



**aktiv.**



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

## Tone Johnsrud

**Mobil** 907 75 346

**E-post** tone.johnsrud@aktiv.no

### Aktiv Mysen og Rakkestad

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 950 000,-

**Omkostn.:** Kr 100 100,-

**Total ink omk.:** Kr 4 050 100,-

**Selger:** Jurij Voitikov

**Salgsobjekt:** Enebolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 2017

**BRA-i/BRA Total** 144/150 kvm

**Tomtstr.:** 5667 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 3

**Antall rom:** 5

**Gnr./bnr.** Gnr. 56, bnr. 448

**Snr.** 2

**Oppdragsnr.:** 1113250058

# Skiptvet - Moderne og flott bolig med attraktiv beliggenhet i sentrum. Blindvei.

## Finlandsveien 2 B.

Vi har gleden av å presentere denne boligen i Skiptvet. Innholdsrik enebolig midt i Skiptvet sentrum. God standard på utstyr og innredninger. Carport på 29 kvm i forlengelse av huset samt utvendig bod på 6 kvm.

Innhold:

1. etg.: Bad, stue/kjøkken, soverom, vaskerom, bod, garderobe, entré, gang. Utvendig bod.

2. etg.: Gang, stue, bod, bad, 2 soverom.

Delvis takoverbygget terrasse på ca. 56 kvm. Carport på 29 kvm.

Beliggenhet:

Boligen midt i Skiptvet sentrum. Kort vei til alle Skiptvets fasiliteter, som barneskole, ungdomsskole, barnehage, SFO, matbutikker, bibliotek, bensinstasjon, idrettshall og treningssenter m. m. Kort vei til lysløype og friluftsområder. Fra Skiptvet går det busser til Sarpsborg og til Spydeberg/Askim. Fra Spydeberg/Askim går det tog/buss til Oslo.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 33  |
| Budskjema .....         | 108 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 144 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 150 m<sup>2</sup>

TBA: 56 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 73 m<sup>2</sup>

BRA-e: 6 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 71 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

56 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5667 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles, eiet tomt på 5 667,3 m<sup>2</sup>. Eiendommen er flat, og er opparbeidet med plenareal og noe beplantning. Parkering skjer i carport, eller på asfaltert gårdsplass.

### Beliggenhet

Boligen ligger på Finland, midt i Skiptvet sentrum. Fra boligen er det kort vei til alle Skiptvets fasiliteter, som barneskole, ungdomsskole, barnehage, SFO, matbutikker, bibliotek, bensinstasjon, idrettshall og treningssenter m. m. Fra boligen er det også kort vei til lysløype og friluftsområder. Fra Skiptvet går det busser til Sarpsborg og til

Spydeberg/Askim. Fra Spydeberg/Askim går det hyppige tog- og bussavganger til Oslo. I nærområdet er andre boliger i etablert boligområde.

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

#### **Bygningssakkyndig**

Moen Takst AS

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Enebolig med 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 2017. Boligen er fundamentert med betong. Ringmurselementer. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med betongtakstein. Takstein fra byggeåret. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass, fra byggeåret.

#### **Verditakst**

Kr 3 950 000

#### **Innhold**

1. etg.: Bad, stue/kjøkken, vaskerom, bod, garderobe, entré, gang. Utvendig bod.
2. etg.: Gang, stue, bod, bad, 2 soverom.

Terrasse på ca. 56 m<sup>2</sup>, vendt mot syd og vest, med tilgang fra stue og hage. Terrasse er delvis takoverbygget.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Vaskerom er opprinnelig teknisk rom på tegning. Ikke søkt om bruksendring av forhold.

#### **Standard**

UTVENDIG

Taktekking:

Taket er tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein, undertak er ukjent. Takstein fra byggeåret. Taket er kun vurdert fra bakkeplan og dels fra takfot av sikkerhetsmessige årsaker, og observasjonen er begrenset. Skader kan forekomme som ikke er synlige uten nærmere undersøkelse. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/ Loft

#### Nedløp og beslag:

Pipe er helbeslått med blikk over tak. Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

#### Veggkonstruksjon:

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning.

#### Takkonstruksjon/Loft:

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Åpen himling i store deler av 2. etasje. Ikke tilgang til loft over bad. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### TG 2:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Ikke benyttet ventilerte takrennekroker. Dette hindrer tilstrekkelig utlufting av taket/undertaket. God lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.

#### Konsekvens/tiltak:

Luftingen bør utbedres for å lukke avviket, men det er sjelden økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekkingen bør det etableres riktig lufting for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.

#### Vinduer:

Vinduer har rammer og karmen av tre.

Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass, fra byggeåret.

#### Dører:

Hev- og skyvedør i stue med energiglass, fra byggeåret. Ytterdør fra byggeåret.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse på ca. 56 m<sup>2</sup>, vendt mot syd og vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord. Terrasse er delvis takoverbygget. Det er montert belysning og stikkontakt på veggen.

## INNVENDIG

### Overflater

#### 1. etasje:

Gulv: Laminat i gang, soverom og stue/kjøkken. Fliser i entré, vaskerom og bad.

Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Sparklede og malte plater.

#### 2. etasje:

Gulv: Laminat i gang, stue og soverom. Fliser i bad.

Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.  
Himlinger: Sparklede og malte plater.

Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk. Dette inkluderer mindre riper, merker og generell slitasje som er naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.

Etasjeskille/gulv mot grunn:  
Trebjelkelag mellom etasjene.

Foretatt kontroll av planhetasvvik ved hjelp av en punktlaser, målt mellom 3 - 7 mm avvik i etasjeskillet og betongdekket. Dette er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.

Pipe og ildsted:  
Stålpipes  
Vedovn i stue.

Innvendige trapper:  
Boligen har malt tretrapp. Opplyst at håndløper er i boden.  
TG 2:

Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen har ikke håndlist på begge sider, noe som innebærer at den ikke har tilstrekkelig avgrensing for å gi støtte på begge sider, slik som forventet for dagens standard for sikkerhet.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Det kan vurderes å montere håndlist på begge sider av trappen for økt støtte og sikkerhet, i tråd med dagens krav. Manglende håndlist/rekkverk gir noe redusert støtte, og økt risiko for fall.

## VÅTROM

Bad 1. etg.:

Bad i 1. etasje, fra byggeåret, med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter av høyglans hvit samt overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det installert vegghengt toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, og det er downlights i himling. Rommet ventileres via ventil i himling, som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Vaskerom:

Vaskerom i 1. etasje, har fliser på gulv og malte plater på vegger. Rommet er innredet med arbeidsbenk. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Rommet ventileres via ventil i himling, som er tilkoblet balansert ventilasjon.



Bad 2. etg.:

Bad i 2. etasje, fra byggeåret, med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter av høyglans hvit, overhengende speil med belysning samt veggskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det installert vegghengt toalett, og det er montert badekar. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, og det er downlights i himlingen. Rommet ventileres via ventil i vegg, som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Overflater vegger og himling:

Veggene har fliser. Taket er malt.

TG 2:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet - Døra er plassert i våtsone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er lagt inn mot døra. Valgt løsning innebærer at badet må benyttes med forsiktighet. Overgang dør/vegg oppfyller ikke kravet til membran. Dersom det blir utsatt for vannsøl, vil det kunne oppstå fuktskader.

Sanitærutstyr og innredning:

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

TG 2:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Takstmannen har ikke mottatt dokumentasjon på at valgt løsning av innebygget sisterner. Og det er usikkerhet om sisternen sikrer til enkel tilgang til utskiftning, samt sikrer at eventuelle lekkasjer synliggjøres uten å medføre større materielle skader over tid.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å etablere en dreusspalte fra sisternekassen. Alternativt installere en lekkasjestopper for å sikre at eventuelle lekkasjer synliggjøres. Uten tiltak kan skjulte lekkasjer føre til fuktskader som er vanskelige å oppdage og medføre større materielle skader over tid.

Kjøkken:

Kjøkkenet med åpen løsning mot stue og plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Sigdal, og har slette fronter av høyglans hvit og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og induksjon samt kjøle- og frysenskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over platetopp, og er ført ut av veggen. Downlights i himling på kjøkkenet. Kjøkkenet er også utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesikring. Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det er påvist enkelte skader i overflatene. Skadene er imidlertid ikke mer omfattende enn det man kan forvente, gitt kjøkkenets alder, og innredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende.



Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatiske sikringer, plassert i bod.

Varmekabler i badene og entré.

Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

TG 2 :

Tiltak/konsekvens:

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

**TOMTEFORHOLD**

Grunnmur og fundamenter. Boligen er fundamentert med betong. Ringmurselementer.

TG 2:

Det er registrert løs puss på muroverflater. Påvist løs puss i fremkant av inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas lokal utbedring. Ikke behov for umiddelbare tiltak, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes.

### **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.

### **Parkering**

På egen eiendom.

### **Radonmåling**

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, og dokumentasjon foreligger.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Vedovn i stue.

2 stk. luft/luft varmepumper fra 2021, én i hver etasje.

Varmekabler i badene og entré, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 950 000

**Kommunale avgifter**

Kr 19 674

**Info kommunale avgifter**

Vannavgift etter måler.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 068 977

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 275 909

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**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 56, bruksnummer 448, seksjonsnummer 2 i Skiptvet kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

06.10.2015 - Dokumentnr: 919558 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 138/1794

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

### **Vei, vann og avløp**

Vei:

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp: Kommunalt via private stikkledninger.

### **Regulerings og arealplaner**

Området er regulert i arealdelen med arealformål: Boligbebyggelse, konsentrert småhus (BKS finland), nåværende

Hensynssone for skredfare (H310), kvikkleireskred.

Øvrige dokumenter finnes i planregisteret:

<https://www.arealplaner.no/skiptvet3116/arealplaner/67?term=20200001>.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

## **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 950 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

98 750 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

100 100 (Omkostninger totalt)  
116 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
118 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 050 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 066 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 068 800 (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.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 100 100

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14.900,- oppgjørshonorar kr. 5.900,- Markedspakke kr. 21.000,- og visninger kr . 2.500 pr. stk , -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr . 45.000 ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag jfr. oppdragsavtalestort kr ,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr ,- , samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Tone Johnsrud  
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF  
tone.johnsrud@aktiv.no  
Tlf: 907 75 346

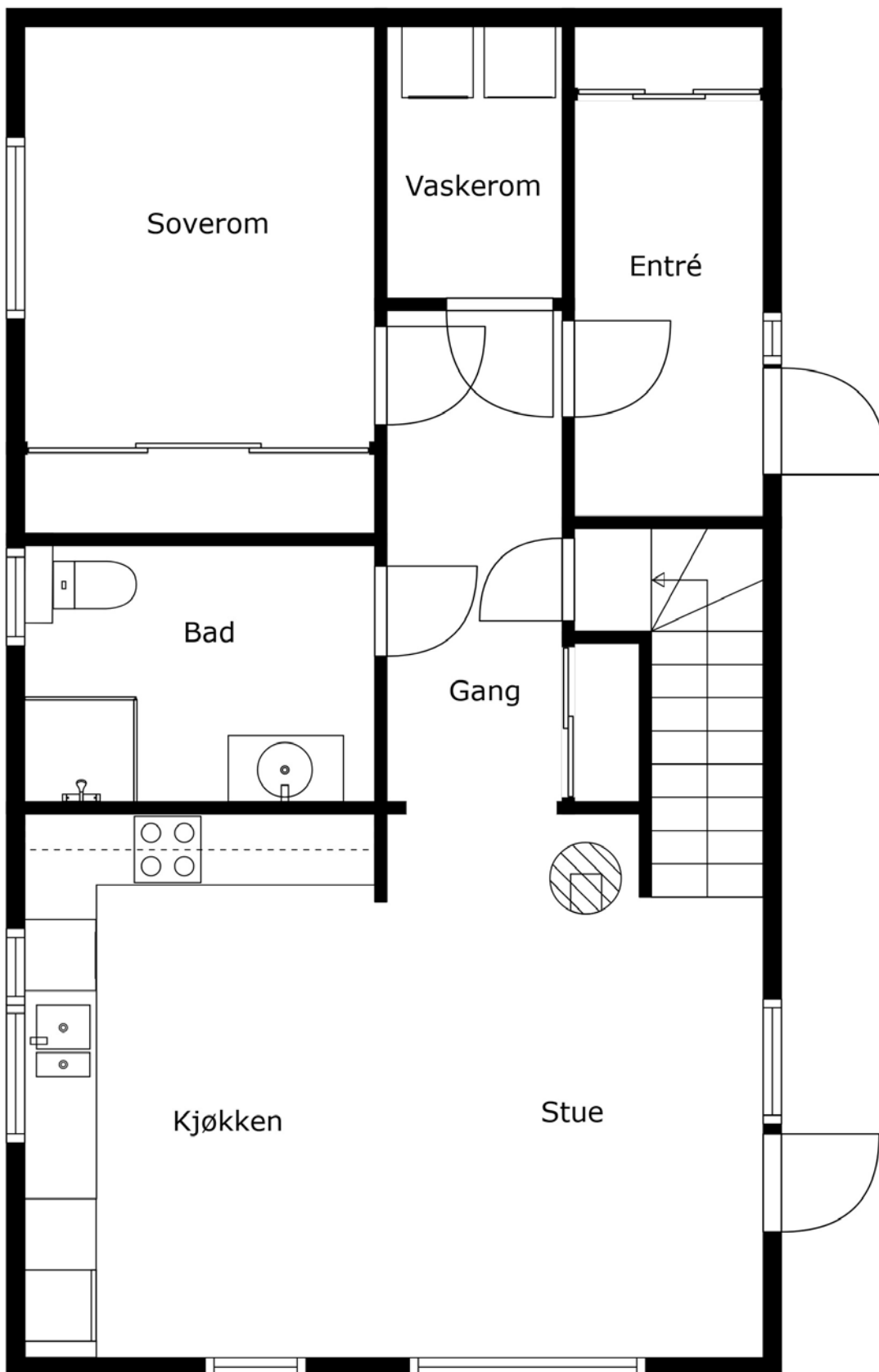
Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, Storgata 2  
1850 MYSEN  
Tlf: 698 99 157

### **Salgsoppgavedato**

24.03.2025







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





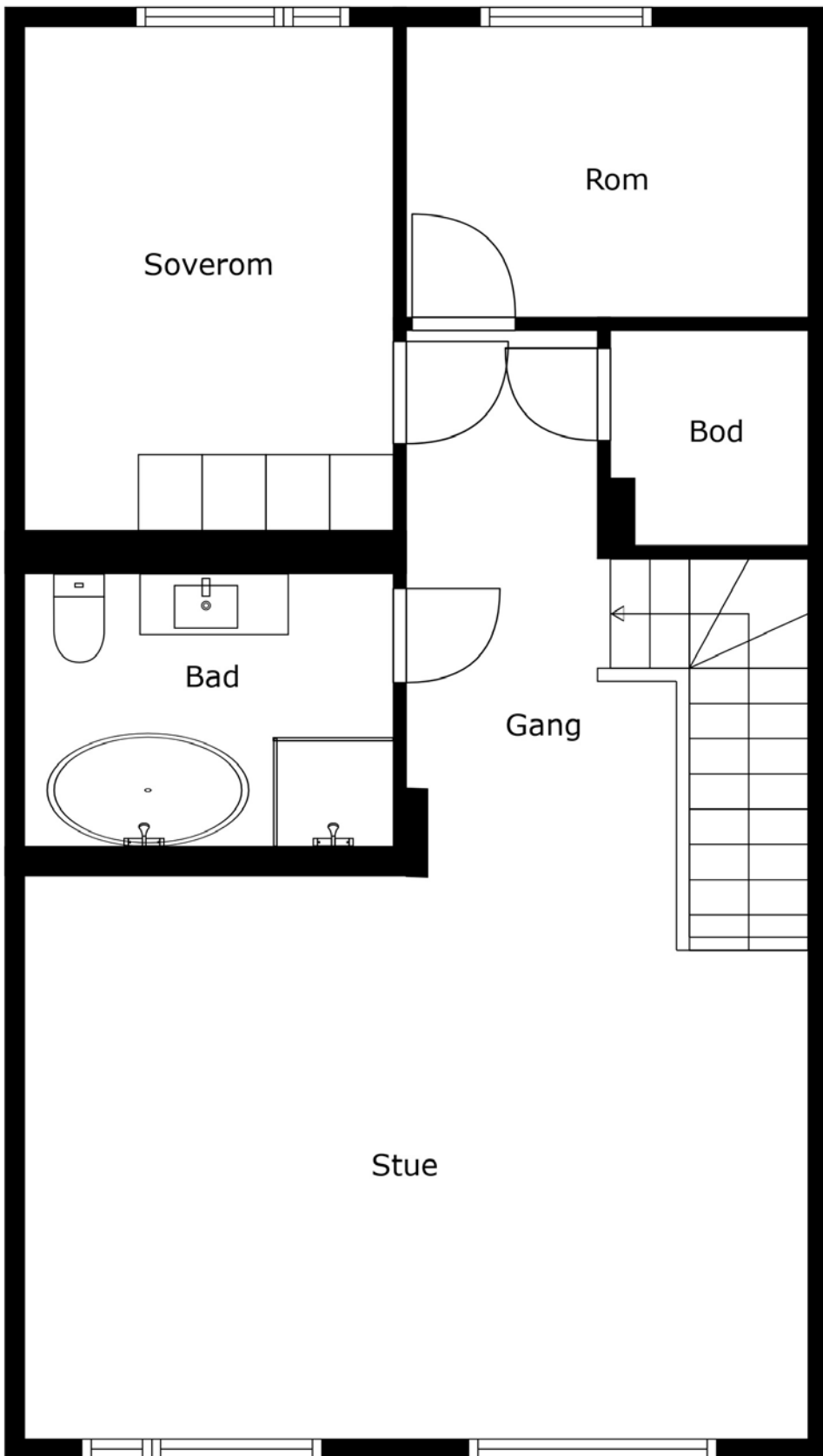






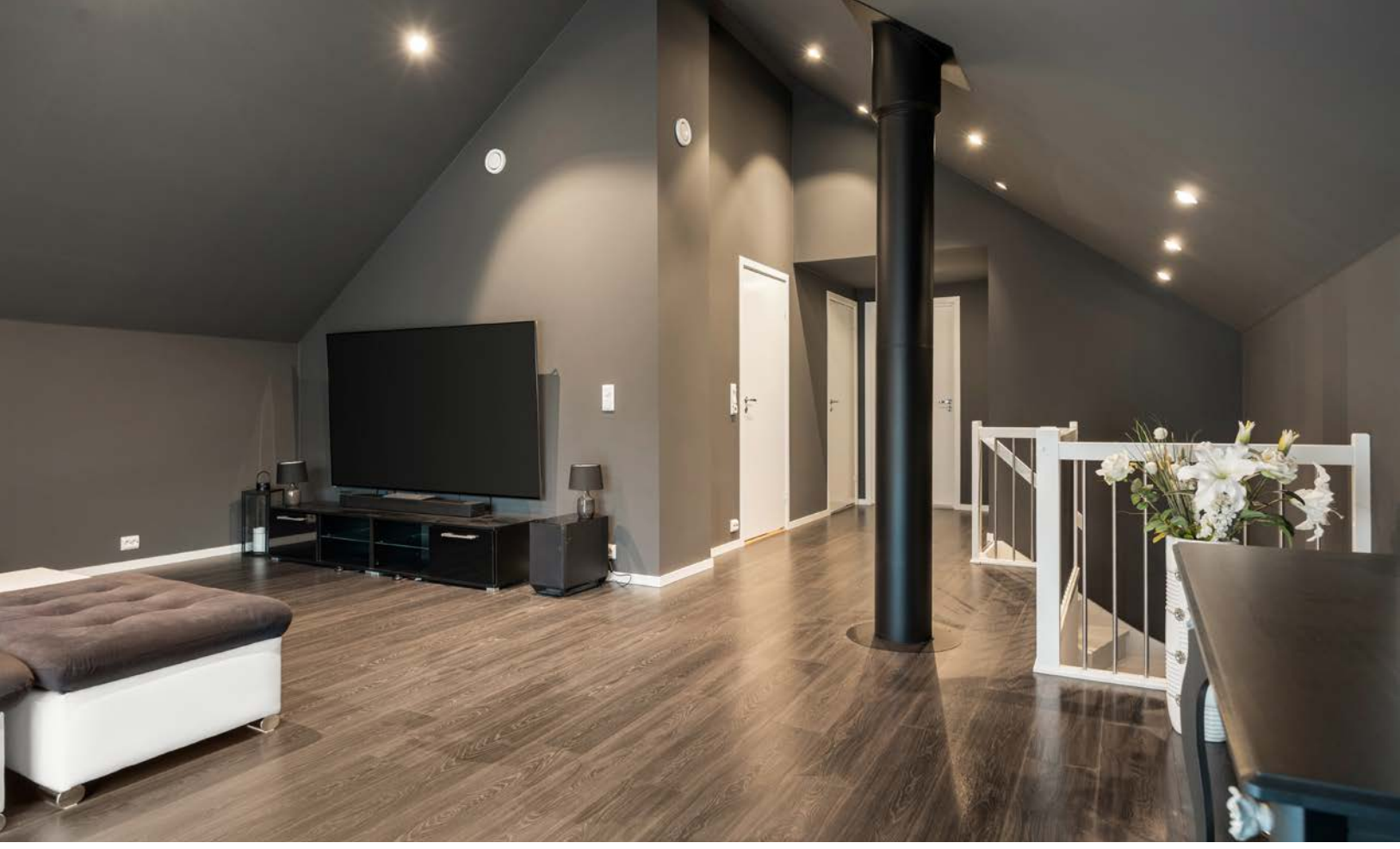






Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.













# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |               |
|---|---------------|
| <b>Meglerfirma</b>  |               |
| Aktiv EM Mysen og Rakkestad   |               |
| <b>Oppdragsnr.</b>  |               |
| 1113250058  |               |
| <b>Selger 1 navn</b>  |               |
| Jurij Voitikov  |               |
| <b>Gateadresse</b>  |               |
| Finlandsveien 2B  |               |
| <b>Poststed</b>   | <b>Postnr</b> |
| SKIPTVET  | 1816          |
| Er det dødsbo?  |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Avdødes navn  |               |
| Er det salg ved fullmakt?   |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Hjemmelshavers navn   |               |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| Når kjøpte du boligen?  |               |
| År  | 2020          |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |               |
| Antall år   | 5             |
| Antall måneder  | 2             |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?      |               |
| Forsikringselskap   |               |
| Polise/avtalnr.   |               |

Document reference: 1113250058

## 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

Initialer selger: JV

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 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
- 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
- 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
- 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, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 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

## Tilleggs kommentar

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.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Jurij Voitikov | d42c7c38ece587c30f7fb2c7<br>06be04ce6bb6e1dd | 26.03.2025<br>07:53:16 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1113250058

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Finlandsveien 2 B, 1816 SKIPTVET  
 SKIPTVET kommune  
 # gnr. 56, bnr. 448, snr. 2

## Markedsverdi

**3 950 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m<sup>2</sup> BRA-i: 144 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.03.2025

Rapportdato: 21.03.2025

Oppdragsnr.: 13975-2783

Referansenummer: SM7600

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Moen Takst AS

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



### Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 2017. Boligen er fundamentert med betong. Ringmurselementer. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med betongtakstein. Takstein fra byggeåret. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass, fra byggeåret.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkkenet med åpen løsning mot stue og plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Sigdal, og har slette fronter av høyglans hvit og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og induksjon samt kjøll- og fryseskap. Bad i 1. etasje, fra byggeåret, med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter av høyglans hvit og overhengende speil med belysning, dusj samt vegghengt toalett. Vaskerom i 1. etasje, har fliser på gulv og malte plater på vegger. Rommet er innredet med arbeidsbenk.

Bad i 2. etasje, fra byggeåret, med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter av høyglans hvit, overhengende speil med belysning og veggskap, dusj samt vegghengt toalett og badekar.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist enkelte avvik befaringsdagen.

Rapporten må leses i sin helhet.

### Enebolig - Byggeår: 2017

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Terrasse på ca. 56 m<sup>2</sup>, vendt mot syd og vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord. Terrasse er delvis takoverbygget. Det er montert belysning og stikkontakt på veggen.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

##### 1. etasje:

Gulv: Laminat i gang, soverom og stue/kjøkken. Fliser i entré, vaskerom og bad.  
Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.  
Himlinger: Sparklede og malte plater.

##### 2. etasje:

Gulv: Laminat i gang, stue og soverom. Fliser i bad.  
Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.  
Himlinger: Sparklede og malte plater.

Boligen har malt tretrapp.  
Slette, lyse dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje, fra byggeåret, med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter av høyglans hvit samt overhengende speil med belysning. Dusjen er

plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det installert vegghengt toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, og det er downlights i himling. Rommet ventileres via ventil i himling, som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Vaskerom i 1. etasje, har fliser på gulv og malte plater på vegger. Rommet er innredet med arbeidsbenk. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Rommet ventileres via ventil i himling, som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Bad i 2. etasje, fra byggeåret, med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter av høyglans hvit, overhengende speil med belysning samt veggskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det installert vegghengt toalett, og det er montert badekar. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, og det er downlights i himlingen. Rommet ventileres via ventil i vegg, som er tilkoblet balansert ventilasjon.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet med åpen løsning mot stue og plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Sigdal, og har slette fronter av høyglans hvit og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og induksjon samt kjøll- og fryseskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over platetopp, og er ført ut av veggen. Downlights i himling på kjøkkenet. Kjøkkenet er også utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesikring.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

##### Ventilasjon:

Balansert ventilasjon m/varmegjenvinner.

##### Oppvarming:

Vedovn i stue.

2 stk. luft/luft varmpumper fra 2021, én i hver etasje.

Varmekabler i badene og entré, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

##### Annet:

Varmtvannstanken er plassert i vaskerom og er på 200 liter, fra byggeåret.

Sikringsskap med automatiske sikringer, plassert i bod.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles, eiet tomt på 5 667,3 m<sup>2</sup>. Eiendommen er flat, og er opparbeidet med plenareal og noe beplantning. Parkering skjer i carport, eller på asfaltert gårds plass.

#### Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 150 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 150 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 950 000          |

#### Arealer

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 050 000

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

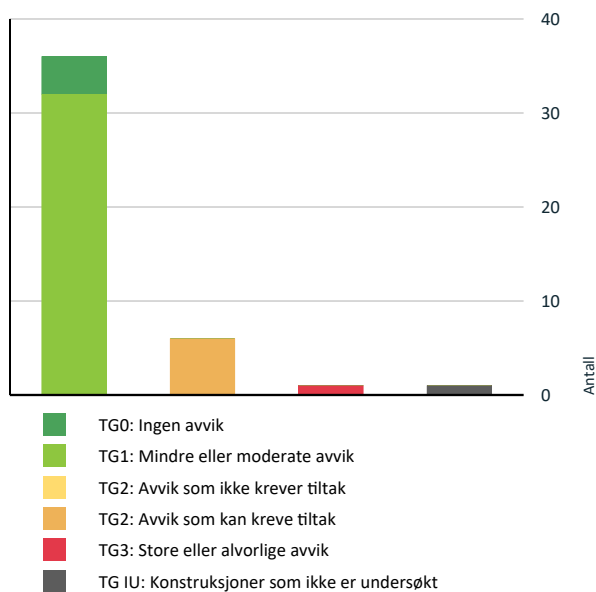
### Enebolig

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

Vaskerom er opprinnelig teknisk rom på tegning. Ikke søkt om bruksendring av forhold.

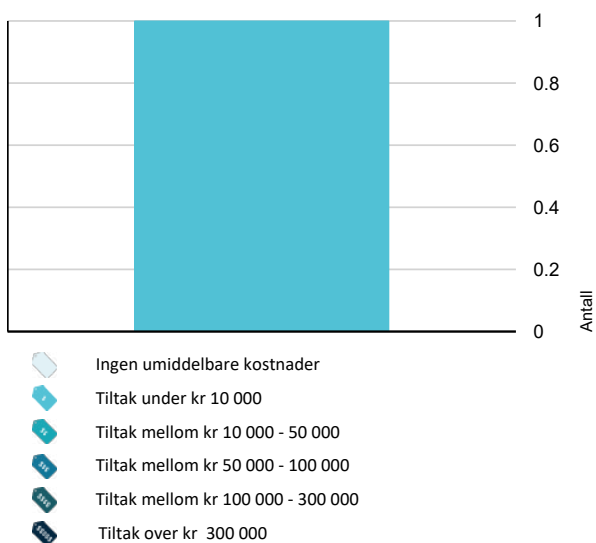
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

2017

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein, undertak er ukjent. Takstein fra byggeåret.

Taket er kun vurdert fra bakkeplan og dels fra takfot av sikkerhetsmessige årsaker, og observasjonen er begrenset. Skader kan forekomme som ikke er synlige uten nærmere undersøkelse.

### TG 1 Nedløp og beslag

Pipe er helbeslått med blikk over tak.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.

Åpen himling i store deler av 2. etasje. Ikke tilgang til loft over bad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Ikke benyttet ventilerte takrennekroker. Dette hindrer tilstrekkelig utlufting av taket/undertaket. God lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Luftingen bør utbedres for å lukke avviket, men det er sjelden økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekingen bør det etableres riktig lufting for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.



### TG 1 Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.

Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass, fra byggeåret.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Dører

Hev- og skyvedør i stue med energiglass, fra byggeåret.  
Ytterdør fra byggeåret.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 56 m<sup>2</sup>, vendt mot syd og vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord. Terrasse er delvis takoverbygget. Det er montert belysning og stikkontakt på veggen.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

1. etasje:

Gulv: Laminat i gang, soverom og stue/kjøkken. Fliser i entré, vaskerom og bad.

Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Sparklede og malte plater.

2. etasje:

Gulv: Laminat i gang, stue og soverom. Fliser i bad.

Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Sparklede og malte plater.

- Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk. Dette inkluderer mindre riper, merker og generell slitasje som er naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene.

Foretatt kontroll av planhetasvikk ved hjelp av en punktlaser, målt mellom 3 - 7 mm avvik i etasjeskillet og betongdekket. Dette er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.

### TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, og dokumentasjon foreligger.

### TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipes.

Vedovn i stue.

### TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

- Opplyst at håndløper er i boden.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

# Tilstandsrapport

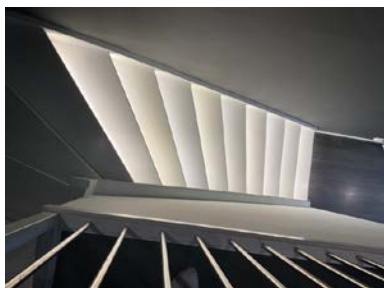
- Trappen har ikke håndlist på begge sider, noe som innebærer at den ikke har tilstrekkelig avgrensing for å gi støtte på begge sider, slik som forventet for dagens standard for sikkerhet.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Det kan vurderes å montere håndlist på begge sider av trappen for økt støtte og sikkerhet, i tråd med dagens krav. Manglende håndlist/rekkverk gir noe redusert støtte, og økt risiko for fall.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 1 TG 1 Innvendige dører

Slette, lyse dører.

- De innvendige dørene fremstår med normal slitasje, uten vesentlige avvik med hensyn til alder. Slitasjen vurderes som forventet og påvirker ikke dørens funksjon eller utseende betydelig.

## 1 TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe i entré, gang og ett soverom.  
Sentralstøvsuger.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad i 1. etasje, fra byggeåret, med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter av høyglans hvit samt overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det installert vegghengt toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, og det er downlights i himling. Rommet ventileres via ventil i himling, som er tilkoblet balansert ventilasjon.

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

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 48 mm.

# Tilstandsrapport

Foretatt stikktagninger etter bom/hulrom under flis, ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme, da ikke alle flisene er kontrollert.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

- Tettesjiktet/membran ligger skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) og brukstillatelse (indikerer at ansvarsområder er ansvarsbelagt med foretak).



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger mot kjøkkeninnredning samt yttervegg.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom i 1. etasje, har fliser på gulv og malte plater på vegger. Rommet er innredet med arbeidsbenk. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Rommet ventileres via ventil i himling, som er tilkoblet balansert ventilasjon.

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

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Synlig opprett på tettesjikt ved dør.

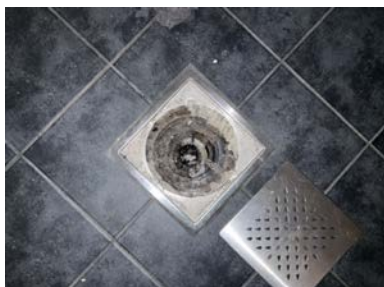
Foretatt stikktagninger etter bom/hulrom under flis, ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

- Tettesjiktet/membran ligger skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) og brukstillatelse (indikerer at ansvarsområder er ansvarsbelagt med foretak).



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med arbeidsbenk, og det er opplegg til vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Bad i 2. etasje, fra byggeåret, med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter av høyglans hvit, overhengende speil med belysning samt veggskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det installert vegghengt toalett, og det er montert badekar. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, og det er downlights i himlingen. Rommet ventileres via ventil i vegg, som er tilkoblet balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Døra er plassert i våtzone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er lagt inn mot døra.



# Tilstandsrapport

- Valgt løsning innebærer at badet må benyttes med forsiktighet. Overgang dør/vegg oppfyller ikke kravet til membran. Dersom det blir utsatt for vannsøl, vil det kunne oppstå fuktskader.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm.

Foretatt stikktagninger etter bom/hulrom under flis, ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme, da ikke alle flisene er kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

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

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 28 mm fra ferdig overflate gulv (flis) ved dør til overkant sluk. Ikke synlig tettesjikt ved terskel, det må derfor antas at tettesjiktet ligger under ferdig gulv ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk ved renovering. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

- Takstmannen har ikke mottatt dokumentasjon på at valgt løsning av innebygget systerne. Og det er usikkerhet om sisternen sikrer til enkel tilgang til utskiftning, samt sikrer at eventuelle lekkasjer synliggjøres uten å medføre større materielle skader over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å etablere en drensspalte fra systernekassen. Alternativt installere en lekkasjestopper for å sikre at eventuelle lekkasjer synliggjøres. Uten tiltak kan skjulte lekkasjer føre til fuktskader som er vanskelige å oppdage og medføre større materielle skader over tid.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkenet med åpen løsning mot stue og plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Sigdal, og har slette fronter av høyglans hvit og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og induksjon samt kjø- og fryseskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over platetopp, og er ført ut av veggen. Downlights i himling på kjøkkenet. Kjøkkenet er også utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesikring.

- Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det er påvist enkelte skader i overflatene. Skadene er imidlertid ikke mer omfattende enn det man kan forvente, gitt kjøkkenets alder, og innredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

Rørføringer er av rør-i-rør, med fordelerskap i vaskerom. Stoppekran og vannmåler er plassert i vaskerom.

#### Avløpsrør

Avløpsledninger er av plast.

#### Ventilasjon

Balansert ventilasjon m/varmegjenvinner.

#### Andre VVS-installasjoner

2 stk. luft/luft varmepumper fra 2021, én i hver etasje.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert i vaskerom og er på 200 liter, fra byggeåret.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer, plassert i bod.  
Varmekabler i badene og entré.  
Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2018**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
**Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

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

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

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslar: Ja.

Brannslukker: Ja.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

Ukjent drenefunksjon rundt boligen. Ikke påvist tegn til vannansamlinger mot ringmur. TG settes på bakgrunn av alder og vurderinger på befaringsdagen.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med betong.  
Ringmurselementer.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Påvist løs puss i fremkant av inngangspartiet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Ikke behov for umiddelbare tiltak, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes.

## TG 0 Terrenghold

# Tilstandsrapport

Flat tomt.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

150 m<sup>2</sup>/144 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Bad, Stue/kjøkken, Vaskerom, 3 Bod, Garderobe, Entré, 2 Gang, Stue, 2 Soverom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 950 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 5 050 000

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

3 950 000

## Konklusjon markedsverdi

**3 950 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 4 800 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 350 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>  | <b>Kr.</b> | <b>4 450 000</b> |

#### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 4 450 000**

### 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. 600 000

#### **Beregnet tomteverdi**

**Kr. 600 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 5 050 000**

# 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

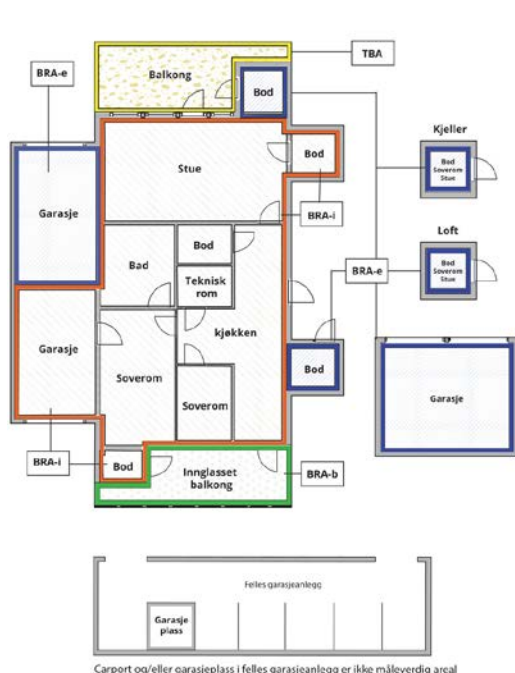
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1. etasje      | 73                            | 6                           |                            | 79  | 56                              |                             | 79              |
| 2. etasje      | 71                            |                             |                            | 71  |                                 | 1                           | 72              |
| <b>SUM</b>     | <b>144</b>                    | <b>6</b>                    |                            |     | <b>56</b>                       | <b>1</b>                    | <b>151</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>150</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                               | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Bad, Stue/kjøkken, Vaskerom, Bod, Garderobe, Entré, Gang | Utvendig bod                |                            |
| 2. etasje | Gang, Stue, Bod, Bad, Soverom, Soverom 2                 |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Vaskerom er opprinnelig teknisk rom på tegning. Ikke søkt om bruksendring av forhold.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Montert 2. stk luft/luft varmepumper, ikke fremvist faktura.

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) |
|-----------------|------------|------------|
| <b>Enebolig</b> | 136        | 14         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede      | Rolle         |
|-----------|----------------|---------------|
| 10.3.2025 | Are Johan Moen | Takstingeniør |
|           | Jurij Voitikov | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                                  | Eieforhold    |
|---------------|------|------|------|------|-----------------------|--|---------------|
| 3116 SKIPTVET | 56   | 448  |      | 2    | 5667.3 m <sup>2</sup> | I følge<br>seeiendom.kartverket.n<br>o | Ikke relevant |

### Adresse

Finlandsveien 2 B

### Hjemmelshaver

Voitikov Jurij

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger på Finland, midt i Skiptvet sentrum. Fra boligen er det kort vei til alle Skiptvets fasiliteter, som barneskole, ungdomsskole, barnehage, SFO, matbutikker, bibliotek, bensinstasjon, idrettshall og treningssenter m. m. Fra boligen er det også kort vei til lysløype og friluftsområder. Fra Skiptvet går det busser til Sarpsborg og til Spydeberg/Askim. Fra Spydeberg/Askim går det hyppige tog- og bussavganger til Oslo. I nærområdet er andre boliger i etablert boligområde.

### Adkomstvei

Greie adkomstforhold.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Kommunalt via private stikkledninger.

### Regulering

Kommunalt via private stikkledninger.

### Om tomten

Felles, eiet tomt på 5 667,3 m<sup>2</sup>.

## Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 3 300 000 | 2020 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar   | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|---|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |   | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Megler        |      | Kommunale opplysninger vedrørende boligen, tilsendt fra megler. | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 21.03.2025 |           |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SM7600>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelens registerbetegnelse og adresse

|                         |   |                    |                  |
|-------------------------|---|--------------------|------------------|
| <b>Matrikkelenhets:</b> | Gårdsnr 56, Bruksnr 448, Seksjonsnr 2     | <b>Kommune:</b>    | 3116 Skiptvet    |
| <b>Adresse:</b>         |   | <b>Grunnkrets:</b> | 105 Meieribyen   |
| Veiadresse:             | Finlandsveien 2 B, gatenr 1904            | <b>Valgkrets:</b>  | 1 Skiptvet       |
| (fra bruksenhet)        | 1816 Skiptvet                             | <b>Kirkesogn:</b>  | 2030601 Skiptvet |
| Adressetilleggsnavn:    | Finland (Kilde: Anmodet av hjemmelshaver) | <b>Tettsted:</b>   | 131 Skiptvet     |
| Oppdatert:              | 01.01.2024                                |                    |                  |

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

|                         |                   |                        |     |                           |             |
|-------------------------|-------------------|------------------------|-----|---------------------------|-------------|
| <b>Type:</b>            | Best. eierseksjon | <b>Tinglyst:</b>       | Ja  | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei         |
| <b>Bruksnavn:</b>       | Finlandsveien 2B  | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja  | <b>Antall teiger:</b>     |             |
| <b>Etableringsdato:</b> | 06.10.2015        | <b>Har festegrunn:</b> | Nei | <b>Formål:</b>            | Bolig       |
| <b>Areal:</b>           |                   | <b>Skyld:</b>          |     | <b>Sameiebrøk:</b>        | 138/1 794   |
| <b>Arealkilde:</b>      |                   |                        |     | <b>Areal felles tomt:</b> | 5 667,3 kvm |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                   |                        |     |                           |             |

#### 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 verning / 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        | 3116/56/448      | 0,0 |
|               | Matrikkelført: | 01.01.2024 | Mottaker        | 3116/56/448/0/1  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker        | 3116/56/448/0/2  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker        | 3116/56/448/0/3  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker        | 3116/56/448/0/4  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker        | 3116/56/448/0/5  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker        | 3116/56/448/0/6  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker        | 3116/56/448/0/7  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker        | 3116/56/448/0/8  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker        | 3116/56/448/0/9  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker        | 3116/56/448/0/10 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker        | 3116/56/448/0/11 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker        | 3116/56/448/0/12 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker        | 3116/56/448/0/13 | 0,0 |
| Omnummerering | Forretning:    | 01.01.2020 | Mottaker        | 3116/56/448      | 0,0 |
|               | Matrikkelført: | 01.01.2020 | Mottaker        | 3116/56/448/0/1  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker        | 3116/56/448/0/2  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker        | 3116/56/448/0/3  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker        | 3116/56/448/0/4  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker        | 3116/56/448/0/5  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker        | 3116/56/448/0/6  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker        | 3116/56/448/0/7  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker        | 3116/56/448/0/8  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker        | 3116/56/448/0/9  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker        | 3116/56/448/0/10 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker        | 3116/56/448/0/11 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker        | 3116/56/448/0/12 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker        | 3116/56/448/0/13 | 0,0 |
| Feilretting   | Forretning:    | 05.10.2015 | Etablert/Endret | 3116/56/448      | 0,0 |
|               | Matrikkelført: | 05.10.2015 | Etablert/Endret | 3116/56/448/0/1  | 0,0 |
|               |                |            | Etablert/Endret | 3116/56/448/0/2  | 0,0 |
|               |                |            | Etablert/Endret | 3116/56/448/0/3  | 0,0 |
|               |                |            | Etablert/Endret | 3116/56/448/0/4  | 0,0 |
|               |                |            | Etablert/Endret | 3116/56/448/0/5  | 0,0 |
|               |                |            | Etablert/Endret | 3116/56/448/0/6  | 0,0 |
|               |                |            | Etablert/Endret | 3116/56/448/0/7  | 0,0 |
|               |                |            | Etablert/Endret | 3116/56/448/0/8  | 0,0 |
|               |                |            | Etablert/Endret | 3116/56/448/0/9  | 0,0 |
|               |                |            | Etablert/Endret | 3116/56/448/0/10 | 0,0 |
|               |                |            | Etablert/Endret | 3116/56/448/0/11 | 0,0 |
|               |                |            | Etablert/Endret | 3116/56/448/0/12 | 0,0 |
|               |                |            | Etablert/Endret | 3116/56/448/0/13 | 0,0 |
| Seksjonering  | Forretning:    | 24.08.2015 | Etablert/Endret | 3116/56/448      | 0,0 |
|               | Matrikkelført: | 24.08.2015 | Etablert/Endret | 3116/56/448/0/1  | 0,0 |
|               |                |            | Etablert/Endret | 3116/56/448/0/2  | 0,0 |
|               |                |            | Etablert/Endret | 3116/56/448/0/3  | 0,0 |
|               |                |            | Etablert/Endret | 3116/56/448/0/4  | 0,0 |
|               |                |            | Etablert/Endret | 3116/56/448/0/5  | 0,0 |
|               |                |            | Etablert/Endret | 3116/56/448/0/6  | 0,0 |
|               |                |            | Etablert/Endret | 3116/56/448/0/7  | 0,0 |
|               |                |            | Etablert/Endret | 3116/56/448/0/8  | 0,0 |
|               |                |            | Etablert/Endret | 3116/56/448/0/9  | 0,0 |
|               |                |            | Etablert/Endret | 3116/56/448/0/10 | 0,0 |
|               |                |            | Etablert/Endret | 3116/56/448/0/11 | 0,0 |
|               |                |            | Etablert/Endret | 3116/56/448/0/12 | 0,0 |
|               |                |            | Etablert/Endret | 3116/56/448/0/13 | 0,0 |



**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse           | Type  | BRA   | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-------------------|-------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Finlandsveien 2 B | Bolig | 143,9 | Kjøkken     | 5          | 2   | 2  |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                      |               |       |                   |            |
|-----------------|----------------------|---------------|-------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig                | Bebygd areal: | 150,4 | Rammetillatelse:  |            |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest         | BRA bolig:    | 143,9 | Igangset.till.:   | 29.08.2013 |
| Energikilde:    |                      | BRA annet:    |       | Ferdigattest:     | 03.04.2019 |
| Oppvarming:     |                      | BRA totalt:   | 143,9 | Midl. brukstil.:  | 09.08.2017 |
| Avløp:          | Offentlig kloakk     | Har heis:     | Nei   | Tatt ibruk (GAB): |            |
| Vannforsyning:  | Tilkn. off. vannverk |               |       | Antall boliger:   | 1          |
| Bygningsnr:     | 300523924            |               |       | Antall etasjer:   | 2          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | 1            |      | 74,7  |       | 74,7   |      |       |       |        |
| H02 |              |      | 69,2  |       | 69,2   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant

- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

**Symboler**

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

**Areal og koordinater****Areal:** 5 667,30m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode                             | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype                |
|-------|--------------|------------|---------------------|--|-------------|--------|-----------------|-------------|--------------------------------|
| 1     | 6 594 615,31 | 622 479,85 | 50,13m              | GNSS: Kodemåling, enkle målinger       | 13          |        | Jord            | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2     | 6 594 590,05 | 622 436,56 | 15,26m              | GNSS: Kodemåling, enkle målinger       | 13          |        | Jord            | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 3     | 6 594 603,84 | 622 430,03 | 66,38m              | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 13          |        | Jord            | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 4     | 6 594 662,83 | 622 399,59 | 68,16m              | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 13          |        | Jord            | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 5     | 6 594 699,37 | 622 457,13 | 32,80m              | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 13          |        | Jord            | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 6     | 6 594 671,91 | 622 475,07 | 26,26m              | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 13          | 100,00 | Jord            | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 7     | 6 594 648,43 | 622 486,67 | 26,79m              | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 13          | 40,00  | Jord            | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 8     | 6 594 622,30 | 622 483,72 | 7,99m               | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 13          |        | Jord            | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |

(!) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.





## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 60  
 Vec

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 941962726    Navn SKIPTVET KOMMUNE    Adresse Postboks 115, 1806 SKIPTVET

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 994502697    Navn SOLBREKKE EIENDOM AS    Bruksenhet    Adresse Storveien 27, 1816 SKIPTVET

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0127    Gnr 56    Bnr 448

### Nye seksjoner

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålkode   | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt utareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|--------------------|
| 0127 | 56  | 448 | 0   | 1   | 138 / 1794 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 0127 | 56  | 448 | 0   | 2   | 138 / 1794 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 0127 | 56  | 448 | 0   | 3   | 138 / 1794 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 0127 | 56  | 448 | 0   | 4   | 138 / 1794 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 0127 | 56  | 448 | 0   | 5   | 138 / 1794 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 0127 | 56  | 448 | 0   | 6   | 138 / 1794 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 0127 | 56  | 448 | 0   | 7   | 138 / 1794 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 0127 | 56  | 448 | 0   | 8   | 138 / 1794 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 0127 | 56  | 448 | 0   | 9   | 138 / 1794 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 0127 | 56  | 448 | 0   | 10  | 138 / 1794 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 0127 | 56  | 448 | 0   | 11  | 138 / 1794 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 0127 | 56  | 448 | 0   | 12  | 138 / 1794 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 0127 | 56  | 448 | 0   | 13  | 138 / 1794 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24




Doknr: 919558 Tinglyst: 06.10.2015  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



**Begjæring om**  **oppdeling i eierseksjoner**  **reseksjonering**

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

|  |  |
|--|--|
| Navn på rekvert<br>Solbrekke Eiendom AS                  | Plass for<br>Stempel   |
| Adresse<br>Storveien 27                                  |  |
| Postnr.   Poststed<br>1816   Skiptvet                    |  |
| (Under-)organisasjonsnr./fødselsnr   Ref.nr<br>994502697 |  |

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

| 1. Eiendommen(e) |             |      |    |           |
|------------------|-------------|------|----|-----------|
| Kommunenr.       | Kommunenavn | Gnr. | S. | Seksj.nr. |
| 0127             | Skiptvet    | 56   |    |           |
|                  |             |      |    |           |
|                  |             |      |    |           |

| 2. Hjemmelshaver(e)                 |                      |                 |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) | Navn                 | Ideell andel 3) |
| 994502697                           | Solbrekke Eiendom AS | 1/1             |
|                                     |                      |                 |
|                                     |                      |                 |

| 3. Begjæring  |         |               |                 |        |         |               |                 |        |           |               |                 |        |         |               |                 |        |         |               |                 |  |  |
|---|---------|---------------|-----------------|--------|---------|---------------|-----------------|--------|-----------|---------------|-----------------|--------|---------|---------------|-----------------|--------|---------|---------------|-----------------|--|--|
| Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste. |         |               |                 |        |         |               |                 |        |           |               |                 |        |         |               |                 |        |         |               |                 |  |  |
| S.-nr.  | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr. | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr. | For-mål   | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr. | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr. | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal |  |  |
|   | 4)      | 5)            | 6)              |        | 4)      | 5)            | 6)              |        | 4)        | 5)            | 6)              |        | 4)      | 5)            | 6)              |        | 4)      | 5)            | 6)              |  |  |
| 1   | B       | 138           | B               | 13     | B       | 138           | B               | 25     |           |               |                 | 37     |         |               |                 | 49     |         |               |                 |  |  |
| 2   | B       | 138           | B               | 14     |         |               |                 | 26     |           |               |                 | 38     |         |               |                 | 50     |         |               |                 |  |  |
| 3   | B       | 138           | B               | 15     |         |               |                 | 27     |           |               |                 | 39     |         |               |                 | 51     |         |               |                 |  |  |
| 4   | B       | 138           | B               | 16     |         |               |                 | 28     |           |               |                 | 40     |         |               |                 | 52     |         |               |                 |  |  |
| 5   | B       | 138           | B               | 17     |         |               |                 | 29     |           |               |                 | 41     |         |               |                 | 53     |         |               |                 |  |  |
| 6   | B       | 138           | B               | 18     |         |               |                 | 30     |           |               |                 | 42     |         |               |                 | 54     |         |               |                 |  |  |
| 7   | B       | 138           | B               | 19     |         |               |                 | 31     |           |               |                 | 43     |         |               |                 | 55     |         |               |                 |  |  |
| 8   | B       | 138           | B               | 20     |         |               |                 | 32     |           |               |                 | 44     |         |               |                 | 56     |         |               |                 |  |  |
| 9   | B       | 138           | B               | 21     |         |               |                 | 33     |           |               |                 | 45     |         |               |                 | 57     |         |               |                 |  |  |
| 10  | B       | 138           | B               | 22     |         |               |                 | 34     |           |               |                 | 46     |         |               |                 | 58     |         |               |                 |  |  |
| 11  | B       | 138           | B               | 23     |         |               |                 | 35     |           |               |                 | 47     |         |               |                 | 59     |         |               |                 |  |  |
| 12  | B       | 138           | B               | 24     |         |               |                 | 36     |           |               |                 | 48     |         |               |                 | 60     |         |               |                 |  |  |
| Sum tellere:  |         |               |                 |        |         |               |                 | 1794   | = nevner: |               |                 |        | 1794    |               |                 |        |         |               |                 |  |  |

| 4. Supplerende tekst 7)   |
|---|
| OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. |

KAN TINGLYSES/SLETTES  
 I H.T. FULLMAKT  
 BÅREBANKENES  
 EIENDOMSMEGLER AS  
 Børud  
 megl.

| 5. Egenerklæring  |   |
|---|---|
| Undertegnede erklærer at  |   |
| a)  | <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt eller<br><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd   |
| b)  | <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen  |
| c)  | <input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter   |
| d)  | <input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål eller<br><input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven  |
| e)  | <input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov |
| f)  | <input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)  |
| g)  | <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom   |
| h)  | <input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller<br><input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig eller<br><input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig                                 |
| i)  | <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)  |
| Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190) |   |

| 6. Tegninger mv.   |
|--|
| Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:  |
| a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).   |
| b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd). |
| c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)   |
| d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)   |
| e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).  |

| 7. Underskrifter                     |   |   |
|--------------------------------------|---|---|
| Sted og dato<br>Skiptvet, 12.08.2015 | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)<br> | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samelebrøken reduseres) |

KAN TINGLYSES/SLETTES  
 I H.H.T. FULLMAKT  
 AV RABOBANKENES  
 EIERE  
 5.8.2015  
 meglers



|   |             |
|---|-------------|
| <b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering <sup>8)</sup></b>                                 |             |
| <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),<br>eller                   |             |
| <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30) |             |
| Sted og dato  | Underskrift |

|  |   |          |           |         |
|--|---|----------|-----------|---------|
| <b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>                               |   |          |           |         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt                                     |   |          |           |         |
| <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup> |   |          |           |         |
| <input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor                                     |   |          |           |         |
| <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt  |   |          |           |         |
| <b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>          |   |          |           |         |
| Gnr.   | Bnr.  | Festenr. | Seksj.nr. | Kommune |
| 56   | 448   |          |           |         |
| Dato   | Stempel og underskrift  |          |           |         |
| 14/9-15  | Stia <br> |          |           |         |

Retl. kopi bekrefte  
**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer .
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

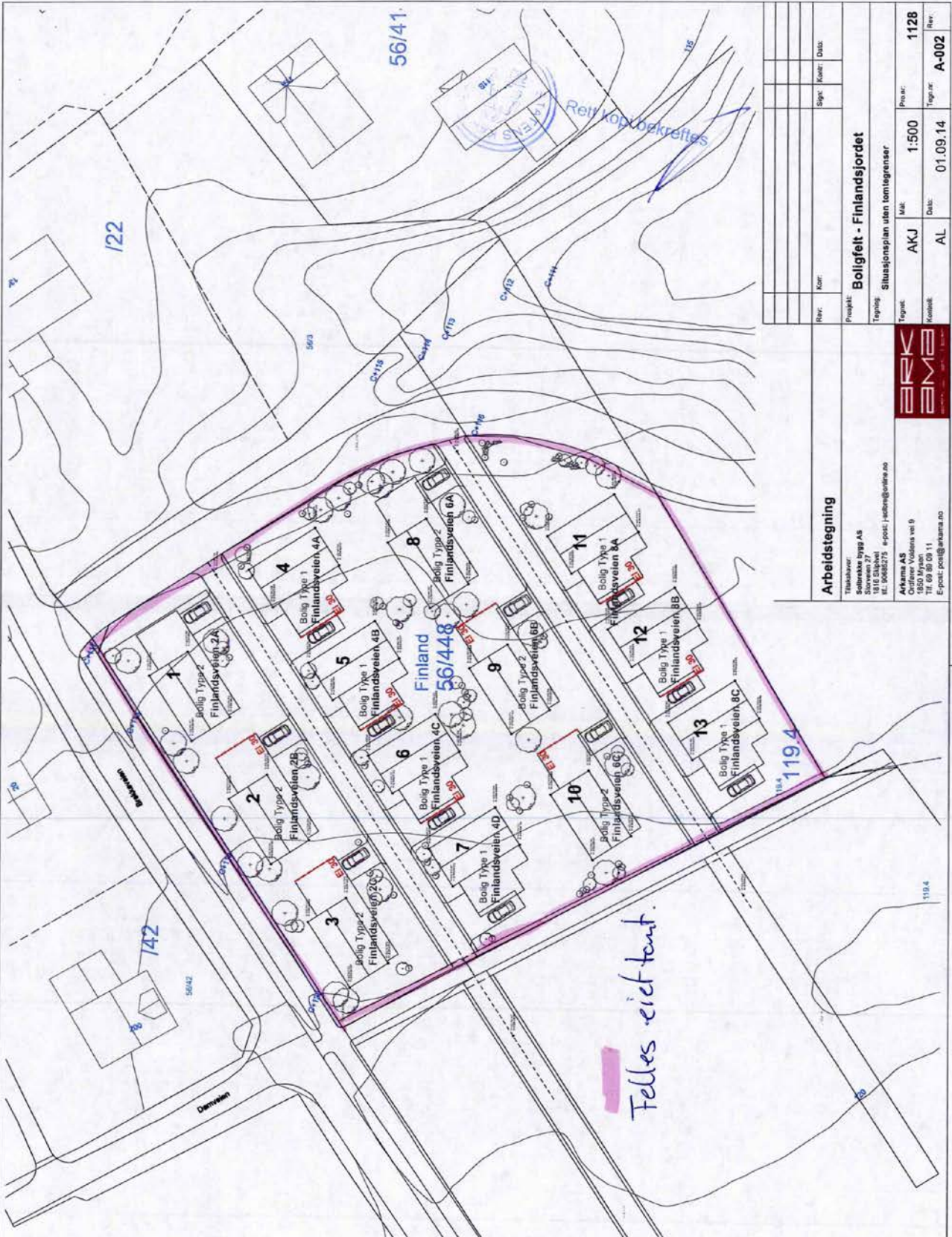
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

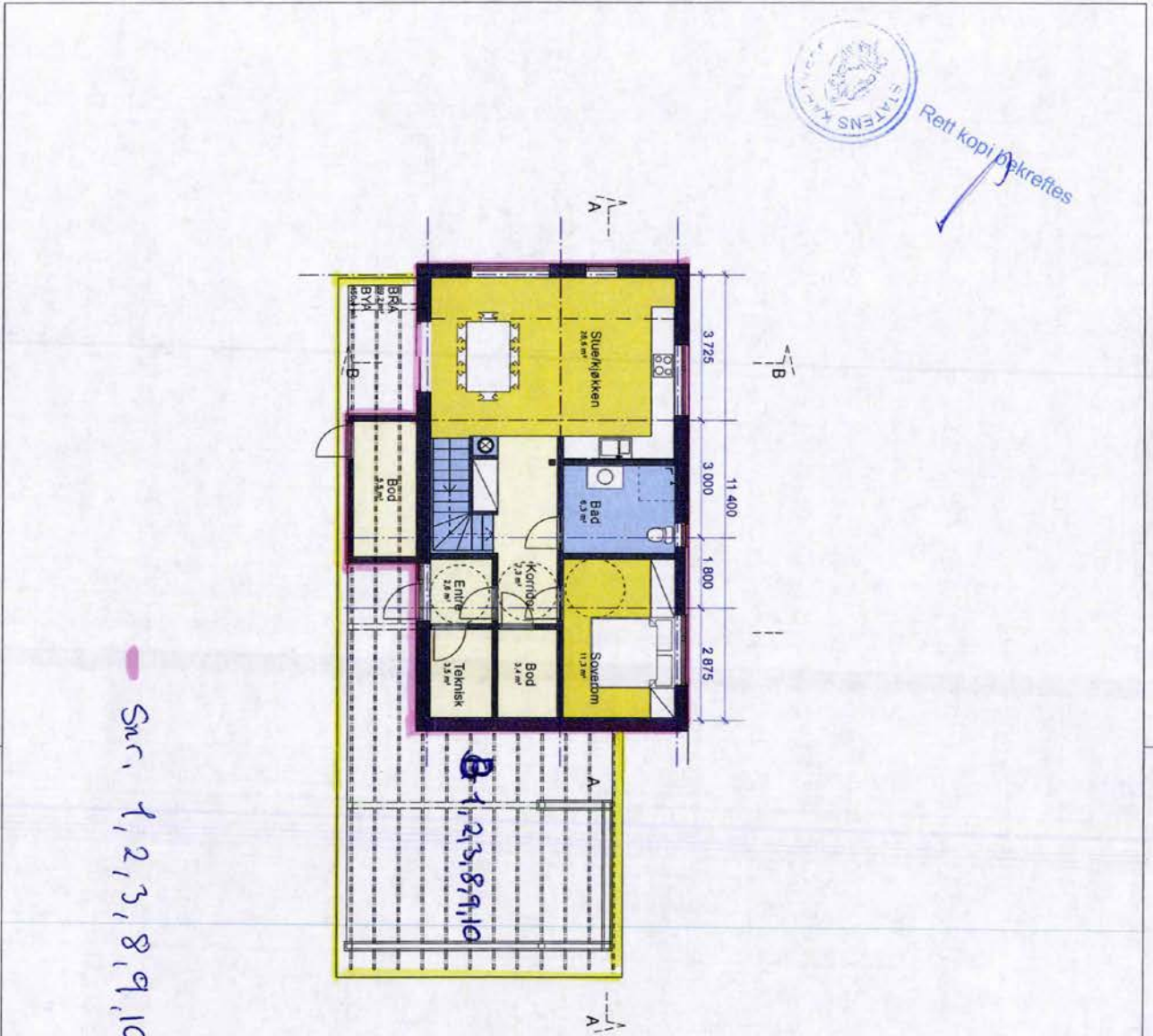
KAN TINGLYSES/SLETTES  
INNTATT I TULLMAKT  
KUNNEDOMSMEGLER  
Bente Berntsen  
megler

Date

Uttstederens underskrift







Snr. 1, 2, 3, 8, 9, 10

|  |                    |
|--|--------------------|
| Kontant                                    |                    |
| A Cuper/Tromsø/Pje                         |                    |
| Rev. Kor.                                  |                    |
| Fase Forprosjekt                           |                    |
| RIB  | Rådg. Ing. Bygg    |
| RIV  | Rådg. Ing. Vent.   |
| RIE  | Rådg. Ing. Electro |
| ARK  | Arkitekt           |
| Prosjekt: Boligfelt Finland / Skiptvet - B |                    |
| Tilbydere: Tilbydere                       |                    |
| Type: Plan 1. Etasje                       |                    |
| Figur: ØS                                  | Skala: 1 : 100     |
| Kontant: AL                                | Dato: 26.09.12     |





Rett kopi bekreftes

*(Handwritten signature)*



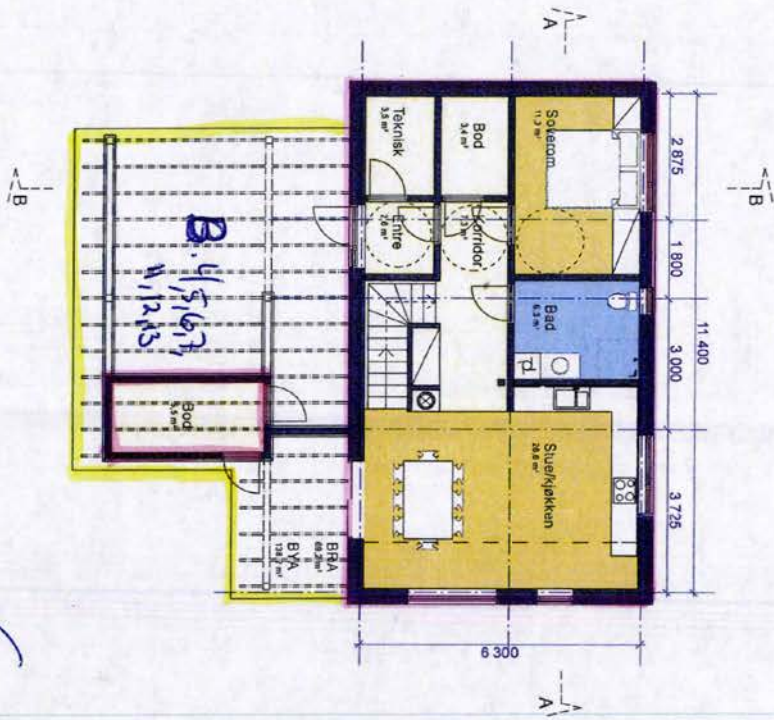
*Skr. 1, 2, 3, 8, 9, 10*

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Kontant                   |                    |
| A                         |                    |
| Oppført / Utviklet / Type |                    |
| Ref. / Kart:              |                    |
| Følgende                  |                    |
| Fotoprojekt               |                    |
| RIB                       | Rådg. Ing. Bygg    |
| ARK                       | Arkitekt           |
| RIV                       | Rådg. Ing. Vant.   |
| RIE                       | Rådg. Ing. Elektro |
| Tilskytter:               |                    |
| Tilskytter:               |                    |
| Prosjekt:                 |                    |
| Type:                     |                    |
| Kontant                   | ØS                 |
| AL                        | 26.09.12           |



Rett kopi bekrefte

*[Handwritten signature]*



*Sm. 4, 5, 6, 7,  
11, 12, 13*

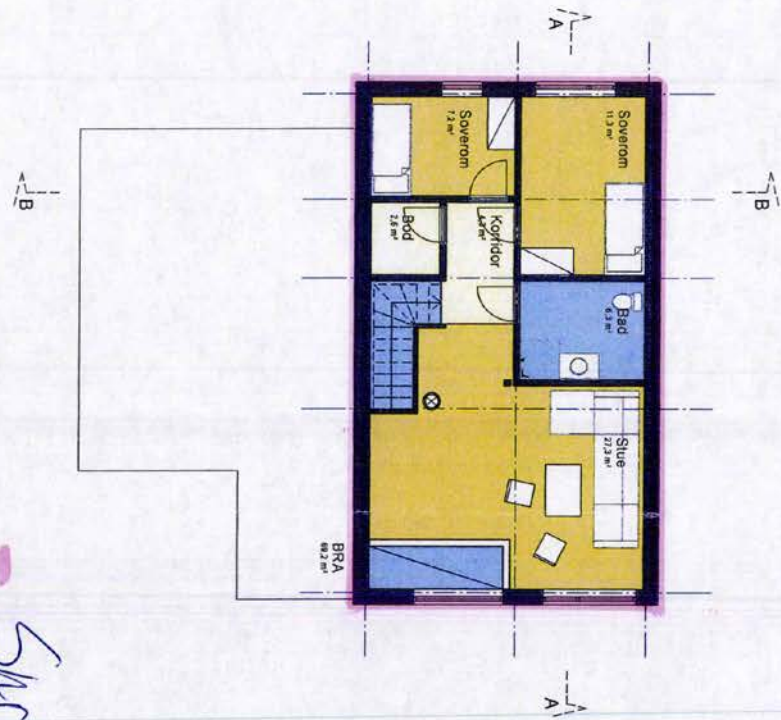
|  |                              |
|--|------------------------------|
| <p><b>ARK Arkitekt</b><br/>                 arkitekt.no<br/>                 Fax: 00 00 00 00<br/>                 E-post: arkitekt.no</p>   |                              |
| <p><b>RIE Rådg. Ing. Elektro</b><br/>                 rieg.no<br/>                 Fax: 00 00 00 00<br/>                 E-post: rieg.no</p> |                              |
| <p><b>RIV Rådg. Ing. Været</b><br/>                 riv.no<br/>                 Fax: 00 00 00 00<br/>                 E-post: riv.no</p>     |                              |
| <p><b>RIB Rådg. Ing. Bygg</b><br/>                 rib.no<br/>                 Fax: 00 00 00 00<br/>                 E-post: rib.no</p>      |                              |
| <p><b>Formål: Forprosjekt</b></p>  |                              |
| <p><b>Trasler:</b> Trasseler<br/>                 Adresse: Postnr. Sted. Et. E-post:</p>   |                              |
| <p><b>Plan 1. Etasje</b></p>   |                              |
| <p><b>Skala:</b> 1 : 100</p>   | <p><b>Dato:</b> 26.09.12</p> |





Rett kopi bekreftes

*[Handwritten signature]*



*Smr. 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13*

|  |                |
|--|----------------|
| Kontant                                |                |
| A Oppgj. / Utbetalt / Pys              |                |
| Nr.:                                   | Knr.:          |
| Fnr: Forprosjekt                       |                |
| RIB Riddg. Ing. Bygg                   |                |
| RIV Riddg. Ing. Vent.                  |                |
| RIE Riddg. Ing. Elektro                |                |
| ARK Arkitekt                           |                |
| Tilstander: Tiltaksnavn                |                |
| Prosjekt: Boligfelt Finland / Skjupvet |                |
| Type: ØS                               |                |
| Skala: 1 : 100                         |                |
| Kontant: AL                            | Dato: 26.09.12 |



## SKIPTVET KOMMUNE

*Klart vi kan!*

*Kvalitet – Engasjement - Samspill*

Notat, dato siste versjon 28.02.2025

Laget av Frank van den Ring

Gjeldende plan(er) for eiendom med Gbnr. 56/448 snr 2, Skiptvet

Situasjonskart (se [www.arealplaner.no](http://www.arealplaner.no)) :



<situasjonskart>

Merknad:

**Finlandsveien 2 B**

### Lenke til planregister og status for tomten:

[arealplaner.no](http://arealplaner.no) | [20200001 > Beskrivelse](#)

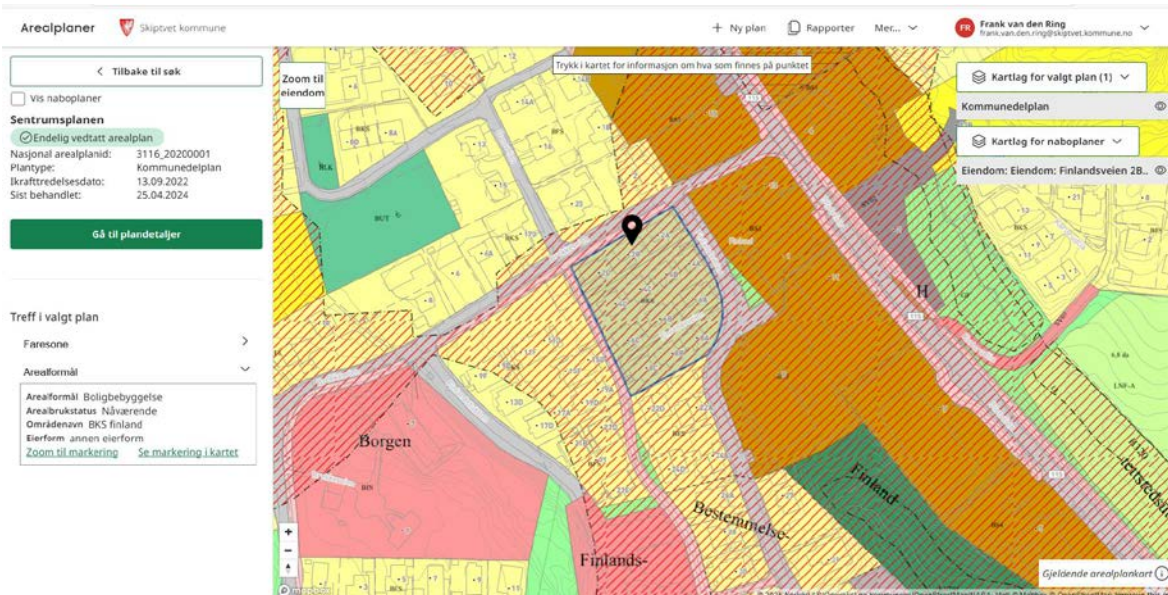
Planstatus er datert 18.03.2025.

[Frank.van.den.ring@skiptvet.kommune.no](mailto:Frank.van.den.ring@skiptvet.kommune.no)

Rådgiver plan

Tel. 46 36 31 30

## Kommunedelplan for sentrum med planID 20200001:



<dersom aktuelt - utklipp av del av arealplankart>

Merknad:

Området er regulert i arealdelen med arealformål:

**Boligbebyggelse, konsentrert småhus (BKS finland), nåværende**

**Hensynssone for skredfare (H310), kvikkleireskred**

Dersom aktuelt se gjeldende arealplankart og bestemmelser: [se vedlegg](#)

Øvrige dokumenter finnes i planregisteret:


<https://www.arealplaner.no/skiptvet3116/arealplaner/67?term=20200001>

## Andre planarbeid:






Aktuelle **dispensasjoner og mindre endringer** dykker opp automatisk ved å bruke lenke til Kommunekart.

Lenken finnes på første rad i oversikt over arealplan:

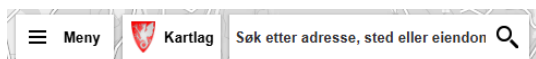
---

**Arealplaner**  Skiptvet kommune

---

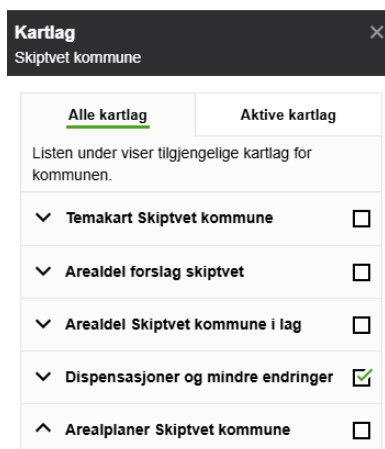
 Til plansøk    Kommunekart     Kommunekart Proff 

Klikk på Kartlag:



The screenshot shows a search bar with a hamburger menu icon on the left, followed by the text 'Meny', a red shield icon with a white 'K' and the text 'Kartlag', and a search input field containing the text 'Søk etter adresse, sted eller eiendon' with a magnifying glass icon on the right.

Klikk i oversikt med Kartlag på «Dispensasjoner og mindre endringer»:



The screenshot shows a window titled 'Kartlag' for 'Skiptvet kommune'. It has two tabs: 'Alle kartlag' (selected) and 'Aktive kartlag'. Below the tabs is a list of map types with checkboxes:

| Alle kartlag   | Aktive kartlag                      |
|--|-------------------------------------|
| Listen under viser tilgjengelige kartlag for kommunen. |                                     |
| ▼ Temakart Skiptvet kommune                            | <input type="checkbox"/>            |
| ▼ Arealdel forslag skiptvet                            | <input type="checkbox"/>            |
| ▼ Arealdel Skiptvet kommune i lag                      | <input type="checkbox"/>            |
| ▼ Dispensasjoner og mindre endringer                   | <input checked="" type="checkbox"/> |
| ▲ Arealplaner Skiptvet kommune                         | <input type="checkbox"/>            |



### **Viktige hensynssoner:**

Disse hensynssoner vises separat i juridisk bindende temakart K1, K2, K3 og K4 for avklaring av ulike forhold ved plan- og byggesaker. (se kartportalen [www.indrekart.no](http://www.indrekart.no) ->arealplaner ->Skiptvet->kartlag -> arealplaner)

### **Tomten ligger innenfor hensynssone for skredfare (kvikkleire), kart K1.**

→Se kartutklipp ovenfor.

#### **Forklaring:**

Temakart K1, viser rødt skravert areal for krav til kvikkleire uttalelse ved plan- og byggesaker.

#### **Bestemmelser i arealdelen for kommuneplanen med nummer 20160003**

§ 404\*: (med mindre endring, vedtatt 31.10.2023)

*«Faresone, Ras- og skredfare (H310\_):*

*Innenfor områder vist som hensynssone skred- og / eller ras skal tiltak ikke godkjennes før det foreligger fagkyndig geoteknisk rapport med ROS-analyse / farevurdering som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende NVEs veileder nr. 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Unntatt fra kravet er mindre tiltak etter pbl § 20-3. se Juridisk bindende K1 temakart for geoteknisk vurdering. Avsatte arealer er delt i to: H310\_F01 tom 03 er basert på løsmassekart med marine avsetninger H310\_A01 tom 16 er basert på aktsomhetskartet fra NVE.»*

#### **Bestemmelser i kommunedelplan for sentrum med nummer 20200001**

§ 404\*:

*«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 kvikkleireveileder 1/2019 fra NVE.*

*For områder og tiltak påvirket av faresone for ras og skred skal bestemmelse § 548 for geoteknisk vurdering legges til grunn. (se Juridisk bindende K1 temakart for geoteknisk vurdering.)».*

§ 548:

*«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.»*

\*For vurdering av områder med «skredfare i bratt terreng» vises det til § 405.

### **Nærmere informasjon om kvikkleire:**

*NVE har utarbeidet ny veileder 1/2019 for vurdering av slike områder. Se lenke:*

*[Her finnes selve veilederen.](#)*

**se § 3.4.4 Utredning tilpasset byggesak.**

*se plan- og bygningslovens paragraf § 28-1 om byggegrunn, miljøforhold mv. og TEK17 kapittel 7.*

*Kommunen tilrår å få uttalelse av fagkyndig geotekniker.*

*Lenke til temakart fra NVE: <https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/kvikkleireskred/>*

**Tomten ligger ikke innenfor hensynssone for flomfare, kart K2.**

→Se kartutklipp ovenfor.

**Tomten ligger ikke innenfor hensynssoner for kulturlandskap, kart K3.**

→Se kartutklipp ovenfor.

**Tomten ligger ikke innenfor hensynssoner for kulturmiljø, kart K4.**






→Se kartutklipp ovenfor.

## Generell:

For nærmere informasjon om planer i Skiptvet, se planregisteret: <https://www.arealplaner.no/skiptvet3116/>

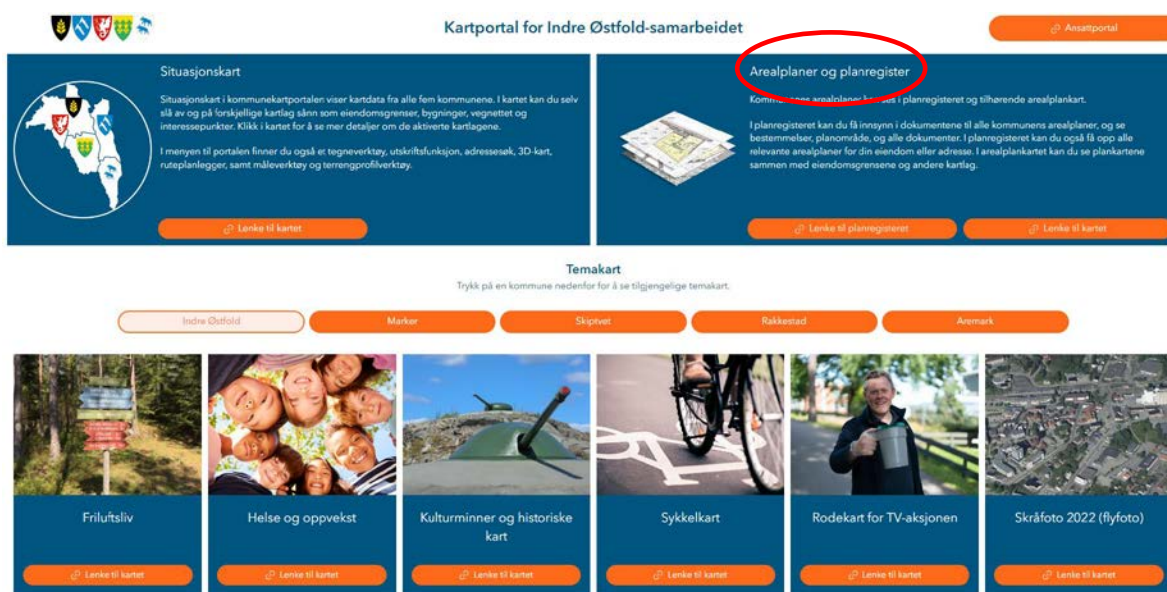
Søk på: eiendom eller adresse      plannavn eller planID

Eller en av fire knappen under...

| EIENDOM/ADRESSE   | PLAN-NAVN/ID  |   |  |
|---|---|---|--|
| Søk på plannavn eller planid...    |   |   |  |
| ▼ Filter  |   |   |  |
| <b>Planer for min posisjon</b><br><br>Vi finner eiendommen som er nærmest din posisjon og viser deg planer for eiendommen. | <b>Kommuneplan</b><br><br>Se kommuneplan/kommunedelplaner, kommunens overordnede strategiske styringsdokument. | <b>Planer under arbeid</b><br><br>Se planer som er under arbeid. Dette kan være planer som er igangsatt eller planforslag. | <b>Gjeldende planer</b><br><br>Se gjeldende arealplaner i kommunen. Dette er planer som er endelig vedtatt. |

## Andre vei er via kartportalet for kommunene i region Indre Østfold:

[www.indrekart.no](http://www.indrekart.no)



Velg i «**Arealplaner og planregister**»

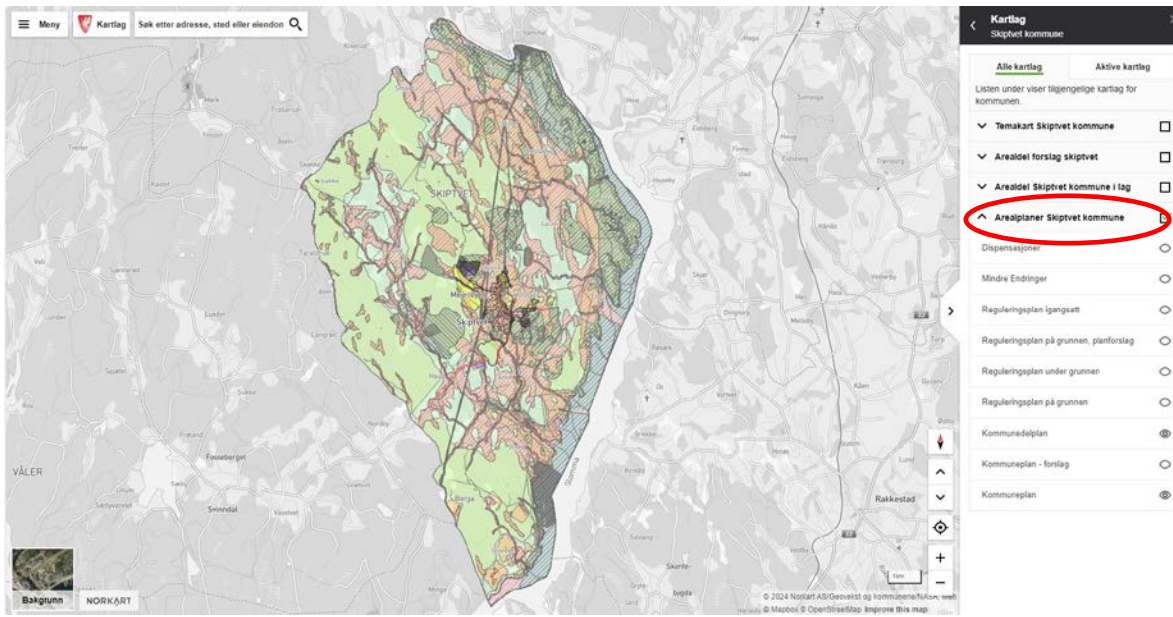
Velg oransje knappen «**Lenke til planregisteret**» for å komme til oversikt over alle planer i kommunen.

Velg Skriv Skiptvet under «velg kommune:» -> (se utklippet på forrige siden)  
enten

Velg oransje knappen «**Lenke til kartet**»

Velg kommune **Skiptvet**

Kartlag: **Arealplaner Skiptvet kommune** med valgte kommunedelplan og kommuneplan er aktiv.



Kart: Standard visning er gjeldende planer i utvalg «Arealplaner Skiptvet kommune».

**Søk etter «adresse», «sted» eller «eiendom» (bruk Gnr/Bnr)**

Det er 4 utvalg med flere kartlag. De andre 3 er:

«Temakart Skiptvet kommune»

«Arealdel forslag Skiptvet»

«Arealdel Skiptvet kommune i lag»

**Klikk på «Kartlag» ved siden av kommunevåpn:**

På høyre siden dukker opp flere kartlag som viser temaer separat (se liste nedenfor).

**Klikk på «Meny»:** Her kan en velge flere muligheter, bl.a. for tegnforklaring, Skriv ut, ...

## Oversikt over utvalg og kartlag med temaer for:

### Temakart Skiptvet kommune:

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Områder med geotekniske rapp... | Oversikt over arealer som ble vurdert av geoteknikker ( <a href="#">Nasjonal database for grunnundersøkelser (ngu.no)</a> ) |
| Jur. Bind. kart K1              | Geoteknisk vurdering <b>skredfare</b> - se forklaring ovenfor   |
| Jur. Bind. kart K2              | Flomfare vurdering - se forklaring ovenfor  |
| Jur. Bind. kart K3              | Større areal for <b>kulturlandskap</b> (kilde: Fylkesplanen)  |
| Jur. Bind. Kart K4              | Større areal for <b>kulturmiljø</b> (kilde: Fylkesplanen)   |
| Temakart T1                     | Naturtyper kart til orientering   |
| Temakart T2                     | Viltkart med kartlagte arealer fra planen (1993) til orientering  |
| Temakart T3                     | Støykart med soner rundt fylkesveier, Trialbane og Skytebane  |
| Temakart T4                     | Friluftsområde kart til orientering   |
| Temakart T6 tettstedsgrense     | Det gjelder <b>grense for senterstruktur</b> for Meieribyen (tettstedet)  |
| Mulige kritiske punkt           | Kartlagte punkt i bekker og vassdrag etter veileder fra NVE   |
| Raadyrvald                      | Kartlagte vald for rådyr (nærmere info hos avd. Landbruk)   |
| Temakart T5 arealbruk           | Jord- og skogbruk (basert på markslagskart)   |

### Arealdel forslag Skiptvet \* : (1. gangs høring)

|                        |   |
|------------------------|---|
| Temakart T1 – T7       | Oppdaterte versjoner med illustrasjoner.                  |
| Kart K1 – K4           | Oppdaterte versjoner med hensynssoner.                    |
| Bestemmelsesområder    | Områder med gjeldende reguleringer og naturvern.          |
| Arealinnspill          | 7 områder med forslag til ny arealformål.                 |
| Spredt boligbygging    | flere områder for mulig framtidig spredtliggende boliger. |
| Infrastruktur          | Kraftlinje, vei og vassdrag.                              |
| Arealdel – arealformål | nåværende og framtidige arealformål.                      |

### Arealdel Skiptvet kommune i lag: (gjeldende arealdel)

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Plangrense arealdel             | Plangrense for arealdelen som er under rullering 2023-2024*                   |
| Stedsnavn                       | Viser stedsnavn til orientering   |
| Båndlegging etter annen lov     | Gjelder kulturminneloven og lov om naturvern                                  |
| Hensynssone kulturlandskap      | Hensynssone for bevaring av Kulturlandskap (H550)                             |
| Hensynssone kulturmiljø         | Hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570)                                |
| Hensynssone natur               | Bevaring av areal for natur (ett areal sør for Tverrlinna)                    |
| Høyspent soner                  | Skrevet areal for buffersone for fare langs høyspentlinje                     |
| Kraftledninger                  | Mindre kraftledninger   |
| Gang- og sykkelvei, turvei      | Linjer for framtidige gs og noen eksisterende turdrag.                        |
| 100-meters belte langs vassdrag | Omriss langs Glomma er areal for 100 meters belte - byggeforbud               |
| Områder med gjeldende reg. plan | Skravert areal med gjeldende reguleringsplaner, gjelder foran arealdel        |
| <b>Sentrumsplan</b>             | <b>Avsatte nåværende og framtidige arealformål i gjeldende sentrumsplanen</b> |
| <b>Arealformål</b>              | <b>Avsatte nåværende og framtidige arealformål i kommuneplanens arealdel</b>  |

### Dispensasjoner og mindre endringer:

|                  |   |
|------------------|---|
| Dispensasjoner   | Fargelagt plassering av behandlet søknad om dispensasjon fra plan |
| Mindre endringer | Grønt punkt med registrering av mindre endring i arealplankart    |

### Arealplaner Skiptvet kommune:

Reguleringsplan på grunnen, planlegging igangsatt.

Reguleringsplan på grunnen, planforslag.

Regulering på grunnen.

Regulering under grunnen.


Kommunedelplan Gjeldende kommunedelplan for sentrum med nummer 2020 0001

Kommuneplan Gjeldende arealdel inkludert alle formål og hensynssoner (se K1-K4)

### Fotnote:

Temaer med **fete bokstaver** vurderes og klippes ut for å vise status for valgt tomt.

\* kommuneplanens arealdel som er under rullering i periode 2023 – 2024. høringsfrist 12.09.2024

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

## Innhold

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


### Separate vedlegg:

Oversikt over arealformål med feltkode


#### Versjon:

|            |   |
|------------|---|
| 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>                    |




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


| § nr   | hjemmel            | Bestemmelse   |
|--|--------------------|---|
| <b>100 § 1-5 Kapittel: Virkning av arealplaner</b> |                    |   |
| 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              | <b>Bestemmelser og retningslinjer gjelder for hele planområdet for Sentrumsplanen:</b> 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<br>§ 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<br>§ 11-17   | <b>Arealdel og Kommunedelplan «sentrumsplanen»:</b> Sentrumsplanen skal gjelde fram for kommuneplanens arealdel.  |
| 105  | § 1-5<br>§ 12-14   | Reguleringsplaner:<br>Følgende reguleringsplaner <b>oppheves</b> i sin helhet som følge av sentrumsplanen:<br><br>19980001 Vollgård boligfelt<br>20030001 Brekkeåsen boligfelt<br>20030002 Idrettsåsen boligfelt<br>20050003 Karlsrudengen boligfelt<br>20130001 Europris og Kiwi   |
| <b>200 § 3-6 Kapittel: Tettstedsavgrensning</b>    |                    |   |
| 201  | § 3-6              | Tettstedsavgrensning for langsiktig tettstedsbebyggelse er vist i temakart T6 ifølge føringer i Fylkesplanen for Østfold fra 2018.  |
| <b>300 § 11-7 Kapittel: Bebyggelse og anlegg</b>   |                    |   |
| 301  | § 11-7 p 1         | <b>Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse (B):</b><br><b>Frittliggende småhusbebyggelse (BFS):</b><br>Det er avsatt nåværende og framtidige arealer for enebolig og tomannsbolig i revidert sentrumsplanen, se vedlagt tabell.<br><br>Enebolig, eventuelt med sekundærleilighet:<br>Enebolig er en frittliggende bygning som er beregnet på en husstand. Enebolig kan inneholder sekundærleilighet* med et bruksareal på minimum 25 m <sup>2</sup> og maks 70 m <sup>2</sup> .<br><i>* Sekundærleilighet er klart mindre enn hoved boenhet og er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sover- og sanitærrrom.</i><br>Grad av utnytting: prosent bebygd areal %-BYA: 30 %.<br><br>Tomannsbolig:<br>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 |

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


| § nr | hjemmel    | Bestemmelse  |
|------|------------|--|
|      |            | <p>sammenbygde eller sammenkjdede småhus. Boenhetene i en tomannsbolig kan ha separat eller felles inngang.<br/>Grad av utnyttning: prosent bebygd areal %-BYA: 30 %.</p> <p><u>Konsentrert småhusbebyggelse (BKS):</u><br/>Flermannsbolig på inntil 2 etasjer skal ha maks 4 boenheter.<br/>Rekkehus på en etasje kan ha inntil 6 boenheter i sammenhengende rekke.<br/>Grad av utnyttning: prosent bebygd areal %-BYA: 40 %.</p>   |
| -    | -          | <p><b>Retningslinje om tomtestørrelse:</b></p> <p><u>Enebolig:</u><br/>Minste tomtestørrelse er 600 m<sup>2</sup> og maks 1500 m<sup>2</sup> per enebolig.<br/>I enkelte områder kan kommunen etter skjønn godkjenne ned til 500 m<sup>2</sup> eller øke til maks 1800 m<sup>2</sup>.</p> <p><u>Tomannsbolig:</u><br/>Minste tomtestørrelse er 600 m<sup>2</sup> og maks 1500 m<sup>2</sup> for 2 boenheter til sammen.<br/>I enkelte områder kan kommunen etter skjønn godkjenne ned til 500 m<sup>2</sup> eller øke til maks 1800 m<sup>2</sup>.</p> <p><u>Rekkehus:</u><br/>Minste tomtestørrelse er 300 m<sup>2</sup> og maks 450 m<sup>2</sup> per boenhet.</p> <p><u>Flermannsbolig med maks 4 boenheter:</u><br/>Minste tomtestørrelse er 600 m<sup>2</sup> og maks 900 m<sup>2</sup> per bygning.</p> <p><u>Andre boligbebyggelse:</u><br/>Skal utformes i detaljregulering.</p>   |
| 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.  |
| -    | -          | <p><b>Retningslinje om høyde:</b><br/>Byggteknisk forskrift «§ 6-2 Høyde», andre ledd:<br/>«Mønehøyde er høyde til skjæringen mellom to skrå takflater. Mønehøyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.»</p>  |
| 303  | § 11-7 p 1 | <p><b>Nåværende småhusbebyggelse – fortetting:</b></p> <p>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.</p> <p>b) Tomtestørrelse skal være iht. ny bruk og har maks 4 boenheter.<br/>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.</p> |
| 304  | § 11-7 p 1 | <p><b>Framtidig småhusbebyggelse:</b></p> <p><u>Koffeldåsen (B01):</u><br/>B01 deles opp i, del 1 – langs Lundsveien og del 2 – øvrige arealer mot sør.</p>  |

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


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

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

| § nr | hjemmel    | Bestemmelse  |
|------|------------|--|
|      |            | <p>Øverste etasje er tilbaketrasket.</p> <p><b>b)</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.</p> <p><b>c)</b> 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.</p> <p><b>d)</b> 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.</p> <p><b>e)</b> Grad av utnytting: prosent bebygd areal %-BYA: 40 %.</p> <p><b>Lavblokk</b> er bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fire etasjer totalt. Maks høyde er <b>15 meter</b> over gjennomsnitt planert terreng.</p> <p><b>Høyblokk</b> er bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fem etasjer totalt. Maks høyde er <b>18 meter</b> over gjennomsnitt planert terreng.</p> |
| 306  | § 11-7 p 1 | <p><b>Bebyggelse og anlegg: Delområder for Sentrumsformål (BS):</b></p> <p><u>Blokkbebyggelse med andre bebyggelse og anlegg (BS01):</u><br/>Innenfor BS01 langs Storveien tillates oppført lav- og høyblokk.<br/>Boliger skal kombineres med forretninger, kontor, bevertning, torg og offentlig og privat tjenesteyting.</p> <p><u>Blokkbebyggelse for boliger (BS02):</u><br/>Innenfor BS02 langs Storveien tillates oppført lavblokk for boliger.</p> <p><u>Europris – Kiwi (BS03):</u><br/>Nåværende sentrumsformål for forretning, butikk, e.l.</p> <p><u>Rema – Apotek – YX bensinstasjon (BS04):</u><br/>Nåværende sentrumsformål for forretning, butikk, kontor, e.l.<br/>Innenfor området avsettes areal for tømmestasjon for bobiler.</p> <p><u>Felles for BS01, 03 og 04:</u><br/>Det skal ikke etableres kjøpesenter med bruksareal over 3000 m<sup>2</sup>.<br/>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 m<sup>2</sup>.</p>   |
| 307  | § 11-7 p 1 | <p><b>Bebyggelse og anlegg: Offentlig og privat tjenesteyting:</b></p> <p>Nåværende arealformål (se tabell) for:<br/>Administrasjonsbygg BAD, barnehager BBH, skoler BU, dagsenter BIN, sykehjem BIN, institusjon BIN, trygdebolig BOP, omsorgssentre BOP, religionsutøvelse BR og forsamlingslokaler BFL.</p> <p>Grad av utnytting: prosent bebygd areal %-BYA: 40 %.<br/>Ved eventuelle endringer kan kommunen kreve detaljregulering.</p> <p><u>Vestgård skole (BU01):</u><br/>Framtidig videre utvikling for Vestgård skole.</p>   |


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

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


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

| § nr | hjemmel    | Bestemmelse   |
|------|------------|---|
|      |            | <p><u>Lekeplass (BLK):</u><br/>Avsatte arealer på minst 150 m<sup>2</sup> skal utformes for lek med tilrettelegging av lekeutstyr, benker og tiltak jf. typer «sandlek 1» og «sandlek 2».</p> <p>Framtidige arealer er avsatt langs følgende veier:<br/>-BLK01 Bjørkveien<br/>-BLK02 Furuveien<br/>-BLK03 Elgveien<br/>-BLK04 Furuveien<br/>-BLK05 Enerveien<br/>-BLK06 Vollveien</p> <p><u>Solforhold:</u><br/>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.</p> |
| -    | -          | <b>Retningslinje om uteoppholdsareal:</b><br>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 | <b>Samferdsel:</b><br><u>Vei:</u><br>Framtidige atkomstveier til framtidige boligfelt skal innarbeides i reguleringsplan.<br>Boligfelt Holstadåsen øst (SV01 – SV05)<br>Boligfelt Skjelle (SV06)  |
| 314  | § 11-7 p 2 | <b>Gang- og sykkelvei:</b><br><u>Framtidige gang- og sykkelveier er avsatt langs (GSV):</u><br>-Storveien, 280 meter fortau (se detaljregulering 20170002-1).<br>-SF01, Brekkeveien, 200 meter fortau.<br>-Torget, 180 meter (se detaljregulering 20180001).<br>-Tverrlinna, 220 meter parallell med fylkesvei (se BIN01 Tverrlinna).<br>-Holstadåsen og Karlsrudlia, 200 meter (se B02+B03 Holstadåsen).<br>-Engskeiva, 190 meter (se B09 Karlsrudengen).<br>-Vidnesveien, 200 meter ved kirke.<br>-Lundsveien, Koffeldåsen, 330 meter (se B01).<br>-Svinndalveien, fra Vollveien sørover.   |
| 315  | § 11-7 p 2 | <b>Parkeringsareal:</b><br><u>Vestgårdskole (SPA01):</u><br>Framtidig parkeringsplass med tilpasset atkomstvei med krav om utomhusplan.   |
| 316  | § 11-7 p 3 | <b>Grønnstruktur:</b><br>Framtidige friområde <u>Holstadåsen øst (GF01, 02 og 03):</u><br>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 | <b>Bruk av vassdrag, med tilhørende strandsone:</b><br><u>Naturområde:</u><br>Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsjnteresser 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  |




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


| § 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) | <b>Landbruks-, natur- og friluftsmål:</b><br><b>Landbruk (LL) - Framtidig tettstedsbebyggelse:</b><br>Det er avsatt arealformål til nåværende landbruk med mulighet for tettstedsutvikling:<br>-Sør for Lundsveien.<br>-Øst for Storveien.<br>-Nord for Engskleiva.<br><br><b>Landbruk, Natur og friluftsområder (LNF-A):</b><br>Bygg- og anleggsarealformål som er endret til LNF og ligger utenfor tettstedsavgrensning. (Se § 104).  |
| -  | -             | <b>Retningslinje om Småskala næringsvirksomhet:</b><br><b>a)</b> 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.<br><b>b)</b> Søknad om tiltak skal undergis en ordinær behandling etter plan- og bygningsloven § 20-1.<br><b>c)</b> Fradeling av tomt inkludert virksomhet kan ikke godkjennes uten at arealbruken kommer frem av gjeldende arealplan eller reguleringsplan.<br><b>d)</b> 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.<br><b>e)</b> Bygninger skal være stedstilpasset, med utforming i forhold til stedets bebyggelse, materialer, farger og lignende.<br><b>f)</b> Det skal være tillatt å omdisponere bygninger eller oppføre nye bygninger ved samarbeidstiltak som naturlig kan knyttes til gårdsdriften.<br><b>g)</b> 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.<br><b>h)</b> 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. |
| <b>400 § 11-8 Kapittel: Hensynssoner</b> |               |   |
| 401                                      | § 11-8        | <b>Kart med hensynssoner i arealdelen gjelder for sentrumsplanen (delutskrift):</b><br><i>K1 – juridisk bindende temakart for geoteknisk vurdering, se kart K1s</i><br><i>K2 – juridisk bindende temakart for flomfare, se kart K2s</i><br><i>K3+4 – juridisk bindende temakart for kulturlandskap og – miljø, se kart K3s+K4s</i><br><i>T3 – temakart for støysoner, se kart T3s.</i>  |
| 402                                      | § 11-8 a)     | <b>Støysone, andre støysoner (H290_):</b><br>Støysone gjelder for avsatte områder ifølge vedlagt tabell <u>A oversikt over arealkoder og langs fylkesveier</u> .<br>(se den til enhver tid gjeldende <u>T3 temakart for støysoner.</u> )  |

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

| § nr | hjemmel   | Bestemmelse   |
|------|-----------|---|
| 403  | § 11-8 a) | <p><b>Støysone H290_2:</b><br/>Innenfor støysonen H290_2 tillates det ikke etablering av støyfølsomme bruksformål.</p> <p><b>For støysoner langs fylkesveier og trialbane gjelder:</b><br/>Ved nybygging eller gjenoppbygging skal støyyvernet tilfredsstillende den til enhver tid gjeldende støyretningslinjen T-1442; retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen. Bebyggelse i eksisterende støysoner kan påbygges uten forsterket støyyvern forutsatt at det ikke fører til flere boenheter.<br/><i>(Se den til enhver tid gjeldende T3 temakart for støysoner.)</i></p> |
| 404  | § 11-8 a) | <p><b>Faresone, Ras- og skredfare (H310_):</b><br/>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 kvikkleireveileder 1/2019 fra NVE.</p> <p>For områder og tiltak påvirket av faresone for ras og skred skal bestemmelse § 548 for geoteknisk vurdering legges til grunn.<br/><i>(se Juridisk bindende K1 temakart for geoteknisk vurdering.)</i></p>              |
| 405  | § 11-8 a) | <p><b>Skred i bratt terreng:</b><br/>Eventuelle nødvendige skredvurderinger i bratt terreng skal gjøres iht. den til enhver tid gjeldende digitale veilederen: «Sikkerhet mot skred i bratt terreng», utredning av skredfare i reguleringsplan og byggesak.<br/><a href="https://www.nve.no/veileder-skredfareutredning-bratt-terreng">https://www.nve.no/veileder-skredfareutredning-bratt-terreng</a><br/><i>(se Juridisk bindende K1 temakart for geoteknisk vurdering, markering «bratt».)</i></p>  |
| 406  | § 11-8 a) | <p><b>Faresone, flomfare (H320_):</b><br/>Innenfor områder vist som hensynssone flomfare skal tiltak følger kravene i TEK17 § 7-2 «Sikkerhet mot flom».</p> <p>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></p>   |
| 407  | § 11-8 a) | <p><b>Håndtering av overvann (H320_S):</b><br/>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.<br/><i>(Se Juridisk bindende K2 temakart for flomfare.)</i></p>  |
| 408  | § 11-8 a) | <p><b>Hensynssone for infrastruktur (H410):</b><br/>Hensynssone har krav som gjelder infrastruktur for å sikre flomvei.<br/>Avsatte områder ligger ved Koffeldåsen, Lundsveien, Hoelsbekken og langs Storveien ved Sollia.</p>  |
| 409  | § 11-8 a) | <p><b>Faresone, Høyspenningsanlegg inkl. kabler (H370_1, 2 og 3):</b><br/>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.</p> <p><b>Faresone, Båndlegging etter annet lovverk (H740_1 og 2)</b><br/>Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak i henhold til pbl § 1-6. Det gjelder 2 kraftledninger:<br/>10,00 meter fra kraftledning Vamma, H740_2 (østre linje)</p>                                   |

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


| § nr | hjemmel   | Bestemmelse  |
|------|-----------|--|
|      |           | 14,25 meter fra kraftledning Vammafossen, H740_1 (vestre linje)<br>(For vurdering av stråling se § 530.)   |
| -    | -         | <b>Retningslinje om landskapshensyn (H550):</b><br>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.  |
| -    | -         | <b>Retningslinje om kulturmiljøhensyn (H570):</b><br>Følgende retningslinjer gjelder for områder som listet under:<br>- Eksisterende verneverdige kulturminner og kulturmiljø skal bevares og tillates ikke revet.<br>- 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 <b>senterstruktur</b> og/eller tun og terreng, utforming, hovedkonstruksjon, takform/taktekking, fasader, proporsjoner på dører, vinduer og andre bygningsdeler, bygningsdetaljer, materialbruk og fargebruk.<br>- En eventuell tilbakeføring kan vurderes, til kulturminnets opprinnelige eller tidligere utforming.<br>- Det skal legges vekt på å opprettholde den karakteristiske tomtestrukturen, historiske vegetasjonselementer, samt kulturminnets særegne plassering i landskapet og terrenget.<br>- Ved søknad om tillatelse til tiltak kan kommunen vurdere å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak.<br>- Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde en kulturhistorisk, arkitektonisk og estetisk redegjørelse som forklarer hvordan tiltaket forholder seg til vernehensynene.<br>- Om nødvendig skal en tilstandsvurdering vedlegges søknad om endring av kulturminner. |
| 410  | § 11-8 d) | <b>Sone for båndlegging etter kulturminneloven (H730_04 - 08):</b><br>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.<br>Punkter gjelder vernete områder, kirkeplass, gravfelt, m.fl.<br>(se vedlagt tabell for oversikt over feltkoder for sentrumsplan.)   |
| 411  | § 11-8 f) | <b>Detaljeringsone:</b><br>Detaljeringsone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret (H910). Soner vises med plannummer for gjeldende reguleringsplan. Arealformål innenfor avsatt detaljeringsone er illustrerende.<br>(Se vedlagt tabell med oversikt over feltkoder for sentrumsplanen.)<br><br>1999 0001 Fjellshagen<br>2003 0003 Fjellshagen og Trialbane<br>2010 0001 Skiptvet kirke<br>2014 0003 Idrettsveien 12<br>2016 0004 Brekke Vest<br>2018 0001 Torget   |

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


| § nr | hjemmel | Bestemmelse   |
|------|---------|---|
|      |         | 2019 0001 Vesterås<br>2019 0002 Øst Karlsrudkrysset<br>2019 0004 Meierigården |

### 500 § 11-9 Kapittel: Generelle bestemmelser til arealdel

|     |                 |   |
|-----|-----------------|---|
| 501 | § 11-9 p 2      | <b>Utbyggingsavtaler:</b><br>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:<br><b>a)</b> Forutsetninger om opparbeidelse etter reglene i pbl § 18-1, § 28-1 og § 28-7.<br><b>b)</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.<br><b>c)</b> 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.   |
| -   | -               | <b>Retningslinje om utbyggingsavtale:</b><br>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 | <b>Krav til teknisk infrastruktur:</b><br>I alle områder for fremtidig bebyggelse og anlegg skal det etableres følgende teknisk infrastruktur:<br><u>Energiforsyning:</u><br>Nye nærings- og boligbygg skal som hovedregel bygges etter TEK17.<br>Nasjonale standarder for slike bygg legges til grunn.<br><br>Tilknytningsplikt til fjernvarme fastsettes i reguleringsplan.<br><br>Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNF-område, samt i areal regulert til utbyggingsformål.<br><br>Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.<br><br>Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense.<br>Det er generelt 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner.<br>Det er generelt 6 meter byggegrense fra senter EL-ledning.<br><br><u>Vann og avløp:</u><br>For å sikre hygienisk forhold og tilstrekkelig mengde til brannvann, skal overordnet VA-plan inngå i alle reguleringsplaner (område- og detaljreguleringsplaner). Planen skal angi prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, samt dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier.<br>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 |


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

| § nr | hjemmel         | Bestemmelse  |
|------|-----------------|--|
|      |                 | <p>av avløpsanlegg skal det benyttes en klimafaktor på 1,5 for forventet økning i nedbørintensitet og flom for 200 årsregn (se <u>overvannsveilederen</u>, side 15). 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.</p> <p>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.</p> <p>Følgende dokumenter skal legges til grunn for arealplanlegging og søknad om tiltak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-VA-normen</li> <li>-Standard abonnementsvilkår for vann og avløp</li> <li>-Overvannsveilederen</li> </ul> |
| -    | -               | <p><b>Retningslinje om bruk av fornybar energi ved ny utbygging:</b></p> <p>Ved oppføring av nye bygg skal det i størst mulig grad legges til rette for energiøkonomisering og bruk av fornybar energi.</p>  |
| -    | -               | <p><b>Retningslinje om vann og avløp:</b></p> <p>Det henvises til den til enhver tid gjeldende VA-norm av Skiptvet kommunen for utredning av detaljplan, byggeplan e.l.</p>  |
| 506  | § 11-9 p 4      | <p><b>Rekkefølgekrav:</b></p> <p>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.</p>   |
| 507  | § 11-9 p 1 og 4 | <p><b>Rekkefølgekrav:</b></p> <p>For alle framtidige utbyggingsområder (se § 506) skal utredes parkering, atkomstvei, utkjøringer, gang- og sykkelvei gjennom trafikkanalyse og planutredning. Det er rekkefølgekrav om trygge veier.</p> <p>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.</p> <p>Før detaljregulering av <b>Koffeldåsen</b>, 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.</p>  |
| -    | -               | <p><b>Retningslinje for framtidige boligområder:</b></p> <p>Grønne korridorer:</p> <p>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.</p>   |


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

| § nr | hjemmel    | Bestemmelse  |
|------|------------|--|
| 508  | § 11-9 p 4 | <b>Rekkefølgekrav:</b><br>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 | <b>Rekkefølgekrav:</b><br>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 | <b>Bebyggelsesstruktur:</b><br>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.<br>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 | <b>Arkitektur:</b><br>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 | <b>Byggegrenser:</b><br>Byggegrenser mellom areal for bygg og anlegg er minst 4 meter fra arealgrense eller tomtegrense.<br><br>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.<br>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 | <b>Byggegrenser for avgrensede arealformål:</b><br><u>Boligfelt Finland (BFS04):</u><br>Bestemmelseområde: Byggegrenser beregnet fra tomtegrense 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 | <b>Byggegrenser:</b><br>Byggelegg 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.  |




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


| § nr | hjemmel    | Bestemmelse  |
|------|------------|--|
| 515  | § 11-9 p 5 | <b>Universell utforming:</b><br>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 | <b>Uteoppholdsplasser:</b><br>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.<br>Uteoppholdsareal kan anses dekket ved opparbeiding av fellesareal som ligger mellom flere boligeiendommer og grenser direkte til disse.   |
| 517  | § 11-9 p 5 | <b>Uteoppholdsplasser</b><br>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 grønnstruktur med plass til lek og opphold. MUA skal ikke kunne brukes til parkering.<br>Bebyggelsestype: MUA for felles opphold (per enhet):<br>Enebolig 150 m <sup>2</sup><br>Enebolig med sekundær 200 m <sup>2</sup><br>Tomannsbolig 100 m <sup>2</sup><br>Rekkehus 100 m <sup>2</sup><br>Leilighet 50 m <sup>2</sup><br>Boligblokk 50 m <sup>2</sup><br><br>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 <sup>2</sup> . |
| 518  | § 11-9 p 5 | <b>Friområder (GF):</b><br>Avsatte områder kan videreutvikles med benker e.l. for å oppnå trivsel og hensyn til universell utforming.  |
| 519  | § 11-9 p 5 | <b>Parkering:</b><br>For plassering av garasje mot atkomstvei gjelder vei-norm fra Skiptvet kommune. Garasje kan plasseres inntil <b>1,5 meter</b> fra eiendomsgrense mot vei når denne ligger parallelt med veien og inntil <b>5,0 meter</b> fra eiendomsgrense mot vei når garasjen er plassert vertikalt på vei. Denne bestemmelsen gjelder ikke langs fylkesvei.   |
| -    | -          | <b>Retningslinje om utforming av vei osv.:</b><br>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 | <b>Parkeringskrav:</b><br>Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre.<br>Manøvrerings- og snuarealer skal opparbeides på egen eiendom.<br>For bygg med kombinerte bruk beregnes samlet krav for de enkelte funksjoner i bygget. Se tabell <b>T-520</b> nedenfor for spesifisering.   |
| 521  | § 11-9 p 5 | <b>El-bil ladestasjoner - næringsbygg:</b><br>For alle nye næringsbygg, og institusjoner, skal minst 10 % av biloppstillingsplassene, minst 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil<br>I alle bygg skal det være tilrettelagt med trekkerør for ytterlige 10 % av plassene.<br>Ladepunkt skal ha framlagt dedikert 16 A, 230 V kurs.  |

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


| § nr | hjemmel    | Bestemmelse   |
|------|------------|---|
| 522  | § 11-9 p 5 | <b>EL-bil ladestasjoner – bolig:</b><br>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.   |
| -    | -          | <b>Retningslinje om elektriske lavspenning:</b><br>Det henvises til den til enhver tid gjeldende forskrift fra DSB om slike anlegg og normen NEK 400.   |
| 523  | § 11-9 p 5 | <b>Parkering for funksjonshemmede:</b><br>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 | <b>Sykkelparkering:</b><br>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 <b>T-520</b> nedenfor for spesifisering.   |
| 525  | § 11-9 p 6 | <b>Estetikk:</b><br>Alle tiltak skal vurderes etter pbl §§ 29-1 og 29-2.<br>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.<br>Bygningers form, farge og materialvalg skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter, landskapsforhold og ivaretar hensynet til verneverdige kulturminner.<br>(Se <i>estetikkveileder for Østfold R14.</i> )  |
| 526  | § 11-9 p 6 | <b>Skilt og reklame:</b><br>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.<br>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 utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret.   |
| -    | -          | <b>Retningslinje om skilt og reklame:</b><br>Kommunen har samordningsplikt, jf. § 21-5, hvor det kreves tillatelse fra flere myndigheter.   |
| 527  | § 11-9 p 6 | <b>Estetiske redegjørelser for reguleringsplanforslag:</b><br><u>Landskap og omgivelser</u><br>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.<br><u>Volum- og funksjonsanalyse</u><br>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 |

|   |   |
|---|---|
|  | <b>Skiptvet kommune</b><br><b>Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)</b><br><b>2022 - 2034</b> |
| 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.<br><u>Dokumentasjon til planforslaget</u><br>Sammen med planforslaget kan det til 1. gangs behandling kreves framlagt illustrasjonsmateriale som tegninger, fotomontasje og perspektivfoto.<br>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 | <b>Byggesaker:</b><br><b>a)</b> 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.<br><b>b)</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.<br><b>c)</b> 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. |
| -    | -          | <b>Retningslinje om byggesøknad:</b><br>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.   |
| -    | -          | <b>Retningslinje om byggesøknad:</b><br>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.   |
| -    | -          | <b>Retningslinje om byggesøknad:</b><br>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.  |
| -    | -          | <b>Retningslinje om byggesøknad:</b><br>Ifølge § 1.4.2 i Fylkesplanen fra 2018 gjelder <u>Estetikkeveileder for Østfold</u> så lang det passer i vurdering av plan- og byggesaker.   |
| 529  | § 11-9 p 6 | <b>Grønnstruktur:</b><br><b>a)</b> 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.<br><b>b)</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.  |


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

| § 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 | <b>Stråling:</b><br>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 | <b>Naturmangfold:</b><br>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.   |
| -    | -          | <b>Retningslinje om naturmangfold:</b><br>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 | <b>Kulturlandskap:</b><br>Verdifullt kulturlandskap skal bevares og styrkes slik at områdets karakteristiske særtrekk bevares.<br>Sone med hensyn til landskap (H550_)<br>Eventuelt nybebyggelse krever god tilpasning. Ved utbygging av kraftverk er det viktig at gode arkitektoniske løsninger vektlegges. Elveskråningen er sårbare for større landskapsinngrep.<br>Se juridisk bindende <u>K3 temakart</u> for landskap også.   |
| 533  | § 11-9 p 7 | <b>Kulturminnevern for nyere tid:</b><br><b>1.</b> 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.<br><b>2.</b> For kulturminner som i seg selv eller som del av et kulturmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen verneverdi kan kommunen avslå søknad om rivning.<br><b>3.</b> 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.<br><b>4.</b> 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.<br><b>5.</b> Det er eiers ansvar å sikre og istandsette verneverdige kulturminner slik at de ikke går tapt.<br><b>6.</b> 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.<br>Se juridisk bindende <u>K4 temakart</u> for kulturmiljø også. |


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

| § nr | hjemmel    | Bestemmelse   |
|------|------------|---|
| 534  | § 11-9 p 7 | <b>Kulturmiljø og kulturminner:</b><br>Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bebyggelse og annet kulturmiljø, samt kulturminner.<br>Det skal legges vekt på at ny bebyggelse ikke skal forringe opplevelsen av automatiske fredete fornminner som for eksempel gravfelt.<br>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 | <b>Folkehelse:</b><br>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 | <b>Barn og unge:</b><br>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 | <b>Klima:</b><br>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 | <b>Overvannshåndtering:</b><br>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.<br><br>Økningen i påslipp til kommunalt overvannsnett skal ikke være mer enn 3 l/s etter utbyggingen.   |
| 541  | § 11-9 p 8 | <b>Overvannshåndtering:</b><br>Maksimalt 40 prosent av tomtas areal kan bebygges eller opparbeides med harde flater som vann ikke kan trenge igjennom.<br>For nye byggetiltak skal takvann føres til terreng.   |
| -    | -          | <b>Retningslinje om overvannshåndtering:</b><br>Det henvises den til enhver tid gjeldende <u>overvannsveileder for Morsa og Glomma sør</u> for utredning av detaljplan, byggeplan, utforming utomhusplan.<br>Det vises til bestemmelser om kommunalt krav for påslipp, takvann og harde flater.   |
| 542  | § 11-9 p 8 | <b>Støy:</b><br>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> .   |




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

| § nr | hjemmel    | Bestemmelse   |
|------|------------|---|
|      |            | <p>Kvalitetskrav:</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p><i>Se respektive §§ 3.1.1 - § 3.1.5 i T-1442.</i></p>  |
| -    | -          | <p><b>Retningslinje om støy:</b></p> <p>Det skal vurderes skjermingstiltak mot støy.</p> <p>I tillegg skal det vurderes og dersom nødvendig støydempende tiltak under anleggsperiode.</p>   |
| 543  | § 11-9 p 8 | <p><b>Støy:</b></p> <p>Ved utarbeidelse av reguleringsplan for område nær støykilde skal det foretas støyberegninger, jf. T-1442.</p>   |
| 544  | § 11-9 p 8 | <p><b>Støy:</b></p> <p>Dersom gjeldende reguleringsplan som omhandler støyfølsomme formål innenfor gul støysone (&gt; 55 dB L<sub>den</sub>) og rød støysone (&gt; 65 dB L<sub>den</sub>) ikke ivaretar støyhensyn i henhold til den til enhver tid gjeldende <u>T-1442</u> skal det utarbeides ny reguleringsplan, dersom det skal gjennomføre søknadspliktige tiltak etter kap. 20 i pbl.</p>   |
| 545  | § 11-9 p 8 | <p><b>Lokalklima og luft:</b></p> <p>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).</p>  |
| 546  | § 11-9 p 8 | <p><b>Jordloven:</b></p> <p>Jordloven §§ 9 og 12 skal fortsatt gjelde i områder avsatt til utbygging inntil det er vedtatt reguleringsplan.</p>   |
| 547  | § 11-9 p 8 | <p><b>Forurensing:</b></p> <p>Ved deponering av masser kreves dokumentasjon av innhold av forurensing og dokumentasjon på at massene ikke inneholder fremmede innvandrende arter.</p>   |
| 548  | § 11-9 p 8 | <p><b>Geoteknisk vurdering:</b></p> <p>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.</p> |

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

| § nr  | hjemmel     | Bestemmelse  |
|---|-------------|--|
| <b>600 § 11-10 Kapittel: Bestemmelser til arealformål § 11-7 p 1-4</b>          |             |  |
| 601   | § 11-10 p 4 | <b>Avkjøringer:</b><br>Avkjøringer skal forvaltes etter den til enhver tid gjeldende " <a href="#">Rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål - riks- og fylkesveger i Østfold (2009)</a> " 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.<br>Holdning for å tillate nye avkjøringer er følgende.<br>Holdningsklasser: Meget streng, streng, mindre streng, lite streng:<br>fv115 og fv122, streng<br>fv1036, fv1040, fv1042, fv1044, fv1046, fv1048, mindre streng  |
| 602   | § 11-10 p1  | <b>Mindre utbyggingstiltak:</b><br>På fradelt tomt kan det utarbeides inntil 4 boenheter uten krav om detaljregulering.  |
| <b>700 § 11-11 Kapittel: Bestemmelser til arealformål § 11-7 p 5 og 6 «LNF»</b> |             |  |
| 701   | § 11-11 p 3 | <b>Friluftsliv:</b><br>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.<br><a href="#">Se temakart T1 Naturtyper</a>   |
| -   | -           | <b>Retningslinje for byggeforbud langs vassdrag:</b><br><u>Vassdrag:</u><br>Bestemmelsen jf. § 11-11 nr. 4 «Byggeforbud langs vassdrag» om en sone på 100 meter langs Glomma med særskilte forutsetninger, har et flersidig verneaspekt:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• Det biologiske mangfoldet i og langs vassdraget</li> <li>• Landskapselement</li> <li>• Flom- og erosjonsvern</li> </ul> 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.<br>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 | <b>Byggeforbud langs bekk:</b><br>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 | <b>Byggeforbud langs innsjø:</b><br>Mot innsjøer i LNF gjelder det byggegrense på minimum 20 meter fra gjennomsnitt vannstand.   |

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

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# 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: | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus: | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:    | <b>Kr 15 900</b> |

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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 kostnads godtgjørelse, 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. 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.  
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Finlandsveien 2B  
1816 SKIPTVETMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tone JohnsrudTelefon: 907 75 346  
E-post: tone.johnsrud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre