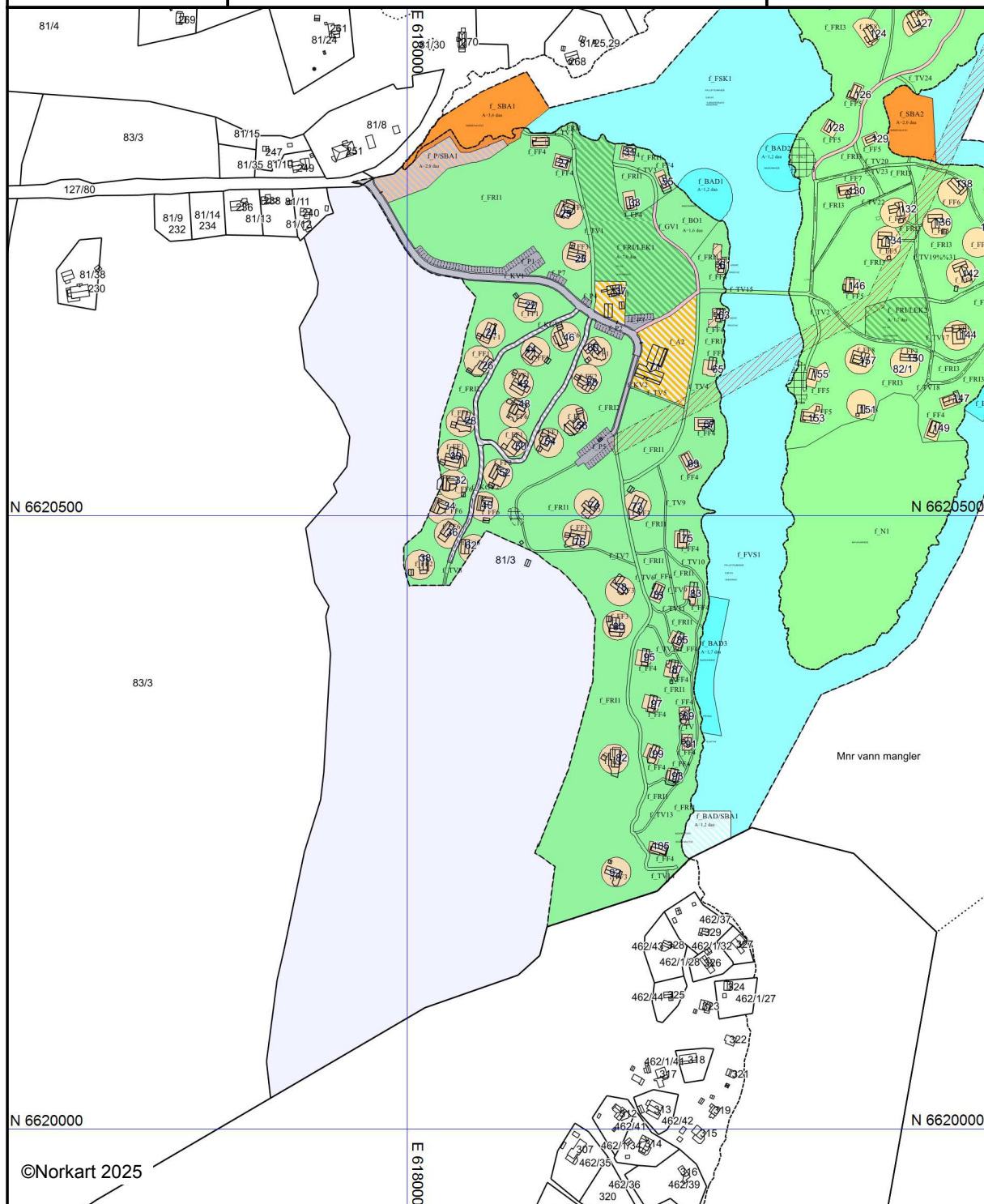
Enebakk kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 81/3/0/52
Adresse: Lyserbråtveien 52
Utskriftsdato: 30.04.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Fritidsbebyggelse - frittliggende
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Kjøreveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Parkering
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og
	Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastr.
	Naturområde
	Turveg
	Friområde
	Badeplass/-område
	Kombinerte grønnstrukturformål
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Badeområde
	Kombinerte formål i sjø og vassdrag
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Regulert parkeringsfelt
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift plantilbehør

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 friluftsmål (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 grønstrukturformål (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 kommuneplanrullinger, 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 tilfredsstillende 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 frisktsoner 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 driftsavkjørsler. 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./Dalefjeringen 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 vannverkens 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 tiliggende 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 bebyggd 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 m ²
Tomannsbolig og annen frittliggende småhusbebyggelse	200 m ²
Konsentrert småhusbebyggelse	100 m ²
Blokk- og terrassert bebyggelse	50 m ²
Sekundærleilighet	30 m ²

**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:

- ubebygget 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. Byggeteknisk 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 >60m ² BRA	2	0,5
Boenhet <60m ² 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 trafiksikker 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 lekeareal 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 friluftsmål (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 friluftsmål (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 friluftsmål (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 sammenføres 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 bebygde 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 bebygges

		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. 100m ² BRA
Kontor/arb.plassintensiv næring	0,5 - 1	Min. 1,5	pr. 100m ² BRA
Industri/lager	0,33 - 0,66	Min. 0,33	pr. 100m ² 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 enkeltvis 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 Klokkeudåsen)

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)

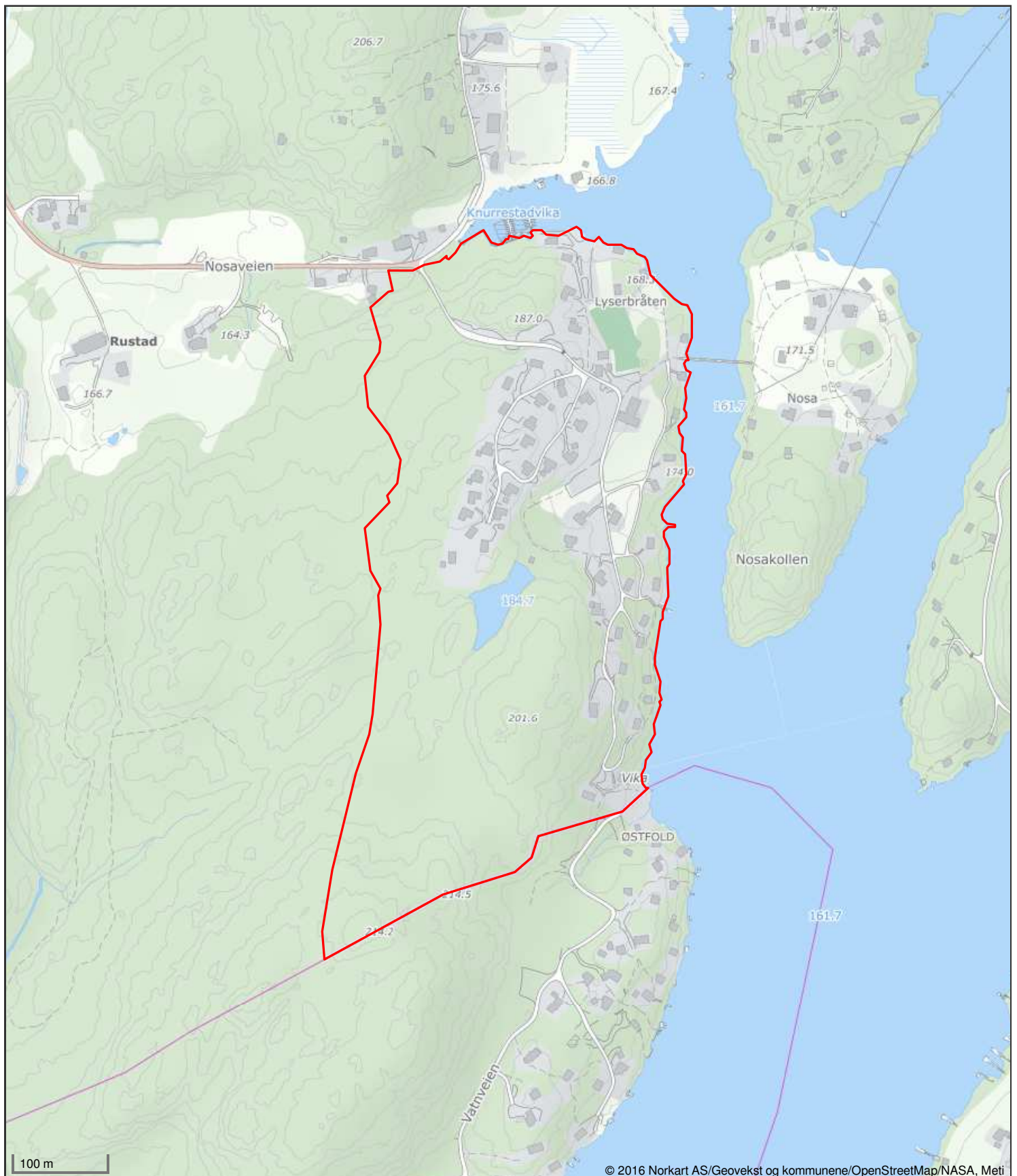
For Gaupesteinmarka naturreservat gjelder «Forskrift om vern av Gaupesteinmarka naturreservat, Ski, Enebakk og Hobøl kommuner, Akershus og Østfold» (FOR-2013-01-25-83).

10.3.7 Hensynssone H_720-4 (Gulltjernmosen naturreservat)

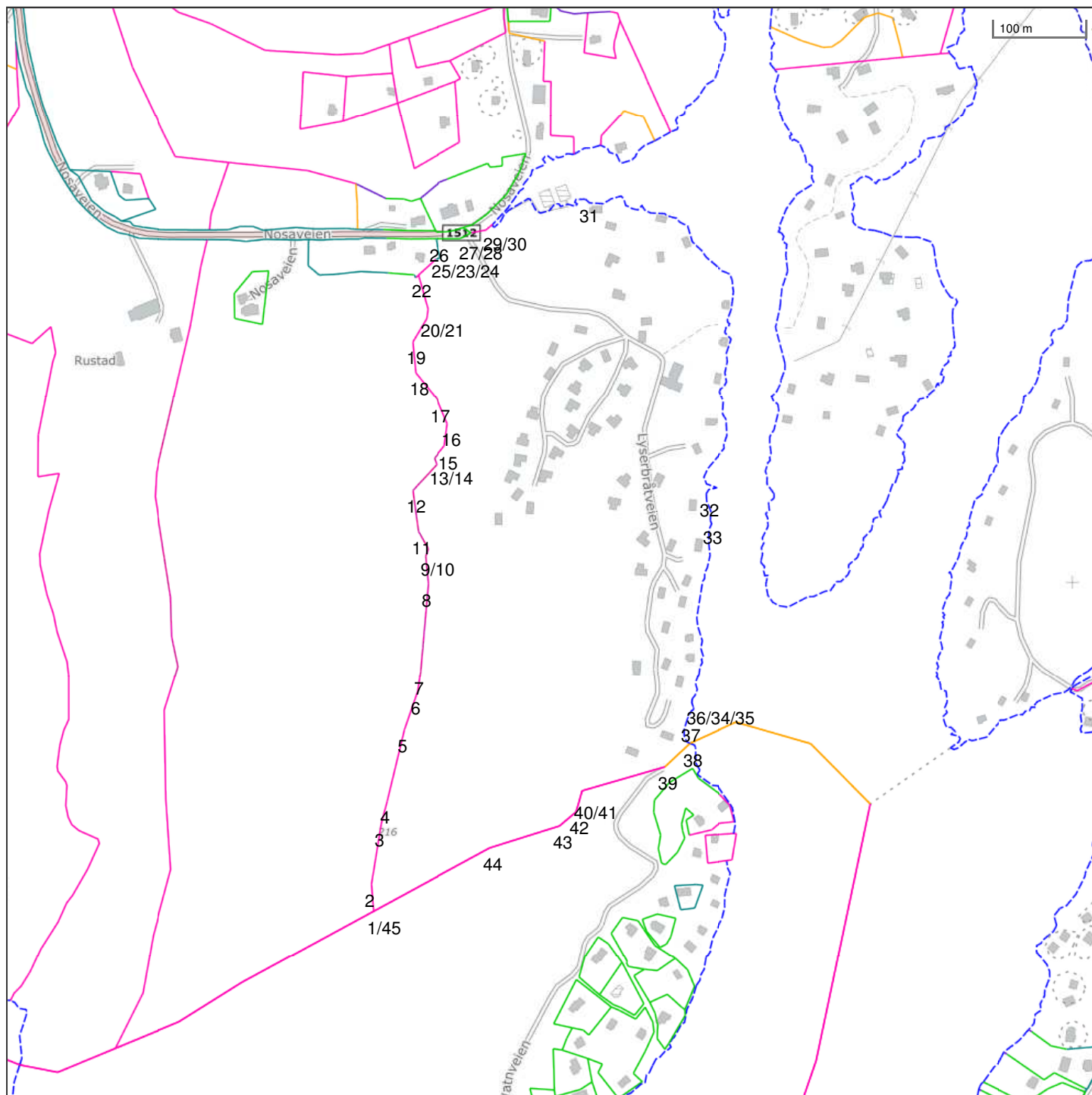
For Gulltjernmosen naturreservat gjelder «Forskrift om fredning av Gulltjernmosen naturreservat, Enebakk kommune, Akershus, Spydeberg kommune, Østfold» (FOR-1978-12-22-18).



Oversiktskart for eiendom 3220 - 81/3//



Eiendomskart for eiendom 3220 - 81/3//52



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	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	● Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		214 433,90 m²		Arealmerknad		Hjelpelinje vannkant			
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6620498,45	Øst	617972,47
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6620025,13	617888,36	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,11			
2	6620054,94	617885,08	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,99			
3	6620121,57	617893,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	67,19			
4	6620146,72	617899,53	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,81			
5	6620225,96	617916,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	80,94			
6	6620268,41	617929,24	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	44,45			
7	6620290,78	617931,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,52			
8	6620387,63	617937,35	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	97,01			
9	6620418,03	617933,46	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,65			
10	6620426,3	617936,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,66			
11	6620445,3	617924,55	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,20			
12	6620490,01	617917,09	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	45,33			
13	6620519,27	617942,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	38,84			
14	6620526,1	617939,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,41			
15	6620540,29	617950,68	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,91			
16	6620564,65	617953,05	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,48			
17	6620591,53	617940,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,56			
18	6620620,1	617916,21	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	37,66			
19	6620653,89	617911,83	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	34,07			
20	6620680,07	617926,35	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,94			
21	6620690,69	617927,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,67			
22	6620727,39	617915,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	38,51			
23	6620745,23	617933,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,52			
24	6620747,03	617939,76	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	6,06			
25	6620758,39	617935,81	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	12,03			
26	6620767,92	617934,16	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,67			
27	6620768,68	617960,75	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,60			
28	6620775,68	617972,74	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,88			
29	6620779,2	617988,98	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,62			
30	6620785,74	617996,28	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	9,80			

31	6620816,49	618097,2	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	143,03	
32	6620496,86	618240,24	99 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	496,89	
33	6620467,26	618245,65	99 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	30,90	
34	6620273,76	618235	99 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	203,34	
35	6620269,97	618232	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	4,93	
36	6620260,26	618233,72	99 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	10,26	
37	6620248,5	618227,68	297 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	14,35	
38	6620220,72	618231,04	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	31,83	
39	6620194,02	618204,29	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	37,79	
40	6620164,83	618114,19	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	94,71	
41	6620152,1	618111,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,11	
42	6620141,32	618108,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	11,14	
43	6620125,36	618090,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	23,83	
44	6620098,78	618014,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	80,53	
45	6620025,02	617888,37	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	146,15	



Enebakk kommune

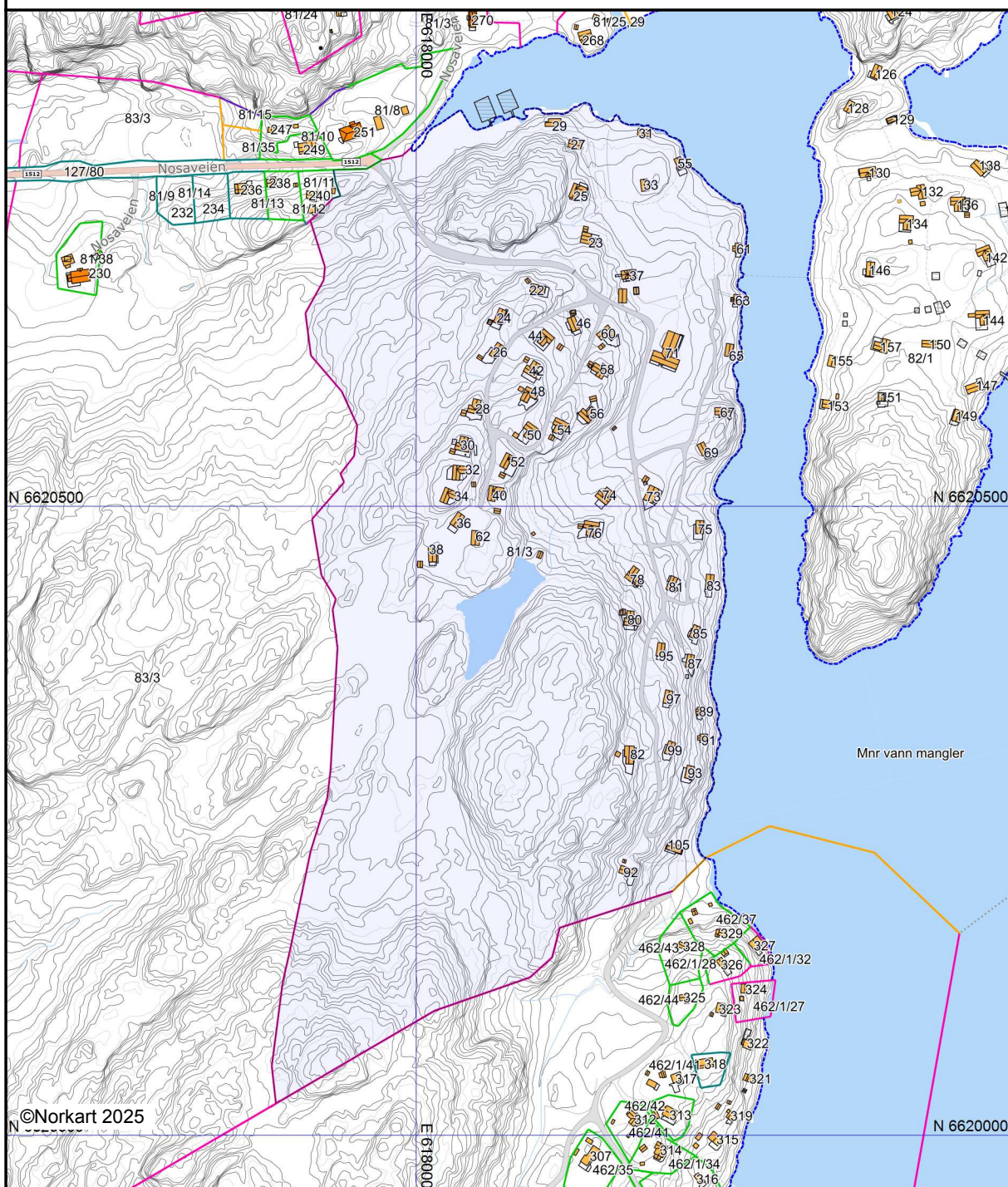
Grunnkart

Eiendom: 81/3/0/52
Adresse: Lyserbråtveien 52
Dato: 30.04.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-32

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



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.



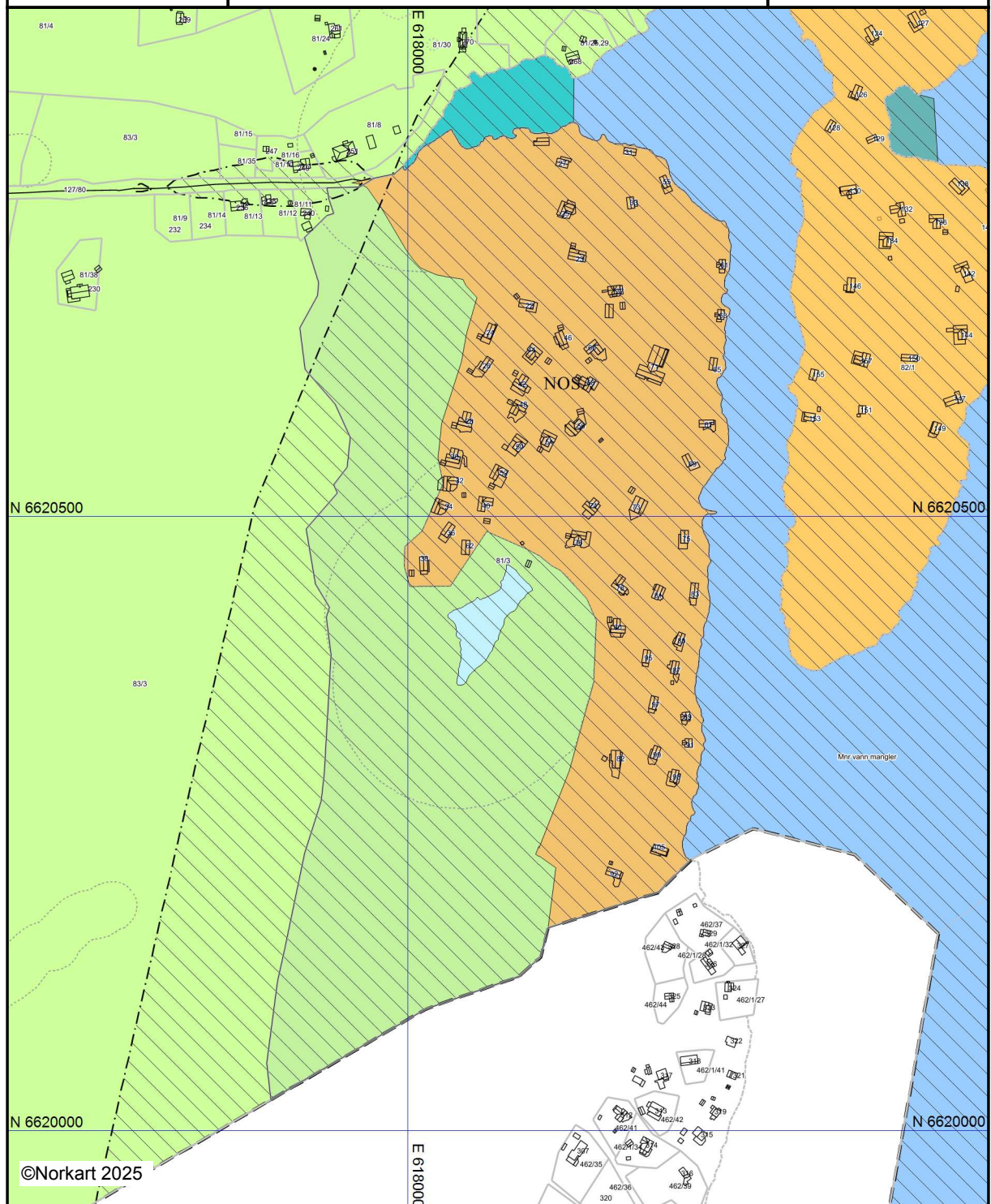
Enebakk kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 81/3/0/52
Adresse: Lyserbråtveien 52
Utskriftsdato: 30.04.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn - nåværende
-  Småbåthavn - fremtidig
-  Drikkevannr - nåværende
-  Byggegrense
-  Strandlinje vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealmål
-  Hovedveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn



Enebakk kommune

Adresse: Prestegårdsveien 4, 1912 ENEBAKK

Telefon: 64 99 20 00

Utskriftsdato: 30.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Enebakk kommune

Kommunenr.	3220	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	52
Adresse	Lyserbråtveien 52, 1914 YTRE ENEBAKK								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20151000
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/11352/Bestemmelser%20etter%20mindre%20endring%202018.pdf
Delarealer	Delareal 2 553 m ² Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
	Delareal 104 152 m ² Arealbruk Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende
	Delareal 137 m ² KPHensynsonenavn H_220-62 KPStøy Gul sone iht. T-1442
	Delareal 107 729 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Delareal	209 881 m ²
KPHensynsonenavn	H_110-3
KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	448
Navn	NOSA OG LYSERBRÅTEN
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.02.2014

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/12693/3028448_reguleringsbestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal	115 m ²
	RPHensynsonenavn	H570_721
	Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø

Delareal	212 m ²
Formål	Turveg
Feltnavn	f_TV9

Delareal	151 m ²
Formål	Parkering
Feltnavn	f_P2

Delareal	48 m ²
Formål	Turveg
Feltnavn	f_TV8

Delareal	80 m ²
Formål	Turveg
Feltnavn	f_TV11

Delareal	2 711 m ²
Formål	Fritidsbebyggelse-frittliggende
Feltnavn	f_FF6

Delareal	79 m ²
Formål	Turveg
Feltnavn	f_TV13

Delareal	992 m ²
Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn	f_VT

Delareal	972 m ²	
Formål	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	
Feltnavn	f_KGV1	
Delareal	10 645 m ²	
Formål	Friområde	
Feltnavn	f_FRI2	
Delareal	1 973 m ²	
Formål	Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål	
Feltnavn	f_P/SBA1	
Delareal	925 m ²	
Formål	Parkering	
Feltnavn	f_P1	
Delareal	3 129 m ²	
Formål	Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Feltnavn	f_FF3	
Delareal	79 m ²	
Formål	Parkering	
Feltnavn	f_P7	
Delareal	6 976 m ²	
Formål	Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	
Feltnavn	f_FRI/LEK1	
Delareal	3 068 m ²	
Formål	Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Feltnavn	f_FF4	
Delareal	56 286 m ²	
Formål	Friområde	
Feltnavn	f_FRI1	
Delareal	177 m ²	
RPHensynsonenavn	H570_722	
Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø	
Delareal	398 m ²	
Formål	Turveg	
Feltnavn	f_TV1	
Delareal	202 m ²	
Formål	Kjøreveg	
Feltnavn	f_KV2	
Delareal	149 m ²	
RPHensynsonenavn	H570_723	
Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø	
Delareal	136 m ²	
RPHensynsonenavn	H730_730	
Båndleggingssone	Båndlegging etter lov om kulturminner	
Delareal	4 994 m ²	
Formål	Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Feltnavn	f_FF1	
Delareal	1 364 m ²	
Formål	Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Feltnavn	f_FF2	

Delareal	92 m ²	
Formål	Turveg	
Feltnavn	f_TV12	
Delareal	399 m ²	
Formål	Turveg	
Feltnavn	f_TV10	
Delareal	65 m ²	
Formål	Turveg	
Feltnavn	f_TV15	
Delareal	71 m ²	
Formål	Turveg	
Feltnavn	f_TV5	
Delareal	15 m ²	
Formål	Turveg	
Feltnavn	f_TV14	
Delareal	108 m ²	
RPHensynsonenavn	H570_720	
Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø	
Delareal	453 m ²	
Formål	Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Feltnavn	f_FF8	
Delareal	304 m ²	
Formål	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	
Feltnavn	f_KGV2	
Delareal	137 m ²	
Formål	Turveg	
Feltnavn	f_TV3	
Delareal	996 m ²	
Formål	Turveg	
Feltnavn	f_TV6	
Delareal	58 m ²	
Formål	Turveg	
Feltnavn	f_TV	
Delareal	400 m ²	
Formål	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Feltnavn	f_SBA1	
Delareal	80 m ²	
Formål	Turveg	
Feltnavn	f_TV2	
Delareal	1 448 m ²	
Formål	Kjøreveg	
Feltnavn	f_KV1	
Delareal	213 m ²	
Formål	Parkering	
Feltnavn	f_P3	
Delareal	1 639 m ²	
Formål	Badeplass/-område	
Feltnavn	f_BO1	

Delareal	1 498 m ²
RPHensynsonenavn	H370_734
Faresone	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Delareal	453 m ²
Formål	Fritidsbebyggelse-frittliggende
Feltnavn	f_FF6
Delareal	400 m ²
Formål	Gangveg/gangareal/gågate
Feltnavn	f_GV1
Delareal	755 m ²
Formål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Feltnavn	f_A1
Delareal	37 m ²
Formål	Parkering
Feltnavn	f_P4
Delareal	447 m ²
Formål	Turveg
Feltnavn	f_TV4
Delareal	285 m ²
Formål	Turveg
Feltnavn	f_TV7
Delareal	134 m ²
Formål	Fritidsbebyggelse-frittliggende
Feltnavn	f_FF5
Delareal	2 980 m ²
Formål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Feltnavn	f_A2
Delareal	562 m ²
Formål	Parkering
Feltnavn	f_P5

Eiendom	3220 81/3		
Utskriftsdato	30.04.2025	Antall datasett	4

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

1 Berørte datasett

- 📍 Kulturminner - Lokalteter, Enkeltninner og Sikringssoner

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 📍 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 📍 Kulturminner - SEFRAK
- 📍 Kulturminner - Fredete bygninger

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	29.04.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandling skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Tegnforklaring

Sikringssone
Sikringssone
Lokaliteter
Lokalitet
Enkeltminner
Enkeltminne

Enkeltminner

Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetyp	Link til kulturminnesøk
Rustad søndre	3220	128708-1	E-ARK	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/128708)

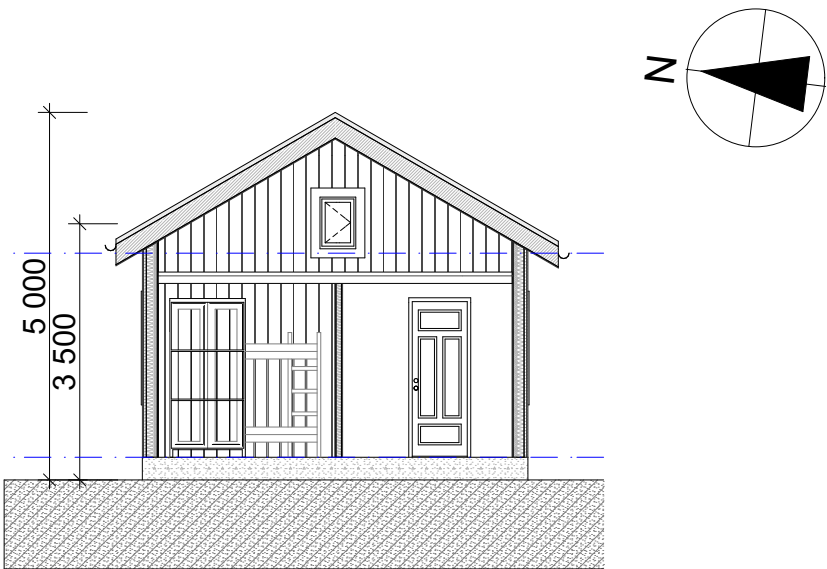
Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetyp	Link til kulturminnesøk
Rustad søndre	3220	128708-1	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/128708)

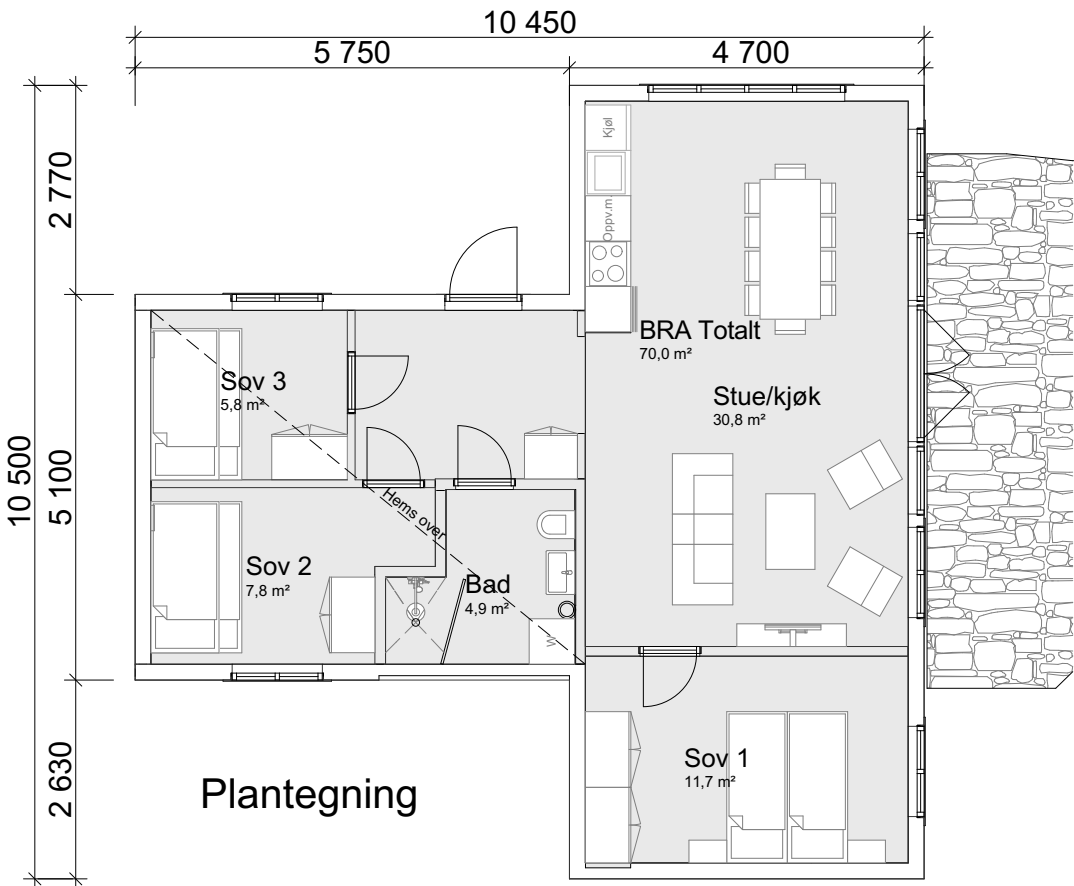
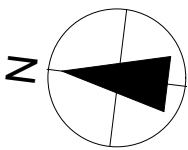
Sikringssoner

Kulturminneld	Kommune
128708-1	3220

Hytte nr 81 Solli plass



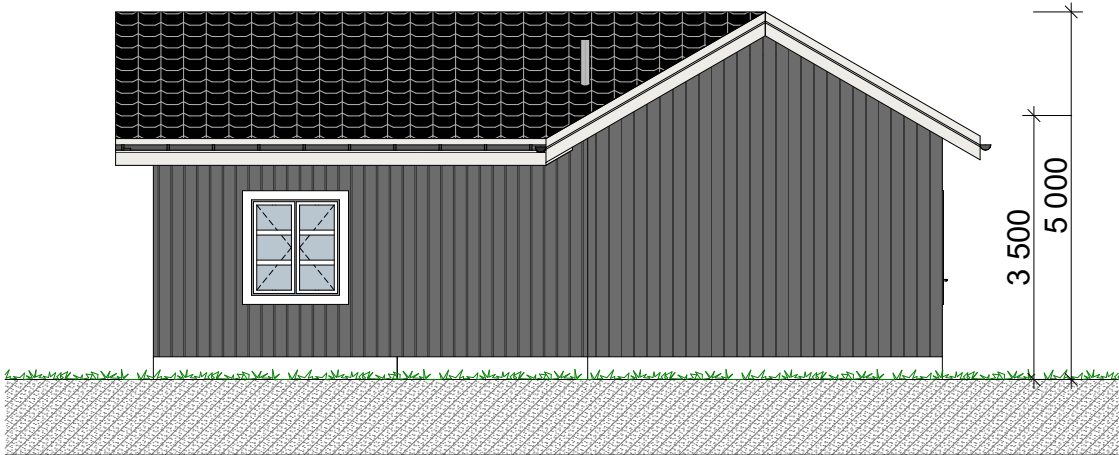
Tverrsnitt A-A



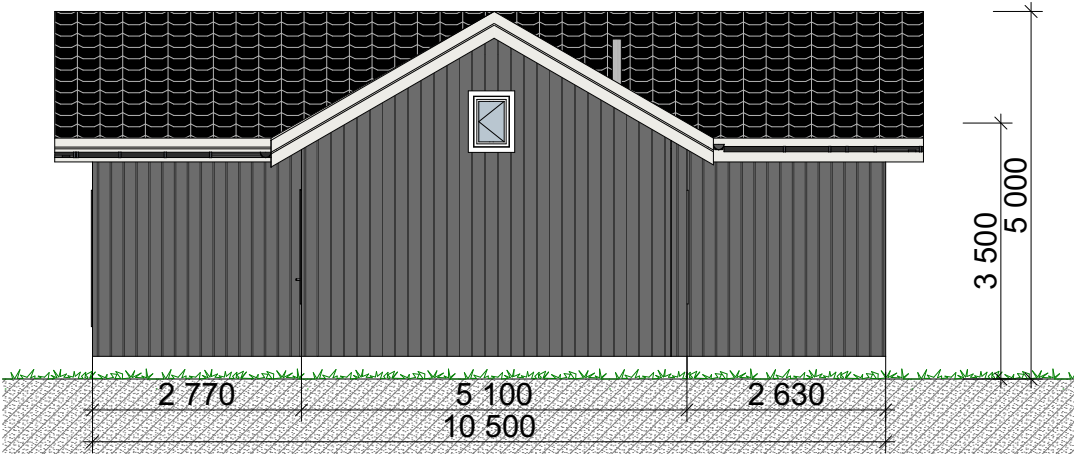
Plantegning



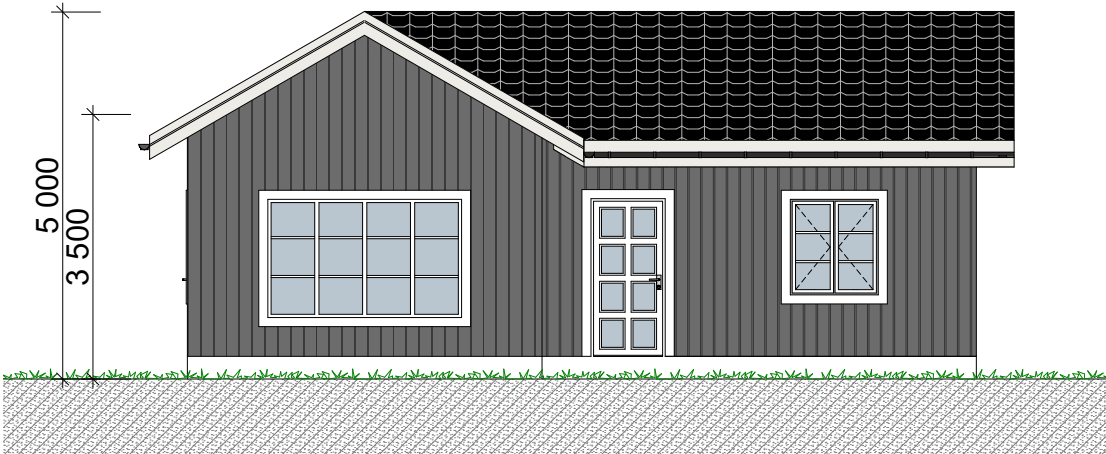
Fasade mot sør



Fasade mot vest



Fasade mot nord



Fasade mot øst

Tegningsnr.:
A20-81

Revisjon nr.:
Rev B

Type tegning:
Hytte nr.81 Solli plass

Vedlegg E-1

B	17.01.18	Fjernet pipe/ildsted	MAJ	PG	
A	02.01.18	Opprettet byggemelding	MAJ	PG	
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.	

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen:

- ARK : MB Prosjektutvikling AS
- ENTR. : MB Prosjektutvikling AS

Colbjørnsensgate 1
0256 OSLO
Tlf. 23 13 30 30
Fax. 23 13 30 39

Colbjørnsensgate 1
0256 OSLO
Tlf. 23 13 30 30
Fax. 23 13 30 39

Fase:
BYGGEMELDING

Tittel:

Lyseren Strandpark
AS
Lyseren Strandpark
Nosaveien 252
1914 Ytre Enebakk

Godkjent:

Kontroll prosjekt
Sign.: MAJ Kontroll: PG
Filnavn:
M-006 Lyseren
Strandpark
Hovedrit.pln
Dato:
Dato02.01.18
Målestokk:
1:100, 1:5
Kontroll utførende
Sign.: Kontroll:

Prosjektnr.:
M-006

Tegningsnr.:
A20-81

Prosjektnr. for
prosjekterende/lev

Type tegning:
Hytte nr.81 Solli plass

**Enebakk kommune**

Prestegårdsveien 4 ,1912 Enebakk

Telefon: 64 99 20 00

E-post: postmottak@enebakk.kommune.no

Dato: 08.05.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1900 Kommunale avgifter og utestående fordringer

Gnr:	81	Bnr:	3	Fnr:		Snr:	52
Adresse:	Lyserbråtveien 52, 1914 YTRE ENEBAKK						

For denne eiendommen gjelder følgende:

Vann	Privat vannverk	
Avløp		
Renovasjon	Hytterrenovasjon	Kr.pr.år: 3890,-
Feiing	Feiing og branntilsyn	Kr.pr.år: 330,-

Hytterrenovasjon faktureres til Sameiet Lyseren Strandpark.

(Alle priser er inkl. 25 % m.v.a.)

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

Eiendom	3220 81/3		
Utskriftsdato	30.04.2025	Antall datasett	3

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

2 Berørte datasett

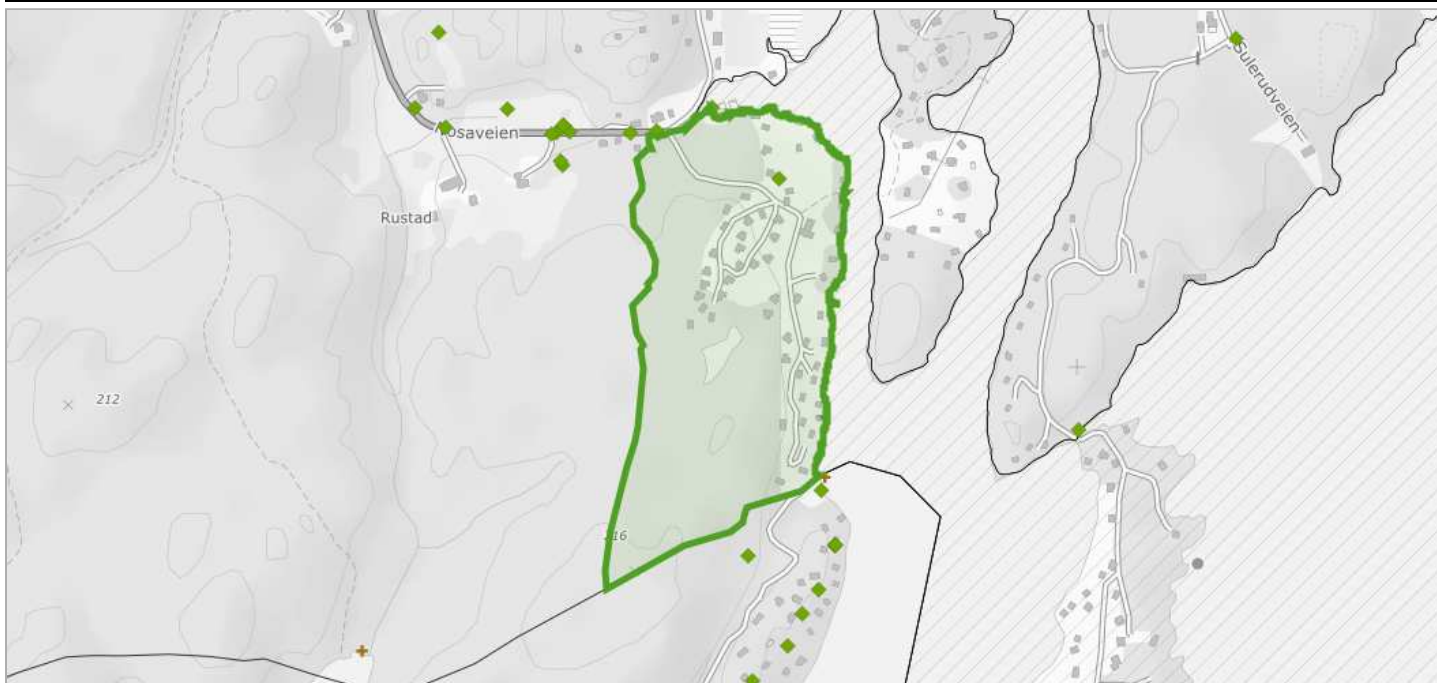
- ❶ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❶ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)

1 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☑ Utvalgte naturtyper

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	28.04.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgsriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

Tegnforklaring

Fremmede arter område
□ Fremmede arter område
□ Særlig stor forvaltningsinteresse område
□ Arter av særlig stor forvaltningsinteresse område
Fremmede arter punkt
● Fremmede arter punkt
● Stor forvaltningsinteresse punkt
● Arter av stor forvaltningsinteresse punkt
● Særlig stor forvaltningsinteresse punkt
● Arter av særlig stor forvaltningsinteresse punkt

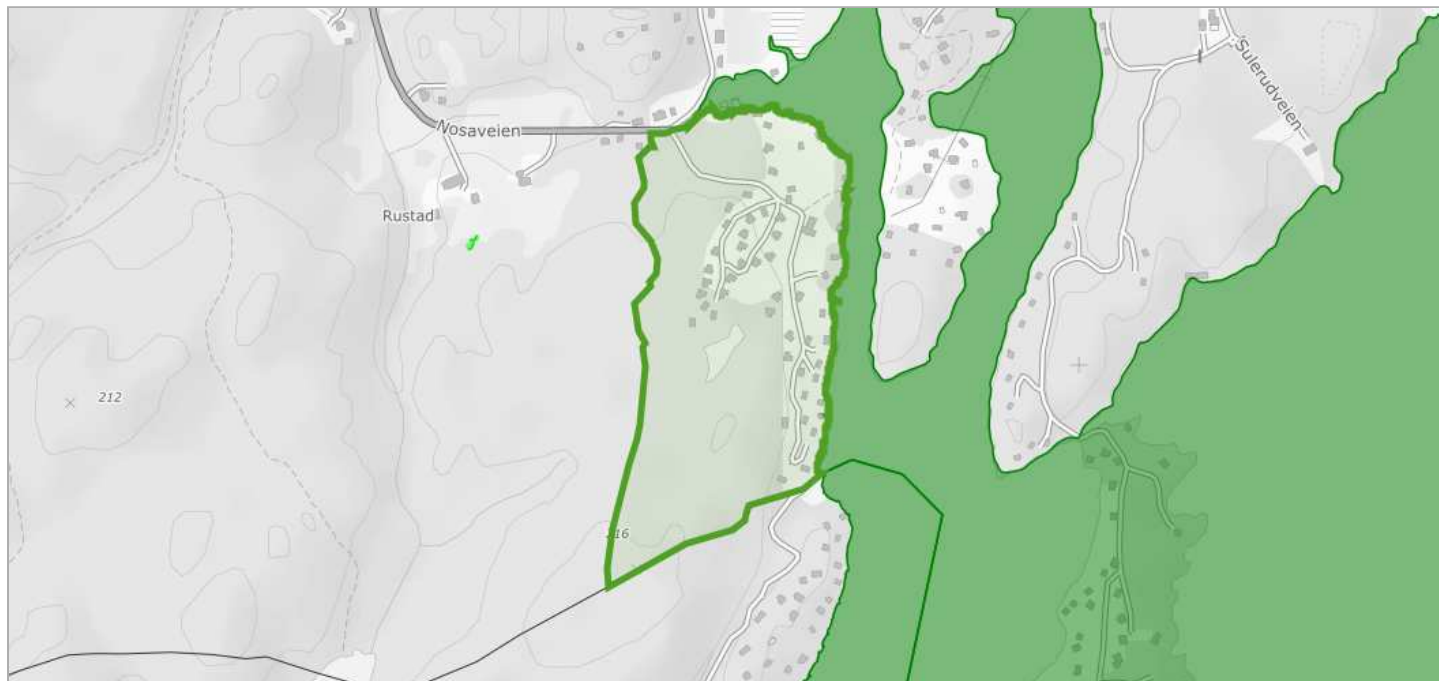
Arter av særlig stor forvaltningsinteresse

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
fugl	11.12238_59.703682_204588	dvergspett	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=11.12238_59.703682_204588)

Fremmede arter

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
fugl	11.12238_59.703682_3495	kanadagås	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=11.12238_59.703682_3495)
karplanter	11.099961_59.707482_101703	rødhyll	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=11.099961_59.707482_101703)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	27.04.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser forekomster av naturtyper som er vurdert som svært viktige (A), viktige (B) og lokalt viktige (C) for biologisk mangfold. Disse lokalitetene befinner seg både innenfor og utenfor områder som er vernet etter naturmangfoldloven/ naturvernloven. Kriteriene for verdisettingen finnes i kartleggingshåndbøkene. Verdisettingen er et viktig hjelpemiddel ved konsekvensutredninger og andre vurderinger som legges til grunn for arealbruk. Kartleggingen av naturtyper på land og i ferskvann startet i 1999. Marin kartlegging startet i 2000. Kartleggingene er gjort/gjøres både i regi av kommuner, fylkesmenn og Miljødirektoratet i samarbeid med aktuelle sektorer.

Tegnforklaring

Naturtyper - DN håndbok 13
 Område - Svært viktig og viktig
 Område - Lokalt viktig

Objekter

Navn	Faktaark
Lyseren	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00103687)
Lyseren	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00045412)

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 (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	10.07.2018	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/59	Bruk av grunn	()

☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☒ Kulturminne

☐ 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	81/3, 81/3/0/1, 81/3/0/2, 81/3/0/3, 81/3/0/4, 81/3/0/5, 81/3/0/6, 81/3/0/7, 81/3/0/8, 81/3/0/9, 81/3/0/10, 81/3/0/11, 81/3/0/12, 81/3/0/13, 81/3/0/14, 81/3/0/15, 81/3/0/16, 81/3/0/17, 81/3/0/18, 81/3/0/19, 81/3/0/20, 81/3/0/21, 81/3/0/22, 81/3/0/23, 81/3/0/24, 81/3/0/25, 81/3/0/26, 81/3/0/27, 81/3/0/28, 81/3/0/29, 81/3/0/30, 81/3/0/31, 81/3/0/32, 81/3/0/33, 81/3/0/34, 81/3/0/35, 81/3/0/36, 81/3/0/37, 81/3/0/38, 81/3/0/39, 81/3/0/40, 81/3/0/41, 81/3/0/42, 81/3/0/43, 81/3/0/44, 81/3/0/45, 81/3/0/46, 81/3/0/47, 81/3/0/48, 81/3/0/49, 81/3/0/50, 81/3/0/51, 81/3/0/52, 81/3/0/53, 81/3/0/54, 81/3/0/55, 81/3/0/56, 81/3/0/57, 81/3/0/58, 81/3/0/59
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	81/3, 81/3/0/1, 81/3/0/2, 81/3/0/3, 81/3/0/4, 81/3/0/5, 81/3/0/6, 81/3/0/7, 81/3/0/8, 81/3/0/9, 81/3/0/10, 81/3/0/11, 81/3/0/12, 81/3/0/13, 81/3/0/14, 81/3/0/15, 81/3/0/16, 81/3/0/17, 81/3/0/18, 81/3/0/19, 81/3/0/20, 81/3/0/21, 81/3/0/22, 81/3/0/23, 81/3/0/24, 81/3/0/25, 81/3/0/26, 81/3/0/27, 81/3/0/28, 81/3/0/29, 81/3/0/30, 81/3/0/31, 81/3/0/32, 81/3/0/33, 81/3/0/34, 81/3/0/35, 81/3/0/36, 81/3/0/37, 81/3/0/38, 81/3/0/39, 81/3/0/40, 81/3/0/41, 81/3/0/42, 81/3/0/43, 81/3/0/44, 81/3/0/45, 81/3/0/46, 81/3/0/47, 81/3/0/48, 81/3/0/49, 81/3/0/50, 81/3/0/51, 81/3/0/52, 81/3/0/53, 81/3/0/54, 81/3/0/55, 81/3/0/56, 81/3/0/57, 81/3/0/58, 81/3/0/59
Seksjonering Seksjonering	27.06.2018 27.06.2018	Sak 2018/2203 J37/18	Tinglyst 12.07.2018	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BRATHAUG TORE ANDRE F161270*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Holteveien 13 1410 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)
HAUGBJØRG AUD F211268*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Holteveien 13 1410 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)

Kulturminne

Lokalitetsnr	128708	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Rydningssrøyslokalitet	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	15.01.2010	Url	
Oppdatert dato	28.02.2025	Tilkn. eiendommer	81/3, 81/3/0/1, 81/3/0/2, 81/3/0/3, 81/3/0/4, 81/3/0/5, 81/3/0/6, 81/3/0/7, 81/3/0/8, 81/3/0/9, 81/3/0/10, 81/3/0/11, 81/3/0/12, 81/3/0/13, 81/3/0/14, 81/3/0/15, 81/3/0/16, 81/3/0/17, 81/3/0/18, 81/3/0/19, 81/3/0/20, 81/3/0/21, 81/3/0/22, 81/3/0/23, 81/3/0/24, 81/3/0/25, 81/3/0/26,

			81/3/0/27, 81/3/0/28, 81/3/0/29, 81/3/0/30, 81/3/0/31, 81/3/0/32, 81/3/0/33, 81/3/0/34, 81/3/0/35, 81/3/0/36, 81/3/0/37, 81/3/0/38, 81/3/0/39, 81/3/0/40, 81/3/0/41, 81/3/0/42, 81/3/0/43, 81/3/0/44, 81/3/0/45, 81/3/0/46, 81/3/0/47, 81/3/0/48, 81/3/0/49, 81/3/0/50, 81/3/0/51, 81/3/0/52, 81/3/0/53, 81/3/0/54, 81/3/0/55, 81/3/0/56, 81/3/0/57, 81/3/0/58, 81/3/0/59
--	--	--	---

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Lyserbråtveien 52	H0101	81/3/0/52	70	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Lyserbråtveien 52

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1914 YTRE ENEBAKK	Kirkesogn	02100403 Enebakk
Grunnkrets	313 Østby	Tettsted	
Valgkrets	3 YTRE ENEBAKK		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300667642		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	23.11.2023

1: Bygning 300667642: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 23.11.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	70
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	70
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	78,6
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	26.01.2018	31.01.2018
Midlertidig brukstillatelse	18.06.2019	21.06.2019
Ferdigattest	23.11.2023	19.02.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Lyserbråtveien 52	H0101	81/3/0/52	70	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

H01	0	0	70	70	0	0	0
-----	---	---	----	----	---	---	---

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 81/3

Bruksnavn	LYSERBRÅTEN	Beregnet areal	214433.9
Etablert dato	07.03.1846	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.7	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6620498.45	617972.47		Ja	214433.9	Hjelpelinje vannkant (VA)



Enebakk kommune

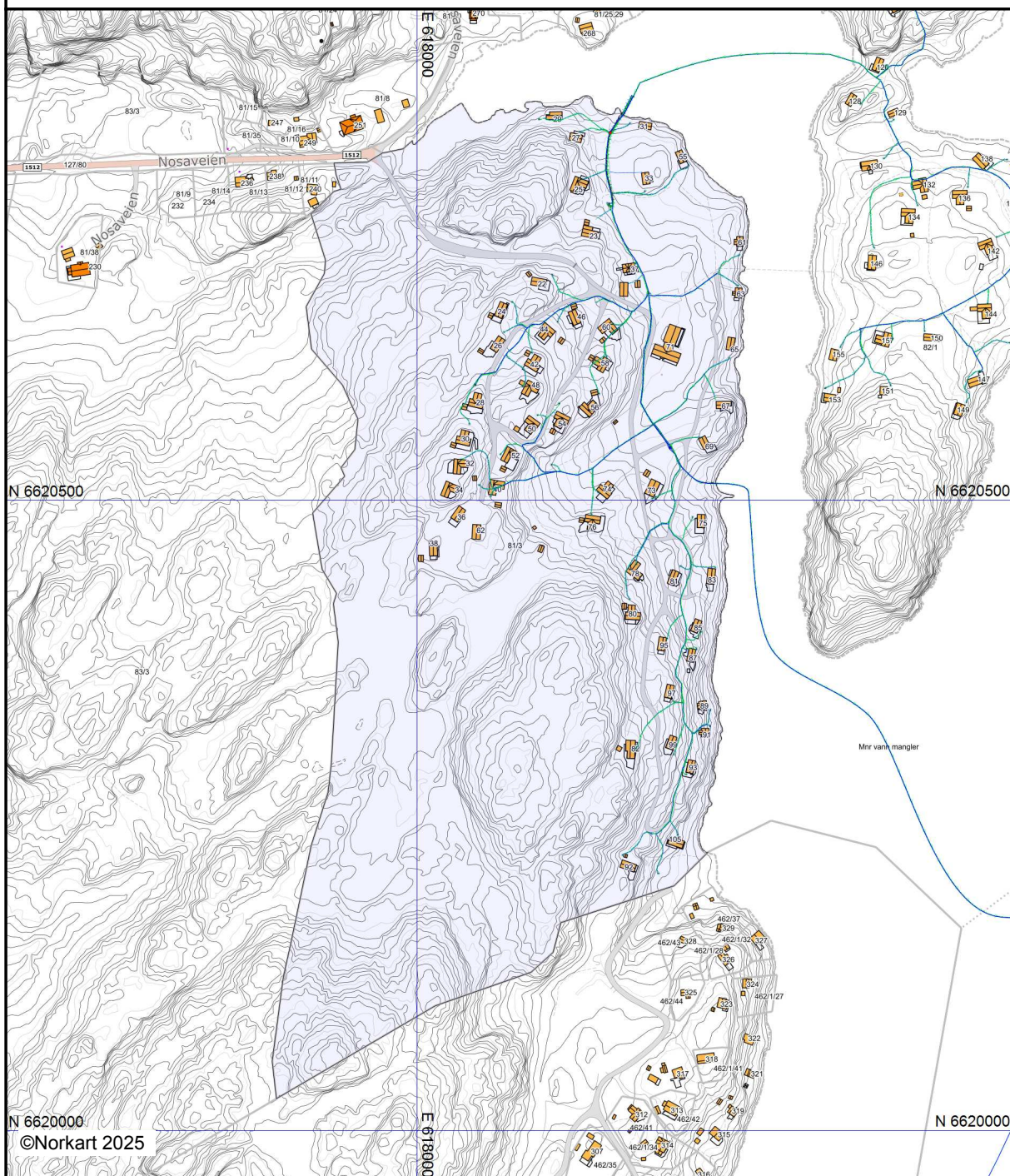
Ledningskart

Eiendom: 81/3/0/52
Adresse: Lyserbråtveien 52
Dato: 30.04.2025
Målestokk: 1:5000



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 parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Enebakk kommune

Postadresse: Prestegårdsveien 4, 1912 ENEBAKK

Telefon: 64 99 20 00

E-post: postmottak@enebakk.kommune.no

Dato: 08.05.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	81	Bnr:	3	Fnr:		Snr:	52
Adresse:	Lyserbråtveien 52, 1914 YTRE ENEBAKK						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad: Mulig tilkoblet via Indre Østfold kommune		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad: Mulig tilkoblet via Indre Østfold kommune		

Vegadkomst

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



ENEBAKK KOMMUNE

Teknikk og samfunn - Natur, geodata og byggesak

BUTE AS
Brynsveien 98
1352 KOLSÅS

Deres ref.:
Marianne Topaas Engen

Vår ref.:
2023/4461/NINBER2

Dato:
01.12.2023

Delegert behandling av sak D 461/23

FERDIGATTEST I HENHOLD TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 21-10

<i>Tiltaket gjelder:</i>	Oppføring av pipe for ildsted			
<i>Søknad datert:</i>	24.11.2023	<i>Mottatt her:</i>	24.11.2023	
<i>Matrikkel:</i>	<i>Gnr.: 81</i>	<i>Bnr.: 3</i>	<i>Fnr.: 0</i>	<i>Snr.: 52</i>
<i>Eiendommens adresse:</i>	Lyserbråtveien 52, 1914 Ytre Enebakk			
<i>Tiltakshaver:</i>	LYSEREN STRANDPARK AS			
<i>Ansvarlig søker:</i>	BUTE AS			

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

VEDTAK:

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

Ferdigattesten gjelder:

Det vises til tillatelse i sak D259/19 hvor det i vedtak datert 22.09.2019 ble gitt tillatelse til installasjon av pipe for ildsted i fritidsboligen H81 – Solli Plass beliggende på Lyseren Strandpark i Ytre Enebakk.

Alle arbeider ved tiltaket er nå ferdigstilt og ansvarlig søker har innsendt søknad om ferdigattest. Det er i søknaden bekreftet at tiltaket er utført i tråd med tillatelsen og gjeldende regelverk.

Ferdigattest er en bekreftelse på at byggesaken er avsluttet, og at tiltaket kan tas i bruk.

**Gebyr:**

I henhold til gebyrregulativet for behandling av natur, geodata og byggesaker i Enebakk kommune for 2023, fastsettes gebyret til kr. 1.850,- for behandling av ferdigattest (varenummer 66751).

Enebakk kommune gjør spesielt oppmerksom på følgende:

- Ansvar for ansvarlig foretak opphører formelt ved ferdigattest (jf. pbl. § 23-3 andre ledd). Det er imidlertid presisert at kommunen kan gi pålegg om retting eller utbedring innen 5 år etter at ferdigattest er gitt. Ansvarlig foretak skal oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest er gitt.

Klageinformasjon:

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

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

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

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

Med hilsen

John Robert Bjørnstad
enhetsleder

Nina Marie Bergseth
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

LYSEREN STRANDPARK AS
Follo Brannvesen IKS



ENEBAKK KOMMUNE

Teknikk og samfunn - Natur, geodata og byggesak

MARLOW ARKITEKTER AS
Gamle Ringeriksvei 56
1357 BEKKESTUA

Deres ref.: Kirsten Maurstad Nielsen
Vår ref.: 2023/4461/NINBER2

Dato:
23.11.2023

Delegert behandling av sak D 450/23

FERDIGATTEST I HENHOLD TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 21-10

<i>Tiltaket gjelder:</i>	Oppføring av fritidsbolig – H81, Sollie Plass			
<i>Søknad datert:</i>	30.10.2023	<i>Mottatt her:</i>	30.10.2023	
<i>Matrikkel:</i>	<i>Gnr.: 81</i>	<i>Bnr.: 3</i>	<i>Fnr.: 0</i>	<i>Snr.: 52</i>
<i>Eiendommens adresse:</i>	Lyserbråtveien 52, 1914 Ytre Enebakk			
<i>Tiltakshaver:</i>	LYSEREN STRANDPARK AS			
<i>Ansvarlig søker:</i>	MARLOW ARKITEKTER AS			

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

VEDTAK:

I henhold til plan- og bygningslovens § 21-10 jf. byggesaksforskriftens § 8, gis det ferdigattest til fritidsboligen H81 – Solli Plass, i samsvar med innsendte søknad.

Ferdigattesten gjelder:

Det vises til tillatelse i sak DB 36/18 hvor det ble gitt tillatelse til oppføring av fritidsbolig med bruksareal på 70m² i dette byggeområdet på eiendommen. Tillatelse til endring av tiltaket ble gitt i sak D332/18 i vedtak datert 14.09.2018 og sak D 85/20 i vedtak datert 17.04.2020. Midlertidig brukstillatelse for fritidsboligen ble gitt i sak D 154/19 i vedtak datert 18.06.2019.

Alle arbeidene ved tiltaket er nå ferdigstilt og ansvarlig søker har innsendt søknad om ferdigattest. Det er i søknaden bekreftet at tiltaket er utført i tråd med tillatelsen og gjeldende regelverk. I forbindelse med behandling av søknaden avdekker kommunen at bod delvis er oppført utenfor regulerte byggeområde. Nevnte forhold følges opp direkte med hjemmelshaver.

I 2019 innsendte foretaket BUTE AS søknad om oppføring av pipe i bygget. Tillatelse ble gitt i sak D259/19 i vedtak datert 22.09.2019. Denne ferdigattesten gjelder ikke for oppføring av



pipen og foretaket BUTE AS er ansvarlig for å innsende søknad om ferdigattest når arbeidene er ferdigstilt.

Ferdigattest er en bekreftelse på at byggesaken er avsluttet, og at tiltaket kan tas i bruk. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets kvalitet.

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

Gebyr:

I henhold til gebyrregulativet for behandling av natur, geodata og byggesaker i Enebakk kommune for 2023, fastsettes gebyret til kr 1.390,- for behandling av ferdigattest, varenummer 66751. Gebyret er redusert med 25% grunnet oversittet saksbehandlingsfrist med 3 dager.

Enebakk kommune gjør spesielt oppmerksom på følgende:

- Ansvar for ansvarlig foretak opphører formelt ved ferdigattest (jf. pbl. § 23-3 andre ledd). Det er imidlertid presisert at kommunen kan gi pålegg om retting eller utbedring innen 5 år etter at ferdigattest er gitt. Ansvarlig foretak skal oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest er gitt.

Klageinformasjon:

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

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

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

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

Med hilsen

John Robert Bjørnstad
enhetsleder

Nina Marie Bergseth
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

LYSEREN STRANDPARK AS
INDRE ØSTFOLD KOMMUNE – VA forvaltning



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 09.03.26 Side 1 av 2

Sameiet Lyseren Strandpark	V ³ r ref.:	2900/52	Fjdselsdato eier:	16.12.1970
Lyserbr ³ tveien 52	Type:	Boligsameie	Fjdselsdato medeier:	21.12.1968
1914 YTRE ENEBAKK	Eiere:	Tore Andre Brathaug, Aud Haugbjrg		
Organisasjonsnr: 921 364 776	Seksjonsnr:	52		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	1 600		
Felleskostnader:	Felleskostnader		1 600
Tilleggsytelser:	Innbetaling vedlikehold hengebro, ref. ³ rsmrtevedtak 10.05.25 (forfall (2.000,00 i j ul. 25) hver 12. md.)		0

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjrper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrs m³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.07.2026	Tot. utg. i kr.:	1 600
Felleskostnader:	Felleskostnader		1 600
Tilleggsytelser:	Innbetaling vedlikehold hengebro, ref. ³ rsmrtevedtak 10.05.25 (forfall (2.000,00 i j ul. 25) hver 12. md.)		0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l ³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tom G Tollefsen
Adresse: Kolbotnveien 42
Postnr/-sted: 1410 KOLBOTN
Telefon: Mob.: 40011082
E-post: tom-tol@online.no

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	702
Annen formue:	19 364	Utgifter:	0	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P ³ lydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 52	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 81/3 - seksjon:52

Bygningstype: Fritidsbolig

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	214433.9
------------------	------	-------------	----------

9: Forsikring

Forsikret i:	Klp Skadeforsikring AS	Polisenr:	81012091
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

	Fjrste innflytting:	01.05.2019	SSBnr:	H0101
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strm	
Heis:	Nei			
Parkeringstype:	Ingen ()			
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	0	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:		
Livslp standard:	Nei	Kategori:	Fritidsbolig	
Fasiliteter:				

Vedr. leilighetene, snr. 54-59: Leilighetene betaler m³ nedsvi som en del av felleskostnadene for sin andel forsikring sin andel strm.

Eierseksjonssameie - hyttesameie

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjørt: 09.03.26 Side 2 av 2

Sameiet Lyseren Strandpark	V³ r ref.:	2900/52	Fødselsdato eier:	16.12.1970
Lyserbr³ tveien 52	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	21.12.1968
1914 YTRE ENEBAKK	Eiere:	Tore Andre Brathaug, Aud Haugbjørg		
Organisasjonsnr: 921 364 776				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

B³ tplass: vedtektene 6-1 (3) Leieniv³ p³ eksternt utleie fastsettes av sameiet p³ rsmjett. i rsmjtte 22. april 2023 vedtok ³rlig leiepris for b³ tplass maksimalt 4 000 kr.

Ved salg av hytter med b³ tplasser: Dersom selger eier en b³ tplass i sameiet m³ forretningsfører p³ beskjed om denne skal overføres til kjøper. Evt. hvem som skal st³ registrert p³ b³ tplassen.

Hver hytteeier er selv ansvarlig for ³ forsikre sin egen hytte.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Ordensregler for Sameiet Lyseren Strandpark
iht vedtektenes punkt 3-3 ORDENSREGLER
Vedtatt i Sameiemøte 27.04.2024 v2.0

Ordensreglene er ment å være et middel til å oppnå et trivelig og trygt sted å være. Ikke alt kan eller skal detaljreguleres. Overordnet alle regler, gjelder det at vi alle som bor og oppholder oss i Lyseren Strandpark viser godt naboskap gjennom å utøve sunn fornuft, hensyn og toleranse.

Den som til enhver tid er beboer må sette seg inn i og følge gjeldende ordensregler.

1. Ro og orden

Det skal ikke utføres støyende aktiviteter eller lages støy som er sjenerende for naboer og andre mellom kl 23.00 og kl 07.00.

2. Utleie

Ved utleie er den enkelte sameier ansvarlig for leietakernes bruk av Sameiets fellesarealer. Sameier plikter å gjøre leietaker kjent med Sameiets Ordensregler.

3. Hovedhus

Peisestue

Sameiet eier og disponerer en peisestue i Hovedhusets underetasje. Peisestuen disponeres av styret og brukes til møter og felles arrangementer. Styret kan også leie ut peisestuen til sameierne eller andre til ulike private arrangementer. Den som leier er ansvarlig for at Hovedhuset, peisestue og tilstøtende rom (gang og toaletter) forlates ryddet og rengjort etter bruk. Husk alltid å stenge vinduer og låse dører når en forlater stedet.

Leilighetene

Det skal ikke hensettes eller lagres gjenstander i Hovedhusets fellesarealer eller utenfor rundt bygget. Det skal ikke lagres brannfarlige væsker eller gass i bodene i Hovedhusets underetasje. Hoveddøren skal alltid være låst.

4. Parkering

Det er kun tillatt å parkere på oppmerkede / tilrettelagte p-plasser. P-plasser merket for HC-parkering er forbeholdt handikappede. Sameiet har engasjert et parkeringsselskap for drift av felles parkeringer og kontroll av parkering forøvrig på Sameiets område. Parkering utenom oppmerkede plasser vil kunne føre til illeggelse av kontrollavgift.

5. Ladding

Sameiet har etablert flere ladeplasser på P-5 som kan benyttes av sameiere og gjester mot betaling. Når bilen er ferdig ladet (maks 80%) skal bilen flyttes slik at en ikke blokkerer en lade plass nødvendig.

6. Avfall og søppelcontainere

Sameiet har 5 søppelcontainere på P1. Disse deles med Sameiet Nosa. Alt avfall skal være godt innpakket før det kastes i søppelcontainer. Avfall sorteres etter fraksjonene glass & metal, papir og restavfall. Det er ikke tillatt å hensette avfall ved eller rundt søppelcontainerne. Det oppfordres til å unngå søl omkring søppelcontainerne. Avfall som ikke kan puttes i en søppelcontainer skal fraktes til nærmeste offentlig avfallsdeponi.

7. Fellesarealer

Fellesarealene består av grøntområder, lekeapparater, volleyballbane, badestrand og badebrygger. Disse skal kun benyttes til det de er tenkt brukt til. Feil eller skader på noen av disse meldes til styret snarest. Det er ikke tillatt å gjøre opp bål på Sameiets fellesområder andre steder enn i felles utepeis ved Hovedhuset.

Bommen ved P5

Bommen skal holdes låst til enhver tid. Det er ikke anledning til småkjøring til eiendommene. Kode til låsen skal heller ikke gis til leietakere ved utleie av hytte. Det er kun tillatt å kjøre til hyttene ved nødstilfeller, flyttelass eller andre omstendigheter som krever at man kjører.

Brøyting og strøing på vinterhalvåret

Sameiet besørger brøyting og strøing av alle Sameiets felles parkeringsarealer, veier og gangstier så langt det lar seg gjennomføre. De av sameierne som disponerer en privat oppstillingsplass i samband med egen hytte skal normalt besørge egen snørydding. Sameiet vil normalt besørge snøbrøyting og strøing til helgene og begrense dette på ukedager.

8. Småbåt- og badebrygger

Sameiet har etablert en småbåthavn med plass til 32 båter fordelt på to bryggeanlegg. Båtplassene er forbeholdt sameierne i Lyseren Strandpark og Nosa. Det er også etablert flere badebrygger. Alle brygger skal kun brukes til det de er ment å brukes til. Det må utøves forsiktighet ved bruk og ferdsel av disse. Eventuell skader eller misbruk meldes til styret snarest.

9. Dyrehold

Dyrehold må ikke være til sjenanse for de øvrige sameierne og deres gjester. Sameiere med dyr skal alltid følge de til enhver tid gjeldende regler om båndtvang fra kommunen. Dyr skal uansett ikke springe løs på Sameiets område.

10. Miljø og forurensning

Den enkelte sameier er ansvarlig for ikke å forurense det ytre miljø. Det er ikke tillatt å brenne bråte eller søppel inne på Sameiets område. Skulle det oppstå en hendelse hvor det har forekommet en forurensning av det ytre miljø skal den enkelte sameier sørge for varsling av de rette myndigheter. Styret skal også varsles snarest mulig.

11. Facebook – Retningslinjer for bruk og administrasjon

Administrasjon

Styret administrer siden på vegne av sameiet. Det er ikke Styrets kanal. Det er fortrinnsvis sameiere og faste brukere av hytter og leiligheter i sameiet som kan være medlemmer av siden. Administrator forbeholder seg retten til å moderere eller fjerne innlegg og kommentarer som bryter med retningslinjene.

Bruk

Siden skal ikke brukes til formell kommunikasjon fra styret, eller henvendelser til styret. Styresaker skal meldes inn via Bonabo eller styremailen sameietlyseren@gmail.com. Siden skal benyttes til positivt engasjement og fellesskapsfølelse. Det skal utøves alminnelig folkeskikk. Personangrep, sensitiv informasjon og bevisst feilinformasjon skal ikke forekomme. Siden er heller ikke en salgskanal. Det skal ikke legges ut innlegg som ikke har noe med sameiet å gjøre.

————— ooo —————



LYSEREN STRANDPARK

Rules of Conduct for the Lyseren Strandpark Co-ownership,
pursuant to the bylaws section 3-3,
approved at the co-ownership annual meeting 27.04.2024 v2.0

The rules of conduct are intended to help create a pleasant and safe environment. Not everything can or should be regulated in detail. Above all, residents and visitors must show good neighborliness through common sense, consideration, and tolerance. All residents must familiarize themselves with and follow these current rules.

1. **Peace and Quiet**
No noisy activities or disturbances between 23:00 and 07:00.
2. **Rentals**
Each co-owner is responsible for tenants' use of the shared areas. Co-owners must inform tenants of the co-ownership's rules.
3. **Main House**
Basement lounge
Managed by the board, used for meetings and shared events. May be rented for private functions. Renters must clean and secure windows and doors after use.

Apartments
No items may be stored in or around the shared areas of the Main House. Flammable liquids or gases must not be stored in basement storage rooms. The main entrance door must be always locked.
4. **Parking**
Park cars only in marked spaces. Handicap spots are reserved. A parking company monitors compliance; violations may lead to fees.
5. **EV Charging**
Several chargers are available in P-5 for owners and guests (paid use). Once charging is complete (max 80%), the vehicle must be moved.
6. **Waste Disposal**
There are 5 shared containers at P1 (also used by the Nosa Co-ownership). Waste must be well-packaged and sorted (glass & metal, paper, residual). No garbage dumping around containers to avoid pests. Non-container waste must be taken to a public waste depot.
7. **Common Areas**
Includes lawns, playgrounds, soccer field, volleyball court, beach, piers and hiking trails. Must be used appropriately; damage should be reported. Fires only allowed in the shared outdoor fireplace at the Main House.

Gate at P5
Must always remain locked. Driving to properties is not generally allowed. Lock codes must not be shared with renters. Driving is only permitted in emergencies, moving, or similar necessity.

Winter Maintenance
The co-ownership manages snow clearing and salting of shared roads, paths, and parking. Owners with private spots must manage their own clearing. Co-ownership prioritizes weekends for snow and salt service.
8. **Small Boat & Bathing Piers**
Marina with 32 boat spaces, shared with Nosa. Several swimming piers are also available. Use all piers responsibly, report misuse or damage immediately.
9. **Pets**
Pets must not disturb other residents or guests. Municipal leash regulations must be followed. Pets must never roam freely on the co-ownership's property.
10. **Environment & Pollution**
Each owner is responsible for not polluting. Burning trash or waste is prohibited. Any incident causing pollution must be reported to authorities and the board.



LYSEREN STRANDPARK

11. Facebook Group Guidelines

Administration

The board manages the page, but it's not a board communication channel. Only co-owners and regular users may be members. Admin reserves the right to moderate or remove posts/comments.

Usage

Not for formal board contact, use Bonabo or email: sameiet@lyseren@gmail.com. Promote positive engagement and community. Be respectful. No personal attacks, sensitive data, misinformation. The page is not for sales or off-topic content.

----- 00000 -----

Elektronisk signatur

Signert av

Fjeller, Petter



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

16.05.2025 11:51:24

Date of birth

1954-12-19

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Knudsen, Trond



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

19.05.2025 14:06:38

Date of birth

1961-05-30

Signaturmetode

Norwegian BankID

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Lyseren Strandpark lørdag 10.05.2025 kl. 12:00 - i Peisestua .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Trond Knudsen, Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Trond Knudsen, Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Petter Fjeller

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 38

Antall fremlagte fullmakter: 14

Totalt: 52

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent - enstemmig

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent - enstemmig

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent - enstemmig

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Det er budsjettert med kr 65.000.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 65.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Utbedring av hengebroen i 2025

Hengebroen er i dårlig forfatning og trenger utbedring umiddelbart. Dette ble avdekket under en grundig undersøkelse i november 2024 utført av Høyt & Lavt AS. Det som er mest kritisk er begge bærekablene. Disse ruster opp innvendig og utover. Sammenlignet med Cowi rapporten fra 2017 så har dette akselerert de siste årene. Blir ikke disse skiftet i løpet av inneværende år bør hengebroen sannsynligvis stenges for all ferdsel. Se vedlagt rapport.

I tillegg så utførte Merkantil Bygg AS undersøkelse av en takstmann og har sent sameiene en takstrapport som i alle hovedsak dekker betongkonstruksjonene. Vi venter med disse utbedringene da skadene ikke er prekære.

Hengebroen er et felles eie og ansvar med like deler mellom Sameiet Nosa og vårt sameie. Alle kostnader skal derfor deles likt mellom partene.

Vi har mottatt et tilbud fra Høyt & Lavt på nødvendig utbedring og som begge sameiene planlegger å godkjenne. Basert på denne har sameiene utarbeidet et budsjett: vår andel er kr 353.563,43. Se vedlegg.

Arbeidet er planlagt utført i september / oktober og vil ta fra 1 til 2 uker.

Finansieringsplan:

Ekstraordinært tilskudd fellesutgifter 1. juli 59 x 2.000 = 118.000

Omprioritere fra vedlikeholdsbudsjett 72.000

Bruk av egenkapital 170.000

Det er også søkt om midler fra ulike støtteordninger. Det er for tidlig å si noe om vi kommer til å motta stønad, men disse midlene vil å såfall redusere våre totale kostnader.

Vedtak:

1. Styre får fullmakt til å inngå avtale om utbedring av hengebro sammen med Sameiet Nosa i henhold til tilbud fra H & L og budsjett med en ramme på opptil kr 360.000 inkl mva før eventuell støtte.

2. Finansieringsplan godkjennes. Tilskudd som eventuelt mottas reduserer finansieringen i følgende rekkefølge: egenkapital - omprioriteringen. Eventuell udisponert tilskudd tilføres høyrentekontoen.

Enstemmig vedtatt.

5.2 Endring av vedtekter

På årsmøte i 2023 ble det vedtatt endring av to punkter i vedtektene:

1. nytt punkt 2-1(2) - eierbegrensning på maksimum to enheter pr seksjonseier
2. nytt ledd under 6-1 (3) - begrensning på eierskap til båtplass

I ettertid er det fastslått at begge disse tillegg i vedtektene strider mot Eierseksjonslovens bestemmelser.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.3 Lademuligheter på båtbryggene

Forslaget er innsendt av Michael Justiniano.

Fra 2026 er det kun tillat med elektrisk båtmotor på Lyseren, forbrenningsmotorer forbys.

Foreslår å etablere 1 ladestolpe på hver av de 2 bryggene, med noen ladeuttak per stolpe.

16A-sikringer burde holde i massevis for de båtene som brukes på Lyseren. Jeg har en ganske stor båt, og den lader kun 10A.

To kjente tilbydere som jeg har brukt tidligere er Nayax og Beas.

Siden dette kun kommer båtplasseiere til gode, burde kostnaden dekkes av dem, i form av engangsinnbetaling og/eller dekning via innbetalte felleskostnader (for tiden 100 kr per måned per plass).

Men siden det er sameiet som administrerer drift, vedlikehold og innkreving av felleskostnader, foreslår jeg det her.

Kanskje et eget møte mellom båteiere er mer riktig fora.

Vedtak:

Styret arbeider videre med saken. Deretter kontaktes båtplasseierne.

5.4 Administrasjon av sameiets Facebook-side

Forslaget er sendt inn av Marianne Blindheim Eriksen m.fl.

Forslag: Vi foreslår at en uavhengig person, som ikke er en del av styret, administrerer sameiets Facebook-side for å sikre en nøytral og effektiv kommunikasjonskanal.

Begrunnelse:

- Unngå rollekonflikter: Styrets primæroppgave er å forvalte sameiet, ikke å moderere sosiale medier. En uavhengig administrator kan bidra til at kommunikasjonen forblir saklig og objektiv.
- Bedre tilgjengelighet: En dedikert administrator kan håndtere innkommende spørsmål og kommentarer mer effektivt.
- Unngå misforståelser: Informasjon fra styret bør formidles via offisielle kanaler (e-post og sameiets app "Bonabo"), mens Facebook-siden kan fungere som en informasjons-, dialog- og diskusjonsplattform med gode retningslinjer.

Mulige løsninger:

- Utnevne sameiere som ikke sitter i styret, basert på frivillighet eller valg.
- Etablere tydelige retningslinjer for hvordan Facebook-siden skal administreres.

Vedtak:

Antall stemmer for: 21

Antall stemmer mot: 27

Antall blanke stemme: 4

Ikke vedtatt.

5.5 Fjerning av punktet "Begrensning i korttidsutleie for hytter" i dokumentet "Generell informasjon v2"

Forslaget er sendt inn av Marianne Blindheim Eriksen m.fl.

Forslag: Bestemmelsen om begrensning av antall utleiedager for korttidsutleie fjernes, ettersom vedtektsendringer kun kan vedtas på årsmøtet og ikke endres utenom dette fora.

Begrunnelse:

- Demokratisk prosess: Endringer i vedtektene må følge formelle prosesser og kan ikke vedtas uten at det behandles og godkjennes på et årsmøte.
- Juridisk forankring: Vedtekter som ikke er vedtatt på korrekt måte, kan være ugyldige eller skape uklarheter.
- Praktisk fleksibilitet: Å fjerne begrensningen gir sameierne sin rett til utleie i henhold til loven, samtidig som utleie kan reguleres gjennom våre foreslåtte kjøreregler (jfr. sak 2).

Forslag til videre prosess:

- Saken diskuteres på årsmøtet.

Vedtak:

Det ble stemt over om saken skulle avvises:

Antall stemmer for: 27

Antall stemmer mot: 23

Ikke avgitt stemme: 2

Saken ble avvist.

5.6 Kjøreregler for utleie av fritidsboliger

Forslaget er sendt inn av Marianne Blindheim Eriksen m.fl.

Forslag: Fordi flere av oss som leier ut våre fritidsboliger har merket en viss misnøye blant noen sameiere knyttet til utleie, ønsker vi å imøtekomme eventuelle bekymringer og skape en felles forståelse før det oppstår misforståelser eller konflikter. Vi foreslår at vi utarbeider et sett med kjøreregler for utleie av fritidsboliger for å sikre en ryddig og forutsigbar praksis for både eiere, leietakere og naboer.

Begrunnelse:

- Forebygging av konflikter: Klare regler bidrar til at utleie skjer på en måte som ivaretar fellesskapet og naboenes interesser.
- Økt trygghet for beboere: Det kan etableres retningslinjer som sikrer at leietakere er kjent med husordensregler, bruk av fellesarealer, parkering, støygrenser osv.

Forslag til kjøreregler for utleie av fritidsboliger kan være:

Hensikten med disse retningslinjene er å sikre en god balanse mellom fleksibel utleie og hensynet til naboskapet og fellesskapet i sameiet.

1. Informasjon til leietakere

- Det anbefales at utleiery informerer sine gjester om sameiets husordensregler.
- Viktige punkter kan være støygrenser, bruk av fellesområder, parkering og avfallshåndtering.
- Et enkelt velkomstskriv eller oppslag i hytta kan bidra til å skape en god opplevelse for både leietakere og naboer.

1. Støyhensyn

- Leietakere skal minnes om å vise hensyn til naboer, spesielt på kvelds- og nattestid.
- Festing og høy musikk skal begrenses til innendørs aktivitet og ikke forstyrre andre beboere.

1. Bruk av fellesarealer

- Leietakere skal oppfordres til å respektere fellesområdene, inkludert parkeringsplasser, uteområder og felles fasiliteter.
- Praksis for bruk av grillplasser, båtplasser, strandområdet skal også informeres om.

1. Avfallshåndtering

- For å unngå forsøpling skal utleiery gi leietakerne enkel informasjon om hvor og hvordan avfall håndteres i sameiet.

1. Parkering

- Leietakere skal få tydelig beskjed om hvor de kan parkere for å unngå misforståelser eller blokkering av andres plasser.
- Utleiery skal også informere gjestene om alternative parkeringsmuligheter i nærheten.

Viktige prinsipper:

- Ingen krav om rapportering eller godkjenning: Sameierne står fritt til å leie ut sine fritidsboliger slik de ønsker.
- Bygger på tillit og godt naboskap: Reglene er basert på hensyn, ikke på kontroll.
- Fokus på enkel og praktisk informasjon: Målet er å sikre en god balanse mellom utleie og trivsel i sameiet.

Vedtak:

Saken ble trukket av forslagsstillerne.

6. Valg

6.1 Valg av to medlemmer til styret

Styremedlemmene Petter Huljev og Tore Brathaug er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Morten Pedersen for 2 år.

Valgt ble: Dag Findal-Fossmo for 2 år.

6.2 Valg av ett varamedlem til styret

Dag Findal-Fossmo er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Petter Huljev for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Sittende valgkomite:

Kristin Hovde og Annica Falck

Vedtak:

Som valgkomiteens forslag - Unni Ussvær og Heidi Iversen.

Møteleder

Protokollvitne

V E D T E K T E R
for
Sameiet Lyseren Strandpark
Org.nr. 921 364 776

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, og revidert og vedtatt på årsmøte 10. mai 2025 - versjon 3.0.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Lyseren Strandpark. Sameiet er opprettet i 2018.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 53 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner, på eiendommen gnr. 81 bnr. 3 i Enebakk kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.



LYSEREN STRANDPARK

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, terrasser, utekjøkken, utebod o.l.

(5) I utgangspunktet skal det ikke settes opp gjerder rundt fritidsboligene. Unntaksvis kan dette gjøres av sikkerhetsmessige årsaker, eller om et gjerde vil sikre/bedre allmennhetens tilgang til friområdene. Gjerder, støttemurer og lignende bygningsmessige tiltak skal søkes om til styret og godkjennes av kommunen.

(6) Alle inngrep i naturen skal gjøres så skånsomt som mulig. Bygging av terrasser forutsetter godkjenning fra styret og at terrassen bygges i samsvar med godkjent størrelse og standard og i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(8) Seksjonseierne disponerer felles aktivitetsutstyr. All bruk av dette skal foregå forsvarlig og slik at det unngås skade. Se utfyllende bestemmelser i ordensreglene.

Sameiet har vedlikeholdsplikten for alt felles aktivitetsutstyr.

3-2 Enerett til bruk

(1) Følgende hytter kan, etter tillatelse fra sameiet, føre opp utebod på sameiets fellesareal, dog i tilknytning til egen hytte etter anvisning fra styret/sameiet:

Hyttetype 3: 9,10,12,19,39, 66,79,80.

Hyttetype 4: 63,6,69,62,77,18,17,16,11,13,65,14,15,76,78,81,82,23,24,25,64,29,37.

Før bod oppføres må seksjonseier rette en søknad til styret slik at sameiet ivaretar reguleringsbestemmelsene for området.

(2) Når bod er oppført, har seksjonseier eksklusiv bruksrett til denne i samsvar med eierseksjonsloven §25 (5).

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

(1) Sameiet disponerer alle parkeringsplassene på felles parkeringsplasser. Hvor hver seksjon, som ikke kan parkere utenfor egen hytte, disponerer én nummerert plass.

(2) Gjesteparkering består av egne oppmerkede gjesteplasser. Gjesteplassene er forbeholdt seksjonseierne- og badeplassens gjester og kan ikke benyttes til seksjonseierne bil nr. 2, hengere, ol. Gjesteparkeringsplasser skal ikke benyttes sammenhengende i mer enn 24 timer.

2 av parkeringsplassene på felles parkeringsplass er HC-plasser forbeholdt personer med et dokumentert HC-behov og 2 av parkeringsplassene er forbeholdt elbil-ladding.



LYSEREN STRANDPARK

(3) Følgende seksjoner kan parkere på område med midlertidig eksklusiv bruksrett utenfor hytta:

Hyttenummer: 9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,66,62,77,65,76,78,82,79,80, 81

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Dette vil gjelde for de seksjonene som kan parkere utenfor hytta i henhold til punkt 4-1.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier på egne plasser.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Sameiet disponerer egne HC-plasser. Disse er forbeholdt de med et dokumentert behov for HC-plass.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter alt av både utvendig og innvendig vedlikehold av seksjonen.

Vedlikeholdsplikten omfatter rør, frem til koblingspunkt der rørene kobler seg på fellesrør, og ledninger fremt til koblingspunkt der seksjonens ledninger kobler seg på felles ledninger.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av alt som hører til seksjonen.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.



LYSEREN STRANDPARK

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

(6) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(7) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning på fellesarealer når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner slik som fellesrør, felles ledninger og felles kanaler, til og med koblingspunkt.

(3) Sameiet har ansvar for å vedlikeholde skiltingen på området.

(4) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken som er 1 andel pr hytte uavhengig av størrelse. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Bruksrett til båt plass må kjøpes med et engangsbeløp, deretter skal sameier betale et tillegg per måned per båt plass for drift og vedlikehold som er fastsatt av styret. Forretningsfører fører oversikt på hvilke båt plasser som er tilknyttet bruksrett og hvilke som eventuelt kan leies ut ekstern. Leienivå på ekstern utleie fastsettes av sameiet på årsmøtet.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 4 medlemmer og 1 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.



8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).



9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om



LYSEREN STRANDPARK

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.



LYSEREN STRANDPARK

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65. Eierseksjonsloven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen i loven.



INNKALLING 2025

Sameiet Lyseren Strandpark

Lørdag 10.05.2025 kl. 12:00
i Peisestua

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Lyseren Strandpark

Tid og sted: Lørdag 10.05.2025 kl. 12:00 - i Peisestua

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Utbedring av hengebroen i 2025
- 5.2 Endring av vedtekter
- 5.3 Lademuligheter på båtbryggene
- 5.4 Administrasjon av sameiets Facebook-side
- 5.5 Fjerning av punktet "Begrensning i korttidsutleie for hytter" i dokumentet "Generell informasjon v2"
- 5.6 Kjøreregler for utleie av fritidsboliger

6 Valg

- 6.1 Valg av to medlemmer til styret
- 6.2 Valg av ett varamedlem til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Det er budsjettert med kr 65.000.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 65.000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Utbedring av hengebroen i 2025

Hengebroen er i dårlig forfatning og trenger utbedring umiddelbart. Dette ble avdekket under en grundig undersøkelse i november 2024 utført av Høyt & Lavt AS. Det som er mest kritisk er begge bærekablene. Disse ruster opp innvendig og utover. Sammenlignet med Cowi rapporten fra 2017 så har dette akselerert de siste årene. Blir ikke disse skiftet i løpet av inneværende år bør hengebroen sannsynligvis stenges for all ferdsel. Se vedlagt rapport.

I tillegg så utførte Merkantil Bygg AS undersøkelse av en takstmann og har sent sameiene en takstrapport som i alle hovedsak dekker betongkonstruksjonene. Vi venter med disse utbedringene da skadene ikke er prekære.

Hengebroen er et felles eie og ansvar med like deler mellom Sameiet Nosa og vårt sameie. Alle kostnader skal derfor deles likt mellom partene.

Vi har mottatt et tilbud fra Høyt & Lavt på nødvendig utbedring og som begge sameiene planlegger å godkjenne. Basert på denne har sameiene utarbeidet et budsjett: vår andel er kr 353.563,43. Se vedlegg.

Arbeidet er planlagt utført i september / oktober og vil ta fra 1 til 2 uker.

Finansieringsplan:

Ekstraordinært tilskudd fellesutgifter 1. juli $59 \times 2.000 = 118.000$

Omprioritere fra vedlikeholdsbudsjett 72.000

Bruk av egenkapital 170.000

Det er også søkt om midler fra ulike støtteordninger. Det er for tidlig å si noe om vi kommer til å motta stønad, men disse midlene vil å såfall redusere våre totale kostnader.

Forslag til vedtak: 1. Styre ber om fullmakt til å inngå avtale om utbedring av hengebro sammen med Sameiet Nosa i henhold til tilbud fra H & L og budsjett med en ramme på opptil kr 360.000 inkl mva før eventuell støtte.

2. Finansieringsplan godkjennes. Tilskudd som eventuelt mottas reduserer finansieringen i følgende rekkefølge: egenkapital - omprioriteringen. Eventuell udisponert tilskudd tilføres høyrentekontoen.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslag vedtas av flere viktige grunner:

- Sameie har vedlikeholdsansvar for broen.
- Sameiet har ansvar for sikker ferdsel på området. Hvis vi forsømmer vedlikeholdet og noen blir skadet vil sameiet være ansvarlig.
- Styret vil ikke være dekket av styreansvarsforsikringen hvis det oppstår uhell med noen og broen ikke utbedres eller stenges så lenge styret er kjent med problemet. Hvert enkelt styremedlem står personlig ansvarlig.
- Det vil sannsynligvis koste enda mer å utsette utbedringene til et senere tidspunkt.
- Skulle broen på et senere tidspunkt falle ned vil det koste mye mer fjerne restene og sette opp en ny.
- Kommunen mener at broen identitet skal bevares.

5.2 Endring av vedtekter

På årsmøte i 2023 ble det vedtatt endring av to punkter i vedtektene:

1. nytt punkt 2-1(2) - eierbegrensning på maksimum to enheter pr seksjonseier
2. nytt ledd under 6-1 (3) - begrensning på eierskap til båt plass

I ettertid er det fastslått at begge disse tillegg i vedtektene strider mot Eierseksjonslovens bestemmelser.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at punkt 2-1(2) og punkt 6-1(3) andre ledd fjernes.

Se nytt utkast til vedtekter vedlagt.

Styrets innstilling: Styret har sendt inn forslaget.

5.3 Lademuligheter på båtbyggene

Forslaget er innsendt av Michael Justiniano.

Fra 2026 er det kun tillat med elektrisk båt motor på Lyseren, forbrenningsmotorer forbys.

Foreslår å etablere 1 ladestolpe på hver av de 2 bryggene, med noen ladeuttak per stolpe.

16A-sikringer burde holde i massevis for de båtene som brukes på Lyseren. Jeg har en ganske stor båt, og den lader kun 10A.

To kjente tilbydere som jeg har brukt tidligere er Nayax og Beas.

Siden dette kun kommer båtplasseiere til gode, burde kostnaden dekkes av dem, i form av engangsinnbetaling og/eller dekning via innbetalte felleskostnader (for tiden 100 kr per måned per plass).

Men siden det er sameiet som administrerer drift, vedlikehold og innkreving av felleskostnader, foreslår jeg det her.

Kanskje et eget møte mellom båteiere er mer riktig fora.

Forslag til vedtak: Styret og evt. en valgt gruppe ser på muligheter for lading, og eventuell kostnad for etablering og drift. Når infoen er samlet inn kalles båtplasseiere inn for diskusjon og avgjørelse.

Styrets innstilling: Styret er positive til forslaget om innhenting av informasjon, som deretter går ut til eierne av båtplassene.

Styret har allerede innhentet pris på elektriker arbeidet som utgjør ca kr 47.000 inkludert en ladestolpe med 4 uttak. I tillegg kommer kostnader til; gravearbeid og rør fra nærmeste stolpe (ca 80 m grøft) på ca kr 110.000, anleggsbidrag til nettselskap inkludert strømmåler på ca kr 10 - 15.000 og en betalingsløsning for bruk av strøm på ca kr. 10.000. Total kostnad estimeres til et sted mellom kr 170 000 til 200 000.

Båtplasseierne må ta kostnadene om prosjektet ønskes gjennomført. Innbetalte felleskostnader for båtplasser er ca kr 60.000 pr april.

5.4 Administrasjon av sameiets Facebook-side

Forslaget er sendt inn av Marianne Blindheim Eriksen m.fl.

Forslag: Vi foreslår at en uavhengig person, som ikke er en del av styret, administrerer sameiets Facebook-side for å sikre en nøytral og effektiv kommunikasjonskanal.

Begrunnelse:

- Unngå rollekonflikter: Styrets primæroppgave er å forvalte sameiet, ikke å moderere sosiale medier. En uavhengig administrator kan bidra til at kommunikasjonen forblir saklig og objektiv.
- Bedre tilgjengelighet: En dedikert administrator kan håndtere innkommende spørsmål og kommentarer mer effektivt.
- Unngå misforståelser: Informasjon fra styret bør formidles via offisielle kanaler (e-post og sameiets app "Bonabo"), mens Facebook-siden kan fungere som en informasjons-, dialog- og diskusjonsplattform med gode retningslinjer.

Mulige løsninger:

- Utnevne sameiere som ikke sitter i styret, basert på frivillighet eller valg.
- Etablere tydelige retningslinjer for hvordan Facebook-siden skal administreres.

Forslag til vedtak: Det utnevnes 2-4 sameiere som ikke sitter i styret til å være administratorer for Facebook-gruppen "Sameiet Lyseren Strandpark".

Styrets innstilling: **Forslaget støttes ikke** da bruk av Facebook siden allerede er godt og tydelig regulert i gjeldende Ordensregler.

Begrunnelse: å administrere en Facebook side i sameiet navn er godt innenfor styrets forvaltningsansvar. Vi så vel alle høsten 2023 hvor ille det kunne bli når det ikke var tilstrekkelig kontroll med innlegg på Facebook sidene.

Det har vært få innlegg som det har vært nødvendig for styret å regulere eller slette på over ett år etter at bruken ble regulert i Ordensreglene. Dette viser at det fungerer etter hensikten slik det er nå.

5.5 Fjerning av punktet "Begrensning i korttidsutleie for hytter" i dokumentet "Generell informasjon v2"

Forslaget er sendt inn av Marianne Blindheim Eriksen m.fl.

Forslag: Bestemmelsen om begrensning av antall utleiedager for korttidsutleie fjernes, ettersom vedtektsendringer kun kan vedtas på årsmøtet og ikke endres utenom dette fora.

Begrunnelse:

- Demokratisk prosess: Endringer i vedtektene må følge formelle prosesser og kan ikke vedtas uten at det behandles og godkjennes på et årsmøte.
- Juridisk forankring: Vedtekter som ikke er vedtatt på korrekt måte, kan være ugyldige eller skape uklarheter.
- Praktisk fleksibilitet: Å fjerne begrensningen gir sameierne sin rett til utleie i henhold til loven, samtidig som utleie kan reguleres gjennom våre foreslåtte kjøreregler (jfr. sak 2).

Forslag til videre prosess:

- Saken diskuteres på årsmøtet.

Forslag til vedtak: "Begrensning om korttidsutleie for hytter" fjernes.

Styrets innstilling: **Styret støtter ikke** forslaget og ber årsmøte å avvise saken da forslaget bryter med Eierseksjonsloven.

Begrunnelse: Styret er ikke kjent med hvor dette står beskrevet i vedtektene. Forslagstiller må i såfall peke ut hvilken punkt konkret de vil ha fjernet. Som styret har informert om flere ganger tidligere så er utleiebegrensningen i sameiet regulert i Eierseksjonsloven.

5.6 Kjøreregler for utleie av fritidsboliger

Forslaget er sendt inn av Marianne Blindheim Eriksen m.fl.

Forslag: Fordi flere av oss som leier ut våre fritidsboliger har merket en viss misnøye blant noen sameiere knyttet til utleie, ønsker vi å imøtekomme eventuelle bekymringer og skape en felles forståelse før det oppstår misforståelser eller konflikter. Vi foreslår at vi utarbeider et sett med kjøreregler for utleie av fritidsboliger for å sikre en ryddig og forutsigbar praksis for både eiere, leietakere og naboer.

Begrunnelse:

- Forebygging av konflikter: Klare regler bidrar til at utleie skjer på en måte som ivaretar fellesskapet og naboenes interesser.
- Økt trygghet for beboere: Det kan etableres retningslinjer som sikrer at leietakere er kjent med husordensregler, bruk av fellesarealer, parkering, støygrenser osv.

Forslag til kjøreregler for utleie av fritidsboliger kan være:

Hensikten med disse retningslinjene er å sikre en god balanse mellom fleksibel utleie og hensynet til naboskapet og fellesskapet i sameiet.

1. Informasjon til leietakere

- Det anbefales at utleiery informerer sine gjester om sameiets husordensregler.
- Viktige punkter kan være støygrenser, bruk av fellesområder, parkering og avfallshåndtering.
- Et enkelt velkomstskriv eller oppslag i hytta kan bidra til å skape en god opplevelse for både leietakere og naboer.

1. Støyhensyn

- Leietakere skal minnes om å vise hensyn til naboer, spesielt på kvelds- og nattestid.
- Festing og høy musikk skal begrenses til innendørs aktivitet og ikke forstyrre andre beboere.

1. Bruk av fellesarealer

- Leietakere skal oppfordres til å respektere fellesområdene, inkludert parkeringsplasser, uteområder og felles fasiliteter.
- Praksis for bruk av grillplasser, båtplasser, strandområdet skal også informeres om.

1. Avfallshåndtering

- For å unngå forsøpling skal utleiery gi leietakerne enkel informasjon om hvor og hvordan avfall håndteres i sameiet.

1. Parkering

- Leietakere skal få tydelig beskjed om hvor de kan parkere for å unngå misforståelser eller blokkering av andres plasser.
- Utleiery skal også informere gjestene om alternative parkeringsmuligheter i nærheten.

Viktige prinsipper:

- Ingen krav om rapportering eller godkjenning: Sameierne står fritt til å leie ut sine fritidsboliger slik de ønsker.
- Bygger på tillit og godt naboskap: Reglene er basert på hensyn, ikke på kontroll.
- Fokus på enkel og praktisk informasjon: Målet er å sikre en god balanse mellom utleie og trivsel i sameiet.

Forslag til vedtak: Vi utarbeider kjøreregler som en utvidet del av husordensreglene for utleie av fritidsboliger for å sikre en ryddig og forutsigbar praksis for både eiere, leietakere og naboer. Disse vil bli sendt ut til orientering så snart de er utarbeidet i samarbeid med styret.

Styrets innstilling: **Forslaget støttes ikke av styret.** Det fremgår heller ikke av forslaget om hvem "Vi" er.

Begrunnelse: alle de punktene som forslaget beskriver er allerede inntatt i de gjeldende Ordensregler. I tillegg så gjelder det utleiebegrensninger og meldeplikt som flere velger ikke å etterleve idag. For å bygge trivsel, godt naboskap og unngå konflikter kan man først starte med å etterleve de lover og regler som allerede eksisterer idag.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder Tom G Tollefsen
Styremedlem Tore Andre Brathaug
Styremedlem Henning Olsen
Styremedlem Arild Hoff
Styremedlem Petter Huljev
Varamedlem Dag Findal-Fossmo

Styreleder Tom G. Tollefsen og styremedlemmene Arild Hoff og Henning Olsen ble alle valg for 2 år i fjor, og er ikke på valg.

6.1 Valg av to medlemmer til styret

Styremedlemmene Petter Huljev og Tore Brathaug er på valg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling er:

Nytt styremedlem for 2 år Morten Pedersen

Nytt styremedlem for 1 år Dag Findal-Fossmo

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling.

6.2 Valg av ett varamedlem til styret

Dag Findal-Fossmo er på valg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling er:

Nytt varamedlem for 1 år Tobias Silenti Hellerud

Styrets innstilling: **Styret støtter ikke** valgkomiteens innstilling da Tobias leier ut og følger ikke rapporteringsplikten ovenfor styret. Tobias er dermed i brudd med lover og vedtekter ovenfor sameiet. Sameiet vil potensielt komme i en rettslig tvisteprosess med seksjonseier.

Styret foreslår Petter Huljev som ny varamedlem for 1 år og ber om at han velges.

6.3 Valg av valgkomite

Sittende valgkomite:

Kristin Hovde og Annica Falck

Forslag til vedtak: Forslag til ny valgkomite er:

- Unni Ussvær

- Heidi Iversen

Styrets innstilling: Styret ber årsmøte velge foreslått valgkomite.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	867 343	821 234
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	112 420	46 109
B. Endring arbeidskapital	112 420	46 109
C. Arbeidskapital	979 763	867 343
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 085 681	992 433
Kortsiktig gjeld	-105 918	-125 090
C Arbeidskapital	979 763	867 343

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Lyseren Strandpark

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 091 538	988 282	1 051 900	1 237 312
Sum leieinntekt		1 091 538	988 282	1 051 900	1 237 312
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	90 107	84 331	70 000	80 000
Sum annen inntekt		90 107	84 331	70 000	80 000
Sum inntekt		1 181 645	1 072 613	1 121 900	1 317 312
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	8 460	7 050	8 460	9 165
Styrehonorar	3	60 000	50 000	60 000	65 000
Driftskostnad					
Energikostnad		48 236	53 462	60 000	50 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	356 890	319 479	288 500	293 000
Kommunale avgifter/renovasjon		155 318	183 260	230 000	220 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	13 858	6 434	15 500	17 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	25 398	39 920	27 000	40 000
Reparasjon og vedlikehold	7	209 079	251 628	210 000	272 000
Revisjonshonorar		6 935	6 624	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		58 179	70 939	75 000	78 000
Andre honorar	8	54 110	4 263	5 000	3 000
Kontorkostnad		2 622	1 935	4 000	2 000
TV/bredbånd		846	136	0	0
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		25 459	5 094	0	0
Kontingenter og gaver		5 360	0	0	0
Forsikringer		53 343	42 668	45 000	75 000
Andre kostnader	9	19 135	10 637	39 000	45 000
Sum kostnad		1 103 227	1 053 529	1 074 460	1 176 665
Driftsresultat		78 418	19 084	47 440	140 647
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		34 002	27 025	0	0
Netto finansposter		-34 002	-27 025	0	0
Arsresultat		112 420	46 109	47 440	140 647
Overført sameiekapital		112 420	46 109	0	0
SUM OVERFØRINGER		112 420	46 109	0	0

Balanse 2024 Sameiet Lyseren Strandpark

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 050	1 250
Kundefordringer		0	32 504
Andre kortsiktige fordringer		12 293	3 060
Forskuddsbetalte kostnader		81 950	53 944
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		988 388	901 674
Sum omløpsmidler		1 085 681	992 433
SUM EIENDELER		1 085 681	992 433

Balanse 2024 Sameiet Lyseren Strandpark

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		979 763	867 343
Sum opptjent egenkapital		979 763	867 343
Sum egenkapital	10	979 763	867 343
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		1 500	0
Leverandørgjeld		82 759	73 111
Annen kortsiktig gjeld		21 659	51 979
Sum kortsiktig gjeld		105 918	125 090
Sum gjeld		105 918	125 090
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 085 681	992 433

Sted: _____

Dato: _____

Tom G Tollefsen
Styreleder

Petter Huljev
Styremedlem

Arild Hoff
Styremedlem

Tore Andre Brathaug
Styremedlem

Henning Olsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 59 seksjoner.

Eiendommer er oppført på g.nr 81, b.nr 3 i Enebakk kommune. Eiertomt på 214 433,9 kvm.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom KLP Skadeforsikring, polise nr. 81012091.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	967 600	849 600
3609 Leie parkering - parkeringsavgift gjesteparkering	29 660	18 982
3610 Sameieinnbetalinger	0	2 694
3617 Andel forsikring og strøm hovedhuset (leiligheter)	35 496	35 496
3618 Leietillegg strøm elbil	40 182	61 910
3690 Båtplasser	18 600	19 600
Sum	1 091 538	988 282

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Inntekter fra Sameiet Nosa	90 107	84 331
Sum	90 107	84 331

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	7 050
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	60 000	50 000
Sum	68 460	57 050

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6341 Brannalarm	11 268	15 815
6360 Annet renhold	40	18 750
6361 Fast renhold	33 125	31 313
6391 Snømåking/strøing/feiing	197 302	165 875
6392 Containerleie/tømming	0	1 625
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	115 155	86 102
Sum	356 890	319 479

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Bevar HMS	6 188	0
6490 Leieavtale hjertestarter med utstyr	7 670	6 434
Sum	13 858	6 434

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	3 822	24 376
6540 Inventar	0	13 483
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	15 254	564
6552 Driftsmateriell	6 322	1 498
Sum	25 398	39 920

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	3 875
6602 Vedlikehold VVS	2 175	29 796
6603 Vedlikehold elektro	53 768	34 154
6605 Vedlikehold fellesanlegg	26 929	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	115 260	168 398
6617 Vedlikehold brannvernustyr	7 166	7 361
6641 Malerarbeider	3 781	8 045
Sum	209 079	251 628

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 885	4 263
6720 Juridisk honorar	52 225	0
Sum	54 110	4 263

Konto 6714 gjelder viderefakturering og varsel årsmøter.
Konto 6720 gjelder juridisk bistand vurdering av endret vedtekter

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	4 404	1 815
7719 Møter, div. styret	7 141	519
7720 Årsmøte	889	6 373
7770 Betalingskostnader	1 034	1 043
7772 Omkostninger inkasso	35	0
7773 Omkostninger innkreving	5 392	888
7790 Andre kostnader	240	0
Sum	19 135	10 637

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	867 343	112 420	979 763
Sum opptjent egenkapital	867 343	112 420	979 763
Sum egenkapital	867 343	112 420	979 763

Resultat og balanse med noter for Sameiet Lyseren Strandpark.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Lyseren Strandpark

Styreleder	Tom G Tollefsen (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Tore Andre Brathaug (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Henning Olsen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Arild Hoff (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Petter Huljev (sign.)	27.02.2025

Til årsmøtet i Sameiet Lyseren Strandpark

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lyseren Strandpark som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Kjeller	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Grinden, Pernille

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-03 12:06:43 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitsjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Sameiet Lyseren Strandpark

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Tom G Tollefsen
Styremedlem, Tore Andre Brathaug
Styremedlem, Henning Olsen
Styremedlem, Arild Hoff
Styremedlem, Petter Huljev
Varamedlem, Dag Findal-Fossmo

Styret i Sameiet Lyseren Strandpark består av ingen kvinner og 5 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Lyseren Strandpark er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Lyseren Strandpark ligger i Enebakk kommune, og har organisasjonsnummer 921364776

Sameiet Lyseren Strandpark består av 59 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Lyseren Strandpark er fullverdiforsikret i Klp Skadeforsikring AS, avtalenr 81012091. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Skogen på eiendommen er forsikret i Skogbrand, avtalenummer 531146.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Lyseren Strandpark bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Kontroll av lekeapparater og lekeplass
- Sendt ut HMS-skriv til alle seksjonseierne før jul
- Tilsyn brannvern og brannalarm
- Kontroll av hjertestarter

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 10 ordinære styremøter og 2 budsjettmøter. Styret har regelmessig sendt ut informasjons skriv gjennom året, opprettet et informasjons skriv for nye eiere som ligger tilgjengelig på Bonabo og svart ut løpende henvendelser. Hvert styre - og varamedlem sine ansvarsområder som de følger opp.

Sameiet har i løpet av 2024 gjennomført tidligere vedtatte endring med å gå bort fra hytte- /seksjonsnummer til gate adresser. Alle parkeringsplasser har fått nye skilter og vi identifiserer nå hver hytte med adresse og ikke hytte-/seksjonsnummer.

Sameiet gjennomførte to store felles dugnader vår og høst. Oppgaver som ble utført var bl.a.; sklisikker trapp ned til badebrygge 2, kvisting, rydding & raking, satt opp brøyte stikker, fjernet et gammelt båtvrak, rustet opp kyststien og reparert veien. Under høstdugnad leide vi inn en dieseldreven fliskutter for å kutte opp kvist og treavfall fra vårdugnaden. Dette fungerte veldig godt og økonomisk sparte Sameiet mye penger på å slippe å kjøre bort avfall.

Sent på høsten inngikk styret en leasingavtale med leverandør for robot gressklipping av fellesområdene fra 2025. Dette en del av en litt langsiktig plan for å spare penger. Beslutningen medfører også at det fra 2025 vil bli en del områder som tidligere har blitt klippet som da ikke vil bli klippet.

Noen utfordringer har det vært med ladestasjonene på P5 etter at leverandør migrerte sine systemer. Styret jobbet mye med å identifisere feil og rette opp. Den nederste ladestasjonen er pt ut av drift. Styret besluttet å ikke bruke penger på å fikse den umiddelbart da 3 funksjonelle ladere dekker behovet. Det ligger i planen for 2025 å fikse denne når elektriker er på Lyseren Strandpark i andre ærender.

Vinteren 2024 inneholdt mye snø, men Sameiet har en avtale med entreprenør som brøyter og strør ved behov. Dette har fungert veldig godt, selv om det naturlig nok kostet mye penger. Det er også satt ut strøkasser lett tilgjengelig hvis det skulle være behov for strøing av gangveier.

Større prosjekter som er gjennomført i 2024 er felling av 30-talls døde/døende trær, montert flere utelys på «Velkommen til..." -skiltet, Hovedhus og toalettbygg samt en lyktestolpe. Det er ettermontert nødstrøm på bommen.

Sameiets båt hadde en eldre brukt bensinmotor. Denne ble ødelagt høsten 2023. Styret vurderte anskaffelse av ny motor, men fant ut at dette ble en for stor kostnad som vi ikke ville prioritere. Så fellesbåten hadde derfor i 2024 ingen motor, kun årer.

Styret ble gjort oppmerksom på at Eierseksjonsloven kunne ha begrensninger for seksjonenes muligheter til korttidsutleie og at sameiets vedtekter kunne inneholde noen elementer som ikke var gyldige. Styret kontaktet en uavhengig advokat for en gjennomgang av våre vedtekter sammenholdt mot Eierseksjonsloven og om Eierseksjonsloven kunne ha betydning for korttidsutleie for vårt sameie.

Advokatens gjennomgang var veldig klar: Sameiet kan ikke ha maks eierbegrensning på to enheter per eier og båtplasser kan fritt omsettes (utenfor sameiet). Styret følger opp det med forslag til vedtektsendringer for årsmøte i 2025 for å rette opp i disse feilene.

Videre kom advokaten til konklusjon av regelen om maks 90 dagers korttidsutleie per kalenderår gjelder for vårt sameie da sameiet både har Næringsseksjoner og at enheter er tatt i bruk som bolig. Styret har fulgt opp dette, og bedt om at hytteeierne holder seg innenfor gjeldende maksdøgn og rapporterer inn faktisk utleie fra januar 2025.

Styret har igjennom hele 2024 jobbet for å få utbygger til å utbedre området til ønsket standard. Sameiet har ikke kommet i mål med det og denne prosessen videreføres til neste år. Gjenstående ting er bl a overvann/drenering problemer enkelte steder og

hengebroen vi eier i felleskapet med Sameiet Nosa. Sammen med sameiet Nosa engasjerte vi et firma for å utarbeide en tilstandsrapport på hengebroen. Konklusjonen var ganske dårlig og broen trenger snarlig utbedringer.

Styret vil avslutningsvis takke alle ildsjeler, synlige og usynlige, som sørger for at egne områder samt fellesområder holdes i tipp, topp stand.

ØKONOMI

Oppsummering

Den økonomiske situasjonen til Lyseren Strandpark var noe utfordrende i 2024, men vi landet omtrent som budsjettert pga grep vi tok underveis.

Inntekter

Total inntekt for 2024 var kr 1 181 645 mot et budsjett på kr 1 121 900. Det er en økning på 10% fra 2023. Inntektene var:

- Innbetaling felleskostnader: 1 003 095
- Viderefakturering til Nosa: 90 107
- Elbil Lading: 40 182
- Parkering: 29 660
- Innbetaling båtplass: 18 600
- Totalt: 1 181 645

Vi fikk mindre inntekt på Elbil lading enn budsjettert. Vi fikk mer gjennom kostnadsfordeling med Nosa, og inntekt på felleskostnad ble høyere siden den ble justert opp til 1500 per måned. Forøvrig er det tett på budsjett. I tillegg hadde vi renteinntekter på kr 34 002. Renteinntekter budsjetteres ikke.

Kostnader

Totale kostnader var kr 1 103 227 mot budsjett på kr 1 074 460. En økning på 5% sammenlignet med 2023. De største kostnadene er:

- Vaktmester (vei, snømåking, strøing) 197 302
- Kommunale Avgifter 155 318
- Vaktmester (gressklipping, strand) 115 260
- Styrehonorar 68 460
- Forretningsfører 58 179
- Elektriker 53 768
- Forsikring 53 343
- Juridisk bistand 52 225
- Strøm 48 236
- Renhold 33 125
- Vedlikehold Fellesanlegg 26 929
- Reparasjon gressklipper 24 614
- Total 886 759

De største avvikene på kostnadssiden ift budsjett var:

- Kommunale avgifter (kreditering grunnet feil på vannmåler)
- Vaktmester snømåking og strøing (snørik slutt av 2023)
- Vaktmester gressklipping
- Juridisk bistand
- Reparasjon gressklipper

Resultat

Vi fikk et positivt driftsresultat på kr 78 418 mot budsjett på kr 47 440. En økning på 311% sammenlignet med 2023. Renteinntekter på kr 34 002 kommer i tillegg. Vi gikk dermed i pluss med kr 112 420.

Penger på bok

Det er satt av penger på høyrentekonto som en reserve for uforutsette kostnader og vedlikehold. Kontoen har nå kr 531 769. Innbetalinger for båtplass er satt av på en egen høyrentekonto til fremtidig vedlikehold av båtbrygge. Kontoen har nå kr 46 727. Sameiet har nå en økonomi som er sunn der inntekter og kostnader balanserer.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.04.2025



Leveransebeskrivelse vedlikehold Nosa bro 10.3.2025

NOSA BRO:



Del I – Inkludert i leveransen

Inkludert:

- Kabel - Galv. 1X19 Ø26MM, 1770 N/mm² MBL - 628 kN, ca 24 ukers leveringstid.
- Fjellforankringer 42 mm stag forankret 2m i berg, boret og gyst i dragretning.
- Endetermineringer – open spelter sockets med ringmutter i fjellforankring.
- Boring og utskifting av kabel (alt arbeid)
- Utbedring av sideavstiving – montere slitesjikt i gummi mellom kabel og stål. Remontere/utbedre alle endetermineringer etter standard, sette fjellbolt i nordvestre feste da dette er i bevegelse.
- Utbedring av tårn – to sveiser som er røket pusses og sveises opp, males med zinkmaling.
- Stillas/rigg
- Reise/transport
- Etterkontroll med evnt etterstramming. Gjøres innen 12mnd etter ferdigstillelse.

Fremgangsmåte:

- Det graves til bart fjell i bakkant av dagens fjellforankringer. I utgangspunktet er ca en kvadratmeter bart fjell nok, dersom fjellet er av ok kvalitet og det ligger grunt.
- Det bores nye forankringer som gyses.
- Tårnene fores opp på innsiden av kabel. Eksisterende kabel flyttes over på foringer.
- Ny kabel legges opp i eksisterende sadler og strammes, kuttes og termineres parallelt med eksisterende kabel.
- Hengestenger flyttes over til ny kabel med nye festeklemmer og bolter, stagene gjenbrukes.

**Klemmer og bolter på bærekabel til hengestag byttes. Sideavstivning beskyttes med gummi/plast i gjennomføringer.
Defekt sveis slipes, sveises og zinkes:**



Del II – Ikke inkludert i Leveransen

Forbehold

Underleverandørers leveringskapasitet, uhindret adkomst til brustedet og mulighet til å stenge bro under utbedring, se for øvrig generelle leveringsvilkår.

Tillegg som leveres eller koordineres av Entreprenøren.

Kostnader som ikke er inkludert, men som kan/vil oppstå.

1. Det er tatt utgangspunkt i boring og fjellfundamenter for fast fjell som det er grunn til å tro er tilfellet på stedet. Ved boring vil det evt avdekkes behov for lengre stag for å sikre god forankring. Timesats for boring p.t fjellarbeid 998kr/t, boreutstyr 795kr/t.
2. Det er tatt utgangspunkt i at sidestabiliseringsvaier er anvendelig. Om den har omfattende tråbrudd i slitasjepunkt må den evt byttes.
3. Ved tilleggsarbeid faktureres et påslag på 15% på innkjøp av deler/tjenester. Timesats 1 170kr/t.
4. Kost og losji, enkeltrom 3 personer ca en uke innenfor 3km fra arbeidsplassen.
5. Ved behov/ønske om utskifting av tverrstag gjøres dette til 19 000kr for 3 stk, deretter 5 300kr/stk.
6. Ved behov for etterstramming av kabler, faktureres dette etter gjeldene timesats.

Tillegg som besørges av kunde

7. Graving for klargjøring til boring og evt tilbakeføring av masser.
8. Lessing/lossing av materiell på stedet (traktor/truck)
9. Godkjenninger/tillatelser og tilhørende avgifter/gebyrer.
10. Tilgang toalett.
11. Lademulighet for håndverktøy.
12. Avsperring om behov

Leveringsdato:

- Ønsket oppstart september 2025, avhengig av leveringstid på vaier, ca en ukes jobb.

Pris:

Totalsum:		439 300
Kan trekkes ut:		
Utbedring sideavstiving		6 600
Utbedring sveis		8 600

Budsjett utbedring hengebro

						fordeling	
Post	Beskrivelse	sats	antall	dager/timer	Kontraktssum	Lyseren	Nosa
1.	Kontrakt inkludert arbeid eks mva				439 300,00	50%	219 650,00
2.	Graving - estimert						-
3.	Risiko for utbedring av sidestabiliseringsvaiere				5 000,00	50%	2 500,00
4.	Risiko for dårlig fjell (arb boring 998/t + boreutstyr 795/t)		1793	6	10 758,00	50%	5 379,00
5.	Risiko for utskifting av tverrdrager og hengestenger - materiell	RS			10 000,00	50%	5 000,00
6.	Risiko for tilleggsarbeid		1170	10	11 700,00	50%	5 850,00
7.	Lessing / lossing - estimat	RS			10 000,00	50%	5 000,00
8.	Kost & losji (statens satser er kr 977 pr pers pr døgn ved overnatting)		2931	3	52 758,00	50%	26 379,00
sum					539 516,00		274 758,00
Risiko for prisstigning					16 185,48	50%	8 092,74
mva					555 701,48		282 850,74
25%					138 925,37		70 712,69
total inkl mva					694 626,85		353 563,43

10.	Betalingsplan inkl mva						
	1. avdrag ved signering ca 15. mai	10%			54 912,50	50%	27 456,25
	2. avdrag bestilling av materiell ca 1. juni	40%			219 650,00	50%	109 825,00
	3. avdrag ved oppstart ca 1. oktober	20%			109 825,00	50%	54 912,50
	4. avdrag + evt tillegg ved overtakelse slutfaktura 60 dg ca 31. desember	30%			310 239,35	50%	155 119,68
					694 626,85		353 563,43

11.	Omsøkte midler							
	Søknad til	Status	Søknadsfrist	Søkt dato	Søknadsbeløp	Mottatt beløp	Status	Forventet svar
	Elvia-fondet	Søkt	1/ mai.	2/ mar.	50 000	0	ikke avklart	mai.25
	USBLs bomiljøfond	Søkt		16/ mar.	100 000	0	ikke avklart	jun.25
	Sparebankstiftelsen	Søkt	1/ apr.	30.mar	200 000	0	ikke avklart	
	Kulturminnefondet	Søkt		30.mar	300 000	0	ikke avklart	
	Totalt				650 000	0		



Inspeksjon Lysebråten bro

Inspektør: Andreas Styrvold

Dato for inspeksjon: 02.09.2024

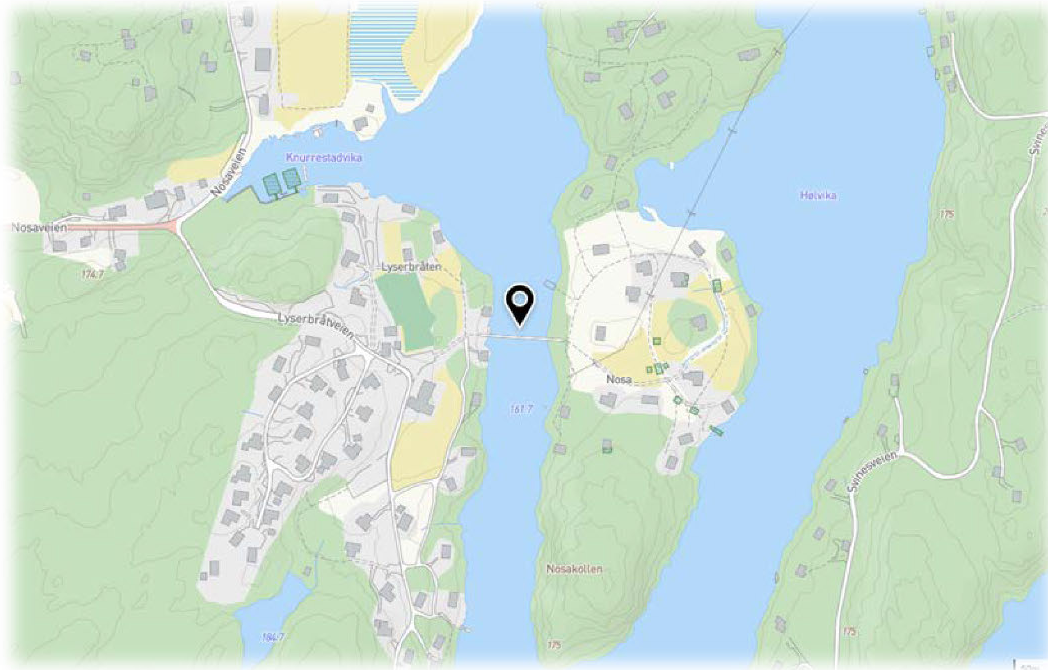
Kunde:

Sameiet Nosa

Adresse: Lyserbråtenveien 71, 1914 Ytre Enebakk

Kontroll er utført med bakgrunn i Statens vegvesens inspeksjonshåndbok for bruer N-V441: 2023 og EN15567-1:2015.

Det er foretatt en visuell og taktil inspeksjon av bærekabel, brutårn, hengestag, tverrbærere, dekke, innfestinger og endeforankringer. Broen brukes til privat gangtrafikk og er vurdert fra et praktisk ståsted, med høyere toleranser enn veileder fra Vegvesenet tilsier.



Konstruksjon og mål

Broen er av type hengebru med bruspenn på 51 m og bredde dekke på 2 m. Brotårnene er bygget i stål med sveiste sammenføyninger. Tårnene er skrudd i forankringsbolter i fundament og har kabelklemme på tårnsadel for stabilisering i lengderetning. For tverrstabilitet er det montert kryss i L-profiler i toppen av tårnet. Det er montert sidevaier for å stabilisere gangbanen sideveis.

Bærekabler terminert i påstøpt socket, holdt av to stk 32mm gjengestag som er forankret i grunnen.

Hengestag er festet i toppen med bøyle og bolt. I bunn er staget gjenget og fester med stor skive og mutter.

Som lengdebærer er det benyttet konstruksjonsvirke i 48X148. Til tverrbærere er det brukt doble U-profiler i stål annenhver meter. Brodekke 48X98 konstruksjonsvirke.

Rekkverk i flettverksgjerde, ca 90 cm høyde.

Sidebarduner 20 grader.

Tårnhøyde 6m

Adkomst: Støpte dekke/vanger fra brukar til land.

Tårn sikret for utgliding: Ja – kabelklemmer på tårnsadler.

Lengde bro eks, avganger: 51 m

Bredde brodekke: 200 cm

Nedheng/pilhøyde: 5,12m – høydeforskjell sider: tilnærmet ingen.

Bedømming av tilstand

Skade / mangler klassifiseres etter følgende system:

Skadegrad:

- 1** -Liten skade / mangel, ingen tiltak nødvendig
- 2** -Middels skade / mangel, tiltak i løpet av 4-10 år
- 3** -Stor skade / mangel, tiltak i løpet av 1-3 år
- 4** -Kritisk skade / mangel, tiltak straks eller senest innen ½ år
- 9** -Ikke inspisert



Skadekonsekvens:

- B** -Skade / mangel som truer bæreevnen
- T** -Skade / mangel som truer trafikksikkerheten
- V** -Skade / mangel som kan øke vedlikeholdskostnadene
- M** -Skade / mangel som kan påvirke miljø / estetikk

Bilde	Kode	Beskrivelse
	4,B	Bærekabel målt opp til 32mm. Tyder på betydelig indre korrosjon. Banking på kabel avgir rust leiring. Sammenlignet med bilder og målt diameter på 26-28mm fra forrige rapport 2017 er det nå en signifikant forverring.
	1,B	Tårnsadler med klemme. Ok stand, trolig for lav radius til kabel ifht dagens standard. Klemme trolig ikke dimensjonert for å gi full stabilisering av tårn.

	1,B Eldre deformasjon i krysset på tårntopp. Årsaken er ikke sikker, men tyder på en skade, ikke overbelastning, da det ikke er registrert andre deformasjoner i tårnet som tilsier overbelastning.
	4,B Kabel på ene siden går inn i støp. Uviss tilstand og type på videre forankring. Ikke tegn til deformasjon eller setningsskader, men kabel er korrodert i overgang til støp. Dette kan være både verre og bedre i støpen og ned til forankring.
	1,B Kabel på andre side går i påstøpt kloss som er forankret i 2 stk M32 gjengestag. Uviss tilstand og type på videre forankring. Ikke tegn til deformasjon eller setningsskader.

	2,V	Klemmer til hengestag og hengestag fortsatt god styrke. Tvilsomt om gjenbruk lar seg gjøre ved bytte av kabel.
	2,V	Tårn fremstår i hovedsak i god stand, noe overflaterust og en løs stålplate som anbefales festet/fjernet. Ingen løse bolter og støp under tårn er intakt.

	2,V	Sideavstivninger: Nordside - 14mm vaier med BG 1600 Iron grip klemmer. Sørside – 12mm vaier med BG 1200 Iron Grip. Kauser og klemmer er feilmontert. Se de neste bildene. Vaierne går gjennom påsveiste hylser med skarpe kanter som trolig vil gi slitasje og tråbrudd. Vaierene er slakke og det er uvisst hvorfor de er montert, om det er for å ta opp bevegelse ved bruk eller ekstremvær/overbelastning. Dersom sideavstivning skal ha full funksjon må innfestinger utbedres.
		

		
	1,B	Betong: størst forvitring i vanger fra brokar inn mot land. Forholdsvis likt bilder fra forrige inspeksjon io 2017.

	1,B	Betong: ingen synlige setningsskader. Tilstand for øvrig forholdsvis lik som ved bilder fra forrige inspeksjon.
	1,B	Brodekke: Antydning til overflateråte i 48X148 i lagringspunkt i brokar.

Oppsummering

Bærekabler er betydelig korrodert, og reduksjon i opprinnelig bruddstyrke er stor.

Forankringer til bærekabler er av ukjent type og tilstand. Særlig bærekabler som går inn i betong er potensielt kritisk svekket pga korrosjon.

Det vil være behov for bytte av bærekabler og verifisering/bytte av endeforankringer om det skal gjøres en pålitelig beregning av bæreevnen. Evnt en lasttest av brua kan gi en indikasjon på bæreevne. Korrosjonen på bærekabel er imidlertid så omfattende at det vil være økt reduksjon i bruddstyrke på bærekabel hvert år.

Det anbefales utskifting av bærekabler, endeforankringer og klemmer til hengestenger. Dersom broen skal etterkomme dagens standard må ytterligere komponenter byttes ut og beregninger utføres.

Sign. _____ Rapport skrevet, november 2024, Steinsholt.
Stein Ivar Hovland

Takstrappport: Vurdering av Hengebroens Tilstand

Oppdragsgiver:

Navn: Merkantil bygg AS v. Louise Røsvik

Adresse: [Colbjørnsens gate 1, 0256 Oslo](#)

Kontaktinformasjon: louise@merkantilbygg.no

Dato for befaring:

Dato: 30. august 2024

Takstmann:

Navn: Eirik Kalheim

Firma: Taksthuset 1 AS

Kontaktinformasjon: Ek@th1.no

Bakgrunn for oppdraget:

Takstmannen ble kontaktet for å utføre en vurdering av en hengbro med formål å undersøke om materialfrakt med 4-hjuling har svekket broens bæreevne. Vellet har uttrykt bekymring for broens tilstand etter bruk av 4-hjuling for transport av materialer, og ønsket en vurdering av mulig svekkelse av broens struktur.

Tidligere vurderinger og kontroller:

Det er viktig å merke seg at det tidligere har vært utført en inspeksjon av Norconsult i 2017. I denne inspeksjonen konkluderte Norconsult med at broen tilfredsstiller de forventede krav til bæreevne basert på broens alder. Basert på denne vurderingen er det rimelig å anta at broen var i god stand frem til dette tidspunktet.

Ingen ytterligere statiske beregninger har blitt utført under min befaring, men Norconsults vurdering fra 2017 er benyttet som et referansepunkt i den nåværende vurderingen.

Befaring og observasjoner:

Befaringen ble utført på [30/8/2024], med følgende observasjoner:

1. **Visuell inspeksjon av broen:**

- Det ble ikke observert noen vesentlige deformasjoner, sprekker eller andre synlige skader på hovedkonstruksjonen som kunne indikere svekkelse som følge av materialfrakt med 4-hjuling.

2. Bæreevne:

- Med referanse til Norconsults rapport fra 2017, som konkluderte med at broen tilfredsstillende krav til forventet bæreevne, er det min vurdering at bruken av 4-hjuling for materialtransport ikke har påført broen noen svekkelser i etterkant av denne kontrollen. Broen ser ut til å tåle den dynamiske belastningen fra 4-hjulingen innenfor akseptable grenser.

3. Rust og armeringsjern:

Det ble observert rustne og delvis eksponerte armeringsjern på undersiden av betongelementene på hver side av broen. Dette kan indikere at det har oppstått korrosjon på grunn av eksponering for fuktighet. Selv om dette ikke umiddelbart ser ut til å ha forårsaket en svekkelse av broens bæreevne, kan det på sikt føre til redusert levetid for betongkonstruksjonen og bør utbedres.

4. Anbefalt vedlikehold:

- På grunn av de eksponerte og rustne armeringsjernene på betongens underside, anbefales det at det utføres vedlikeholdsarbeid for å forhindre videre forringelse. Dette kan inkludere fjerning av rust og påføring av beskyttende beleg, samt eventuell forsterkning av de berørte områdene.

Konklusjon:

Basert på befaringen og referanse til Norconsults rapport fra 2017, vurderes det at broens bæreevne ikke er svekket som følge av kjøring med 4-hjuling. Broens bæreevne vurderes som tilfredsstillende. Imidlertid er det oppdaget rust og eksponert armeringsjern i betongelementene på begge sider av broen, noe som krever vedlikehold for å forhindre fremtidige svekkelser.

Men det er verdt å merke at rust og delvis eksponerte armeringsjern er vanlige forhold i slike eldre konstruksjoner. Derfor bør vedlikehold og anbefalte tiltak planlegges som en del av en langsiktig forvaltningsstrategi, med en tidsramme på 5-10 år."

Anbefalinger:

- Utfør vedlikeholdsarbeid for å reparere de eksponerte og rustne armeringsjernene i betongelementene. Selv om tiltakene ikke er akutte, bør de gjennomføres innen rimelig tid for å unngå forverring.
- Gjennomfør regelmessige inspeksjoner av broens tilstand, spesielt i områdene med betong og armering, for å forhindre ytterligere forringelser over tid.

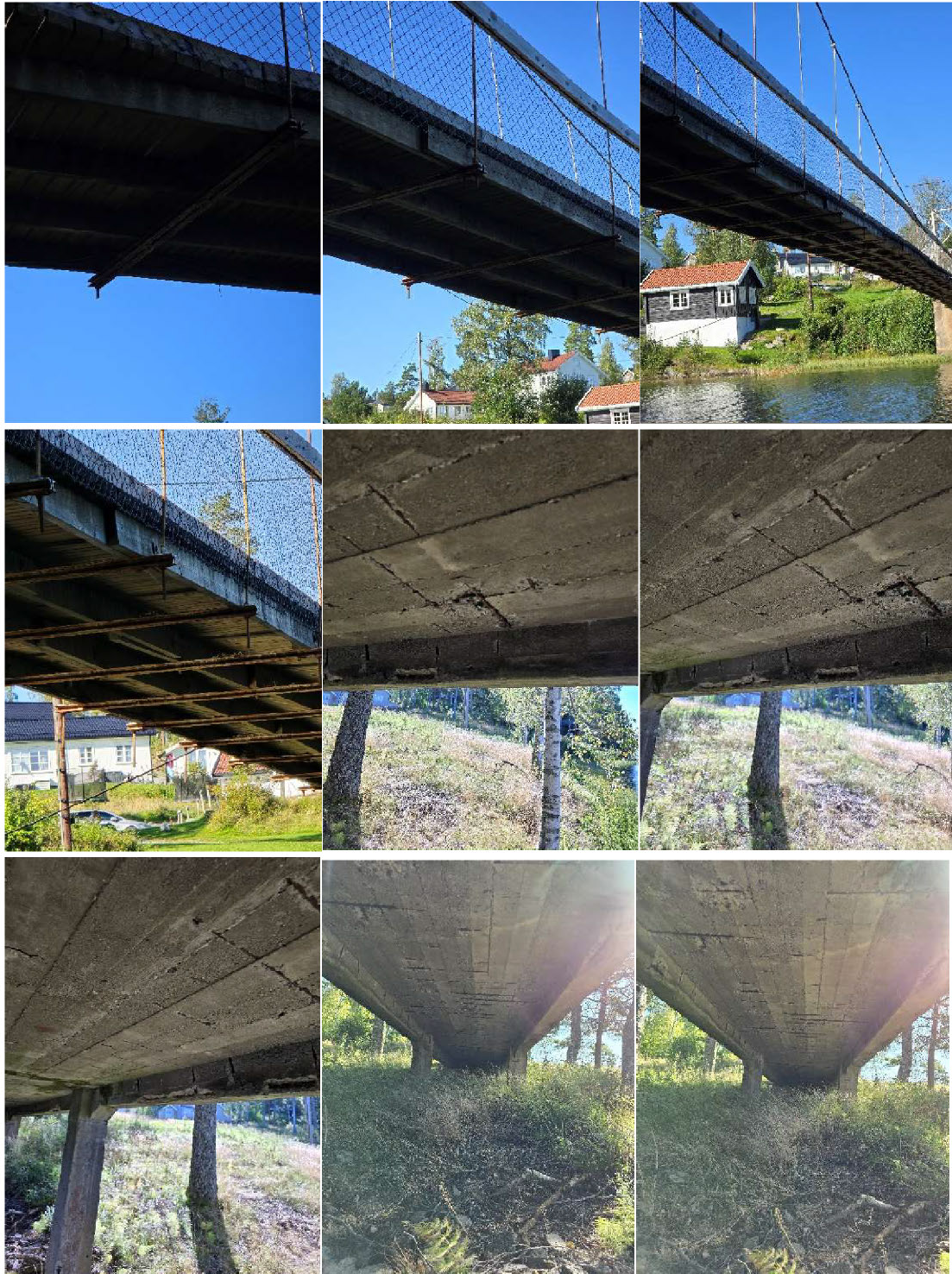
Takstmannens underskrift:



Eirik Kalheim
Taksthuset 1 AS
28.10.2024

Vedlegg:

- Bilder tatt under befaring.
- Norconsults rapport fra 2017.









COWI AS
Kobberslagerstredet 2
Kråkerøy
Postboks 123
1601 Fredrikstad
Norway

MERKANTILBYGG as

GANGBRO LYSERN - STATUS

06-2017



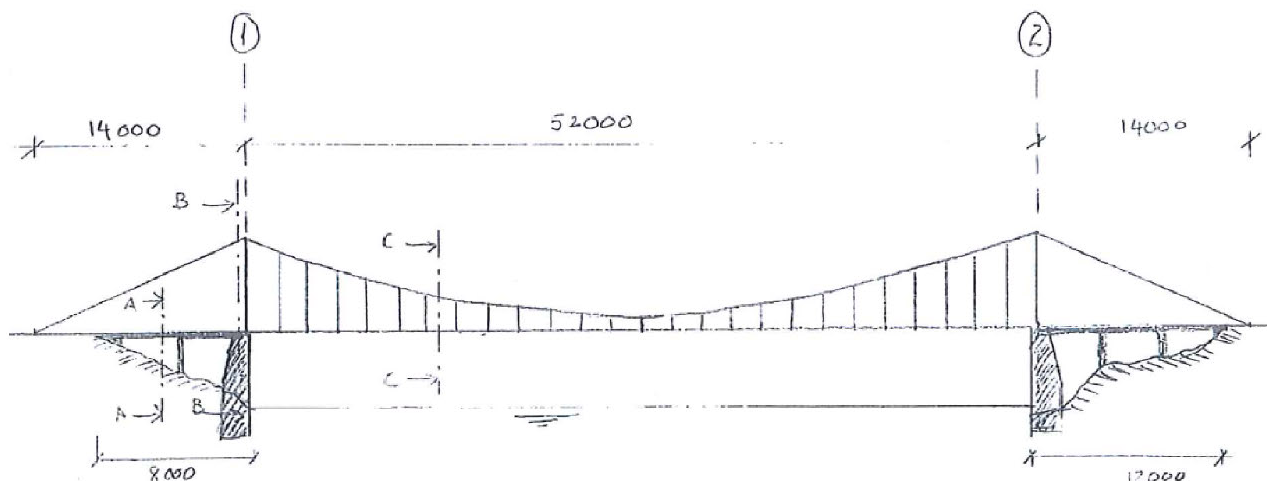
Dokumentnr. A099342-1
Versjon 1
Utgivelsesdato 15-06-2017
Utarbeidet Jarle Hatlelid

Innholdsfortegnelse

1.	INNLEDNING	3
2.	KONKLUSJON	3
3.	REGLVERK / LASTER	4
4.	STÅLTAU-KAPASITET	4
5.	ANDRE KAPASITETER	5
6.	BETONG	5
7.	BILDER	6
7.1.	Oversikt	6
7.2.	Oppheng brobane	7
7.3.	Brobane	8
7.4.	Vaier-forankring	10
7.5.	Vaier-forankring sidekrefter	11
7.6.	Betong i brokar	12

1. INNLEDNING

Onsdag 18.05 mottok undertegnede telefon med etterfølgende email fra Petter Hartmann Gautneb, Merkantilbygg AS, om "Ønsker rådgøring på muligheten for vedlikehold av brua i forhold til dagens bygningsmessige standard" Dette resulterte i befaring kl. 10.00 tirsdag 23.05.2017 med Petter Hartmann Gautneb, Knut Midtbø Consolvo AS og undertegnede. Etter befaring var det enighet om at Consolvo skulle gi tilbud på en del rehabiliterings- og forsterkningstiltak og COWI ved undertegnede skulle foreta beregninger og skrive rapport om status og ev. anbefalinger.



Geometri som utgangspunkt for beregninger + noe egne mål tatt på stedet.

2. KONKLUSJON

Broa er ikke dimensjonert for laster i henhold til dagens krav. Vaier er noe korrodert og materialegenskapene er ukjente. Allikevel er det foretatt en del antakelser, omtalt i pkt. 4, som gir en lastkapasitet på ca. 0.5 kN/m^2 , dvs. $75 \text{ kN} = 7,5 \text{ tonn}$ nyttelast fordelt på hele broa.

Kapasiteter til de fleste andre kontrollerte detaljer (banedekke og bjelkelag i tre, stag mellom profiler og vaier) har imidlertid god kapasitet også til dagens lastkrav. Tverrgående U40-profiler når nesten opp til kapasitet. Det er ikke registrert råte eller farlig rust (ikke detaljinspisert). Brokar er ikke spesielt kontrollert, men synes å ha god kapasitet til tross for en del synlige armeringsskader.

Om bruk i framtid blir som i dag mener vi broa tåler noen år til.

Om imidlertid bruk endres og man ønsker å rehabilitere broa anbefales minimum å skifte kabler og etablere nytt rekkverk. Skal broa oppgraderes til dages lastkrav bør også kabelforankringer og brotårn kontrolleres nærmere ev. forsterkes. Hvorvidt man kan få aksept for lavere lastkrav enn standardens, når kapasitet allikevel økes, er ikke undersøkt nærmere – men antas å være mulig om det skulle vise seg at kabelforankring og tårn setter nye begrensninger i kapasitet.

3. REGELVERK / LASTER

NS-EN 1991-2:2003+NA:2010, Eurocode 1: Laster på konstruksjoner Del 2: Trafikklaster på bruer - er gjeldende regelverk for alle typer broer i Norge (og ellers land som baserer seg på Eurocode)

I pkt 5.3.2.1 er formel for nyttelast for gangbroer:

$$q_{fk} = 2,0 + 120/(L+30) = 3,5 \text{ kN/m}^2, \quad 5 \text{ kN/m}^2 > q_{fk} > 2 \text{ kN/m}^2.$$

Broa skal i tillegg kunne tåle en horisontallast = 10%*vertikal nyttelast.

Rekkverk skal kunne tåle en vertikal linjelast både vertikalt og horisontalt på **1,5 kN**

Vanlig praksis for gamle broer er følgende resonnement:

Om bruk og kvaliteter ikke endrer seg kan broa fortsatt få beholde sin anvendelse basert på standarder og regelverk fra byggetiden.

Broa er lett og består av brodekke 2"x4" og 2"x3" med 4 underliggende 2"x6" se bilder. Egenvekt er beregnet til ca. 0,5 kN/m².

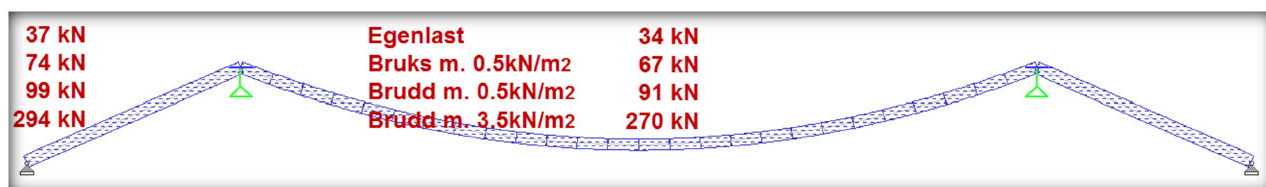
4. STÅLTAU-KAPASITET

I.h.t. opplysninger fra Petter Gautneb, Eiendomsselskapet Merkantilbygg AS antas broa oppført 1920-1930.

Stålkvaliteter fra den gang er vanskelig oppdrive – både p.g.a. manglende dokumentasjon fra den gang og at kvaliteter alltid har variert. Vi har derfor vurdert litt for å anta kvalitet som følger:

- Moderne høyfaste stålvaier benyttet som forspenning i broer og til hengebroer har gjerne strekkfasthet på over 1000MPa – det skulle tilsi en bruddstyrke på 500 kN eller mer.
- Sjekk av dagens vaier benyttet i løfteredskaper med dia 26-28mm (Som her) har oppgitt bruddstyrke på ca. 450 – 500 kN.
- Stålkvaliteter fra 1920-1930 tallet var vesentlig svakere enn dagens.
- Det mest vanlige stålet var St 00, "bløtt" stål med ca. fasthet/flytegrense på 200MPa eller også St 37 med 235MPa.
- Rimelig å anta at ståltau hadde noe høyere fasthet enn standard profilstål.
- Ståltau har et ståltverrsnitt på 50-75% av massivt tverrsnitt –antar 60%
- Korrosjon har redusert tverrsnitt noe.
- 27mm ståltau antas å ha en fasthet på 300 MPa iberegnet noe korrosjon hvilket da gir en bruddstyrke på $300 \cdot 27^2 \cdot \pi \cdot 0.6 / (4 \cdot 1000) \text{ kN} = 103 \text{ kN}$.

Basert på innhentet (tegning) og noe målt geometri er det gjort en analyse for å finne vaierkrefter:



Illustrasjon viser vaierkrefter med 4 forskjellige belastninger. Laster er fra kun egenlast til bruddgrenselast med alle sikkerhetsfaktorer og dagens standardkrav til nyttelast.

Brukslast = oppgitte laster uten sikkerhetsfaktorer,

Bruddlast = brukslast*faktor (1,5 for nyttelast og 1,2 for egenlast) = last som kapasitet skal måles mot.

Tverrsnitt	ø mm	A		Vaierbelastning ved ulike nyttelaster													
	27	343,5															
				Nyttelast kN/m²													
				0		0,5		1		1,5		2		3		3,5	
				Maks	Min	Maks	Min	Maks	Min	Maks	Min	Maks	Min	Maks	Min	Maks	Min
Kraft	Brudd	44	40	99	91	154	142	210	192	265	243	375	344	430	394		
	Bruks	37	34	74	67	110	101	147	135	184	169	257	236	294	270		
Spenning	Brudd	128	116	288	265	448	413	611	559	771	707	1092	1001	1252	1147		
	Bruks	108	99	215	195	320	294	428	393	536	492	748	687	856	786		

Om antakelser er riktige så tåler broa en nyttelast på ca. 0,5 kN/m², hvilket er ca. 24% av den kapasitet som i dag kreves av moderne broer.

0,5 kN/m² er allikevel $0,5 \cdot 2 \cdot 50 \cdot 1,5 = 75 \text{ kN} = 7,5 \text{ tonn}$ jamt fordelt last over hele brua før den kollapser.

5. ANDRE KAPASITETER

Brodekket bæres av doble U40 stålprofiler for hver 2. m.

En må regne med St 00 kvalitet og med denne kvaliteten har profilene en nyttelastkapasitet på 3 kN/m² før kapasitet overskrides. Før det går til brudd må man laste på 4,5 kN/m² - dvs. nesten OK.

Underliggende trebjelker, tredekke og stålstag har rikelig kapasitet selv for standardens krav om 3,5 kN/m² nyttelast – vel og merke med ubeskadiget materiale.

Sidestabilitet tas av skråvaiere ut til en side mot hver bredd – bilde pkt. 7.5. Kapasitet er nok ikke tilfredsstillende i forhold til krav da vaiere kun er montert på en side. (Dette hindrer svingninger, men ikke en statisk last på 0,7 kN/m². Avstivning til begge sider vil nok klare dette ev. en etablering av fagverkskryss under gangbane.).

Brotårn er ikke sjekket.

6. BETONG

Betongkonstruksjoner i brokar vurderes, som styrkemessig konstruksjon, å være relativt bra. Det er en del blottlagt armering men korrosjonsomfanget er allikevel overraskende beskjedent sett i forhold til alder og eksponering for et fuktig klima. Massiviteten til konstruksjonen tilsier at man ikke får plutselig bruddsituasjon i overskuelig framtid. Bruddutvikling i denne type konstruksjoner vil skje over lang tid og gi varsler i form av sprekkutvikling og deformasjoner. (Når betongen blir "sur" og armeringen korroderer utvider reaksjonsproduktet, dvs. stål til rust, seg ca. 10 ganger og sprenger vekk overdekningen).

Spesielt brokar landside har tydelige tegn på alkalireaksjoner. Dette er kjemiske reaksjoner mellom sement og tilslag (kvarts) som resulterer i ekspansjon og rissutvikling. Når prosessen kommer langt nok vil betongen forvitte og miste sine styrkeegenskaper. Prosessen er avhengig av oksygen og fuktighet i tillegg til "match" mellom sement og tilslag og er en svært langsom prosess. Uttørking / unngå oksygentilgang vil kunne stoppe prosessen. Slik situasjonen er i dag er ikke styrken i betongen kritisk og det vil nok ta mange år før den ev. måtte bli det (Se bilde).

Vaierforankringer ligger generelt nedgravd og er ikke inspisert. Skader kan være frost og korrosjonsskader samt alkalireaksjoner. Ved eventuell oppgradering av bro for å ta dagens lastkrav må forankringenes kapasitet verifiseres/ev. forsterkes.

7. BILDER

7.1. Oversikt



Bilde tatt fra "land"-siden mot brokar definert som brokar øyside.

(I det følgende benevnes landside og øyside selv om øyside også er fastland, men ½ øy.)

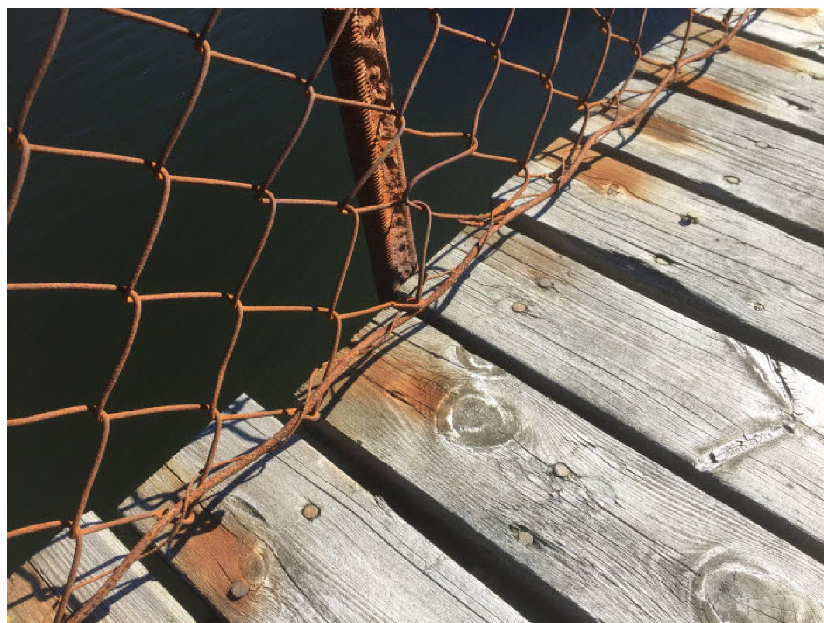
7.2. Oppheng brobane



Midt på broa er kabel mest korrodert



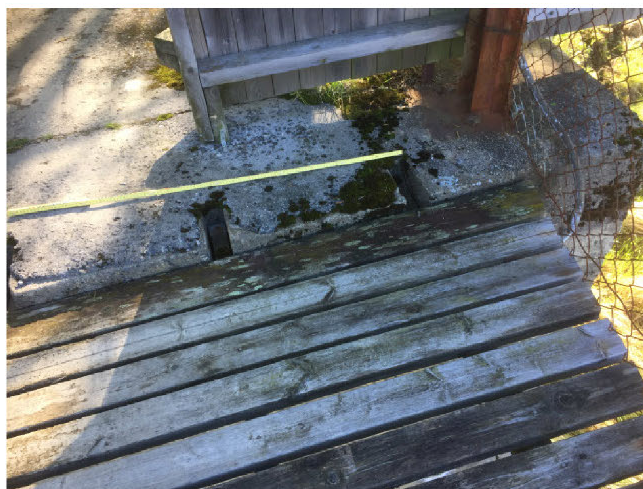
Opphengsdetaljer og "rekkeverk"



7.3. Brobane

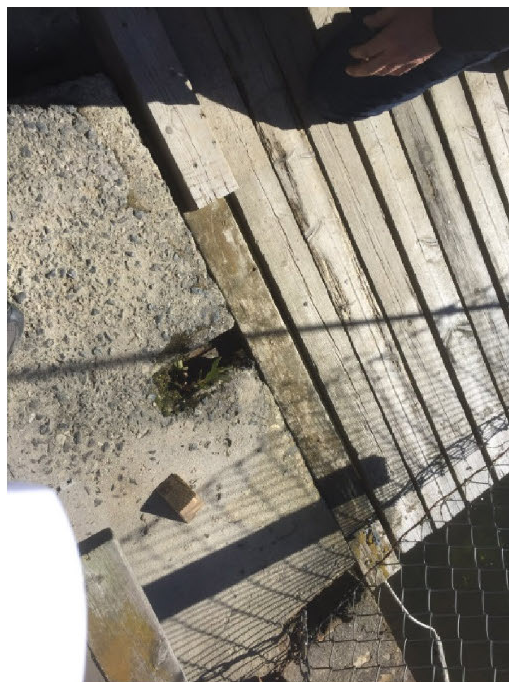


Mot brokar landside er det lagt 2"x4", mens det mot brokar 1 ligger 2"x3" som vist på bilde



Bjelkeinnfesting på brokar landside (kan ha noe råde?)





Bjelkeinnfesting på brokar landside.



Bropane fra undersiden med 4 stk. langsgående 2"x6" Bropane bredde 2 m. CC stagoppheng 2 m.

7.4. Vaier-forankring



Brokar øyside.



Brokar øyside.



Brokar landside med oppstrammingsmulighet.



7.5. Vaier-forankring sidekrefter



På den ene siden av broen er det trukket vaiere for å stabilisere broen for svingninger. Vaierne er festet til betongfundamenter og er øyensynlig av vesentlig nyere dato enn resten av broa.

7.6. Betong i brokar

Landside



Betongen har en del tegn på alkalireaksjon (se pkt. 6)

Armeringskorrosjon



All armering er lagt med svært liten overdekning og har derfor korrodert. Mye av den betongoverdekningen, som er under dekkene har blitt "sprengt" av.

Øyside



Noe mindre korrosjon, men ellers rel. samme situasjon som for brokar landside.



ENEBAKK KOMMUNE

Kultur, integrering og forebygging

SAMEIET NOSA
c/o Boligbyggelaget Usbl Postboks 313
1401 SKI

Deres dato:

Deres ref.:

Vår ref.:
2025/748/INGLIE

Dato:
19.03.2025

Dokumentasjon på Lyseren bros kulturhistoriske verdi

Vi viser til forespørsel om dokumentasjon på Lyseren bros kulturhistoriske verdi, datert 28.02.25.

Kulturminnehistorisk verdi

Lyseren hengebro er trolig oppført i 1939, og anses som et viktig kulturminne av nyere tid i Enebakk kommune. Den er en teknisk installasjon som forbinder Lyserens vestre bredd med halvøya Nosa. Hengebroen representerer samfunnsutviklingen og sosialhistorien i mellomkrigstidens Norge.

Kunnskapsverdi: Ved oppførelse forbandt hengebroen feriehjemmene Nosa og Lyserbråten sammen, som lå på hver side av viken. Feriehem var en velferdsordning for arbeidere som særlig vokste frem i mellomkrigstiden. På 30-tallet fikk de fleste betalt ferie, i takt med datidens søkelys på helsefremmende tiltak. Fritid og friluftsliv fikk økt fokus, og feriehem var en populær måte å feriere på.

Opplevelsesverdi: Broen har symbolverdi knyttet til ferie og fritid. Samtidig muliggjør den bruk av øyas rekreasjonsmuligheter og er et miljøskapende element i området. Lyseren er en innsjø i Enebakk og Indre Østfold kommuner, med rik bestand av fisker og ender. Dermed fremdeles et populært utfartssted for hyttefolk og innbyggere.

Bruksverdi: Broen er selve bindeleddet mellom fastland og halvøya. Sikrer fremkommelighet for allmennheten uten behov for tilgang på båt.

Dette må det tas hensyn til

Det forutsettes at nødvendig vedlikehold utføres på en slik måte at broens autenticitet bevares. Dette innebærer blant annet å skifte ut så få deler som mulig, erstatte med samme type materialer og benytte opprinnelig teknikk - så langt det lar seg gjøre.

Postadresse:
Prestegårdsveien 4
1912 ENEBAKK

Besøksadresse:
Prestegårdsveien 4
1912 ENEBAKK

Organisasjonsnr.: 964 949 581
Internett: www.enebakk.kommune.no
E-post: postmottak@enebakk.kommune.no

Telefon:
64 99 20 00



Nødvendig vedlikehold av broen vil sikre fremkommelighet for allmennheten i fremtiden, og vi bifaller derfor sameiets søknad om støtte fra Kulturminnefondet.

Med hilsen

Ingrid Annette Lien
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Sonja Røhne
SAMEIET LYSEREN STRANDPARK

c/o Usbl Follo Postboks 313

V E D T E K T E R
for
Sameiet Lyseren Strandpark
Org.nr. 921 364 776

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, og revidert og vedtatt på årsmøte 10. mai 2025 - versjon 3.0.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Lyseren Strandpark. Sameiet er opprettet i 2018.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 53 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner, på eiendommen gnr. 81 bnr. 3 i Enebakk kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, terrasser, utekjøkken, utebod o.l.

(5) I utgangspunktet skal det ikke settes opp gjerder rundt fritidsboligene. Unntaksvis kan dette gjøres av sikkerhetsmessige årsaker, eller om et gjerde vil sikre/bedre allmennhetens tilgang til friområdene. Gjerder, støttemurer og lignende bygningsmessige tiltak skal søkes om til styret og godkjennes av kommunen.

(6) Alle inngrep i naturen skal gjøres så skånsomt som mulig. Bygging av terrasser forutsetter godkjenning fra styret og at terrassen bygges i samsvar med godkjent størrelse og standard og i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(8) Seksjonseierne disponerer felles aktivitetsutstyr. All bruk av dette skal foregå forsvarlig og slik at det unngås skade. Se utfyllende bestemmelser i ordensreglene.

Sameiet har vedlikeholdsplikten for alt felles aktivitetsutstyr.

3-2 Enerett til bruk

(1) Følgende hytter kan, etter tillatelse fra sameiet, føre opp utebod på sameiets fellesareal, dog i tilknytning til egen hytte etter anvisning fra styret/sameiet:

Hyttetype 3: 9,10,12,19,39, 66,79,80.

Hyttetype 4: 63,6,69,62,77,18,17,16,11,13,65,14,15,76,78,81,82,23,24,25,64,29,37.

Før bod oppføres må seksjonseier rette en søknad til styret slik at sameiet ivaretar reguleringsbestemmelsene for området.

(2) Når bod er oppført, har seksjonseier eksklusiv bruksrett til denne i samsvar med eierseksjonsloven §25 (5).

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

(1) Sameiet disponerer alle parkeringsplassene på felles parkeringsplasser. Hvor hver seksjon, som ikke kan parkere utenfor egen hytte, disponerer én nummerert plass.

(2) Gjesteparkering består av egne oppmerkede gjesteplasser. Gjesteplassene er forbeholdt seksjonseierne- og badeplassens gjester og kan ikke benyttes til seksjonseierne bil nr. 2, hengere, ol. Gjesteparkeringsplasser skal ikke benyttes sammenhengende i mer enn 24 timer.

2 av parkeringsplassene på felles parkeringsplass er HC-plasser forbeholdt personer med et dokumentert HC-behov og 2 av parkeringsplassene er forbeholdt elbil-ladding.

(3) Følgende seksjoner kan parkere på område med midlertidig eksklusiv bruksrett utenfor hytta:

Hyttenummer: 9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,66,62,77,65,76,78,82,79,80, 81

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Dette vil gjelde for de seksjonene som kan parkere utenfor hytta i henhold til punkt 4-1.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier på egne plasser.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Sameiet disponerer egne HC-plasser. Disse er forbeholdt de med et dokumentert behov for HC-plass.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter alt av både utvendig og innvendig vedlikehold av seksjonen.

Vedlikeholdsplikten omfatter rør, frem til koblingspunkt der rørene kobler seg på fellesrør, og ledninger fremt til koblingspunkt der seksjonens ledninger kobler seg på felles ledninger.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av alt som hører til seksjonen.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

(6) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(7) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning på fellesarealer når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner slik som fellesrør, felles ledninger og felles kanaler, til og med koblingspunkt.

(3) Sameiet har ansvar for å vedlikeholde skiltingen på området.

(4) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken som er 1 andel pr hytte uavhengig av størrelse. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Bruksrett til båt plass må kjøpes med et engangsbeløp, deretter skal sameier betale et tillegg per måned per båt plass for drift og vedlikehold som er fastsatt av styret. Forretningsfører fører oversikt på hvilke båt plasser som er tilknyttet bruksrett og hvilke som eventuelt kan leies ut ekstern. Leienivå på ekstern utleie fastsettes av sameiet på årsmøtet.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Versjons nr 3.0

Vedtatt på årsmøte 10.05.2025

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 4 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Versjons nr 3.0

Vedtatt på årsmøte 10.05.2025

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

Versjons nr 3.0

Vedtatt på årsmøte 10.05.2025

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65. Eierseksjonsloven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen i loven.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Lørdag 10.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).



Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.

Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:

- **Full pakke**, ref. Infoland
- **Kun boligrapport**, ref. Infoland

2. Eierskiftegebyr:

- **kr 6.725,-** inkl. mva.
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 1 md. etter overtagelse.

3. Eierskiftegebyr garasje plass i parkeringssameie/garasjelag:

- **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 1 md. etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som



meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026