

The image shows a two-story wooden house with a dark brown tiled roof. The house has a gabled roofline with two chimneys. The exterior walls are made of light-colored wood siding. There are several windows, including a large multi-paned window on the ground floor and smaller windows on the upper floor. A wooden deck with a railing is attached to the side of the house, featuring a small table and chairs. The house is situated on a gravel driveway, and there are some bushes and a lawn in the foreground. The sky is clear and blue.

aktiv.

Idrettsåsen 11, 1816 SKIPTVET

**Vertikaldelt tomannsbolig med 3
soverom, solrik terrasse og
landlig beliggenhet nær Skiptvet
sentrum**



Eiendomsmeglerfullmektig

Sofie Gustavsen Kolshus

Mobil 486 01 848

E-post Sofie.gustavsen.kolshus@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim.

TLF. 69 88 84 44

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 147 806,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 849 156,-
Felleskostn.: Kr 11 752,-
Selger: Solveig Bræck

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Andel
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 100/107 kvm
Tomtstr.: 5787 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 57, bnr. 147
Andelsnr.: 4
Oppdragsnr.: 1102250068

Vertikaldelt tomannsbolig med 3 soverom, solrik terrasse og landlig beliggenhet nær sentrum

Velkommen til Idrettsåsen 11!

Vertikaldelt tomannsbolig beliggende i barnevennlige og landlige omgivelser nær Skiptvet sentrum.

Boligens 1. etasje består av entré, gang, en åpen stue- og kjøkkenløsning med peis og utgang til en stor, solrik terrasse, 1 soverom og flislagt bad. I 2. etasje finner du en koselig loftsstue, 2 soverom samt en praktisk bod. Boligen består også av en utvendig bod.

Eiendommen ligger i gangavstand til barnehage, barne- og ungdomsskole, SFO, matbutikker, bibliotek, treningssenter, mv.. Det er også kort vei til lysløype og friluftsområder. Fra Skiptvet går det buss til Sarpsborg og til Spydeberg/Askim, hvor det går hyppige tog- og bussavganger til Oslo.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	106
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 100 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 107 m²

TBA: 33 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m²

BRA-e: 5 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 37 m²

BRA-e: 2 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m²

Ikke målbare arealer

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH. Dette utgjør 5 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5787 m²

Tomtebeskrivelse

Andel av felles, eiet tomt på 5 787 kvm. Tomten er flat, opparbeidet med plenareal og diverse beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 1 km fra Skiptvet sentrum, med gangavstand til barneskole, ungdomsskole, barnehage, SFO, matbutikker, bibliotek, bensinstasjon, idrettshall og treningssenter m.m. Fra boligen er det også kort vei til lysløype og friluftsområder. Fra Skiptvet går det busser til Sarpsborg og til Spydeberg/Askim. Fra Spydeberg og Askim er det tog- og bussavganger til Oslo.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vertikaldelt tomannsbolig over 2 etasjer fra 2012. Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Takkonstruksjon i tre med takteking av betongtakstein. Vinduer har rammer og karmen av tre med 2-lags isolert-/energiglass. Fra stuen er det tilgang til en vestvendt terrasse på 33 kvm. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk av malt trevirke. Det er montert belysning på vegg. Det er også en terrasseplattning i forbindelse med inngangspartiet.

Innhold

1. etasje: Entré, gang, stue/kjøkken, bad, soverom og bod.
2. etasje: Stue, 2 soverom og bod.

Standard

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra IKEA og har slette fronter i rød høyglans og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og platetopp. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum.

Badet har flislagte overflater på vegger og gulv, med elektriske varmekabler i gulvet. Badet er innredet med en enkel servant med overhengende speil. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturert er håndholdt. Videre er det

montert toalett, og det er plass og opplegg til vaskemaskin i rommet.

Boligen har balansert ventilasjon, sikringsskap med automatiske sikringer og varmtvannstank på ca. 200 liter.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag:

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

Takkonstruksjon/loft:

Det er påvist spor av mus på loftet, noe som indikerer at skadedyr har hatt tilgang til området.

Ved inspeksjon av kneloft, ble det påvist at isolasjon stedvis har falt ned fra sin posisjon.

Dører:

Påvist manglende beslag i underkant av dører.

Påvist noe svelling i nedre del av ytterdør, som følge av fukteksponering.

Det er også registrert noe slitasje på terrassedør.

Andre utvendige forhold:

Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet og en høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Radon:

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

Innvendige dører:

Påvist stedvise skader på dører, lister, terskler og utforinger.

Overflater vegger og himling, bad:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker, samt avvik i fuger.

Det mangler en flis på vegg rundt utløp fra fordelerskapet.

Sluk, membran og tettesjikt, bad:

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

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

Ventilasjon:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Liten luftespalte mellom terskel og dørblad.

Vannledninger:

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

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

Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Begrenset med overstrømning mellom rom i boligen, avstand mellom terskel og dørblad er for liten.

Elektrisk anlegg:

Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider som er utført på det elektriske anlegget.

Takstmann anbefaler at det utføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav.

Forhold som har fått TG3:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler samt en del råteskader på terrasser.

Det er påvist store skjevheter i terrasse, spesielt ved inngangspartiet, som følge av utilstrekkelig eller mangelfullt grunnarbeid og fundamentering.

Overflater:

Det er stedvis påvist synlige skader, samt fuktskader på overflater.

Overflater sveller i skjøter og det ser ut til at gulv har vært utsatt for fuktighet.

Det er skader på utføringer i vinduer, som følge av eksponering av fukt fra vaser etc.

Overflater gulv, bad:

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

Tettesjiktet er ikke synlig ved døren, og det må derfor påregnes at tettesjikt er avsluttet under flisene.

Gulvet er flatt, og eventuelt lekkasjevann eller vannsøl vil derfor ikke ledes til sluk fra

alle deler av rommet.

Overflater og innredning, kjøkken:

Kjøkkenet har stedvis slitasje, og hengslene til frontene ved kjøkkenvasken er ødelagt.

Det er også påvist avrenninger og fuktmerker på veggen under kjøkkenbenken, som følge av manglende tetting i bakkant av kjøkkenvasken.

Det er drypp/lekkasje fra avløpsrør til kjøkkenbatteriet, som følge av dårlig pakning eller feil montering av rør.

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.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering på egen, gruset gårdsplass.

Forsikringsselskap

Storebrand forsikring As

Polisenummer

5148900

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue.

Elektriske varmekabler i bad, soverom, entré og stue/kjøkken i 1. etasje.

Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 700 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 617 666

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 470 665

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for

eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, bygningsforsikring, TV/data, drift/vedlikehold, revisjon og forretningsførsel. Kostnadene er fordelt som følger:
Felleskostnader: kr. 3 312,- Kapitalkostnad IN-lån: kr. 7 729,- Lånekostnader tomtelån: kr. 290,- TV og data: kr. 421,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 11 752

Andel Fellesgjeld

Kr 1 147 806

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.11.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Idrettsåsen II Borettslag

Organisasjonsnummer

991712291

Andelsnummer

4

Om borettslaget

Idrettsåsen II borettslag består av 12 andeler.

Lånebetingelser fellesgjeld

Informasjon om lån pr 01.10.24 - Lån I (IN-lån):

Bank: Nordea

Lånenummer: 6129.81.72010

Nominell rente (flyt): 6,05 %

Innfrielsesår: 2047

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 4

Saldo pr 01.11.2025: 3 944 520 kr

Andel av saldo: 1 127 006 kr

IN-ordning: Ja

Det er tilrettelagt for individuell nedbetaling av fellesgjeld tilhørende lån I, to ganger i året, innen 30.03 og 30.09.

Lån II (Tomtelån):

Bank: Nordea

Lånenummer: 6129.82.76177

Nominell rente (flyt): 6,05 %

Innfrielsesår: 2044

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 4

Saldo pr 01.11.2025: 249 801 kr

Andel av saldo: 20 801 kr

IN-ordning: Nei

Andelens totale fellesgjeld: kr 1 147 806

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagets er tilknyttet sikringsordning for ubetalte felleskostnader gjennom If Skadeforsikring. Sikringsordningen er bedre enn lovkravene og har en dekningsgrad på 36 måneder.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie

andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ikke tillatt med flere enn to dyr per husstand, om ikke annet er søkt om og godkjent av styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo Fredrikstad AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 57, bruksnummer 147 i Skiptvet kommune. Andelsnr. 4 i Idrettsåsen li Borettslag med orgnr. 991712291

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3116/57/147:

14.11.2005 - Dokumentnr: 11210 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3116 Gnr:57 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 486453 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0127 Gnr:57 Bnr:147

01.01.2024 - Dokumentnr: 844957 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3015 Gnr:57 Bnr:147

Ferdigattest/brukstillatelse

Kommunen opplyser at det foreligger ferdigattest, men i kommunens svar på søknad om ferdigattest opplyses følgende:

"Ansvarlig søker har gått konkurs, og det er således umulig å få dokumentasjon fra kontrollansvarlig for utførelsen. Det foreligger derfor ikke sluttkontroll fra alle foretakene som har utført arbeider på tiltaket.

Tiltakshaver har kjøpt boligen og slutført arbeidene på eget ansvar, og kan således ikke dokumentere at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven."

Se vedlagte dokument vedrørende ferdigattest i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan for sentrum (PlanID: 20200001):
Vedtaksdato: 05.04.2018.
Formål: Boligbebyggelse.

Kommuneplanens arealdel:
Vedtaksdato: 30.09.2019.

Adgang til utleie

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av borettslagsloven § 5-4 til § 5-6.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 700 000 (Prisantydning)

1 147 806 (Andel av fellesgjeld)

2 847 806 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

17 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 849 156 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 865 056 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 867 856 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 000,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12 220,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Sofie Gustavsen Kolshus
Eiendomsmeglerfullmektig
Sofie.gustavsen.kolshus@aktiv.no
Tlf: 486 01 848

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

16.12.2025



Velkommen til Idrettsåsen 11! Foto: FOTOetcetera AS



Stor, vestvendt terrasse på 33 kvm med tilgang fra stuen



Terrassen forlenger stuen og har gode solforhold



En uteplass med rom for både sittegruppe, spise plass og grill



Tomten er opparbeidet med plen og diverse beplantning - perfekt for lek og hageprosjekter



Velkommen inn!



Stuen har peis som gir varme og en lun atmosfære. I tillegg er det varmekabler i gulvene i 1. etg.



Stuen har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys



Stuen har en åpen og sosial løsning mot kjøkkenet



Kjøkkenet har innredning fra IKEA med slette fronter i rød høyglans og laminerte benkeplater



Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og platetopp



Kjøkkenet har god plass til en hyggelig spisegruppe



Flislagt bad innredet med dusjkabinett, en enkel servant med overhengende speil, samt toalett.



Badet har opplegg og plass til vaskemaskin, samt varmekabler i gulvet.



Boligen består av 3 soverom. Hvorav dette er beliggende i 1. etg.



Soverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning



I 2. etasje finner du en praktisk og koselig loftsstue - et fleksibelt rom for hele familien



Praktisk bod i tilknytning til loftsstuen - perfekt for ekstra oppbevaring eller som walk-in closet



Boligens 2. etg består av 2 romslige soverom



Soverommene har god plass til både dobbeltseng og oppbevaring



På baksiden av huset er det opparbeidet et usjenert uteområde



Boligen har en usjenert beliggenhet i vakre, landlige omgivelser

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Idrettsåsen 11, 1816 SKIPTVET

 SKIPTVET kommune

 gnr. 57, bnr. 147

 Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 02.12.2025

Rapportdato: 10.12.2025

Oppdragsnr.: 13975-3207

Referansenummer: RM1928

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Moen Takst AS

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Vertikaldelt tomannsbolig med 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 2012. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjon i tre, fra byggeåret. Taktekingen er av betongtakstein, er fra byggeåret. 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 åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type IKEA, og har slette fronter i høyglans rød og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og platetopp. Bad/vaskerom, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet/vaskerommet er innredet med enkel servant med overhengende speil, dusjkabinett samt toalett.

Boligen fremstår med diverse avvik og slitasje utover hva man burde forvente, alder tatt i betraktning. Utbedringer og oppussing må påregnes.

Rapporten må leses i sin helhet.

Tomannsbolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Terrasse på 33 m², med tilgang fra stue/kjøkken og hage, vendt mot vest. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og malt trevirke på rekkverk. Det er montert belysning på vegg.

Terrasseplattning i forbindelse med inngangspartiet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

2. etasje:

Gulv: XXX

Vegger:

Himlinger:

1. etasje:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Mdf-panel. Fliser i bad.

Himlinger: Mdf-panel.

Boligen har malt tretrapp.

Dører med forskjellig utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom, med flislagte overflater på vegger og gulv.

Badet/vaskerommet er innredet med enkel servant med overhengende speil. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Vinder er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet.

Badet/vaskerommet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type IKEA, og har slette fronter i høyglans rød og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt

med integrert komfyr og platetopp. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon.

Oppvarming:

Vedovn i stue.

Elektriske varmekabler i bad, soverom, entré og stue/kjøkken i 1. etasje, ellers oppvarming med panelovner.

Annet:

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Andel av felles, eiet tomt på 5 787 m². Flat tomt opparbeidet med plenareal og diverse beplantning. Parkering skjer på gårdsplassen som er gruset.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

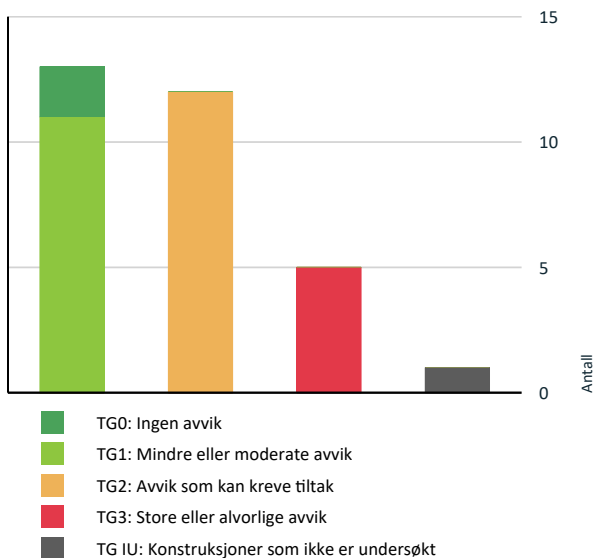
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

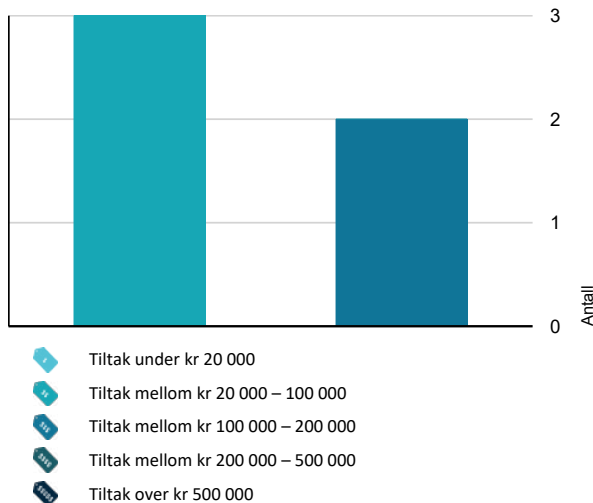
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egenerklæringsskjema fra selger er ikke gjennomgått som en del av denne rapporten. Dette fraviker kravene i NS 3600, pkt. 6.2.2, som angir at egenerklæringsskjema skal innhentes og gjennomgås ved utarbeidelse av boligsalgsrapport. Manglende gjennomgang medfører at eventuelle opplysninger fra selger om boligens tilstand, utførte arbeider eller kjente feil/mangler ikke er vurdert av takstmannen. Selgers opplysningsplikt følger av Avhendingsloven § 3-7.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater
vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2012

Kommentar
Data fra www.eiendomsverdi.no

Standard

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

Vedlikehold

Byggetbærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen er fra byggeåret.

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

Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet.

Veggkonstruksjon

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre, fra byggeåret.

- Det er ikke mulighet for full inspeksjon av loft. Kun deler av et kneloft er tilgjengelig, og vurdering av konstruksjon, ventilering og eventuell fukt er derfor ikke mulig. Det tas forbehold om tilstanden i ikke-tilgjengelige områder. Skader og mangler kan foreligge uten at dette er påvist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist spor av mus på loftet, noe som indikerer at skadedyr har hatt tilgang til området. Årsaken til dette kan være små åpninger, sprekker eller utilstrekkelig tetting i byggets konstruksjon som gir mus mulighet til å trenge inn.
- Ved inspeksjon av kneloft, ble det påvist at isolasjon har stedvis falt ned fra sin posisjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Tiltak bør iverksettes for å tette åpninger og sprekker i takkonstruksjonen for å hindre videre adkomst for mus og andre skadedyr.
- Isolasjon som har falt ned bør reetableres for å sikre tilstrekkelig isoleringsevne og forhindre varmetap.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skader på konstruksjonen, redusert energieffektivitet og mulig spredning av skadedyr til andre deler av bygget.



TG 1 Vinduer

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

- Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduene tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

TG 2 Dører

Terrassedør med isolerglass fra byggeåret.
Ytterdører fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Påvist manglende beslag i underkant av dører. Beslag og tetting rundt, spesielt under dør, må utføres regntett for å redusere risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Påvist noe svelling i nedre del av ytterdør, som følge av fukteksponering. Det er også registrert noe slitasje på terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør monteres beslag og utføres regntett tetting under dørene for å redusere risikoen for vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.
- Svelling i nedre del av ytterdør bør utbedres, og det anbefales å behandle og vedlikeholde dørene for å forlenge levetiden og hindre ytterligere skader.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 33 m², med tilgang fra stue/kjøkken og hage, vendt mot vest. Av materialer er det benyttet trykkipregnerte gulvbord og malt trevirke på rekkverk. Det er montert belysning på vegg.

Terrasseplattning i forbindelse med inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler samt en del råteskader på terrasser, som følge av eksponering for vær og vind over tid samt manglende vedlikehold.
- Det er påvist store skjevheter i terrasse, spesielt ved inngangspartiet, som følge av utilstrekkelig eller mangelfullt grunnarbeid og fundamentering.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Påviste skader må utbedres.
- Det bør gjennomføres omfattende utbedringer av råteskader og utskifting av værslett og oppsprukket trevirke for å sikre konstruksjonens levetid og funksjon.
- Skjevheter i terrasse ved inngangspartiet må rettes opp, og det bør vurderes forsterkning eller ny fundamentering for å hindre videre setninger og sikre trygg bruk.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere skader, redusert bæreevne og potensiell fare for personskafe.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendige konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 3 Overflater

2. etasje:

Gulv: XXX

Vegger:

Himlinger:

1. etasje:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Mdf-panel. Fliser i bad.

Himlinger: Mdf-panel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist fuktskader på overflater.

- Påvist generelt med skader og slitasje på overflater, overflater sveller i skjøter og det ser ut til at gulv har vært utsatt for fuktighet. Også en del skader på utføringer i vinduer, som følge av eksponering av fukt fra vaser ect.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Overflater med fuktskader og svelling bør byttes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for dårlig inneklima.
- Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til ytterligere forringelse av konstruksjonen og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betongdekke 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.
 - 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 mellom 4-13 mm avvik i 1. etasje. I 2. etasje ble det målt 16 mm avvik i ett soverom. Lokalt ble det målt 12 mm over 2 meter i samme rom.

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 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare radonnivåene og sikre et trygt inneklima.
- Uten måling er radonnivåene ukjente, noe som medfører usikkerhet om eventuell helserisiko knyttet til radoneksponering.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Vedovn i stue.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.
- Trapp fremstår i en normal stand og forfatning og med normal bruksslitasje.

TG 3 Innvendige dører

Dører med forskjellig utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Påvist stedvise skader på dører, lister, terskler og utforinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør utføres utbedring eller utskifting av dører, lister, terskler og utforinger med påviste skader for å sikre god funksjon og estetisk standard.

- Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene forverres over tid og føre til redusert brukervennlighet og økt vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet/vaskerommet er innredet med enkel servant med overhengende speil. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Vinder er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet/vaskerommet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fuger.

- Påvist riss/sprekker i fuger bak kabinettet, årsak er ukjent. Ellers er det påvist avvik i fuger i overgang gulv/vegg samt på vegger generelt. Stedvis manglende fuger. Bærer preg av ufagmessig arbeid. Mangler også en flis på vegg rundt utløp fra fordelerskapet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Fuger med riss og sprekker bør utbedres eller skiftes ut for å hindre vanninntrengning og videre forringelse av konstruksjonen.

- Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og utbedre alle påviste avvik for å redusere risiko for fremtidige skader.

- Videre bruk av tett dusjkabinett forutsettes for å begrense risikoen for fuktskader.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

- Fallforholdene på våtrommet er kontrollert ved bruk av punktlaser. Gulvet er flatt, og eventuelt lekkasjevann eller vannsøl vil derfor ikke ledes til sluk fra alle deler av rommet.

Tettesjiktet er ikke synlig ved døren, og det må derfor påregnes at tettesjiktet er avsluttet under flisene. Det er dermed ikke fall fra topp tettesjikt til overkant sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet kan fungere som det er ved bruk av tett dusjkabinett, men det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes mot sluk.

Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og tettesjikt ved terskel øker risikoen for at lekkasjevann eller vannsøl ikke ledes til sluk, noe som kan medføre vannskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Ukjent oppbygning av baderom. 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. Det ble heller ikke påvist mansjetter rundt gjennomføringer i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dagens tilstand forutsetter bruk av tett dusjkabinett og jevnlig rensing av sluket for å redusere risikoen for lekkasjer.

Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse av tettesjikt og mansjetter rundt gjennomføringer medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

For å lukke avviket bør det fremskaffes dokumentasjon på utførelsen, eller tettesjiktet utbedres. Utbedring av tettesjikt anbefales normalt i forbindelse med større renovering, da dette sjelden er økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Liten luftespalte mellom terskel og dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte nederst i døren.
 - Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader eller dårlig inneklima.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger mot kjøkkeninnredning og naboenhet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 3 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type IKEA, og har slette fronter i høyglans rød og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og platetopp. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Kjøkkenet har stedvis slitasje, og hengslene til frontene ved kjøkkenvasken er ødelagt.
 - Det er også påvist avrenninger og fuktmerker på veggen under kjøkkenbenken, som følge av manglende tetting i bakkant av kjøkkenvasken.
 - Det er drypp/lekkasje fra avløpsrør til kjøkkenbatteriet, som følge av dårlig pakning eller feil montering av rør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Hengslene til frontene ved kjøkkenvasken bør utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skader.
 - Det bør tettes i bakkant av kjøkkenvasken for å hindre vanninntrengning, da fuktmerker og avrenninger kan føre til råte og skade på omkringliggende konstruksjon.
 - Drypp/lekkasje fra avløpsrør til kjøkkenbatteriet må utbedres, for eksempel ved å bytte pakning eller montere rørene korrekt, for å unngå vannskader og potensiell utvikling av fuktskader eller mugg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap. Utløp er lokalisert i badet.

Stoppekran og vannmåler er passert i utvendig bod.

Vurdering av avvik:

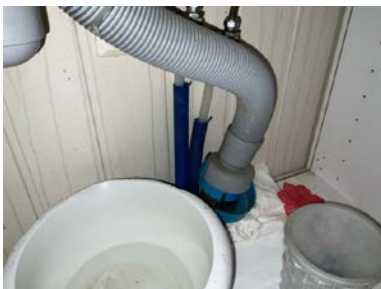
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Rør-i-rør under kjøkkenbenken er ikke endetettet, ved eventuelt lekkasje vil det være fare for at vann renner ut der.

- Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledningene er ikke merket, noe som gjør det utfordrende å identifisere hvilke rør som fører til spesifikke vannuttak eller kraner.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene under kjøkkenbenken for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til vannskader i konstruksjonen.
- Rørkursene på rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig, slik at det blir enklere å identifisere hvilke rør som fører til de ulike vannuttakene. Manglende merking kan føre til feil ved fremtidig vedlikehold eller reparasjoner, og øker risikoen for feil håndtering ved lekkasjer.



1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
- Service opplyst utført i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.
- Begrenset med overstrømning mellom rom i boligen, avstand mellom terskel og dørbblad er for liten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det bør etableres tilstrekkelig overstrømning mellom rom, for eksempel ved å øke avstanden mellom terskel og dørbblad eller montere ventiler.
 - Mangelfull overstrømning kan føre til redusert ventilasjonseffekt, dårligere luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.



TG 1 Varmtvannstank

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Elektriske varmekabler i bad, soverom, entré og stue/kjøkken i 1. etasje.

Ellers oppvarming med panelovner.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

4. 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

Tilstandsrapport

samsvarserklæring.

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

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



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

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

TG 0 Terrengeforhold

Flat tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

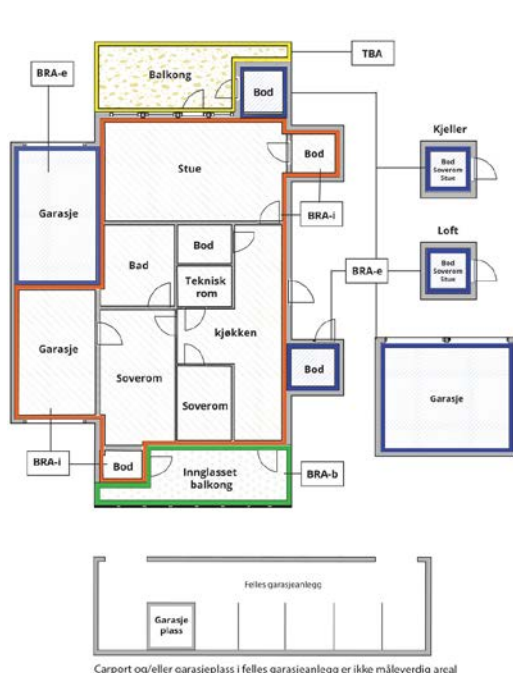
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	39			39		5	44
1. etasje	63	5		68	33		68
SUM	102	5			33	5	112
SUM BRA	107						

Romfordeling

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

Kommentar

Xx

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	100	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2025	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3116 SKIPTVET	57	147		0	5787 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Idrettsåsen 11

Hjemmelshaver

Idrettsåsen li Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/IDRETTSÅSEN II BORETTSLAG	991712291			Bræck Solveig

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 1 km fra sentrum, med gangavstand til barneskole, ungdomsskole, barnehage, SFO, matbutikker, bibliotek, bensinstasjon, idrettshall og treningssenter m. m. Fra boligen er det også kort vei til lysløype og friluftsområder. Fra Skiptvet går det busser til Sarpsborg og til Spydeberg/Askim. Fra Spydeberg/Askim er det tog- og bussavganger til Oslo.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig nett.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Andel av felles, eiet tomt på 5 787 m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RM1928>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Askim	
Oppdragsnr.	
1102250068	

Selger 1 navn
Solveig Bræck

Gateadresse	
Idrettsåsen 11	

Poststed	Postnr
SKIPTVET	1816

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1102250068

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1102250068

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1102250068

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1102250068

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solveig Bræck	16f055a1541c34a6118e97a b0ed2bf9e245330e4	15.12.2025 09:20:50 UTC	Signer authenticated by One time code

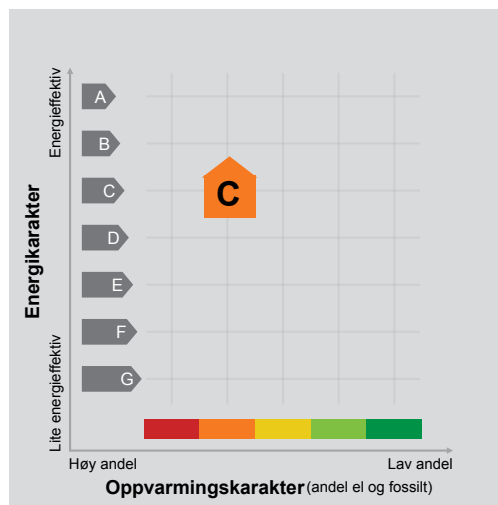
Document reference: 1102250068

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

ENERGIATTEST



Adresse	Idrettsåsen 11
Postnummer	1816
Sted	SKIPTVET
Kommunenavn	Skiptvet
Gårdsnummer	57
Bruksnummer	147
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19127710
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-236200
Dato	16.12.2025



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

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

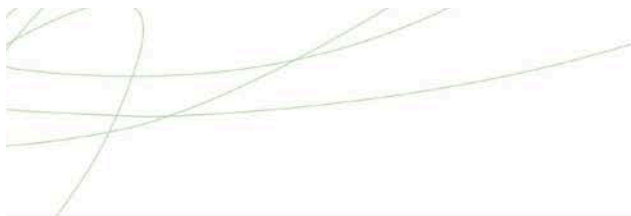
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår 2012
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 107
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

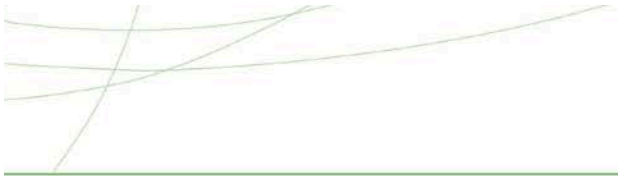
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

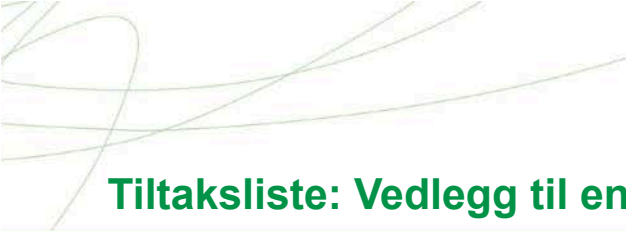
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

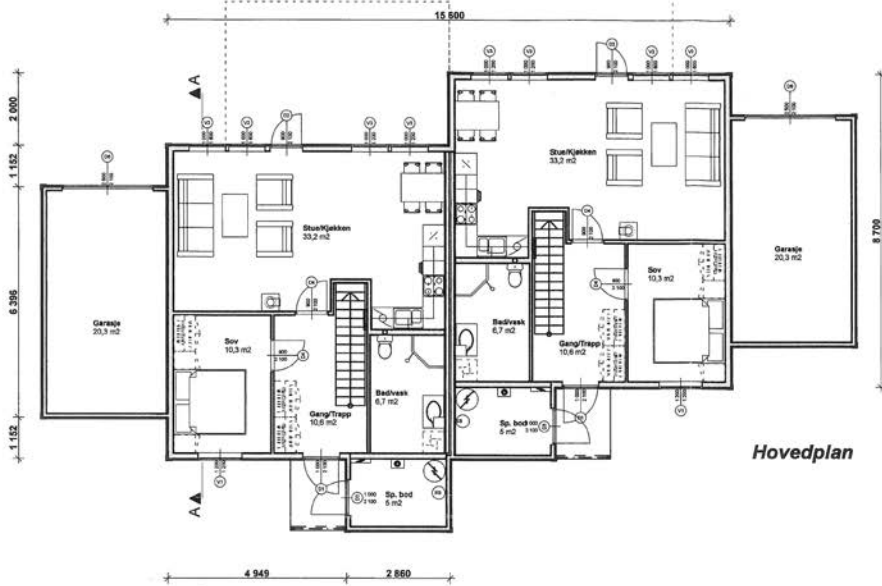
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

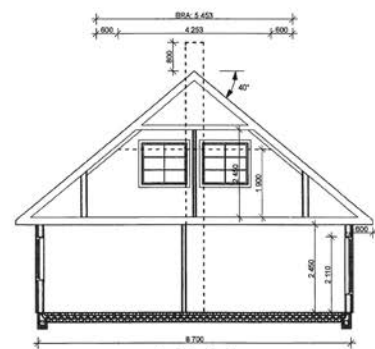
For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen 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 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

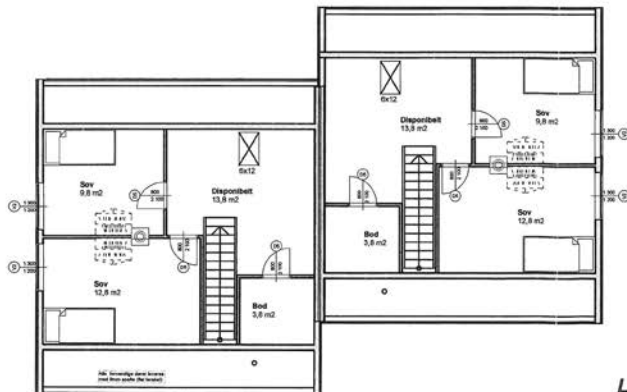
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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



Hovedplan

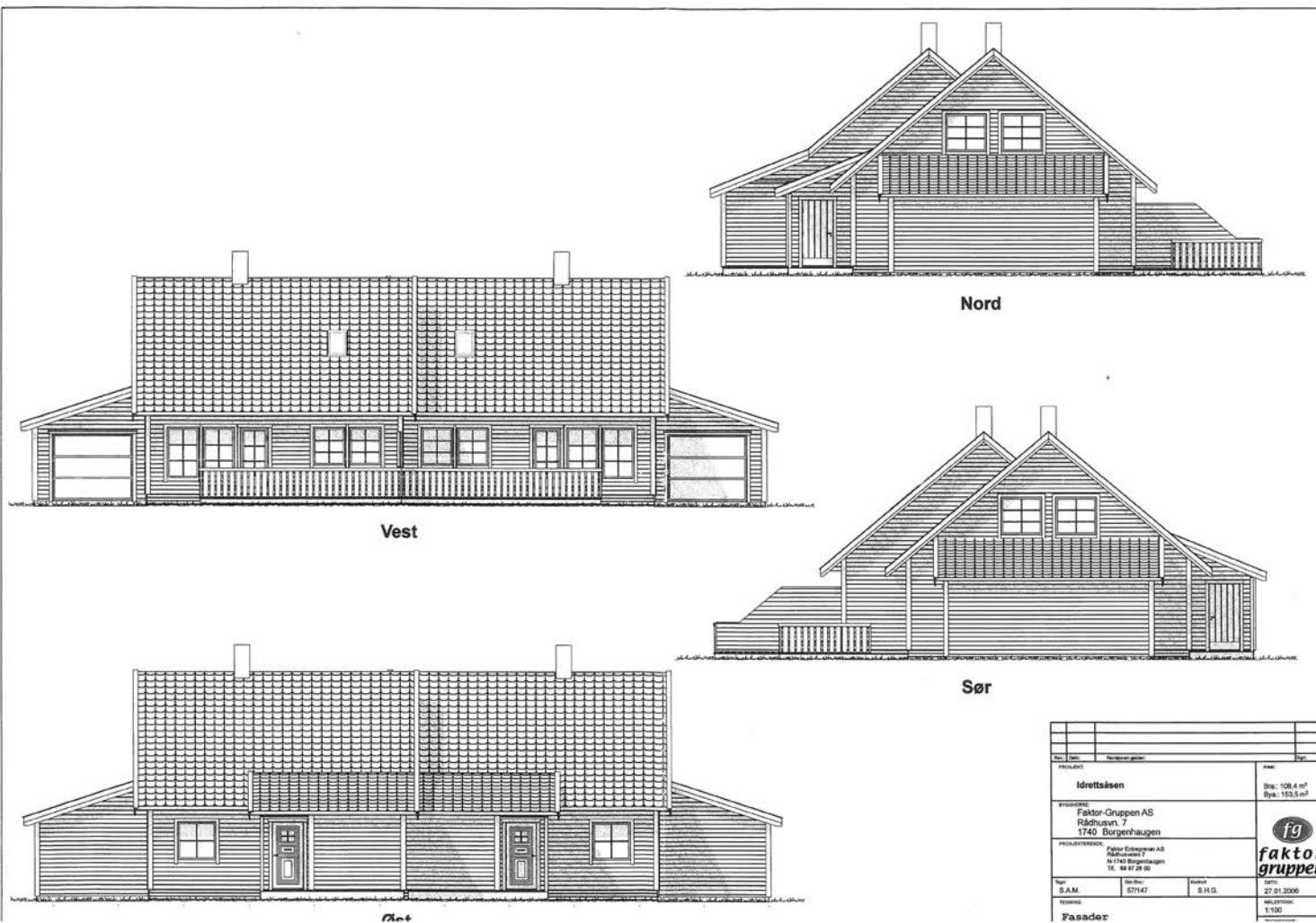


Snitt A-A



Loftplan

PROJEKT		Annot.	
Idrettsåsen		Stor: 108,4 m ² Byg: 153,5 m ²	
Konsulent:			
Faktor-Gruppen AS			
Rådhusvn. 7 1740 Borgenhaugen			
PROSJEKTLEDER:		S.M.G.	
S.A.M.		S.M.G.	
Tegner:		S.M.G.	
Planer og Snitt		S.M.G.	



Prosjekt		Annen	
Idrettsleien		Btla: 108,4 m ² Byg: 153,5 m ²	
Eiendomsforvalter		fg	
Faktor-Gruppen AS		faktorgruppen	
Rådhusv. 7		27.01.2006	
1740 Bergenhaugen		1:100	
Prosjektleder		S.H.G.	
Faktor-Gruppen AS		27.01.2006	
Rådhusv. 7		1:100	
1740 Bergenhaugen		S.H.G.	
18. 09. 07. 08. 09.		27.01.2006	
S.A.M.		S.H.G.	
S71147		27.01.2006	
Fasader		1:100	



SKIPTVET KOMMUNE

Næring og teknikk

Solveig Breck
Idrettsåsen 11
1816 Skiptvet

Dato: 03.04.2012

Saksnr.
11/216

Arkivkode
GNR 57/147

Avd/Sek/Saksb
RÅD/NT/ELFO

Deres ref.

GNR 57, BNR 147 - SØKNAD OM FERDIGATTEST - IDRETTSÅSEN 11

Igangsettingstillatelse er gitt 17.03.2011

Gjelder: Gnr. 57, bnr. 147

Byggested: Idrettsåsen 11, 1816 Skiptvet

Tiltakshaver: Solveig Breck, Idrettsåsen 11, 1816 Skiptvet

Ansv.søker: Faktor Entreprenør AS, Rudskogen Næringspark, 1890 Rakkestad

Ansvarlig søker har gått konkurs, og det er således umulig å få dokumentasjon fra kontrollansvarlig for utførelsen. Det foreligger derfor ikke sluttkontroll fra alle foretakene som har utført arbeider på tiltaket.

Tiltakshaver har kjøpt boligen og slutført arbeidene på eget ansvar, og kan således ikke dokumentere at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Det foreligger bekreftet dokumentasjon/kontrollerklæringer fra følgende foretak på tiltakshavers regning:

Østfold Mur & Peis	UTF – membranarbeider på bad, datert 28.03.12 – Sjekkliste og faktura
Villa Wiig AS	Lekkasjemåling datert 09.03.12. Lekasjetall 2,28
Blikk Ventilasjon og Radonsanering AS	Sjekkliste ventilasjon, datert 16.03.12.
NVS AS Service Sarpsborg	PRO, UTF – kontrollerklæring innvendig sanitæranlegg i boligen, datert 14.03.12.
Per Kirkeng	UTF, KUT – kontrollerklæring grunn- og terrengarbeider, vann- og avløpsanlegg, datert 15.03.12.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 21-10). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

Med vennlig hilsen

Elin Fossen
ingeniør

Kopi: Wikborg Rein

Postadresse:
Postboks 115
1806 Skiptvet

Besøksadresse:
Storveien 24
1816 Skiptvet

Telefon: 69 80 60 00
Telefon saksb: 69 80 60 83
Telefaks: 69 80 60 81



SKIPTVET KOMMUNE

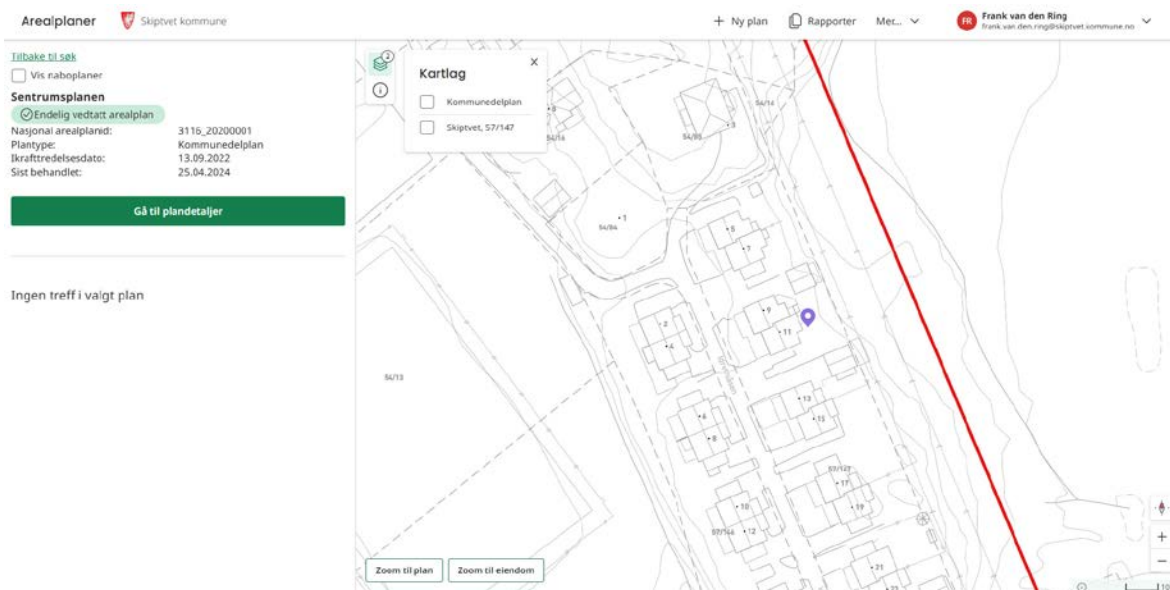
Klart vi kan!

Kvalitet – Engasjement - Samspill

Notat, dato siste versjon 26.11.2025

Gjeldende plan(er) for eiendom med Gbnr. 57/147, Skiptvet

Situasjonskart (se www.arealplaner.no) :



<situasjonskart>

Merknad:

Idrettsåsen 11

Lenke til planregister og status for tomten:

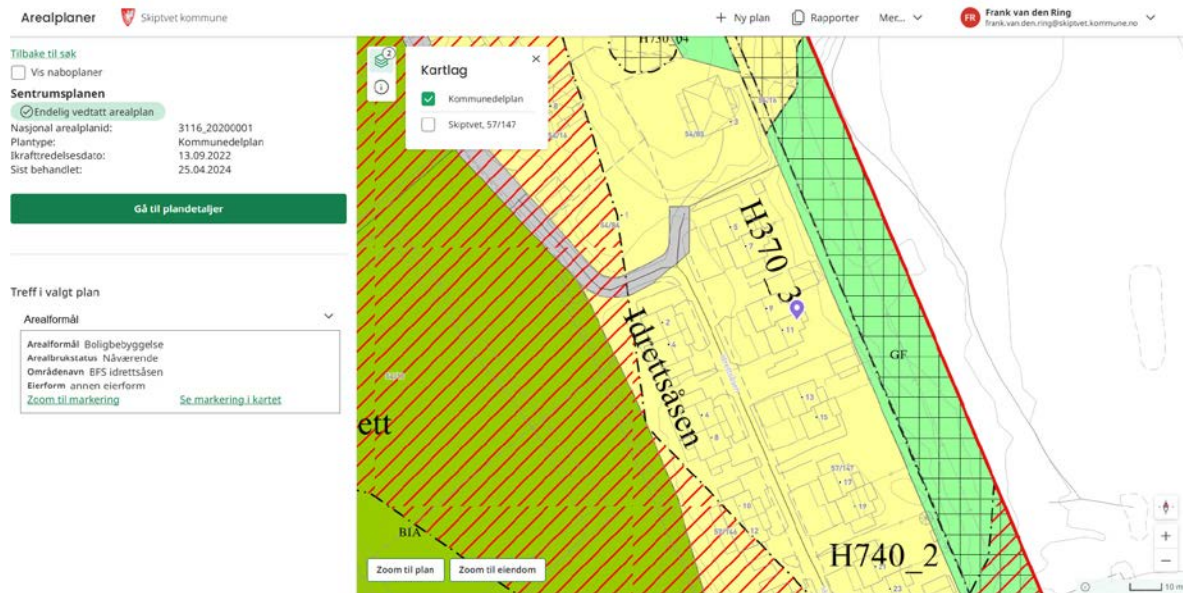
arealplaner.no | 20200001 > Beskrivelse

Post@skiptvet.kommune.no

Servicekontor

Tel. 69 80 60 00

Kommunedelplan for sentrum med planID 20200001:



<dersom aktuelt - utklipp av del av arealplankart>

Merknad:

Området er regulert i arealdelen med arealformål:

Boligbebyggelse, frittliggende småhus (BFS), nåværende

-

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

Øvrige dokumenter finnes i planregisteret:

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

Andre planarbeid:

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

Lenken finnes på første rad i oversikt over arealplan:

Arealplaner  Skiptvet kommune

 Til plansøk  Kommunekart  Kommunekart Proff

Klikk på Kartlag:



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

Kartlag
Skiptvet kommune

Alle kartlag	Aktive kartlag
Listen under viser tilgjengelige kartlag for kommunen.	
▼ Temakart Skiptvet kommune	☐
▼ Arealdel revidert forslag Skiptvet	☐
▼ Arealdel forslag skiptvet	☐
▼ Arealdel Skiptvet kommune i lag	☐
▼ Dispensasjoner og mindre endringer	☒
▲ Arealplaner Skiptvet kommune	☐

Tegnforklaring
Dispensasjoner og mindre endringer
Dispensasjoner
● Godkjent eller midlertidig godkjent
● Avslått
● Trukket, opphevet eller foreldet
● Ukjent
Mindre endringer
●

Viktige hensynssoner:

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

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

→Se kartutklipp ovenfor.

Nærmere informasjon om kvikkleire:

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

[Her finnes selve veilederen.](#)

se § 3.4.4 Utredning tilpasset byggesak.

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

Kommunen tilrår å få uttalelse av fagkyndig geoteknikker.

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

Tomten ligger ikke innenfor hensynssone for flomfare, kart K2.

→Se kartutklipp ovenfor.

Tomten ligger ikke innenfor hensynssoner for kulturlandskap, kart K3.

→Se kartutklipp ovenfor.

Tomten ligger ikke innenfor hensynssoner for kulturmiljø, kart K4.

→Se kartutklipp ovenfor.

Generell:

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

Med denne lenken åpnes planregisteret for Skiptvet kommune (kommunenummer 3116).

Søk på: eiendom eller adresse plannavn eller planID

Eller en av fire knappen under...

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

Eller velg «Gå til kart»



Andre nyttige sider

[Hjelp](#)
[Eksterne sider](#)

På høyre side er det mulig å få hjelp og andre opplysninger.

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

www.indrekart.no

Se på «Arealplaner og planregister»

Velg oransje knappen «**Lenke til arealplaner.no**» for å komme til oversikt over alle planer i kommunen.

Velg Skriptvet under «velg kommune» og så videre...

ELLER

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

Velg kommune **Skiptvet**

Kartlag for Skiptvet kommune vises følgende kartlag:

Kartlag

Skiptvet kommune

Alle kartlag

Aktive kartlag

Listen under viser tilgjengelige kartlag for kommunen.

▼ Temakart Skiptvet kommune

☐

▼ Arealdel revidert forslag Skiptvet

☐

▼ Arealdel forslag skiptvet

☐

▼ Arealdel Skiptvet kommune i lag

☐

▼ Dispensasjoner og mindre endringer

☐

▲ Arealplaner Skiptvet kommune

☒

Regulering på grunnen, planlegging igangsatt

☐

Regulering på grunnen, planforslag

☐

Regulering på grunnen, vedtatt

☐

Regulering under grunnen

☐

Kommunedelplan

☐

Kommuneplan, planforslag

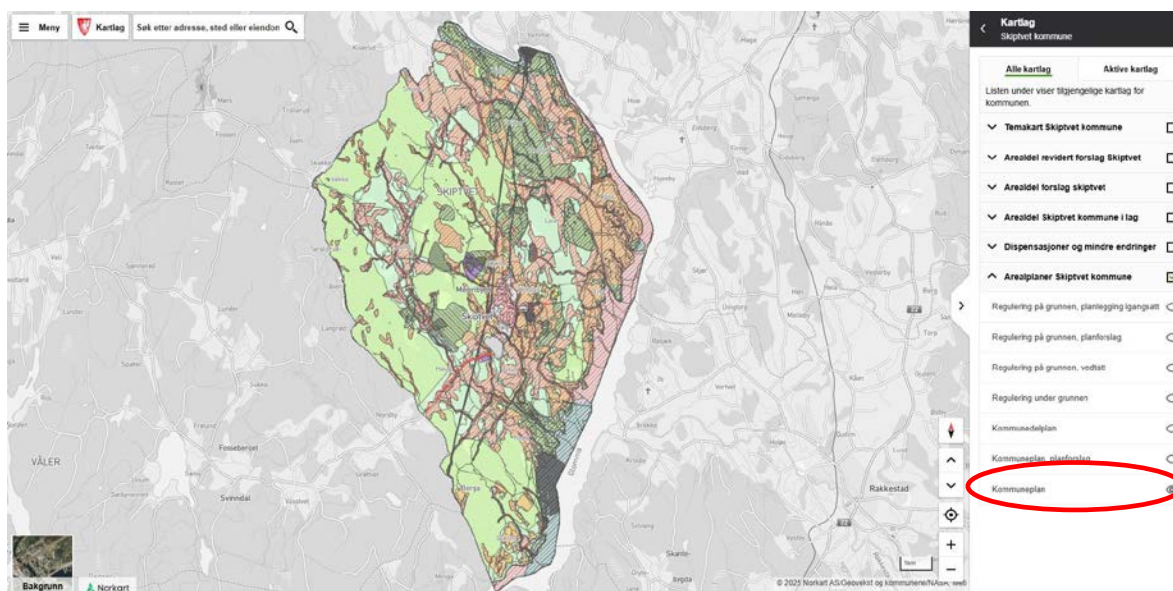
☐

Kommuneplan

☐

«Arealplaner Skiptvet kommune» er aktiv med alle arealplaner.

Når det velges «kommuneplan» vises det gjeldende arealdelen med alle kart informasjon.



Eksempel med «kommuneplan»

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

Skjerm tilpasses seg til valgt adresse.

For å undersøke andre kartlag:

Klikk på «Kartlag» ved siden av kommunevåpn:

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

Det er 5 andre kartlag med flere kart:

«Temakart Skiptvet kommune»	<i>flere kart med ulike temaer</i>
«Arealdel revidert forslag Skiptvet»	<i>revidert arealdel for 2. gangs høring</i>
«Arealdel revidert forslag Skiptvet»	<i>arealdel for 1. gangs høring</i>
«Arealdel Skiptvet kommune i lag»	<i>gjeldende arealdel delt opp i flere kart</i>
«Dispensasjoner og mindre endringer»	Registrerte saker med punkt i kart

Ellers:

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

Oversikt over utvalg og kartlag med temaer for:

Temakart Skiptvet kommune:

Områder med geotekniske rapp...	Oversikt over arealer som ble vurdert av geoteknikker (Nasjonal database for grunnundersøkelser (ngu.no))
Jur. Bind. kart K1	Geoteknisk vurdering skredfare - se forklaring ovenfor
Jur. Bind. kart K2	Flomfare vurdering - se forklaring ovenfor
Jur. Bind. kart K3	Større areal for kulturlandskap (kilde: Fylkesplanen)
Jur. Bind. Kart K4	Større areal for kulturmiljø (kilde: Fylkesplanen)
Temakart T1	Naturtyper kart til orientering
Temakart T2	Viltkart med kartlagte arealer fra planen (1993) til orientering
Temakart T3	Støykart med soner rundt fylkesveier, Trialbane og Skytebane
Temakart T4	Friluftsområde kart til orientering
Temakart T5 arealbruk	Jord- og skogbruk (basert på markslagskart)
Temakart T6 tettstedsgrense	Det gjelder grense for senterstruktur for Meieribyen (tettstedet)
Mulige kritiske punkt (T7)	Kartlagte punkt i bekker og vassdrag etter veileder fra NVE
Raadyrvald	Kartlagte vald for rådyr (nærmere info hos avd. Landbruk)

Arealdel REVIDERT forslag Skiptvet * : (2gb = 2. gangs høring)

Temakart T1 – T7	Oppdaterte versjoner med illustrasjoner.
Kart K1 – K5	Oppdaterte versjoner med hensynssoner.
100-meters belte langs vassdrag	Bestemmelsesområde med byggeforbudd langs Glomma.
Bestemmelsesområder	Områder med gjeldende reguleringer og naturvern.
Arealinnspill	Områder med forslag til ny arealformål.
Spredt boligbebyggelse	Flere områder for mulig framtidig spredtliggende boliger.
Infrastruktur	Kraftlinje, vei og vassdrag.
Arealdel – arealformål	nåværende og framtidige arealformål.

Arealdel Skiptvet kommune i lag: (gjeldende arealdel)

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

Dispensasjoner og mindre endringer:

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

Arealplaner Skiptvet kommune:

Reguleringsplan på grunnen, planlegging igangsatt.

Reguleringsplan på grunnen, planforslag.

Regulering på grunnen.

Regulering under grunnen.

Kommunedelplan Gjeldende kommunedelplan for sentrum med nummer 2020 0001

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

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

* kommuneplanens arealdel som er under rullering i periode 2023 – 2025: 2. gangs høring, med frist 31.10.2025

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

Innhold

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

Separate vedlegg:

Oversikt over arealformål med feltkode

Version:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

400 § 11-8 Kapittel: Hensynssoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oversikt over parkeringskrav for hvert arealbruk:

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

Kommune: 3116 Skiptvet

Eiendom: 3116/57/147/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

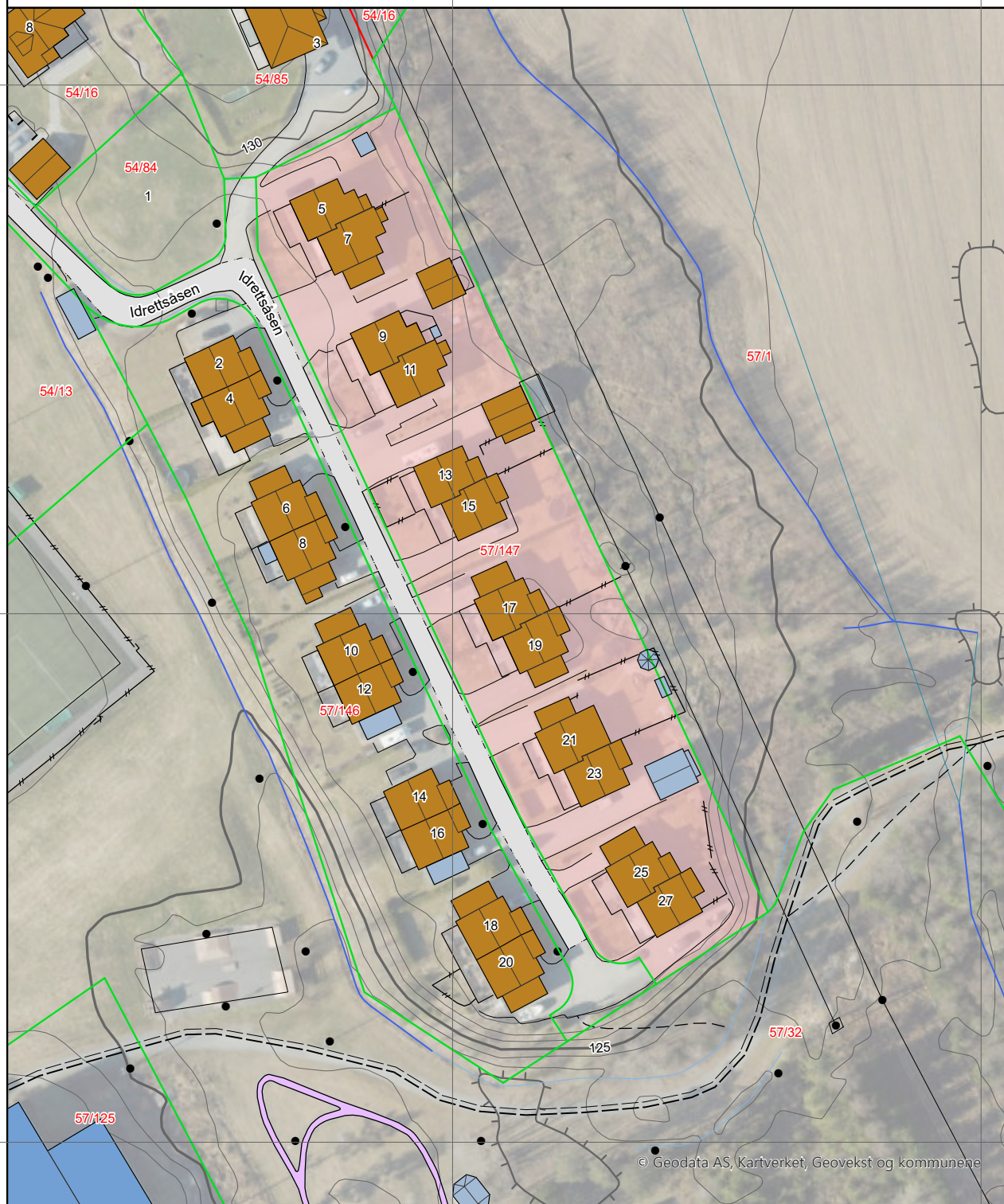
— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 25.11.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Kommune: 3116 Skiptvet

Eiendom: 3116/57/147/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

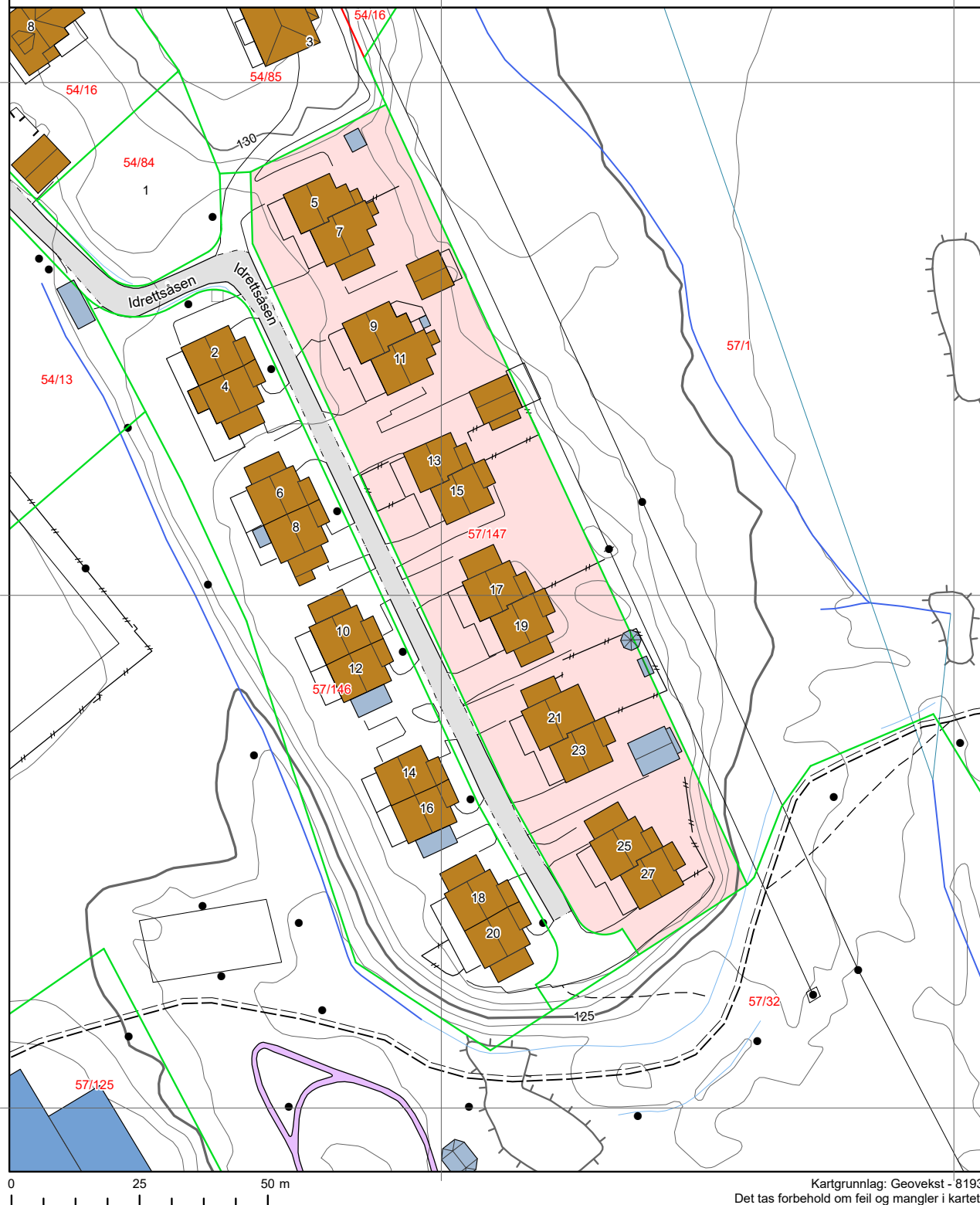
— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 25.11.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



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

Megleropplysninger

0100 Eiendomsinformasjon

Kommunenr.	3116	Gårdsnr.	57	Bruksnr.	147	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Idrettsåsen 11, 1816 Skiptvet								
Hjemmelshaver:	Solveig Bræk								
Fester:									

0102 Kommunale erklæringer/ stedbundne heftelser

	Ja	Nei
Foreligger det erklæringer/ stedbundne heftelser		X

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

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

**Skiptvet kommune**

Postboks 115, 1816 Skiptvet

Telefon: 69 80 60 00

E- post: postmottak@skiptvet.kommune.no

1800 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

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

1802 Tilknytning til vei

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

**Skiptvet kommune**

Postboks 115, 1816 Skiptvet

Telefon: 69 80 60 00

E- post: postmottak@skiptvet.kommune.no

1900 Kommunale avgifter og gebyr

	Pris:	Pr. 100 m³
Vann - pr. m3	77,00	7 700,00
Fastavgift - vann	2 383,00	383,00
Kloakk - pr. m3	53,14	5 314,00
Tømming septiktank/renseanlegg 3 m3	1 821,30	
Tilsynsgebyr for mindre avløpsanlegg	710,00	
Fastavgift - kloakk	1 100,00	1 100,00
Renovasjon	4 376,90	4 376,90
Renovasjon - fritidsboliger	3 285,70	
Målerleie	251,00	251,00
Brannforebyggende tilsyn/feieravgift	550,00	550,00
Sum ekskl. moms	mva.	19 674,90

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

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

	Ja	Nei
Er det heftelser med legalpant på eiendommen		X

Kommentar til hele ordren:

Nabolagsprofil

Idrettsåsen 11 - Nabolaget Skiptvet/Meieribyen - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Idrettsveien Linje 407, 640	4 min 0.4 km
Askim stasjon Linje R22	15 min 13.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 24 min

Skoler

Vestgård skole (1-4 kl.) 167 elever, 8 klasser	10 min 0.9 km
Kirkelund skole (5-10 kl.) 311 elever, 16 klasser	4 min 2.1 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	13 min 12.6 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	22 min 23.7 km

Ladepunkt for el-bil

Kommunehuset - Skiptvet kommune	10 min
---------------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

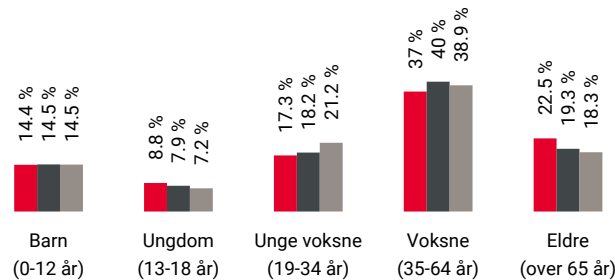
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skiptvet/Meieribyen	2 036	932
Skiptvet kommune	3 846	1 677
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Finlandsskogen barnehage (1-5 år) 64 barn	18 min 1.6 km
Lindormen barnehage (1-5 år) 56 barn	20 min 1.7 km
Hestehoven gårdsbarnehage (0-5 år) 38 barn	7 min 7.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Skiptvet Post i butikk	15 min 1.3 km
Kiwi Skiptvet PostNord	17 min 1.4 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



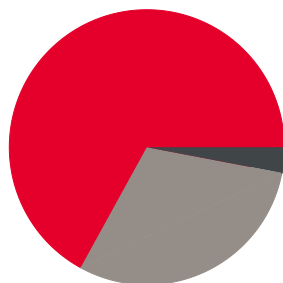
Gateparkering

Lett 90/100

Sport

⚽ Skiptvethallen	9 min	🚶
Aktivitetshall	0.8 km	
⚽ Skiptvet stadion	10 min	🚶
Fotball	0.8 km	
🚴 Skiptvet Treningssenter	13 min	🚶

Boligmasse



67% enebolig
3% rekkehus
30% annet

Varer/Tjenester



Askimtorget

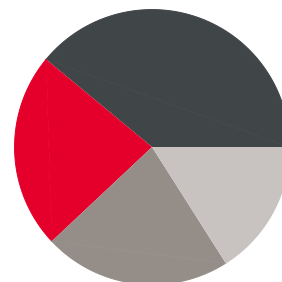
15 min 🚗



Vitusapotek Skiptvet

16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder
39% 6-12 år
22% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



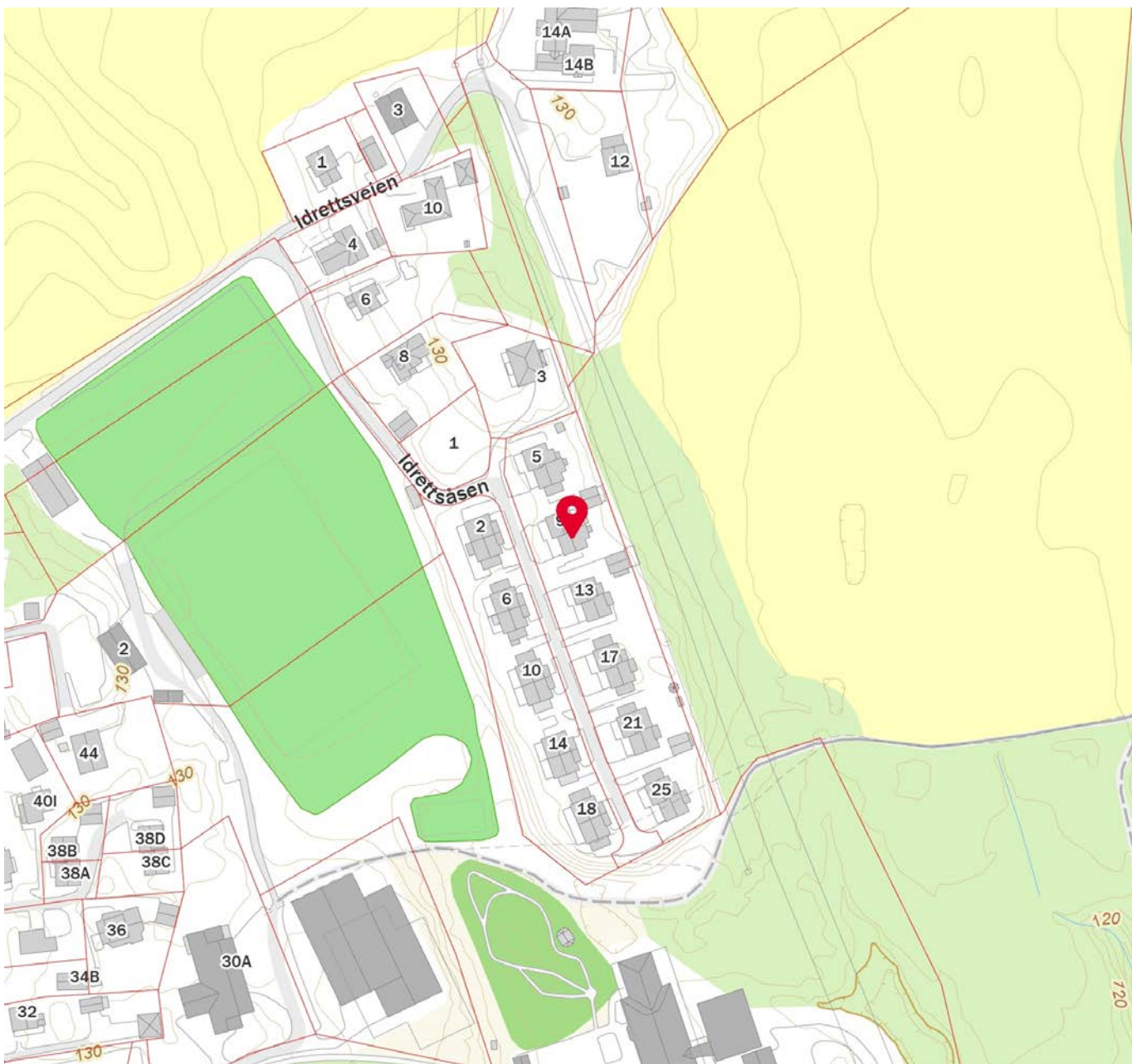
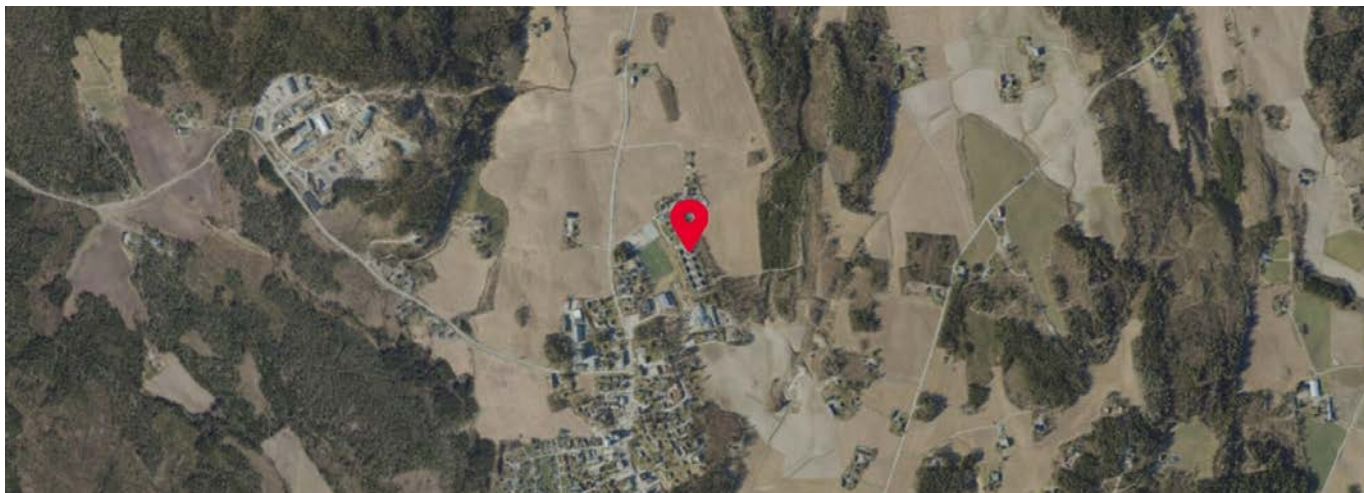
0%

43%

■ Skiptvet/Meieribyen
■ Skiptvet kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Idrettsåsen 11
1816 SKIPTVET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sofie Gustavsen Kolshus

Telefon: 486 01 848
E-post: Sofie.gustavsen.kolshus@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre