



aktiv.

Smerthuveien 40, 1816 SKIPTVET

**Stor enebolig (300kvm) med
leilighet i underetasjen. Idyllisk
beliggenhet. - Romslig tomt -
Dobbel garasje - God planløsning.**



Eiendomsmegler

Erik Andersson

Mobil 975 64 298

E-post erik.andersson@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim.
TLF. 69 88 84 44

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 590 000,-
Total ink omk.: Kr 4 590 000,-
Selger: Hanne Kristin Hauren Holm
Roy Holm

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 264/279 kvm
Tomtstr.: 1415.8 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 19
Oppdragsnr.: 1102250067

Stor enebolig (300kvm) med leilighet i u.etg. Idyllisk beliggenhet. - Romslig tomt - D.garasje

Smerthuveien 40 presentert av Erik Andersson Aktiv Askim . Velholdt og koselig enebolig med svært attraktiv beliggenhet på Skiptvet/ Videnes. Boligen går over tre plan og har en gjennomtenkt og god planløsning. Dette er en lun og fin bolig man kan flytte rett inn i og trives godt. Boligen inneholder blant annet:

- * 4 soverom
- * 4 bad/vaskerom
- * Terrasse på 34 kvm inkludert vinterhage
- * Dobbeltgarasje med enkel adkomst
- * Eiendomstomt på 1415 kvm
- * Nydelig beliggenhet med kort kjøretur til Skiptvedt
- * Gode solforhold
- * Privat & usjenert
- * Mye oppgraderinger i senere tid

Velkommen på visning! Husk å meld deg på!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	63
Energiattest	68
Nabolagsprofil	74
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 264 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 279 m²

TBA: 71 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 108 m²

BRA-e: 15 m²

1. etasje

BRA-i: 114 m²

2. etasje

BRA-i: 42 m²

TBA fordelt på etasje

Underetasje

37 m²

1. etasje

34 m² inkl.hagestue

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 295 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA. Ikke målbare areal i 2.etg. er 16 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1415.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med ..

Eiertomt på ca. 1415 kvm. Tomten er flat og pent opparbeidet med plenarealer, beplantning og vintergrønt. Gårdsplassen er belagt med belegningsstein.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig beliggenhet ved Langli i Skiptvet. Det er ca. 10 km til Skiptvet sentrum.

I sentrum - Meieribyen - finner du servicefunksjoner, forretninger, post, bank, cafe, treningssenter, skoler m.m. Meget gode turmuligheter i nærområdet. Flott område og eiendom for friluftsmuligheter og rekreasjon. På vinterstid er det oppkjørte skiløyper. Det er ca. 9 km til Askim sentrum som kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post, apotek, vinmonopol, bank, bibliotek, flere treningssenter, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 min. kjøring til Oslo med bil.

Adkomst

Følg RV 115 ut av Skiptvet sentrum mot Spydeberg. Etter krysset hvor du kan ta inn mot Askim, fortsett ca. 400 meter og ta inn venstre, Langliveien. Etter 1,7 km ta til høyre inn Smerthuveien og huset ligger på høyre side etter ca. 400 meter.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Huset er satt opp med betongsåle på fast grunn. Grunnmur i Leca. Yttervegger er oppført bindindsverk. Trebjelkelag melom etasjene. Saltak av tre tekket med takstein. Vinduer har isolerglass med utvendig sprosser.

Se vedlagte takstrappport avholdt 21.11.2025 iht. av bygg.Ing. Geir Aaslund Byca AS for ytterligere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Barnehage/Skole/Fritid

Kontakt kommune for plass og alternativ løsning.

Bygningssakkyndig

Byco AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Huset er satt opp med betongsåle på fast grunn. Grunnmur i Leca. Yttervegger er oppført bindindsverk. Trebjelkelag melom etasjene. Saltak av tre tekket med takstein. Vinduer har isolerglass med utvendig sprosser.

Se vedlagte takstrappport avholdt 21.11.2025 iht. av bygg.Ing. Geir Aaslund Byca AS for ytterligere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Verditakst

Kr 4 600 000

Innhold

Innholdsrik enebolig med god planløsning. Det er en leilighet i underetasjen på ca. 69 kvm.

Boligen inneholder:

1. etasje: Romslig, flislagt gang - kjøkken - stue i vinkel med spisestue med utgang til vinterhage (tilbygg) - videre ut til romslig solrik terrasse. På motsatt side finner vi gang, 2 soverom, dusjbad/wc, vaskerom med wc samt en bod.

I 2. etasje kommer man opp til en romslig gang/kontorplass, 2 romslige soverom samt dusjbad/wc.

Underetasjen er skilt av med en lagerdel til hovedhuset, samt en egen inngang til leiligheten.

I hoveddelen finner vi lagerrom/teknisk rom, mellomgang, trappegang samt lagerrom nr. 2 med egen utgang.

Standard

Eiendommen har en tidsmessig standard på utstyr og innredninger. Det er leilighet i u.etg.

Innvendige overflater:

Gulver: Hovedsaklig parkett, ellers vinyl og laminat.

Vegger: Tapet, malt strie og panel. Flisewr/baderomsplater på våtrommene.

Himling: Takessplater. malt panel

Kjøkken:

Hvit, profilert kjøkkeninnredning med nedforede skap og fliser over benkeplatene.

Laminert benkeplate.

Bad/sanitær:

2 nyere bad fra 2017.

Bad i 1.etg: Baderomsinnredning med 4 skuffer under dobbelservant og speil. Innmurt badkar & dusj. Det er montert downlights i tak.

Vaskerom i 1.etg.: Benkeplate med benkeskap på vaskerom, vinyl på gulv., (fra byggeår)

Bad 2.etg.:Nyere bad med baderomsinnredning og speilskap.

Bad i u.etg.: I u.etg er det et romslig bad med god

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

Overflater og bad er tatt i 2016/2017

Modernisert/Påkostet år

2016/2017

Parkering

Stor romslig dobbelgarasje med enkel adkomst. Det er i tillegg flere parkeringsplasser på egen gårdsplass.

Solforhold

Sørvestvendt terrasse med supre solforhold.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe luft/luft, samt varmekabler på våtrom. Ovn for fast brensel med glassfelt i stuen.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 590 000

Kommunale avgifter

Kr 15 791

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann med vannmåler, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Avløp kommer i tillegg på eget privat anlegg.

Tilbud 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 38, bruksnummer 19 i Skiptvet kommune.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger ikke noen pålegg pr.d.d.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen datert 9/6-2004. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: (fyll inn). 1. Husnummerskilt må monteres. 2. Utvendig planeringsarbeid. 3. Loftsetasjen må ferdigstilles. Samtlig punkter et på plass.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.06.2004.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann, privat anlegg for avløp, privat vei adkomst.

Adgang til utleie

Leilighet i u.etg. godkjent for utleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

15 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 590 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 605 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 608 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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.

Ansvarlig megler

Erik Andersson
Eiendomsmegler
erik.andersson@aktiv.no
Tlf: 975 64 298

Ansvarlig megler bistår av

Erik Andersson
Eiendomsmegler
erik.andersson@aktiv.no
Tlf: 975 64 298

Madelene Hidalgo Nilsen
Eiendomsmeglerfullmektig
madelene.hidalgo.nilsen@aktiv.no
Tlf: 988 15 429

Oppdragstaker

Aktiv Askim AS, organisasjonsnummer 932672065
Stasjonsmester Frost gate 18, 1830 Askim

Salgsoppgavedato

02.12.2025







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









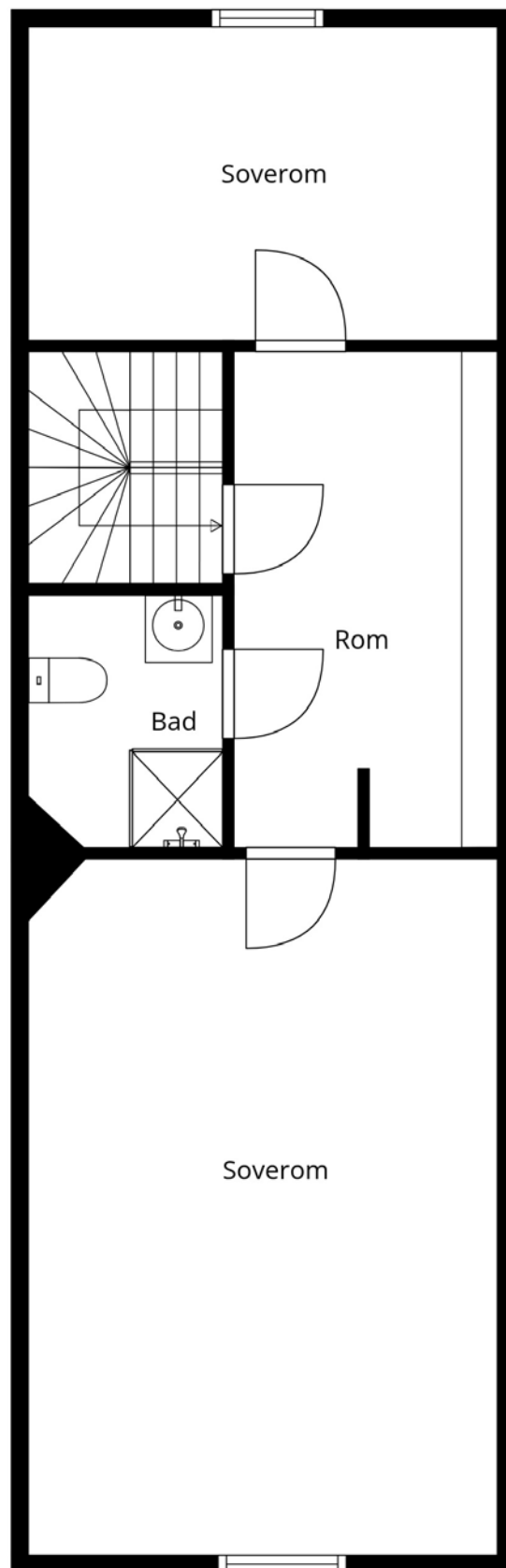






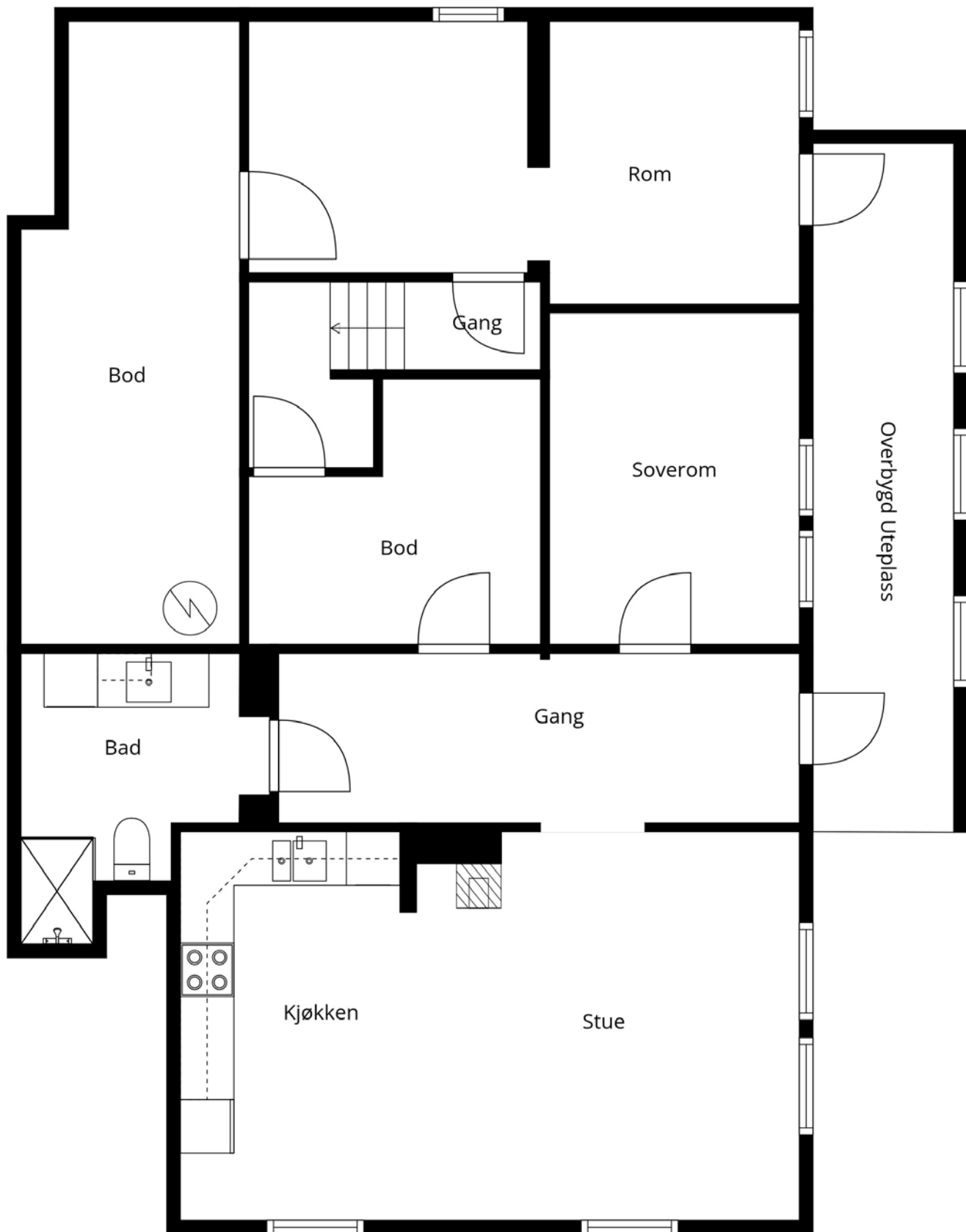






Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.





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



















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Smerthuveien 40, 1816 SKIPTVET



SKIPTVET kommune



gnr. 38, bnr. 19

Markedsverdi

4 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 325 m² BRA-i: 264 m²



Befaringsdato: 21.11.2025

Rapportdato: 27.11.2025

Oppdragsnr.: 15657-1594

Referansenummer: LS2807

Autorisert foretak: BYCO AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Aaslund



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.

Byco

Byco AS ble startet i 2008 for å takserer og ha bygningskontroll i Oslo, Søndre Akershus og Østfold som nedslagsfelt. Byco AS ledes og eies av takserer, bygningskyndig og Ingeniør Geir Conrad Aaslund. Han har vært medlem av Norsk Takst siden 1997, og har taksert siden 1999. Fram til 2008 jobbet han i entreprenørbedrifter som Veidekke og Hafslund.

Rapportansvarlig

Geir Conrad Aaslund

Geir Aaslund

post@byco.no

988 33 365



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Huset er satt opp med betongsåle på fast grunn. Grunnmur i Leca. Yttervegger er oppført bindindsverk. Trebjelkelag mellom etasjene. Saltak av tre dekket med takstein. Vinduer har isolerglass med utvendig sprusser.

Utstyr:

Det er montert markise ved terrassen.
Garderobeskap på soverom.

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe luft/luft, samt varmekabler på våtrom. Ovn for fast brensel med glassfelt i stuen. Vedovn i leilighet. Varmekabler på bad.

Dobbelgarasje.

Elbillader på husvegg.

Tilstands-oppsummering nedenfor med videre detaljering lenger ned i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Takrenner i stål. Med nedløp til terreng.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Adkomst fra luke i knevegg.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse i tre ved inngangen. relativt nybeiset. Rekkverkskrav når den er mer enn 50 cm over terrenget. Her er det på grensen så kjøper får vurdere om de ønsker dette eller ikke.

Traoer i tre. Inngangsrepe med fliser og varmekabler.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, teppe, og fliser på bad og gang. Våtromsbelegg.

Veggene har trepanel, mdf panel og malte plater. Baderomsplater på bad i 2. etasje.

Innvendige tak har trepanel, mdf panel, og himlingsplater.

Leilighet med overflater fra 2017. Nye bad i 2016.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har elementpipe. Kleberstensovn i stuen. Vedovn i leilighet.

Gulvet har belegg. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod i hoveddel.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til

normalt.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom Hybel

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm hvis oppbrettet på terskel..

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Normale utslag ved overflatemåling av fukt.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 8 mm/m.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm hvis membranen er lagt opp på terskel bak list.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom bak toalett.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til normalt.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til normalt.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

Beskrivelse av eiendommen

foretatt ved/i I gang bak dusj.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til normalt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Filter mangler i ventilatoren. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra e-poq. Benkeplaten er av stein. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, kaffemaskin, vinskap og micro. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Egen 200 liter i leilighetsbod. Sikringsskap med automatkurser. Inntak 3 x 63 ampere. Mobil avlesning av måler. 6 kg brannflaske/brannslange i kjøkkenbenk og røykvarslere. Eier sørger for at utstyr er kontrollert eller < 10 år gammelt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Dreneringen er fra 2004. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Forstøtningsmur er av lettklinkerblokker. Fundament for svalgang mellom egen bi-inngang og inngang til leiligheten. Permable(drenerende) masser rundt boligen som tar imot overvann. Stort sett fall fra yttervegg. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2004. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2004. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 2004. Serviceavtale. Det er ikke gitt opplysninger om nedgravde oljetanker.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	325 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	279 m ²
Totalpris	4 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

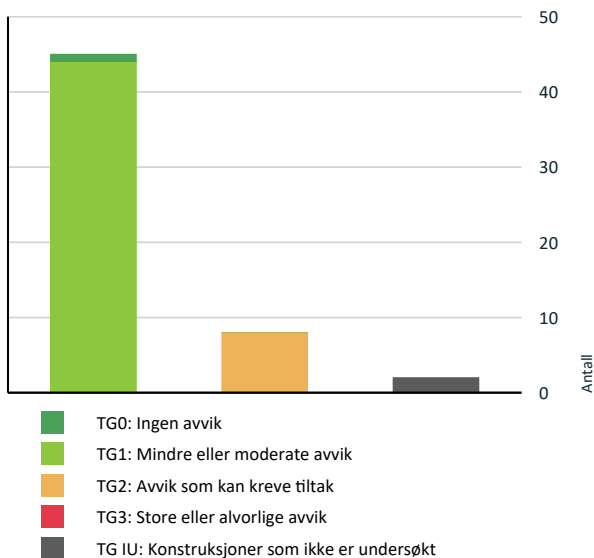
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegningene er ikke stemplet av kommunen

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
- Målt på stedet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken Hybel > Avtrekk [Gå til side](#)

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom Hybel > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det mangler drenering fra innebygget sistene.

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2004

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Kjellerleilighet med bad og kjøkken.
2018	Hagestue	Bygget på terrasse.
2016	Modernisering	Begge bad og kjøkken.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Nedløp og beslag

Takrenner i stål. Med nedløp til terreng.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Adkomst fra luke i knevegg.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre ved inngangen. relativt nybeiset. Rekkverkskrav når den er mer enn 50 cm over terrenget. Her er det på grensen så kjøper får vurdere om de ønsker dette eller ikke.

TG 1 Utvendige trapper

Traoer i tre. Inngangsrepo med fliser og varmekabler.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, teppe, og fliser på bad og gang. Våtromsbelegg. Veggene har trepanel, mdf panel og malte plater. Baderomsplater på bad i 2. etasje. Innvendige tak har trepanel, mdf panel, og himlingsplater.

Leilighet med overflater fra 2017. Nye bad i 2016.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Kleberstensovn i stuen. Vedovn i leilighet.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegg. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod i hoveddel.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til normalt.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Nederste del i kjeller har ikke håndløper på begge sider.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2017

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm hvis oppbrettet på terskel..

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2017

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres kan det ved lekkasje i innebygget sistene ikke oppdages.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 1 Ventilasjon

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Normale utslag ved overflatemåling av fukt.

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 8 mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm hvis membranen er lagt opp på terskel bak list.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom bak toalett.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt

Tilstandsrapport

til normalt.



1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2016

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2016

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2016

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2016

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2004

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til normalt.



2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2016

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskel er 10mm.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er lagt list for å hindre sprutvann ut på gulv. Det bør lages hull i denne slik at lekkasjevann går til sluk.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2016

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i l gang bak dusj.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til normalt.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Filter mangler i ventilatoren.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra e-poq. Benkeplaten er av stein. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, kaffemaskin, vinskap og micro.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2016

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Egen 200 liter i leilighetsbod.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatkurser. Inntak 3 x 63 ampere. Mobil avlesning av måler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

For 2017 arbeidene.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

TG 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

6 kg brannflaske/brannslange i kjøkkenbenk og røykvarslere. Eier sørger for at utstyr er kontrollert eller < 10 år gammelt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2004.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 1 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av lettklinkerblokker. Fundament for svalgang mellom egen bi-inngang og inngang til leiligheten.

TG 0 Terrengforhold

Permable(drenerende) masser rundt boligen som tar imot overvann. Stort sett fall fra yttervegg.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2004. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2004. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG IU Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 2004. Serviceavtale.

TG IU Oljetank

Det er ikke gitt opplysninger om nedgravde oljetanker.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2006

Kommentar

Standard

Dobbel garasje/hobbyverkstedpå som er oppført med støpt plate på mark, bindingsverksvegger med innvendig og utvendig liggende kledning . Aluminium leddheiseport. Sidedør. Innlagt strøm. Sluk i gulvet uten oljeutskiller.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

279 m²/264 m²

Enebolig: 7 Gang, 2 Bod, Stue/kjøkken, 7 Soverom, Bad/vaskerom, Vaskerom, 2 Bad, Garderobe, Kjøkken, 2 Spisestue, 3 Stuer

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 46 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 600 000

Konklusjon markedsverdi

4 600 000

Markedsvurdering

Prisnedgang siste år pga økte levekostnader. Tegn på at renten stabiliseres og prisnedgangen stanser.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Langliveien 448, 1816 SKIPTVET 126 m ² 1958 3 sov	29-04-2021	2 250 000	2 600 000		2 600 000	20 635
2 Taraldrudkroken 11, 1816 SKIPTVET 154 m ² 1966 4 sov	14-01-2018	2 450 000	2 900 000		2 900 000	18 831
3 Langliveien 582, 1816 SKIPTVET 227 m ² 1972 4 sov		3 990 000				15 525
4 Langliveien 582, 1816 SKIPTVET 227 m ² 1972 4 sov	06-05-2018	3 650 000	3 650 000		3 650 000	14 202
5 Taraldrudkroken 10, 1816 SKIPTVET 239 m ² 1976 5 sov	05-07-2020	3 290 000	3 310 000		3 310 000	13 849

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader inkluderer: Vedlikehold, forsikring, og offentlige avgifter. Skjønnsmessig vurdert. Kr. 50 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 50 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 7 250 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 500 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 5 750 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 460 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 110 000

Sum teknisk verdi - Garasje Kr. 350 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 6 100 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 1 000 000

Beregnet tomteverdi Kr. 1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 7 100 000

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

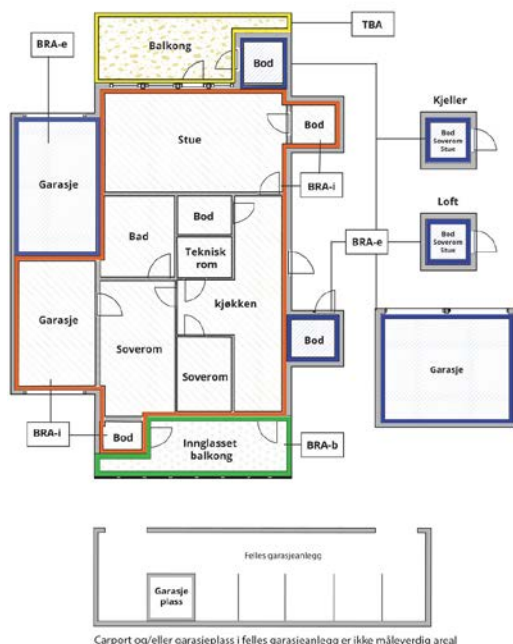
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	108	15		123	37		123
1 Etasje	114			114			114
2 Etasje	42			42		16	58
SUM	264	15			37	16	295
SUM BRA	279						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, gang 2, gang 3, bod, gang hybel, stue/kjøkken hybel, soverom hybel, bod hybel, bad/vaskerom hybel		
1 Etasje	Gang, gang, vaskerom, bad, soverom 1, soverom 1, soverom 2, soverom 2, garderobe kott, kjøkken, spisestue, stue, spisestue, stue	Hagestue	
2 Etasje	Gang, bad, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

Terrasse med 15 m2 hagestue

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene er ikke stemplet av kommunen

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Målt på stedet.

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

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)
Enebolig	197	67
Garasje	0	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.11.2025	Geir Aaslund	Takstingeniør
	Hanne Kristin Hauren Holm	Kunde
	Roy Holm	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3116 SKIPTVET	38	19		0	1415.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Smerthuveien 40

Hjemmelshaver

Holm Hanne Kristin Hauren, Holm Roy

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Innholdsrik enebolig med god planløsning over 3 plan. Det er en leilighet i underetasjen på ca 69 m2. Dobbelgarasje. Eiendommen har en landleg beliggenhet ved Langli i Skiptvet. Det er ca. 10 km til Skiptvet sentrum. I sentrum - Meieribyen - finner du servicefunksjoner, forretninger, post, bank, cafe, treningssenter, skoler m.m. Meget gode turmuligheter i nærområdet. Flott område og eiendom for friluftsmuligheter og rekreasjon. På vinterstid er det oppkjørte skiløyper. Det er ca. 9 km til Askim sentrum som kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post, apotek, vinmonopol, bank, bibliotek, flere treningssenter, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 min. kjøring til Oslo med bil.

Adkomstvei

Privat gruset gårdsvei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i LNF område.

Om tomten

Tomten er meget solrik og er hovedsakelig flat på øverste del, hvor den skråner delvis ned østover. Dette er en jordtomt som er opparbeidet med beplantet hageanlegg med stor gruset gårds plass mellom garasjen og huset. og ned til leiligheten. Det er en fin utsikt utover omkringliggende landskap.

Tinglyste/andre forhold

Ikke opplyst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.11.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	22.11.2017	Arbeider i 2017	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillatelse	27.07.2003		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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/LS2807>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Askim	
Oppdragsnr.	
1102250067	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Roy Holm	Hanne Kristin Hauren Holm
Gateadresse	
Smerthuveien 40	
Poststed	Postnr
SKIPTVET	1816
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Klp
Polise/avtalnr.	1392832

Document reference: 1102250067

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utført av faglærte på dugnad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alt ble bygget opp fra grunnet etter våtromsnorm.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dryppet litt regnvann inn i det ene stuevinduet i 2017/18. Ble sjekket av forsikringsselskap. Det ble målt etter fukt i vegg. Ingen fukt funnet. Ble tettet over vindusbord med en gang. Ikke kommet noe vann siden.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus på kryploftet. Ingen inne i huset.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt elarbeid i huset er utført av Skiptvet elektro AS

Arbeid utført av

Skiptvet elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks på husvegg.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1102250067

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har selv bygget terrasse og satt opp hagestue.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er en utleiedel som det ikke er søkt om bruksendring for.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Boligen er bygd opp med utleie leilighet der det er egen inngang.

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

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1102250067

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1102250067

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roy Holm	930612c2fad644077fd141 b94304f98bfca7b664	18.11.2025 16:52:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Kristin Hauren Holm	50a383bedba29b38711c6 79b566f939340749e99	18.11.2025 16:50:00 UTC	Signer authenticated by One time code

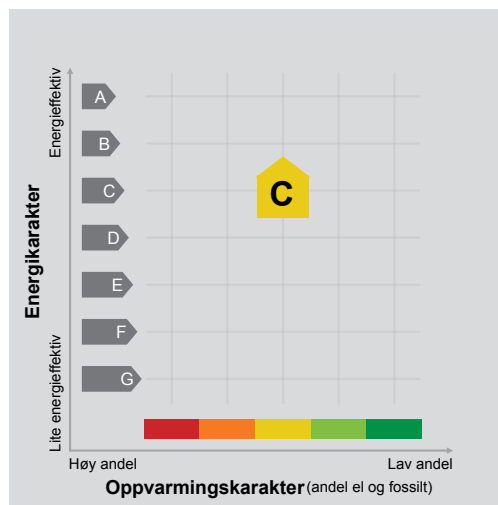
Document reference: 1102250067

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Smerthuveien 40
Postnummer	1816
Sted	SKIPTVET
Kommunenavn	Skiptvet
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19126005
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-191321
Dato	19.11.2025



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

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

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

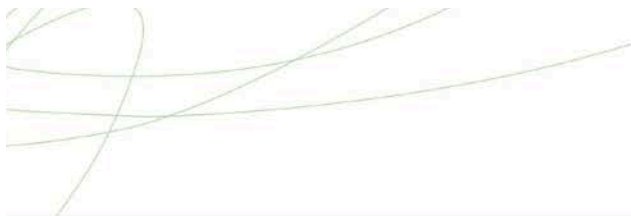
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 19 890 kWh pr. år

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

11 940 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	6 000 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Fyr riktig med ved
- Slå el.apparater helt av

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig med utleiedel
Byggeår 2004
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 250
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Nabolagsprofil

Smerthuveien 40

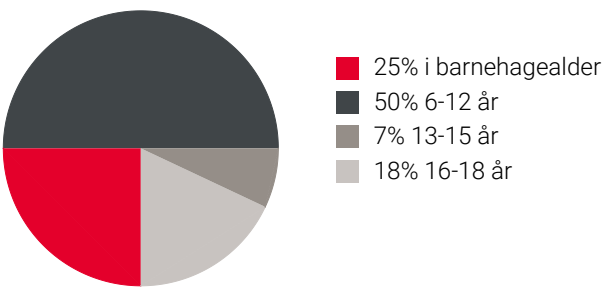
Offentlig transport

🚶 Duserud Linje 406	5 min 🚶 0.4 km
🚆 Askim stasjon Linje R22	13 min 🚆 10.1 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 21 min 🚆

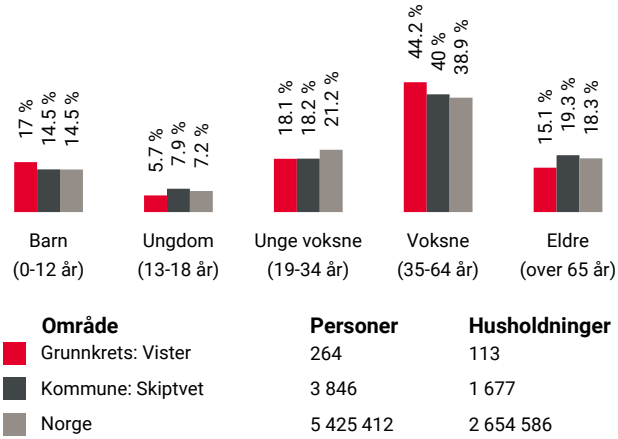
Skoler

Vestgård skole (1-4 kl.) 167 elever, 8 klasser	9 min 🚶 8.9 km
Kirkelund skole (5-10 kl.) 311 elever, 16 klasser	9 min 🚶 10.4 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	11 min 🚶 9.2 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	20 min 🚶 20.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Hestehoven gårdsbarnehage (0-5 år) 38 barn	4 min 🚶 3.7 km
Finlandsskogen barnehage (1-5 år) 64 barn	9 min 🚶 9.2 km
Lindormen barnehage (1-5 år) 56 barn	10 min 🚶 9.3 km

Dagligvare

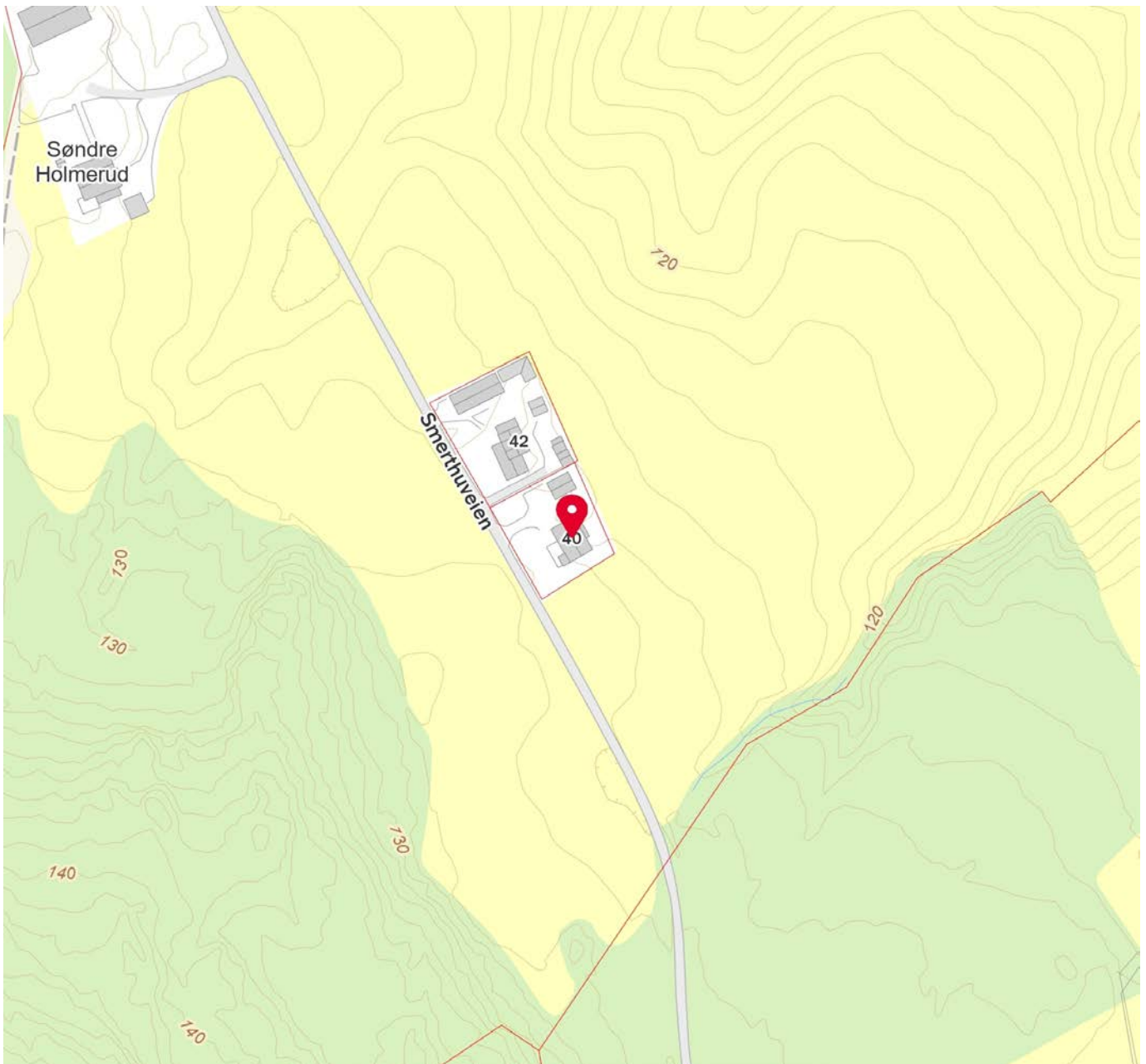
Rema 1000 Skiptvet Post i butikk	8 min 🚶 8.9 km
Kiwi Skiptvet PostNord	8 min 🚶 8.9 km

Sport

⚽ Skiptvet stadion Fotball	7 min 🚶 8.1 km
⚽ Skiptvethallen Aktivitetshall	8 min 🚶 8.2 km
🏊 Skiptvet Treningssenter	8 min 🚶
🏊 Fysioteket Treningssenter	13 min 🚶



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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 38, Bruksnr 19	Kommune:	3116 Skiptvet
Adresse:		Grunnkrets:	109 Vister
Veiadresse:	Smerthuveien 40, gatenr 1510	Valgkrets:	1 Skiptvet
	1816 Skiptvet	Kirkesogn:	2030601 Skiptvet
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	04.12.2002	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 415,8 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3116/38/19	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Annen forretningstype	Forretning:	15.09.2021	Berørt	3116/38/2	0,0
	Matrikkelført:	22.09.2021	Berørt	3116/38/16	0,0
			Berørt	3116/38/19	0,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	15.09.2021	Avgiver	3116/38/2	-92,3
	Matrikkelført:	22.09.2021	Berørt	3116/38/19	0,0
			Mottaker	3116/38/16	92,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	15.09.2021	Berørt	3116/38/2	0,0
	Matrikkelført:	22.09.2021	Berørt	3116/38/16	0,0
			Berørt	3116/38/19	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3116/38/19	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:		Avgiver	3116/38/2	-1 416,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3116/38/19	1 416,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Smerthuveien 40	Bolig	318,0	Kjøkken	8	3	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	25.07.2003
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	318,0	Igangset.till.:	01.06.2004
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	318,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	09.06.2004
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	19126005			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			124,0		124,0				
H01	1		128,0		128,0				
H02			66,0		66,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Smerthuveien 40	Bolig	9,5	Ikke kjøkken	1		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	10,5	Rammetillatelse:	19.03.2019
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	9,5	Igangset.till.:	19.03.2019
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	9,5	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	19126005 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			9,5		9,5		10,5		10,5

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Holm Roy	030973

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	24.08.2004
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	24.08.2004
Energikilde:		BRA annet:	49,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	49,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.11.2006
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	19126714			Antall etasjer:	1

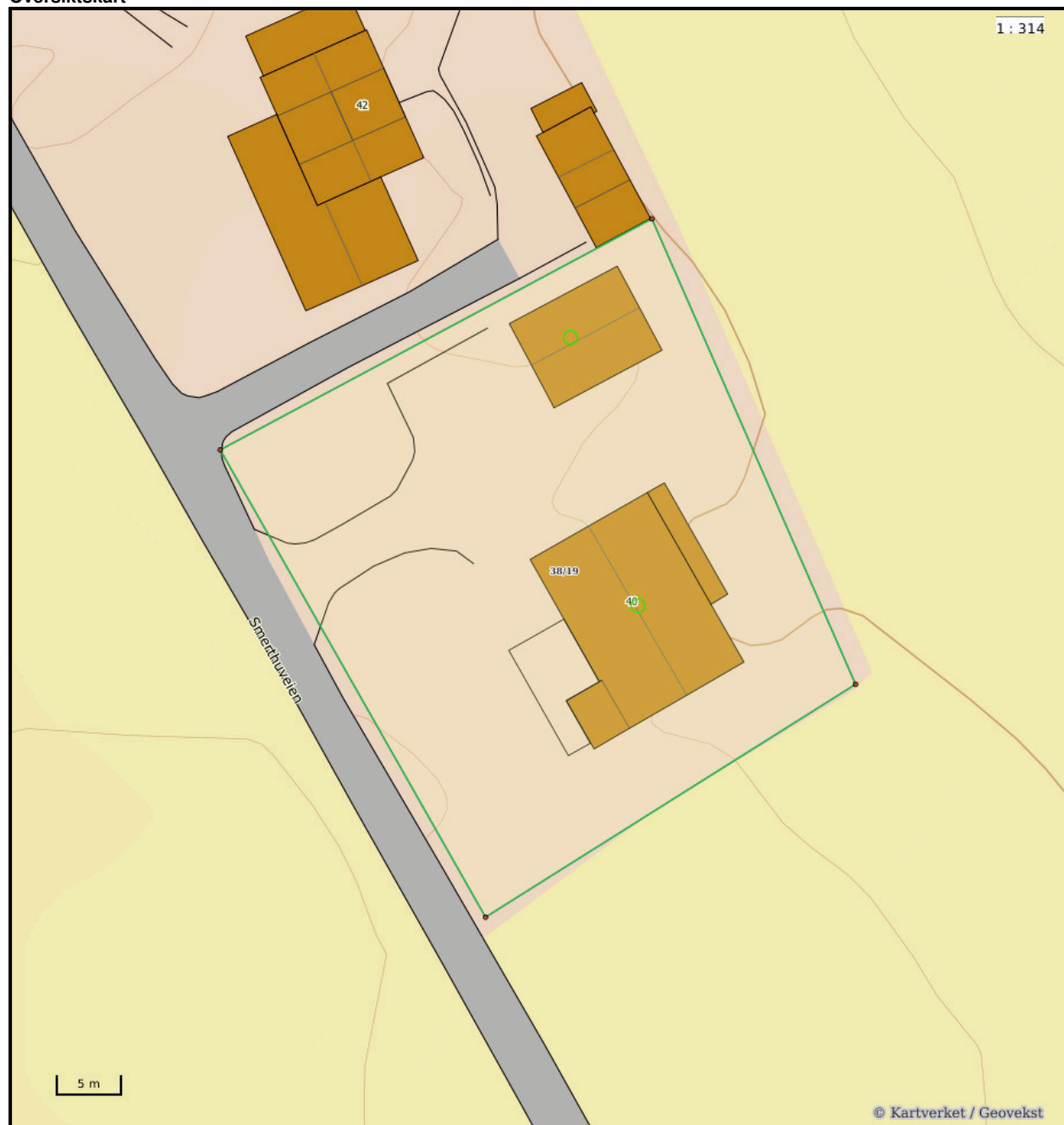
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				49,0	49,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

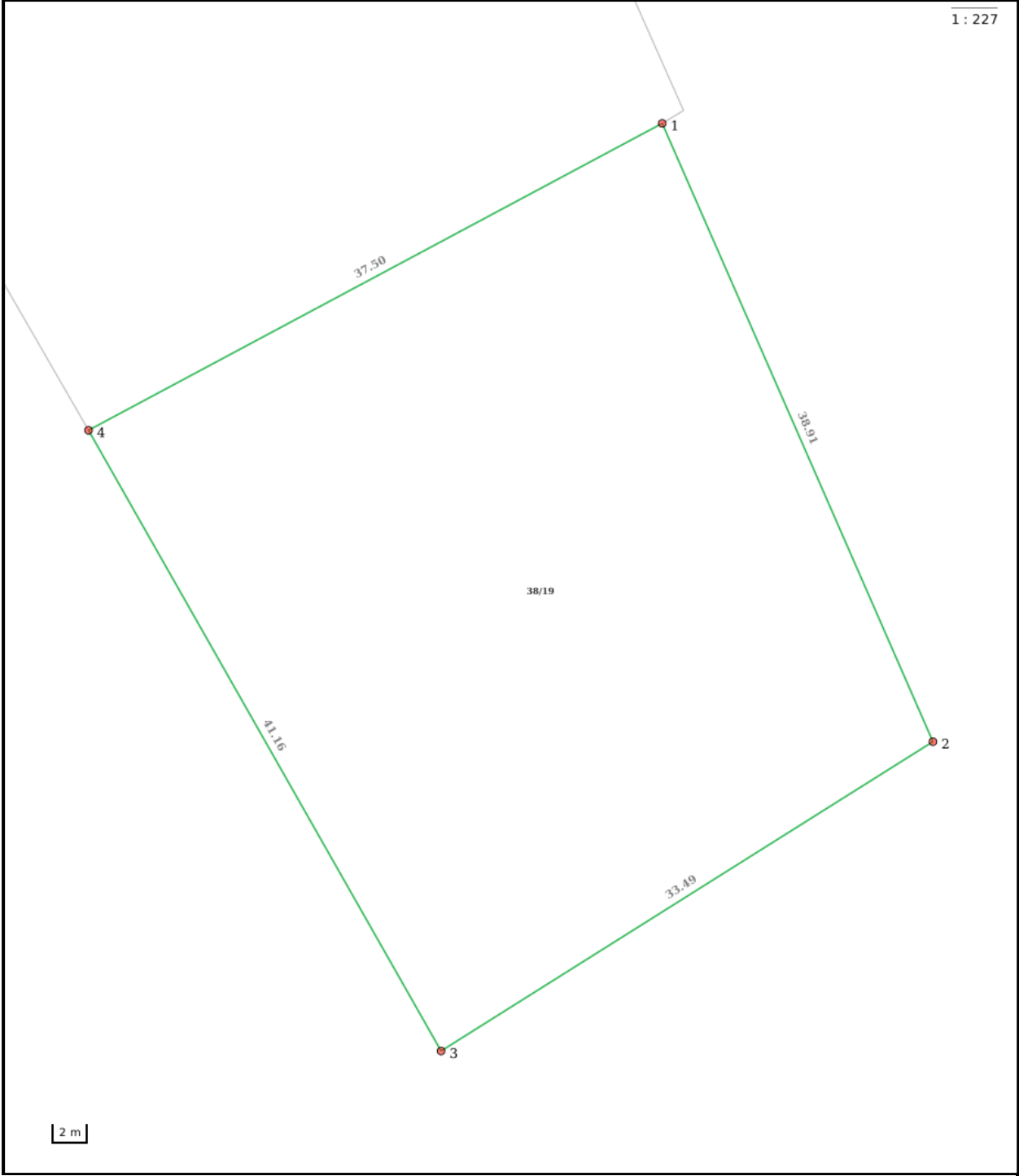
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 1 415,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 600 254,61	620 141,39	38,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 600 220,52	620 160,14	33,49m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 600 200,20	620 133,52	41,16m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 600 234,01	620 110,05	37,50m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

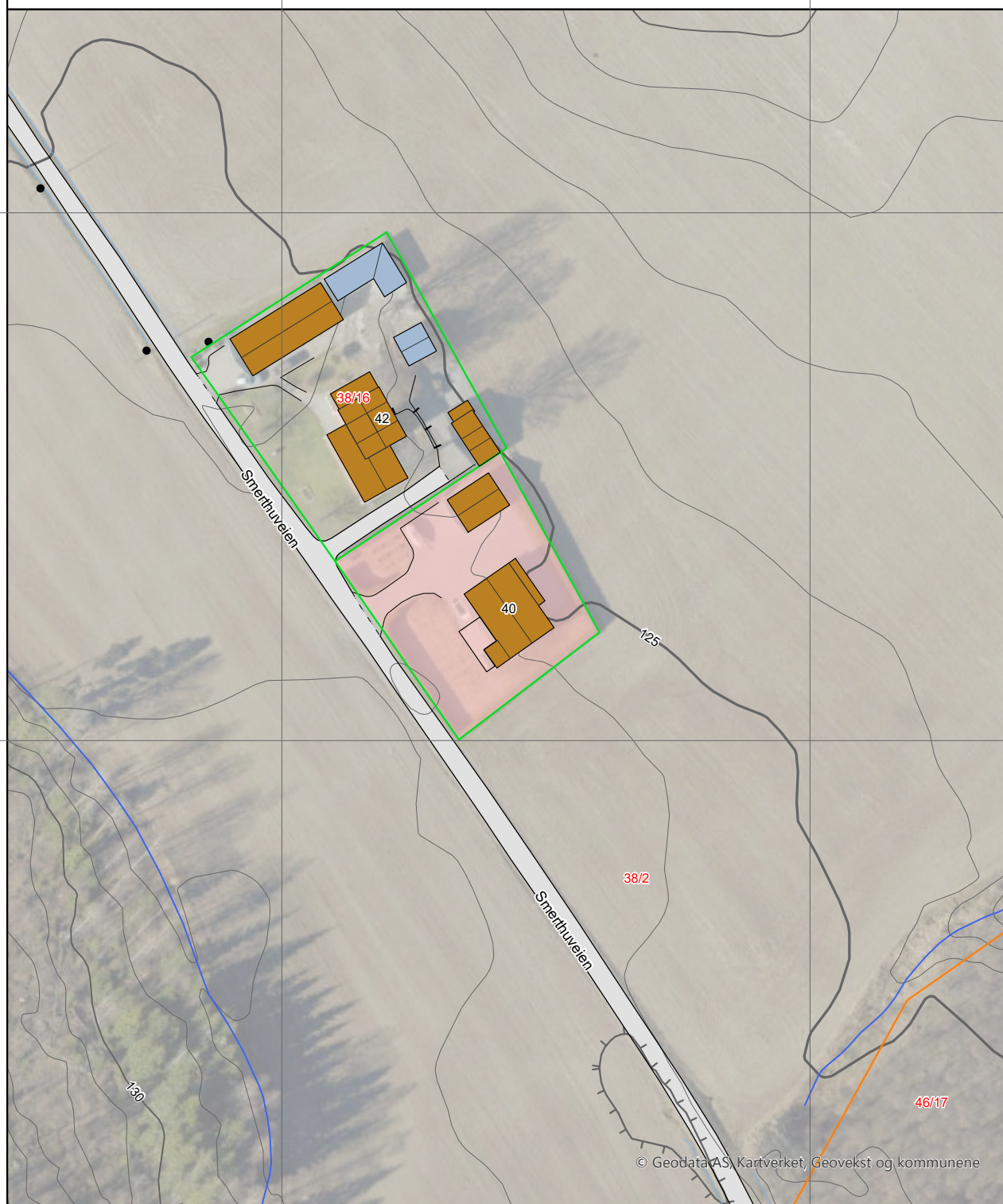
Kommune: 3116 Skiptvet
Eiendom: 3116/38/19/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 17.11.2025



0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

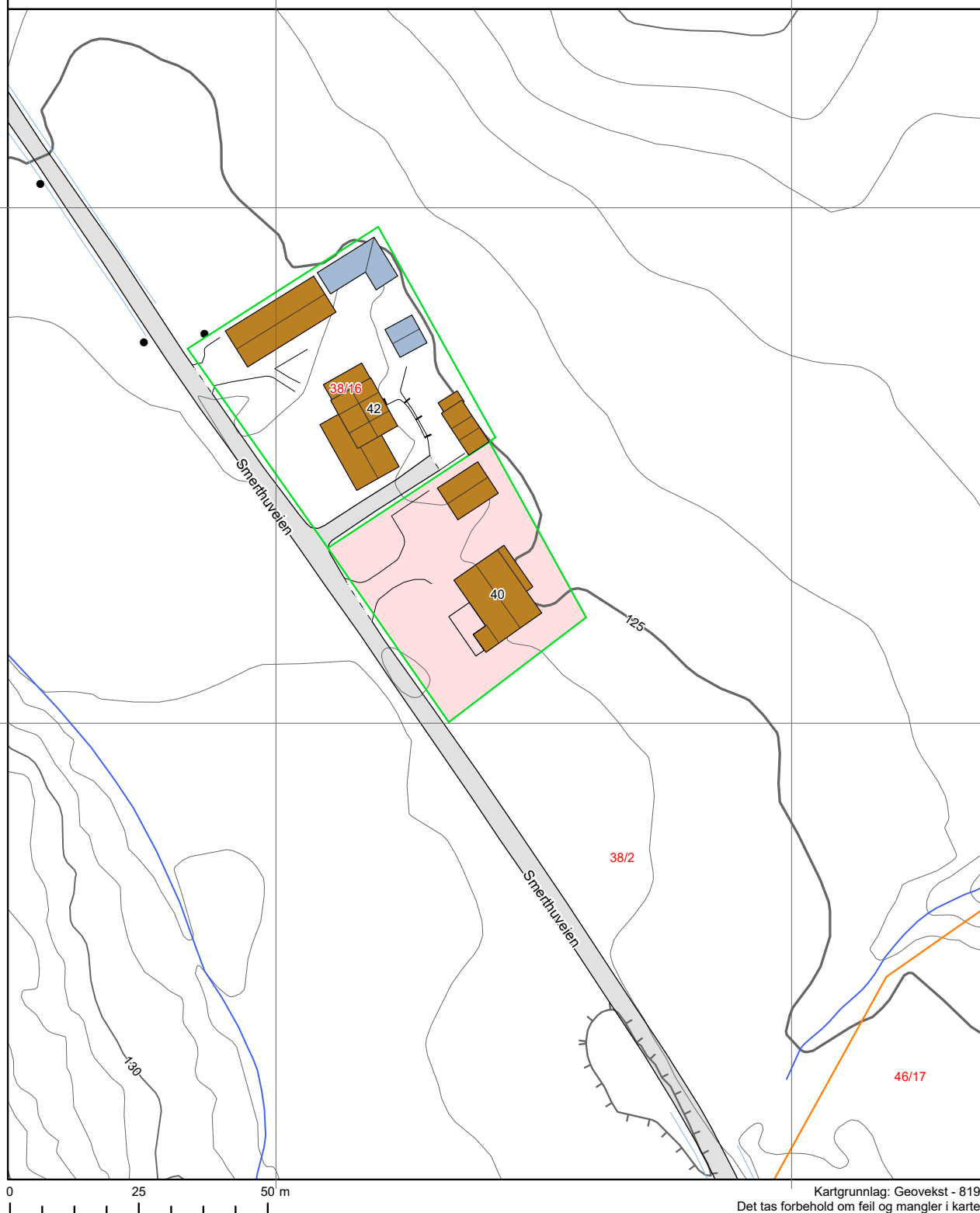
Kommune: 3116 Skiptvet
Eiendom: 3116/38/19/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- · · · · Fiktiv grenselinje
- · · · · Teigdelelinje
- · · · · Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 17.11.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adresspunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

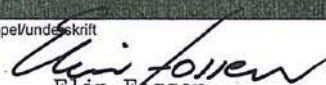
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøyr
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Kommune		Midlertidig brukstillatelse	
Skiptvet		etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 3 Jnr.: 694/2004	
Ansvarlig søker (navn, adresse)		Tiltakshaver (navn, adresse)	
Byggkompaniet Østfold AS Rosenlund 55 A 1617 FREDRIKSTAD		Thorleif Enersen Smerthuveien 40 1816 SKIPTVET	
Midlertidig brukstillatelse er gitt for			
Elendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr. Seksjonsnr.
Smerthuveien 40	38	19	
Spesifikasjon			
Tiltakets/byggets art			
Oppføring av enebolig.			
Vedtak fattet av		Vedtak dato	Saksnr.
Elin Fossen etter delegert fullmakt		25.07.03.	125/2003
Merknader	Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:		
	☒ hele bygget		
	☐ følgende del av bygget:		
	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført		Må fullføres innen (dato)
	Husnummerskilt må monteres.		Omgående
	Utvendig planeringsarbeid		01.10.04.
	Loftsetasjen må ferdigstilles.		01.06.05.
	Eiendommen blir belastet med 2 minimumsavgifter for vann, 1 for utleiedelen av boligen og 1 for hoveddelen.		
	Eier plikter å gi melding til kommunen så snart utleiedelen tas i bruk. Det vil da bli krav om 2 stk. søppelabonement.		
	Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet ☐ Ja ☐ Nei		
Underskrift			
Sted	Dato	Stempel/Underskrift	
Skiptvet, den 9. juni 2004.		 Elin Fossen	
Kopi sendt til			
Funksjon	Navn	Adresse	
	Fortum	1814 Askim	
Funksjon	Navn	Adresse	
	Indre Østfold ligningskontor	1802 Askim	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	



Skatteetaten

Dato
17.11.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3116 SKIPTVET

Gnr 38 Bnr 19 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Smerthuveien 40, 1816 SKIPTVET

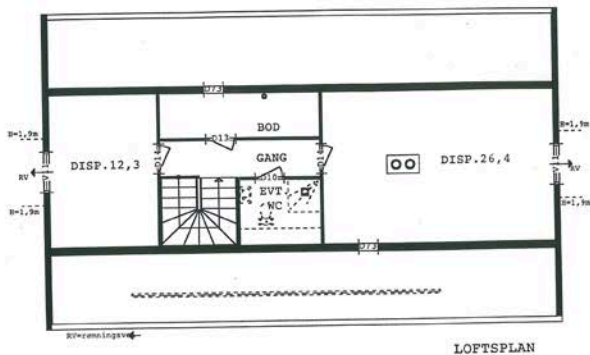
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 799 562
Som sekundærbolig:	kr 3 198 247

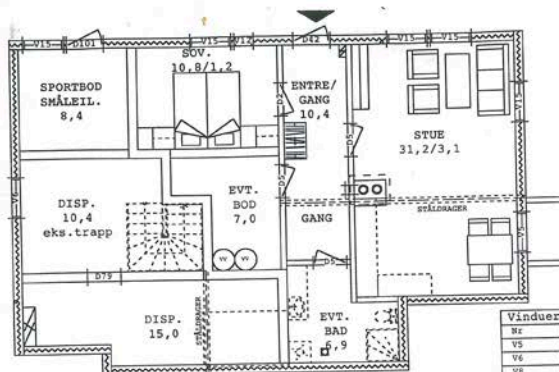
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

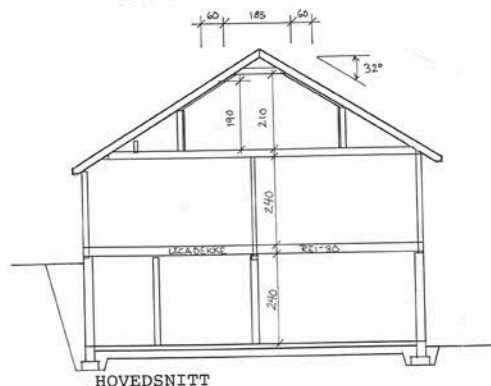
Tlf 800 80000



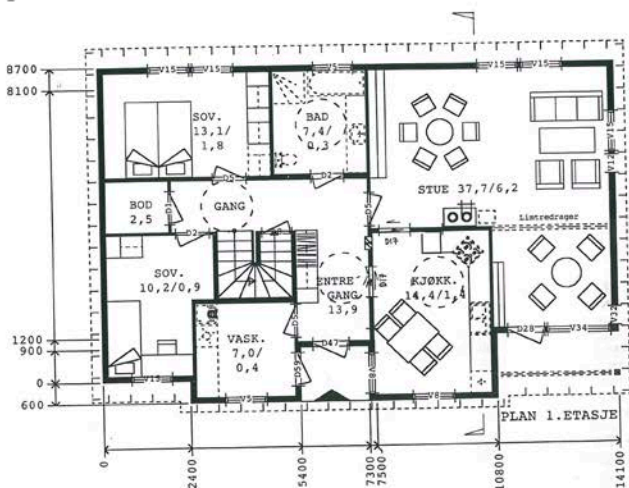
LOFTSPLAN



PLAN UNDERETASJE



HOVEDSNITT



PLAN 1. ETASJE

Vinduer (alle etasjer)		
Nr	Stk	Beskrivelse
V5	3	11x5
V6	1	11x5
V8	2	11x10
V11	2	11x11
V12	2	5x12
V15	11	11x12
V17	1	5x16 F
V18	1	17x16 F

Dører (alle etasjer)		
Nr	Stk	Beskrivelse
D1	1	9x21 H
D2	3	9x21 H spalte
D5	6	9x21 V spalte
D8	1	8x21 H spalte
D10	1	8x20 H spalte
D13	1	8x20 V
D14	2	8x20 V spalte
D17	2	17x21
D28	1	10x21 V BH. 55
D42	1	10x21 H
D47	1	10x21 V
D59	1	9x21 H
D73	2	LUKE
D79	1	9x21 APH.
D101	1	10x21 H

BYA 127,7 m²
GRUNNFLATE 123,8 m²

PLAN 1. ETJ 112,7 m²
PLAN LOFT 42,0 m²
PLAN U. ETJ 42,4 m²
SUM 197,1 m²

SMÅLEIL: 68,8 m²

REV. 09.12.2002 Underetasje R. Nilsen
Rev. 22.11.2002 Underetasje R. Nilsen

BLINKHUS

Byggherre: THORLEIF ENERSEN
Byggadresse: Smertuveien, 1816 SKIPTVET

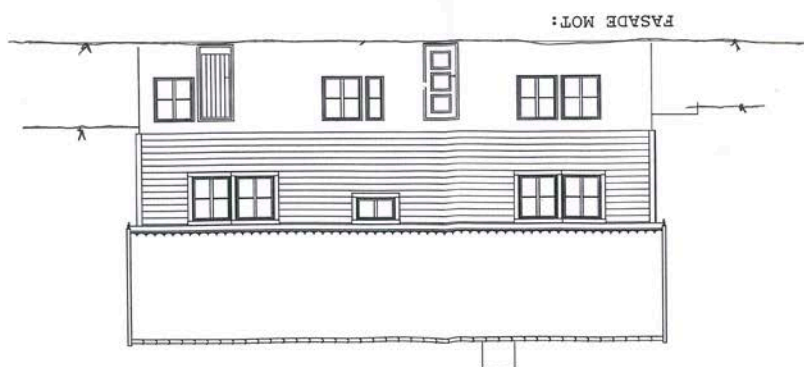
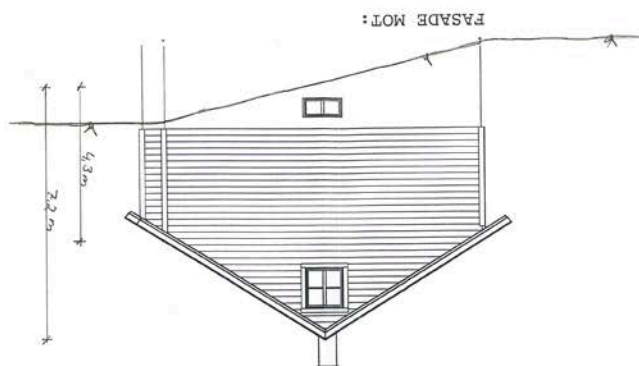
MÅL 1:100 Type: ENEBOLIG Tegnr.: 1 Blad: 1
Utg.p. H1-11 Sign: R. Nilsen Dato 19.09.2002 P10-11349

© Tegningen er beskyttet L.H.L. lov om opphavsrett.

BYGGKOMPANIE
ØSTFOLD AS
- DIN BLINKHUS LEVERANDØR

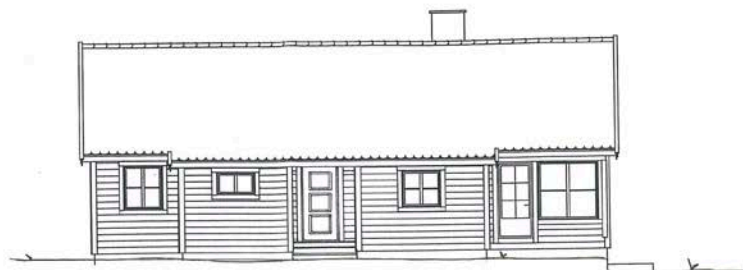
BYGGKOMPANI ØSTFOLD / - DIN BLINKHUS LEVERANDØR		Tegningen er beskyttet iht. L. lov om copyright.	
Byggherre THORLEIF ENSEN	Byggested Smørumvej, 1816 SKIPTVET	Mål: 1:100 Udg. 9. Ht-11	Dato 19.09.2002 Sign. af arkitekt
Tegnr. P10-11349	Type ENEBOLIG	Blad 2	

Rev. 09.12.2002 Underetale af arkitekt
 Rev. 22.11.2002 Underetale af arkitekt



BJØRKL I
 F2

Ε3



A line drawing of a small, single-story house with a gabled roof and a chimney. The house has horizontal siding and several windows. A small porch is visible on the left side.



Rev. 09.12.2002 Understøttelse af AarhusC
 Rev. 22.11.2002 understøttelse af LUGSP

Byggherre	THORLEIF ENERSEN		
Bygadresse	Smerløvsvej, 1816 SKIPTVET		

Mål: 1:100	Type	ENEBOLIG
Utg.p. H1-11	Sign. 	Dato 19.09.2002

Tegn.nr.	Blad
P10-11349	3

☐ Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om ophavsret.



STFOLD A

- DIN BLINKHUS LEVERANDØR



Skiptvet kommune
Postboks 115, 1816 Skiptvet
Telefon: 69 80 60 00
E- post: postmottak@skiptvet.kommune.no

Megleropplysninger

0100 Eiendomsinformasjon

Kommunenr.	3116	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Smerthuveien 40, 1816 Skiptvet								
Hjemmelshaver:	Hanne Kristin Hauren Holm og Roy Holm								
Fester:									

0102 Kommunale erklæringer/ stedbundne heftelser

	Ja	Nei
Foreligger det erklæringer/ stedbundne heftelser	X	

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja:	Nei:
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):		X
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	X	

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Periode:	Vedtaksdato:
Kommuneplanens arealdel	2019- 2031	30.09.2019
Kommuneplan for sentrum	2015- 2027	05.04.2018
Merknad: Se vedlagt veileder for gjeldende arealplaner. www.skiptvet.kommune.no/planer		

**Skiptvet kommune**

Postboks 115, 1816 Skiptvet

Telefon: 69 80 60 00

E- post: postmottak@skiptvet.kommune.no

1800 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

	Tilknyttet (sett kryss)			Ikke tilknyttet (sett kryss)
Vann:	Off. nett: X	Priv. nett:	Off.nett via privat fordelingsnett	
Kloakk:	Off. nett:	Priv. Nett: X	Off. nett via privat fordelingsnett	
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?				
				Ja Nei X
I tilfelle hvilken?				
Finnes det utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen?				Ja Nei X
I tilfelle hvilken?				
Merknad: Det tas forbehold om avvik. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjonen som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.				

1802 Tilknytning til vei

	Tilknyttet (sett kryss)		Ikke tilknyttet (sett kryss)
Vei:	Offentlig vei	Privat vei X	

**Skiptvet kommune**

Postboks 115, 1816 Skiptvet

Telefon: 69 80 60 00

E- post: postmottak@skiptvet.kommune.no

1900 Kommunale avgifter og gebyr

	Pris:	Pr. 100 m³
Vann - pr. m3	77,00	7 700,00
Fastavgift - vann	2 383,00	383,00
Kloakk - pr. m3	53,14	
Tømming septiktank/renseanlegg 3 m3	1 821,30	1 821,30
Tilsynsgebyr for mindre avløpsanlegg	710,00	710,00
Fastavgift - kloakk	1 100,00	
Renovasjon	4 376,90	4 376,90
Renovasjon - fritidsboliger	3 285,70	
Målerleie	251,00	251,00
Brannforebyggende tilsyn/feieravgift	550,00	550,00
Sum ekskl. moms	mva.	15 791,30

Vannmåler	Ja: X	Nei:
-----------	-------	------

Eiendommen har restanse beløp på kommunale avgifter på kr 0,00.**2000 Legalpant**

	Ja	Nei
Er det heftelser med legalpant på eiendommen		X

Kommentar til hele ordren:



Skiptvet kommune

Adresse Storveien 28, 1816

Telefon

Utskriftsdato: 18.11.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

WI31161900 Kommunale avgifter

Kilde: Skiptvet kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3116 **Gårdsnr.:** 38 **Bruksnr.:** 19

Adresse: Smerthuveien 40, 1816 SKIPTVET

Referanse: 1102250067

Melding

Vi finner ingen informasjon om dette produktet i våre arkiver.

FORBEHOLD VED UTLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Skiptvet kommune

Adresse Storveien 28, 1816

Telefon

Utskriftsdato: 18.11.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

WI31162000 Legalpant

Kilde: Skiptvet kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3116 **Gårdsnr.:** 38 **Bruksnr.:** 19

Adresse: Smerthuveien 40, 1816 SKIPTVET

Referanse: 1102250067

Melding

Vi finner ingen informasjon om dette produktet i våre arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

TINGLYST

24 FEB. 2003

ERKLÆRING

SARPSBORG TINGRETT

DAGBOKNR. 159/

Eiere av nedenstående eiendommer i Skiptvet, tillater at eier/fremtidige eiere av gnr. 38, bnr. 19, Smerthuveien 40, godkjent fradelt i HU-sak 39/2002, får veirett på private fellesvei – Smerthuveien, frem til Langliveien Fylkesvei 262, på lik linje med de øvrige oppsitterne på veistrekingen.

Eier/fremtidige eiere av gnr. 38, bnr. 19 forplikter seg til å dele vedlikeholdsutgifter på fellesveien på lik linje med de øvrige oppsitterne.

Eier av gnr 38, bnr 2 – Olga og Thorleif Enersen, - tillater også at det kan legges vann- og avløpsledning over våre eiendommer fra gnr 38, bnr. 19.

Vi forplikter oss/eventuelt senere eiere, å innrette oss slik at vedlikehold av disse ledningene ikke unødig blir vanskeliggjort eller hindret.

Skiptvet, den 12-2-2003

Olga Enersen

Pnr.: 211027 46691

Eier av 38/2

Olga Enersen

Thorleif Enersen

Pnr.: 241228 44346

Eier av 38/2

Thorleif Enersen

Karl Ole Solberg

Pnr.: 021069 49347

Eier av 38/3

Karl Ole Solberg

Per Egil Jansen

Pnr.: 140662 49361

Eier av 38/16

Per Egil Jansen

Mona Camilla Jansen

Pnr.: 230169 34097

Eier av 38/16

Mona Camilla Jansen

Erik Markus Borgen

Pnr.: 211236 45542

Eier av 40/2

Erik Markus Borgen

Hilde Irene Dahl

Ruud

Pnr.: 220468 37235

Eier av 46/9

Hilde Irene Dahl

Ole Magnus Ruud

Pnr.: 120665 49346

Eier av 46/9

Ole Magnus Ruud

Undertegnede, eiere gnr. 38, bnr. 19 i Skiptvet, forplikter oss/eventuelle fremtidige eiere, å vedlikeholde stikkledning for vann- og avløpsledninger fra vår eiendom over gnr. 38, bnr. 2, på en slik måte at eiendommen ikke påføres skade eller ulempe som følge av disse ledningene.

Dersom eiendommen allikevel skulle bli påført skade eller ulempe som følge av disse ledningene, vil vi/eventuelle senere eiere av gnr 38, bnr 19, være forpliktet til å yte full kompensasjon.

Vi forplikter oss/eventuelt fremtidige eiere av eiendommen, å vedlikeholde fellesveien – Smerthuveien – frem til Langliveien – Fylkesvei 262, på lik linje med de øvrige oppsitterne.

Skiptvet, den 12-2-2003

Olga Enersen

Pnr.: 211027 46691

Eier av 38/19

Olga Enersen

Thorleif Enersen

Pnr.: 241228 44346

Eier av 38/19

Thorleif Enersen

TINGLYST

24 FEB. 2003

SARPSBORG TINGRETT

DAGBOKNR. 159/

D. Hordal

SKIPTVET



KOMMUNE

NÆRING OG TEKNIKK

Olga og Thorleif Enersen
Karl Ole Solberg
Mona Camilla og Per Egil Jansen
Erik Borgen
Hilde og Ole Magnus Ruud

Jnr.: 245/2003

**GNR. 38, BNR. 19 – OLGA OG THORLEIF ENERSEN –ERKLÆRING
OM VEIRETT OG RETT TIL Å FØRE LEDNINGER OVER
ANNENMANNNS EIENDOM**

Vedlagt oversendes en kopi av ovennevnte erklæring, som nå er tinglyst.

Erklæringen bør oppbevares sammen med skjøte, da det er en "heftelse" på eiendommene.
Ved et eventuelt salg, skal erklæringen overleveres ny eier.

Skiptvet kommune oppbevarer også en kopi av erklæringen på hver av eiendommene i eiendomsarkivet.

Ønskes ytterligere opplysninger, kan undertegnede kontaktes.

Skiptvet, den 26. februar 2003


Elin Fossen



Storveien 24, 1816 SKIPTVET Telefon: 69 80 60 80 Telefaks: 69 80 60 81
Direkte til saksbehandler: Telefon 69 80 60 83 E-post adresse: elin.fossen@skiptvet.kommune.no



Skiptvet kommune

Vedlegg til arealdelen

Vedlegg SB: LNF-områder for spredt boligbebyggelse:

Bestemmelse for vurdering av tiltak i områder avsatt til LNF-formål for spredt boligbebyggelse (SB).

datert	28.06.2019	Revidert etter 1. gangs høring, vedtatt i kommunestyremøte 03.09.2019, sak 19/069
§-nr	hjemmel	Bestemmelse
§ 701	§ 11-11 p 1	Omfang, lokalisering og utforming av bygninger og anlegg i LNF-områder for spredt boligbebyggelse: Innenfor LNF-områder for spredt boligbebyggelse kan det bygges bolig etter byggetillatelse for ny bolig med: maks 3 boliger per år og maks 8 boliger per 4 år.
§ 701-1	§ 11-7 p 5 b)	LNF-Areal for spredt boligbebyggelse (SB) Innenfor samlede LNF-områder for spredt boligbebyggelse kan søke for bolig til fast bosetning. Det betyr at fritidsbruk er ikke tillatt.
§ 701-2	§11-7 p 5 b)	I LNF-områder for Spredt boligbygging (SB) kan dette etter søknad tillates under forutsetning av at: • Boligen kan tilknyttes eksisterende godkjent avkjørsel, jf. pbl § 27-4, samt eventuelt krav fra Statens vegvesen. Utvidet bruk av eksisterende avkjørsler til fylkesvei 115 på strekningen Meieribyen – Libru er i utgangspunktet ikke tillatt. • Boligen skal plasseres iht. gjeldende støykart for fylkesvei fra Statens vesen (se T3 temakart for støysoner langs fylkesveier. Eventuelle avbøtende tiltak dokumenteres. • Boligen har tilfredsstillende vann- og avløpsforhold, jf. pbl § 27-1, § 27-3 og § 27-3. • Det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur eller miljøforhold, jf. pbl § 28-1 samt vedlagt K1 juridisk bindende temakart for geoteknisk utredning. • Boligen kommer ikke i konflikt med freda kulturminner, jf. kulturminneloven § 3 og § 25. Hensynssoner i arealplankart for registrerte automatisk fredete og vedtaksfredete kulturminner legges til grunn ved saksbehandlingen. • Boligen kommer ikke i konflikt med regionale eller lokale friluftslivs-, vilt- eller naturverninteresser, jf. : hensynssoner i arealplankart for viktig lokalt kulturlandskap/ kulturmiljøer/ kulturminner, regionalt viktige landskap og kulturlandskap. (se juridisk bindende K3 temakart for kulturlandskap, H550_L, juridisk bindende K4 temakart for kulturmiljø, H570_K, T1 temakart for naturtyper, T2 temakart for vilt og T4 temakart for friluftsliv). • Tiltaket skal gis en jord- og skog faglig vurdering, se T5 temakart for jord- og skogbruk. • Boligen kommer ikke i konflikt med i områder med flomfare. Boligen som ligger innenfor K2 juridisk bindende temakart for flomfare skal detaljutredes. • Boligen kommer ikke i konflikt med landbruksinteresser, jf. jordlovens §§ 9,12 og skogbrukslovens § 50. • Boligens fasade og beliggenhet er i tråd med lokal byggeskikk og kulturlandskap. • Fradelinger skal være begrenset til kun 1 boligtomt pr. eiendom/driftsenhet. • Tomtestørrelsen skal være begrenset til 1 daa. • Boligbyggingen ligger innenfor de antall boliger som er tillatt bebygd spredt i perioden. • Boligen ikke er løsrevet fra eksisterende bebyggelse. • Det er trafikksikker veg til skolebuss.
§ 701-3		Temakart T1-5: det vises til den enhver tid gjeldende versjon.
§ 701-4		Det vises til utfyllende juridisk bindende bestemmelser for arealdelen samt andre retningslinjer også.

	Skiptvet kommune Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001) 2022 - 2034
datert	13.09.2022 <i>Planvedtak KS 22/084</i>

Innhold

100 § 1-5 Kapittel: Virkning av arealplaner	2
200 § 3-6 Kapittel: Tettstedsavgrensning	2
300 § 11-7 Kapittel: Bebyggelse og anlegg	2
400 § 11-8 Kapittel: Hensynssoner	8
500 § 11-9 Kapittel: Generelle bestemmelser til arealdel	11
600 § 11-10 Kapittel: Bestemmelser til arealformål § 11-7 p 1-4	20
700 § 11-11 Kapittel: Bestemmelser til arealformål § 11-7 p 5 og 6 «LNF»	20
Vedlegg: Tabell T-520 spesifiseringer til bestemmelse § 520:	21

Separate vedlegg:

Oversikt over arealformål med feltkode

Version:

26.02.2021	<i>Planforslag</i>
20.04.2021	<i>Påførte endringer etter vedtak KS 21/026</i>
07.03.2022	<i>Endringer etter 1. gangs høring med frist 17.09.2021</i>
21.06.2022	<i>Endringer etter 2. gangs høring med frister 09.06. og 16.06.2022</i>
13.09.2022	<i>Planvedtak med endringer jf. vedtak KS 22/084</i>

	Skiptvet kommune Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001) 2022 - 2034
datert	13.09.2022 <i>Planvedtak KS 22/084</i>

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
100 § 1-5 Kapittel: Virkning av arealplaner		
101	§ 1-5	Bestemmelser og retningslinjer for Sentrumsplanen, plannummer 2020 0001. Sentrumsplanen med nummer 2014 0001 vedtatt av Kommunestyret 24.02.2015, sak 15/006 og sist endret 03.09.2019, oppheves.
102	§ 1-5	Bestemmelser og retningslinjer gjelder for hele planområdet for Sentrumsplanen: Sentrumsplanen skal sikre en arealbruk fram til 2050 i samsvar med de langsiktige satsingsområder og strategier for samfunnsutviklingen vedtatt i samfunnsdelen og i henhold til gjeldende plan- og bygningsloven.
103	§ 1-5 § 11-8 f)	Reguleringsplanene vist i § 411, skal gjelde foran Sentrumsplanen. Sentrumsplanen vil likevel supplere og utfylle reguleringsplanene der disse er tause. Gjeldende arealplaner vises som hensynssone H910_ jf. pbl § 11-8 bokstav f).
104	§ 1-5 § 11-17	Arealdel og Kommunedelplan «sentrumsplanen»: Sentrumsplanen skal gjelde fram for kommuneplanens arealdel.
105	§ 1-5 § 12-14	Reguleringsplaner: Følgende reguleringsplaner oppheves i sin helhet som følge av sentrumsplanen: 19980001 Vollgård boligfelt 20030001 Brekkeåsen boligfelt 20030002 Idrettsåsen boligfelt 20050003 Karlsrudengen boligfelt 20130001 Europris og Kiwi
200 § 3-6 Kapittel: Tettstedsavgrensning		
201	§ 3-6	Tettstedsavgrensning for langsiktig tettstedsbebyggelse er vist i temakart T6 ifølge føringer i Fylkesplanen for Østfold fra 2018.
300 § 11-7 Kapittel: Bebyggelse og anlegg		
301	§ 11-7 p 1	Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse (B): <u>Frittliggende småhusbebyggelse (BFS):</u> Det er avsatt nåværende og framtidige arealer for enebolig og tomannsbolig i revidert sentrumsplanen, se vedlagt tabell. Enebolig, eventuelt med sekundærleilighet: Enebolig er en frittliggende bygning som er beregnet på en husstand. Enebolig kan inneholder sekundærleilighet* med et bruksareal på minimum 25 m ² og maks 70 m ² . <i>* Sekundærleilighet er klart mindre enn hoved boenhet og er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sover- og sanitærrom.</i> Grad av utnytting: prosent bebygd areal %-BYA: 30 %. Tomannsbolig: Tomannsboliger er en bygning beregnet å bli bebodd av to familier eller husstander. Det kreves at de to boenhetene er like, speilvendt like, eller tilnærmet like og likeverdige i størrelse og utforming. Naboskillet mellom boenhetene kan være horisontalt eller vertikalt. Betegnelsen tomannsbolig brukes bare om frittliggende bygning, ikke om

	Skiptvet kommune Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001) 2022 - 2034
datert	13.09.2022 <i>Planvedtak KS 22/084</i>

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
		sammenbygde eller sammenkjedede småhus. Boenhetene i en tomannsbolig kan ha separat eller felles inngang. Grad av utnytting: prosent bebygd areal %-BYA: 30 %. <u>Konsentrert småhusbebyggelse (BKS):</u> Flermannsbolig på inntil 2 etasjer skal ha maks 4 boenheter. Rekkehus på en etasje kan ha inntil 6 boenheter i sammenhengende rekke. Grad av utnytting: prosent bebygd areal %-BYA: 40 %.
-	-	Retningslinje om tomtestørrelse: <u>Enebolig:</u> Minste tomtestørrelse er 600 m² og maks 1500 m² per enebolig. I enkelte områder kan kommunen etter skjønn godkjenne ned til 500 m² eller øke til maks 1800 m². <u>Tomannsbolig:</u> Minste tomtestørrelse er 600 m² og maks 1500 m² for 2 boenheter til sammen. I enkelte områder kan kommunen etter skjønn godkjenne ned til 500 m² eller øke til maks 1800 m². <u>Rekkehus:</u> Minste tomtestørrelse er 300 m² og maks 450 m² per boenhet. <u>Flermannsbolig med maks 4 boenheter:</u> Minste tomtestørrelse er 600 m² og maks 900 m² per bygning. <u>Andre boligbebyggelse:</u> Skal utformes i detaljregulering.
302	§ 11-7 p 1	Det kan oppføres småhusbebyggelse på inntil 2 etasjer. Bygninger skal ha saltak, valmet tak eller pulttak med vinkel mellom 7 og 45 grader, eller flate tak. Mønehøyde er maks 8 meter. Gesimshøyde i tilfelle flate tak er maks 8 meter.
-	-	Retningslinje om høyde: Byggteknisk forskrift «§ 6-2 Høyde», andre ledd: «Mønehøyde er høyde til skjæringen mellom to skrå takflater. Mønehøyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.»
303	§ 11-7 p 1	Nåværende småhusbebyggelse – fortetting: a) Småhusbebyggelsen skal være åpen og med småhuskarakter. Ved behandling av søknader om deling og byggesøknader i områdene for åpen småhusbebyggelse skal det legges vekt på å bevare og forsterke de kvalitetene og den karakter områdene og enkelteidommene har. Hensyn til grøntstruktur, klimatilpasning og størrelse og kvalitet på uteoppholdsareal står sentralt. Deling og etablering av nye boenheter tillates bare i den grad det ikke fører til at området eller enkelteidommens kvalitet eller karakter svekkes vesentlig. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum og materialbruk, utformes på en slik måte at området samlet framstår med et godt helhetlig preg, arkitektonisk tilfredsstillende og tilpasset eksisterende terreng. b) Tomtestørrelse skal være iht. ny bruk og har maks 4 boenheter. I delingssaker hvor det er noen form for tvil om hvorvidt tomten kan bebygges med ønsket kvalitet etter gjeldende bestemmelser, kan kommunen kreve at rammesøknaden sendes inn sammen med delingssøknaden for parallell behandling.
304	§ 11-7 p 1	Framtidig småhusbebyggelse: <u>Koffeldåsen (B01):</u> B01 deles opp i, del 1 – langs Lundsveien og del 2 – øvrige arealer mot sør.

	Skiptvet kommune Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001) 2022 - 2034
datert	13.09.2022 <i>Planvedtak KS 22/084</i>

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
		Samlet areal for felt B01 skal områdereguleres med rekkefølgekrav for trinnvis detaljregulering. Del 1 langs Lundsveien detaljreguleres først. Det skal utrede arealformål for varierte boligtyper, hovedveier, friområder (buffersone mot Fjellshagen) og offentlig tjenesteyting (barnehagen) samt uteopphold. En del av områderegulering er sikring av infrastruktur som er grunnleggende for videre detaljreguleringer. Se bestemmelsen § 507 for rekkefølgekrav for Koffeldåsen. <u>Holstadåsen øst (B02+B03):</u> B02 og B03 skal detaljreguleres som boligfelt med varierte frittliggende og konsentrerte boligtyper. I tillegg skal det utformes minst en lavblokk. Atkomstveier og gang- og sykkelveier, SV01 t.o.m. SV05, knyttes til eksisterende veier. Grønnstrukturer GF01-03 sikres i detaljreguleringen. <u>Finland (BFS04):</u> Nåværende boligbebyggelse, se bestemmelsen § 513 om tilpasset byggegrense. <u>Hoel (B05):</u> B05 langs Vollveien og Elgveien skal detaljreguleres som boligfelt med varierte frittliggende og konsentrerte boligtyper. Det skal reguleres gang- og sykkelvei langs Svinndalveien. <u>Koffeld (B06):</u> B06 langs Sagveien skal detaljreguleres som boligfelt med varierte frittliggende og konsentrerte boligtyper. Avkjøringer fra Sagveien. Eksisterende grønt skal utvikles mest mulig til friområde. <u>Skjelle søndre (B08):</u> B08 skal detaljreguleres som boligfelt med varierte frittliggende og konsentrerte boligtyper. Eksisterende avkjøring fra Lundsveien skal brukes. <u>Karlsrudengen (B09):</u> B09 langs Engskeiva skal detaljreguleres som boligfelt med varierte frittliggende og konsentrerte boligtyper. I tillegg er tilstøtende nåværende boliger, grønnstruktur GF04 og atkomstveier en del av reguleringsplan. <u>Østereng (B10):</u> B10 langs Koffeldveien skal detaljreguleres som boligfelt med varierte frittliggende og konsentrerte boligtyper. <u>Skjelle (B11):</u> B11 langs nordside av Lundsveien skal detaljreguleres som boligfelt med varierte frittliggende og konsentrerte boligtyper. Vei og nåværende bolig skal inkluderes i detaljreguleringen.
305	§ 11-7 p 1	Bebyggelse og anlegg: Sentrumsformål (BS): <u>Blokkbebyggelse:</u> a) Det er avsatt nåværende og framtidige arealer for sentrumsformål langs begge sider av Storveien (se vedlagt tabell med feltkoder). Det kan bygges lav- og høyblokk, avhengig av delområde.

	Skiptvet kommune Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001) 2022 - 2034
datert	13.09.2022 <i>Planvedtak KS 22/084</i>

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
		Øverste etasje er tilbaketrasket. b) Ved vurdering av hvilke byggehøyder som skal tillates, og lokalisering av disse innenfor planområde, skal det legges vekt på estetiske kvaliteter og hvordan tiltak påvirker omgivelser og nærliggende bebyggelse, herunder sol- og lokalklimatiske forhold. c) Ved oppføring av ny sentrumsbebyggelse inntil eksisterende småhusbebyggelse skal det gis en god tilpasning til eksisterende bebyggelse med tanke på form, funksjon, volum og høyder. d) Det kreves godkjent detaljregulering for utbygde områder innenfor sentrumsformål kan bebygges. Det kreves også detaljregulering dersom eksisterende bebyggelse skal rives for å erstattes med nye bygg innenfor område avsatt til sentrumsformål. e) Grad av utnytting: prosent bebygd areal %-BYA: 40 %. Lavblokk er bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fire etasjer totalt. Maks høyde er 15 meter over gjennomsnitt planert terreng. Høyblokk er bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fem etasjer totalt. Maks høyde er 18 meter over gjennomsnitt planert terreng.
306	§ 11-7 p 1	Bebyggelse og anlegg: Delområder for Sentrumsformål (BS): <u>Blokkbebyggelse med andre bebyggelse og anlegg (BS01):</u> Innenfor BS01 langs Storveien tillates oppført lav- og høyblokk. Boliger skal kombineres med forretninger, kontor, bevertning, torg og offentlig og privat tjenesteyting. <u>Blokkbebyggelse for boliger (BS02):</u> Innenfor BS02 langs Storveien tillates oppført lavblokk for boliger. <u>Europris – Kiwi (BS03):</u> Nåværende sentrumsformål for forretning, butikk, e.l. <u>Rema – Apotek – YX bensinstasjon (BS04):</u> Nåværende sentrumsformål for forretning, butikk, kontor, e.l. Innenfor området avsettes areal for tømmestasjon for bobiler. <u>Felles for BS01, 03 og 04:</u> Det skal ikke etableres kjøpesenter med bruksareal over 3000 m². Innenfor samlet sentrumsformål BS01, 03 og 04 tillates en netto økning i bruksareal knyttet til varehandel på inntil 50 % i forhold til 2014-nivå på 5500 m².
307	§ 11-7 p 1	Bebyggelse og anlegg: Offentlig og privat tjenesteyting: Nåværende arealformål (se tabell) for: Administrasjonsbygg BAD, barnehager BBH, skoler BU, dagsenter BIN, sykehjem BIN, institusjon BIN, trygdebolig BOP, omsorgssentre BOP, religionsutøvelse BR og forsamlingslokaler BFL. Grad av utnytting: prosent bebygd areal %-BYA: 40 %. Ved eventuelle endringer kan kommunen kreve detaljregulering. <u>Vestgård skole (BU01):</u> Framtidig videre utvikling for Vestgård skole.

	Skiptvet kommune Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001) 2022 - 2034
datert	13.09.2022 <i>Planvedtak KS 22/084</i>

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
308	§ 11-7 p 1	Bebyggelse og anlegg: Næringsbebyggelse (BN): <u>Næringsbebyggelse:</u> Bygninger som faller inn under næringsbebyggelse er: kontor, industri og lager. <u>Skiptvet Mølle BN01:</u> Området er avsatt til nåværende næringsbebyggelse for Skiptvet Mølle og andre industri, lager og kontor. Maks mønehøyde for området er kote +156,60 meter. Grad av utnytting: prosent bebygd areal %-BYA: 50 %. Ved eventuelle endringer kan kommunen kreve detaljregulering. <u>Skiptvet Mølle vest BN02:</u> Området er avsatt til framtidig næringsbebyggelse vest for Skiptvet Mølle for videre utvikling av industri, lager og kontor. Maks mønehøyde er en del av utredningskrav ved detaljregulering. Grad av utnytting: prosent bebygd areal %-BYA: 50 %. <u>Fjellshagen BN03 og BN04:</u> Nordre området med felt BN03 er avsatt til nåværende næringsbebyggelse kombinert med trialbane. Innenfor området gjelder reguleringsplanene med nummer 19990001 (vest) og 20030003 (øst). Søndre området med felt BN04 er avsatt til framtidige næringsbebyggelse, med formål mot industri, lager og kontor. Grad av utnytting: prosent bebygd areal %-BYA: 50 %. Før utbygging innenfor avsatt areal for framtidig næringsbebyggelse kan skje, er det krav om detaljregulering av hele Fjellshagen næringsområde (BN03 og BN04).
309	§ 11-7 p 1	Bebyggelse og anlegg - Idrettsanlegg (BIA): <u>Idrettsanlegg (BIA01):</u> Utvidelse av framtidig idrettsanlegg.
310	§ 11-7 p 1	Bebyggelse og anlegg - Grav- og urnelunder: Nåværende arealformål på Skiptvet kirke viser samlet areal for kirke og andre bebyggelse og anlegg. Detaljregulering for Skiptvet kirke med plannummer 2010 0001 gjelder fram for sentrumsplanen. Ved eventuelle endringer i utomhusplan skal reguleringsplanen rulleres.
311	§ 11-7 p 1	Bebyggelse og anlegg - Andre typer: <u>Vannanlegg BVA:</u> Høydebasseng for drikkevann.
312	§ 11-7 p 1	Bebyggelse og anlegg - Uteoppholdsareal: <u>Uteoppholdsareal (BUT):</u> Avsatte arealer i sentrumsplan ligger mellom boligfelt og annen bebyggelse. Uteoppholdsarealer skal sikres i arealplaner. Arealer skal etableres som turstier og stikkveier. I tillegg til friområder har disse arealer utstyr som nevnt i <u>lekeplassnormen</u>. <u>Uteoppholdsareal Finland (BUT01):</u> For utvidelse av Lindormen er det krav om detaljregulering.

	Skiptvet kommune Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001) 2022 - 2034
datert	13.09.2022 <i>Planvedtak KS 22/084</i>

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
		<u>Lekeplass (BLK):</u> Avsatte arealer på minst 150 m² skal utformes for lek med tilrettelegging av lekeutstyr, benker og tiltak jf. typer «sandlek 1» og «sandlek 2». Framtidige arealer er avsatt langs følgende veier: -BLK01 Bjørkveien -BLK02 Furuveien -BLK03 Elgveien -BLK04 Furuveien -BLK05 Enerveien -BLK06 Vollveien <u>Solforhold:</u> Rekreasjons- og uteoppholdsarealer bør ha sol på 50% av arealet ved jevndøgn kl. 1500. Terrenget bør ikke være brattere enn 1:5. Vegetasjon og terreng skal være brukelig og attraktivt ut ifra den bruk området er tiltenkt.
-	-	Retningslinje om uteoppholdsareal: For utarbeidelse av byggeplan for uteoppholdsareal og lekeplass vises til den enhver tid gjeldende <u>lekepassnorm for Skiptvet kommune</u>.
313	§ 11-7 p 2	Samferdsel: <u>Vei:</u> Framtidige atkomstveier til framtidige boligfelt skal innarbeides i reguleringsplan. Boligfelt Holstadåsen øst (SV01 – SV05) Boligfelt Skjelle (SV06)
314	§ 11-7 p 2	Gang- og sykkelvei: <u>Framtidige gang- og sykkelveier er avsatt langs (GSV):</u> -Storveien, 280 meter fortau (se detaljregulering 20170002-1). -SF01, Brekkeveien, 200 meter fortau. -Torget, 180 meter (se detaljregulering 20180001). -Tverrlinna, 220 meter parallell med fylkesvei (se BIN01 Tverrlinna). -Holstadåsen og Karlsrudlia, 200 meter (se B02+B03 Holstadåsen). -Engskeiva, 190 meter (se B09 Karlsrudengen). -Vidnesveien, 200 meter ved kirke. -Lundsveien, Koffeldåsen, 330 meter (se B01). -Svinndalveien, fra Vollveien sørover.
315	§ 11-7 p 2	Parkeringsareal: <u>Vestgårdskole (SPA01):</u> Framtidig parkeringsplass med tilpasset atkomstvei med krav om utomhusplan.
316	§ 11-7 p 3	Grønnstruktur: Framtidige friområde <u>Holstadåsen øst (GF01, 02 og 03):</u> Avsatt areal til framtidig friområde skal tas med i detaljregulering for boligfelt Holstadåsen øst (B02 og B03). GF01 skal fungere som buffersone mot nåværende bebyggelse mot vest.
317	§ 11-7 p 6	Bruk av vassdrag, med tilhørende strandsone: Naturområde: Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinnteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årsikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivareta viktige

	Skiptvet kommune Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001) 2022 - 2034
datert	13.09.2022 <i>Planvedtak KS 22/084</i>

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
		økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet. Kravet gjelder også vannløp uten årsikker vannføring som tydelig adskiller seg fra omgivelsene. Bredde på beltet er avhengig av lokale forhold. Bredde er i utgangspunktet 20 meter fra hver side av vassdraget. (se også § 514)
318	§ 11-7 p 5 a)	Landbruks-, natur- og friluftsmål: Landbruk (LL) - Framtidig tettstedsbebyggelse: Det er avsatt arealmål til nåværende landbruk med mulighet for tettstedsutvikling: -Sør for Lundsveien. -Øst for Storveien. -Nord for Engskeiva. <u>Landbruk, Natur og friluftsområder (LNF-A):</u> Bygg- og anleggsarealmål som er endret til LNF og ligger utenfor tettstedsavgrensning. (Se § 104).
-	-	Retningslinje om Småskala næringsvirksomhet: a) Småskalavirksomhetene skal ta utgangspunkt i driftsenhetens og familiens ressurser, og være innenfor den ramme disse ressursene setter. Hvis tiltaket får et større omfang, kan det bli aktuelt å stille plankrav. b) Søknad om tiltak skal undergis en ordinær behandling etter plan- og bygningsloven § 20-1. c) Fradeling av tomt inkludert virksomhet kan ikke godkjennes uten at arealbruken kommer frem av gjeldende arealplan eller reguleringsplan. d) Ny bebyggelse skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende tun. Unntak kan gjøres for aktiviteter som naturlig bør lokaliseres til andre områder av eiendommen. e) Bygninger skal være stedstilpasset, med utforming i forhold til stedets bebyggelse, materialer, farger og lignende. f) Det skal være tillatt å omdisponere bygninger eller oppføre nye bygninger ved samarbeidstiltak som naturlig kan knyttes til gårdsdriften. g) Et samarbeidstiltak skal ikke være bundet av lokalisering til et tun, dersom det ut fra gitte forutsetninger som finansiering, arbeidsmiljø eller lignende er naturlig å fradele areal til tiltaket. h) Den til enhver tid gjeldende <u>Veileder H-2401 Garden som Ressurs</u>, fra Landbruks- og matdepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet skal benyttes som grunnlag for å vurdere søknader om småskala næringsvirksomheter i tilknytning til landbrukseiendommer.

400 § 11-8 Kapittel: Hensynssoner

401	§ 11-8	Kart med hensynssoner i arealdelen gjelder for sentrumsplanen (delutskrift): <i>K1 – juridisk bindende temakart for geoteknisk vurdering, se kart K1s</i> <i>K2 – juridisk bindende temakart for flomfare, se kart K2s</i> <i>K3+4 – juridisk bindende temakart for kulturlandskap og – miljø, se kart K3s+K4s</i> <i>T3 – temakart for støysoner, se kart T3s.</i>
402	§ 11-8 a)	Støysone, andre støysoner (H290_): Støysone gjelder for avsatte områder ifølge vedlagt tabell <u>A oversikt over arealkoder</u> og langs fylkesveier. <i>(se den til enhver tid gjeldende T3 temakart for støysoner.)</i>

	Skiptvet kommune Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001) 2022 - 2034
datert	13.09.2022 <i>Planvedtak KS 22/084</i>

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
403	§ 11-8 a)	Støysone H290_2: Innenfor støysonen H290_2 tillates det ikke etablering av støyfølsomme bruksformål. For støysoner langs fylkesveier og trialbane gjelder: Ved nybygging eller gjenoppbygging skal støyvernet tilfredsstille den til enhver tid gjeldende støyretningslinjen T-1442; retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen. Bebyggelse i eksisterende støysoner kan påbygges uten forsterket støyvern forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. <i>(Se den til enhver tid gjeldende T3 temakart for støysoner.)</i>
404	§ 11-8 a)	Faresone, Ras- og skredfare (H310_): For alle planer og tiltak innenfor områder vist som hensynssone for ras- og skredfare skal faren vurderes og dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK 17 § 7-3 med veiledning, herunder den til enhver tid gjeldende <u>kvikkleireveileder 1/2019 fra NVE</u> . For områder og tiltak påvirket av faresone for ras og skred skal bestemmelse § 548 for geoteknisk vurdering legges til grunn. <i>(se Juridisk bindende K1 temakart for geoteknisk vurdering.)</i>
405	§ 11-8 a)	Skred i bratt terreng: Eventuelle nødvendige skredvurderinger i bratt terreng skal gjøres iht. den til enhver tid gjeldende digitale veilederen: « <u>Sikkerhet mot skred i bratt terreng</u> », utredning av skredfare i reguleringsplan og byggesak. https://www.nve.no/veileder-skredfareutredning-bratt-terreng <i>(se Juridisk bindende K1 temakart for geoteknisk vurdering, markering «bratt».)</i>
406	§ 11-8 a)	Faresone, flomfare (H320_): Innenfor områder vist som hensynssone flomfare skal tiltak følger kravene i TEK17 § 7-2 «Sikkerhet mot flom». Flomfaren skal vurderes nærmere ved tiltak som ligger mindre enn 20 meter fra bekker. Kommunen vurderer krav om detaljregulering ved disse tiltak (Rundskriv H-5/18, kap. 2.11.1). Kravet gjelder også vannløp uten årsikker vannføring som tydelig adskiller seg fra omgivelsene. <i>(Se Juridisk bindende K2 temakart for flomfare.)</i>
407	§ 11-8 a)	Håndtering av overvann (H320_S): Avsatte områder med H320_S viser tilleggsområder for mulig ekstra fare for samling av overvann, utenfor hensynssone for flomfare H320. For bestemmelsen se i § 406. <i>(Se Juridisk bindende K2 temakart for flomfare.)</i>
408	§ 11-8 a)	Hensynssone for infrastruktur (H410): Hensynssone har krav som gjelder infrastruktur for å sikre flomvei. Avsatte områder ligger ved Koffeldåsen, Lundsveien, Hoelsbekken og langs Storveien ved Sollia.
409	§ 11-8 a)	Faresone, Høyspenningsanlegg inkl. kabler (H370_1, 2 og 3): Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak i henhold til pbl § 1-6. For å avklare byggegrensen og hensynssonen langs mindre kraftledninger tas kontakt med nettleverandøren. Faresone, Båndlegging etter annet lovverk (H740_1 og 2) Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak i henhold til pbl § 1-6. Det gjelder 2 kraftledninger: 10,00 meter fra kraftledning Vamma, H740_2 (østre linje)

	Skiptvet kommune Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001) 2022 - 2034
datert	13.09.2022 <i>Planvedtak KS 22/084</i>

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
		14,25 meter fra kraftledning Vammafossen, H740_1 (vestre linje) (For vurdering av stråling se § 530.)
-	-	Retningslinje om landskapshensyn (H550): I områder avsatt med hensyn landskap – kulturlandskap (H550), skal det ivaretas et helhetlig landskapsbilde, flora og fauna og kultur- og fornminner. Det tillates ikke tiltak som får en negativ påvirkning på kulturlandskap. Ved vurdering av tiltak skal virkningene på både de nærmeste omgivelsene og det overordnede landskapet klargjøres. Lokalisering, formgivning, fargebruk og volumoppbygging skal tilpasses stedets og landskapets karakter. Det tillates ikke ny spredt bebyggelse i nasjonale og regionale kulturlandskapsområder.
-	-	Retningslinje om kulturmiljøhensyn (H570): Følgende retningslinjer gjelder for områder som listet under: - Eksisterende verneverdige kulturminner og kulturmiljø skal bevares og tillates ikke revet. - Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 i områder og på eiendommer med verneverdige kulturminner og kulturmiljø skal tiltaket skje på vernets premisser og innenfor kulturminnets/ kulturmiljøets tålegrense for endring. Dette gjelder særlig tilpasning til bygningen(e)s plassering i senterstruktur og/eller tun og terreng, utforming, hovedkonstruksjon, takform/taktekking, fasader, proporsjoner på dører, vinduer og andre bygningsdeler, bygningsdetaljer, materialbruk og fargebruk. - En eventuell tilbakeføring kan vurderes, til kulturminnets opprinnelige eller tidligere utforming. - Det skal legges vekt på å opprettholde den karakteristiske tomtestrukturen, historiske vegetasjonselementer, samt kulturminnets særegne plassering i landskapet og terrenget. - Ved søknad om tillatelse til tiltak kan kommunen vurdere å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak. - Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde en kulturhistorisk, arkitektonisk og estetisk redegjørelse som forklarer hvordan tiltaket forholder seg til vernehensynene. - Om nødvendig skal en tilstandsvurdering vedlegges søknad om endring av kulturminner.
410	§ 11-8 d)	Sone for båndlegging etter kulturminneloven (H730_04 - 08): For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, må det søkes kulturminnemyndigheten om tillatelse etter loven om kulturminner § 8. Området er fredet iht. vedtak gjort etter lov om kulturminner §§ 4. 15 og 19, og bygningsfredningsloven av 1920. Punkter gjelder vernete områder, kirkeplass, gravfelt, m.fl. <i>(se vedlagt tabell for oversikt over feltkoder for sentrumsplan.)</i>
411	§ 11-8 f)	Detaljeringsone: Detaljeringsone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret (H910). Soner vises med plannummer for gjeldende reguleringsplan. Arealformål innenfor avsatt detaljeringsone er illustrerende. <i>(Se vedlagt tabell med oversikt over feltkoder for sentrumsplanen.)</i> 1999 0001 Fjellshagen 2003 0003 Fjellshagen og Trialbane 2010 0001 Skiptvet kirke 2014 0003 Idrettsveien 12 2016 0004 Brekke Vest 2018 0001 Torget

	Skiptvet kommune Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001) 2022 - 2034
datert	13.09.2022 <i>Planvedtak KS 22/084</i>

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
		2019 0001 Vesterås 2019 0002 Øst Karlsrudkrysset 2019 0004 Meierigården
500 § 11-9 Kapittel: Generelle bestemmelser til arealdel		
501	§ 11-9 p 2	Utbyggingsavtaler: Utbyggingsavtaler kan inngås for arealer i hele Skiptvet kommunen.
502	§ 11-9 p 2	Utbyggingsavtaler kan inngås både ved utbygging i nye områder og ved omdisponering/endring i allerede utbygde områder.
503	§ 11-9 p 2	I utbyggingsavtaler mellom utbygger/grunneier og Skiptvet kommune kan det avtales forutsetninger for gjennomføring av utbygging med utgangspunkt i følgende rammer: a) Forutsetninger om opparbeidelse etter reglene i pbl § 18-1, § 28-1 og § 28-7. b) Opparbeidelse av anlegg og arealer som forutsetning for gjennomføring av utbygging, må stå i rimelig forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører Skiptvet kommune. c) Forutsetninger med bakgrunn i Skiptvet kommunes utbyggingspolitikk i kommuneplan.
504	§ 11-9 p 2	Utbyggingsavtaler skal utformes i samsvar med bestemmelsene i pbl § 17-2.
-	-	Retningslinje om utbyggingsavtale: For å sikre at utbyggingen skjer i samsvar med intensjoner nedfelt i kommunens planer er det forventet at det inngås utbyggingsavtaler for utbygging / fortetting / fornyelse.
505	§ 11-9 p 3 og 4	Krav til teknisk infrastruktur: I alle områder for fremtidig bebyggelse og anlegg skal det etableres følgende teknisk infrastruktur: <u>Energiforsyning:</u> Nye nærings- og boligbygg skal som hovedregel bygges etter TEK17. Nasjonale standarder for slike bygg legges til grunn. Tilknytningsplikt til fjernvarme fastsettes i reguleringsplan. Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNF-område, samt i areal regulert til utbyggingsformål. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Det er generelt 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner. Det er generelt 6 meter byggegrense fra senter EL-ledning. <u>Vann og avløp:</u> For å sikre hygienisk forhold og tilstrekkelig mengde til brannvann, skal overordnet VA-plan inngå i alle reguleringsplaner (område- og detaljreguleringsplaner). Planen skal angi prinsipppløsnings for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, samt dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier. Ledningsanleggene for vannforsyning og avløp skal ha en kapasitet innrettet for utvidelse utover det enkelte planområde, og det må påses at kapasitet og tilstand i bestående VA-nett er god nok dersom ny utbygging gir en økt belastning på dette. Ved dimensjonering

	Skiptvet kommune Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001) 2022 - 2034
datert	13.09.2022 <i>Planvedtak KS 22/084</i>

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
		av avløpsanlegg skal det benyttes en klimafaktor på 1,5 for forventet økning i nedbørintensitet og flom for 200 årsregn (<u>se overvannsveilederen, side 15</u>). Nedbør skal fortrinnsvis gis avløp gjennom åpne vannveier. Bekkelukkinger skal om mulig åpnes. Taknedløp tillates ikke ført til offentlig avløpsnett, herunder overvannsledninger. Naturbaserte løsninger for håndtering av overvann prioriteres. Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, herunder fordrøynings- og renseløsninger, og beskrive hvordan løsningene kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til det offentlige rom. Følgende dokumenter skal legges til grunn for arealplanlegging og søknad om tiltak: -<u>VA-normen</u> -Standard abonnementsvilkår for vann og avløp -<u>Overvannsveilederen</u>
-	-	Retningslinje om bruk av fornybar energi ved ny utbygging: Ved oppføring av nye bygg skal det i størst mulig grad legges til rette for energiøkonomisering og bruk av fornybar energi.
-	-	Retningslinje om vann og avløp: Det henvises til den til enhver tid gjeldende VA-norm av Skiptvet kommunen for utredning av detaljplan, byggeplan e.l.
506	§ 11-9 p 4	Rekkefølgekrav: I områder som på plankartet er markert som framtidige byggeområder kan bygging, konstruksjon eller anlegg som nevnt i pbl kap. 20, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Unntatt er mindre endringer på eksisterende bebygde eiendommer i tråd med kommuneplanens arealdel med tilhørende planbestemmelser. Tilstøtende arealer kan være del av reguleringsplan.
507	§ 11-9 p 1 og 4	Rekkefølgekrav: For alle framtidige utbyggingsområder (se § 506) skal utredes parkering, atkomstvei, utkjøringer, gang- og sykkelvei gjennom trafikkanalyse og planutredning. Det er rekkefølgekrav om trygge veier. For areal som fortettes (se § 303) skal det utredes parkering, atkomstvei, utkjøringer, gang- og sykkelvei gjennom trafikkanalyse og planutredning. Det er rekkefølgekrav om trygge veier. Før detaljregulering av Koffeldåsen, med felt B01 (se § 304), kan vedtas, skal det foreligge samlet områderegulering for B01 med forslag for trinnvis utbygging, med løsninger for parkering, atkomstvei, gang- og sykkelveier, utkjøringer og annen infrastruktur. Utbygging av B01-del 2 starter etter ferdigattest av B01-1 til og med B11. B01-1 langs Lundsveien utbygges før del 2.
-	-	Retningslinje for framtidige boligområder: Grønne korridorer: Nye boligområder skal knyttes til omkringliggende større turområder ved at det settes av grønne korridorer som sikrer tilgjengelighet til og sammenheng mellom de ulike grøntområdene.

	Skiptvet kommune Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001) 2022 - 2034
datert	13.09.2022 <i>Planvedtak KS 22/084</i>

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
508	§ 11-9 p 4	Rekkefølgekrav: For områder avsatt til utbyggingsformål sentrumsplanen kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg som vei, strøm, fiber, vann og avløp er etablert. Samfunnstjenester, så som elektrisitetsforsyning, mv. må innlemmes i planfasen. Utbygging av gang- og sykkelveier/fortau skal skje før eller samtidig med boligområdet.
509	§ 11-9 p 4	Rekkefølgekrav: For boligområder skal lekeareal og andre felles uteoppholdsareal være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen. For andre utbyggingsområder skal uteområdene være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen.
510	§ 11-9 p 5	Bebyggelsesstruktur: I nærområder hvor over ¾ av boligene har lik eller tilnærmet lik plassering i forhold til vei, kan kommunen kreve at nye tiltak skal bidra til å videreføre eksisterende bebyggelsesstruktur. Med bebyggelsesstruktur menes her hvordan bygninger er plassert på eiendommen i forhold til veien. Med nærområde menes tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere samt eiendommer langs begge sider av tilgrensende vei(er).
511	§ 11-9 p 5	Arkitektur: I nærområder hvor det er et dominerende arkitektonisk uttrykk, kan kommunen kreve at nye tiltak skal bidra til at dette videreføres. Med dominerende arkitektonisk uttrykk menes at minst tre av fire bolighus har samme eller tilnærmet samme uttrykk på en formingsfaktor. Formingsfaktorer som vurderes er takform, materialvalg, bygningens volum og forholdet mellom lengde og bredde.
512	§ 11-9 p 5	Byggegrenser: Byggegrenser mellom areal for bygg og anlegg er minst 4 meter fra arealgrense eller tomtengrense. Innenfor sentrumsplanen skal byggegrensen langs fylkesvei 115 for arealer avsatt til sentrumsformål gå i en avstand på 15 meter målt fra midtlinjen av veien. For øvrige arealer innenfor sentrumsplanen langs fylkesvei 115 skal byggegrensen gå i en avstand på 20 meter. Fra øvrige fylkesveier innenfor sentrumsplanen er byggegrensen 15 meter. Fra gang- og sykkelveier, liggende langs fylkesvei, skal byggegrensen gå i en avstand på 15 meter fra midtlinjen av veien. Dispensasjon fra bestemmelsene om byggegrense langs fylkesvei behandles av Skiptvet kommune og kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Viken fylkeskommune skal få uttale seg før det gis dispensasjon, i henhold til plan- og bygningsloven § 19-1.
513	§ 11-9 p 5	Byggegrenser for avgrensede arealformål: <u>Boligfelt Finland (BFS04):</u> Bestemmelseområde: Byggegrenser beregnet fra tomtengrense er tilpasset lokale forhold for avsatte tomter. Grense mot gang- og sykkelvei / friområder er mindre enn 4 meter. Grense mot nord er mindre enn 4 meter, og grense mot syd er større. Grense mot atkomstvei er 4 meter. Avstand mellom boligbygninger er minst 8 meter.
514	§ 11-9 p 5	Byggegrenser: Byggegrenser fra avsatte arealer for bebyggelse og anlegg (byggeområder) mot bekker og innsjø skal vurderes og utredes i reguleringsplan med eventuelt avbøtende tiltak. Kravet gjelder også vannløp uten årsikker vannføring som tydelig adskiller seg fra omgivelsene.

	Skiptvet kommune Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001) 2022 - 2034
datert	13.09.2022 <i>Planvedtak KS 22/084</i>

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
515	§ 11-9 p 5	Universell utforming: Det fysiske miljøet skal planlegges, bygges og opparbeides slik at bygninger og arealer er tilgjengelig for alle. Universell utforming er en betegnelse på et prinsipp, en målsetning og en strategi om utforming av et inkluderende fysisk miljø med gode funksjonelle kvaliteter. Detaljerte forutsetninger for tilgjengelighet og universell utforming skal konkretiseres plan- og byggesaker.
516	§ 11-9 p 5	Uteoppholdsplasser: Lekeareal for småbarn forutsettes dekket <u>på den enkelte boligeiendoms grunn</u> . For hver enkelt bolig skal det være et egnet uteoppholdsareal på minimum 50 kvm. Uteoppholdsareal kan anses dekket ved opparbeiding av fellesareal som ligger mellom flere boligeiendommer og grenser direkte til disse.
517	§ 11-9 p 5	Uteoppholdsplasser I nye boligområder med krav om detaljregulering skal det opparbeides minste uteoppholdsareal (MUA) for felles bruk i henhold til underliggende tabell. MUA skal fortrinnsvis i opparbeides som grønnsstruktur med plass til lek og opphold. MUA skal ikke kunne brukes til parkering. Bebyggelsestype: MUA for felles opphold (per enhet): Enebolig 150 m ² Enebolig med sekundær 200 m ² Tomannsbolig 100 m ² Rekkehus 100 m ² Leilighet 50 m ² Boligblokk 50 m ² Ved utarbeidelse av detaljregulering for boligfelt skal det brukes den til enhver tid gjeldende <u>lekeplassnorm</u> for å utforme lekeplass som tiltak innenfor bebyggelse og anlegg med minst størrelse på 150 m ² .
518	§ 11-9 p 5	Friområder (GF): Avsatte områder kan videreutvikles med benker e.l. for å oppnå trivsel og hensyn til universell utforming.
519	§ 11-9 p 5	Parkering: For plassering av garasje mot atkomstvei gjelder vei-norm fra Skiptvet kommune. Garasje kan plasseres inntil 1,5 meter fra eiendomsgrense mot vei når denne ligger parallelt med veien og inntil 5,0 meter fra eiendomsgrense mot vei når garasjen er plassert vertikalt på vei. Denne bestemmelsen gjelder ikke langs fylkesvei.
-	-	Retningslinje om utforming av vei osv.: Det henvises til den til enhver tid gjeldende vei-norm av Skiptvet kommunen for utredning av detaljplan, byggeplan, utforming veier og avkjøringer e.l.
520	§ 11-9 p 5	Parkeringskrav: Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre. Manøvrerings- og snuarealer skal opparbeides på egen eiendom. For bygg med kombinerte bruk beregnes samlet krav for de enkelte funksjoner i bygget. Se tabell T-520 nedenfor for spesifisering.
521	§ 11-9 p 5	El-bil ladestasjoner - næringsbygg: For alle nye næringsbygg, og institusjoner, skal minst 10 % av biloppstillingsplassene, minst 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil I alle bygg skal det være tilrettelagt med trekkerør for ytterlige 10 % av plassene. Ladepunkt skal ha framlagt dedikert 16 A, 230 V kurs.

	Skiptvet kommune Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001) 2022 - 2034
datert	13.09.2022 <i>Planvedtak KS 22/084</i>

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
522	§ 11-9 p 5	EL-bil ladestasjoner – bolig: I nye boliger med mer enn 4 boenheter skal minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha framlagt, dedikert 16A, 230 V kurs på hver plass. Parkeringsanlegg skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for el-biler.
-	-	Retningslinje om elektriske lavspenning: Det henvises til den til enhver tid gjeldende forskrift fra DSB om slike anlegg og normen NEK 400.
523	§ 11-9 p 5	Parkering for funksjonshemmede: Ved publikumsrettede virksomheter skal minst 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges for funksjonshemmede, minimum 2 plasser. For virksomheter hvor det kan forventes hyppige besøk av funksjonshemmede, kan kommunen kreve tilrettelagt for funksjonshemmede. Biloppstillingsplasser for funksjonshemmede plasseres så nær hovedinngang som mulig, maksimalt i en avstand på 20 meter. Plassene utformes i henhold til krav i Statens vegvesen si håndbok om « <u>universell utforming av veier og gater</u> » (V129).
524	§ 11-9 p 5	Sykkelparkering: Oppstillingsplasser for sykkel skal etableres med sykkelstativ. Minimum 50 % av plassene skal være under tak, mulig å låse fast syklene og plassert ved hovedinngang. Blokkbebyggelse/leilighetskompleks må det avsettes arealer innendørs til sykkelparkering. Se tabell T-520 nedenfor for spesifisering.
525	§ 11-9 p 6	Estetikk: Alle tiltak skal vurderes etter pbl §§ 29-1 og 29-2. Gjerder, murer, skjermvegger, anlegg for avfall og kildesortering, postkasser og tørkestativ skal plasseres på en slik måte at de ikke er til sjenanse for naboer og gjenboere. Bygningers form, farge og materialvalg skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter, landskapsforhold og ivaretar hensynet til verneverdige kulturminner. (Se estetikkveileder for Østfold R14.)
526	§ 11-9 p 6	Skilt og reklame: Skilt og reklameinnretninger kan ikke settes opp uten søknad og tillatelse i henhold til pbl § 20-1 bokstav i), jf. § 30-3 og § 33 av vedkommende veimyndighet. Skilt og reklame skal innordne seg omgivelsene, ikke bryte med byggets arkitektoniske kvalitet eller utformes på en slik måte at de fremstår dominerende og skjemmende i forhold til sine omgivelser. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter med samme atkomst skal skilting samles og utformes som en helhet. Skjemmende farger og utførsel er ikke tillatt og kan kreves endret.
-	-	Retningslinje om skilt og reklame: Kommunen har samordningsplikt, jf. § 21-5, hvor det kreves tillatelse fra flere myndigheter.
527	§ 11-9 p 6	Estetiske redegjørelser for reguleringsplanforslag: <u>Landskap og omgivelser</u> Viktige landskapskvaliteter som landbrukets kulturlandskap, åsprofiler og ravineområder i planområde skal bevares. Ved planlegging og utforming av inngrep i sårbare kulturlandskap og naturområder skal det tas spesielle hensyn. <u>Volum- og funksjonsanalyse</u> I detaljreguleringer innenfor område sentrumsformål, og i felt for kombinert boligbebyggelse og næringsbebyggelse etter oppstartsmøte med kommunen utarbeides en volum- og funksjonsanalyse. Analysen skal fungere som diskusjonsgrunnlag, før det fastsettes endelige rammer for planforslaget. Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter

	Skiptvet kommune Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001) 2022 - 2034
datert	13.09.2022 <i>Planvedtak KS 22/084</i>

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
		og hvordan tiltaket påvirker omgivelser og nærliggende bebyggelse, herunder solforhold og åpne plasser. Der byggverk antas å få fjernvirkning, eller defineres som signalbygg, eller har viktig samfunnsfunksjoner og rolle, skal virkningen utredes som et eget tema i volum- og funksjonsanalysen. <u>Dokumentasjon til planforslaget</u> Sammen med planforslaget kan det til 1. gangs behandling kreves framlagt illustrasjonsmateriale som tegninger, fotomontasje og perspektivfoto. For store og komplekse tiltak kan kommunen kreve utarbeidet en egen formingsveileder som skal gi føringer for videre planlegging og prosjektering på detaljnivå. Denne skal beskrive områdets estetiske kvaliteter, materialvalg med mer.
528	§ 11-9 p 6	Byggesaker: a) Kommunen kan kreve at det i byggesaker inngår en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter. Redegjørelsen skal følge opp plangrep som planbeskrivelsen til vedtatt reguleringsplan beskriver viktige arkitektoniske konsept, løsninger og form. I byggesaker innenfor sentrumsformål og kombinerte formål skal slik redegjørelse foreligge. Dersom kommunen finner vesentlige avvik mellom kvaliteter beskrevet i planbeskrivelsen og den estetiske redegjørelsen, kan kommunen kreve en ny detaljreguleringsplan. b) Nye bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at de etter kommunens skjønn har gode visuelle kvaliteter i seg selv i forhold til deres funksjon og sett i sammenheng med tiltakets omgivelser og plassering. c) For næringsbygg, offentlige bygg og andre større byggeprosjekter, kreves det utarbeidet plan for utomhus areal og utomhusanlegg, for å sikre en god estetisk utforming av disse.
-	-	Retningslinje om byggesøknad: Når byggesøknaden utformes skal den også vise plassering av garasje og biloppstillingsplasser, samt uteplass, støttemur og andre anlegg selv om dette ikke skal bygges i første omgang, samt oppgi kotehøyde for ferdig gulv i første etasje og terrengprofil.
-	-	Retningslinje om byggesøknad: Den til enhver tid gjeldende veilederen av <u>Indre Østfold Brann og Redning</u> brukes i utforming av plan- og byggesaker, særlig for oppstillingsplasser og brannkummer.
-	-	Retningslinje om byggesøknad: Den til enhver tid gjeldende veilederen av <u>Indre Østfold Renovasjon</u> brukes i utforming av plan- og byggesaker, respektive detaljreguleringsplan og utomhusplan for byggesak.
-	-	Retningslinje om byggesøknad: Ifølge § 1.4.2 i Fylkesplanen fra 2018 gjelder <u>Estetikkveileder for Østfold</u> så lang det passer i vurdering av plan- og byggesaker.
529	§ 11-9 p 6	Grønnstruktur: a) I områderegulering og detaljregulering skal eksisterende turdrag, turstier og snarveier som kobler Meieribyens viktigste funksjoner og deler og tilstøtende LNF-områder og skogsområder, sikres med angivelse av egnet arealformål i plankartet. b) Ved regulering av framtidige områder for bebyggelse og anlegg skal viktige naturkvaliteter kartlegges og søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller angivelse av hensynssone. Viktige vegetasjonsområder skal beskyttes i bygge- og anleggsperioden.

	Skiptvet kommune Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001) 2022 - 2034
datert	13.09.2022 <i>Planvedtak KS 22/084</i>

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
		c) I behandlingen av søknader om byggetiltak skal tiltakets virkning på sammenhengende grøntstruktur i nærområdet vurderes. Kommunen kan avslå tiltak som sperrer viktige forbindelseslinjer eller bidrar til en mer fragmentert grøntstruktur.
530	§ 11-9 p 6	Stråling: Ved tiltak som omfatter boliger, barnehager og skoler nærmere enn 100 meter fra høyspentanlegg skal magnetfelt utredes. Ved nybygg og nyanlegg hvor magnetfelt i oppholdssoner overskrider 0,4 µT (mikro-tesla) i årsmiddel, skal tiltak dokumenteres. Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i offentlig rom (utendørs og innendørs) skal strålevernsmyndighetenes anbefalinger følges. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot boliger, barnehager, skoler og offentlig rom i nærheten.
531	§ 11-9 p 6	Naturmangfold: Ved tiltak som kan berøre interesser knyttet til naturmangfold skal det gjøres en nærmere vurdering av naturmangfoldet og avbøtende tiltak skal dokumenteres. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 med tilhørende veileder legges til grunn ved behandling av saker som kan berøre interesser knyttet til naturmangfoldet. Vurderingene og vektleggingen av prinsippene skal komme frem av saksutredningen.
-	-	Retningslinje om naturmangfold: Retningslinje til båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfoldloven. Prioriterte arter, vernet etter naturmangfoldloven, er ikke vist på arealplankartet, men har egne forskrifter hjemlet i naturmangfoldloven.
532	§ 11-9 p 6	Kulturlandskap: Verdifullt kulturlandskap skal bevares og styrkes slik at områdets karakteristiske særtrekk bevares. Sone med hensyn til landskap (H550_) Eventuelt nybebyggelse krever god tilpasning. Ved utbygging av kraftverk er det viktig at gode arkitektoniske løsninger vektlegges. Elveskråningen er sårbare for større landskapsinngrep. Se juridisk bindende <u>K3 temakart</u> for landskap også.
533	§ 11-9 p 7	Kulturminnevern for nyere tid: 1. Ved planlegging og utbygging skal det legges vekt på å ivareta verneverdige kulturminner og kulturmiljø. Oppføring av nye bygninger og anlegg innenfor verneverdige kulturmiljøer må tilpasses de bygde og naturgitte omgivelser og strukturer. 2. For kulturminner som i seg selv eller som del av et kulturmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen verneverdi kan kommunen avslå søknad om rivning. 3. Ved endring av eksisterende byggverk kan kommunen kreve at det tas hensyn til verneverdier, slik at historiske, arkitektoniske og andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til byggverket og kulturmiljøet ikke går tapt, men blir bevart. Dette gjelder hovedkonstruksjon, originale bygningsdeler og verdifulle historiske tilføyelser. 4. Historiske hovedveifar skal søkes bevart. Ved regulering eller eventuelle landbruksinngrep bør det innen en sone på minst 5 meter fra hver side av veifarets midtlinje ikke tillates tiltak som kan forringe veifarets historiske kvaliteter. 5. Det er eiers ansvar å sikre og istandsette verneverdige kulturminner slik at de ikke går tapt. 6. For bygninger i Meieribyen som er oppført før 1950, skal det ved søknad om endringer og/eller rivning, innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning. Dette skal være med som en vurdering i byggesaken. Se juridisk bindende <u>K4 temakart</u> for kulturmiljø også.

	Skiptvet kommune Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001) 2022 - 2034
datert	13.09.2022 <i>Planvedtak KS 22/084</i>

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
534	§ 11-9 p 7	Kulturmiljø og kulturminner: Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bebyggelse og annet kulturmiljø, samt kulturminner. Det skal legges vekt på at ny bebyggelse ikke skal forringe opplevelsen av automatiske fredete fornminner som for eksempel gravfelt. Automatisk fredete kulturminner skal ivaretas med en buffersone som hindrer at kulturminner skjemmes. Det vises til hensynssone H550_ og H570_ som er sammensatt med bruk av Riksantikvarens kulturminnedatabase Askeladden. Konkrete saker som berøres eller kan skjemme automatisk fredete kulturminner skal forelegges Fylkeskonservator.
535	§ 11-9 p 8	Folkehelse: I alle arealplaner og ved gjennomføring av tiltak skal det legges til rette for et helsefremmende samfunn bygget på prinsippene sosial utjevning, helse i alt vi gjør, bærekraftig utvikling, føre var og medvirkning.
536	§ 11-9 p 8	Barn og unge: Kommunen skal følge opp de nasjonale føringer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen og FNs barnekonvensjon. Kommunen skal organisere planprosesser slik at barn og unge blir involvert i planleggingen.
537	§ 11-9 p 8	Ved all arealomdisponering, inklusive spredt boligbygging, spredt næringsvirksomhet og iverksettelse av tiltak som berører arealbruk skal konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø vurderes (jf. nasjonale føringer).
538	§ 11-9 p 8	Klima: Planleggingen skal bidra til å redusere innbyggernes og næringsvirksomhetenes klimagassutslipp. Det skal legges til rette for bruk av fornybar energi ved planlegging og utbygging i nye byggeområder.
539	§ 11-9 p 8	Planleggingen skal forholde seg til at Norge har forpliktet seg til minst 40 prosent utslippsreduksjon i 2030 sammenliknet med 1990 (Meld. St. 13, 2014-2015: Ny utslippsforpliktelse for 2030 – en felles løsning med EU).
540	§ 11-9 p 8	Overvannshåndtering: Lokal håndtering av overvann skal være et gjennomgående prinsipp i arealplaner og ved gjennomføring av tiltak. Det er satt krav om kartlegging og utredning av overvannshåndtering når det gjelder detaljregulering og i oversending av byggesøknad. Økningen i påslipp til kommunalt overvannsnett skal ikke være mer enn 3 l/s etter utbyggingen.
541	§ 11-9 p 8	Overvannshåndtering: Maksimalt 40 prosent av tomtas areal kan bebygges eller opparbeides med harde flater som vann ikke kan trenge igjennom. For nye byggetiltak skal takvann føres til terreng.
-	-	Retningslinje om overvannshåndtering: Det henvises den til enhver tid gjeldende <u>overvannsveileder for Morsa og Glomma sør</u> for utredning av detaljplan, byggeplan, utforming utomhusplan. Det vises til bestemmelser om kommunalt krav for påslipp, takvann og harde flater.
542	§ 11-9 p 8	Støy: Framtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastninger som overstiger grenseverdiene i tabellen 2 i retningslinjer for støy som kommer frem av den til enhver tid gjeldende <u>T-1442 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging»</u> .

	Skiptvet kommune Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001) 2022 - 2034
datert	13.09.2022 <i>Planvedtak KS 22/084</i>

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
		Kvalitetskrav: I rød støysone kan det ikke gis tillatelse til nye støyfølsomme bruksformål uten at området samtidig skjerms slik at utendørs støynivå blir lavere enn grenseverdiene for rød støysone (kommer ned i gul støysone). Gul støysone er å betrakte som en vurderingssone der kommunen kan vurdere å gi tillatelse til oppføring av støyfølsom bebyggelse, dersom en støyfaglig utredning viser at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold jfr. Tabell 3 i T-1442/2021 eller nyere. <i>Se respektive §§ 3.1.1 - § 3.1.5 i T-1442.</i>
-	-	Retningslinje om støy: Det skal vurderes skjermingstiltak mot støy. I tillegg skal det vurderes og dersom nødvendig støydempende tiltak under anleggsperiode.
543	§ 11-9 p 8	Støy: Ved utarbeidelse av reguleringsplan for område nær støykilde skal det foretas støyberegninger, jf. T-1442.
544	§ 11-9 p 8	Støy: Dersom gjeldende reguleringsplan som omhandler støyfølsomme formål innenfor gul støysone (> 55 dB L_{den}) og rød støysone (> 65 dB L_{den}) ikke ivaretar støyhensyn i henhold til den til enhver tid gjeldende T-1442 skal det utarbeides ny reguleringsplan, dersom det skal gjennomføre søknadspliktige tiltak etter kap. 20 i pbl.
545	§ 11-9 p 8	Lokalklima og luft: Ved utarbeidelse av reguleringsplan for arealformål samferdsel og teknisk infrastruktur inntil områder for bebyggelse og anlegg, skal det før 1. gangs behandling utarbeides en analyse av lokalklima og lokal luftkvalitet (se retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520).
546	§ 11-9 p 8	Jordloven: Jordloven §§ 9 og 12 skal fortsatt gjelde i områder avsatt til utbygging inntil det er vedtatt reguleringsplan.
547	§ 11-9 p 8	Forurensing: Ved deponering av masser kreves dokumentasjon av innhold av forurensing og dokumentasjon på at massene ikke inneholder fremmede innvandrende arter.
548	§ 11-9 p 8	Geoteknisk vurdering: I områder under marin grense, innenfor og langs hensynssone H310, der kvikkleireskredfaren ikke er kartlagt, må det ved utarbeidelse av reguleringsplaner gjennomføres en geoteknisk utredning av kvikkleireskredfaren (se bestemmelse § 404). Dersom det påvises kvikkleire i planområdet, må områdestabiliteten for faresonen dokumenteres i henhold til NVEs retningslinjer 2/2011 fra 22.05.2014 eller senere og den til enhver tid gjeldende veileder 1/2019. Vurderingen må også inkludere den delen av kvikkleiresonen som eventuelt ligger utenfor reguleringsplanområdet. Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må komme fram hva den beregnede områdestabiliteten er per i dag, og hvor mye den vil endres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives, virkningen av dem dokumenteres og de må innarbeides i reguleringsplanen. Sikkerhetsnivået er gitt i byggeteknisk forskrift (TEK 17) § 7-3.

	Skiptvet kommune Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001) 2022 - 2034
datert	13.09.2022 <i>Planvedtak KS 22/084</i>

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
600 § 11-10 Kapittel: Bestemmelser til arealformål § 11-7 p 1-4		
601	§ 11-10 p 4	Avkjøringer: Avkjøringer skal forvaltes etter den til enhver tid gjeldende " Rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål - riks- og fylkesveger i Østfold (2009) " og veinormen fra Skiptvet kommune. Ved nybygg i byggeområder skal disse lokaliseres slik at avkjøring fra offentlig vei kan skje i samsvar med rammeplanen og veinormen. Holdning for å tillate nye avkjøringer er følgende. Holdningsklasser: Meget streng, streng, mindre streng, lite streng: fv115 og fv122, streng fv1036, fv1040, fv1042, fv1044, fv1046, fv1048, mindre streng
602	§ 11-10 p1	Mindre utbyggingstiltak: På fradelst tomt kan det utarbeides inntil 4 boenheter uten krav om detaljregulering.
700 § 11-11 Kapittel: Bestemmelser til arealformål § 11-7 p 5 og 6 «LNF»		
701	§ 11-11 p 3	Friluftsliv: Det tillates enkle og naturvennlige tilretteleggingstiltak for allment friluftsliv og rekreasjon. Inngrep som enkeltvis eller i sum reduserer Hoelsbekken, inkludert tiltak som forverrer eller vanskeliggjør bedring av den, inngrep i kantvegetasjon og andre områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, skal søkes unngått. Området er en lokal viktig naturtype med ravine. <u>Se temakart T1 Naturtyper</u>
-	-	Retningslinje for byggeforbud langs vassdrag: <u>Vassdrag:</u> Bestemmelsen jf. § 11-11 nr. 4 «Byggeforbud langs vassdrag» om en sone på 100 meter langs Glomma med særskilte forutsetninger, har et flersidig verneaspekt: • Det biologiske mangfoldet i og langs vassdraget • Landskapselement • Flom- og erosjonsvern I uregulerte områder innebærer bestemmelsen et plankrav for å vurdere miljø- og samfunnsmessige konsekvenser av tiltak før eventuelle byggearbeider kan finne sted. Ved vurdering av eventuelle dispensasjoner fra kravet om reguleringsplan vil det bli lagt vekt på at tiltaket ikke fører til forurensning eller kommer i konflikt med biologisk mangfold, landskap, eller flom/erosjonsvern hensyn. Dette gjennomføres ved oppfølging av Regionalt miljøprogram utarbeidet av Fylkesmannen i Østfold og Lokale tiltaksstrategier for spesielle miljøtiltak i Skiptvet, utarbeidet av kommunen. Kantsoner med gras, trær og vegetasjon langs bekker/vann og dyrka mark/skog/myr skal tas særskilt vare på. Næringsavrenning til vassdrag skal reduseres og det biologiske mangfoldet langs bekker skal tas vare på.
702	§ 11-11 p 5	Byggeforbud langs bekk: Mot bekker i LNF med årsikker vannføring gjelder det byggegrense på minimum 20 meter fra hver side av bekk målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.
703	§ 11-11 p 5	Byggeforbud langs innsjø: Mot innsjøer i LNF gjelder det byggegrense på minimum 20 meter fra gjennomsnitt vannstand.

		Skiptvet kommune Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001) 2022 - 2034
datert	13.09.2022	Planvedtak KS 22/084

Vedlegg: Tabell T-520 spesifiseringer til bestemmelse § 520:

Oversikt over parkeringskrav for hvert arealbruk:

Arealformål	Min. antall bil*	Maks antall bil*	Min. antall sykkel	Per enhet	Tilleggskrav (minst størrelse)
Frittliggende småhusbebyggelse:					
Enebolig	1	2	2	Bygg	18 m ² per bilplass
Enebolig med sekundærleilighet	2	3	4	Bygg	2,5x5 m ² per bilplass og snuareal i tillegg.
Tomannsbolig	2	3	2	Boenhet	2,5x5 m ² per bilplass og snuareal i tillegg
Konsentrert småhusbebyggelse:					
Rekkehus	1	2	1	Boenhet	2,5x5 m ² per bilplass og snuareal i tillegg. 1 gjesteplass i tillegg.
Flermannsbolig, maks 4 boenheter	1	1,25	1	Boenhet	2,5x5 m ² per bilplass og snuareal i tillegg. 1 gjesteplass i tillegg.
Sentrumsformål:					
Lav- og høyblokk, 4 og mer boenheter evt. kombinert med næring	1,0	1,5	1	Boenhet	2,5x5 m ² per bilplass, felles parkering i kjeller.
Næringsbebyggelse:					
Forretning, detaljhandel	0,5	1	1	50 m ² BRA	Felles parkeringsareal med avkjøring snuareal, 2,5x5 m ² per bilplass.
Forretning, senter	0,5	1	0,5	50 m ² BRA	Se ovenfor.
Kontor	0,5	1	1	50 m ² BRA	Se ovenfor.
Industri, lager	0,5	1	1	50 m ² BRA	Se ovenfor.
Restaurant, café	0	0	0,2	Sitteplass	Se ovenfor.
Offentlig og privat tjenesteyting:					
Institusjon, sykehjem, pleiehjem o.l.	0,5	1	0,2	Senge- / behandl. plass	Felles parkeringsareal med avkjøring snuareal, 2,5x5 m ² per bilplass.
Barne- og ungdomsskole	1,5	2	0,5	Ansatt / elev	Se ovenfor, inkludert dropsone og bilplass beregnes per ansatt og sykkel per elev.
Barnehage	1,5	2	1,5	Ansatt	Se ovenfor, inkludert dropsone.
Forsamlingslokaler, bibliotek, kultur	0,1	0,2	0,2	50 m ² BRA	Se ovenfor.
Omsorgsbolig	0,2	0,5	0,2	Boenhet	Se ovenfor, dersom kombinert med andre arealformål i bebyggelse samles parkering i kjeller.



Indre Østfold brann og redning IKS

Adresse: Postboks 154, 1851 Mysen

Telefon: 91590005

Utskriftsdato: 17.11.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold brann og redning IKS

Kommunenr.	3116	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	6275636012	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	19126005	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	Smerthuveien 40, 1816 SKIPTVET
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6275636012.			

BruksenhetId	87403965	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	19126005	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Smerthuveien 40, 1816 SKIPTVET

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Klebersteinsovn	Aduro A/S	Aduro
Stue	Alm.ovn jøtul	Jøtul AS	Jøtul F 220

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
21.11.2023	Tilsyn	29.11.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 87403965

BruksenhetId	87404063	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	19126714	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 87404063.			

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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: Smerthuveien 40
1816 SKIPTVET**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Erik Andersson**Telefon:** 975 64 298
E-post: erik.andersson@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 viderefremidlet 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