

aktiv.



Lyserbråtveien 89, 1914 YTRE ENEBAKK

**Lyseren Strandpark-Helårshytte
helt i vannkanten kun ca. 40 min.
fra Oslo. Unik beliggenhet, mye for
pengene. Bør sees!**



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Skullerud

Mobil 924 89 055

E-post tommy.skullerud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1850 MYSEN. TLF. 69 89 91 57



Eiendomsmegler MNEF

Anne Sølvskudt

Mobil 958 40 640

E-post anne.solvskudt@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1850 MYSEN. TLF. 69 89 91 57

Helårshytte helt i vannkanten kun ca. 40 min. fra Oslo.

Velkommen til Lyserbråtveien 89, en moderne fritidsbolig fra 2019 beliggende i naturskjønne omgivelser. Det er kort avstand til badeplass (badebrygge rett ved eiendommen). Lyseren har svært rent vann og det er fantastiske muligheter for bading, båtliv, kajakk og fiske. Om vinteren har du et elderado med ski, skøyter og pilking rett utenfor brygga! Eiendommen har privat adkomstvei og gangsti til hytta. her har du "Sørlandet" 40 min. fra Oslo

Hytta inneholder stue/kjøkken med åpen løsning, bad og soverom og hems. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, og badet er flislagt med varmekabler. Stor solrik terrasse med tilgang fra stue/kjøkken. Opplegg for Jacuzzi. Eiendommen har kupert naturtomt med synlig fjell og beplantning, samt tilgang til parkering. Mulighet for gode leieinntekter.

Nøkkelinformasjon

| | | | |
|------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------|
| Prisant.: | Kr 2 780 000,- | Antall rom: | 2 |
| Omkostn.: | Kr 70 890,- | Gnr./bnr. | Gnr. 81, bnr. 3 |
| Total inkomk.: | Kr 2 850 890,- | Snr. | 34 |
| Selger: | Hege Braate Vaag Erik Vaag | Oppdragsnr.: | 1113260065 |
| Salgsobjekt: | Fritidseiendom | | |
| Eierform: | Eiet | | |
| Byggeår: | 2019 | | |
| BRA-i/BRA Total | 27/27 kvm | | |
| Tomtstr.: | 214433.9 kvm | | |
| Soverom: | 1 | | |

Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Plantegning | 37 |
| Tilstandsrapport | 39 |
| Nabolagsprofil | 119 |
| Budskjema | 146 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 27 kvm

BRA totalt: 27 kvm

TBA: 17 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 27 kvm Soverom, stue/kjøkken og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 kvm Terrasse- og balkongareal

Ikke målbare arealer

Hems har ikke måleverdi areal, gulvareal er målt til ca 9 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

214433.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles, eiet tomt. Kupert og skrånende tomt. Eiendommen har hovedsaklig naturtomt med synlig fjell i dagen samt noe beplanting. Parkering skjer på oppmerket parkeringsplass. Gang/skogssti siste del til hytta.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser ved innsjøen Lyseren i Ytre Enebakk. Området er ideelt for friluftsliv og rekreasjon, med tilgang til badeplasser og turstier. Lyseren Strandpark er en kort kjøretur unna og tilbyr en rekke fasiliteter.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med nærmeste stasjon, Tomter, kun 13 minutter unna. Oslo sentrum kan nås på cirka 42 minutter med bil, mens Ski ligger 23 minutter

unna. Det er også bussholdeplasser i nærheten, som Østby og Svenskerud, med linje 350 og 550.

Dagligvarebutikker som Kiwi Ytre Enebakk og Rema 1000 Enebakk ligger henholdsvis 5 og 6 minutter unna, og Vågsenteret, et lite kjøpesenter med blant annet vinmonopol og apotek, ligger cirka 4,5 km fra eiendommen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er en hytte oppført i 2019, bestående av én etasje og en hems.

Bygningen hviler på en betonggrunnmur. Det er ikke synlig drenering rundt hytta.

Veggene er utført i en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med utvendig stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er et saltak i tre, tekket med stål- eller aluminiumsplater. Himlingen i hytta er åpen, noe som begrenser muligheten for inspeksjon av takets oppbygning.

Takrenner, nedløp og beslag er laget av overflatebehandlet stål.

Etasjeskilleren består av et trebjelkelag, og under dette er det en krypkjeller med stubbegulv.

Vinduer har karmen og rammer av tre, med 3-lags isoler- og energiglass. Terrassedøren har energiglass.

Eiendommen har en veranda med gulvbord av trykkimpregnert materiale og rekkverk av malt trevirke. I tillegg finnes en utvendig trapp i terrenget på baksiden av hytta.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et krav ved

oppføringstidspunktet.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Påvist slitasje på parkett, utover normal slitasjegrad, spesielt utenfor badet.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er avvik:

- Påvist og målt noe forhøyede fuktverdier i trevirke i krypkjelleren.

- Innvendig - Radon

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

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Målt ca. 15 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Det ble foretatt stikktakninger etter bom i fliser, påvist enkelte fliser med bom.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- Foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, ukjent membranløsning i våte soner, rundt rør og i innebygget sistene. Myndighetene har gjennom byggteknisk forskrift (TEK10) satt krav til FDV dokumentasjon/-instruks. Med FDV menes Forvaltning, Drift og Vedlikehold. Kravet til innhold i FDV er ikke spesifisert i detalj i TEK10, og vil derfor måtte tilpasses det enkelte prosjekt/våtrom.

- Kjøkken - 1. etasje > Stue/kjøkken - Avtrekk

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Rørkursene bør merkes i fordelerskapet med lengde og hvor de leverer vann. Egen kursoversikt og skjema for egenkontroll som følger med fordelerskapet bør benyttes.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Durgoventil under kjøkkenbenken. Avløpsinstallasjon skal ha minst én lufterledning ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

Avvik: • Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- For å sikre varmpumpens levetid, anbefales det å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Ja - Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

- Tomteforhold - Drenering

Avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ikke synlig drenering rundt hytta. Manglende fuktsikring øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt i krypkjeller og mot grunnmur.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er ikke montert rekkverk.

Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan, skal sikres med rekkverk.

- Utvendige trapper

Avvik: • Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

- Påvist råteskader i trapp på baksiden av hytta.

- Krypkjeller

Avvik: • Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

• Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

• Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

- Krypkjelleren er stedvis fuktig, og det ble påvist og målt for høy luftfuktighet. Ellers

påvist tilsig av vann langs fjell i krypkjeller.

- Påvist begynnende råteskader i understøttende trevirke i krypkjeller, anbefalt å etablere annen løsning (stolpesko ect.)

Området under bad er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og ble derfor ikke inspisert.

Kryperom er i utgangspunktet en risikokonstruksjon. Alle kryperom skal være tilgjengelige for inspeksjon og bør inspiseres jevnlig. Det er generelt med tilsig av vann fra overliggende terreng, så det er absolutt anbefalt at denne konstruksjonen holdes under oppsikt.

Påvist spor av museekskremer i krypkjeller, som følge av for dårlig tetning.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

- Terrengtet har ikke fall fra hytta, dette kan føre til unødig fuktbelastning.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innhold

1. etasje: Stue/kjøkken, soverom og bad.

Hems

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet med åpen løsning mot stue. Innredningen er fra byggeåret og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med nedsenket kjøkkenvask i rustfritt stål, lekkasjestopper og komfyrvakt. Kjøkkenventilator med kullfilter er plassert over induksjonstoppen. Hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet er fra byggeåret og har flislagte overflater på gulv og vegger, samt malte plater på vegger utenfor dusjen. Det er elektriske varmekabler i gulvet og downlights i himlingen. Rommet er innredet med servantinnredning med lyse fronter, overhengende speil og toalett. Dusjen er plassert i en egen nisje med glassdør og har et håndholdt dusjarmatur. Badet har ventilasjon via en elektrisk vifte i veggen.

Innvendige overflater

Gulv: 3-stavs eikeparkett i stue/kjøkken, soverom og på hems. Det er fliser på bad. Det er påvist slitasje på parkett, spesielt utenfor badet.

Vegger: MDF-panel i stue/kjøkken, soverom og på hems. Badet har fliser og malte plater.

Himling: MDF-panel og malte plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Hytta har naturlig ventilasjon.
- Varmepumpe: Luft/luft varmpumpe, type Panasonic, fra 2019.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert på hems.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Terrassedør med energiglass fra 2023.

2021:

- Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass fra 2019 og 2021.

Parkering

Sameiet disponerer alle parkeringsplassene på felles parkeringsplasser. Hver seksjon som ikke kan parkere utenfor egen hytte disponerer en nummerert plass.

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har en luft/luft varmepumpe fra 2019 og elektriske varmekabler på badet.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 780 000

Omkostninger kjøper

2 780 000 (Prisantydning)

Omkostninger

69 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

70 890 (Omkostninger totalt)

87 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

90 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 850 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 867 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 870 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 9 000 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter ca. kr. 6 000,- per år + hytterenasjon ca. kr. 3 000,-

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Felleskostnader til sameiet er kr. 1 600,- per mnd.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 81, bruksnummer 3, seksjonsnummer 34 i Enebakk kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen til borettslaget er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3220/81/3/200:

Heftelser i eiendomsrett:

08.12.1854 - Dokumentnr: 1854/900112-1/6 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0229 GNR: 81 BNR: 6

Rett til gjerdefang, brenne av kvist og stubb.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3220 GNR: 81 BNR: 3

27.08.1936 - Dokumentnr: 1936/1989-1/6 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om rett til telefonledning.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3220 GNR: 81 BNR: 3

11.08.2016 - Dokumentnr: 2016/722297-1/200 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: NORGESNETT AS

ORG.NR: 980 234 088

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg

Bestemmelse om beplantning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3220 GNR: 81 BNR: 3

13.07.2018 - Dokumentnr: 2018/1024288-1/200 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om bruk av nærmere bestemte fellesarealer

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

13.07.2018 - Dokumentnr: 2018/1024952-1/200 - Utbyggingsavtale

Rettighetshaver: MERKANTILBYGG AS

ORG.NR: 970 963 928

Rett til utskilt tomt

M.fl.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

26.08.2021 - Dokumentnr: 2021/1050521-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 1 955 000

Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 988 738 387

Panthaver: SPAREBANK 1 RINGERIKE HADELAND

ORG.NR: 937 889 275

ELEKTRONISK INNSENDT

24.04.2024 - Dokumentnr: 2024/1364243-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 2 950 000

Panthaver: AKTIV ASKIM AS

ORG.NR: 932 672 065

ELEKTRONISK INNSENDT

24.04.2024 - Dokumentnr: 2024/1364243-2/200 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: AKTIV ASKIM AS

ORG.NR: 932 672 065

ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 11.09.2023. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter. Gangsti og skogssti siste del til hytta.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Fritidsbebyggelse-frittliggende

Eiendommen følger detaljregulering NOSA OG LYSERBRÅTEN (plan-ID 448). Planen regulerer eiendommen til blant annet fritidsbebyggelse-frittliggende (felt f_FF4) og friområde (felt f_FRI2).. 24.02.2014

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2015-2027, med ikrafttredelse 07.09.2015. Et delareal på 107 729 kvm er i kommuneplanen avsatt til fritidsbebyggelse, nåværende.

Kommuneplanens arealdel 2015-2027 (plan-ID 20151000) er under arbeid.

Eiendommen berøres av flere hensynssoner. I reguleringsplanen er det definert sone for bevaring av kulturmiljø (H570), faresone for høyspenningsanlegg (H370) og båndlegging etter lov om kulturminner (H730). I kommuneplanen er eiendommen berørt av hensynssone for støy (H_220, gul sone) og sikringssone for nedslagsfelt til drikkevann (H_110-3).

Berørte datasett:

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse, Naturtyper - DN-håndbok 13, Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5

100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 21 500,- tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger per stk. kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 50 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tommy Skullerud
Eiendomsmegler MNEF
tommy.skullerud@aktiv.no
Tlf: 924 89 055

Ansvarlig megler bistås av

Tommy Skullerud
Eiendomsmegler MNEF
tommy.skullerud@aktiv.no
Tlf: 924 89 055

Anne Sølvskudt
Eiendomsmegler MNEF
anne.solvskudt@aktiv.no
Tlf: 958 40 640

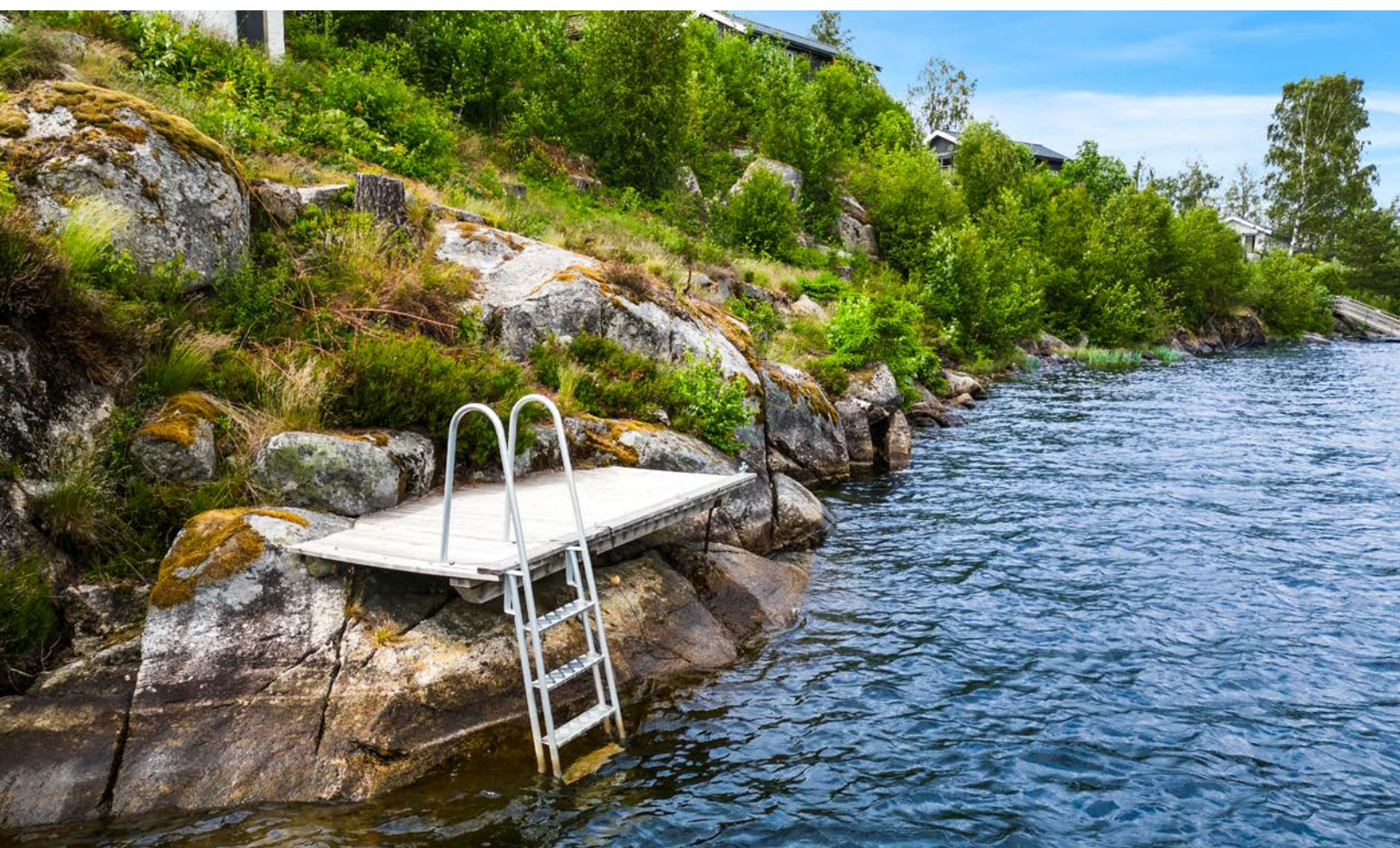
Oppdragstaker

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 933970485
Storgata 2, 1850 MYSEN

Salgsoppgavedato

10.04.2026







































Plantegning

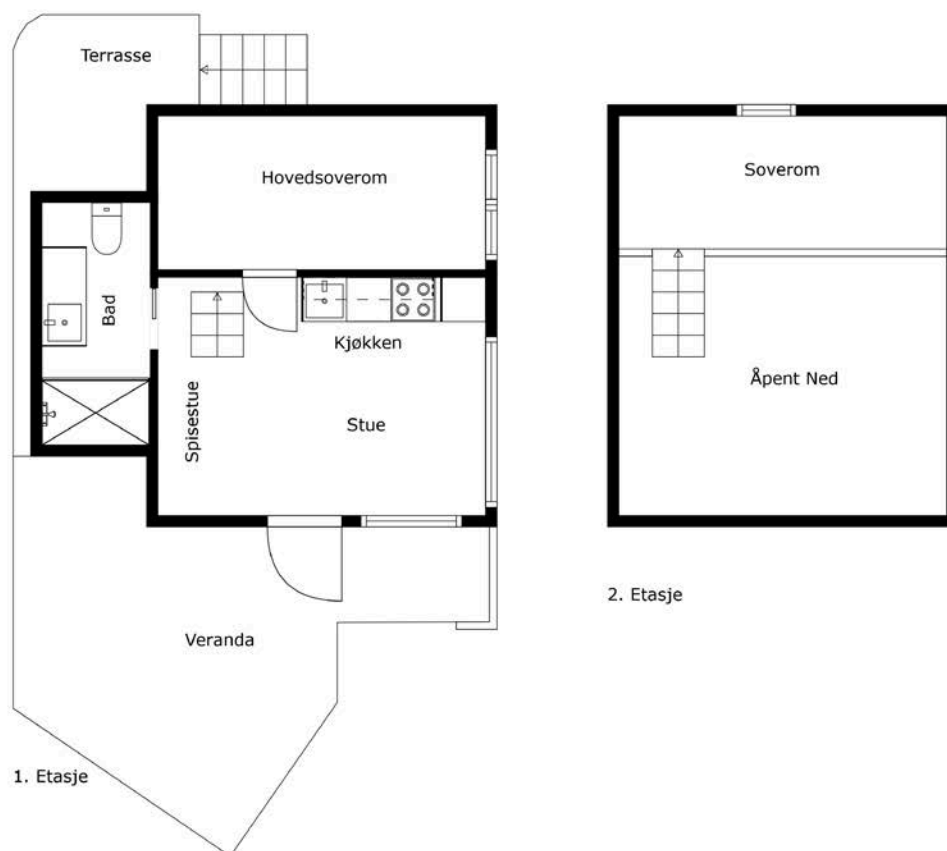


FOTO
etetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Lyserbråtveien 89, 1914 YTRE ENEBAKK

 ENEBAKK kommune

 gnr. 81, bnr. 3, snr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 27 m² BRA-i: 27 m²



Befaringsdato: 26.05.2025

Rapportdato: 26.05.2025

Oppdragsnr.: 13975-2335

Referansenummer: YP1805

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



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.

Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørenes rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.



Rapportansvarlig

Are Johan Moen
Uavhengig Takstingeniør
are@moentakst.no
415 58 912



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Hytte med 1 etasje og hems. Bygningen ble oppført i 2019. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekkingen er av stål-/aluminiumsplater. Taktekkingen er fra byggeåret. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass fra 2019 og 2021.

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Bad med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv samt malte plater på vegger utenfor dusjen. Rommet er innredet med servantinnredning med lyse fronter samt overhengende speil, dusj samt toalett.

Hytta fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist avvik befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser samt utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Fritidsbolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG [Gå til side](#)

Veranda på 17 m², vendt mot øst, med tilgang fra stue/kjøkken og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

INNVEDIG [Gå til side](#)

1. etasje:

Gulv: 3-stavs eikeparkett i stue/kjøkken og soverom. Fliser i bad. Vegger: MDF-panel i stue/kjøkken og soverom. Fliser og malte plater i bad.

Himlinger: MDF-panel og malte plater.

Hems:

Gulv: 3-stavs eikeparkett.

Vegger: MDF-panel.

Himlinger: MDF-panel.

Innvendig har hytta malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv samt malte plater på vegger utenfor dusjen. Rommet er innredet med servantinnredning med lyse fronter samt overhengende speil. Dusjen er plassert i egen nisje og har dør i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin

samt kjøl- og fryseskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med lekkasjestopper og komfyrvakt etter dagens krav. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og induksjon og har kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Oppvarming:

Luft/luft varmepumpe, type Panasonic, fra 2019.

Elektriske varmekabler i bad.

Annet:

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert på hems.

Sikringsskap med automatiske sikringer.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Felles, eiet tomt. Kupert og skrånende tomt. Eiendommen har hovedsaklig naturtomt med synlig fjell i dagen samt noe beplantning. Parkering skjer på oppmerket parkeringsplass. Gang/skogssti siste del til hytta. Brygge nedenfor hytta (bruksrett til denne er ikke kontrollert)

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

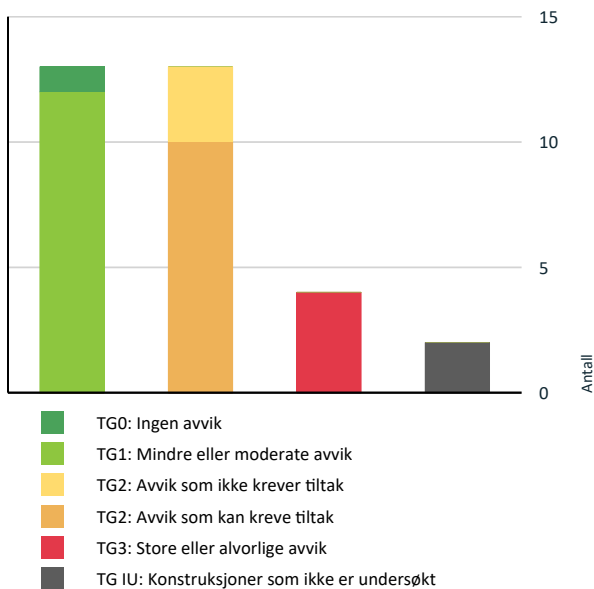
Lovlighet [Gå til side](#)

Fritidsbolig

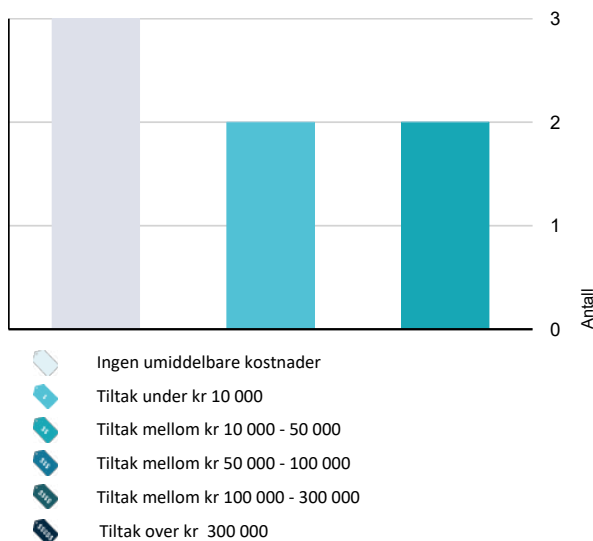
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeår er noe usikkert. Ringmur rundt hytta er eldre, med ukjent alder.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål-/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Taktekkingen er fra byggeåret.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre, type saltak.
Åpen himling i hytta, ingen mulighet for inspeksjon/vurdering av oppbygning.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer har rammer og karmen av tre.

Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass fra 2019 og 2021.

- Vinduer fremstår i en normal stand og forfatning alder tatt i betraktning, og ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon.

TG 1 Dører

Terrassedør med energiglass fra 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 17 m², vendt mot øst, med tilgang fra stue/kjøkken og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

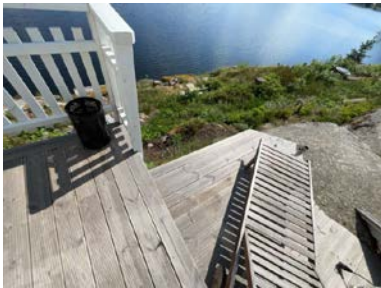
- Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan, skal sikres med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Rekkverk bør monteres for å sikre mot fall. Uten rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt på områder med høydeforskjell over 0,5 m

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp i terreng i bakkant av hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

- Påvist råteskader i trapp på baksiden av hytta.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må gjøres utbedringer om avviket skal lukkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

1. etasje:

Gulv: 3-stavs eikeparkett i stue/kjøkken og soverom. Fliser i bad.

Vegger: MDF-panel i stue/kjøkken og soverom. Fliser og malte plater i bad.

Himlinger: MDF-panel og malte plater.

Hems:

Tilstandsrapport

Gulv: 3-stavs eikeparkett.

Vegger: MDF-panel.

Himlinger: MDF-panel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Påvist slitasje på parkett, utover normal slitasjegrad, spesielt utenfor badet.
- Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Foretatt kontroll av planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt mellom 4 - 8 mm avvik. I soverom ble det målt 8 mm over 2 meter. Dette er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Påvist og målt noe forhøyede fuktverdier i trevirke i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Selvom det ble påvist noe høye fuktverdier i trevirke, så er måling generelt mye bedre enn for ca. 1 år siden. Eier har etter dette etablert lufting i krypkjelleren. Det er dog anbefalt og holde konstruksjon under oppsikt.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Tilstandsrapport

- Kryp kjelleren er stedvis fuktig, og det ble påvist og målt for høy luftfuktighet. Ellers påvist tilsig av vann langs fjell i krypkjeller.
- Påvist begynnende råteskader i understøttende trevirke i krypkjeller, anbefalt å etablere annen løsning (stolpesko ect.)
- Området under bad er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og ble derfor ikke inspisert. Kryperom er i utgangspunktet en risikokonstruksjon. Alle kryperom skal være tilgjengelige for inspeksjon og bør inspiseres jevnlig. Det er generelt med tilsig av vann fra overliggende terreng, så det er absolutt anbefalt at denne konstruksjonen holdes under oppsikt.
- Påvist spor av museekskremer i krypkjeller, som følge av for dårlig tetning.

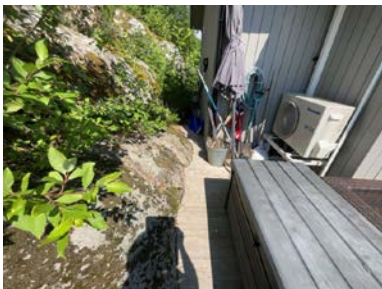
Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

- Det er generelt med tilsig av fukt/vann til kjeller fra terreng. Fjell i dagen i krypkjeller gjør det vanskelig å lede vann bort fra eiendommen. Takstmannen anbefaler at det gjøres tiltak for å forsøke å lede vannet bort fra krypkjeller. I slike tilfeller er det anbefalt med ytterligere undersøkelser. Eventuelt bør det settes inn en rotasjonsavfukter:

Rotasjonsavfuktere, også kalt absorpsjonsavfuktere, virker ved at det blåses luft gjennom en sentrifuge med kiselgel som absorberer fukten. På den måten vil den fuktige luften blåse gjennom et filter og kommer ut av bygget som vanndamp. Rotasjonsavfuktere er som regel litt dyrere en kondensavfuktere, men til gjengjeld fungerer den både vinter og sommer. Rotasjonsavfuktere er gjerne den beste måten å få ut høy luftfuktighet av kjellere/krypkjellere o.l.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har hytta malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv samt malte plater på vegger utenfor dusjen. Rommet er innredet med servanttinnredning med lyse fronter samt overhengende speil. Dusjen er plassert i egen nisje og har dør i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Vurdering av avvik:

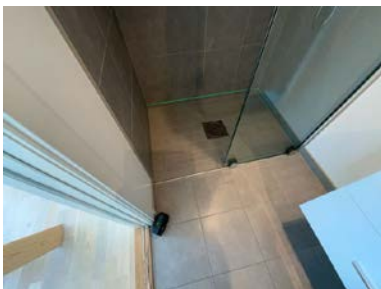
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 15 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.
- Det ble foretatt stikktakninger etter bom i fliser, påvist enkelte fliser med bom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.
- Fliser med bom (manglende heft til underlaget) bør overvåkes og vurderes for utbedring ved behov. Selv om bom i fliser ikke alltid er kritisk, kan det føre til sprekkdannelse eller at fliser løsner.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- Foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, ukjent membranløsning i våte soner, rundt rør og i innebygget sistene. Myndighetene har gjennom byggeteknisk forskrift (TEK10) satt krav til FDV dokumentasjon/-instruks. Med FDV menes Forvaltning, Drift og Vedlikehold. Kravet til innhold i FDV er ikke spesifisert i detalj i TEK10, og vil derfor måtte tilpasses det enkelte prosjekt/våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsoner, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

- Mangelen på dokumentasjon skaper usikkerhet rundt våtrommets utførelse og om det er i samsvar med gjeldende forskrifter, særlig når det gjelder fuktsikring. Det er ikke behov for utbedring på nåværende tidspunkt, da det ikke er påvist skader eller feil.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/-hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger mot yttervegg. Ellers anses ikke vegger mot stue som høy risiko for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og frysescap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med lekkasjestopper og komfyrvakt etter dagens krav. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og induksjon og har kullfilter.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besikket i rørskap.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Rørkursene bør merkes i fordelerskapet med lengde og hvor de leverer vann. Egen kursoversikt og skjema for egenkontroll som følger med fordelerskapet bør benyttes.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Merk rørkursene tydelig i rør-i-rør-systemet. Uten merking kan det være vanskelig å identifisere riktig kurs ved lekkasjer eller vedlikehold, noe som kan føre til forsinkelser og risiko for skade.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

- Durgoventil under kjøkkenbenken. Avløpsinstallasjon skal ha minst én lufterledning ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



TG 2 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe, type Panasonic, fra 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- For å sikre varmepumpens levetid, anbefales det å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert på hems.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.
Elektriske varmekabler i bad.

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler: Ja.
Brannslukker: Ja.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Ingen synlig drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ikke synlig drenering rundt hytta. Manglende fuksikring øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt i krypkjeller og mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Etablering av drenering vurderes som krevende grunnet fjell i dagen. For å redusere fuktbelastningen bør takvann og overflatevann ledes effektivt bort fra bygningen. Uten tiltak øker risikoen for fukskader over tid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 3 Terrengforhold

Kupert og skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Terrenget har ikke fall fra hytta, dette kan føre til unødig fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Justering av terreng rundt hytta vil ikke være enkelt uten å gjøre store inngrep i terreng som består av fjell, dette vil ikke være ansett som økonomisk rasjonelt. Dog anbefalt at overfaltevann ledes mest mulig bort fra hytta. Uten tiltak kan vann samle seg nær/under bygningen, noe som øker risikoen for fukskader

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

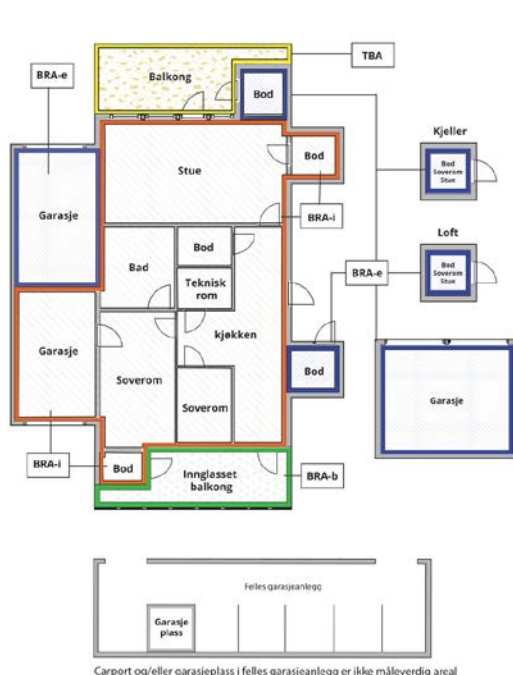
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



| | |
|---------------------------------|---|
| 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 bod |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal (GUA) | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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 | 27 | | | 27 | 17 | | 27 |
| Hems | | | | | | 9 | 9 |
| SUM | 27 | | | | 17 | 9 | 36 |
| SUM BRA | 27 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Soverom, Stue/kjøkken, Bad | | |
| Hems | Hems | | |

Kommentar

Hems har ikke måleverdi areal, gulvareal er målt til ca 9 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ikke fremvist faktura/dokumentasjon på utført arbeid.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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 | 27 | 0 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|----------------|---------------|
| 26.5.2025 | Are Johan Moen | Takstingeniør |
| 31.5.2024 | Are Johan Moen | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|----------------------|-----------------------|------------|
| 3220 ENEBAKK | 81 | 3 | | 34 | 21400 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

Adresse

Lyserbråtveien 89

Hjemmelshaver

Vaag Hege Braate

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Lyseren Strandpark ligger i naturskjønne omgivelser ved innsjøen Lyseren i Ytre Enebakk. Ca. 4,5 km fra hyttefeltet ligger Vågsenteret, et lite kjøpesenter med dagligvareforretninger, blomsterbutikk, post i butikk, vinmonopol, apotek, klesbutikker, frisør m. m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter. Gangsti og skogssti siste del til hytta.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen.

Om tomten

Felles, eiet tomt. Kupert og skrånende tomt.

Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum | År |
|-----------|------|
| 2 300 000 | 2021 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 17.06.2024 | |
| 2 | 03.06.2025 | |
| 3 | 06.06.2025 | |

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 dampspærren 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 fuktinnhold 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 befaringsstidspunktet 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/personvernerklæring/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/YP1805>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Erik Vaag

Hege Braate Vaag

Boligen

Lyserbråtveien 89
1914 Ytre Enebakk

3220-81/3/0/34

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Erik Bakken

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn større vindu og flyttet verandadør

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Fukt pga manglende lufting, utbedret i 2024

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Erik Bakken

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn
lufting

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- ♦ **Ja**

En mus i 2024 usikkert om den kom via dør, men snekker gikk gjennom alle postensielle åpninger og musetettet. Ikke sett noe før eller siden

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Erik Bakken

Beskrivelse av arbeidet: Musetettet for sikkerhets
skyld

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- ♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 12.06.24 Side 1 av 2

| | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| Sameiet Lyseren Strandpark | Vår ref.: 2900/34 | Fødselsdato eier: 19.12.1972 |
| Lyserbråtveien 89 | Type: Boligsameie | |
| 1914 YTRE ENEBAKK | Eiere: Hege Braate Vaag | |
| Organisasjonsnr: 921 364 776 | Seksjonsnr: 34 | |

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 1 300

Felleskostnader: Felleskostnader 1 300

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

| | | | |
|----------------------------|---|-------------------------|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 0 | Gjeld siste årsoppg.: | 0 |
| Klient ajourf. lån: | | Klient gj. s. årsoppg.: | 0 |

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 12.06.2024

| | | | |
|--------------------------|---|--------------|---|
| Utestående saldo: | 0 | | |
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2023

| | | | | | |
|---------------|--------|-----------|---|------------------|-----|
| | | Gjeld: | 0 | Andre inntekter: | 458 |
| Annen formue: | 14 647 | Utgifter: | 0 | | |

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

7: Pålydende

| | | | |
|----------------|--|-----------------------|--|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: 34 | | Partialobligasjonsnr: | |

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 83/3 - seksjon:34
Bygningstype: Fritidsbolig
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|-------------------|-------|---------------------|--------------|--------|-------|
| Etasje: | 0 | Første innflytting: | 01.05.2019 | SSBnr: | H0101 |
| Heis: | Nei | Oppvarmingstype: | Strøm | | |
| Parkeringstype: | Ingen | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 0 | | |
| Husdyrhold: | | Oppr. antall rom: | | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Fritidsbolig | | |

Fasiliteter:

Vedr. leilighetene, snr. 54-59: Leilighetene betaler månedvis som en del av felleskostnadene andel forsikring kr. 393 per måned og andel strøm 100 kr. per måned.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 12.06.24 Side 2 av 2

| | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| Sameiet Lyseren Strandpark | Vår ref.: 2900/34 | Fødselsdato eier: 19.12.1972 |
| Lyserbråtveien 89 | Type: Boligsameie | |
| 1914 YTRE ENEBAKK | Eiere: Hege Braate Vaag | |
| Organisasjonsnr: 921 364 776 | | |

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierseksjonssameie - hyttesameie

Båtplass: vedtektene 6-1 (3) Leienivå på ekstern utleie fastsettes av sameiet på årsmøtet. Årsmøte 22. april 2023 vedtok årlig leiepris for båtplass maksimalt 4 000 kr.

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

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

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må 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) forlages ryddet og rengjort etter bruk. Husk alltid å stenge vinduer og låse dører når en forlater stedet.

Leilighetene

Det skal ikke henses 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 ileggelse 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 unødvendig.

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 søppelcontainere. 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

Fellessarealene 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 nødtilfeller, 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 ferdse 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.

————— 000 —————

VEDTEKTER

for

Sameiet Lyseren Strandpark Org.nr 921 364 776

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet med senere endringer.

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 fritidsseksjoner hytter og 6 fritidseksjonerleiligheter, på eiendommen gnr. 81 bnr. 3 i Enebakk kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggdel. 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) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to fritidsseksjoner. Denne bestemmelsen gjelder ikke for seksjon 19, 54, 55, 56 og 58. Ref. protokolltilførsel årsmøte 22.04.23.

(3) 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

Versjons nr 2.0
Vedtatt på årsmøte 22.04.2023

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

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. Hvorhver seksjon, som ikke kan parkere utenfor egen hytte, disponerer én nummerert plass.

(2) Gjesteparkering består av egne oppmerkede gjesteplasser P1.

Gjesteplassene er forbeholdt seksjonseierne- og badeplassens gjester. Seksjonseiere gis redusert pris for betalingsparkering for inntil et kjøretøy.

(3) 2 av parkeringsplassene på felles parkeringsplass er HC-plasser forbeholdt personer med et dokumentert HC-behov og 4 av parkeringsplassene er forbeholdt elbil-lading. Følgende seksjoner kan parkere på område med midlertidig eksklusiv bruksrett utenfor hytta:

Versjons nr 2.0

Vedtatt på årsmøte 22.04.2023

Hyttenummer: 9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,66,62,77,65,76,78,82,79,80,81

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 fremt 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 hærverk.

(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 bruksenheter, 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 fritidsseksjon 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 eksternt. Leienivå på eksternt utleie fastsettes av sameiet på årsmøtet.

Bruksretten til båt plasser kan kun selges til seksjonseiere i Lyseren Strandpark eller Nosa. Styret skal godkjenne kjøper av bruksrett til båt plass ved salg. Dette avsnittet gjelder ikke for seksjon 19, 54, 55, 56 og 58. Ref. protokolltilførsel årsmøte 22.04.23.

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 besluttes 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 tvangsfullbyrdslovens 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 varamedlem.

(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 forretningsfører 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.

8-4 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.

8-5 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.

Versjons nr 2.0
Vedtatt på årsmøte 22.04.2023

(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,

Versjons nr 2.0

Vedtatt på årsmøte 22.04.2023

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. Eierseksjonsloven

10-1 Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



INNKALLING 2024

Sameiet Lyseren Strandpark

Lørdag 27.04.2024 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 forsikrings saker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Registrerer og 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 Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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 27.04.2024 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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Retningslinjer for Facebook og oppdatering av ordensreglene

5.2 Styret utreder muligheter og kostnader for gatelys

6 Valg

6.1 Valg av ny styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 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 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 60 000 ,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Retningslinjer for Facebook og oppdatering av ordensreglene

Forslag fra styret om opprydding av medlemmer på facebook siden og retningslinjer for bruk og administrasjon.

Bakgrunn

Facebooksiden Sameiet Lyseren Strandpark ble opprettet i sin tid av utbygger for å benyttes internt i sameiet. Administrasjon er tatt over av styret i sameiet Lyseren Strandpark.

Opprydding av medlemmer

Det har vært lite kontroll på hvem som er medlem på siden, og lite moderering av innhold. Det vil bli gjort en opprydding av medlemmer av siden. I første omgang vil det kun være eiere av hytte eller leilighet på ett av sameiene Lyseren og Nosa som blir gjenværende som medlemmer. Alle andre fjernes.

Det vil bli opprettet en godkjenningsordning for nye medlemmer. Andre faste brukere av hytter og leiligheter kan be om å bli medlem igjen. Det vil da godkjennes eller avslås av styret.

I tillegg så foreslås det at det legges til et nytt punkt i Ordensreglene. Se vedlagt forslag.

Forslag til vedtak: Forslaget fra styret om opprydding, retningslinjer for administrasjon og bruk av Facebook siden vedtas.

Styrets innstilling: En opprydding av siden er langt på overtid og påkrevd. Det er også et stor behov for å få på plass retningslinjer for administrasjon og bruk.

5.2 Styret utreder muligheter og kostnader for gatelys

Forslag fra Michael Justiniano: Styret utreder muligheter og kostnader for belysning av fellesområder utover P1 og P5; lekeområdet, stranda, brua og båtbyggene.

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas.

Styrets innstilling: Styret kan ikke anbefale forslaget da det vil være et omfattende arbeid som vil legge beslag på knappe ressurser i styret og vi vet allerede at en slik investering vil gå utover andre viktig påkrevde vedlikeholds oppgaver allerede neste år og i årene som kommer.

6. Valg

Sittende styre består av:

Nestleder Tom Tollefsen

Styremedlem, Petter Huljev

Styremedlem, Tore Andre Brathaug

Styremedlem, Jon Reidar Selsaas

Varamedlem, Maren Stefansen

6.1 Valg av ny styreleder

Tom G. Tollefsen - styreleder ny 2 år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas

Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling:

Tom G. Tollefsen - styreleder ny 2 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Petter Huljev - Ikke på valg

Arild Hoff - styremedlem ny 2 år

Henning Olsen - styremedlem ny 2 år

Tore Brathaug - styremedlem gjenvalg 1 år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas.

Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling:

Arild Hoff - styremedlem ny 2 år

Henning Olsen - styremedlem ny 2 år

Tore Brathaug - styremedlem gjenvalg 1 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Dag Findal-Fossmo - varamedlem ny 1 år

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas.

Styrets innstilling: Valgkomiteens forslag:

Dag Findal-Fossmo - varamedlem ny 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Sittende valgkomiteen:

Wenche Tønder

Kristin Hovde

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas

Styrets innstilling: Forslag til ny valgkomite

Kristin Hovde

Annica Falck

Arbeidskapital

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|------------------|------------------|
| A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap | 821 234 | 438 655 |
| B. Endring i arbeidskapital | | |
| Resultat | 46 109 | 382 579 |
| B. Endring arbeidskapital | 46 109 | 382 579 |
| C. Arbeidskapital | 867 343 | 821 234 |
| Spesifikasjon av arbeidskapital | | |
| Omløpsmidler | 992 433 | 963 264 |
| Kortsiktig gjeld | -125 090 | -142 030 |
| C Arbeidskapital | 867 343 | 821 234 |

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sameiet Lyseren Strandpark

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| INNTEKT | | | | | |
| Leieinntekt | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 988 282 | 932 122 | 991 000 | 1 051 900 |
| Sum leieinntekt | | 988 282 | 932 122 | 991 000 | 1 051 900 |
| Andre inntekter | | | | | |
| Tilskudd | | 0 | 8 470 | 0 | 0 |
| Diverse inntekt | 2 | 84 331 | 365 369 | 88 000 | 70 000 |
| Sum annen inntekt | | 84 331 | 373 839 | 88 000 | 70 000 |
| Sum inntekt | | 1 072 613 | 1 305 960 | 1 079 000 | 1 121 900 |
| KOSTNAD | | | | | |
| Lønnskostnad | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 7 050 | 3 525 | 5 000 | 8 460 |
| Styrehonorar | 3 | 50 000 | 25 000 | 35 000 | 60 000 |
| Driftskostnad | | | | | |
| Energikostnad | | 53 462 | 62 302 | 70 000 | 60 000 |
| Kostnad eiendom/lokaler | 4 | 319 479 | 249 931 | 355 000 | 288 500 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 183 260 | 219 716 | 190 000 | 230 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 5 | 6 434 | 12 614 | 11 000 | 15 500 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 6 | 39 920 | 78 417 | 38 000 | 27 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 7 | 251 628 | 97 521 | 170 000 | 210 000 |
| Revisjonshonorar | | 6 624 | 5 453 | 6 000 | 7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 70 939 | 68 939 | 71 000 | 75 000 |
| Andre honorar | | 4 263 | 9 400 | 5 000 | 5 000 |
| Kontorkostnad | | 1 935 | 2 460 | 2 000 | 4 000 |
| TV/bredbånd | | 136 | 0 | 0 | 0 |
| Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr | | 5 094 | 49 151 | 14 000 | 0 |
| Kontingenter og gaver | | 0 | 687 | 1 000 | 0 |
| Forsikringer | | 42 668 | 38 997 | 43 000 | 45 000 |
| Andre kostnader | | 10 637 | 8 091 | 26 000 | 39 000 |
| Sum kostnad | | 1 053 529 | 932 203 | 1 042 000 | 1 074 460 |
| Driftsresultat | | 19 084 | 373 758 | 37 000 | 47 440 |
| FINANSPOSTER | | | | | |
| Renteinntekt | | 27 025 | 8 821 | 0 | 0 |
| Netto finansposter | | -27 025 | -8 821 | 0 | 0 |
| Årsresultat | | 46 109 | 382 579 | 37 000 | 47 440 |
| Overført sameiekapital | | 46 109 | 382 579 | 0 | 0 |
| SUM OVERFØRINGER | | 46 109 | 382 579 | 0 | 0 |

Balanse 2023 Sameiet Lyseren Strandpark

| | Note | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 1 250 | 3 964 |
| Kundefordringer | | 32 504 | 3 412 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 3 060 | 27 088 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 53 944 | 46 217 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående bank | | 901 674 | 882 583 |
| Sum omløpsmidler | | 992 433 | 963 264 |
| SUM EIENDELER | | 992 433 | 963 264 |

Balanse 2023 Sameiet Lyseren Strandpark

| | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|----------|----------------|----------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 867 343 | 821 234 |
| Sum opptjent egenkapital | | 867 343 | 821 234 |
| Sum egenkapital | 8 | 867 343 | 821 234 |
| Gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 0 | 1 200 |
| Leverandørgjeld | | 73 111 | 107 657 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 51 979 | 33 173 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 125 090 | 142 030 |
| Sum gjeld | | 125 090 | 142 030 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 992 433 | 963 264 |

Sted: _____

Dato: _____

Tom G Tollefsen
Nestleder

Jon Reidar Selsaas
Styremedlem

Petter Huljev
Styremedlem

Tore Andre Brathaug
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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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. 14192802.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 849 600 | 839 210 |
| 3609 Leie parkering - parkeringsavgift gjesteparkering | 18 982 | 0 |
| 3610 Sameieinnbetalinger | 2 694 | 56 574 |
| 3617 Andel forsikring og strøm hovedhuset (leiligheter) | 35 496 | 7 570 |
| 3618 Leietillegg strøm elbil | 61 910 | 22 768 |
| 3690 Båtplasser | 19 600 | 6 000 |
| Sum | 988 282 | 932 122 |

Note 2 - Andre driftsinntekter

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| 3990 Inntekter fra Sameiet Nosa | 84 331 | 365 369 |
| Sum | 84 331 | 365 369 |

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2023 | 2022 |
|--|---------------|---------------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 7 050 | 3 525 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 50 000 | 25 000 |
| Sum | 57 050 | 28 525 |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| 6341 Brannalarm | 15 815 | 14 896 |
| 6360 Annet renhold | 18 750 | 14 438 |
| 6361 Fast renhold | 31 313 | 0 |
| 6391 Snømaking/strøing/feiing | 165 875 | 104 205 |
| 6392 Containerleie/tømming | 1 625 | 0 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 86 102 | 116 392 |
| Sum | 319 479 | 249 931 |

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2023 | 2022 |
|--|--------------|---------------|
| 6420 Bevar HMS | 0 | 8 125 |
| 6490 Leieavtale hjertestarter med utstyr | 6 434 | 4 489 |
| Sum | 6 434 | 12 614 |

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2023 | 2022 |
|--|---------------|---------------|
| 6500 Verktøy og redskaper | 24 376 | 0 |
| 6540 Inventar | 13 483 | 68 099 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 564 | 3 305 |
| 6552 Driftsmateriell | 1 498 | 7 012 |
| Sum | 39 920 | 78 417 |

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|---------------|
| 6601 Vedlikehold bygg | 3 875 | 0 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 29 796 | 11 263 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 34 154 | 48 723 |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 168 398 | 29 522 |
| 6617 Vedlikehold brannvernustyr | 7 361 | 0 |
| 6641 Malerarbeider | 8 045 | 8 013 |
| Sum | 251 628 | 97 521 |

Note 8 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---------------------------------|--------------------------|---------------|--------------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | 821 234 | 46 109 | 867 343 |
| Sum opptjent egenkapital | 821 234 | 46 109 | 867 343 |
| Sum egenkapital | 821 234 | 46 109 | 867 343 |

Resultat og balanse med noter for Sameiet Lyseren Strandpark.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Lyseren Strandpark

| | | |
|-------------|-----------------------------|------------|
| Styreleder | Tom G Tollefsen (sign.) | 13.03.2024 |
| Styremedlem | Petter Huljev (sign.) | 10.03.2024 |
| Styremedlem | Tore Andre Brathaug (sign.) | 02.03.2024 |
| Styremedlem | Jon Reidar Selsaas (sign.) | 03.03.2024 |



Til årsmøtet i Sameiet Lyseren Strandpark

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Lyseren Strandparks årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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."

Pernille Grinden

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2839362

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-15 20:25:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EQGUB-WWUJ6-SK4EM-OBSE4-GEAIF-A7AMM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 - Sameiet Lyseren Strandpark

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Åke Appelqvist (fratrådt 17.11.23)

Nestleder, Tom G Tollefsen

Styremedlem, Tore Andre Brathaug

Styremedlem, Jon Reidar Selsaas

Styremedlem, Petter Huljev

Varamedlem, Maren Stefansen

Styret i Sameiet Lyseren Strandpark består av ingen kvinner og 4 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

Hver seksjonseier er selv ansvarlig for å forsikre sin egen hytte samt privat innbo/eiendeler ved egen polise.

Fellesarealer, hovedhuset, toalettbygget, bru, båt, mm. er forsikret i KLP Skadeforsikring.

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 tilfredsstillere myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Årskontroll elbil ladeanlegg
- Årlig kontroll av brannalarmanlegg i hovedhuset
- Jevnlig egenkontroll av brannalarmanlegg i hovedhuset
- Årlig kontroll av lekeplasser av tredjepart
- Jevnlig egenkontroll av lekeplasser
- Jevnlig egenkontroll av hjertestarter

Styrets arbeid

Styret har avholdt 12 styremøter og flere arbeidsmøter. Det har også vært flere møter og befaringer med utbygger, kommune, parkeringsselskap samt møte med forretningsfører. Saker som har vært til behandling er blant annet følgende; økonomi og kostnadskontroll, drift og vedlikehold, investeringer, HMS og internkontroll, parkering, bom, båthavn, informasjon, gatebelysning og asfaltering for å nevne noe.

Vi har en samarbeidsavtale med Nosa-styret, der vi deler på en del kostnader. Eventuell tettere samarbeid er ikke et tema for øyeblikket. Det kan bli aktuelt på et senere tidspunkt.

Åke valgte å tre ut av styret på høsten. Nestleder Tom tok da over som styreleder.

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i november/desember etter ønske fra sameiere. Temaet var bom og hvilke løsninger som skulle benyttes for å åpne bommen. Møtet ble avholdt digitalt og styrets forslag ble valgt av sameiet.

Økonomi 2023

Den økonomiske situasjonen til Lyseren Strandpark er bra. Omtrent som budsjettet.

Inntekter

Total inntekt for 2023 var 1 072 613 mot et budsjett på 1 079 00.

De største inntektene var

- Innbetaling felleskostnader: 885 096
- Viderefakturering til Nosa: 84 331
- Elbil Lading: 61 910
- Innbetaling båt plass: 19 600
- Parkering: 18 982
- Totalt: 1 069 919

Vi fikk mer inntekt på Elbil lading enn budsjettet, mens vi fikk omtrent like mye mindre enn budsjettet på parkering. Forøvrig er det veldig tett på budsjett.

I tillegg har vi renteinntekter på 27 015, som ikke var budsjettet. Renteinntekter kommer ikke på driftsresultatet.

Kostnader

Total kostnad var 1 053 529 mot budsjett på 1 042 000.

De største kostnadene er:

- Kommunale avgifter: 183 260
- Vaktmester (snømåking, strøing): 165 875
- Engangskostnad bom: 105 000
- Vaktmester (vei, gressklipping, strand): 86 102
- Forretningsfører: 70 939
- Strøm: 53 462
- Renhold: 50 063
- Styrehonorar: 50 000
- Forsikring: 42 668
- Utbedring av strand: 36 000
- Elektriker: 34 154
- Oversvømmelse kjeller: 29 796
- Reparasjon gressklipper: 21 875
- Brannalarm: 15 815
- Strøkasser: 13 484

- Totalt: 958 492

De største avvikene på kostnadssiden var

- Bom
- Vaktmester (snømåking, strøing)
- Oversvømmelse kjeller
- Renhold
- Reparasjon gressklipper
- Avsetning til fremtidig vedlikehold (se kommentar under)

Resultat

Vi fikk et positivt driftsresultat på 19 084 kr mot budsjett på 37 000.

NB! I budsjett var det egen post for avsetning på 75 000. Den posten ble ikke benyttet. Det vil si at dersom vi hadde tatt med den posten ville vi gått ca 55 916 kr i minus. Kostnadene våre, når vi tar hensyn til de 75 000, er altså 86 529 kr høyere enn budsjettet.

Vi har en høyrentekonto for fremtidig vedlikehold, men det er ikke avsatt slik at det treffer budsjettet.

Renteinntekter på 27 015 kommer i tillegg til driftsresultat på 19 084 kr.

Vi gikk dermed i pluss med 46 109 kr.

Penger på bok

Det er satt av 100 000 kr til høyrentekonto for fremtidig vedlikehold. Kontoen er nå på kr 411 095.

Innbetalinger for båt plass er på egen høyrentekonto til fremtidig vedlikehold av båt brygge. Det ble for 2023 overført 19 600 kr.

Sameiet har nå en økonomi som er sunn der inntekter og kostnader balanserer.

Drift og Vedlikehold

Den etablerte driftsplan for sommer og vinter fungerer bra og etter hensikten. Priser for de enkelte oppgavene har ikke blitt regulert siden etablering. Driftsplanen gir bedre oversikt, forutsigbarhet og kostnadskontroll. Det er gjennomført flere større og mindre prosjekter. Av de større prosjektene kan nevnes ny opprusting av stranda pga drenerings problemer, fortsette oppussing av underetasjen i hovedhuset, utvidelse og forbedring av dagens utebelysning på toalettbygget, hovedhuset og «Velkommen til Lyseren»-skiltet. Det er utført terreng-forbedringer ved foten av hengebro for å forbedre overflatevann. Det er også igangsatt et større prosjekt for fjerning av døde, syke og utsatte trær. Styret har også anskaffet ytterligere to nye strøkasser. Alle strøkassene er etterfylt ila vinteren.

Bom

Bommen ble montert og satt i drift 1. oktober med «åpen»-løsning. Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte digitalt før jul for å bestemme åpningsløsning. Det ble flertall for åpningsløsning med registrert nummer.

Dugnad

Det er avholdt en dugnad på våren hvor bl.a. området rundt utepeisen er betydelig oppgradert og tilsådd. Det ble også gjort en del rydding og maling i kjelleren.

Parkering

Det ble flyttet og fordelt noen enkeltplasser. Ingen store endringer eller arbeider i 2023.

Båthavn

Motoren til fellesbåten gikk i stykker på slutten av sommeren. Den er blitt sendt til reparasjon.

Utbygger - Lyseren Strandpark AS

Styret sliter fortsatt med å få utbygger til å ferdigstille alle punkter som de har bekreftet skal utbedres. Det er gjennomført flere utbedringer i hovedhusets kjeller. Men det gjenstår bl.a. å ferdigstille nytt gulv og feil på el-apell i toalettbygget.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.04.2024

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 unødvendig.

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 administrerer 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 —————

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Sameiet Lyseren Strandpark

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Lørdag 27.04.2024 kl. 12:00 - i peisestua

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

usb1@usb1.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Lyseren Strandpark lørdag 27.04.2024 kl. 12:00 - i peisestua.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Trond Knudsen, Boligbyggelaget Usbl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Trond Knudsen, Boligbyggelaget Usbl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Styreleder Tom G. Tollefsen.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Fremmøtte: 40

Fullmakter: 2

Totalt: **42**

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Michael Justiniano godkjente ikke sakslisten. Han ba om å få en protokolltilførsel på dette punktet og ble da oppfordret av møteleder til å levere ordlyd på dette - skriftlig i løpet av møtet. (Dette ble ikke gjort)

Vedtak:

Sakslisten godkjennes mot 1 stemme.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 60.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Retningslinjer for Facebook og oppdatering av ordensreglene

Forslag fra styret om opprydding av medlemmer på facebook siden og retningslinjer for bruk og administrasjon.

Bakgrunn

Facebooksiden Sameiet Lyseren Strandpark ble opprettet i sin tid av utbygger for å benyttes internt i sameiet. Administrasjon er tatt over av styret i sameiet Lyseren Strandpark.

Opprydding av medlemmer

Det har vært lite kontroll på hvem som er medlem på siden, og lite moderering av innhold. Det vil bli gjort en opprydding av medlemmer av siden. I første omgang vil det kun være eiere av hytte eller leilighet på ett av sameiene Lyseren og Nosa som blir gjenværende som medlemmer. Alle andre fjernes.

Det vil bli opprettet en godkjenningsordning for nye medlemmer. Andre faste brukere av hytter og leiligheter kan be om å bli medlem igjen. Det vil da godkjennes eller avslås av styret.

I tillegg så foreslås det at det legges til et nytt punkt i Ordensreglene. Se vedlagt forslag.

Vedtak:

Styrets forslag om opprydding , retningslinjer for administrasjon og bruk av Facebook siden ble enstemmig vedtatt.

5.2 Styret utreder muligheter og kostnader for gatelys

Forslag fra Michael Justiniano: Styret utreder muligheter og kostnader for belysning av fellesområder utover P1 og P5; lekeområdet, stranda, brua og båtbyggene.

Styrets innstilling er at de ikke kan anbefale forslaget da det vil være et omfattende arbeid som vil legge beslag på knappe ressurser i styret og vi vet allerede at en slik

investering vil gå utover andre viktig påkrevde vedlikeholds oppgaver allerede neste år og i årene som kommer.

Etter en diskusjon bekrefter forslagsstiller at han trekker forslaget.

Vedtak:

Saken trekkes / avvises. Styrets innstilling ble vedtatt enstemmig.

6. Valg

6.1 Valg av ny styreleder

Tom G. Tollefsen - styreleder ny 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Tom G. Tollefsen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Petter Huljev - Ikke på valg
Arild Hoff - styremedlem ny 2 år
Henning Olsen - styremedlem ny 2 år
Tore Brathaug - styremedlem gjenvalg 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Arild Hoff for 2 år.

Valgt ble: Henning Olsen for 2 år.

Valgt ble: Tore Brathaug for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Dag Findal-Fossmo - varamedlem ny 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Dag Findal-Fossmo for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Sittende valgkomiteen:

Wenche Tønder

Kristin Hovde

Vedtak:

Valgt ble: Kristin Hovde og Annica Falck

Protokoll for Sameiet Lyseren Strandpark

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|----------------|-------------------------|------------|
| Møteleder | Trond Knudsen (sign.) | 29.04.2024 |
| Sekretær | Trond Knudsen (sign.) | 29.04.2024 |
| Protokollvitne | Tom G Tollefsen (sign.) | 29.04.2024 |



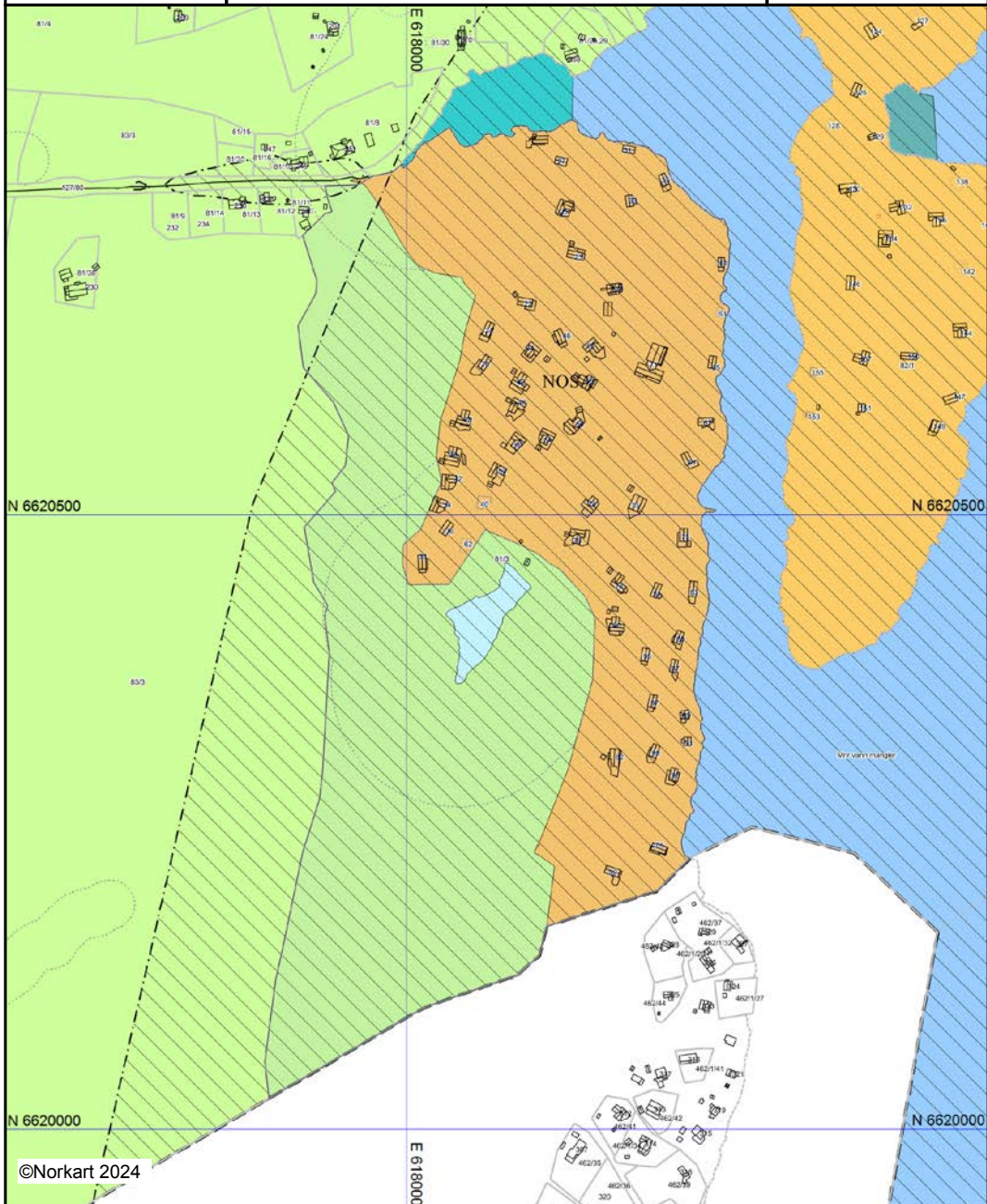
Enebakk kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 81/3/0/34
Adresse: Lyserbråtveien 89
Utskriftsdato: 24.04.2024
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 2006

-  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



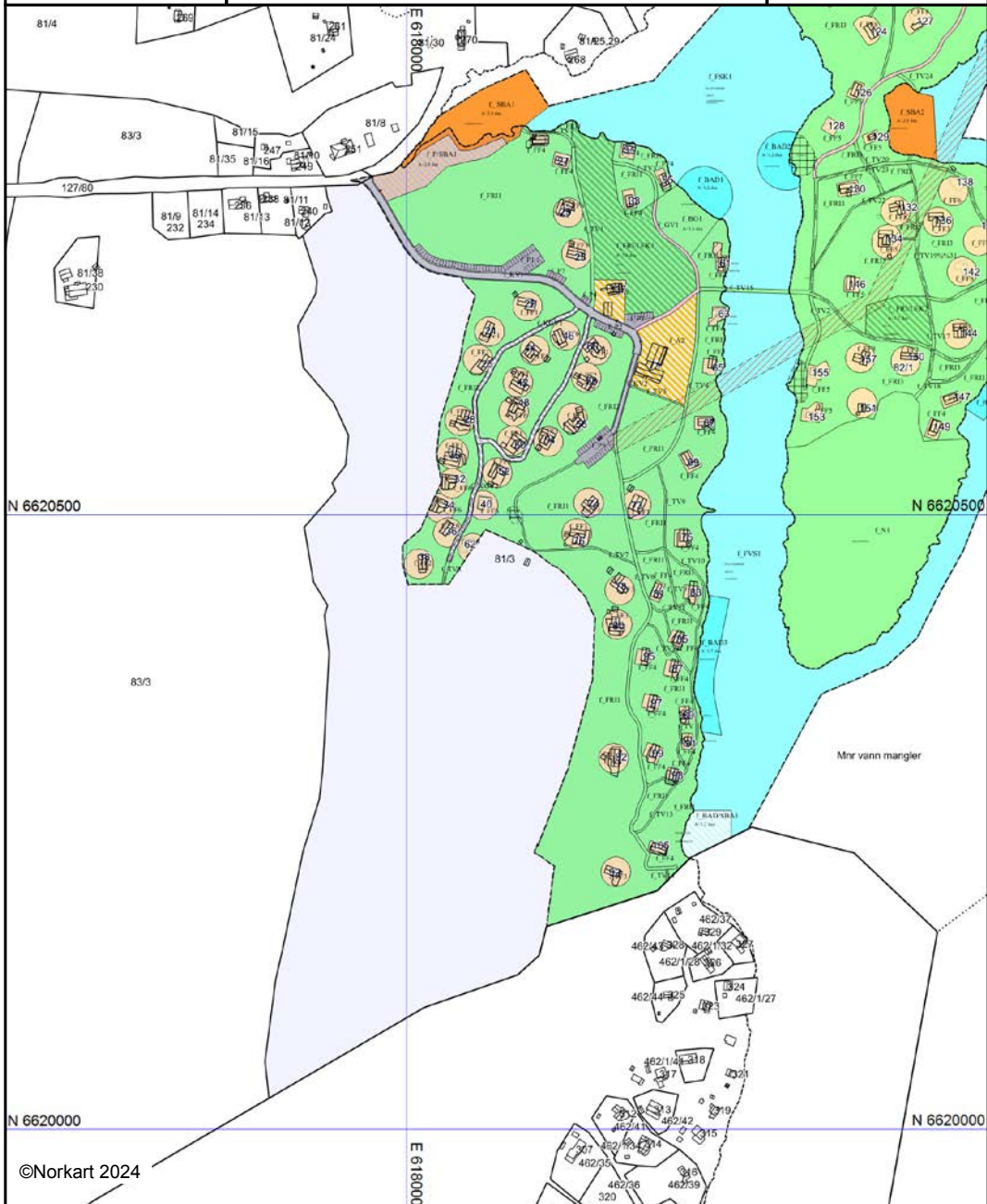
Enebakk kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 81/3/0/34
Adresse: Lyserbråtveien 89
Utskriftsdato: 24.04.2024
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2024

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 begrensnng |
|  | Formålsgrnse |
|  | Faresonegrense |
|  | Byggegrense |
|  | Bebyggelse som inngår i planen |
|  | Regulert senterlinje |
|  | Regulert parkeringsfelt |
|  | Avkjørsel |
| Abc | Påskrift feltnavn |
| Abc | Påskrift areal |
| Abc | Påskrift plantilbehør |



Enebakk kommune

Adresse: Prestegårdsveien 4, 1912 ENEBAKK

Telefon: 64 99 20 00

Utskriftsdato: 24.04.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Enebakk kommune

| | | | | | | | | | |
|------------|--------------------------------------|----------|----|----------|---|----------|--|-------------|----|
| Kommunenr. | 3220 | Gårdsnr. | 81 | Bruksnr. | 3 | Festenr. | | Seksjonsnr. | 34 |
| Adresse | Lyserbråtveien 89, 1914 YTRE ENEBAKK | | | | | | | | |

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 20151000 |
| Navn | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2027 |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 07.09.2015 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/11352/Bestemmelser%20etter%20mindre%20endring%202018.pdf |
| Delarealer | Delareal 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 107 729 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende |
| | Delareal 137 m ² KPHensynsonenavn H_220-62 KPStøy Gul sone iht. T-1442 |

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| 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 | <table> <tr> <td>Delareal</td> <td>3 068 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Fritidsbebyggelse-frittliggende</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>f_FF4</td> </tr> </table> | Delareal | 3 068 m ² | Formål | Fritidsbebyggelse-frittliggende | Feltnavn | f_FF4 |
| Delareal | 3 068 m ² | | | | | | |
| Formål | Fritidsbebyggelse-frittliggende | | | | | | |
| Feltnavn | f_FF4 | | | | | | |
| | <table> <tr> <td>Delareal</td> <td>108 m²</td> </tr> <tr> <td>RPHensynsonenavn</td> <td>H570_720</td> </tr> <tr> <td>Sone med angitte særlige hensyn</td> <td>Bevaring kulturmiljø</td> </tr> </table> | Delareal | 108 m ² | RPHensynsonenavn | H570_720 | Sone med angitte særlige hensyn | Bevaring kulturmiljø |
| Delareal | 108 m ² | | | | | | |
| RPHensynsonenavn | H570_720 | | | | | | |
| Sone med angitte særlige hensyn | Bevaring kulturmiljø | | | | | | |
| | <table> <tr> <td>Delareal</td> <td>10 645 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Friområde</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>f_FRI2</td> </tr> </table> | Delareal | 10 645 m ² | Formål | Friområde | Feltnavn | f_FRI2 |
| Delareal | 10 645 m ² | | | | | | |
| Formål | Friområde | | | | | | |
| Feltnavn | f_FRI2 | | | | | | |
| | <table> <tr> <td>Delareal</td> <td>453 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Fritidsbebyggelse-frittliggende</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>f_FF6</td> </tr> </table> | Delareal | 453 m ² | Formål | Fritidsbebyggelse-frittliggende | Feltnavn | f_FF6 |
| Delareal | 453 m ² | | | | | | |
| Formål | Fritidsbebyggelse-frittliggende | | | | | | |
| Feltnavn | f_FF6 | | | | | | |
| | <table> <tr> <td>Delareal</td> <td>2 711 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Fritidsbebyggelse-frittliggende</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>f_FF6</td> </tr> </table> | Delareal | 2 711 m ² | Formål | Fritidsbebyggelse-frittliggende | Feltnavn | f_FF6 |
| Delareal | 2 711 m ² | | | | | | |
| Formål | Fritidsbebyggelse-frittliggende | | | | | | |
| Feltnavn | f_FF6 | | | | | | |
| | <table> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 639 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Badeplass/-område</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>f_BO1</td> </tr> </table> | Delareal | 1 639 m ² | Formål | Badeplass/-område | Feltnavn | f_BO1 |
| Delareal | 1 639 m ² | | | | | | |
| Formål | Badeplass/-område | | | | | | |
| Feltnavn | f_BO1 | | | | | | |
| | <table> <tr> <td>Delareal</td> <td>149 m²</td> </tr> <tr> <td>RPHensynsonenavn</td> <td>H570_723</td> </tr> <tr> <td>Sone med angitte særlige hensyn</td> <td>Bevaring kulturmiljø</td> </tr> </table> | Delareal | 149 m ² | RPHensynsonenavn | H570_723 | Sone med angitte særlige hensyn | Bevaring kulturmiljø |
| Delareal | 149 m ² | | | | | | |
| RPHensynsonenavn | H570_723 | | | | | | |
| Sone med angitte særlige hensyn | Bevaring kulturmiljø | | | | | | |
| | <table> <tr> <td>Delareal</td> <td>3 129 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Fritidsbebyggelse-frittliggende</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>f_FF3</td> </tr> </table> | Delareal | 3 129 m ² | Formål | Fritidsbebyggelse-frittliggende | Feltnavn | f_FF3 |
| Delareal | 3 129 m ² | | | | | | |
| Formål | Fritidsbebyggelse-frittliggende | | | | | | |
| Feltnavn | f_FF3 | | | | | | |

| | |
|-------------------------|---|
| Delareal | 56 286 m ² |
| Formål | Friområde |
| Feltnavn | f_FRI1 |
| Delareal | 992 m ² |
| Formål | Annen veggrunn - tekniske anlegg |
| Feltnavn | f_VT |
| Delareal | 1 498 m ² |
| RPHensynsonenavn | H370_734 |
| Faresone | Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) |
| Delareal | 4 994 m ² |
| Formål | Fritidsbebyggelse-frittliggende |
| Feltnavn | f_FF1 |
| Delareal | 399 m ² |
| Formål | Turveg |
| Feltnavn | f_TV10 |
| Delareal | 151 m ² |
| Formål | Parkering |
| Feltnavn | f_P2 |
| Delareal | 80 m ² |
| Formål | Turveg |
| Feltnavn | f_TV11 |
| Delareal | 80 m ² |
| Formål | Turveg |
| Feltnavn | f_TV2 |
| Delareal | 1 364 m ² |
| Formål | Fritidsbebyggelse-frittliggende |
| Feltnavn | f_FF2 |
| Delareal | 972 m ² |
| Formål | Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer |
| Feltnavn | f_KGV1 |
| Delareal | 48 m ² |
| Formål | Turveg |
| Feltnavn | f_TV8 |
| Delareal | 202 m ² |
| Formål | Kjøreveg |
| Feltnavn | f_KV2 |
| Delareal | 213 m ² |
| Formål | Parkering |
| Feltnavn | f_P3 |
| Delareal | 996 m ² |
| Formål | Turveg |
| Feltnavn | f_TV6 |
| Delareal | 212 m ² |
| Formål | Turveg |
| Feltnavn | f_TV9 |
| Delareal | 562 m ² |
| Formål | Parkering |
| Feltnavn | f_P5 |

| | |
|--|---|
| Delareal | 2 980 m ² |
| Formål | Kombinert bebyggelse og anleggsformål |
| Feltnavn | f_A2 |
| Delareal | 65 m ² |
| Formål | Turveg |
| Feltnavn | f_TV15 |
| Delareal | 37 m ² |
| Formål | Parkering |
| Feltnavn | f_P4 |
| Delareal | 285 m ² |
| Formål | Turveg |
| Feltnavn | f_TV7 |
| Delareal | 447 m ² |
| Formål | Turveg |
| Feltnavn | f_TV4 |
| Delareal | 925 m ² |
| Formål | Parkering |
| Feltnavn | f_P1 |
| Delareal | 453 m ² |
| Formål | Fritidsbebyggelse-frittliggende |
| Feltnavn | f_FF8 |
| Delareal | 15 m ² |
| Formål | Turveg |
| Feltnavn | f_TV14 |
| Delareal | 71 m ² |
| Formål | Turveg |
| Feltnavn | f_TV5 |
| Delareal | 136 m ² |
| RPHensynsonenavn | H730_730 |
| Båndleggingssone | Båndlegging etter lov om kulturminner |
| Delareal | 755 m ² |
| Formål | Kombinert bebyggelse og anleggsformål |
| Feltnavn | f_A1 |
| Delareal | 400 m ² |
| Formål | Gangveg/gangareal/gågate |
| Feltnavn | f_GV1 |
| Delareal | 79 m ² |
| Formål | Turveg |
| Feltnavn | f_TV13 |
| Delareal | 1 973 m ² |
| Formål | Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål |
| Feltnavn | f_P/SBA1 |
| Delareal | 92 m ² |
| Formål | Turveg |
| Feltnavn | f_TV12 |
| Delareal | 177 m ² |
| RPHensynsonenavn | H570_722 |
| Sone med angitte særlige hensyn | Bevaring kulturmiljø |

| | |
|--|---|
| Delareal | 58 m ² |
| Formål | Turveg |
| Feltnavn | f_TV |
| Delareal | 137 m ² |
| Formål | Turveg |
| Feltnavn | f_TV3 |
| Delareal | 134 m ² |
| Formål | Fritidsbebyggelse-frittliggende |
| Feltnavn | f_FF5 |
| Delareal | 79 m ² |
| Formål | Parkering |
| Feltnavn | f_P7 |
| Delareal | 398 m ² |
| Formål | Turveg |
| Feltnavn | f_TV1 |
| Delareal | 6 976 m ² |
| Formål | Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål |
| Feltnavn | f_FRI/LEK1 |
| Delareal | 1 448 m ² |
| Formål | Kjøreveg |
| Feltnavn | f_KV1 |
| Delareal | 115 m ² |
| RPHensynsonenavn | H570_721 |
| Sone med angitte særlige hensyn | Bevaring kulturmiljø |
| Delareal | 304 m ² |
| Formål | Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer |
| Feltnavn | f_KGV2 |
| Delareal | 400 m ² |
| Formål | Småbåtanlegg i sjø og vassdrag |
| Feltnavn | f_SBA1 |

Nabolagsprofil

Lyserbråtveien 89

Offentlig transport

| | |
|---------------------------------|---------------------|
| ✈ Oslo Gardermoen | 1 t 5 min 🚗 |
| 🚆 Tomter stasjon Linje R22 | 13 min 🚗 12.5 km |
| 🚆 Knapstad stasjon Linje R22 | 17 min 🚗 17.3 km |
| 🚆 Østby Linje 350, 550 | 4 min 🚗 3.3 km |
| 🚆 Svenskerud Linje 350, 550 | 4 min 🚗 3.4 km |

Avstand til byer

| | |
|------|----------|
| Ski | 23 min 🚗 |
| Oslo | 42 min 🚗 |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|----------------------|---------|
| 🚗 Lyseren Strandpark | 4 min 🚶 |
| 🚗 Mjær ungdomsskole | 5 min 🚗 |

Vintersport

Alpin

- Turbofjøla snowboardbakke
- Kjøretid: 25 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

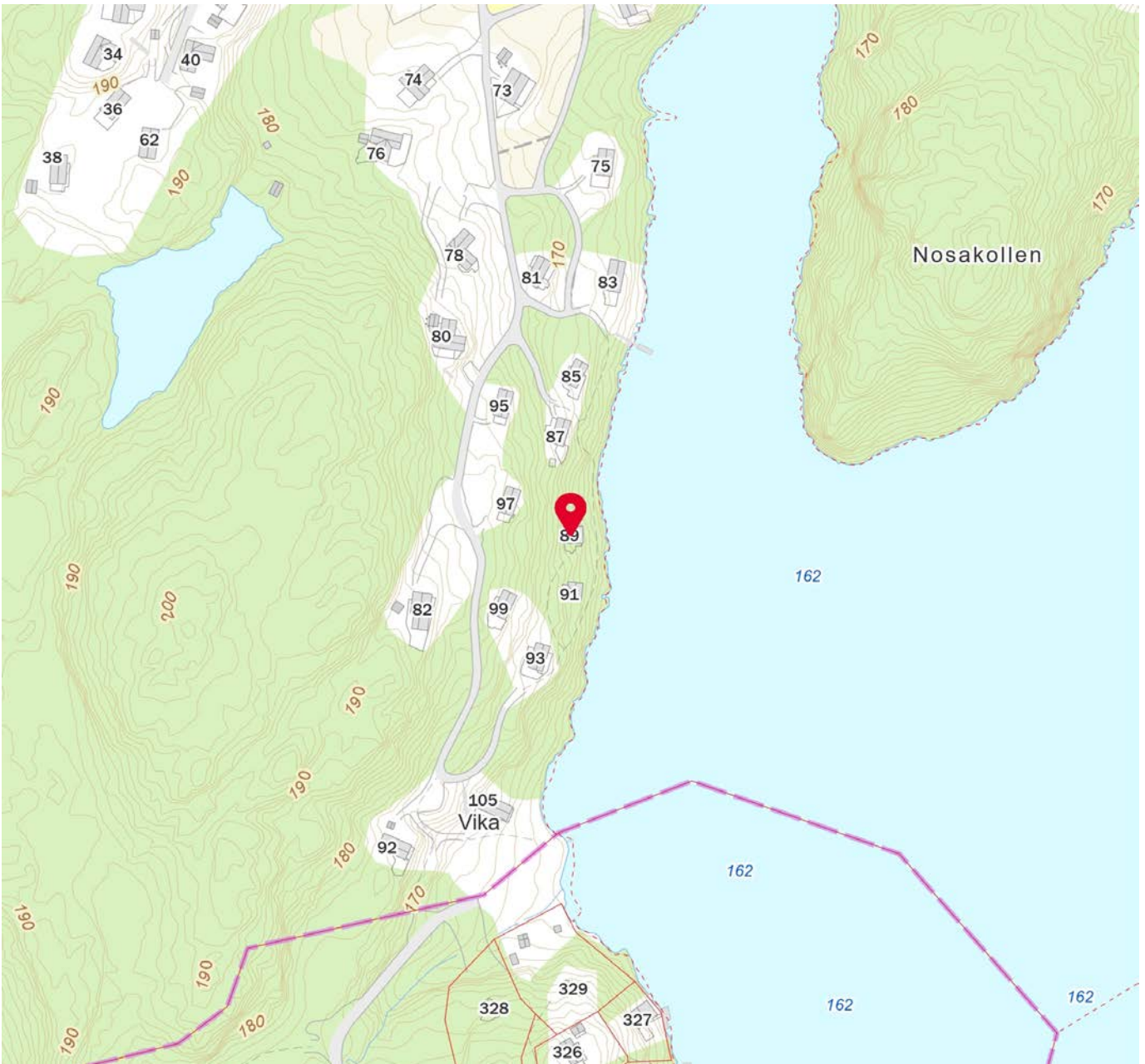
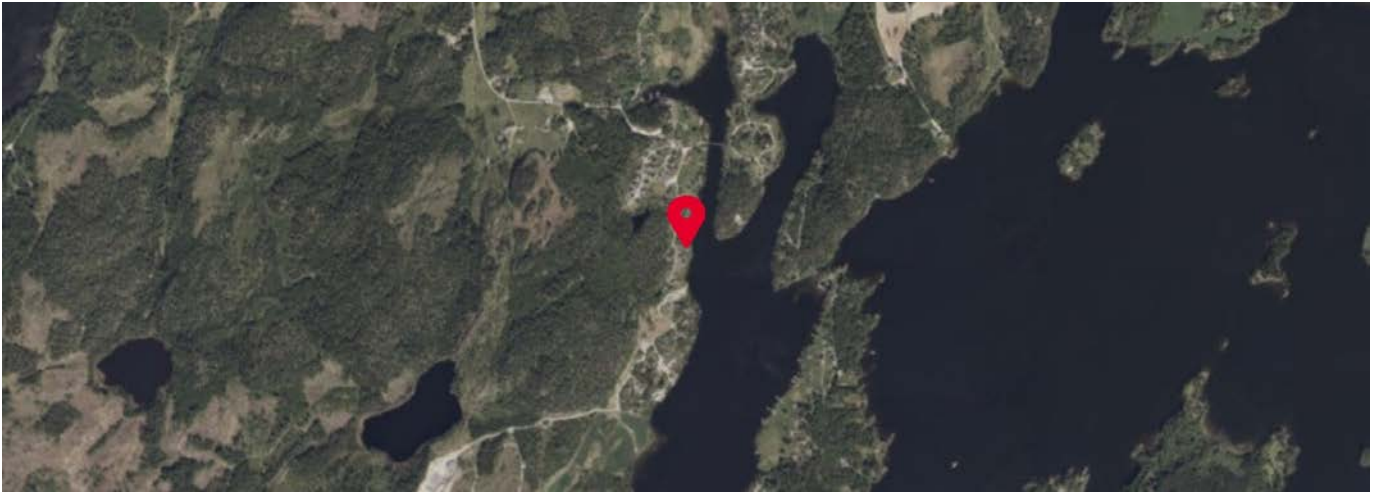
| | |
|-------------------------------|----------|
| Østmarka Golfklubb | 7 min 🚗 |
| Amundrud Gårdsmuseum | 10 min 🚗 |
| Bermerud v/Lyseren- badeplass | 12 min 🚗 |
| Krokhol Golfklubb | 19 min 🚗 |
| Spydeberg Rideklubb | 20 min 🚗 |
| Ski Golfklubb | 21 min 🚗 |
| Fortuna Rideklubb | 20 min 🚗 |
| Lucky Bowl Ski | 24 min 🚗 |

Sport

| | |
|---|-------------------|
| 🏀 Mjærhallen Aktivitetshall | 4 min 🚗 3.8 km |
| 🏀 Ytre Enebakk skole Aktivitetshall, ballspill | 5 min 🚗 4.2 km |
| 🏊 Ytre Enebakk Treningssenter | 5 min 🚗 |
| 🏊 Spydeberg Treningssenter | 19 min 🚗 |

Dagligvare

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Kiwi Ytre Enebakk PostNord | 5 min 🚗 4 km |
| Rema 1000 Enebakk | 6 min 🚗 |



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

| | | | |
|----------------------|------------|------------------------|---|
| Eiendom | 3220 81/3 | | |
| Utskriftsdato | 24.04.2024 | 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

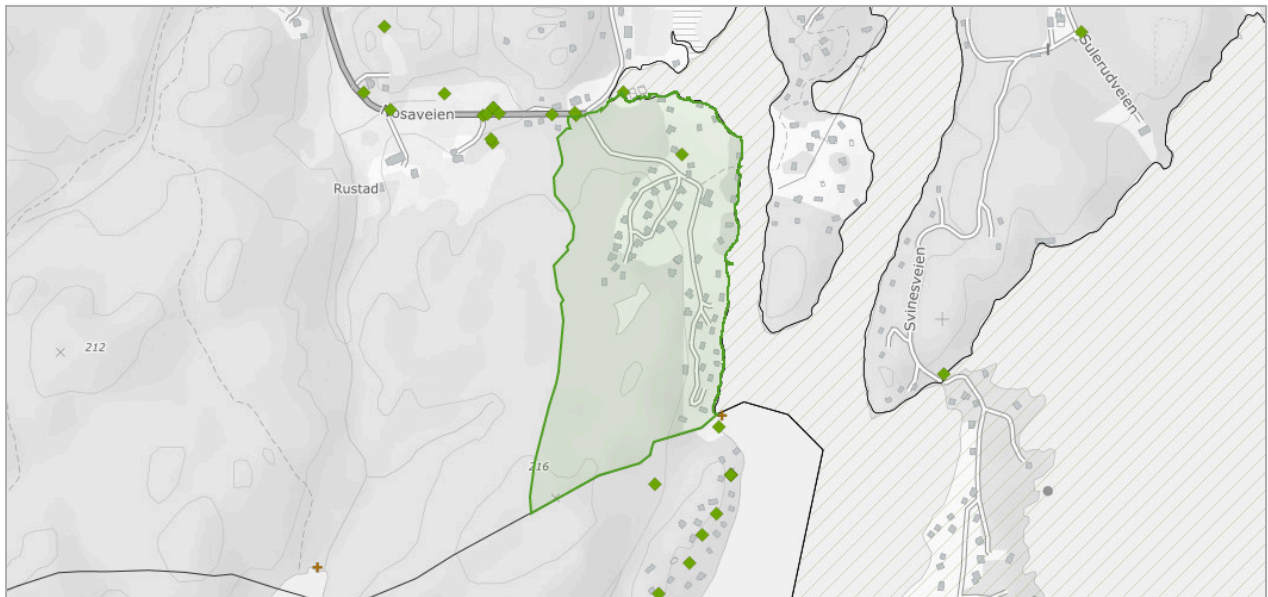
- ❗ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❗ Naturtyper - DN-håndbok 13

1 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Utvalgte naturtyper

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

| | | | |
|-------|-------------------|---------|------------|
| Kilde | Miljødirektoratet | Versjon | 23.04.2024 |
|-------|-------------------|---------|------------|



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 |
| | Særlig stor forvaltningsinteresse område |
| | Arter av særlig stor forvaltningsinteresse område |
| | Fremmede arter punkt |
| | Stor forvaltningsinteresse punkt |
| | Arter av stor forvaltningsinteresse punkt |
| | Særlig stor forvaltningsinteresse punkt |
| | Arter av særlig stor forvaltningsinteresse punkt |

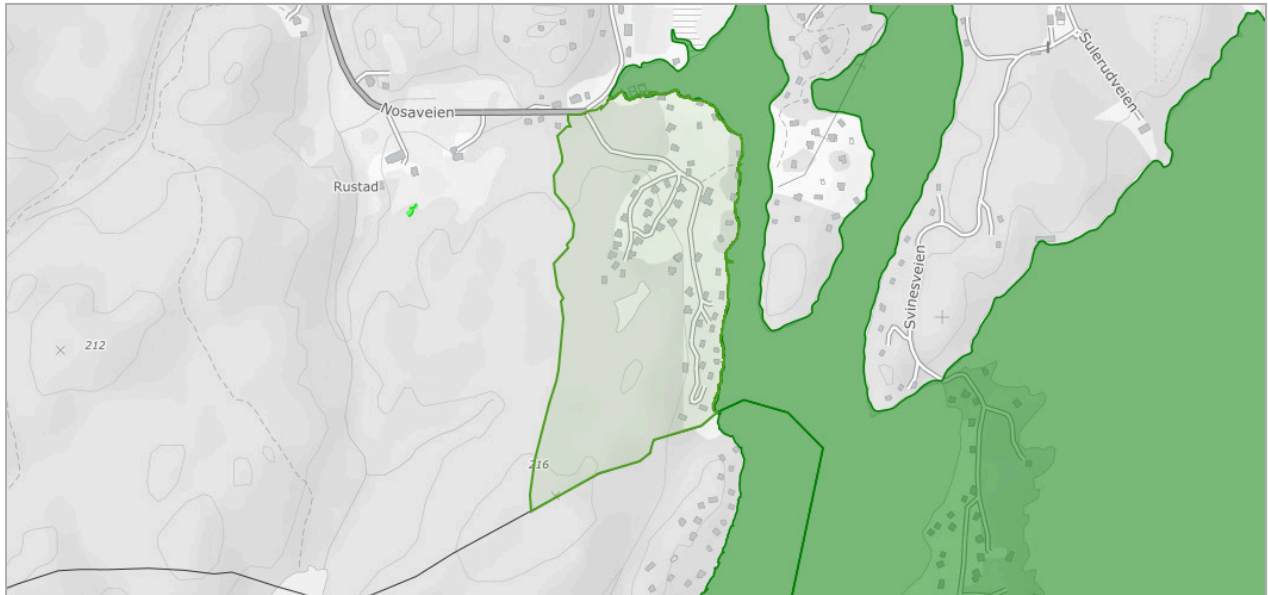
Arter av særlig stor forvaltningsinteresse

| 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 | 23.04.2024 |
|-------|-------------------|---------|------------|



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) |

| | | | |
|----------------------|------------|------------------------|---|
| Eiendom | 3220 81/3 | | |
| Utskriftsdato | 24.04.2024 | 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

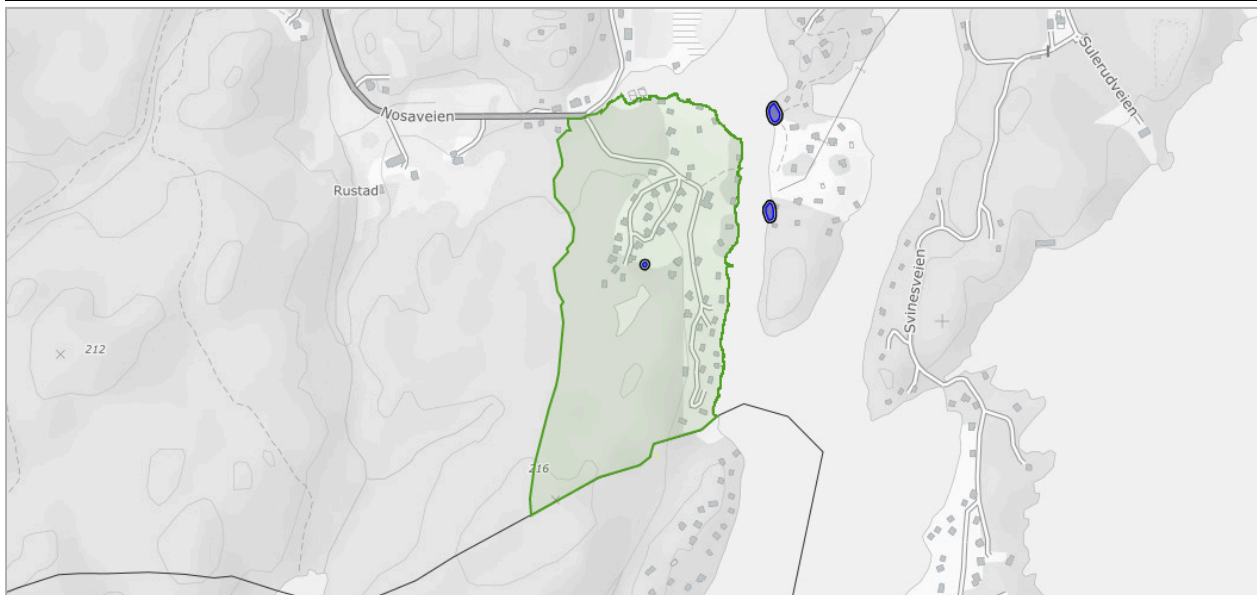
- ❗ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☑ Kulturminner - Fredete bygninger
- ☑ Kulturminner - SEFRAK
- ☑ Kulturminner - Kulturmiljøer

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

| | | | |
|--------------|----------------|----------------|------------|
| Kilde | Riksantikvaren | Versjon | 11.04.2024 |
|--------------|----------------|----------------|------------|



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. Lokalteten 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 byggesaksbehandling. 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 | |
| Lokalteter | |
| Enkeltminner | |
| Enkeltminne | |

Enkeltminner

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

Lokalteter

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

Sikringssoner

| Kulturminneld | Kommune |
|---------------|---------|
| 128708-1 | 3220 |



Enebakk kommune

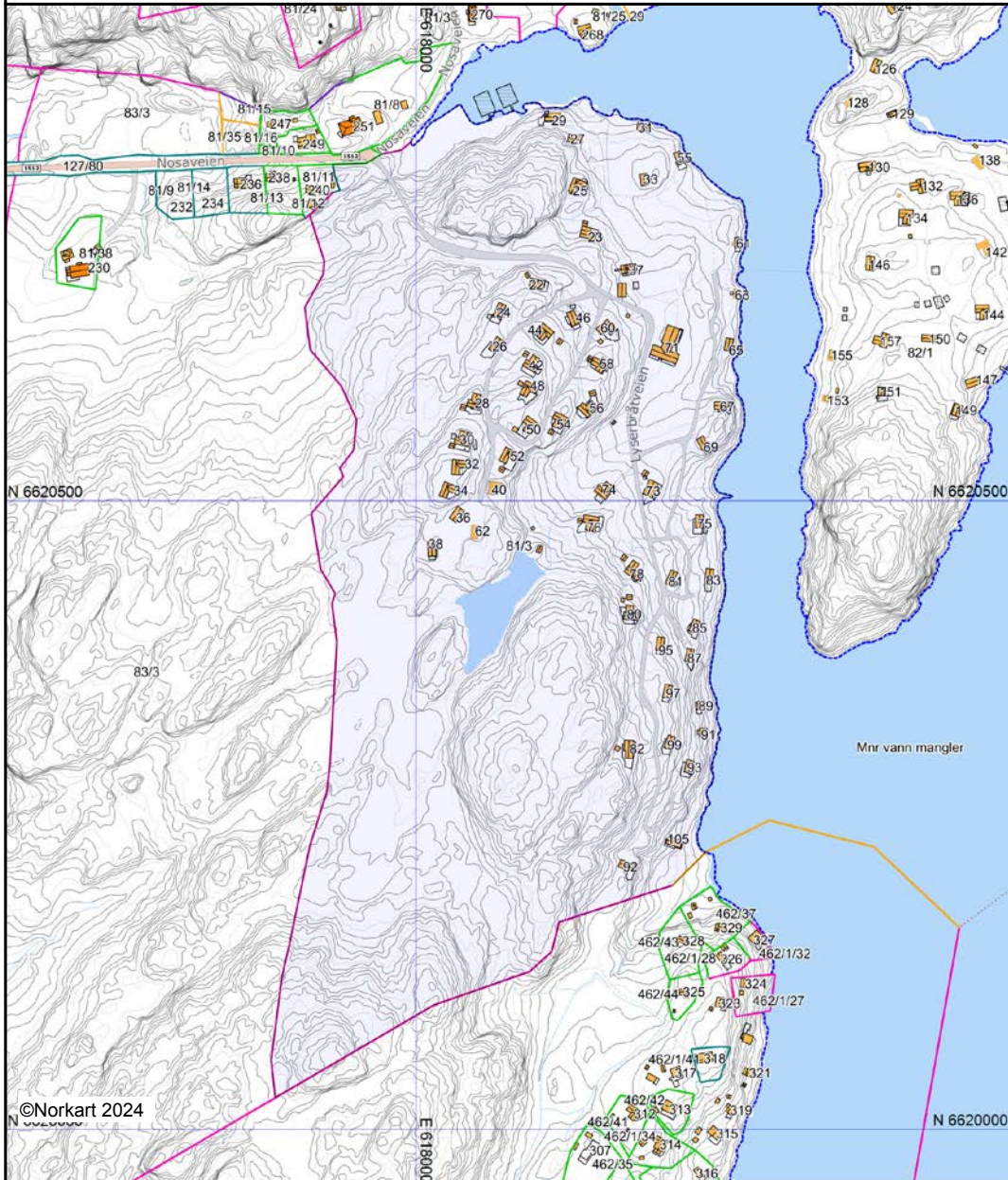
Grunnkart

Eiendom: 81/3/0/34
Adresse: Lyserbråtveien 89
Dato: 24.04.2024
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 | Hjelpelinje fikтив |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet | Hjelpelinje punktfestet | |



©Norkart 2024

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

Teknikk og samfunn - Natur, geodata og byggesak

MERKANTILBYGG AS
Colbjørnsens gate 3
0256 OSLO

Deres ref.:
Petter Gautneb

Vår ref.:
2023/3127/MONGRA

Dato:
11.09.2023

Delegert behandling av sak D 327/23

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

Tiltaket gjelder: Tilbygg og ombygging av fritidsboligen «Persbu»
Søknad datert: 12.12.2022 *Mottatt her:* 19.07.2023
Matrikkel: *Gnr.:* 81 *Bnr.:* 3 *Fnr.:* 0 *Snr.:* 34
Eiendommens adresse: Lyserbråtveien 89, 1914 Ytre Enebakk
Tiltakshaver: LYSEREN STRANDPARK AS
Ansvarlig søker: MERKANTILBYGG AS

I følge pbl. § 21-10 skal søknadspårligtilte 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 arbeider med tilbygg og ombygging av fritidsboligen H 34 – Persbu i samsvar med innsendte søknad.

Ferdigattesten gjelder:

Det vises til tillatelse i sak D 95/18 hvor det i vedtak datert 14.03.2018 ble gitt tillatelse til tilbygg og ombygging av fritidsboligen. Tillatelse til mindre endring av tiltaket ble gitt i sak D 263/18 i vedtak datert 28.06.2018. Midlertidig brukstillatelse for arbeidene ble gitt i sak D 277/18 i vedtak datert 11.07.2018.

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.

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



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, fastsettes gebyret til kr 1850,- 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

Monika Grav
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:
LYSEREN STRANDPARK AS
INDRE ØSTFOLD KOMMUNE - VA-forvaltning
Hege Braate Vaag

Colbjørnsens gate 3
Postboks 34
Øyaveien 51b

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)

- Kjørvevei (f_KV1-3), 2011
- Gangvei (f_GV1-2), 2016
- Annen veigrunn – tekniske anlegg, grøft, 2018
- Parkering (f_P1-7), 2080
- Kombinert formål: Kjørvevei/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) Båndleggingssone, 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 etterstrebes 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, støttemurer 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 stedeegne trær og busker anvendes. Beplanting med typiske hageplanter tillates ikke utenfor byggegrense.

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

Fritidsboligens 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 Pålbu: 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 rehabiliteres. 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 eksterior, 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 råte 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 m². Det tillates i tillegg uthus på inntil BRA = 10 m² dersom det ikke fremkommer noe annet av bestemmelsene, jf.pkt.4.1.1.

FF4 og FF5: For reisverkshyttene tillates tilbygg på inntil 12m² BRA for å romme et soverom og et sanitærrom. For laftehyttene tillates tilbygg på inntil 7,5 m² 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 m², men for nr. 48 Odden og nr. 51 Strandheim ikke over BRA 60 m².

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/bepantning 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 Lysérbråten.

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/sykefrakt/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 formålet 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 friluftaktiviteter og lek. Anleggelse av bygningsmessige tiltak (eksempelvis ballbane eller sanitæranlegg) som underbygger formålet 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. Takteking, 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

| Boligtype/Eierform | Beskrivelse | Pris | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig. | 2,5 ‰ | 4 200 kr | 31 000 kr |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig | 4,3 ‰ | 6 500 kr | 37 000 kr |
| Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr. | 5,6 ‰ | 12 000 kr | 62 000 kr |
| Hytte | Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr | 62 000 kr |
| Tomt | Alle typer tomt | 5,6 ‰ | 10 000 kr | 62 000 kr |

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Lyserbråttveien 89
1914 YTRE ENEBAKK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Skullerud

Telefon: 924 89 055
E-post: tommy.skullerud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre