

**aktiv.**



Vardelia 15, 1850 MYSEN

**Mysen - Praktisk og innholdsrik  
enebolig i attraktivt og  
barnevennlig område.**



Eiendomsmegler MNEF

## Tommy Skullerud

**Mobil** 924 89 055

**E-post** tommy.skullerud@aktiv.no

### Aktiv Mysen og Rakkestad

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



Eiendomsmegler MNEF

## Anne Sølvskudt

**Mobil** 958 40 640

**E-post** anne.solvskudt@aktiv.no

### Aktiv Mysen og Rakkestad

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

# Mysen - Praktisk og innholdsrik enebolig i attraktivt og barnevennlig område.

Velkommen til en innholdsrik enebolig i Vardelia 15, Mysen, med flott beliggenhet i et familievennlig og rolig nabolag. Eiendommen ligger nær Mysen sentrum, med kort avstand til skoler, barnehager, offentlig transport og turmuligheter som Høytorp fort og Helsestien. Området byr på gode servicetilbud og enkel pendling til Oslo via Follobanen.

Boligen fra 1997 har et bruksareal på 144 m<sup>2</sup> fordelt på to etasjer med 4 soverom, 2 bad, stue/kjøkken, entré og boder. Badene er overflateoppusset i henholdsvis 2022 og 2026, og kjøkkenet har nyere benkeplater og vask. Tomten på 536,3 m<sup>2</sup> er opparbeidet med plen og beplantning, og parkering skjer på gruset gårdsplass.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 590 000,-  
**Omkostn.:** Kr 91 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 681 140,-  
**Selger:** Tadas Veselis  
Sandra Vesele

**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 155, bnr. 180  
**Oppdragsnr.:** 1113260032

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1997  
**BRA-i/BRA Total** 139/144 kvm  
**Tomtstr.:** 536 kvm  
**Soverom:** 4

# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Egenerklæring .....     | 70  |
| Energiattest .....      | 77  |
| Nabolagsprofil .....    | 141 |
| Budskjema .....         | 150 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 139 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 144 kvm

TBA: 61 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

#### 1. etasje

BRA-i: 81 kvm Entré, gang, bod, bad, stue/kjøkken og soverom

BRA-e: 5 kvm Bod

#### 2. etasje

BRA-i: 58 kvm Bod, bad, stue og 3 soverom

### **TBA fordelt på etasje**

#### 1. etasje

57 kvm Terrasse- og balkongareal

#### 2. etasje

4 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig

Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO ved oppmåling av eiendommen.

Skanneren registrerer ca. 420 000 laserpunkter per sekund og genererer en digital punkt-sky som danner en nøyaktig digital tvilling av bygningen.

Dette gir et svært presist grunnlag for oppmåling, arealberegning og utarbeidelse av målsatte tegninger.

Skannedata for denne boligen kan også benyttes til en rekke andre formål, blant annet:

utarbeidelse av målsatte plantegninger, snitt og fasader

eksport av DWG- og andre CAD-filer for videre prosjektering

grunnlag for arkitekt- og byggesøknader

BIM-modellering og prosjektering

dokumentasjon ved ombygging eller rehabilitering

kontrollmåling av eksisterende bygg  
volum- og arealberegninger  
digital dokumentasjon for eiendomsforvaltning og drift  
Dersom det er behov for DWG-filer, punkt-sky eller annet tegningsgrunnlag, kan dette leveres etter nærmere avtale.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

536 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt. Flat tomt. Opparbeidet med plenareal og noe beplantning. Parkering skjer på gårdsplassen som er gruset samt på støpt dekke.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig nabolag i Mysen, ca. 2 km fra sentrum. Mysen sentrum tilbyr et bredt utvalg av fasiliteter, inkludert skoler, dagligvarebutikker, apotek og offentlig kommunikasjon. Fra Mysen stasjon er det hyppige tog- og bussavganger mot Oslo, med en reisetid på ca. 55 minutter til Oslo S via Follobanen.

Nærområdet byr på flotte turområder, som Høytorp fort, Helsestien langs Mysenelva og Trømborgfjella, som har merkede turstier samt bade- og fiskevann.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussholdeplasser innen gangavstand og Mysen stasjon kun 5 minutter unna med bil. Dette gjør området ideelt for både pendlere og familier som ønsker nærhet til natur og byliv.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Bygningssakkyndig**

Moen Takst AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eneboligen er oppført i 1997 og består av en første og andre etasje.

Bygningen er fundamentert på en byggegrunn av sprengsteinsfylling. Fundamentering og ringmur er utbedret der takvann tidligere hadde fjernet masser under muren, og det er stedvis forsterket med nye fundamenter.

Boligen har en ringmur.

Drensfunksjonen rundt boligen er ukjent, men det er lagt ny drenering rundt deler av boligen i forbindelse med utbedring av grunnmuren.

Veggene består av en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med utvendig liggende bordkledning.

Vinduer har rammer og karmen av tre, med 2-lags isoler- og energiglass fra byggeåret. Hovedytterdøren er malt, og det er terrassedører med isolerglass.

Takkonstruksjonen er utført i tre som et saltak og er tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag er laget av overflatebehandlet stål, og pipen er helbeslått med blikk over taket.

Etasjeskillerne er konstruert som et trebjelkelag, med et støpt dekke mot grunnen.

Eiendommen har en sydvendt terrasse og en nordvendt terrasse, begge med gulvbord av trykkimpregnerte materialer. I tillegg er det en sydvendt balkong med trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk i malt trevirke.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Avvik: Det er påvist andre avvik:

- Påvist en del slitasje på stein, det ble også påvist noen knekte takstein.

- Nedløp og beslag

Avvik: Det er avvik:

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

- Påvist en del avflassing på utvendige beslag, som er tegn på elde.

- Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler samt noe råteskader, som følge av elde, eksponering av vær/vind opp gjennom årene.

Ikke registrert tilstrekkelig med musetetting i nedre del av kledning, avvik øker risiko for at mus kommer inn i bygning.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er begrenset lufting mot endene av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig for å redusere risikoen for skader.

- Det er påvist utettheter i dampsperrfunksjonen mellom loftet og boligdelen, spesielt rundt gjennomføringer. Dampsperrens funksjon er å hindre fuktig inneluft fra å trenge inn i takkonstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

- Det er påvist fuktskader rundt ventilasjonsaggregatet på loftet, noe som kan relateres til kondensering. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres.

- Ventilasjonskanaler på loftet mangler stedvis isolasjon, noe som kan medføre kondensering fra rør.

- Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Vinduets karm er synlige sprekker som kan svekke funksjon og tetthet over tid, forårsaket av aldring og eksponering av fukt over tid.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 20 mm avvik i soverom og 9 mm i stue. Lokalt ble det målt 15 mm over 2 meter i soverom og 5 mm i stue. I 2. etasje ble det målt ca. 7 mm i stue og 6 mm i soverom. Lokalt ble det målt 5 mm over 2 meter i stue.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

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

- Vinduet er plassert i våtsonen, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er lagt inn mot vinduet.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

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

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

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en

punktlaser. Målt ca. 13 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Ellers vil ikke eventuelt lekkasjevann/vannsløp ledes mot sluk fra alle deler av rommet.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid.

- Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad.

Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Sanitærutstyr og innredning

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

- Ingen dreusspalte fra systernekaske er etablert. Det skal være en liten åpning slik at eventuelt lekkasjevann skal kunne synliggjøres her. Eventuelt burde det vært montert lekkasjestopper.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

- Det ble påvist tegn på fuktskader i veggen, og det ble målt høye fuktverdier. Det er opplyst at det har vært lekkasje fra rør i veggen, som har blitt utbedret. Ytterligere undersøkelser må gjennomføres, og det må sørges for at konstruksjonen er tørr før den lukkes igjen.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

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

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

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist sprekker i fliser.

Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 18 mm fra ferdig overflate ved dør til overkant sluk.

Eventuelt lekkasjevann/bruksvann fra områder utenfor dusjen vil ikke ledes til sluk grunnet oppkant mot dusj samt dårlige fallforhold.

Det er utført stikktakninger for å avdekke bom (hulrom) under fliser på gulvet. Det er påvist fliser med bom fordelt på baderomsgulvet. Det er utført stikktakninger på representative steder på gulvet.

- Påvist sprukne fliser på gulvet under toalett.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert. Det er usikkerhet knyttet til om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det foreligger ingen dokumentasjon eller synlige tegn på membranens tilstand, og tidspunkt for eventuell utskifting kan derfor ikke fastsettes.

- Det er ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er en av de vanligste årsakene til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at vannet ikke blir stående over vannlåsen i sluket.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Ingen drencspalte fra sisternekasse er etablert. Det skal være en liten åpning slik at eventuelt lekkasjevann skal kunne synliggjøres her. Eventuelt burde det vært montert lekkasjestopper.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er registrert symptom på fuktskader.

- Etter hulltaking ble det ikke målt unormale verdier i vegg. Det er imidlertid observert noe skjolder på vegg mot bad. Det er usikkert når disse skjoldene har oppstått, og det anbefales at det gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

- Kobberrørene er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og økt risiko for slitasje.

- Deler av arbeider i forbindelse med montering av utstyr i våtrom og kjøkken er utført i egen regi og ikke av faglært rørlegger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Avløpsrør i plast har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

Avvik: Det er avvik:

- Påvist fuktskjolder i himling etter lekkasje fra rør til bad. Forholdet ble utbedret i 2016. Det er ellers påvist tegn til skader på nedre del av plater på vegg, som følge av eksponering for fukt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

- Påvist råteskader i rekkverket på terrassen, som følge av eksponering av fukt over tid.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2022

Beskrivelse: Baderom i letg. Arbeidet besto hovedsakelig av en overflateoppgradering. Det ble montert våtromsplater på eksisterende underlag, påført membran på platene og deretter lagt fliser på vegger. Det eksisterende gulvstående toalettet ble erstattet med et vegghengt toalett. Byttet ble gjort uten å endre hovedrør eller avløpsføringer. Siden det kun gjort overflatearbeid og utskifting av sanitærutstyr, ble arbeidet utført som egeninnsats.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade,

enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2017

Beskrivelse: Det ble utført maling av husets fasade som egeninnsats.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2020

Beskrivelse: Det er oppført terrasse som egeninnsats. Det er også støpt fundament og gulv til planlagt garasje, men selve garasjen er ikke oppført. Arbeidene ble utført som egeninnsats.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2020

Beskrivelse: Ved overtakelse av eiendommen var enkelte nedløpsrør ført direkte ned i bakken. Dette medførte noe utvasking av masser i terrenget bak huset og mindre groper mellom steiner. Forholdet er senere utbedret ved å lede vannet bort fra huset samt tiltak for forbedring av drenering langs grunnmur. Det har ikke vært registrert fukt, vanninntrengning eller skader på selve boligen eller konstruksjonen.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2020

Beskrivelse: Det er utført arbeid langs deler av grunnmuren for å forbedre drenering og bortledning av vann. Det ble gravd opp langs grunnmur og lagt drenerør samt drenerende masser (pukk) inntil eksisterende konstruksjon. Arbeidet er utført som egeninnsats med bistand fra familiemedlem med erfaring fra byggearbeid. Det er ikke etablert nytt komplett dreneringssystem rundt hele boligen.

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

Ja

Firmanavn: Ringvoll Vvs og Varmepumpeteknisk AS, 2026

Beskrivelse: Det oppstod tidligere en mindre lekkasje fra rørkobling i vegg mellom bad i etasjen over og bod. Lekkasjen medførte fukt i enkelte materialer i boden. For å lokalisere lekkasjen ble veggen åpnet. Lekkasjen ble funnet og utbedret av rørlegger, og veggen ble deretter lukket. Det ble også åpnet kontrollpunkter i gulvet for å kontrollere forholdene og eventuell restfukt, som ble tørket ved bruk av avfukter. Forholdet er utbedret og tilbakeført.

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

Ja

Firmanavn: Ringvoll Vvs og Varmepumpeteknisk AS, 2026

Beskrivelse: Rørlegger utbedret lekkasje fra rørforbindelse i vegg mellom bad og bod i etasjen over.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2020

Beskrivelse: Det er oppført terrasse, utført terrengarbeider på tomten samt støpt fundament og gulv til planlagt garasje. Arbeidene er utført som egeninnsats med bistand fra familiemedlemmer med erfaring fra byggearbeid.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2020

Beskrivelse: Ved overtakelse av eiendommen ble det observert at regnvann over tid hadde vasket ut masser bak huset som følge av mangelfull bortledning fra taknedløp. Dette førte til enkelte groper og hulrom i terrenget mellom steiner. Det ble derfor besluttet å grave opp området for å forbedre drenering og vannavrenning samt fylle opp masser mellom steinene. I forbindelse med arbeidet ble fundamentet også lokalt forsterket og steiner stabilisert som et forebyggende tiltak. Området ble deretter fylt opp igjen med stein og masser. Arbeidet ble utført som egeninnsats med hjelp fra familiemedlemmer med erfaring fra byggearbeid. Det foreligger ikke formell dokumentasjon, men arbeidet er dokumentert med bilder. Det har ikke vært observert problemer i ettertid.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

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

## **Innhold**

1. Etasje:

BRA-i 81 kvm: Entré, gang, bod, bad, stue/kjøkken og soverom

BRA-e 5 kvm: Bod

TBA 57 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 58 kvm: Bod, bad, stue og 3 soverom

TBA 4 kvm: Terrasse og balkongareal

## Standard

### Kjøkken

Kjøkken i 1. etasje med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret og har profilerte, malte fronter og laminerte benkeplater. Det er lagt fuktbestandige plater på veggen mellom skapene, og det er montert belysning. Kjøkkenvasken av rustfritt stål er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilator med avtrekk ut er plassert over plass til komfyr. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin. Benkeplater, vask og kjøkkenbatteri er fra 2026. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

### Bad

Bad i 2. etasje, overflateoppusset i 2026. Badet har fliser på vegger og gulv, og panel i taket. Det er innredet med baderomsinnredning med slette, lyse fronter, overhengende speilskap med belysning og sideskap. Videre er det montert badekar og vegghengt toalett. Rommet har panelovn på veggen og mekanisk avtrekk via ventil i himlingen. Det er plastsluk og smøremembran.

Bad i 1. etasje, overflateoppusset i 2022. Badet har fliser på vegger og gulv, og malt tak. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med baderomsinnredning med slette fronter, overhengende speil med belysning og veggskap. Det er dusjhjørne med glassdører, med kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Badet har mekanisk avtrekk via ventil i himlingen. Det er plastsluk og smøremembran på vegger.

### Innvendige overflater

Gulv: I 2. etasje er det laminat, med fliser på badet. I 1. etasje er det fliser i entré, gang, bod og bad, og laminat i soverom, stue og kjøkken.

Vegger: Hovedsakelig malte/tapetserte plater. Fliser på badene.

Himling: Panel i 2. etasje og takessplater i 1. etasje.

### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er i plast.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon. Ventilasjonssystemet ble kontrollert og gjennomgått i 2026.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er fra byggeåret, er på ca. 200 liter og er plassert i bod.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatiske sikringer. Det er elektriske varmekabler i 1. etasje (ikke bod). Eltilsyn ble utført i 2023 og avsluttet i 2024.
- Opplegg for vaskemaskin: Det er opplegg til vaskemaskin i bod.

## Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Bad i boligens 2. etasje, overflateoppusset i 2026.
- Nye benkeplater, vask og kjøkkenbatteri i 2026.
- Ventilasjonssystem kontrollert og gjennomgått i 2026.

2023:

- Eltilsyn utført i 2023, avsluttet i 2024.

2022:

- Bad i boligens 1. etasje, overflateoppusset i 2022.
- Dels overflateoppussing av badet i 2022, ikke byttet rør, varmekabler eller fliser på gulv i den forbindelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/-hjørne.

2016:

- Påvist fuktskjolder i himling etter lekkasje fra rør til bad. Forholdet ble utbedret i 2016.

### **Parkering**

Parkering skjeer i egen gruset gårdsplass.

### **Diverse**

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter

- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har elektriske varmekabler i 1. etasje (unntatt bod) og panelovn på badet i 2. etasje.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

D

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 590 000

### Omkostninger kjøper

3 590 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

89 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

91 140 (Omkostninger totalt)

108 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 681 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 698 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 700 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 18 305 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Fakturert beløp i 2025:

Avløp 7 295,33 kr

Vann 5 968,67 kr

Renovasjon 5 041,00 kr

Sum 18 305, 00 kr

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 155, bruksnummer 180 i Indre Østfold kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3118/155/180:

27.02.2026 - Dokumentnr: 226536 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Mysen Og Rakkestad AS

Org.nr: 933 970 485

Elektronisk innsendt

01.07.1994 - Dokumentnr: 4069 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:155 Bnr:102

01.01.2020 - Dokumentnr: 523890 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0125 Gnr:55 Bnr:180

01.01.2024 - Dokumentnr: 882176 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:155 Bnr:180

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest, men det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i

bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse: Byggemeldte tegninger samsvarer i all hovedsak med dagens bruk. Avvik fra tegning er at disponibelt rom i 2.etasje er opprinnelig stue og det er åpnet opp vegg mellom stue og kjøkken i 1.etasje. Det er usikkerhet om vegg mellom kjøkken og bad er bærevegg. Inngrep i bærende konstruksjoner er søknadspliktig. Anbefalt med ytterligere undersøkelser. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelseforeligger.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Skofterudåsen II (plan-ID 012519930004). I henhold til planen er 523 kvm av eiendommen regulert til boliger.. 25.03.1993

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, med ikrafttredelse 06.02.2024. Et delareal på 523 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende med områdenavn B. Et delareal på 13 kvm er avsatt til LNRF areal.

Det er ikke registrert reguleringsplaner under arbeid for eiendommen.

Eiendommen berøres av hensynssone H530\_2-4 Hensyn friluftsliv, i henhold til Kommuneplanens arealdel.

### **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.

## Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

# Kontraktsgrunnlag

## Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 21 500,- tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger per stk kr 3 500,- (første er inkludert). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 50 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Ansvarlig megler bistås av**

Tommy Skullerud

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

Anne Sølvsrudt  
Eiendomsmegler MNEF  
anne.solvsrudt@aktiv.no  
Tlf: 958 40 640

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

24.04.2026







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







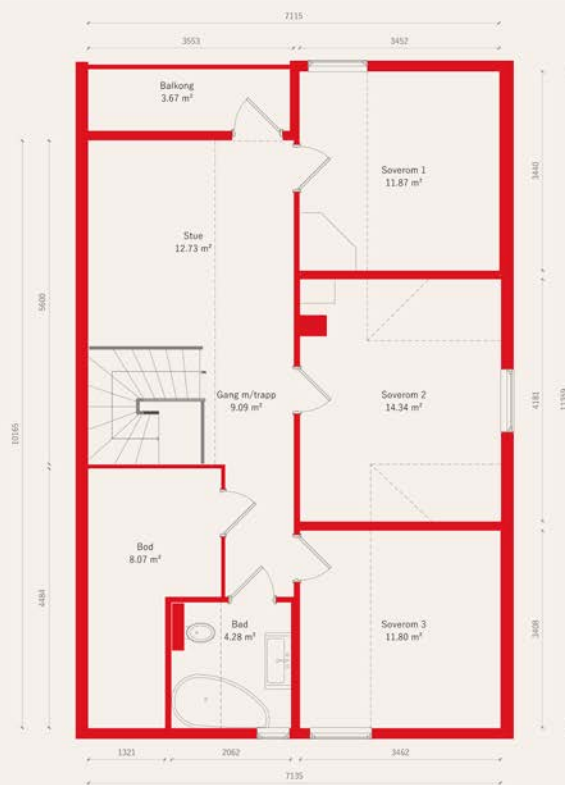












Vardelia 15  
2.Etasje



Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert



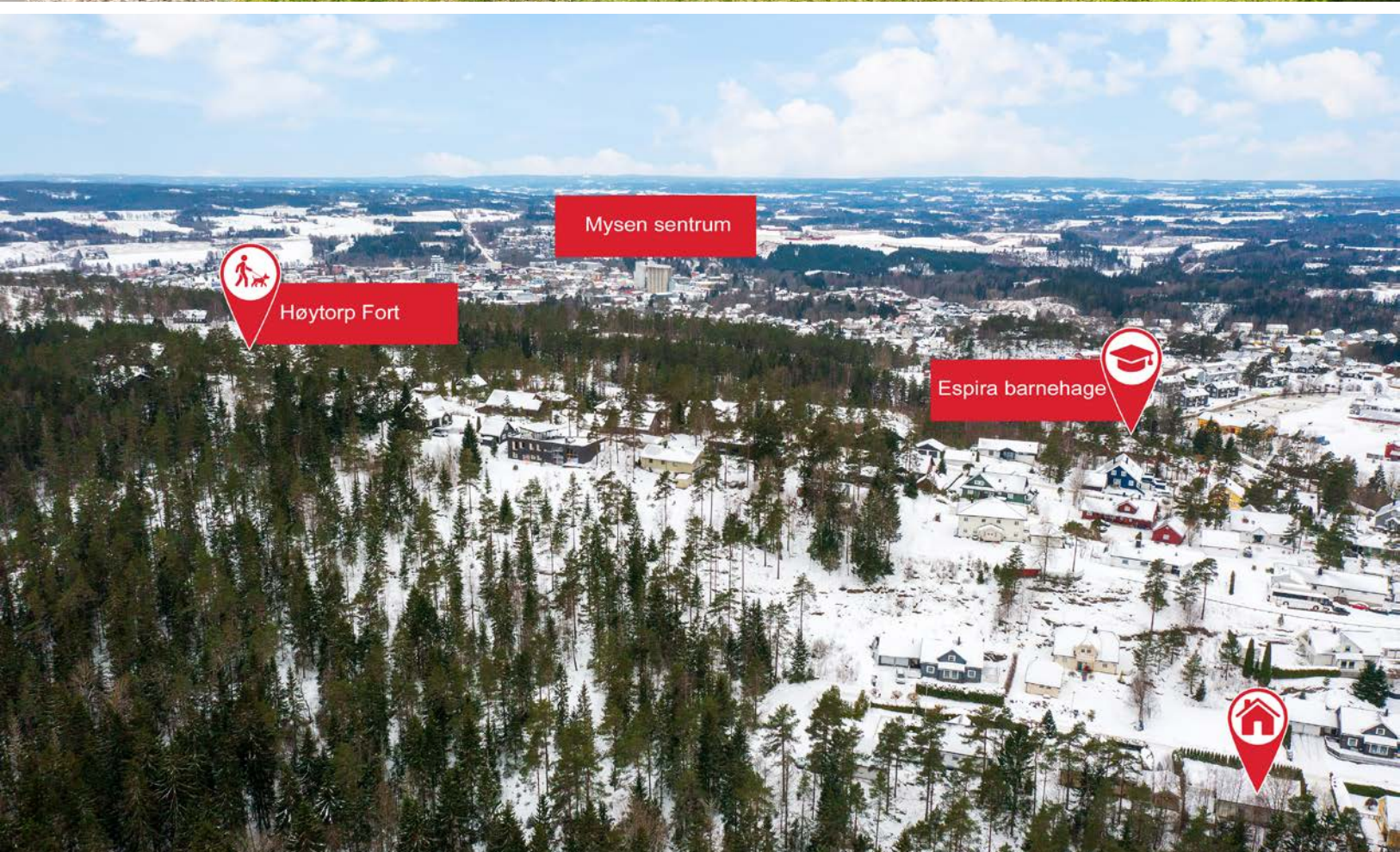
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.











Høytorp Fort

Mysen sentrum




Espira barnehage



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vardelia 15 , 1850 MYSEN

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 155, bnr. 180

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m<sup>2</sup> BRA-i: 139 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 13975-3323

Eiendomsverdi ref nr: UA1646

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



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

## 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

A handwritten signature in black ink that reads "Are Johan Moen".

Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912



NITO



# 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1997. Ringmur rundt boligen. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekingen er av betongtakstein. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, og har profilerte, malte fronter og laminerte benkeplater. Bad i boligens 2. etasje, overflateoppusset i 2026. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speilskap med belysning og sideskap, badekar samt vegghengt toalett. Bad i boligens 1. etasje, overflateoppusset i 2022. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med slette fronter, overhengende speil med belysning samt veggskap, dusj samt vegghengt toalett.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning med tanke på alder, dog påvist avvik befaringsdagen, som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 1997

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Terrasse på 47 m<sup>2</sup>, vendt mot syd, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Terrasse på 11 m<sup>2</sup>, vendt mot nord, med tilgang fra entré og gårds plass. Av materialer er det benyttet trykimpregnerte gulvbord.

Balkong på 4 m<sup>2</sup>, vendt mot syd, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

2. etasje:

Gulv: Laminat. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Panel.

1. etasje:

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

Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Takessplater.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen profilerte, malte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i boligens 2. etasje, overflateoppusset i 2026. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speilskap med belysning og sideskap. Videre er det montert badekar og vegghengt toalett. Panelovn på veggen varmer opp rommet. Badet ventileres via ventil i himlingen.

Bad i boligens 1. etasje, overflateoppusset i 2022. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med slette fronter, overhengende speil med belysning samt veggskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Badet ventileres via ventil i himlingen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, og har profilerte, malte fronter og laminerte benkeplater. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fuktbestandige plater på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Oppvarming:

Elektriske varmekabler i 1. etasje (ikke bod).

Annet:

Bod med opplegg til vaskemaskin.

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 536,3 m<sup>2</sup>. Flat tomt. Tomta er opparbeidet med plenareal, diverse beplantning og hekk. Fjell i dagen.

Parkering på gruset gårds plass.

Det er støpt dekke til tiltenkt garasje.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

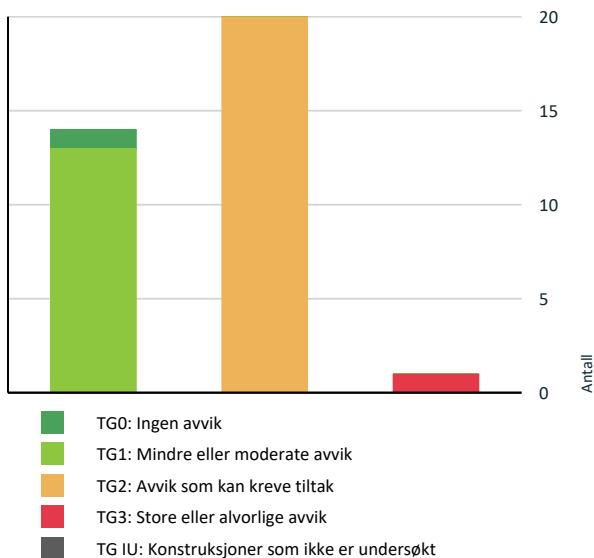
### Enebolig

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

Byggemeldte tegninger samsvarer i all hovedsak med dagens bruk. Avvik fra tegning er at disponibelt rom i 2.etasje er opprinnelig stue og det er åpnet opp vegg mellom stue og kjøkken i 1.etasje. Det er usikkerhet om vegg mellom kjøkken og bad er bærevegg. Inngrep i bærende konstruksjoner er søknadspliktig. Anbefalt med ytterligere undersøkelser. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelseforeligger.

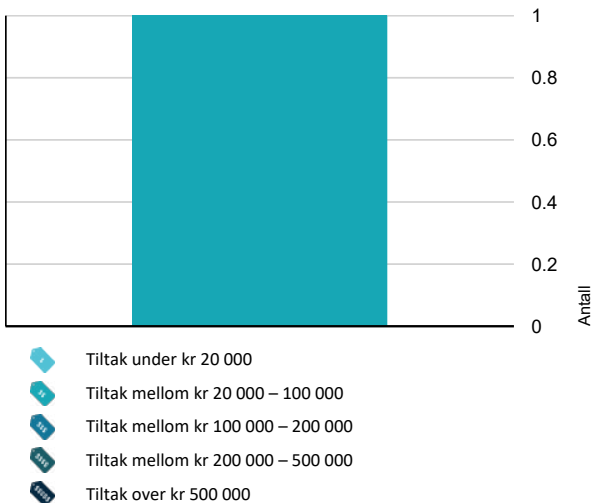
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [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 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)


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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand




 **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

Energikarakteren (bokstav) angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.

Oppvarmingskarakteren (farge) forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.

## Energimerke



### Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



### Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

### Om grunnlaget for energimerket

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

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG

### Byggeår

1997

### Kommentar

Data fra www.eiendomsverdi.no

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Påvist en del slitasje på stein, det ble også påvist noen knekte takstein.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Det bør gjennomføres utskifting av knekte takstein og vurderes tiltak for å utbedre slitasje på øvrige stein, for å hindre vanninntrenging og ytterligere skade på takkonstruksjonen.
- Videre bør taket inspiseres nærmere under sikre forhold, da det kan foreligge skader som ikke er synlige fra takfot.
- Manglende utbedring kan føre til lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.
- Påvist en del avflassing på utvendige beslag, som er tegn på elde.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre skade på personer eller eiendom.
- Avflassing på utvendige beslag bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader på underliggende konstruksjoner.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

# Tilstandsrapport

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler samt noe råteskader, som følge av elde, eksponering av vær/vind opp gjennom årene.
- Ikke registrert tilstrekkelig med musetetting i nedre del av kledning, avvik øker risiko for at mus kommer inn i bygning.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

- Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker samt noe råte. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket, samt skader på konstruksjon rundt.

- Det bør foretas gjennomgang av musetetting rundt boligen, for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre, type saltak.

Tilgang til loftet via luke i gang. Lav krypehøyde og ventilasjonsrør hindrer full inspeksjon av loftet, og vurdering av konstruksjon, ventilering og eventuell fukt er derfor ikke mulig. Det tas et spesifikt forbehold om tilstanden i ikke-tilgjengelige områder.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Det er begrenset lufting mot endene av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig for å redusere risikoen for skader.

- Det er påvist utettheter i dampspærrefunksjonen mellom loftet og boligdelen, spesielt rundt gjennomføringer. Dampspærrens funksjon er å hindre fuktig inneluft fra å trenge inn i takkonstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

- Det er påvist fuktskader rundt ventilasjonsaggregatet på loftet, noe som kan relateres til kondensering. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres.

- Ventilasjonskanaler på loftet mangler stedvis isolasjon, noe som kan medføre kondensering fra rør.

### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

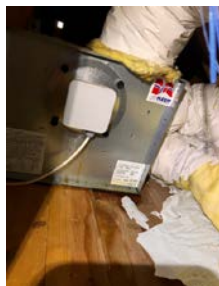
- Utettheter i dampspærren bør tettes for å hindre fuktvandring fra inneluften til tiliggende konstruksjoner. Uten tiltak kan det oppstå kondensering, som over tid kan føre til fuktskader, redusert isolasjonsevne og muggsoppdannelse.

- Luftingen bør utbedres for å lukke avviket, men det er sjelden økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekkingen bør lufting over tak vurderes for å redusere risikoen for kondens og fuktskader. Dersom det ikke gjøres tiltak, er det viktig at det gjøres ytterligere undersøkelser og at konstruksjonen holdes under oppsikt, spesielt i vinterhalvåret hvor kondensering og ising oppstår oftest.

- Fuktskader rundt ventilasjonsaggregatet bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang, slik at nødvendige utbedringer kan gjennomføres for å unngå videre skadeutvikling.

- Ventilasjonskanaler på loftet bør isoleres der dette mangler, for å hindre kondensering og påfølgende fuktskader på konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer har rammer og karmene av tre.  
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Vinduets karm har synlige sprekker som kan svekke funksjon og tetthet over tid, forårsaket av aldring og eksponering av fukt over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Slitte vinduskarm med sprekker bør repareres/vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre tetthet og forhindre fuktskader. Uten tiltak kan skadene forverres og svekke vinduets funksjon.



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.  
Terrassedører med isolerglass fra byggeåret.

- Utvendige dører viser normal bruksslitasje, uten tegn til større avvik eller skader som ble registrert på befaringdagen. Dørene fungerer som forventet, med slitasje som er alders- og bruksmessig normal.

# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse på 47 m<sup>2</sup>, vendt mot syd, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Terrasse på 11 m<sup>2</sup>, vendt mot nord, med tilgang fra entré og gårdsplass. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord.

Balkong på 4 m<sup>2</sup>, vendt mot syd, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Påvist råteskader i rekkverket på terrassen, som følge av eksponering av fukt over tid.

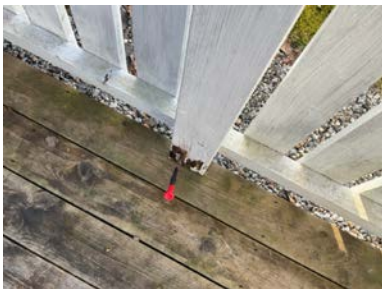
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet treverk i rekkverket må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket sikkerhet og bæreevne.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene forverres og medføre økt fare for personskade samt ytterligere kostnader til utbedring.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## INNSENDIG

## ! TG 1 Overflater

### Beskrivelse

2. etasje:

Gulv: Laminat. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Panel.

1. etasje:

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

Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Takessplater.

- Overflater i bod i 1. etasje er vurdert i eget punkt.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt dekke mot grunnen.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 20 mm avvik i soverom og 9 mm i stue. Lokalt ble det målt 15 mm over 2 meter i soverom og 5 mm i stue. I 2. etasje ble det målt ca. 7 mm i stue og 6 mm i soverom. Lokalt ble det målt 5 mm over 2 meter i stue.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
  - Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal gjennomføres større oppgraderinger eller renovering av gulvene.
  - Konsekvensen av avvikene er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke møblering og innredning.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe.

## ! TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.  
- Trapp fremstår i en normal stand og forfatning med tanke på alder.

## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen profilerte, malte 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.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad i boligens 2. etasje, overflateoppusset i 2026. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speilskap med belysning og sideskap. Videre er det montert badekar og vegghengt toalett. Panelovn på veggen varmer opp rommet. Badet ventileres via ventil i himlingen.

- Rør er ikke byttet i forbindelse med oppussing. Referansenivået settes derfor til byggeåret.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Bilder.

### 2. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Vinduet er plassert i våtsone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er lagt inn mot vinduet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer uten bruk av tett dusjkabinett. Dersom dusjkabinettet skal fjernes, må det gjøres tiltak, slik at veggene oppfyller kravet til membran. Om ikke, vil det kunne oppstå fuktskader.

## 2. ETASJE > BAD

### 🕒 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 13 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:

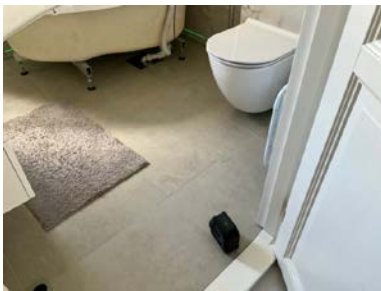
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 13 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Ellers vil ikke eventuelt lekkasjvann/vannsløp ledes mot sluk fra alle deler av rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på deler av gulvet. Våtrommet kan fungere ved normal bruk, men avviket innebærer at vann ikke nødvendigvis ledes effektivt til sluket. Ved større vannsløp eller lekkasje kan dette føre til oppsamling av vann på gulvet og økt risiko for fuktpåvirkning i tilstøtende rom. Utbedring av fallforhold anbefales.



## 2. ETASJE > BAD

### 🕒 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid.

- Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring. Jevnlig renging av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Sluket bør skiftes ut, og tetting rundt rørgjennomføringer må utbedres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
- Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet.



## 2. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

- Ingen dreusspalte fra sisternekasse er etablert. Det skal være en liten åpning slik at eventuelt lekkasjevann skal kunne synliggjøres her. Eventuelt burde det vært montert lekkasjestopper.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres en løsning for å synliggjøre lekkasjevann under det vegghengte toalettet, slik at lekkasjer raskt kan oppdages. Uten tiltak kan lekkasjevann forbli uoppdaget, noe som kan føre til skjulte fuktskader og økte reparasjonskostnader over tid.

## 2. ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## 2. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, men det ble åpnet opp i vegg mot bad, og det er påvist avvik i konstruksjon. Fuktmåling er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 26.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

- Det ble påvist tegn på fuktskader i veggen, og det ble målt høye fuktverdier. Det er opplyst at det har vært lekkasje fra rør i veggen, som har blitt utbedret. Ytterligere undersøkelser må gjennomføres, og det må sørges for at konstruksjonen er tørr før den lukkes igjen.

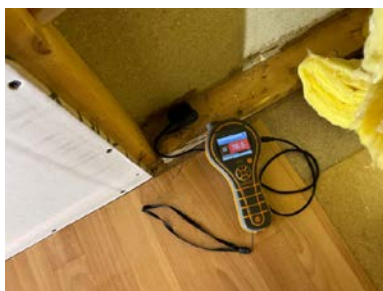
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

# Tilstandsrapport

- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktskaden, samt sikre at konstruksjonen er tilstrekkelig uttørket før veggen lukkes igjen.

- Konsekvensen av å ikke utbedre fuktskader er økt risiko for råte, muggvekst og skader på bygningskonstruksjonen, noe som kan medføre helsemessige utfordringer og kostbare reparasjoner på sikt.



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad i boligens 1. etasje, overflateoppusset i 2022. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med slette fronter, overhengende speil med belysning samt veggskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Badet ventileres via ventil i himlingen.

- Dels overflateoppussing av badet i 2022, ikke byttet rør, varmekabler eller fliser på gulv i den forbindelse.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm.

#### Vurdering av avvik:

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

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 18 mm fra ferdig overflate ved dør til overkant sluk. Eventuelt lekkasjevann/bruksvann fra områder utenfor dusjen vil ikke ledes til sluk grunnet oppkant mot dusj samt dårlige fallforhold.

- Det er utført stikktakninger for å avdekke bom (hulrom) under fliser på gulvet. Det er påvist fliser med bom fordelt på baderomsgulvet. Det er utført stikktakninger på representative steder på gulvet.

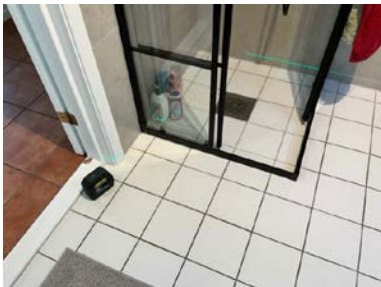
- Påvist sprukne fliser på gulvet under toalett.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

- Det bør utbedres fallforhold slik at vann ledes effektivt til sluk, for å redusere risikoen for vannopsamling på gulvet og fuktskader i tilstøtende rom ved lekkasje eller større vannsøl.
- Fliser med bom bør overvåkes og vurderes for utbedring ved behov, da dette kan føre til sprekkdannelser eller at fliser løsner, noe som igjen kan gi økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.
- Sprukne fliser bør skiftes ut for å hindre ytterligere skade og redusere risikoen for vannskader i underliggende konstruksjon.



## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran på gulv. Smøremembran på vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert. Det er usikkerhet knyttet til om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det foreligger ingen dokumentasjon eller synlige tegn på membranens tilstand, og tidspunkt for eventuell utskifting kan derfor ikke fastsettes.

- Det er ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring. Jevnlig renging av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er en av de vanligste årsakene til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at vannet ikke blir stående over vannlåsen i sluket.

#### Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

- Badet kan benyttes som i dag, men det anbefales å overvåke tilstanden nøye og utføre jevnlig renging av sluket for å redusere risikoen for lekkasjer.
- På grunn av alder og manglende dokumentasjon på tettesjikt og sluk, er det økt risiko for vannskader i underliggende konstruksjoner. Utbedring eller utskifting av tettesjikt og sluk bør vurderes ved en større oppgradering, for å unngå fremtidige fukt- og lekkasjeskader.



## 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## **TG 2** Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

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

Årstall: 2022

### Vurdering av avvik:

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

- Ingen drencspalte fra sistenekasse er etablert. Det skal være en liten åpning slik at eventuelt lekkasjevann skal kunne synliggjøres her. Eventuelt burde det vært montert lekkasjestopper.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres en løsning for å synliggjøre lekkasjevann under det vegghengte toalettet, slik at lekkasjer raskt kan oppdages. Uten tiltak kan lekkasjevann forbli uoppdaget, noe som kan føre til skjulte fuktskader og økte reparasjonskostnader over tid.



## 1. ETASJE > BAD

### **TG 1** Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## 1. ETASJE > BAD

### **TG 2** Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

- Etter hulltaking ble det ikke målt unormale verdier i veggen. Det er imidlertid observert noe skjolder på vegg mot bad. Det er usikkert når disse skjoldene har oppstått, og det anbefales at det gjennomføres ytterligere undersøkelser.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til skjoldene på veggen mot badet.

- Dersom skjoldene skyldes fukt, kan dette medføre risiko for skader på konstruksjonen og redusert levetid for bygningsdelene. Videre tiltak bør vurderes basert på resultatene av undersøkelsene.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, og har profilerte, malte fronter og laminerte benkeplater. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fuktbestandige plater på vegg mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr.

- Nye benkeplater, vask og kjøkkenbatteri i 2026.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

- Kobberrørene er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og økt risiko for slitasje.

- Deler av arbeider i forbindelse med montering av utstyr i våtrom og kjøkken er utført i egen regi og ikke av faglært rørlegger.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Det anbefales å vurdere utskifting av vannrørene, da alder og slitasje medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.
- Ved oppgradering av våtrom bør utskifting av rør inngå i tiltakene for å redusere risikoen for plutselige skader og følgekostnader.
- Røranlegget er delvis utført uten bruk av autorisert rørlegger. Dette øker risikoen for feilmontering og lekkasjer, som kan føre til vannskader. Det anbefales at en fagperson gjennomgår anlegget for å sikre at det er korrekt installert og i forsvarlig stand.

## TG 2 Avløpsrør

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Avløpsrør i plast har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Innvendige avløpsrør fungerer i dag, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer eller tilstopping.
- Regelmessig inspeksjon bør gjennomføres for å avdekke eventuelle skader tidlig, slik at større fuktskader og kostnader kan unngås.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

- Boligen har mekanisk ventilasjon.
- Ventilasjonssystem kontrollert og gjennomgått i 2026

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

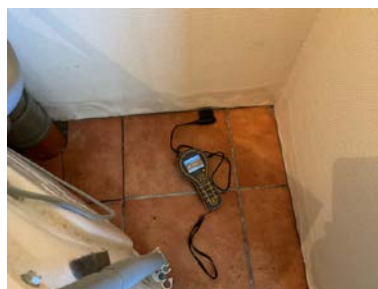
Bod med opplegg til vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Påvist fuktskjolder i himling etter lekkasje fra rør til bad. Forholdet ble utbedret i 2016. Det er ellers påvist tegn til skader på nedre del av plater på vegg, som følge av eksponering for fukt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av skader på veggplater og himling for å sikre at det ikke er pågående fuktproblemer eller skjulte skader.
- Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for sopp- og råteskader, samt forringelse av innklimaet.



# Tilstandsrapport

## 📌 TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann. Manglende oppgradering kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.
  - Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken med en nyere og mer energieffektiv modell for å redusere risikoen for lekkasje og driftsstans.
  - Uten tiltak er det økt fare for funksjonssvikt og vannskader som følge av lekkasje fra tank eller tilhørende rørforbindelser.

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatiske sikringer.  
Eltilsyn utført i 2023, avsluttet i 2024.  
Elektiske varmekabler i 1. etasje (ikke bod).

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

Ja

### Spørsmål til eier

2. 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.

### Inntak og sikringsskap

3. 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.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

### Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Fuktsikring og drenering

### Beskrivelse

Ukjent drenefunksjon rundt boligen. Ikke påvist tegn til vannansamlinger mot ringmur. TG settes på bakgrunn av alder og vurderinger på befaringdagen. Iht. egenerklæring er det lagt ny drenering rundt deler av boligen i forbindelse med utbedring av grunnmur, dette er skrevet:

-Ved overtakelse av eiendommen var enkelte nedløpsrør ført direkte ned i bakken. Dette medførte noe utvasking av masser i terrenget bak huset og mindre groper mellom steiner. Forholdet er senere utbedret ved å lede vannet bort fra huset samt tiltak for forbedring av drenering langs grunnmur. Det har ikke vært registrert fukt, vanninntrengning eller skader på selve boligen eller konstruksjonen.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Ringmur rundt boligen.

Eier har utbedret fundamentering og ringmur etter at takvann hadde fjernet deler av massene under muren. Det er stedvis forsterket med nye fundamenter under muren. Dette er opplyst i egenerklæringen:

Ved overtakelse av eiendommen ble det observert at regnvann over tid hadde vasket ut masser bak huset som følge av mangelfull bortledning fra taknedløp. Dette førte til enkelte groper og hulrom i terrenget mellom steiner. Det ble derfor besluttet å grave opp området for å forbedre drenering og vannavrenning samt fylle opp masser mellom steinene. I forbindelse med arbeidet ble fundamentet også lokalt forsterket og steiner stabilisert som et forebyggende tiltak. Området ble deretter fylt opp igjen med stein og masser. Arbeidet ble utført som egeninnsats med hjelp fra familiemedlemmer med erfaring fra byggarbeid. Det foreligger ikke formell dokumentasjon, men arbeidet er dokumentert med bilder. Det har ikke vært observert problemer i ettertid.

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Flat tomt.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1997. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1997. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å overvåke tilstanden og planlegge for utskifting av ledningene som en del av langsiktig vedlikehold.

- Alderen på ledningene medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping og brudd, noe som kan føre til driftsavbrudd, vannskader og behov for kostbare reparasjoner.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknydige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

# Tilstandsrapport



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverket på balkong eller terrasse bør heves til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.
- Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.
- Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskadelige radonnivåer.

# 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.



Carport og/eller garasje plass 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, skjelheter 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 byggeteknisk 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

| 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) |     |                                 |                             |                 |
| 2. etasje      | 58                            |                             |                            | 58  | 4                               | 18                          | 76              |
| 1. etasje      | 81                            | 5                           |                            | 86  | 57                              |                             | 86              |
| <b>SUM</b>     | <b>139</b>                    | <b>5</b>                    |                            |     | <b>61</b>                       | <b>18</b>                   | <b>162</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>144</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 2. etasje | Bod, bad, stue, soverom, soverom 2, soverom 3 |                             |                            |
| 1. etasje | Entré, gang, bod, bad, stue/kjøkken, soverom  | Bod                         |                            |

### Kommentar

Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO ved oppmåling av eiendommen. Skanneren registrerer ca. 420 000 laserpunkter per sekund og genererer en digital punkt-sky som danner en nøyaktig digital tvilling av bygningen. Dette gir et svært presist grunnlag for oppmåling, arealberegning og utarbeidelse av målsatte tegninger.

Skannedata for denne boligen kan også benyttes til en rekke andre formål, blant annet:

- utarbeidelse av målsatte plantegninger, snitt og fasader
- eksport av DWG- og andre CAD-filer for videre prosjektering
- grunnlag for arkitekt- og byggesøknader
- BIM-modellering og prosjektering
- dokumentasjon ved ombygging eller rehabilitering
- kontrollmåling av eksisterende bygg
- volum- og arealberegninger
- digital dokumentasjon for eiendomsforvaltning og drift

Dersom det er behov for DWG-filer, punkt-sky eller annet tegningsgrunnlag, kan dette leveres etter nærmere avtale.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Byggemeldte tegninger samsvarer i all hovedsak med dagens bruk. Avvik fra tegning er at disponibelt rom i 2. etasje er opprinnelig stue og det er åpnet opp vegg mellom stue og kjøkken i 1. etasje. Det er usikkerhet om vegg mellom kjøkken og bad er bærevegg. Inngrep i bærende konstruksjoner er søknadspliktig. Anbefalt med ytterligere undersøkelser. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelseforeligger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Overflateoppusset begge badene i 2022 og 2026. arbeider er utført i egen regi, og det foreligger derfor ingen dokumentasjon på utført arbeid.  
Div. arbeider på kjøkken. Arbeider er utført i egen regi.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede      | Rolle         |
|-----------|----------------|---------------|
| 23.3.2026 | Are Johan Moen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune            | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold    |
|--------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 3118 INDRE ØSTFOLD | 155  | 180  |      | 0    | 536.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Vardelia 15

### Hjemmelshaver

Vesele Sandra, Veselis Tadas

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 2 km fra Mysen sentrum. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen). I nærheten finner man populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann.

### Adkomstvei

Kommunal vei.

### Tilknytning vann

Kommunal vannforsyning. Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

### Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

### Regulering

Område for boliger med tilhørende anlegg. Konsentrert småhusbebyggelse.

### Om tomten

Eiet tomt på 536,3 m<sup>2</sup>. Flat tomt. Opparbeidet med plenareal og noe beplantning. Parkering skjer på gårdsplassen som er gruset som på støpt dekke

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse           | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|-----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse      | 23.02.2026 |           | Fremvist    |       | Nei     |
| Energirapport         | 23.02.2026 |           | Innhentet   |       | Nei     |
| Plantegninger         | 23.02.2026 |           | Innhentet   |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon   | 04.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklærings skjema | 04.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar               |
|---------|------------|-------------------------|
| 1       | 22.04.2026 |                         |
| 2       | 26.04.2026 | Tatt bort markedsverdi. |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Tadas Veselis

Sandra Vesele

---

## Boligen

Vardelia 15

1850 Mysen

3118-155/180/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Baderom i 1etg. Arbeidet besto hovedsakelig av en overflateoppgradering. Det ble montert våtromsplater på eksisterende underlag, påført membran på platene og deretter lagt fliser på vegger. Det eksisterende gulvstående toalettet ble erstattet med et vegghengt toalett. Byttet ble gjort uten å endre hovedrør eller avløpsføringer. Siden det kun gjort overflatearbeid og utskifting av sanitærutstyr, ble arbeidet utført som egeninnsats.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Baderom i 2 etg. Arbeidet besto kun av en overflateoppgradering. Det ble montert våtromsplater på eksisterende underlag, påført membran på platene og deretter lagt fliser på både vegger og gulv. Det er ikke installert gulvvarme eller andre varmesystemer i gulvet. Det eksisterende gulvstående toalettet ble erstattet med et vegghengt toalett. Byttet ble gjort uten å endre hovedrør eller avløpsføringer. Siden det kun ble utført overflatearbeid og utskifting av sanitærutstyr, ble arbeidet utført som egeninnsats.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble utført maling av husets fasade som egeninnsats.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**



#### Ufaglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Det er oppført terrasse som egeninnsats. Det er også støpt fundament og gulv til planlagt garasje, men selve garasjen er ikke oppført. Arbeidene ble utført som egeninnsats.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Ved overtakelse av eiendommen var enkelte nedløpsrør ført direkte ned i bakken.

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

♦ **Ja**

#### Ufaglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Ved overtakelse av eiendommen var enkelte nedløpsrør ført direkte ned i bakken. Dette medførte noe utvasking av masser i terrenget bak huset og mindre groper mellom steiner. Forholdet er senere utbedret ved å lede vannet bort fra huset samt tiltak for forbedring av drenering langs grunnmur. Det har ikke vært registrert fukt, vanninntrengning eller skader på selve boligen eller konstruksjonen.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

#### Ufaglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Det er utført arbeid langs deler av grunnmuren for å forbedre drenering og bortledning av vann. Det ble gravd opp langs grunnmur og lagt drenerør samt drenerende masser (pukk) inntil eksisterende konstruksjon. Arbeidet er utført som egeninnsats med bistand fra familiemedlem med erfaring fra byggearbeid. Det er ikke etablert nytt komplett dreneringssystem rundt hele boligen.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Hele boligen**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Det oppstod tidligere en mindre lekkasje fra rørkobling i vegg mellom bad i etasjen over og bod. Lekkasjen medførte fukt i enkelte materialer i boden.

For å lokalisere lekkasjen ble veggen åpnet. Lekkasjen ble funnet og utbedret av rørlegger, og veggen ble deretter lukket.

Det ble også åpnet kontrollpunkter i gulvet for å kontrollere forholdene og eventuell restfukt, som ble tørket ved bruk av avfukter. Forholdet er utbedret og tilbakeført.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Ringvoll Vvs og Varmepumpeteknisk AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Rørlegger utbedret lekkasje fra rørforbindelse i vegg mellom bad og bod i etasjen over.

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Ringvoll Vvs og Varmepumpeteknisk AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Rørlegger utbedret lekkasje fra rørforbindelse i vegg mellom bad og bod i etasjen over.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det er oppført terrasse, utført terrengarbeider på tomten samt støpt fundament og gulv til planlagt garasje. Arbeidene er utført som egeninnsats med bistand fra familiemedlemmer med erfaring fra byggearbeid.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Ved overtakelse av eiendommen ble det observert at regnvann over tid hadde vasket ut masser bak huset som følge av mangelfull bortledning fra taknedløp. Dette førte til enkelte groper og hulrom i terrenget mellom steiner. Det ble derfor besluttet å grave opp området for å forbedre drenering og vannavrenning samt fylle opp masser mellom steinene. I forbindelse med arbeidet ble fundamentet også lokalt forsterket og steiner stabilisert som et forebyggende tiltak. Området ble deretter fylt opp igjen med stein og masser. Arbeidet ble utført som egeninnsats med hjelp fra familiemedlemmer med erfaring fra byggearbeid. Det foreligger ikke formell dokumentasjon, men arbeidet er dokumentert med bilder. Det har ikke vært observert problemer i ettertid.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

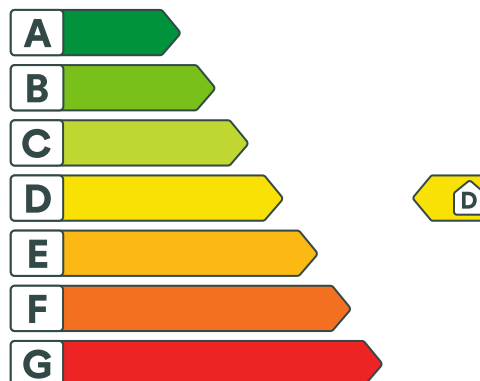
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



|   |  |
|---|--|
| Adresse<br><b>Vardelia 15, 1850 MYSEN</b>   |  |
| Dato for energimerking<br><b>30.03.2026</b> | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-276369</b> |
| Bygningskategori<br><b>Småhus</b>           | Bygningsnummer<br><b>18363860</b>              |
| Gårdsnummer<br><b>155</b>                   | Bruksnummer<br><b>180</b>                      |
| Seksjonsnummer<br><b>—</b>                  | Bruksenhetsnummer<br><b>H0101</b>              |



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

|  |  |
|--|--|
| Byggeår<br><b>1997</b>                   | Bygningstype<br><b>Enebolig</b>                    |
| Bruksareal<br><b>139,0 m<sup>2</sup></b> | Oppvarmet bruksareal<br><b>139,0 m<sup>2</sup></b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>2</b>             | Bygningsmateriale<br><b>Tre</b>                    |
| Oppvarming<br><b>Elektrisitet</b>        |  |
| Ventilasjon<br><b>Mekanisk avtrekk</b>   |  |



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**199,35 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**220,08 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**30 591 kWh**



## Vardelia 15, 1850 MYSEN



### Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Vardelia 15, 1850 MYSEN



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

### Tiltak 14: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 19: Montering tetningslister

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



# Grunnkart

Eiendom: 155/180  
Adresse: Vardelia 15  
Dato: 23.02.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Indre Østfold kommune

|   |  |                         |                      |
|---|--|-------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm           | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet   | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm       | Hjelpelinje veikant     | Hjelpelinje fiktiv   |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet           | Hjelpelinje punkt feste |                      |



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |             |                         |              |
|----------------|-------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn      | VARDELIA 15 | Beregnet areal          | 536.3        |
| Etablert dato  | 30.06.1994  | Historisk oppgitt areal | 536          |
| Oppdatert dato | 19.10.2025  | Historisk arealkilde    | Målebrev (1) |
| Skyld          | 0           | Antall teiger           | 1            |
| Bruk av grunn  |             |                         |              |
| Arealmerknader |             |                         |              |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype                         | Forr.dato<br>M.før.dato  | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte   |
|--|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering                           | 01.01.2024<br>01.01.2024 |                             | Tinglyst<br>01.01.2024    | 155/180   |
| Omnummerering<br>Omnummerering                           | 01.01.2020<br>01.01.2020 |                             | Tinglyst<br>01.01.2020    | 155/180   |
| Forretning over eksist.<br>matrikkelenhet<br>Feilretting | 01.07.2011<br>01.07.2011 |                             |                           | 155/84, 155/102, 155/168, 155/174, 155/175, 155/176,<br>155/179, 155/180, 155/181, 155/182, 155/183 |
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning  | 30.06.1994               |                             |                           | 155/102 (-650), 155/180 (650)   |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6605642.59 | 632221.76 | 0 | Ja     | 536.3      |              |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                    | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed       | Status<br>Kategori |
|-------------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------|
| VESELIS TADAS<br>F101089***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | VARDELIA 15<br>1850 MYSEN | Bosatt (B)         |
| VESELE SANDRA<br>F280489***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | VARDELIA 15<br>1850 MYSEN | Bosatt (B)         |

### Adresse

Vegadresse: Vardelia 15

Adressetilleggsnavn:

|            |               |           |                   |
|------------|---------------|-----------|-------------------|
| Poststed   | 1850 MYSEN    | Kirkesogn | 02030105 Eidsberg |
| Grunnkrets | 1001 Momarken | Tettsted  | 121 Mysen         |
| Valgkrets  | 2 EIDSBERG    |           |                   |

### Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type           | Bygningsstatus   | Dato       |
|----|------------|-----|----------------|------------------|------------|
| 1  | 18363860   |     | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | 15.09.1997 |

**1: Bygning 18363860: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.09.1997**

**Bygningsdata**

|                  |                     |                    |     |
|------------------|---------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)           | BRA Bolig          | 142 |
| Sefrakminne      | Nei                 | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                 | BRA Totalt         | 142 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                 | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                     | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                     | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                     | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                     | Antall boenheter   | 1   |

**Bygningsstatshistorikk**

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   | Referanse |
|-------------------------|------------|------------|-----------|
| Rammetillatelse         | 15.01.1997 | 17.01.1997 |           |
| Igangsettingstillatelse | 20.02.1997 | 08.12.1997 |           |
| Tatt i bruk             | 15.09.1997 | 08.12.1997 |           |

**Bruksenheter**

| Type  | Adresse     | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Vardelia 15 | H0101    | 155/180 | 142 | 6   | 2   | 2  | Kjøkken        |

**Etasjer**

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| L01    | 0           | 57        | 0         | 57      | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 1           | 85        | 0         | 85      | 0         | 0         | 0       |



## Indre Østfold kommune

Postboks 34  
1861 Trøgstad  
Telefon: 69 68 10 00

# MEGLEROPPLYSNINGER

### 1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

|   | Ja                                  | Nei                                 |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e): | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Om bygningene er byggeanmeldt:                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Merknad:</b>                                   |                                     |                                     |

### 1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

| Planopplysninger:       | Navn:  | Formål:  | Vedtaksdato:                |
|-------------------------|--|--|-----------------------------|
| Reguleringsplan         | Id 012519930004<br>Skofterudåsen II          | Boliger  | 25.03.1993                  |
| Bebyggelsesplan         |  |  |                             |
| Kommunedelplan          | Id 01252007001<br>Kommunedelplan for Mysen   | Boligområde,Nåværende<br>LNF-område,Nåværende  | 22.02.2007                  |
| Kommuneplan             | Kommuneplanens arealdel<br>PlanID 3014202101 | Hensynsone H530_2-4:<br>Hensyn friluftsliv<br>Boligbebyggelse,Nåværende<br>L NRF areal for nødvendige<br>tiltak for landbruk og reindrift<br>og gårdstilknyttet<br>næringsvirksomhet basert på<br>gårdens<br>ressursgrunnlag,Nåværende | Periode:<br><br>2024 - 2035 |
| Uregulert               | <input type="checkbox"/>                     |  |                             |
| Reguleringsbestemmelser | <input checked="" type="checkbox"/>          |  |                             |

#### Mulig inngrep på Reguleringsplan:

#### Mulig inngrep på Kommuneplan:

I kommuneplanens bestemmelse § 2.2, om forholdet til vedtatte kommunedelplaner, står det at arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid foran de eldre kommunedelplanene og foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.2 og § 2.3 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnyttning, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal mv.

Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner som ligger innenfor eiendomsgrensene kan leses i kommuneplanens planbestemmelser og retningslinjer i kapittel 3 - §§ 3.1 – 3.18.

|  |                              |  |
|--|------------------------------|--|
| <b>Reguleringsplaner under arbeid:</b> | Ja: <input type="checkbox"/> | Nei: <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Kommentar:</b>                      |                              |  |

Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger i forbindelse med byggesaksbehandling, dispensasjoner, erklæringer, klausuler o.l. i tilknytning til byggesaksbehandling eller heftelser som er tinglyst på eiendommen. Gjeldende planer/vedtak er ikke nødvendigvis bindende for kommunens fremtidige planer/vedtak.

Dato: 26.02.2026  
Indre Østfold kommune  
Line Elvegård



## Indre Østfold kommune

Postadresse: Postboks 34  
Postnr./-sted: 1861 Trøgstad  
Telefon: 69 68 10 00

## MEGLEROPPLYSNINGER

### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

**Der hvor eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og/eller avløp**, går grensen mellom det private og det kommunale vann- og avløpsanlegget i tilkoblingspunktet på offentlig ledning. Når du eier en bygning som er knyttet til de kommunale vann- og avløpsledningene, er ledningen/røret fra bygningen og fram til kommunens hovedledning ditt ansvar og din eiendom. Du er dermed ansvarlig for å dekke kostnader for arbeider på disseledningene. Kommunens oversikt over private stikkledninger er mangelfull og det som er registrert kan være feil. På noen eiendommer kan det være utført arbeider kommunen ikke har mottatt dokumentasjon på. Kommunen kan pålegge eier av en eiendom å reparere eller skifte ut private stikkledninger blant annet hvis det oppstår lekkasje eller hvis ledningene er gamle og har for dårlig kvalitet. I noen områder er deler av det private ledningsnett felles for flere eiendommer. Ved behov for reparasjon eller utskifting av en felles privat stikkledning, vil dette være et felles ansvar for alle eiendommene som er tilknyttet ledningen.

### Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

|  |     |             |     |             |                        |             |             |
|--|-----|-------------|-----|-------------|------------------------|-------------|-------------|
| <b>Matrikelnummer / GID og adresse</b> |     |             |     |             | <b>Kommunennummer:</b> |             | <b>3118</b> |
| <b>Gnr:</b>                            | 155 | <b>Bnr:</b> | 180 | <b>Fnr:</b> |                        | <b>Snr:</b> |             |
|  |     | <b>Anr:</b> |     | <b>Lnr:</b> |                        |             |             |

|                     |                 |                  |
|---------------------|-----------------|------------------|
| <b>Gateadresse:</b> | <b>Postnr.:</b> | <b>Poststed:</b> |
| Vardelia 15         | 1850            | Mysen            |

| Vann og avløp - Tilknytningsforhold på eiendommen |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <b>Vann</b>                                       | Kommunal vannforsyning<br><i>Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i><br><input checked="" type="checkbox"/> | Vannforsyning fra Hobøl vannverk.<br><i>Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.</i><br><input type="checkbox"/>   | Privat vannforsyning.<br><b>Ikke tilknyttet</b><br><input type="checkbox"/>                |
| <b>Avløp / Kloakk</b>                             | Kommunalt avløp<br><i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i><br><input checked="" type="checkbox"/>      | Kommunalt avløp med slamavskiller<br><i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.</i><br><input type="checkbox"/> | Privat avløpsanlegg / Minirensanlegg<br><b>Ikke tilknyttet</b><br><input type="checkbox"/> |

|   |   |
|---|---|
| <b>Andre forhold</b>  |   |
| Foreligger det et planer som <u>kan</u> utløse et pålegg på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp? | Ja <input type="checkbox"/>             |
| <b>Dersom svaret er JA – Se vedlagt informasjon.</b>  | Nei <input checked="" type="checkbox"/> |

|                          |
|--------------------------|
| <b>Annet - Kommentar</b> |
| Velg et element.         |

Indre Østfold Kommune, 26.02.2026



## Indre Østfold kommune

**Adresse:** Postboks 34, 1861 Trøgstad

**Telefon:** +47 69 68 10 00

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

|                   |                         |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|-------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3118                    | <b>Gårdsnr.</b> | 155 | <b>Bruksnr.</b> | 180 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Vardelia 15, 1850 MYSEN |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| Gebyr      | Fakturert beløp i 2025 |
|------------|------------------------|
| Avløp      | 7 295,33 kr            |
| Vann       | 5 968,67 kr            |
| <b>Sum</b> | <b>13 264,00 kr</b>    |

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                        | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose        | Fakt. hittil i år |
|-----------------------------|-----|----------|------------|-------|------------|--------------------|-------------------|
| Vannabonnement pr boenhet   | 15% | 1 stk    | 2233.30    | 1/1   | 0 %        | 2 233,30 kr        | 0,00 kr           |
| Avløpsabonnement pr boenhet | 15% | 1 stk    | 2745.10    | 1/1   | 0 %        | 2 745,10 kr        | 0,00 kr           |
|                             |     |          |            |       | <b>Sum</b> | <b>4 978,40 kr</b> | <b>0,00 kr</b>    |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Indre Østfold kommune

**Adresse:** Postboks 34, 1861 Trøgstad

**Telefon:** +47 69 68 10 00

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

|                   |                         |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|-------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3118                    | <b>Gårdsnr.</b> | 155 | <b>Bruksnr.</b> | 180 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Vardelia 15, 1850 MYSEN |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| Gebyr      | Fakturert beløp i 2025 |
|------------|------------------------|
| Renovasjon | 5 041,00 kr            |
| <b>Sum</b> | <b>5 041,00 kr</b>     |

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                                | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose        | Fakt. hittil i år |
|-------------------------------------|-----|----------|------------|-------|------------|--------------------|-------------------|
| Renovasjon, grunnbeløp pr. boenhet  | 25% | 1 stk    | 3623.00    | 1/1   | 0 %        | 3 623,00 kr        | 0,00 kr           |
| Renovasjonsbeholder 140L restavfall | 25% | 1 stk    | 1760.00    | 1/1   | 0 %        | 1 760,00 kr        | 0,00 kr           |
| <b>Sum</b>                          |     |          |            |       |            | <b>5 383,00 kr</b> | <b>0,00 kr</b>    |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



# Indre Østfold brann og redning IKS

Adresse: Postboks 154, 1851 Mysen

Telefon: 91590005

Utskriftsdato: 23.02.2026

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold brann og redning IKS

|            |      |          |     |          |     |          |  |             |  |
|------------|------|----------|-----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3118 | Gårdsnr. | 155 | Bruksnr. | 180 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
|------------|------|----------|-----|----------|-----|----------|--|-------------|--|

|                       |             |                           |                         |
|-----------------------|-------------|---------------------------|-------------------------|
| <b>Bruksenhetld</b>   | 87048027    | <b>Bygningstype</b>       | Bolig                   |
| <b>Bygningsnummer</b> | 18363860    | <b>Bruksenhetsnummer</b>  | H0101                   |
| <b>Bygningstatus</b>  | Tatt i bruk | <b>Bruksenhetsadresse</b> | Vardelia 15, 1850 MYSEN |

### Situasjon

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

### Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

### Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet |      | Siste utførte tiltak røykløp |        |
|---------------------------------|------|------------------------------|--------|
| Dato                            | Type | Dato                         | Type   |
| -                               |      | 12.01.2015                   | Feiing |

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetld 87048027*

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

Kommune  
**Eidsberg**

Midlertidig brukstillatelse  
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)  
**Vibeke Kiserud/ Odd Gjoran Lien  
Vardeveien 15  
1850 Mysen**

| Ferdigattest er gitt for           |      |      |           |             |
|------------------------------------|------|------|-----------|-------------|
| Eiendom/byggested                  | Gnr. | Bnr. | Festestr. | Seksjonsnr. |
| <i>Vardeveien</i><br>Vardeveien 15 | 55   | 180  |           |             |

| Spesifikasjon          |               |              |         |
|------------------------|---------------|--------------|---------|
| Søknadsdato            | Arbeidets art | Byggets art  |         |
| 10.1.97                | Nybygg        | bolig        |         |
| Behandling/vedtak      |               | Vedtaks dato | Saksnr. |
| Bygningssjefens vedtak |               | 14.1.97      | 97/007  |

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.  
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.  
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

1. Avslutning gulv /vegg på vaskrom og bad må utføres i h.h. til gjeldende lover og forskrifter
2. Avslutning belegg mot vegg bad 2. et. må lages vanntett
3. Ventil fra bod i 2. et.
4. Det må planes på baksiden av huset

Merknader  
1 løp - o ildstad - 2 eta.  
Vann: kommunalt VM 27006779  
Avløp: kommunalt

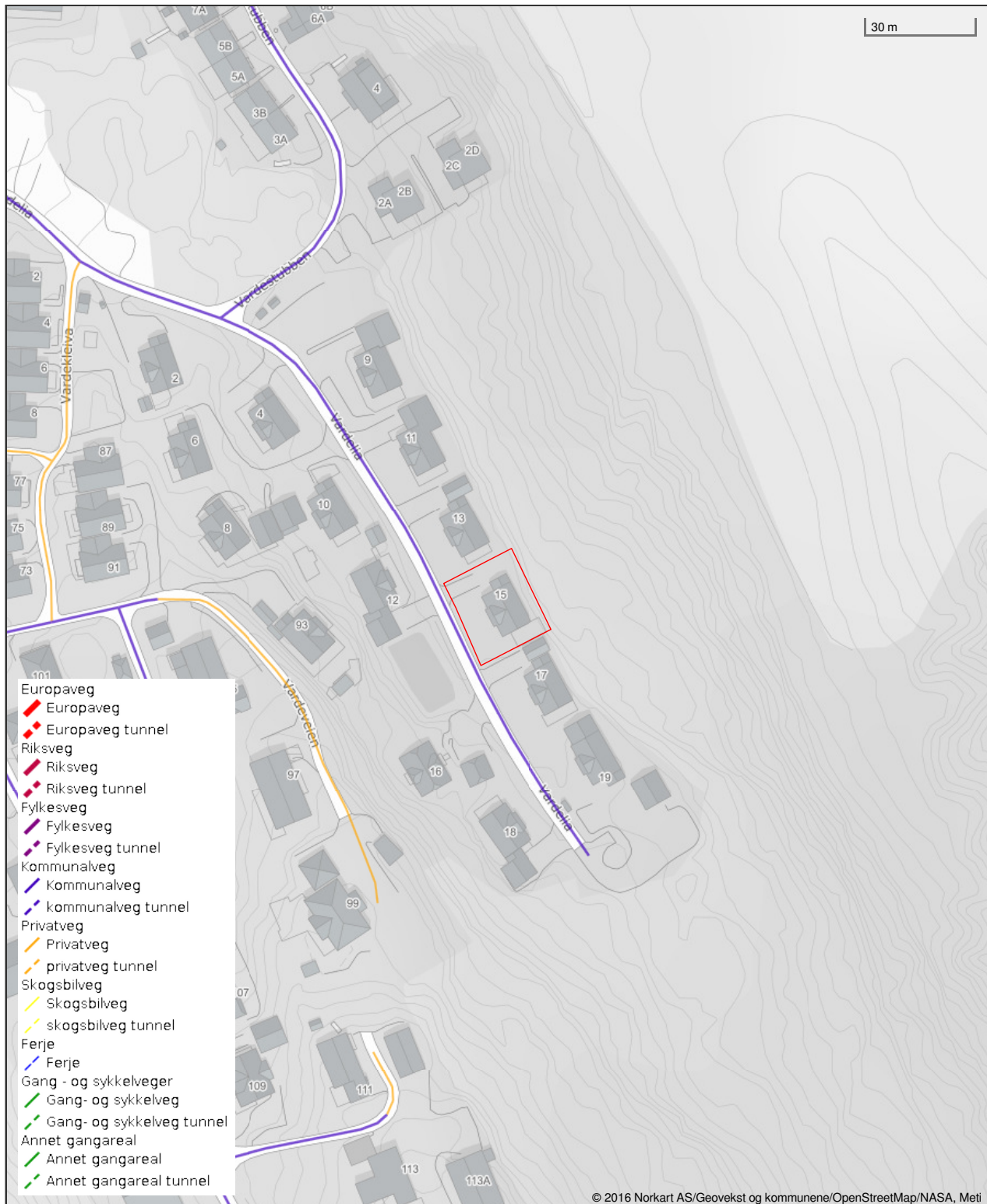
Går til:  
Ansvarshavende  
Anleggsavd.  
Ligningskontoret  
Merkantil  
GAB

| Underskrift          |   |
|----------------------|---|
| Sted<br><i>Mysen</i> | Stempel/underskrift<br> |
| Dato<br>15/9-97      |   |

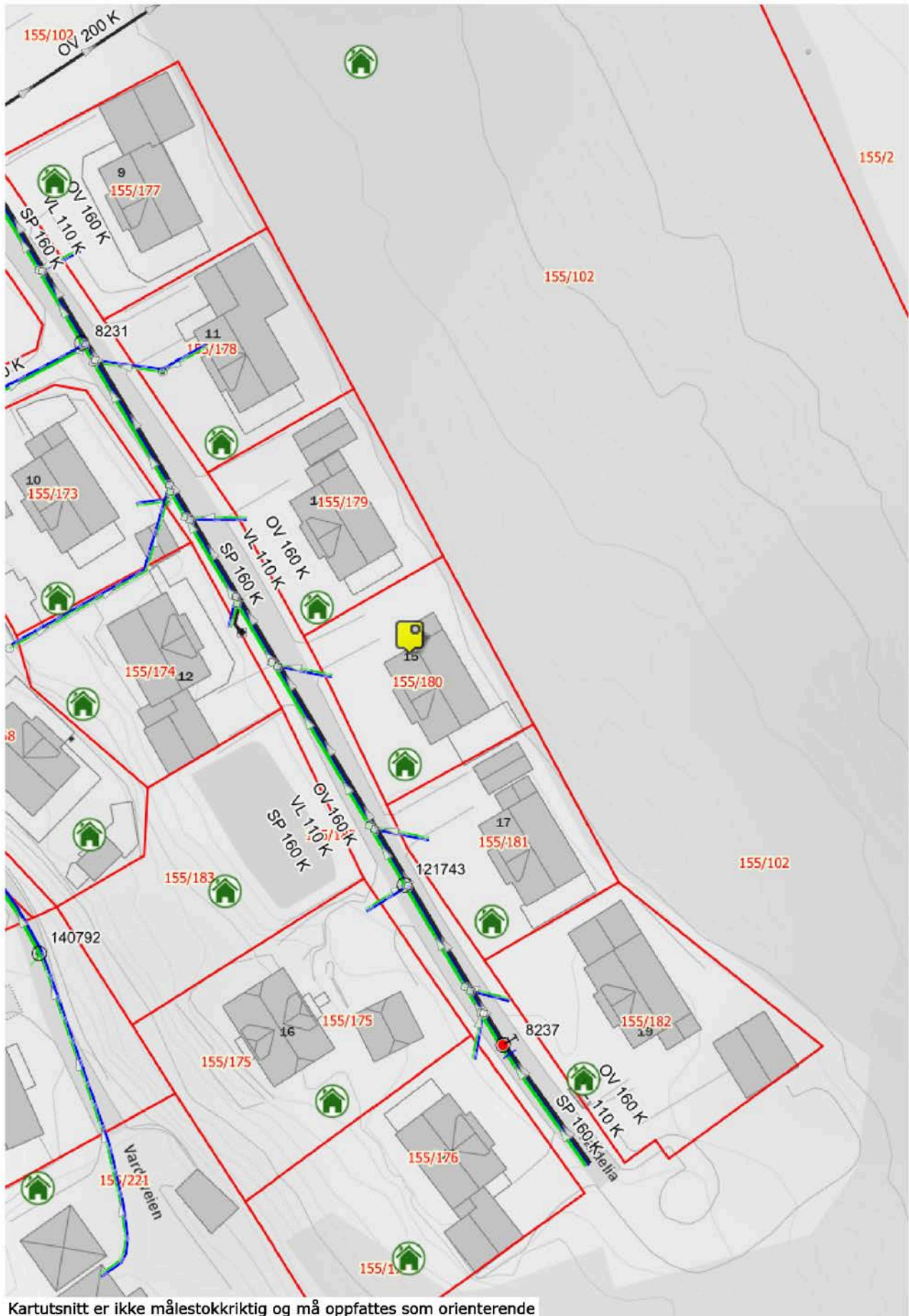
| Kopi sendt til  |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> ansvars-<br>havende | Navn Pershus AS<br>Adresse Chr. Michelsens gate 5, 1524 MOSS |
| <input type="checkbox"/> andre                          | Navn<br>Adresse  |
|   | Navn<br>Adresse  |
|   | Navn<br>Adresse  |



# Vegstatuskart for eiendom 3118 - 155/180//



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



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende



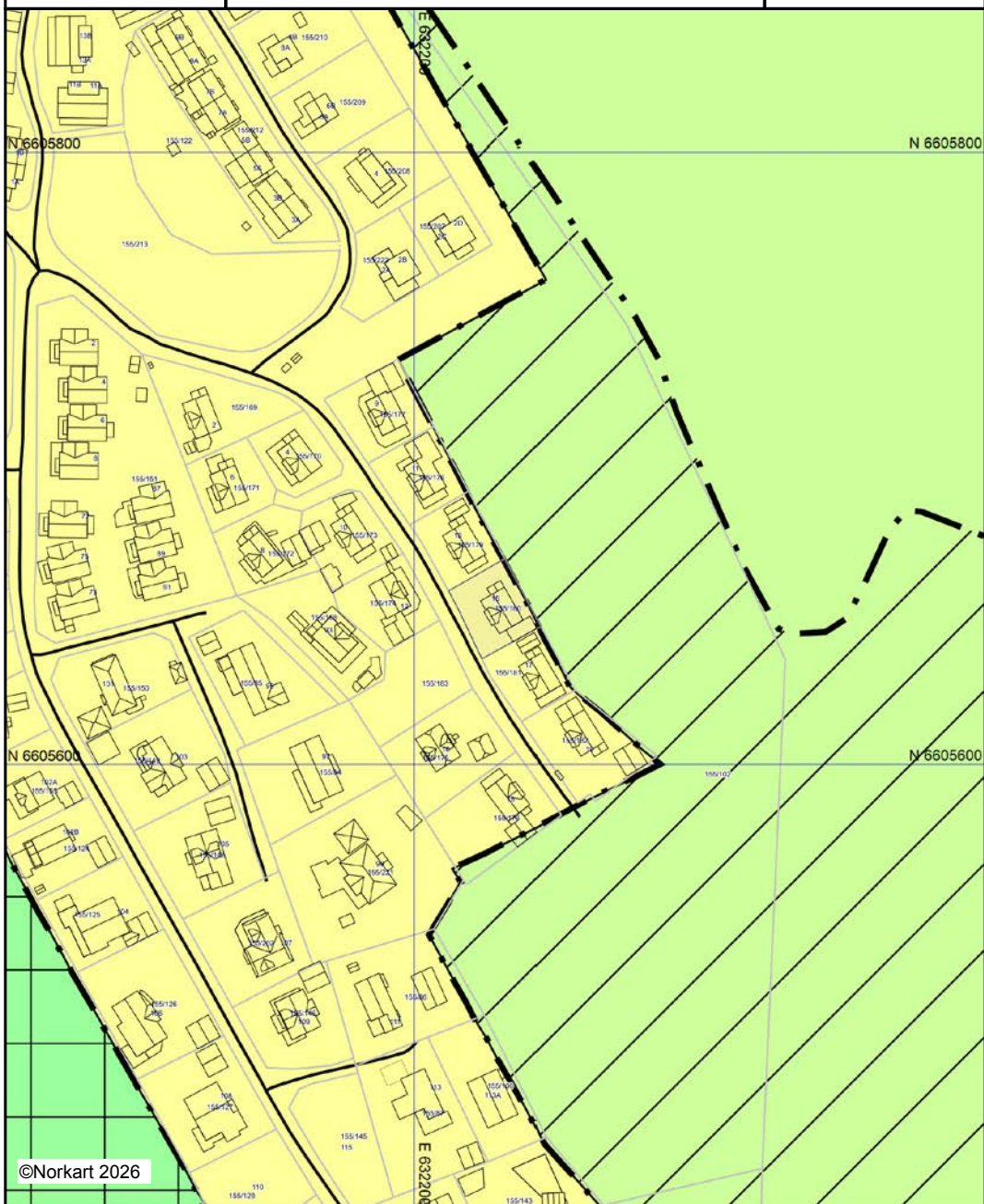
## Kommuneplankart

Eiendom: 155/180  
Adresse: Vardelia 15  
Utskriftsdato: 23.02.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

Indre Østfold kommune



©Norkart 2026





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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - eksisterende
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Andre typer anlegg - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
-  Friområde - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende



# Reguleringsplankart

Eiendom: 155/180  
Adresse: Vardelia 15  
Utskriftsdato: 23.02.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Indre Østfold kommune



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

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Parkeringsplass
-  Friområder
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Abo Påskrift bredde
-  Abo Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

## REGULERINGSPLAN "S K O F T E R U D Å S E N II"

REGULERINGSBESTEMMELSER.| 1  
GENERELLT

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
2. Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområder

boliger

Friområde

leik

Trafikkområde

kjøreveg

## | 2

## FELLES BESTEMMELSER

1. PLANKRAV
  - 1.1 Ved oppføring av nybygg, tilbygg eller bruksendring i området kreves fremlagt situasjonsplan. Planen skal vise adkomst, biloppstillingsplass bygg og garasje plassering.
2. ETASJETALL / BYGGEHØYDE
  - 2.1 Etasjetall på nybygg der planen viser 1 etasje, skal gesimshøyden ikke overstige 9,0 m over terreng.
3. PARKERING / ADKOMST
  - 3.1 Antall parkeringsplasser innenfor reguleringsområdet skal når ikke annet er bestemt, beregnes etter følgende normer:
    - boliger 1,0 plasser i tillegg til garasje plass.

#### 4. UBEBYGD AREAL / BODER

- 4.1 Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning.
- 4.2 Transformator kiosker o.l. tillates bare oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe.
- 4.3 Bygningsrådet skal påse at bebyggelsens form og farge harmonerer med edn omgivende bebyggelse.
- 4.4 Bebyggelsen skal ha felles antenneanlegg for radio og T.V. godkjent av bygningsrådet.
- 4.5 Unntak fra disse bestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av Plan og Bygningslovens bestemmelser og forskrifter.

! 3

#### OMRÅDER FOR BOLIGER

- 3.1 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje.
- 3.2 Bebyggelsen skal være i 1 etg med mulighet for innredet loftsetasje eller/og underetasje der forholdene ligger til rette for dette.
- 3.3 Tillatt grad av utnyttning settes til 0,2.
- 3.4 Boliger skal ha saltak med vinkel 22 til 45 grader.
- 3.5 Garasjer kan føres opp i 1 etasje med saltak tilpasset boligen.

! 4

#### OMRÅDE FOR FRIOMRÅDE

- 4.1 Det avsatte areal for friområde skal benyttes til leikeområde.

## OMRÅDE FOR TRAFIKKFORMÅL

5.1 I området skal anlegges kjøreveg og felles parkeringsplass som vist på planen.

Datert : 15 nov. 1992  
Revidert : 15 febr. 1993

Stadfestet:



KOMMUNEPLANENS AREALDEL  
2024 – 2035  
INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

## **PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER**

Vedtatt av kommunestyret 06.02.2024



| Versjon | Innhold  | Dato       |
|---------|--|------------|
| 1       | Forslag til planbestemmelser lagt fram for politisk behandling | 10.02.2023 |
| 2       | Rettelser i bestemmelsene før 1. gangs behandling              | 27.02.2023 |
| 3       | Rettelser i bestemmelsene før offentlig ettersyn               |            |
| 4       | Bestemmelser på offentlig ettersyn                             | 30.03.2023 |
| 5       | Kommunedirektørens forslag til endelig behandling              | 15.01.2024 |
| 6       | Oppdatert i medhold av kommunestyrets vedtak i sak 009/24      | 15.02.2024 |

### Innholdsfortegnelse

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 1.     | Planens formål (jf. pbl § 11-5).....   | 4  |
| §1     | Planens formål .....   | 4  |
| 2.     | Planens rettsvirkning (jf. pbl § 11-6).....  | 4  |
| § 2.1  | Generelt .....   | 4  |
| § 2.2  | Forholdet til vedtatte kommunedelplaner .....  | 4  |
| § 2.3  | Forholdet til vedtatte reguleringsplaner .....   | 4  |
| 3.     | Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner (jf. pbl § 11-8).....  | 5  |
| § 3.1  | Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl. § 11-8 a) .....   | 5  |
| § 3.2  | Sikringssone, område for grunnvannsforsyning, H120 (pbl. § 11-8 a) .....                                       | 6  |
| § 3.3  | Faresone ras- og skredfare (kvikkleire) H310 (pbl § 11-8 a) .....  | 8  |
| § 3.4  | Faresone flom H320 (pbl § 11-8 a).....   | 8  |
| § 3.5  | Faresone brann- og eksplosjonsfare H350 (pbl § 11-8 a) .....   | 8  |
| § 3.6  | Faresone skytebane H360 (pbl § 11-8 a) .....   | 8  |
| § 3.7  | Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl § 11-8 a) .....                                  | 8  |
| § 3.8  | Hensynssone friluftsliv, H530 (pbl § 11-8 c) .....   | 9  |
| § 3.9  | Hensynssone grønnstruktur, H540 (pbl § 11-8 c) .....   | 9  |
| § 3.10 | Hensynssone landskap, H550 (pbl § 11-8 c) .....  | 9  |
| § 3.11 | Hensynssone bevaring av naturmiljø, H560 (pbl § 11-8 c) .....  | 10 |
| § 3.12 | Hensynssone bevaring av kulturmiljø, H570 (pbl § 11-8 c) .....   | 10 |
| § 3.13 | Hensynssone sikring av mineralressurser, H590(pbl § 11-8 tredje ledd c) .....                                  | 12 |
| § 3.14 | Båndleggingssone etter naturmangfoldloven, H720 (pbl § 11-8 tredje ledd d).....                                | 12 |
| § 3.15 | Båndleggingssone etter lov om kulturminner, H730 (pbl § 11-8 tredje ledd d).....                               | 12 |
| § 3.16 | Båndleggingssone etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner H735 (pbl § 11-8 tredje ledd d)..... | 13 |
| § 3.17 | Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer H810 (pbl § 11-8 tredje ledd e) .....                 | 13 |
| § 3.18 | Sone for omforming og fornyelse H820 (pbl § 11-8 tredje ledd e).....   | 13 |
| 4.     | Generelle bestemmelser.....  | 14 |
| § 4.1  | Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr. 1).....   | 14 |
| § 4.2  | Unntak fra plankrav (jf. pbl § 11-10, nr. 1).....  | 14 |
| § 4.3  | Utbyggingsavtaler, (pbl § 11-9 nr. 2) .....  | 15 |
| § 4.4  | Folkehelse .....   | 15 |
| § 4.5  | Estetikk og miljøkvalitet (pbl 11-9 nr. 6 og 7) .....  | 16 |
| § 4.6  | Overvann (pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8) .....   | 16 |
| § 4.7  | Flomveier (jf. pbl § 11-9, nr. 6 og 8).....  | 17 |
| § 4.8  | Rekkefølgekrav (jf. pbl § 11-9 nr. 4).....   | 17 |

|        |  |    |
|--------|--|----|
| § 4.9  | Parkering (jf. pbl § 11-9 nr. 5) .....   | 19 |
| § 4.10 | Byggegrenser (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).....  | 21 |
| § 4.11 | Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8).....  | 22 |
| § 4.12 | Naturmangfold og karbonrike arealer (pbl 11-9 nr. 6) .....   | 22 |
| § 4.13 | Støy (jf. pbl § 11-9 nr. 6) .....  | 23 |
| § 4.14 | Luftkvalitet (jf. pbl § 11-9 nr. 6) .....  | 24 |
| § 4.15 | Universell utforming (jf. pbl § 11-9 nr. 5) .....  | 24 |
| § 4.16 | Forholdet til jordloven .....  | 24 |
| § 4.17 | Kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 nr. 7) .....   | 24 |
| § 4.18 | Deponi av masser og råstoffutvinning (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10).....  | 25 |
| § 4.19 | Nydyrking eller flytting av jord (jf. pbl. § 11-9 nr.8).....   | 26 |
| § 4.20 | Teknisk infrastruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 4 og 8) .....  | 26 |
| § 4.21 | Skilt og reklameinnretninger (jf. pbl § 11-9 nr. 5).....   | 26 |
| 5.     | Bestemmelser knyttet til arealformål (jf. pbl §§ 11-9, 11-10 og 11-11) .....   | 27 |
| § 5.1  | Bestemmelser til bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-7 pkt.1) .....   | 27 |
| § 5.2  | Bestemmelser til områder avsatt til boligbebyggelse (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 11-10) .....   | 27 |
| § 5.3. | Bestemmelser for områder avsatt til sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9 nr. 5 og 8)<br>.....   | 30 |
| § 5.4  | Bestemmelser til offentlig eller privat tjenesteyting innenfor områder avsatt til bebyggelse<br>og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10) ..... | 32 |
| § 5.5  | Bestemmelser til næringsbebyggelse innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf.<br>pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10) .....                   | 33 |
| § 5.6  | Bestemmelser for områder avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål (jf. PBL §§ 11-<br>9 nr. 5 og 6 og § 11-10) .....                           | 34 |
| § 5.7  | Bestemmelser til idrettsanlegg innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. PBL §§<br>11-9 nr. 8).....  | 34 |
| § 5.8  | Bestemmelser til fritids- og turistformål innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg<br>(jf. PBL §§ 11-9 nr. 5 og § 11-10).....                  | 35 |
| § 5.9  | Bestemmelser om fritidsboliger innenfor områder avsatt til nåværende bebyggelse og<br>anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10) .....              | 35 |
| § 5.10 | Bestemmelser til grønnsstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10).....  | 36 |
| § 5.11 | Bestemmelser til landbruk- natur- og friluftformål (LNF) (pbl. § 11-11 nr. 1) .....  | 37 |
| § 5.12 | Bestemmelser til bruk og vern av vann og vassdrag (jf. pbl § 11-11 pkt. 3 og 5) .....  | 39 |

## 1. Planens formål (jf. pbl § 11-5)

### §1 Planens formål

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å nå målene satt i kommuneplanens samfunnsdel og bygge opp under vedtatte arealstrategier. Arealdelen skal styre kommunen i retning av en bærekraftig arealutvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

## 2. Planens rettsvirkning (jf. pbl § 11-6)

### § 2.1 Generelt

Der det på plankartet er markert områder for bebyggelse og anlegg, er formålet ikke uttømmende. Hovedformålet kan inkludere bl.a. nødvendige lekeplasser, friområder, plass til renovasjon, serviceinstitusjoner, samferdselsanlegg og infrastruktur, og annen arealbruk som er en funksjonell del av byggeområdet. Slike underordnede formål skal framgå av reguleringsplan, og i vedtatte reguleringsplaner vil slike underordnede formål fortsatt gjelde selv om kommuneplanens arealdel viser et overordnet formål. Tilsvarende gjelder også for kommunedelplan.

### § 2.2 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner

Følgende kommunedelplaner med arealdel gjelder i Indre Østfold kommune:

|                    |  |
|--------------------|--|
| PlanID 01252008001 | Kommunedelplan Slitu – Momarken vedtatt 19.06.2014 |
| PlanID 01222008001 | Kommunedelplan Slitu – Momarken vedtatt 04.09.2014 |

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid foran de eldre kommunedelplanene.

### § 2.3 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner med følgende presiseringer og unntak.

- Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i pkt. 4.10.5 gjelder foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner. Der reguleringsplan har byggegrense nærmere vassdraget enn angitt i 4.10.5 gjelder fortsatt reguleringsplanens bestemmelse.
- Dersom reguleringsplaner angir størrelse på minste uteoppholdsareal skal reguleringsplanens krav gjelde.
- Reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2020 gjelder foran kommuneplanens arealdel ved motstrid.

- d) Følgende områdereguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel ved motstrid:

|              |   |
|--------------|---|
| 012320130001 | Områdeplan Myra/TEBO  |
| 012420100002 | Områderegulering for et område fra Eidsbergveien til Kulturhuset og Gimmingkrysset, gnr/bnr. 52/678 m.fl. |
| 012420120003 | Områderegulering for området vest for Dr. Randers gate, nord for Skolegata og øst for Askimbyen skole     |
| 012420120004 | Områderegulering for området mellom Brugata, Askim stasjon og sentrum syd                                 |
| 012520150001 | Områdereguleringsplan for Mysen sentrum (bortsett fra bypark, jf. kommuneplankartet område PA2)           |

### 3. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner (jf. pbl § 11-8)

#### § 3.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl. § 11-8 a)

Formålet med bestemmelsene er å redusere fare for forurensning av vannforsyningsystemene. Bestemmelsene gjelder for nedslagsfeltet til Lyseren og 100 metersonen langs Glomma fra Mørkfoss til Kykkelsrud.

Fellesbestemmelser for sikringssonene rundt drikkevann i Indre Østfold kommune:

- Drikkevannsinteressen skal være overordnet andre interesser innenfor sikringssonen.
- Arealbruksendringer og tiltak som krever større natur-/terrenginngrep skal utredes med hensyn til drikkevannsinteressene. Planer om slike tiltak må forelegges kommunal drikkevannsmyndighet og vannverkseier for godkjenning før oppstart.
- Ny næringsvirksomhet skal ikke etableres dersom det er fare for forurensning eller forverring av vannkvaliteten. Nye planer må forelegges kommunal drikkevannsmyndighet og vannverkseier for godkjenning.
- I nedbørsfeltet er det forbudt å ta med levende organismer som ved å etablere levedyktige bestander kan innvirke negativt på vannkvaliteten, eksempelvis utsetting av fisk.

*Retningslinjer:*

- Innenfor sikringssonene er det spesielt viktig at transport og lagring av kjemikalier, husdyrgjødsel, avløpslam, plantevernmidler, drivstoff, oljeholdige produkter og andre forurensende forbindelser gjøres på en slik måte at det ikke utgjør fare for forurensning av vannforekomster. Dette gjelder også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter. Vask av maskiner eller andre kjøretøy samt beholdere og utstyr som har inneholdt olje, drivstoff, kjemikalier eller plantevernmidler må gjøres på en slik måte at det ikke fører til forurensning av vannforekomster.*
- Alle planer om arrangementer og aktivitet der det kan være tvil om forurensningsfare, skal forelegges kommunal drikkevannsmyndighet og vannverkseier før aktiviteten kan tillates. Dette gjelder også når vannkilden er islagt.*
- Ved ombygging og nyanlegg av skogsveier skal hensyn til drikkevann vektlegges.*

I tillegg gjelder følgende bestemmelser:

### Sikringssone drikkevann H110\_01 Lyseren

#### Sone 0: Områdene langs vannkanten i Lystadvika og Rudsvika med tilførselsbekker

Husdyrhold tillates ikke nærmere enn 10 meter fra vannkanten.

#### Sone 1: 100 meters sone fra vannkanten av Lyseren og tilførselsbekker

- a) Lagring av avløps slam er forbudt. Eventuelle planer om nye lager av husdyrgjødsel må forelegges vannverkseier og lokal drikkevannsmyndighet for godkjenning før oppføring.
- b) Nedgravde oljetanker er forbudt.
- c) Kjemikalier, plantevernmidler, drivstoff, oljeholdige produkter og andre forurensende forbindelser etc. som ved lekkasje kan forurense drikkevannet skal oppbevares i tanker med doble vegger eller på tett underlag med kanter høye nok til å samle opp hele emballasjen/tankens innhold. Emballasjen/tanken skal være lett å inspisere for lekkasjer.

#### Sone 2: Hele nedbørsfeltet, inkludert Lyseren

- a) Anleggsvirksomhet som masseuttak/-uttak og bakkeplanering er ikke tillatt, med mindre det gjelder offentlig vei, vann og avløp eller vannverkens drift. Tiltakene skal ikke påvirke vannkvaliteten negativt.
- b) Nedgravde oljetanker under 3200 l skal tilfredsstillende samme krav til sikring og kontroll som tanker større enn 3200 l (iht. forurensningsforskriften del 1, kap. 1).

### § 3.2 Sikringssone, område for grunnvannsforsyning, H120 (pbl. § 11-8 a)

Formålet med bestemmelsene er å redusere fare for forurensning av vannforsyningsssystemene. Bestemmelsene gjelder for Mjær, Raknerudbekken, Haakaasbekken, sørlige deler av Øyeren samt Sandstangen inkludert sikringssone sjø.

Fellesbestemmelser for sikringssonene rundt grunnvannsforsyningen i Indre Østfold kommune:

- a) Drikkevannsinteressen skal være overordnet andre interesser innenfor sikringssonen.
- b) Arealbruksendringer og tiltak som krever større natur-/terrengingrep skal utredes med hensyn til drikkevannsinteressene. Planer om slike tiltak må forelegges kommunal drikkevannsmyndighet og vannverkseier for godkjenning før oppstart.
- c) Ny næringsvirksomhet skal ikke etableres dersom det er fare for forurensning eller forverring av vannkvaliteten. Nye planer må forelegges kommunal drikkevannsmyndighet og vannverkseier for godkjenning.
- d) I nedbørsfeltet er det forbudt å ta med levende organismer som ved å etablere levedyktige bestander kan innvirke negativt på vannkvaliteten, eksempelvis utsetting av fisk.

#### *Retningslinjer:*

- i. *Innenfor sikringssonene er det spesielt viktig at transport og lagring av kjemikalier, husdyrgjødsel, avløps slam, plantevernmidler, drivstoff, oljeholdige produkter og andre forurensende forbindelser gjøres på en slik måte at det ikke utgjør fare for forurensning av vannforekomster. Dette gjelder også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter. Vask av maskiner eller andre kjøretøy samt beholdere og utstyr som har inneholdt olje, drivstoff, kjemikalier eller plantevernmidler må gjøres på en slik måte at det ikke fører til forurensning av vannforekomster.*

- ii. *Alle planer om arrangementer og aktivitet der det kan være tvil om forurensningsfare, skal forelegges kommunal drikkevannsmyndighet og vannverkseier før aktiviteten kan tillates. Dette gjelder også når vannkilden er islagt.*
- iii. *Ved ombygging og nyanlegg av skogsveier skal hensyn til drikkevann vektlegges.*

I tillegg gjelder følgende bestemmelser:

#### **Sikringssone grunnvannsforsyning H120-01 Øyeren**

##### Sone 0: Ytterste del av Sandstangen

- a) All motorisert ferdsel og parkering i denne sonen er forbudt med unntak av i forbindelse med nødvendig vedlikehold godkjent av vannverkseier.
- b) Telting og camping er forbudt.
- c) Det er forbudt å lagre oljeprodukter og andre kjemikalier som f.eks. tennvæske, bensin og diesel.
- d) Bålbrenning og andre aktiviteter som utgjør brannfare er ikke tillatt.

##### Sone 1: Øyeren - sikringssone sjø

Ankring av båt eller annen farkost i denne sonen er ikke tillatt.

##### Sone 2: Nedbørsfeltet til Raknerudbekken og Haakaasbekken

Nedgravde oljetanker under 3200 l skal tilfredsstillende samme krav til sikring og kontroll som tanker større enn 3200 l (iht. forurensningsforskriften del 1, kap. 1).

#### **Sikringssone grunnvannsforsyning H120-02 Mjær**

##### Sone 0: Brønnområde og sikringsområde sjø

- a) På brønnområdet skal det kun foregå aktivitet som er knyttet til driften av vannforsyningsanlegget.
- b) Det er ikke tillatt med graving, utfylling, mudring mv. i strandsonen eller på bunnen av Mjær innenfor området som anvist på kart over soneområdene.

##### Sone 1: Infiltrasjonsområde

*Brønnenes infiltrasjonsområde, hvorfra det meste av grunnvannet permanent eller tidvis kan nå frem til brønnen.*

- a) Beiting tillates ikke nærmere enn 10 meter fra vannkanten.
- b) Det er ikke tillatt med utendørs deponering av avfall/avløpsslam. Bruk av avløpsslam og bløt husdyrgjødsel er ikke tillatt. Det gis åpning for bruk av tørr/kompostert husdyrgjødsel i moderate mengder, i samsvar med gjødslingsplan.
- c) Anleggsvirksomhet som masseuttak/-uttak og bakkeplanering er ikke tillatt, med mindre det gjelder offentlig vei, vann og avløp eller vannverkets drift. Tiltakene skal ikke føre til negativ påvirkning på vannkvaliteten.
- d) Kjemikalier, plantevernmidler, drivstoff, oljeholdige produkter og andre forurensende forbindelser etc. som ved lekkasje kan forurense drikkevannet, skal oppbevares enten i tanker med doble vegger eller på tett underlag med kanter høye nok til å samle opp hele emballasjen/tankens innhold. Emballasjen/tanken skal være lett å inspisere for lekkasjer.

### Sone 2: Sikringsområde

Område som omfatter områder hvor det kan dreneres vann mot grunnvannsmagasinet.

- a) Anleggsvirksomhet som masseuttak/-uttak og bakkeplanering er ikke tillatt, med mindre det gjelder offentlig vei, vann og avløp eller vannverkens drift. Tiltakene skal ikke påvirke vannkvaliteten negativt.
- b) Nedgravde oljetanker under 3200 l skal tilfredsstillende samme krav til sikring og kontroll som tanker større enn 3200 l (iht forurensningsforskriften del 1, kap. 1).

#### **Sikringszone drikkevann H120-03 Monaryggen**

- a) Innenfor hensynssonen tillates ikke industriell virksomhet som kan forurense grunnvannsmagasinet.
- b) Lagring og fylling av drivstoff, olje og kjemikalier kan bare skje i anlegg som er sikret mot uhell med membran og oppsamlingssystemer. Nedgravde oljetanker tillates ikke.

### **§ 3.3 Faresone ras- og skredfare (kvikkleire) H310 (pbl § 11-8 a)**

Ved arealplanlegging innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet i henhold til krav i Byggeteknisk forskrift (TEK). Skredfare utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019 eller senere veiledere.

*Retningslinje:*

*Faren for kvikkleireskred er ikke begrenset til hensynssonen. Store deler av kommunen ligger under marin grense, og det er stor sannsynlighet for marin leire. Ved utarbeidelse av reguleringsplan og byggesak i disse områdene må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. Krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.*

### **§ 3.4 Faresone flom H320 (pbl § 11-8 a)**

Etablering av ny bebyggelse/boenheter eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse tillates ikke innenfor faresone H320 flomfare på plankartet. Dette gjelder ikke dersom det utføres nærmere vurdering av flomfaren og dokumenteres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom slik at det oppfyller kravene i den til enhver tid gjeldende byggeteknisk forskrift. Temakart Flom og NVEs rapport nr. 3/2022 skal legges til grunn ved vurdering av ny bebyggelse.

### **§ 3.5 Faresone brann- og eksplosjonsfare H350 (pbl § 11-8 a)**

Innenfor faresoneområder som kan være utsatt for brann og storulykker kreves, før offentlig ettersyn i reguleringsplaner, fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at sikkerhetskrav kan oppfylles innenfor realistiske økonomiske rammer.

### **§ 3.6 Faresone skytebane H360 (pbl § 11-8 a)**

Ved bruk av skytebaner er fareområdene (H360) ikke åpne for allmenn ferdsel.

### **§ 3.7 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl § 11-8 a)**

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspenning luftledninger.

Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant mm).

Ved valg av bygningsmessige løsninger skal det tas hensyn til at høyspenningsanleggene kan begrense brannvesenets innsatsmuligheter ved bruk av høydemateriell.

### § 3.8 Hensynssone friluftsliv, H530 (pbl § 11-8 c)

*Retningslinje:*

*Innenfor områder vist som hensynssone friluftsliv skal det ikke igangsettes tiltak som kan svekke eksisterende og fremtidig tilrettelegging og bruk av områdene til friluftsliv og rekreasjon.*

### § 3.9 Hensynssone grønstruktur, H540 (pbl § 11-8 c)

*Retningslinje:*

*Hensynssonen skal ivareta landskapshensyn knyttet til grøntbelte langs innfartsåren vestfra på Fv 128. I dette området skal eksisterende vegetasjon ivaretas, også med tanke på å opprettholde en vegetasjonsskjerm mellom vei og bebyggelse. Behov for reetablering av vegetasjon vil bli vurdert i de enkelte tiltak.*

### § 3.10 Hensynssone landskap, H550 (pbl § 11-8 c)

#### 3.10.1 H550\_1, Kulturhistoriske landskap av regional betydning (KULA)

*Retningslinje:*

*Kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv. Landskapsverdiene skal legges til grunn for behandling av enkeltsaker innenfor området. Konsekvensene av varige fysiske inngrep skal synliggjøres.*

#### 3.10.2 H550\_2, Sandstangen og ravinene i øst

*Retningslinje:*

*I områder avsatt som hensynssone kulturmiljø skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier søkes bevart. Nybygg og tilbygg kan godkjennes under forutsetning av at områdets kulturhistoriske verdier ikke forringes. Nybygg og tilbygg skal underordnes eksisterende bebyggelse. Plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger med videre skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området. Ved nye tiltak innenfor hensynssonen kan kommunen kreve at kulturmiljø/landskap dokumenteres, og at det redegjøres for hvordan disse verdiene vil bli ivaretatt.*

#### 3.10.3 H550\_3, Monaryggen

*Retningslinje:*

*Innenfor hensynssonen skal naturverdier, landskap, siktlinjer, kulturminner og friluftstinteresser ivaretas.*

### 3.10.4 H550\_4-1 til 4-10 i Askim

Retningslinje:

Ved all arealomdisponering i områder som inngår i hensynssone landskap og natur skal «[Grønn kartlegging](#)» datert 09.01.2007 benyttes som grunnlag for vurdering av saker om endret arealdisponering. Det skal tas særskilte hensyn til landskap og naturverdier.

### 3.10.5 H550\_6, Lunde i Eidsberg

Retningslinje:

Innenfor hensynssonen skal naturverdier, landskap, siktlinjer, kulturminner og friluftsinnteresser ivaretas.

## § 3.11 Hensynssone bevaring av naturmiljø, H560 (pbl § 11-8 c)

### 3.11.1 H560\_1-1 til 1-4, spredningskorridorer i jordbrukslandskapet

Retningslinje:

Innenfor hensynssonen må spredningskorridorer for vilt og andre arter sikres ved arealbruksendringer.

### 3.11.2 H560\_2-1 til 2-18, vilttrekk

Retningslinje:

Det tillates ikke tiltak som forringer viltets mulighet til å krysse E18.

### 3.11.3 H560\_03-1 og 3-2, viktige naturtyper

Retningslinje:

Innenfor hensynssonen bør det ikke tillates endret bruk og nye tiltak som forringer naturmangfoldet og sammenhengende leveområder for arter.

### 3.11.4 H560\_04-1 og 4-2, langs jernbanelinja v/ Slitu og nordøst for Lauslettkrysset i Eidsberg

Retningslinje:

Innenfor hensynssonen bør det ikke tillates endret bruk og nye tiltak som forringer naturmangfoldet og sammenhengende leveområder for arter.

## § 3.12 Hensynssone bevaring av kulturmiljø, H570 (pbl § 11-8 c)

Generelle retningslinjer:

- a) Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivarettatt.

- b) *Nybygg og tilbygg kan godkjennes under forutsetning av at områdets kulturhistoriske verdier ikke forringes. Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykking og fragmentering av kulturlandskapene*
- c) *I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres.*

### **3.12.1 H570\_2-1, Spydeberg, Stasjonsgata**

*Retningslinje:*

*Hensynssonen skal ivareta Stasjonsgatas karakteristiske bygningsmiljø og de arkitektoniske og bygningsmessige kvaliteter som underbygger dette. Sentrale element er bygningers orientering og plassering mot gateløp samt bygningsvolum og -proporsjoner.*

### **3.12.2 H570\_2-2, Spydeberg, Langlis vei**

*Retningslinje:*

*Hensynssonen skal ivareta strøkskarakteren i Langlis vei og de arkitektoniske og bygningsmessige kvaliteter som underbygger denne. Sentrale element er bygningers orientering og plassering mot gateløp samt bygningsvolum og -proporsjoner.*

*Søknad om riving, oppføring og endring av bygninger, samt oppretting av ny eiendom i hensynssonen skal oversendes regional kulturminnemyndighet til uttalelse, særlig med tanke på konsekvenser for Stasjonsgatas og/eller Langlis veis karakter.*

### **3.12.3 H570\_3-1, Monaryggen**

*Retningslinje:*

*Innenfor hensynssonen skal det, ved eventuelle tiltak, tas hensyn til kulturmiljøet som knytter seg til Monaryggen. Nye bygninger og anlegg skal ikke forringe kulturmiljøet. Eventuelle tiltak skal avklares med kulturminnemyndigheten.*

### **3.12.4 H570\_4-1 – 4-7, Askim**

*Retningslinje:*

- i. *Tiltak som berører bygninger og bygningsmiljøer omfattet av hensynssoner kulturmiljø, må forholde seg til verneverdig bebyggelse på en måte som ivaretar hensynet til byggeøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt. Søknad eller reguleringsplan skal dokumentere hvordan hensynene er ivaretatt.*
- ii. *Ved planlegging og utbygging av tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §1-6 skal kulturminnene og kulturmiljøene innenfor sonene i størst mulig grad tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig stedsutviklingsperspektiv.*
  - a) *Detaljerte forutsetninger for bevaring bør avklares i reguleringsplan.*
  - b) *Ved behandling av søknad om tiltak skal det innhentes uttalelse fra Fylkeskonservator.*
  - c) *Ny bebyggelse skal harmonere med eksisterende bebyggelse.*

### 3.12.5 Alle øvrige hensynssoner i 570-serien

Retningslinje:

- i. *I områder avsatt som hensynssone kulturmiljø skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier søkes bevart.*
- ii. *Byggetiltak etter § 20-1 kan godkjennes under forutsetning av at områdets kulturhistoriske verdier ikke forringes. Nybygg og tilbygg skal underordnes eksisterende bebyggelse. Plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger med videre skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.*
- iii. *Elementer som åpne bekker, steingjerder, spesielle trær eller andre kulturlandskapselementer skal i størst mulig grad bevares.*
- iv. *Kulturminnene og kulturmiljøene skal i størst mulig grad tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig stedsutviklingsperspektiv.*
- v. *Ved nye tiltak innenfor hensynssonen kan kommunen kreve at kulturmiljø/landskap dokumenteres, og at det redegjøres for hvordan disse verdiene vil bli ivaretatt..*

### § 3.13 Hensynssone sikring av mineralressurser, H590(pbl § 11-8 tredje ledd c)

Retningslinje:

*Hensynssonene H590 omfatter områder med drivverdige råstoffressurser. I disse områdene bør det ikke tillates tiltak som vanskeliggjør fremtidig råstoffutvinning.*

### § 3.14 Båndleggingssone etter naturmangfoldloven, H720 (pbl § 11-8 tredje ledd d)

Områdene er vernet i samsvar med lov om naturvern. Vernevedtak og ev. forvaltningsplan for det enkelte området gjelder.

### § 3.15 Båndleggingssone etter lov om kulturminner, H730 (pbl § 11-8 tredje ledd d)

#### 3.15.1 Automatisk fredete kulturminner

Arealet er båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemmede automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

#### 3.15.2 Fredete bygninger og anlegg

- a) Tomter og Hovin kirke er fredet. Eidsberg, Hobøl og Trøgstad middelalderkirker og -gravplasser er automatisk fredet. Disse skal forvaltes etter kulturminnelovens bestemmelser.
- b) Innenfor middelalderkirkegård er gravlegging av kister kun tillatt i enkeltgraver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Dersom det kan dokumenteres at det tidligere er satt ned kiste i en grav som ikke har vært i bruk etter 1945, kan urnenedsettelse tillates i graven. Dette forutsetter at det er kjent hvor i graven kisten står, slik at borehullet for urnen ikke vil skade intakte kulturminner. Urnen skal settes over den eldre kisten.
- c) Bygninger og anlegg på Høytorp fort er fredet i forskrift fastsatt av Riksantikvaren 21. desember 2001.

*Retningslinjer:*

- i. *Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på de fredete bygninger og anlegg med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.*
- ii. *Alle tiltak innenfor båndleggingssonene skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kulturminnenes omgivelser skal det tas hensyn til kulturminnenes plassering og virkning i landskapet.*

### § 3.16 Båndleggingssone etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner H735 (pbl § 11-8 tredje ledd d)

*Retningslinje:*

*Innenfor sonen gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» (markaloven), jf. LOV 2009-06-05-03-35.*

### § 3.17 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer H810 (pbl § 11-8 tredje ledd e)

**3.17.1 H810\_1, Monaryggen syd**

I hensynssonen skal det samarbeides om utarbeidelse av én felles helhetlig reguleringsplan for hele området.

### § 3.18 Sone for omforming og fornyelse H820 (pbl § 11-8 tredje ledd e)

**3.18.1 H820\_1, Spydeberg**

Hensynssonen skal ivaretas omformingsprosesser i sentrum, særlig med tanke på økt fortetting og utvikling av sentrumsfunksjoner som forretninger og tjenesteyting. Det skal tilstrebes en balansert utvikling av sentrumsfunksjoner langs hele Stasjonsgata, som er det sentrale byrom i hele sonen.

**3.18.2 H820\_2, Askim**

Innenfor sonen skal det være publikumsrettete funksjoner i første etasje. Fasadene skal være aktive og gis en attraktiv utforming. Gode solforhold i byrom og gater i tilliggende byrom skal være en viktig premiss for utformingen av bebyggelsen.

*Retningslinje:*

*Minimum 30 % BRA (bruksareal) av bebyggelsen innenfor H820\_1 skal være avsatt til publikumsrettet virksomhet.*

## 4. Generelle bestemmelser

### § 4.1 Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr. 1)

- a) I områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, k, l og m ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Reguleringsplaner som omfatter vassdragsnære områder, skal sikre allmennhetens interesser og muligheter for opphold og ferdsel i strandsonen.
- b) I området avsatt til LNF-spredd ved Kykkelsrud i gamle Askim kommune, felt SB1, kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, k, l og m ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.
- c) I områdene avsatt til kombinert bygge- og anleggsformål ved Østreng og Brødremoen i gamle Eidsberg kommune, felt KBA 8 og KBA 9, kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd ikke finne sted før områdene inngår i en helhetlig reguleringsplan. Planen skal gi retningslinjer som ivaretar hensynet både til grusressurser og de gjenværende kulturminnene. Planen skal utarbeides i samråd med fylkeskommunen.

### § 4.2 Unntak fra plankrav (jf. pbl § 11-10, nr. 1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan:

- a) Tiltak uten krav om ansvarlig søker, jf. pbl § 20-4, med unntak av oppretting av ny grunneiendom, jf. pbl § 20-1 m). Forutsetningen for unntaket er at tiltaket ikke ligger innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller under marin grense.
- b) Innløsning av festetomter, jf. tomtefesteloven § 32.
- c) Arealoverføring jf. pbl § 20-1 m).
- d) Tiltak unntatt fra søknadsplikt, jf. pbl § 20-5.
- e) Opprettelse av én ny eiendom fra eksisterende grunneiendom i boligområder. Både den nye eiendommen og resteiendommen skal ha en minimumsstørrelse på 700 m<sup>2</sup>. Forutsetningen for unntaket er at tiltaket ikke ligger innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller under marin grense.
- f) Utvikling av eksisterende bolig og/eller nye prosjekter med inntil 2 boenheter. Forutsetningen for unntaket er at tiltaket ikke ligger innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller under marin grense. Etappevis utbygging av prosjekter unntas ikke fra krav om reguleringsplan.
- g) Inntil 300 m<sup>2</sup> BRA nybygg/tilbygg/påbygg til barnehager, skoler og omsorgsboliger. Forutsetningen for unntaket er at tiltaket ikke ligger innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller under marin grense. Etappevis utbygging av prosjekter unntas ikke fra krav om reguleringsplan.
- h) Inntil 300 m<sup>2</sup> BRA tilbygg/påbygg til næringsbygg. Forutsetningen for unntaket er at tiltaket ikke ligger innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller under marin grense. Etappevis utbygging av prosjekter unntas ikke fra krav om reguleringsplan.
- i) Utvikling av fritidsbebyggelse i område for eksisterende fritidsbebyggelse i samsvar med bestemmelsene i pkt. 5.8. Forutsetningen for unntaket er at tiltaket ikke ligger innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller under marin grense.
- j) Oppføring av mindre tiltak på jernbanen for drift, vedlikehold og fornyelse av spor og tekniske anlegg, inkludert oppføring av mindre konstruksjoner.

- k) Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, gapahuk/gamme/lavvo eller lignende, samt badeplasser så langt det er i samsvar med arealformålet.

### § 4.3 Utbyggingsavtaler, (pbl § 11-9 nr. 2)

For plangjennomføring tilbyr kommunen å inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med regulering. Avtalene skal fastsette konkrete løsninger for de planlagte tiltakene. Eventuelle forhandlinger om utbyggingsavtaler varsles og gjennomføres fortrinnsvis parallelt med utarbeidelse av reguleringsplan.

*Retningslinje:*

*Utbyggingsavtalen kan blant annet handle om:*

- *teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, vei, parkering, gang- og sykkelveier, trafiksikkerhetstiltak m.m.*
- *blågrønn infrastruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveier og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv*
- *kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer*
- *krav om tiltakets utforming, herunder estetikk, livsløpsstandard og universell utforming*
- *kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg, herunder energieffektive og miljøvennlige løsninger*
- *antall enheter, største og minste boligstørrelse*
- *overdragelse, kjøp og makeskifte av grunn*
- *fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris*
- *kommunal tilvisningsrett for boliger*
- *forskuttering av kommunale tiltak*
- *utbyggingstakt*

**4.3.1** Utbyggingsavtaler kan tas i bruk for å fordele kostnader på en hensiktsmessig måte mellom kommunen og andre aktører, eksempelvis for å bygge teknisk infrastruktur eller etablere offentlig park/lekeareal. Utbyggingsavtaler bør tas i bruk for å oppnå boligpolitiske mål, for eksempel for å sikre kommunen forkjøpsrett eller tildelingsrett for en begrenset andel av boligene.

### § 4.4 Folkehelse

I alle arealplaner skal det legges til rette for å fremme befolkningens helse, med gode boliger og inkluderende og gode grøntarealer (møteplasser), beskytte mot risikofaktorer, fremme faktorer som virker positivt på helse og livskvalitet, og bidra til en mer rettferdig og jevnere sosial fordeling av faktorer som påvirker helsen.

#### 4.4.1 Sosiale boformer

- a) Ved regulering av boliger i sentrumsformål, kombinerte formål og boligformål kan minstekravet for boligstørrelser fravikes dersom det etableres sosiale boformer/bofellesskap, hvor en gruppe boenheter er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer.
- b) Et bofellesskap skal bestå av seks eller flere boenheter. I bofellesskap tillates boenheter på minimum 30 m<sup>2</sup>. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.
- c) Det skal avsettes et innendørs fellesareal med en gulvflate som utgjør minimum 10 % av summen av arealet til samtlige boenheter, men likevel ikke mindre enn 5 m<sup>2</sup> fellesareal per boenhet.

*Retningslinje:*

*Utforming og lokalisering av sosiale boformer bør sees i sammenheng med aktuell beboergruppe. For enkelte beboergrupper, som eldre og mennesker med nedsatt funksjonsevne, bør det avsettes areal for servicefunksjoner og tjenester.*

*Fellesarealene skal være av høy kvalitet og inneholde:*

- a) kvaliteter som tilfredsstillende behovene til et fellesskap av beboerne*
- b) minimum et stort, felles oppholdsrom med kjøkkenfasiliteter*
- c) minimum 1 felles gjesterom per påbegynte 10 boenheter*
- d) arealer tilpasset barn som fungerer som innendørs lekeareal*
- e) rolig oppholdsareal tilbaketrasket fra lekeareal og gangsoner*

*Et felles oppholdsrom bør ha direkte adgang til felles uteoppholdsareal. Alle boenheter bør ha direkte tilgang til innendørs fellesarealer, eller via innvendig trapp/heis.*

#### § 4.5 Estetikk og miljøkvalitet (pbl 11-9 nr. 6 og 7)

- a) Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp i lufta, men rettes mot de områder og bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk bør unngås.
- b) Farger skal være en integrert del av planleggingen for økt lesbarhet, universell utforming, variasjon og gode visuelle kvaliteter.

*Retningslinje:*

- i. Alle nye byggverk, bo- og bymiljøer og ombygging av eksisterende skal være preget av en ambisjon om å skape eller beholde noe som er vakkert – i seg selv og i sammenheng med omgivelsene.*
- ii. Der fargepaletter foreligger benyttes disse (Tomter, Askim)*
- iii. For nye boligfelt og andre steder benyttes Stasjonsbyens fargerom og karakter*
- iv. For Mysen skal farge- og materialbruk være tilpasset den historiske byggeskikken.*

#### § 4.6 Overvann (pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

- a) Overvann skal tas hånd om og fordrøyes på egen grunn tomt/eiendom. Tilførsel av overvann til det offentlige overvannsnett skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger i tråd med tretrinnsstrategien:
  - Infiltrere små nedbørsmengder
  - Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder
  - Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser
- b) [Overvannsveileder for Indre Østfold kommune](#) skal legges til grunn for alle utbyggingstiltak, og ved utarbeidelse av reguleringsplan. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering, inkludert overflatebaserte løsninger.
- c) Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.
- d) Etablering av tette flater, som f.eks. asfaltering, skal unngås, og begrenses til et minimum.
- e) Krav til blågrønn faktor skal fastsettes i bestemmelsene til reguleringsplan.

*Retningslinjer:*

- i. Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor» fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.*
- ii. Det skal benyttes størst mulig andel permeable flater og grønne tak, dammer og vannspeil.*
- iii. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.*

**§ 4.7 Flomveier (jf. pbl § 11-9, nr. 6 og 8)**

- a) Flomveier skal dimensjoneres for 100-års flom med klimafaktor 1,5.
- b) Eksisterende flomveier skal ivaretas. Ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier skal eksisterende flomveier ivaretas. I tillegg skal det avsettes nye flomveier som reduserer sannsynligheten for skade på nye og eksisterende bygninger og infrastruktur i flomveien.
- c) Veier skal utformes slik at de kan benyttes som flomvei. Vannstanden ved flom skal ikke være over 10 cm i veibanen.  
Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Det skal vises særlig hensyn ved anadrom strekning.
- d) Det er ikke tillatt med bekkelukking. Der det er hensiktsmessig kan lukkede bekker åpnes og gjenåpnes og reetableres i en sammenhengende grønnstruktur.
- e) Bekkeløpet og det omliggende arealet skal tilpasses flomvannføring i henhold til [Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar](#) (NVE 2022).

**§ 4.8 Rekkefølgekrav (jf. pbl § 11-9 nr. 4)**

- a) Områder avsatt til eller regulert til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges før nødvendige tekniske anlegg, blågrønn infrastruktur og samfunnstjenester er etablert eller sikret på en måte som kommunen finner tilfredsstillende og i samsvar med forurensningsloven. Med dette forstås blant annet energiforsyning, vann og avløp, anlegg for kollektivtransport, kjørevei, veinett for gående og syklende, torg/møteplasser, idretts- og nærmiljøanlegg, helse- og sosialtjeneste, barnehager, skoler og annen tjenesteyting.
- b) Lekeplasser og felles uteoppholdsareal skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse kan gis. Ved trinnvis utbygging av boligområder må lekeplasser og felles uteoppholdsareal opparbeides med en andel tilsvarende bebyggelsen som er ferdigstilt.
- c) Før bygninger tas i bruk skal atkomst være tilrettelagt for gående og syklende.
- d) Innenfor et konsesjonsområde for fjernvarme er det tilknytningsplikt for nybygg over 500 m<sup>2</sup> BRA, og ved hovedombygging av bygninger 500 m<sup>2</sup> BRA.
- e) Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.
- f) Der reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett kan kommunen kreve at tilgrensende veiarealer reguleres. Gang- og sykkelforbindelser skal da sikres og ivaretas, og det skal vurderes om sykkelanlegg skal separeres fra andre kjørende og gående.
- g) Utbyggingsområder:  
Boligområder avsatt som **Framtidig** i kommuneplanen, der det ikke foreligger en vedtatt reguleringsplan, kan utvikles i den rekkefølge og med de boligtyper som vist i tabellen under:

| Felt              | Navn                   | Tillatte boligtyper  | Antall daa | Antall bo-enheter veil. | Rekkefølgebestemmelser - antall boenheter |           |           |            |
|-------------------|------------------------|--|------------|-------------------------|---|-----------|-----------|------------|
|                   |                        |  |            |                         | 2023 - 2026                               | 2027-2030 | 2031-2034 | Etter 2034 |
| B0-1              | Skjelfoss/<br>Ringvoll | Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse                 | 148        | 220                     | 70  | 50        | 50        | 50         |
| B0-2              | Berg/ Brødholt         | Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse                 | 39         | 75                      | Kan åpnes for utbygging etter 2034        |           |           | 75         |
| B0-4              | Wegger                 | Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse                 | 44         | 90                      | Kan åpnes for utbygging etter 2034        |           |           | 90         |
| B-05<br>Nåværende | Solbergåsen            | Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse | 645        | 870                     | 40  | 100       | 100       | 630        |
| B0-6              | Thonsåsen              | Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse                 | 300        | 450                     | 0   | 0         | 115       | 335        |
| B0-7              | Eikebergåsen           | Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse                 | 251        | 375                     | Kan åpnes for utbygging etter 2034        |           |           | 375        |
| B0-8              | Essen gartneri         | Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse                 | 30         | 30                      | Kan åpnes for utbygging etter 2034        |           |           | 30         |
| B1-2              | Rom Nordre             | Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse                 | 126        | 250                     | 80  | 80        | 90        | 0          |
| B1-3              | Stenbøl                | Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse                 | 34         | 70                      | Kan åpnes for utbygging etter 2034        |           |           | 70         |
| B1-4              | Ihlenåsen              | Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse                 | 106        | 210                     | Kan åpnes for utbygging etter 2034        |           |           | 210        |
| B1-5              | Kolstadkrysset         | Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse                 | 5          | 10                      | Kan åpnes for utbygging etter 2034        |           |           | 10         |
| B1-6              | Kolstadkrysset         | Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse                 | 5          | 25                      | Kan åpnes for utbygging etter 2034        |           |           | 25         |
| B1-8              | Katralveien sør        | Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse                 | 10         | 15                      | Kan åpnes for utbygging etter 2034        |           |           | 15         |
| B1-9              | Henstad skog           | Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse                 | 3          | 5                       | Kan åpnes for utbygging etter 2034        |           |           | 5          |
| B1-10             | Glomviklia             | Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse                 | 16         | 15                      | 15  | 0         | 0         | 0          |
| B1-13             | Tømmeråsen II          | Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse                 | 25         | 50                      | Utbygging iht. planbestemmelse 4.8 k).    |           |           | 50         |
| B2-1              | Susebakke              | Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse                 | 116        | 175                     | 0   | 50        | 50        | 75         |
| B2-2              | Morstong/ Slitu        | Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse                 | 47         | 70                      | 0   | 20        | 20        | 30         |
| B3-1              | Tveitåsen              | Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse                 | 101        | 150                     | Kan åpnes for utbygging etter 2034        |           |           | 150        |
| B3-4              | Skramrudåsen           | Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse                 | 23         | 35                      | Kan åpnes for utbygging etter 2034        |           |           | 35         |
| B3-5              | Gopperud               | Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse                 | 20         | 30                      | Kan åpnes for utbygging etter 2034        |           |           | 30         |

| Felt | Navn                   | Tillatte boligtyper                              | Antall daa | Antall boenheter veil. | Rekkefølgebestemmelser - antall boenheter |           |           |            |
|------|------------------------|--|------------|------------------------|---|-----------|-----------|------------|
|      |                        |  |            |                        | 2023 - 2026                               | 2027-2030 | 2031-2034 | Etter 2034 |
| B3-6 | Del av Kirkebyåsen øst | Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse | 18         | 25                     | Kan åpnes for utbygging etter 2034        |           |           | 25         |
| B3-7 | Skjennem               | Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse | 33         | 50                     | Kan åpnes for utbygging etter 2034        |           |           | 50         |
| B4-2 | Finnestad              | Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse | 22         | 22                     | 4   | 8         | 8         | 2          |

- h) Videre detaljregulering av Solbergåsen skal skje på en måte som gjør at man unngår tap av dyrka mark.
- i) Dersom utbygging av planområdet Hakabru (PlanID 012220100002) blir igangsatt, åpnes Langseter felt B3-9 for utbygging først når Hakabru er 70 % ferdigstilt. Dersom utbygging av Hakabru ikke igangsettes innen 2025, kan Langseter åpnes for utbygging.
- j) Åsen skog felt B4-4 A kan åpnes for utbygging i 2027. I reguleringsarbeidet skal det sikres at vilttrekk og andre naturverdier ivaretas. Felt B kan først igangsettes når 70 % av felt A er ferdigstilt.
- k) Tømmeråsen II, B1-13, kan igangsettes når 70 % av Tømmeråsen I gbnr .46/51 (PlanID 301420200003) er ferdigstilt.
- l) For framtidige kombinerte formål og framtidige sentrumsformål som inkluderer boligformål, skal rekkefølge for utbygging avklares i reguleringsplan.

#### § 4.9 Parkering (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Generelle bestemmelser:

- a) For nærings- og boligbebyggelse skal det settes av plass for sykler og biler iht. tabell 1 og 2 nedenfor. I overgangen mellom soner fastsettes parkering etter en konkret vurdering.
- b) For annen bebyggelse (skoler, barnehager, kirker, idrettsanlegg m.m.) skal parkeringskrav for sykkel og bil og krav til ladeinfrastruktur fastsettes i reguleringsplan.
- c) Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan.

| Tabell 1:<br>Krav til antall P-plasser for bil | Grunnlag per parkeringsplass | Sentrumssoner samt blokkbebyggelse utenfor sentrum |                       | Kjede/rekkehusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse | Småhusbebyggelse Næring utenfor sentrumsformål |
|--|------------------------------|--|-----------------------|--|--|
|  |                              | SF2-1<br>SF3-1                                     | Øvrige                |  |  |
| Bolig under 60 m <sup>2</sup> BRA              | Boenhet                      | Min. 0,2<br>Maks. 0,7                              | Min. 0,5<br>Maks. 1,0 | Min. 1<br>Maks. 2  | Min. 1   |
| Bolig over 60 m <sup>2</sup> BRA               | Boenhet                      | Min 0,5<br>Maks. 1                                 | Min. 0,7<br>Maks. 1,5 | Min. 1,5<br>Maks 2,5                                     | Min. 2   |
| Gjesteparkering bolig                          | Boenhet                      | Min. 0,2<br>Maks. 0,5                              | Min. 0,2<br>Maks. 0,5 | Min. 0,5   |  |
| Parkering for bildeling                        | Per 30 boenheter             | Min. 1   | Min. 1                |  |  |
| Næringsbebyggelse                              | 100 m <sup>2</sup> BRA       | Min. 0,3<br>Maks. 0,5                              | Min. 0,3<br>Maks. 1   |  | Maks. 2  |

| <b>Tabell 2:<br/>Krav til antall P-plasser for sykkel</b> | Grunnlag per parkeringsplass | Sentrumssoner samt blokkbebyggelse utenfor sentrum | Kjede/rekkehusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse | Småhusbebyggelse Næring utenfor sentrumsformål |
|---|------------------------------|--|--|--|
| Bolig under 60 m <sup>2</sup> BRA                         | Boenhet                      | Min. 2   | Min. 2   | Min. 2   |
| Bolig over 60 m <sup>2</sup> BRA                          | Boenhet                      | Min. 2,5   | Min. 2,5   | Min. 2,5                                       |
| Gjesteparkering bolig                                     | Boenhet                      | Min. 0,5   | Min. 0,5   | Min. 0,5                                       |
| Næringsbebyggelse   | 100 m <sup>2</sup> BRA       | Min. 3   |  | Min. 2   |

#### 4.9.1 Bestemmelser for bilparkering:

- a) Kommunen kan i plan kreve et lavere antall parkeringsplasser, der trafikkforholdene tilsier det.
- b) I parkeringsanlegg skal minimum 5 % av plassene, og aldri færre enn 2 plasser, være reservert for forflytningshemmede. Antallet skal rundes av oppover.
- c) Ved nybygg i sentrumssonene skal parkering etableres i kjeller.
- d) I parkeringsanlegg skal hver plass være minimum 2,5 x 5 m. For individuell parkering skal det avsettes 3 x 6 m pr. plass. Parkering for forflytningshemmede skal være minimum 4,5 x 6 m. I private lukkede anlegg kan parkering for forflytningshemmede være minimum 4,5 x 5 m. Behovet for større parkeringsplasser reservert beredskapskjøretøy, vare- og tjenestelevering, beboere med varebil e.a. vurderes i hvert prosjekt i tråd med gjeldende forskrifter og normer.
- e) Parkeringsplasser avsatt for beboere i felles parkeringsanlegg for bolig skal etableres enten med ladepunkt eller med opplegg som gir mulighet for senere etablering av elbillading. Minst 50 % av plassene skal ha etablert ladepunkt før det kan gis brukstillatelse.
- f) Ved regulering av næringsområder skal behov for ladeinfrastruktur beskrives, og det skal sikres tilstrekkelig og hensiktsmessig ladeinfrastruktur i reguleringsplan.
- g) Det kan etableres areal til bildeling som supplement ved lav parkeringsdekning. Innenfor Sentrumssonene kan parkeringsbehovet for boliger løses ved at det etableres tinglyste biloppstillingsplasser for bildeling. 1 biloppstillingsplass for bildeling kan erstatte minimumskravet om inntil 4 ordinære biloppstillingsplasser.
- h) Kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkering for næringsformål på egen tomt blir betalt inn en sum per manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret fastsetter hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller.

#### Retningslinjer for bilparkering:

- i. *I by og tettsted bør parkering planlegges samlet i parkeringsanlegg og plasseres ved inngang til felt. Parkeringsanlegg bør plasseres slik at gangavstand fra bebyggelse til gang- og sykkelnett eller kollektivholdeplass er kortere eller like lang som avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg.*
- ii. *Utendørs parkeringsareal bør gis en estetisk god utforming gjennom bruk av grøntarealer og vegetasjon. Ramper bør løses i bebyggelsen.*

#### 4.9.2 Bestemmelser for sykkelparkering:

- a) Sykkelparkering for beboere skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelsen er kortere enn avstanden mellom bebyggelsen og parkeringsanlegg for bil.
- b) Der det er krav om 10 eller flere sykkelparkeringsplasser for beboere skal det etableres stativ til alle syklene med mulighet for å låse fast ramme og hjul, minst 50 % av plassene

være innvendig eller overbygget, minst 20 % av plassene skal være store nok til å kunne parkere lastesykler og sykkelvogner.

*Retningslinjer for sykkelparkering:*

*Parkeringsanlegg for sykkel bør utformes etter Statens Vegvesens håndbok V122 eller senere oppdateringer av denne:*

- i. Gjesteparkering og sykkelparkering for næring bør ligge under tak og i nærheten av inngang.*
- ii. Det bør etableres mulighet for å lade elsykler og elektriske rullestoler i nærhet av sykkelparkering for bolig.*
- iii. Bod-areal i henhold til krav i teknisk forskrift kan ikke erstatte sykkelparkeringsplasser.*

#### § 4.10 Byggegrenser (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

##### 4.10.1. Byggegrenser langs vei

Avstandene skal regnes fra midtlinje i nærmeste kjørebane, gang- eller sykkelvei. Følgende byggegrense gjelder dersom annet ikke er angitt i reguleringsplan:

- a) Langs E18 gjelder en byggegrense på 100 meter
- b) Langs RV22 og FV128 gjelder en byggegrense på 50 meter.
- c) Langs fylkesveier som inntil 1. januar 2010 var riksveier gjelder en byggegrense på 50 meter. Dette gjelder FV115, FV120, FV122, FV124, FV129 og FV151.
- d) Langs øvrige fylkesveier gjelder en byggegrense på 15 meter.
- e) Langs kommunale veier gjelder en byggegrense på 15 meter utenfor tettbebygd strøk. I tettbebyggelse er byggegrensen 8 meter.
- f) For reguleringsplan «Sydsideplanen», planID 012419630001, gjelder en byggegrense på 8 meter.

##### 4.10.2 Byggegrense langs jernbane

Byggegrensen er fastsatt i jernbaneloven, og er satt til 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. Dette gjelder også dersom det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense.

##### 4.10.3 Byggegrense rundt nettstasjoner

Det må være en avstand på minimum 5 meter mellom bygning og nettstasjon. Det tillates ikke noen form for byggetiltak innenfor denne avstanden uten skriftlig tillatelse fra netteier (herunder terrasse, takutspring, vegg, sålekant mm.).

##### 4.10.4 Byggegrense mot andre tekniske anlegg

For offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på minimum 4 meter målt fra ledningens ytterkant. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg kan ikke plasseres innenfor dette restriksjonsbeltet. Byggegrensen omfatter også annen virksomhet og endring av arealbruk som utgjør risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.

##### 4.10.5 Byggegrense mot vassdrag

Langs vassdrag gjelder følgende byggegrenser for tiltak etter pbl § 1-6:

- a) 100 meter i områder avsatt til LNF langs Øyeren, Øgderen/Hemnessjøen, Lyseren og Mjær.

- b) 50 meter i områder avsatt til LNF langs andre innsjøer og tjern, samt Glomma, Hæravassdraget og Morsavassdraget.
- c) 20 meter i områder avsatt til LNF langs andre vassdrag og bekker med årssikker vannføring.
- d) I byggeområder for eksisterende fritidsbebyggelse gjelder en byggegrense på 30 meter.
- e) I øvrige byggeområder gjelder en byggegrense på 20 meter dersom ikke annet er fastsatt i reguleringsplan vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27.06.2008.
- f) Avstanden regnes fra vannkant ved normalvannstand målt i horisontalplanet.

Forbudet gjelder ikke:

- i. Fasadeendringer.
- ii. Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt.
- iii. Nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene landbruk og fiske.

*Retningslinje:*

*NVE Atlas Elvenett kan benyttes for å finne ut om bekker har årssikker vannføring.*

#### § 4.11 Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8)

##### 4.11.1 Grunnforhold

Ved regulering i områder under marin grense skal det foreligge dokumentasjon på at sikkerhet mot skred er ivarettatt, i tråd med byggteknisk forskrift (TEK) og NVEs veileder 1/2019 (Sikkerhet mot kvikkleireskred), eller etterfølgende revisjoner.

#### § 4.12 Naturmangfold og karbonrike arealer (pbl 11-9 nr. 6)

Konsekvenser for naturmangfold og utslipp av klimagasser skal vurderes i alle planer.

*Retningslinjer:*

- i. *Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 med tilhørende veileder skal legges til grunn behandling av saker som kan berøre interesser knyttet til naturmangfoldet. Vurderingene og vektleggingen av prinsippene skal komme frem av saksutredningen.*
- ii. *Som minimum skal Miljødirektoratets Naturbase brukes som informasjonsgrunnlag i vurderingen av naturverdier. I tillegg bør også lokale databaser og kunnskapsmiljøer legges til grunn for beslutningen.*
- iii. *Temakart for karbonrike arealer viser hvor man kan forvente å finne svært karbonrike og middels karbonrike arealer. Svært karbonrike er arealer med en prognose over 500 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter pr hektar i utslipp ved fullstendig nedbygging, beregnet over 20 år med beregningsmetode fra Miljødirektoratet i M-989:2020. Middels karbonrike arealer tilsvarer en prognose mellom 300 til 500 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter pr hektar over 20 år etter samme beregningsmetode. Prognose som følger reguleringsplan, må gjennomføres med de samme beregningsregler og inngangsverdier som temakartet. Vurderinger må gjøres lokalt for det enkelte areal.*

### § 4.13 Støy (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

#### 4.13.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

Ved regulering og søknad om tiltak skal Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 legges til grunn for planleggingen. Grenseverdier i T-1442, tabell 2 skal tilfredsstilles ved søknader om tiltak.

#### 4.13.3 Gul støysone – vurderingssone

##### a) Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til  $L_{den}$  65 dB fra vei og  $L_{den}$  68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

- i. Minste uteoppholdsareal (MUA) for bygninger med støyfølsomt bruksformål skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.2
- ii. Alle boenheter (primære og sekundære) skal ha en stille side (støynivå opp til  $L_{den}$  55 dB utenfor fasade)
- iii. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til  $L_{den}$  55 dB utenfor vindu)

##### b) Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

- i. Tiltaket fører ikke til flere boenheter
- ii. Nye soverom skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til  $L_{den}$  55 dB utenfor vindu)
- iii. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift (TEK).

#### *Retningslinje*

*Gul støysone omfatter områder hvor deler av arealene grenser opp til trafikkerte veier og jernbane. Planleggingen skal bidra til at ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål etableres i områder hvor avvik fra T-1442/2021 ikke er nødvendig. Innenfor en stor del av eksisterende byggeområder vil det være ønskelig at det tillates en viss fortetting på tomter som er utsatt for støy innenfor gul sone. I disse områdene vil det stort sett være gode muligheter for stille side for bebyggelsen slik at uteoppholdsarealer oppfyller krav om støynivå opp til  $L_{den}$  55 dB.*

*Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.*

#### 4.13.4 Rød støysone – forbudssone

Dersom støynivået ved skjerming reduseres til et nivå under grenseverdiene for rød støysone gjelder bestemmelser for gul støysone med vilkår som angitt i bestemmelse 4.13.3.

##### a) Ny bebyggelse

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

##### b) Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor rød støysone kan gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

#### 4.13.5 Avviksområder for støy

Innenfor sentrumsformål kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål, med unntak av nye skoler og barnehager, oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål utvides og påbygges i områder med støynivå utenfor vindu opp til  $L_{den}$  70 dB fra vei og  $L_{den}$  73 dB fra jernbane, jf. T-1442 på følgende vilkår:

- a) Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.
- b) Alle boenheter (primære og sekundære) skal ha en stille side (støynivå opp til  $L_{den}$  55 dB utenfor fasade)
- c) Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til  $L_{den}$  55 dB utenfor vindu)
- d) Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til  $L_{den}$  55 dB utenfor vindu)
- e) Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
- f) Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder skal ivaretas iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift (TEK).

#### § 4.14 Luftkvalitet (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for planlegging etter plan- og bygningsloven.

#### § 4.15 Universell utforming (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Krav om universell utforming jf. gjeldende plan- og bygningslov og byggt teknisk forskrift skal ivaretas. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og til tilstøtende eiendommer.

#### § 4.16 Forholdet til jordloven

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder bestemmelsene i jordloven §§ 9 og 12 inntil det foreligger godkjent reguleringsplan.

#### § 4.17 Kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 nr. 7)

##### 4.17.1 Kulturminner og kulturmiljøer fra nyere tid

- a) 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.
- 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.
- c) 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.
- d) Ny bebyggelse, tilbygg og påbygg samt fasadeendringer skal utformes slik at den er tilpasset og ikke blir dominerende eller skjemmende i relasjon til bevaringsverdige eller fredete

bygninger og kulturmiljøer. Alle byggetiltak skal vurderes spesielt med hensyn til kulturhistorisk og arkitektonisk verdi. Områdets særpregede miljø og karakter skal videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter.

- e) Tilbakeføring av bygninger og anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på et historisk dokumentert grunnlag. Tilbakeføring kan kun skje etter tilrådning fra kommunens kulturminnefaglig sakkyndig og/eller regional kulturminneforvaltning. Om dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, kan det vurderes om enkelte bygningsdeler kan tilbakeføres til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger.

#### *Retningslinjer*

- i. Tiltak ved SEFRAK-registrerte bygninger skal vurderes å oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850) er det lovfestet i kulturminneloven § 25 at kommunen er pliktig til å oversende tiltaket til regional kulturminneforvaltning for uttalelse før endring eller riving kan bli godkjent. Kommunalt vedtak skal umiddelbart oversendes regional kulturminneforvaltning. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner, siden SEFRAK er et aldersregister der det ikke er foretatt noen verneverdivurdering. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger.*
- ii. Kulturminneplanene viser enkeltbygninger med kulturhistorisk verneverdi. I tillegg kan kommunen vurdere at andre bygninger og anlegg som ikke står oppført i kulturminneplanen har verneverdi. Uthus kan være en viktig del av et kulturmiljø, og omfattes av bestemmelsene for bevaring av kulturmiljøet.*
- iii. Kulturminner og kulturmiljøer av regional og nasjonal verdi inngår i bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap H550 eller kulturmiljø H570.*

#### § 4.18 Deponi av masser og råstoffutvinning (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)

- a) Områder som skal brukes til deponier og råstoffutvinning, skal være regulert til formålet før de kan tas i bru. Ved fornyet konsesjon og/eller utvidelse av eksisterende masseuttak og/eller deponi, skal tiltaket reguleres dersom tiltaket ikke er ivaretatt i en gjeldende reguleringsplan.
- b) Massedeponier skal legges til steder i terrenget der de etter kommunens skjønn gir minst forandringer i det naturlige landskapsbildet, og der de kan tilpasses omkringliggende arealer på en tilfredsstillende måte.
- c) Massedeponier som berører dyrka eller dyrkbar mark eller skog skal tilbakeføres til LNF-områder etter avsluttet mottak.
- d) Deponiområdet skal sikres mot ulovlig deponering av avfall.
- e) Bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres på en slik måte at man i så stor grad som mulig oppnår massebalanse. Alt mottak av masser og oppfylling av masser fra bygg- og anleggsaktivitet skal skje i godkjente massemottak/massesorteringsanlegg.
- f) Slam fra byggeproper mv. skal ikke tilføres vann-, avløp- eller overvannssystem eller vassdrag

#### *Retningslinje:*

- i For bygge- og anleggstiltak som genererer overskuddsmasser, skal det utarbeides massehåndteringsplan som inkluderer:*
  - *håndtering av matjord*
  - *miljørisikovurdering*

- *tiltaksplan mot spredning av fremmede skadeliggjørende organismer*
- ii *Massedepoier bør lokaliseres til tidligere eller eksisterende masseuttak.*
- iii *Med massedepoier menes all slags deponering, både midlertidig og permanent.*

#### § 4.19 Nydyrking eller flytting av jord (jf. pbl. § 11-9 nr.8)

For planer om utbygging som medfører omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord skal det utarbeides matjordplan som følger planprosessen.

*Retningslinje:*

*Veiledende tema for matjordplan er:*

- i. *Beskrivelse av matjorda i planområdet*
- ii. *Vurdering av mottaksområder*
- iii. *Beskrivelse av mottaksområdet*
- iv. *Bruk av matjord fra planområdet*
- v. *Utførelse av jordflyttingen*

#### § 4.20 Teknisk infrastruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 4 og 8)

- a) I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg
- b) I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende (og planlagte) VAO-anlegg.
- c) Indre Østfold kommunes [VA-norm](#) gjelder for arbeid på kommunale VA-ledninger.

#### § 4.21 Skilt og reklameinnretninger (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

- a) Der det monteres flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade skal skiltene i størst mulig grad ha samme utforming og være avstemt i forhold til hverandre. Skilt skal harmonere med bygningen og miljøet ellers.
- b) Antall skilt skal vurderes i forhold til bygningens størrelse.
- c) Skilt/reklame i form av lyskasser kan tillates på bygninger der slike skilt ikke dekker mer enn en rimelig del av fasaden. Lyset må ikke virke generende, og lysstyrken må tilpasses omgivelsene.
- d) Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1,0 m og monteres slik at underkanten er minst 3,0 m over trafikkareal. Uthengsskilt skal ha en maksimumsstørrelse på 0,6 m<sup>2</sup>.
- e) Takskilt tillates ikke plassert på mønet. Skilt på gesims eller takflate kan tillates dersom det lages av frittstående bokstaver.
- f) På fredete eller bevaringsverdige bygninger tillates ikke skilt på gesims, takflater eller skilt/reklame i form av lyskasser.
- g) Blinkende eller bevegelige lysskilt tillates ikke.
- h) Flagg/vimpler med reklameinnslag bør ikke dominere bebyggelse/miljø. Plassering skal ikke være til hinder for ferdselen.
- i) Frittstående reklameinnretninger tillates ikke satt opp i gang-/kjøreareal.
- j) I næringsområder tillates det oppsatt frittstående skilt. Høyden må tilpasses bebyggelsen.

## 5. Bestemmelser knyttet til arealformål (jf. pbl §§ 11-9, 11-10 og 11-11)

### § 5.1 Bestemmelser til bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-7 pkt.1)

Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg jf. pbl § 11-7 nr. 1, inkluderer nåværende og fremtidig boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, kjøpesenter, forretning, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.

- a) I områder som på plankartet er markert som eksisterende områder for bebyggelse og anlegg, er formålet ikke uttømmende. Formålet inkluderer bl.a. lekeplasser, små friområder, plass til renovasjon, serviceinstitusjoner, infrastruktur og arealbruksfunksjoner som er en funksjonell del av byggeområdet.
- b) Ved regulering der planen åpenbart vil medføre trafikkøkning som kan få konsekvenser for trafikksituasjonen i området, skal det legges frem en trafikkutredning basert på blant annet trafikktegnninger.
  - i. Utredningen skal utarbeides av fagkyndige på trafikk.
  - ii. Utredningen skal definere hvilke tiltak som tiltakshaver må gjennomføre for at trafikkøkning kan aksepteres.
  - iii. Kommunen kan på bakgrunn av konklusjonene i trafikkutredningen, stille rekkefølgekrav om gjennomføring av tiltak på veisystemet med særlig søkelys på løsninger for kollektivtransport, gående og syklende. På tiltak med krav om trafikkutredning, tillates det ikke utbygging i større omfang enn det trafikkutredningen har lagt til grunn i reguleringsplaner og søknad om tiltak.

#### *Retningslinje*

*Med trafikkutredning, i denne sammenheng menes et dokument som beskriver nåværende trafikksituasjon i området og fremtidig trafikksituasjon i området – både ÅDT, antall gående, syklende og hvilke kollektivtrafikktiltak som er tilgjengelig. Det menes også en beskrivelse av hvilke veiltak som vil gi trafiksikker og akseptabel trafikkflyt dersom omsøkt/planlagt tiltak gjennomføres.*

- c) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE, stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg samt fibernettledninger og lignende, er tillatt.

#### *Retningslinje*

*PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.*

### § 5.2 Bestemmelser til områder avsatt til boligbebyggelse (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 11-10)

#### 5.2.1 Boenheter

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan som gjelder antall boenheter, tillates hver boligtomt som ligger i disse områdene, bebygget med to boenheter. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundærleilighet eller én tomannsbolig.

### 5.2.2 Grad av utnytting

I boligområder, der den enkelte reguleringsplan ikke angir BYA (% eller m<sup>2</sup>) og/eller ikke angir høyere utnytting, skal grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 30 % av tomtens nettoareal inklusiv garasje/biloppstillingsplasser. I beregningen av %-BYA skal biloppstillingsplass på terreng beregnes med 18 m<sup>2</sup> pr plass.

### 5.2.3 Høyder

Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde eller større antall etasjer, gjelder følgende:

- Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
- For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 6,0 meter.
- Gesimshøyde for ark/takoplett/altan tillates inntil 8,0 meter innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate, og skal underordnes byggets mønehøyde.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Bygninger tillates oppført i maksimum tre etasjer over terreng.

Med flate tak menes tak med maksimalt 6 graders takvinkel (1:10).

### 5.2.4 Tak

Alle typer takformer er tillatt. Denne bestemmelsen gjelder foran bestemmelser om takform og takvinkler i reguleringsplanene som er vedtatt før 01.01.2020.

Takterrasser tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. Med takterrasse menes terrasse på flate tak. For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- Takterrasser og rekkverk må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
- Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40 % av byggets BYA.

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

### 5.2.5 Garasje

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje, gjelder følgende:

- Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Garasje skal være tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller innlemmet i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

I det tilfellet garasjen er innlemmet i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

### 5.2.6 Minste uteoppholdsareal (MUA) (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

- I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til underliggende tabell:

| Boenhetens størrelse                           | Minste uteoppholdsareal              |
|--|--------------------------------------|
| Boenhet på under 60 m <sup>2</sup> BRA         | Minst 50 m <sup>2</sup> per boenhet  |
| Boenhet på mellom 60 og 100 m <sup>2</sup> BRA | Minst 100 m <sup>2</sup> per boenhet |
| Boenhet på over 100 m <sup>2</sup> BRA         | Minst 150 m <sup>2</sup> per boenhet |

- b) Tilbygg/garasjer o.l. tillates ikke dersom oppføring gjør at kravet om MUA på eiendommen ikke kan oppfylles.
- c) Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer:
- Felles eller private uteoppholdsarealer og hager
  - Ikke overdekkede balkonger, verandaer og (tak)terrasser
  - Regnbed og mindre vannflater
- d) Følgende areal kan ikke beregnes som uteoppholdsareal:
- Kjørbare gangveier, kjøreveier, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
  - Alt terreng brattere enn 1:3
  - Arealer på terreng som er smalere enn 5 meter
  - Arealer i rød støysone
  - Annet areal som etter kommunens skjønn ikke er egnet for lek og typiske uteoppholdsaktiviteter
- e) Minst 50 % av uteoppholdsarealene skal bestå av vegetasjon, naturlig fjell eller vann. Ved plassering av uteoppholdsarealer på takterrasse eller over parkeringskjeller skal betongdekke dimensjoneres for å gi gode vekstvilkår for vegetasjon.
- f) Utearealene skal legges på den delen av tomte med de beste solforholdene, men skal også gi mulighet for skygge.
- g) For enkelttomter skal 50 % av minste uteoppholdsareal (MUA) være egnet til lek.
- h) Uteoppholdsareal skal ha høy kvalitet og varige helse- og miljøvennlige materialer, plast bør ikke benyttes.
- i) Vegetasjon på uteoppholdsareal skal være allergi- og insektsvennlig, ta hensyn til årstidsvariasjoner og biologisk mangfold og ikke inneholde invaderende arter fra fremmedartslisten.
- j) Minste uteoppholdsareal (MUA) kan også etableres som fellesareal mellom flere boenheter. Småbarnslekeplass og private uteoppholdsarealer kan medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA). Det skal da settes av 5 m<sup>2</sup> pr. bolig til felles småbarnslekeplass men aldri mindre enn 100 m<sup>2</sup>. Småbarnslekeplass skal ligge nær boligens inngang og ha trafiksikker tilgang fra alle boliger.

### 5.2.7 Lekeplasser og møteplasser

- a) Ved regulering og ved oppføring av nye boenheter skal det gjøres rede for plassering av lekearealer i henhold til underliggende tabell. Lekearealer skal ved regulering avsettes på planen med eget formål: 1610 Lekeplass.

| Nærlekeplass   |               |                    | Områdelekeplass/møteplass   |               |   |
|--|---------------|--------------------|---|---------------|---|
| For antall boenheter   | Maks. avstand | Min. størrelse     | For antall boenheter  | Maks. avstand | Min. størrelse                                    |
| 5 – 24 boenheter   | 100 meter     | 150 m <sup>2</sup> | 25 boenheter eller flere  | 200m          | 10m <sup>2</sup> /enhet Minimum 500m <sup>2</sup> |
| Krav: minimum sandkasse, 1 lekeapparat, benk og fast dekke for sykkel/rullestol/barnevogn. Vegetasjon. Sikres mot vei. |               |                    | Krav: minimum flere benker/bord/sittegrupper, 3 lekeapparater, fast dekke for sykkel/rullestol/barnevogn. Bane for ballspill/sykelbane/klatringsanlegg eller lignende. Området skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Variert terreng, vegetasjon, sol og skygge. Sikres mot vei. |               |   |

- b) Lekeplasser skal ha solrik beliggenhet med sol på jevndøgn (21. mars og 23. september) klokken 15:00 på minst 50 % av arealet. Arealene skal være skjermet for sterk vind og snødrev. Areal brattere enn 1:5 eller smalere enn 5 m skal ikke regnes inn som del av lekeareal. Områdene skal ikke være utsatt for støy over  $L_{den}$  55 dbA. Før det kan utstedes midlertidig brukstillatelse for bolig som lekeplass og uteoppholdsareal tilhører, skal arealene være ferdigstilt til bruk.
- c) Lekeplassene skal ha et parkmessig og grønt preg med trær, og være tilpasset med benker og stoler slik at møteplassen er tilpasset for flere aldersgrupper, og kan brukes til lek og samvær mellom barn og voksne. De skal være universelt utformet og tilgjengelige for alle brukergrupper. Det skal være en god utforming som legger til rette for allsidig lek og aktivitet sommer og vinter.
- d) Småbarnslekeplass (0-6 år) forutsettes dekket på den enkelte boligeiendoms grunn.
- e) Ved vurdering av enkeltprosjekter og reguleringsplaner kan tilliggende gode lekearealer, også naturområder og skogsområder, tas med i vurderingen selv om disse ligger utenfor plangrensen, dersom følgende vilkår er til stede:
  - i. Det må være eller etableres trafiksikker adkomst.
  - ii. Arealene må være sikret mot bruksendring gjennom tinglysing, servitutt eller gjeldende regulering.
  - iii. Arealene må ikke være overbelastet ut fra en helhetlig vurdering av det totale antall boliger som benytter det.
- f) Ved boligprosjekter tilpasset spesielle brukergrupper kan kravet til lekearealer fravikes, men kravet til MUA må overholdes.
- g) Lekeplass og lekeplassutstyr skal ha helse- og miljøvennlige materialer og tilfredsstillende gjeldende forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Plast bør unngås.

### § 5.3. Bestemmelser for områder avsatt til sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9 nr. 5 og 8)

Prinsippene i byutviklingsstrategiene angitt i områdereguleringene i Askim, Mysen og Spydeberg, jf. pkt 2.3 bokstav f), skal ligge til grunn for all utviklingen i respektive sentrum. Prinsippene innebærer at sentrum skal ta vare på og utvikle bykjernen med tanke på levende bysenter, god bokvalitet og god fremkommelighet.

Ved ombygging av eksisterende og for nye bygg innenfor sentrumsformål skal det være et særskilt fokus på utforming av fasaden i første etasje, også der det ikke er publikumsrettet aktivitet.

Eksponerte fasader mot veier, gater, fortau og oppholdsarealer skal utformes med høy materialkvalitet og variasjon, og bidra til byens attraktivitet.

Ved regulering av nye arealer i områder avsatt til sentrumsformål, skal følgende være bestemmende for typologi, grad av utnyttning og bygningshøyder:

### 5.3.1 I byene: Askim felt SF2-1 og Mysen felt SF3-1

#### a) Grad av Utnytting:

Utnyttelsesgraden skal være maksimum % BRA=400, og minimum % BRA=200 av tomtens totale nettoareal. Parkeringskjeller som har himling lavere enn 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

#### b) Bygningshøyder:

Det er tillatt å bygge inntil 6 etasjer i disse områdene. I bygninger med mer enn 4 etasjer skal 5. og 6. etasje oppføres med fasadene tilbaketrukket fra bygningens øvrige etasjer.

- For bygninger med 4 etasjer +2 tilbaketrukne etasjer (4+2 etasjer) kan de tilbaketrukne 5. og 6. etasjene maksimalt ha et areal som utgjør 40 % av 4. etasjes areal. Maksimal tillatt gesims-/mønehøyde skal ikke overstige 19 meter. Maksimal tillatt gesimshøyde for 4. etasje skal ikke overstige 14 meter.
- For bygninger med 4 etasjer +1 tilbaketrukket etasje (4+1 etasje) kan den tilbaketrukne 5. etasjen maksimalt ha et areal som utgjør 80 % av 4. etasjes areal. Maksimal tillatt gesims-/mønehøyde skal ikke overstige 17 meter. Maksimal tillatt gesimshøyde for 4. etasje skal ikke overstige 14 meter.

#### Retningslinjer:

- Skala/typologi i områdene skal være Småbyskala+, 4-6 etasjer*
- Gatetverrsnitt, som består av gatebredde, vegg høyde og etasjehøyde, skal vise god by- og bokvalitet og økt attraktivitet i sentrumsområdene.*
- Inntrukket 5./6. etasje skal gi liten fjernvirkning fra gateplan.*
- 30% av BRA bør være næringsareal. Ved forretning i 1. etasje skal det legges til rette for en høy første etasje med minst 3,5 m mellom gatenivå og etasjeskille.*
- For boliger i 1. etasje bør det tilrettelegges for en skjermingssone mellom bolig og offentlig byrom på min 0,5 - 1,0 m.*
- For boliger i 1. etasje skal gulvnivå mot offentlige gater, gatetun, torg park mv ligge 0,5 - 1,0 m over terreng. Boliger i 1. etasje skal ha alminnelig god tilgang på dagslys ved at det legges til rette for minst 2,7-3,0 m romhøyde.*

### 5.3.2 I tettsteder og overgangssone: Tomter felt SF0-1, Spydeberg felt SF1-1 til 1-6 (unntatt deler av SF1-1), Askim felt SF2-2 og SF2-3, Skjønhaug felt SF3-1

#### a) Grad av Utnytting

Utnyttelsesgraden skal være maksimum % BRA=200, og minimum % BRA=100 av tomtens totale nettoareal. Parkeringskjeller som har himling lavere enn 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

#### b) Bygningshøyder:

Det er tillatt å bygge inntil 5 etasjer i disse områdene. I bygninger med 5 etasjer skal 5. etasje oppføres med fasadene tilbaketrukket fra bygningens øvrige etasjer. For bygninger med 4 etasjer +1 tilbaketrukken etasje (4+1 etasje) kan den tilbaketrukne 5. etasjen maksimalt ha

et areal som utgjør 80 % av 4. etasje. Maksimal tillatt gesims-/mønehøyde er 17 meter. Maksimal tillatt gesimshøyde for 4. etasje skal ikke overstige 14 meter.

*Retningslinjer:*

- i. Skala/typologi for områdene skal være Småbyskala, 3-5 etasjer, men landsbyskala, se 5.3.3 kan også anvendes i disse områdene.*
- ii. Gatetverrsnitt, som består av gatebredde, vegghøyde og etasjehøyde, skal vise god by- og bokvalitet og økt attraktivitet i sentrumsområdene.*
- iii. Gjennomsnittlig bygningshøyde i området er 4 etasjer. Dette kan oppføres som 4 etasjer eller variasjon 3-5 etasjer. I overgangssone mot småhusbebyggelse skal bygningshøyde være 3. etasjer.*

### **5.3.3 Sentrumsformål i Spydeberg felt SF1-1 som er omfattet av hensynssone H570\_2-1 Bevaring kulturmiljø:**

#### **a) Grad av Utnyttning**

Utnyttelsesgraden skal være maksimum % BYA=50, og minimum % BYA=40 av tomtens totale nettoareal. Parkeringskjeller som har himling lavere enn 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

#### **b) Bygningshøyder:**

Det er tillatt å bygge inntil 4 etasjer i disse området. For bygninger inntil 4 etasjer med flate tak skal maksimal gesimshøyde ikke overstige 14 meter. Flate tak defineres her som tak med en takvinkel på maksimalt 6 grader. For bygninger med andre takformer skal maksimal tillatt gesimshøyde ikke overstige 14 meter, og maksimal tillatt mønehøyde skal ikke overstige 17 meter.

*Retningslinjer:*

- i. Skala/typologi i området skal være Landsbyskala, 2-4 etasjer*
- ii. Gatetverrsnitt, som består av gatebredde, vegghøyde og etasjehøyde, skal vise god by- og bokvalitet og økt attraktivitet i sentrumsområdene.*
- iii. Gjennomsnittlig bygningshøyde i området er 3 etasjer. Dette kan oppføres som 3 etasjer eller variasjon 2-4 etasjer.*

### **5.3.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)**

Bestemmelsene om minste uteoppholdsareal i pkt. 5.2.6 gjelder også i sentrumssonene, men kravene til areal kan reduseres: Minste uteoppholdsareal MUA = 25 m<sup>2</sup> pr. boenhet.

### **5.3.5 Lekeplasser og møteplasser**

Bestemmelsene om lekeplasser og møteplasser i pkt. 5.2.7 gjelder også i sentrumssonene, men kravet til maksimal avstand til nærlekeplass/møteplass = 250 m.

## **§ 5.4 Bestemmelser til offentlig eller privat tjenesteyting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)**

- a) Skoleanlegg og større barnehager skal tilrettelegges som lokal møteplass, for eksempel for kultur-, idretts-, og fritidsaktiviteter i nærmiljøet.

- b) Ved bygging og/eller vesentlig utvidelse av skoler skal det etableres droppsoner. Disse skal lokaliseres med trafiksikker gangvei til/fra skolen.

### § 5.5 Bestemmelser til næringsbebyggelse innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

- a) Ved regulering av næringsområder skal prinsippet om rett virksomhet på rett sted legges til grunn (ABC-prinsippet).

| Type lokalitet | Tilgjengelighet til kollektivtransport   | Type virksomhet   |
|----------------|--|---|
| A              | God                                      | Mange ansatte, ikke avhengig av bil (f.eks. kontorer, utdannings-, og helseinstitusjoner) |
| B              | Middels                                  | Middels avhengig av bil (f.eks. lettere industri, salg og service)                        |
| C              | Ingen tilknytning til kollektivtransport | Avhengig av bilbruk, relativt få ansatte (f.eks. lager-, engros- og transportfirmaer)     |

#### Retningslinje

- i. *Store, nye arbeidsplass- og/eller besøksintensive virksomheter bør lokaliseres i byer og tettsteder. Utvidelse av eksisterende arbeidsplass- og/eller besøksintensive virksomheter i andre områder kan tillates.*
- ii. *Ny eller utvidet bruk til næringsformål i områder avsatt til bebyggelse og anlegg som etter kommunens skjønn gir sjenanse i form av vesentlig økning i trafikk, støy, lukt o.l., tillates ikke.*
- iii. *Ved byggesøknad utenfor byer og tettsteder som omhandler handel med småvarer som dekker mer enn et lokalt behov, må det søkes fylkeskommunen om avvik fra regional planbestemmelse om handel.*
- iv. *Utvidelsen av Jahren veiserviceanlegg skal benyttes til utvidelse av eksisterende virksomhet på stedet.*

#### 5.5.1 Avlastningsområder for handel med plasskrevende varer

Avlastningsområdene for handel med plasskrevende varer på Hoen/Sekkelsten og Brennemoen er vist på plankartet som bestemmelsesområde KBA med arealformål eksisterende kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Områdene kan benyttes til handel med plasskrevende varer, dvs. til trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler i tråd med regional planbestemmelse for lokalisering av handel vedtatt 21.06.2018. Nyetablering av store forretninger/varehus som i hovedsak selger varer som ikke er plasskrevende, såkalte «big-box-konsepter», kan ikke lokaliseres i avlastningsområder for handel.

#### 5.5.2 Handel

Utenfor sentrumsformålene og avlastningsområdene kan handel som dekker et lokalt behov, tillates gjennom vedtak av reguleringsplan. Dagligvareforretninger skal være sentralt plassert

i det enkelte lokalmiljø og være lett tilgjengelig for gående og syklende.  
Dagligvareforretninger kan tillates med et bruksareal inntil 1500 m<sup>2</sup> totalt per område.

### § 5.6 Bestemmelser for områder avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål (jf. PBL §§ 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

| Område | Område navn             | Underformål                              |
|--------|-------------------------|--|
| KBA1   | Frosterud               | Næring-, tjenesteyting og boligformål    |
| KBA2   | Elvestad                | Tjenesteyting- og næringsformål          |
| KBA3   | Momarken                | Næring-, bolig- og idrettsformål         |
| KBA4   | Skjønhaugenga/Parkveien | Tjenesteyting- og boligformål            |
| KBA6   | Trøgstad motorsenter    | Idrett-, næring- og tjenesteytingsformål |
| KBA7   | Sletner sør             | Bebyggelse og anleggsformål              |
| KBA8   | Brødremoen              | Bebyggelse og anleggsformål              |
| KBA9   | Østreng                 | Bebyggelse og anleggsformål              |
| KBA10  | Gislingrud              | Næring- og forretningsformål             |

#### Retningslinjer:

- i. Områdene Brødremoen og Østreng kan benyttes til næring og andre typer bygge- og anleggstiltak. Kulturminner i området skal hensyntas.
- ii. Området Sletner sør kan benyttes til særlig samfunnsnyttig formål og næringsformål som er tilknyttet aktiviteten i eksisterende planområde Brennemoen Sør. Med samfunnsnyttig formål menes etableringer som tilfører Indre Østfold samfunnet særlige kvaliteter, som f.eks. Filmbyen og eventuelle synergieffekter tett knyttet til denne. Vurderinger av lokalisering må gjøres i forhold til tilgjengelighet for befolkningen, trafikkhensyn og økonomisk, miljømessig og sosial bærekraft. Etableringer som bare er til fordel for enkeltpersoner eller en svært snever krets, faller utenfor forståelsen av uttrykket samfunnsnyttig.
- iii. Omfanget av næringsvirksomhet, rekkefølgebestemmelser og avbøtende tiltak på området samt betydningen av begrepet «samfunnsnyttig formål», må avklares reguleringsplanarbeidet.
- iv. Dersom det ikke er startet opp arbeid med reguleringsplan på området Sletner sør før neste kommuneplanrullering skal området vurderes på nytt.

### § 5.7 Bestemmelser til idrettsanlegg innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. PBL §§ 11-9 nr. 8)

#### IDR4 Jørgentvedt motorsportanlegg

Støy, jordressurser og klimagassutslipp, herunder muligheter til å ta vare på deler av myra, skal utredes særskilt. Reguleringsplanen for området må fastsette støykrav i anleggets åpningstider, beskrive andre avbøtende tiltak i forhold til støy, og fastsette driftstider for baneanlegget slik at hensynet til nærliggende bebyggelse blir ivaretatt.

Eventuell bilsporerelatert næringsvirksomhet på motorparkens område må avklares i reguleringsplan.

### § 5.8 Bestemmelser til fritids- og turistformål innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. PBL §§ 11-9 nr. 5 og § 11-10)

- a) På Trøgstad Fort skal forswarets tidligere innretninger bevares som dokumentasjon på forswarets aktivitet på Fortet. Tiltak skal forholde seg til kulturmiljøet i området.
- b) Det tillates oppført mindre bygg, tilbygg, garasjer, utsiktstårn, uteterrasse, samt tilsvarende bygg og anlegg, så sant dette ikke forringer områdetets kvaliteter og byggetiltakene er i samsvar med fritids- og turistformålet.

### § 5.9 Bestemmelser om fritidsboliger innenfor områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

- a) Det åpnes ikke for bygging av fritidsboliger på ubebygde tomter innenfor arealer avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg dersom området ikke omfattes av en reguleringsplan, jf. pkt. 4.1 og 4.2.
- b) Det åpnes ikke for fradeling av nye fritidstomter eller tilleggsareal til eksisterende fritidseiendommer innenfor områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, som gjør at disse kan være egnet for oppføring av ny fritidsbolig.
- c) Bygge- og anleggstiltak tillates ikke nærmere strandlinjen enn 30 meter. Unntatt fra dette er anlegg for vann- og avløpsløsninger.
- d) Fritidsbebyggelse med innlagt vann kan pålegges tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett, jf. pbl § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd.

#### 5.9.1 Bestemmelser om fritidsbebyggelsens størrelse plassering og form

- a) Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m<sup>2</sup>. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 120 m<sup>2</sup> på tomte.
- b) Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup>. Av dette kan inntil 10 m<sup>2</sup> være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen.
- c) Det tillates to bygg på tomte, men kun en bruksenhet. Uthus /anneks må ikke overstige 10 m<sup>2</sup> BYA. Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider disse verdiene.
- d) Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, platting, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke.
- e) Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende;
  - i. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5,0 m.
  - ii. Gesimshøyden skal ikke overstige 4,0 m.
  - iii. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4,5 m
  - iv. Maksimal fasadehøyde (både møne og gesims) i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 5,5 m
- f) Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i pkt. 5.9.1. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny/tilbygg til fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere eller bør flyttes.
- g) Gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse skal ikke trekkes nærmere sjøen. Fasadelengde i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 14 meter.
- h) Badestamp, svømmebasseng og lignende tillates og inngår som opparbeidet uteareal.

- i) Badestamp, svømmebasseng og lignende tillates ikke tilknyttet offentlig nett.
- j) Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, leegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Unntak fra forbudet kan gjøres der gjerder er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn, og leegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m.
- k) Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er midlertidig anleggsveier og enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot.
- l) Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning tillates i hovedsak ikke. Fyllinger/skjæringer utover 1 meter tillates ikke.

#### Retningslinjer

- i. *I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m<sup>2</sup> BRA ut over begrensningen satt i § 5.8.*
- ii. *Til pkt. b: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplass arealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.*
- iii. *Til pkt. e: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 6 grader.*
- iv. *Til pkt. h: Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.*
- v. *Til pkt. j: Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst, samt inngangsparti. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges.*
- vi. *Til pkt. k: Unntaket gjelder også for andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst. Gangadkomst skal ikke asfalteres.*
- vii. *Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.*
- viii. *For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.*

#### § 5.10 Bestemmelser til grønstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

- a) Grønstruktur er arealer som inngår i naturområder, turdrag, friområder og parker. Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier, områder for lek og rekreasjon, samt dammer, bekker og vannflater skal ivaretas og styrkes. Minimumsbredde på turdrag og korridorer bør være 30 meter. Parker, lekeplasser, byrom og uteoppholdsarealer mv. skal gis et tydelig grønt preg for å forsterke grønstrukturen i tettbebyggelsen.
- b) Mindre bygg og anlegg som legger til rette for rekreasjon, friluftsliv, biologisk mangfold og/eller overvannshåndtering tillates.
- c) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE og stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftssinteresser.

### § 5.11 Bestemmelser til landbruk- natur- og friluftsmål (LNF) (pbl. § 11-11 nr. 1)

I LNF-områdene er det kun er tillatt å oppføre bygninger eller iverksette tiltak som er nødvendige for landbruksdrift, det vil si jordbruk eller skogbruk eller, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. I tillegg er enkle tilretteleggingstiltak for friluftslivet tillatt.

- a) I LNF-områder er etablering av nye bolig-, fritids- eller næringseiendommer og deling av grunneiendom ikke tillatt. Unntak er:
  - i. Fradeling til uendret bruk
  - ii. Fradeling til landbruksformål
  - iii. Fradeling av arealer som etter kommunens vurdering har marginal betydning, dersom disse ikke berører dyrket/dyrkbar mark, eller ikke er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.
- b) Mindre tilretteleggingstiltak for naturmangfold og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke berører dyrket mark eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.
- c) Framføring av kommunale vann- og avløpsledninger, etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE, stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg samt fibernettledninger og lignende, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.
- d) Masseuttak tillates kun når det er nødvendig i forbindelse med bygging eller vedlikehold av enkeltanlegg for landbruksvei, og dersom lokalisering og omfang etter kommunens vurdering er akseptabelt med hensyn til ivaretagelse av miljø- og kulturlandskapsinteresser.
- e) Planering eller massedeponi tillates kun når det forflyttes masse som berører et areal på inntil 1 dekar.

#### Retningslinjer:

- i. Til pkt. a: Veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn i vurdering av om et tiltak er i tråd med LNF-formålet.
- ii. Til pkt. b: Riving og gjenoppføring av bolig/kårbolig kan tillates dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt
- iii. Oppføring av kårbolig bør kun vurderes ved gjennomføring av generasjonsskifte, og bare dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt

#### 5.11.1 Bestemmelser for bebyggelse på landbrukseiendommer (jf. pbl § 11-11 nr.1)

- a) Nye driftsbygninger og konstruksjoner i landbruket skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov. Behovet skal dokumenteres og vurderes av kommunen.
- b) Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. For siloer er største tillatte totalhøyde 15 m.
- c) Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus og kårbolig skal plasseres i direkte tilknytning til gårdstun og bør utformes i tråd med lokal byggeskikk. Dersom kommunen vurderer at ønsket lokalisering ikke er forsvarlig ut fra hensyn til jordvern, bo- og driftsmessige forhold og/eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser, kan kommunen kreve annen plassering.
- d) Ny bygning, lagerplass eller uteareal i jord-, skog- eller utmarksnæring kan lokaliseres utenfor tunet, dersom dette er naturlig av hensyn til tiltakets funksjon, og lokaliseringen ikke er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.
- e) Flytting eller oppsplitting av gårdstun er ikke tillatt. Arealer og bygninger som brukes til næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet, tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.

*Retningslinjer:*

*Næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet kan tillattes dersom:*

- i. virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger og/eller på egnede arealer utendørs.*
- ii. virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.*
- iii. virksomheten ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser eller krever vesentlig ombygging av bygninger,*
- iv. og at vilkårene for å kunne gi dispensasjon fra LNF-formålet er oppfylt, jf. pbl § 19-2*

*For å avgjøre om en næringsvirksomhet faller inn under landbruksbegrepet skal veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn.*

### **5.11.2 Bestemmelser for boliger i LNF-områder der spredt boligbebyggelse er tillatt (jf. pbl § 11-11 nr.1 og 2)**

I LNF-områder der spredt boligbygging er tillatt, er det tillatt å oppføre inntil 144 boliger spredt i planperioden på 12 år, tilsvarende 5 % av total, stipulert boligbygging for kommunen. Dette skal fordeles med inntil 4 boenheter per år vest for Glomma og inntil 8 boenheter per år øst for Glomma. Det er tidspunktet for byggetillatelse/igangsettingstillatelse som skal benyttes ved kvoteberegningen.

- a) Fradeling til, og oppføring av spredt bebyggelse kan bare tillates dersom ny bebyggelse ikke:
  - i. ødelegger eller virker skjemmende på automatisk fredete kulturminner, etterreformatoriske kulturminner eller verdifulle kulturlandskap/sårbare landskapsrom. Alle tiltak som er nærmere enn 100 meter fra automatisk fredete kulturminner skal sendes regional kulturminnemyndighet for uttalelse.
  - ii. ligger i tilknytning til en ravine, med mindre det er i direkte sammenheng med eksisterende bebyggelse.
  - iii. kommer innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller ligger under marin grense.
- b) Spredt utbygging i LNF-områder tillates ikke oppført på dyrket eller dyrkbar mark, inkludert myr, eller på skogsmark med høy bonitet (produksjonsevne > 0,5 m<sup>3</sup> pr. dekar/år).
- c) Det er tillatt med to boenheter per eiendom, enten enebolig med eller uten sekundærleilighet eller tomannsbolig. Ny boenhet på eksisterende boligeiendom kan bare etableres som sekundærleilighet i eksisterende bolig eller ved å bruke eksisterende bygning på eiendommen.
- d) Tillatt grad av utnyttning settes til 30 % BYA, men maksimalt 650 m<sup>2</sup> BYA.
- e) Tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse er tillatt. Det tillates 2 mindre frittliggende garasjer/uthus med totalt inntil 80 m<sup>2</sup> BYA med 6 og 4 meter maksimal møne- og gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.
- f) Det medregnes 2 biloppstillingsplasser på 18 m<sup>2</sup> per boenhet i BYA.
- g) Bolig må plasseres minst 20 m fra dyrka mark
- h) Ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til tabellen under:

| <b>Boenhetens størrelse</b>                    | <b>Minste uteoppholdsareal (MUA)</b> |
|--|--------------------------------------|
| Boenhet på under 60 m <sup>2</sup> BRA         | Minst 50 m <sup>2</sup> per boenhet  |
| Boenhet på mellom 60 og 100 m <sup>2</sup> BRA | Minst 100 m <sup>2</sup> per boenhet |

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| Boenhet på over 100 m <sup>2</sup> BRA | Minst 150 m <sup>2</sup> per boenhet |
|--|--------------------------------------|

- i) Tilbygg/garasjer o.l. tillates ikke dersom oppføring gjør at kravet om MUA på eiendommen ikke kan oppfylles.
- j) Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer:
  - Felles oppholdsarealer
  - Private hager
  - Ikke overdekkede balkonger og verandaer
  - Regnbed og mindre vannflater
- k) Følgende areal kan ikke beregnes som uteoppholdsareal:
  - Kjørbare gangveier, kjøreveier, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
  - Alt terreng brattere enn 1:3
  - Arealer i rød støysone
  - Annet areal som etter kommunens skjønn ikke er egnet for lek og typiske uteoppholdsaktiviteter

#### Retningslinje

- i. Det tillates ikke fradelt boligtomter på over 3 dekar. I særlige tilfeller som ved fradeling av gårdstun, kan maksimumsregelen fravikes.
- ii. Spredt utbygging skal kun skje i tilknytning til eksisterende bebyggelse med tilgang til skoleskys.

#### 5.11.2 Bestemmelser for LNF-områder der spredt næringsbebyggelse er tillatt (jf. pbl § 11-11 nr.1 og 2)

Innenfor områdene tillates det utvidelser og bruksendringer, men ingen oppføringer av nye bygninger, forutsatt at følgende vilkår er oppfylt:

- a) Bebyggelsen skal lokaliseres slik at den ikke kommer i konflikt med:
  - Viktige områder for biologisk mangfold
  - Kulturminner og kulturlandskap
  - Vannkilder
- b) Bygging på dyrket mark tillates ikke  
Ny bebyggelse skal lokaliseres slik at man minimerer ulemper for aktiv landbruksdrift.

#### § 5.12 Bestemmelser til bruk og vern av vann og vassdrag (jf. pbl § 11-11 pkt. 3 og 5)

- a) Tiltak i vann og vassdrag som hindrer allmenhetens rett til ferdsel er ikke tillatt.
- b) I vann og vassdrag kan graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre områdets naturverdi eller friluftsverdi bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.
- c) Bekker, bekkedrag, myrer og vannveier skal opprettholdes i sin naturlige form og sikres med kantvegetasjon. Der det er hensiktsmessig, skal lukkede bekker åpnes og reetableres i en sammenhengende grøntstruktur. Det er ikke tillatt med bekkelukking.
- d) Kantvegetasjon langs prioriterte vassdrag skal ivaretas ved å sette igjen et eksisterende naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter.

#### Retningslinje:

- i. Alminnelig skjøtsel kan foregå så lenge kantvegetasjonens økologiske funksjonsevne ivaretas. Følgende regnes som prioriterte vassdrag: Øgderen/Hemnessjøen, Glomma,

- Øyeren, Hobølelva, Mjær, Hæra (inkl. Mysenelva), Lundebyvannet, Smalelva i Spydeberg, Lyseren, Smalelva i Trøgstad. Prioriterte vassdrag er vist i temakart.*
- II. *For Morsa- og Haldensvassdraget gjelder Rikspolitiske retningslinjer for varig vernede vassdrag.*

# Nabolagsprofil

Vardelia 15 - Nabolaget Høytorp/Momarken - vurdert av 39 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|  |                 |
|--|-----------------|
| Momarken Torperveien<br>Linje 412, 464, 476, 477 | 9 min<br>0.7 km |
| Mysen stasjon<br>Linje R22                       | 5 min<br>2.3 km |
| Oslo Gardermoen                                  | 1 t 23 min      |

## Skoler

|   |                   |
|---|-------------------|
| Mysen skole (1-7 kl.)<br>453 elever, 22 klasser         | 6 min<br>2.4 km   |
| Mysen ungdomsskole (8-10 kl.)<br>437 elever, 22 klasser | 7 min<br>3 km     |
| Mysen videregående skole<br>800 elever, 50 klasser      | 5 min<br>2.2 km   |
| Askim videregående skole<br>850 elever, 47 klasser      | 16 min<br>13.7 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Recharge St1 Momarken | 9 min |
|-----------------------|-------|

«Et rolig nabolag som er barnevennlig og med grei avstand til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

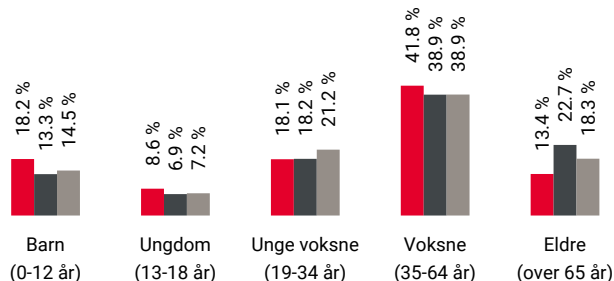
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



| Område           | Personer  | Husholdninger |
|------------------|-----------|---------------|
| Høytorp/Momarken | 1 440     | 609           |
| Mysen            | 6 678     | 3 334         |
| Norge            | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|   |                 |
|---|-----------------|
| Espira Høytorp Fort barnehage (0-5 år)<br>84 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Symra barnehage (1-5 år)<br>56 barn               | 8 min<br>3.2 km |
| Espira Opsahl barnehage (0-5 år)<br>91 barn       | 8 min<br>3.2 km |

## Dagligvare

|   |                 |
|---|-----------------|
| Spar Momarken   | 10 min          |
| Bunnpris Mysen<br>Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 6 min<br>2.4 km |



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Støynivået

Lite støynivå 90/100



### Gateparkering

Lett 89/100

## Sport

|  |  |        |        |
|--|--|--------|--------|
|  | Funderudparken<br>Ballspill            | 17 min | 1.4 km |
|  | Planteskoleveien balløkke<br>Ballspill | 19 min | 1.5 km |
|  | A.C.E Xpress Mysen                     | 5 min  |        |
|  | Family Sports Club Mysen               | 9 min  |        |

## Boligmasse



- 78% enebolig
- 5% blokk
- 16% annet

«Passe avstand til sentrum, litt avsides.»

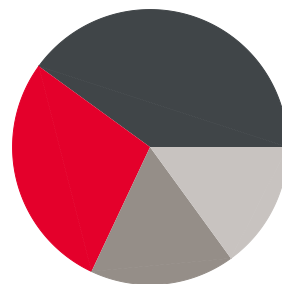
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

|  |                   |       |
|--|-------------------|-------|
|  | Mysen Bysenter    | 6 min |
|  | Vitusapotek Mysen | 6 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 48%

- Høytorp/Momarken
- Mysen
- Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 31% | 33%   |
| Ikke gift     | 56% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vardelia 15  
1850 MYSENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tommy SkullerudTelefon: 924 89 055  
E-post: tommy.skullerud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre