

**aktiv.**



Jenny Hansens vei 6, 1823 KNAPSTAD

**Familievennlig enebolig sentralt  
på Knapstad - Gangavstand til  
skole, barnehage og tog (ca. 30  
min til Oslo S)**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Madelene Hidalgo Nilsen

**Mobil** 988 15 429

**E-post** madelene.hidalgo.nilsen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim.

TLF. 69 88 84 44

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 76 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 066 140,-  
**Selger:** Janick Wilhelmsen  
Elisabeth Zeena Meinert

Wilhelmsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1924  
**BRA-i/BRA Total** 113/113 kvm  
**Tomtstr.:** 726.9 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 835, bnr. 9  
**Oppdragsnr.:** 1102260035

# Familievennlig enebolig sentralt på Knapstad - Gangavstand til skole, barnehage og tog

Velkommen til Jenny Hansens Vei 6, en familievennlig enebolig med sentral og attraktiv beliggenhet på Knapstad. Her bor du i et rolig og barnevennlig område med gangavstand til både skole, barnehage og togstasjon. Toget tar deg til Oslo S på kun 33 minutter - perfekt for pendlere som ønsker en enklere hverdag.

Boligen passer svært godt for familier, med gode oppholdsrom og en praktisk planløsning som legger til rette for både hverdag og sosiale sammenkomster. Her får du en trygg og hyggelig ramme rundt familielivet, samtidig som du har nærhet til nødvendige fasiliteter.

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	38
Egenerklæring .....	84
Energiattest .....	90
Nabolagsprofil .....	95
Budskjema .....	172

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 113 kvm

BRA totalt: 113 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 62 kvm Entré, hall m/trapp, toalettrom, bad/vaskerom, kjøkken, stue

#### 2. etasje

BRA-i: 51 kvm Hall m/trapp, bod, soverom 1, soverom 2, soverom 3, omkleddingsrom

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

726.9 kvm

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på en romslig og oversiktlig boligtomt med svakt skrånende terreng. Tomten fremstår som hovedsakelig opparbeidet med plen og gruset gårdsplass, tilpasset bebyggelsens plassering og høydeforskjeller i området. Tomten har gode lys- og solforhold, med åpne utearealer og begrenset skygge fra omkringliggende bebyggelse. Beliggenheten gir også noe utsyn mot nærområdet. Det er god plass rundt bygningen, og tomten gir rom for videre tilpasning eller ytterligere opparbeidelse etter behov. For en nærmere og mer detaljert beskrivelse av overflater, innredninger og installasjoner henvises det til rapportens respektive kontrollpunkter.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Knapstad i Indre Østfold kommune, et godt etablert tettsted med blandet småhusbebyggelse. Området rundt adressen fremstår som stille og barnevennlig, med mindre boligveier og tilnærmet gjennomgangstrafikk. Boligen har en praktisk beliggenhet i nærhet til lokale servicetilbud, tur- og friluftsområder samt gang- og sykkelveier som knytter boligen til omkringliggende boligområder. Knapstad har dagligvarebutikk, barnehager og skole, og det er kort avstand til øvrige lokale fasiliteter.

Transportmessig har området god adkomst med bil via lokale veier, og det er korte avstander til hovedferdselsårer som gir enkel forbindelse til omkringliggende tettsteder og byer. Området har også kollektivtilbud med busstilbud i nærheten, som gir forbindelse til større knutepunkter. Beliggenheten kombinerer et rolig og oversiktlig boligmiljø med praktiske hverdagstilbud og god tilgjengelighet til større infrastrukturer, noe som samlet gir et attraktivt bomiljø.

### **Adkomst**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Det vil bli satt opp visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmedling under visning.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Se vedlagt nabolagsprofil.

### **Bygningssakkyndig**

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligen er oppført med ringmur av sementblokker fra byggeåret og har yttervegger over ringmuren i maskinlaftet tømmer, utvendig kledd med liggende trekledning fra byggeåret. Tilbygget er oppført i lette bindingsverksvegger i tre, her med ståendetrekledning fra 1986. Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon i tre og undertak avrupanel. Det er lufting i raftene. Hovedtak og tilbygg er tekket med betongtakstein fra 1995. Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål av ukjent alder.

Takkonstruksjonen over hoveddelen har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige, og deler av loftet er gulvbelagt. Takkonstruksjonen over tilbygget er lukket konstruksjon uten tilgjengelig inspeksjonsmulighet.

Etasjeskiller består av trebjelkelag. Gulvene har registrerte høydeforskjeller, noe som kan være typisk for eldre trebjelkelag.

Vinduer består hovedsakelig av malte trevinduer med 2-lags glass. I andre etasje er det både 2- og 3-lags trevinduer, samt ett vindu med koblet glass. Enkelte vinduer ble skiftet i 2017. Ytterdør er malt dør med glassfelt av ukjent alder, og det er en eldre balkongdør i tre med 2-lags glass.

Boligen har teglsteinspipe som per i dag ikke er i bruk.

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Fuksikring, drenering, samt utvendige vann- og avløpsledninger har ukjent alder og tilstand. Det er ikke kjent eller opplyst om nedgravd oljetank på eiendommen.

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:

Taktekking:

Avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å fjerne mose og utføre jevnlig vedlikehold av taktekingen for å forlenge levetiden og redusere risikoen for fuktskader og lekkasjer. Videre bør det vurderes å planlegge utskifting av takteking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for skader og redusert funksjon.

Nedløp og beslag:

Avvik:

- Det observeres deformasjoner i renner og nedløp, med punktvis lekkasjer.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vindskier mangler beslag.

Konsekvens/tiltak:

Deformerte renner og nedløp med lekkasjer bør utbedres eller skiftes ut for å hindre vannskader på fasade og grunnmur. Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader og setningsskader. Snøfangere bør vurderes montert for å redusere risiko for snø- og isras, selv om det ikke var krav på byggetidspunktet. Beslag bør monteres på vindskier for å beskytte treverket mot fukt og forlenge levetiden. Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for funksjonssvikt og følgeskader.

Veggkonstruksjon - Tilbygg:

Avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist værslitt og oppsprukket kledning, samt spredte råteskader hjørnekaske.

#### Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Musesperre bør monteres for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader og helsefare. Værslitt og oppsprukket kledning, samt råteskader i hjørnekasse, bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre videre forringelse av bygget og opprettholde konstruksjonens levetid.

#### Takkonstruksjon/Loft:

##### Avvik:

- Det er fra loftet påvist indikasjoner på punktering av dampsperre, noe som kan medføre redusert funksjon av dampsperreren og økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert istapper fra taket vinterstid, noe som kan indikere varmetap og/eller utilstrekkelig lufting.
- Det er registrert symptomer på aktivitet fra skadedyr i gammelt trevirke, men det er ikke tegn til aktivt angrep på inspeksjonstidspunktet.
- Det er påvist fuktskjolder på takstoler og sperrer.
- Det observeres symptomer på aktivitet fra mus.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak:

Det bør utbedres skader eller punkteringer i dampsperreren for å hindre at varm, fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, da dette kan føre til kondens, fukt- og muggskader, og i verste fall svekke bæreevnen i takkonstruksjonen. Tiltak for å forbedre lufting og isolasjon bør vurderes for å redusere varmetap og dannelsen av istapper, da utilstrekkelig lufting kan føre til fuktskader og dårlig inneklimate. Videre undersøkelser og eventuelle tiltak mot skadedyr anbefales for å hindre skade på konstruksjoner, da skadedyr kan forårsake ødeleggelser på treverk, isolasjon og dampsperre. Fuktskjolder på takstoler og sperrer bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å forhindre videre fuktskader. Tiltak mot mus bør iverksettes for å hindre videre aktivitet, da mus kan skade kabler, isolasjon og føre til luktproblemer.

#### Takkonstruksjon/ Tilbygg:

##### Avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det ble observert sprekker mellom vegg og tak fra entréen, noe som kan indikere bevegelser eller setninger i konstruksjonen. Det anbefales derfor å etablere tilkomst slik at konstruksjonen kan inspiseres ytterligere. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

#### Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilkomst for å muliggjøre grundigere inspeksjon av takkonstruksjonen, slik at eventuelle skjulte skader eller konstruksjonsfeil kan avdekkes. Konsekvensen av manglende tilgang og inspeksjon er økt risiko for uoppdagede skader, som kan føre til kostbare utbedringer eller redusert konstruksjonssikkerhet over tid. Sprekker mellom vegg og tak kan indikere bevegelser eller setninger, og bør undersøkes nærmere for å unngå ytterligere skadeutvikling.

#### Dører:

##### Avvik:

- Dørene viser tegn til elde og slitasje, med værslitte overflater og sprekker i trevirket.
- Det er montert en husdyrluke i ytterdøren, noe som reduserer dørens tetthet og kan medføre økt varmetap, trekk og redusert beskyttelse mot vær og vind.

#### Konsekvens/tiltak:

Dørene bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og trekk. Husdyrluken i ytterdøren bør vurderes fjernet eller utbedret for å bedre tetthet og beskytte mot vær og vind. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for energitap, fuktskader og redusert levetid på dørene.

#### 1.etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon:

##### Avvik:

- Overflatene bærer preg av elde og slitasje.
- Toalettrommet har kun naturlig avtrekk. I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne oppnå TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak:

Overflatene bør oppgraderes for å sikre tilfredsstillende standard og redusere risiko for videre slitasje og skader. Det bør etableres mekanisk avtrekk i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader, dårlig inneklima og luktproblemer.

#### Vannledninger:

##### Avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige vannledningene er passert.
- Det er påvist irr på rør. Irring oppstår når kobber korroderer, og sees som et grønt belegg på rørene.
- Vannrør er utsatt for kulde, men det er montert varmekabel rundt rørene for å redusere risikoen for frostskaader.

#### Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er påvist irr på rørene. Videre bør tilstanden på rørene følges

opp jevnlig for å oppdage eventuelle lekkasjer eller ytterligere korrosjon. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene kan være økt risiko for lekkasjer, vannskader og driftsavbrudd.

Avløpsrør:

Avvik:

- Det ble ikke påvist hvordan avløpsanlegget er luftet.
- Det ble ikke observert stakeluke innvendig i boligen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige avløpsledningene.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser for å avklare hvordan avløpsanlegget er luftet, samt om det finnes stakeluke innvendig i boligen. Manglende lufting og stakeluke kan medføre økt risiko for dårlig avrenning, luktproblemer og vanskeliggjort vedlikehold ved eventuelle tilstoppinger. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsledningene er passert, øker risikoen for plutselige skader og lekkasjer. Videre oppfølging og eventuelt utskiftning bør vurderes.

Ventilasjon:

Avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklime, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Varmesentral:

Avvik:

- Varmepumpen har ukjent alder og tilstand. Det er ikke dokumentert at det har vært utført service på varmpumpen de senere årene, noe som medfører usikkerhet om funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utført service og alder på varmpumpen. Manglende service og ukjent tilstand medfører økt risiko for redusert funksjon, kortere levetid og eventuelle driftsstans, noe som kan føre til økte kostnader for reparasjon eller utskifting.

Varmtvannstank:

Avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Berederen må tilkobles fast installasjon i henhold til gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmgang og brannfare.

Terrengforhold:

Avvik:

Terrenget har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak:

Dersom terrenget ikke heller tilstrekkelig bort fra bygningen, kan overflatevann renne inn mot grunnmuren. Dette kan øke fuktbelastningen på konstruksjonen, redusere dreneringens effekt og i verste fall føre til vanninntrengning i kjeller eller sokkeletasje. Over tid kan dette også bidra til skader som fuktige kjellervegger, muggvekst og svekket bærekonstruksjon. Terrenget rundt bygningen bør ha en helning på minst 1:50 (2 cm per meter) over en avstand på minst 3 meter ut fra grunnmuren. Dette sikrer at overflatevann ledes bort fra bygget. Eventuelt kan det etableres drenerende tiltak som drengrofter, sandfang eller fordrøyningsløsninger for å håndtere overvann effektivt. Ved store vannmengder eller utfordrende grunnforhold kan ytterligere tiltak som kantdrenering eller avledning med drengør vurderes.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da disse er av ukjent alder og tilstand. Konsekvensen ved høy alder og ukjent tilstand kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting.

Forhold som har fått TG3:

Veggkonstruksjon:

Avvik:

- Det er observert skadedyr i etasjeskillet, noe som gir økt risiko for at veggkonstruksjonene også kan være angrepet.
- Det er ingen lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.
- Det er påvist værslitt og oppsprukket kledning, med spredte råteskader i bordkledningen mot nordvest og nordøst. Videre er det observert råteskader på sålebenker i nedre del av kledningen samt på dekkbord ved vindskier.
- Det er påvist skjevheter i utvendig fasade, noe som gir indikasjoner på konstruktiv svikt.

- Boligen ble malt i 2017, men på bakgrunn av at tidligere overflatebehandling inneholdt linolje, må det påregnes at all gammel overflatebehandling må skrapes vekk før ny maling påføres.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å bekjempe og forebygge skadedyr, da angrep kan medføre ytterligere skade på veggkonstruksjonene. Lufting må etableres i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risiko for fuktskader, råte og soppdannelse. Værslitt og oppsprukket kledning samt råteskadede bord og sålebenker må skiftes ut for å hindre videre forringelse av fasaden og underliggende konstruksjoner. Skjevheter i utvendig fasade bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avdekke om det foreligger konstruktiv svikt, da dette kan påvirke byggets stabilitet og sikkerhet. Før ny overflatebehandling påføres, må all gammel maling med linolje fjernes ved grundig skraping for å sikre god heft og varig resultat. Manglende forarbeid kan føre til dårlig vedheft og redusert levetid på ny maling. Kostnadsestimatet er usikkert, og kan ikke fastsettes 100% før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

Vinduer:

Avvik:

- Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist lokale råteskader i de eldste vinduene.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført; det er påvist feilmontert vannbrettbeslag og belistning som er montert helt ned på vannbrettet.
- Innvendig i 2. etasje gjenstår det arbeid rundt alle vinduer.

Konsekvens/tiltak:

Karmene bør utbedres eller skiftes ut der det er sprekker og slitasje, for å hindre videre forringelse og redusere risiko for trekk og fuktskader. Råteskadde vinduer må skiftes ut for å unngå ytterligere skade på omkringliggende konstruksjon og for å sikre tilfredsstillende isolasjon og funksjon. Feilmonteerte vannbrettbeslag og belistning må utbedres for å sikre korrekt avrenning og hindre vanninntrenging, som ellers kan føre til råte og fuktskader. Innvendig arbeid rundt vinduene i 2. etasje må ferdigstilles for å sikre god tetting og unngå varmetap og fuktproblemer.

Overflater:

Avvik:

- Overflatene bærer preg av slitasje og manglende ferdigstilling av arbeider, med stedvise skader, hakk og merker.
- Ved ytterdøren ble det påvist en flis med bom (hulrom under).
- Nedre del av geriktene på kjøkkenet har begynt å svelle.
- Det observeres svart tremaur på overflater.

#### Konsekvens/tiltak:

Overflater med slitasje, skader og manglende ferdigstilling bør utbedres eller ferdigstilles for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk, samt redusere risiko for ytterligere forringelse. Flis med bom ved ytterdør bør utbedres for å unngå ytterligere skade og redusere risiko for fuktskader. Svellede gerikter på kjøkkenet bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre skade og mulig utvikling av råte. Observasjon av svart tremaur bør følges opp med nærmere undersøkelse og eventuelt tiltak for å hindre spredning og skade på bygningskonstruksjonen.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn:

##### Avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert skader i trevirke etter aktivitet av skadedyr.

#### Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av råteskader og soppangrep i konstruksjonene for å hindre videre forringelse og redusere risiko for svekket bæreevne og innemiljøproblemer. Høydeforskjeller i gulv bør utbedres dersom det er ønskelig å oppnå jevnt underlag, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i eldre boliger. Ved fremtidig renovering bør utbedring vurderes. Skjevheter kan medføre redusert bokomfort og påvirke bruk av rommene. Skader etter skadedyr og forekomst av svart tremaur på overflater bør undersøkes nærmere og nødvendige tiltak iverksettes for å hindre videre skade på konstruksjonene. Manglende tiltak kan føre til ytterligere svekkelse av treverk og økt risiko for strukturelle skader. Kostnadsestimatet er usikkert, og kan ikke fastsettes 100% før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

#### Pipe og ildsted:

##### Avvik:

Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

#### Konsekvens/tiltak:

Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

#### Krypkjeller:

##### Avvik:

- Det er registrert symptomer på skader på konstruksjoner i krypkjelleren.
- I himlingen i det første rommet ble det påvist skadet trevirke som følge av skadedyr.
- Det er observert fuktig grunn og fuktgjennomtrengning i ringmuren.

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Utførte arbeider med vindsperre og isolering er ikke utført fagmessig.

Konsekvens/tiltak:

Skadet trevirke som følge av skadedyr må utbedres, og det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadene. Fuktig grunn og fuktgjennomtrengning i ringmuren bør utbedres for å redusere risikoen for råte, sopp og ytterligere konstruksjonsskader. Det bør etableres heldekkende fuktsperre på bakken for å hindre oppfukning av konstruksjonene. Arbeider med vindsperre og isolering bør kontrolleres og utbedres fagmessig for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og varmetap. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for råteskader, soppvekst, skadedyrangrep og svekket bæreevne i konstruksjonene. Kostnadsestimatet er usikkert, og kan ikke fastsettes 100% før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

Innvendige trapper:

Avvik:

- Det er betydelig knirk i trappen.
- Det gjenstår arbeider før trappen kan anses som ferdigstilt.
- Trappen er ikke utført i henhold til fagmessig standard.

Konsekvens/tiltak:

Det bør utbedres knirk i trappen og arbeidet bør ferdigstilles i henhold til fagmessig standard. Konsekvensen av manglende utbedring er redusert brukskomfort, økt slitasje og potensiell sikkerhetsrisiko ved bruk av trappen.

Innvendige dører:

Avvik:

- Enkelte av de innvendige dørene tar i karmen ved lukking, har høy slitasje og skader på overflatene.
- Nedre del av baderomsdøren og døren til toalettrommet har påviste fuktskader.

Konsekvens/tiltak:

Det bør utføres justering eller utskifting av dører som tar i karmen, samt utbedring eller utskifting av dører med høy slitasje og overflateskader, for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Dører med påviste fuktskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for mugg- og råteskader, som kan påvirke inneklima og konstruksjonens levetid.

1. etasje - Bad/vaskerom - Generell:

Avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

#### Fuktsikring og drenering:

##### Avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er overskredet.
- Grunnmursplast er ikke festet med klemlist mot grunnmur.
- Grunnmursplasten er stedvis skadet, skjult og mangelfull.
- Det observeres innsig av vann fra krypkjeller.

#### Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte ut dreneringen, samt montere og sikre grunnmursplast med klemlist for å hindre fuktinntrengning. Skader og mangler på grunnmursplast bør utbedres for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Innsig av vann fra krypkjeller bør undersøkes nærmere og nødvendige tiltak iverksettes for å unngå økt risiko for fuktskader, råte og muggsopp i konstruksjonen.

#### Grunnmur og fundamenter:

##### Avvik:

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren. Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak:

Påviste skader og sprekkdannelser må utbedres for å hindre videre forringelse av grunnmuren og redusere risikoen for setnings-skader og inntrenging av fukt. Det anbefales også å undersøke årsaken til horisontalrissene nærmere, da disse kan indikere økt jordtrykk mot muren, noe som kan medføre ytterligere strukturelle skader dersom tiltak ikke iverksettes. Kostnadsestimatet er usikkert, og kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen. Estimater i rapporten er kun for ytterligere undersøkelser.

#### TGIU:

##### Oljetank

Eier opplyser at det ikke er etablert eller kjent nedgravd oljetank på eiendommen.

#### Helse, miljø og sikkerhet:

Det er avdekket enkelte forhold som ny kjøper bør ta stilling til.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.  
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i henhold til gjeldende retningslinjer, herunder langtidsmåling over minimum 2 måneder i vinterhalvåret. Målingen bør utføres i representative oppholdsrom. Dersom måleresultatet overstiger tiltaksgrensen, må egnede radonreducerende tiltak gjennomføres, etterfulgt av kontrollmåling. Dokumentasjon på utført måling og eventuelle tiltak bør foreligge og kunne fremvises ved utleie.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Våtrom:

I 2017 ble det installert nye fiboplater utenpå de gamle platene. Vask og skap på toalett ble byttet. Vask, skap, høyskap og benk over vaskemaskin og tørketrommel på badrom ble også nytt i 2017. Alt arbeidet på våtrom er utført av ufaglært.

Tak, yttervegg, vindu, dører og fasade:

I 2017 ble vinduer i 2-lags glass i første etasje byttet. Vinduer i 3-lags glass og 2-lags glass i andre etasje ble byttet. Verandadør i første etasje med 2-lags glass ble også byttet i 2017.

Pipe/ildsted:

Pipen har fått fyringsforbud, da det ikke var tett.

Elektrisk anlegg:

I 2017 ble det elektriske anlegget oppgradert av ufaglært i forbindelse med total oppussing av boligen. Ved el-tilsyn kom det frem en mangel på et overspenningsvern.

Påbygg:

I 1986 ble det bygd et tilbygg som i dag består av gang, bad og toalett.

Tilleggsbygg:

Boligen har ett tilleggsbygg, en eldre bod som må rehabiliteres.

Andre opplysninger:

Det er en avtale om snømåking av privat vei for alle naboene i Jenny Hansens vei.

## **Innhold**

Boligens første etasje inneholder: Entré, bad, toalett, kjøkken, stue og spisestue. Andre etasje består av fire soverom, der hovedsoverommet har eget walk-in closet.

## **Standard**

Boligen er en frittliggende enebolig over to etasjer med krypkjeller og et samlet bruksareal (BRA-I) på 113 kvadratmeter. Innvendige overflater og bygningsdeler bærer preg av normal bruk og vedlikehold. Etasjeskillene består av trebjelkelag, og det er registrert skjevheter eller svikt utover det som må forventes ut fra byggemåte og materialvalg. Romhøyden er målt til 235 cm i stue og 240 cm i hall 2. etasje. Boligen har en teglsteinspipe som per i dag ikke er i bruk, samt trapp i tre som binder etasjene sammen.

### **Kjøkken:**

Kjøkkenet er fra 2017 og er levert av HTH. Innredningen har glatte, hvite fronter og benkeplate i laminat med nedfelt sort kum i kompositt og tilhørende blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin under benkeplate og halvintegrert kjøleskap. Ventilator er integrert i skap over platetoppen med avtrekk ut. Gulvet er laminat, veggene er malte og taket har himlingsplater.

### **Bad:**

Hovedbadet er fra 1986, med baderomsplater på vegger, vinylbelegg med varmekabler på gulv og himlingsplater i tak. Innredningen består av enkel servantseksjon med skuffer og speil med toppmontert belysning. Dusjsonen har dusjkabinett, og det er etablert en plassbygd benk i eik med plass til vaskemaskin og tørketrommel under, samt skap som skjuler varmtvannsbereder. I 2017 ble badet oppgradert med nye baderomsplater utenpå eksisterende vegger, samt ny servantseksjon og innredning.

### **Toalettrom:**

Toalettrommet, også fra 1986, har vinylbelegg på gulv med varmekabler og baderomsplater på vegger. Innredningen består av enkel servantseksjon med skuffer og tilhørende blandebatteri fra 2017, samt gulvstående toalett.

### **Tekniske installasjoner:**

Innvendige vannrør er av kobber med varierende alder og tilstand, og stoppekran er plassert i krypkjeller. Avløpsrør er av plast av ukjent alder, hovedsakelig skjult i konstruksjonene, med synlige rør ved naturlig røropplegg. Ventilasjonen er basert på naturlig lufting. Oppvarming skjer via luft-tilluft varmepumpe, elektriske varmekabler i entré, bad og toalett, samt øvrig elektrisk oppvarming med panelovner. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er produsert i 2016. Sikringsskap er plassert i hall ved trapp, med automatsikringer, hovedsikring på 50 A og totalt 12 kurser. Elektro365 AS gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget i henhold til NEK 405-2-3 den 29.01.2026.

Generell beskrivelse av bygget:

Boligen er opprinnelig oppført i 1924 med senere tilbygg fra 1986. Bygningen er fundamentert på ringmur av sementblokker og har krypkjeller. Bærende konstruksjoner er i hovedsak tre, med etasjeskillere av trebjelkelag. Saltak er utført som sperrekonstruksjon i tre, med lufting fra raftene og undertak av rupanel. Hovedtak og tilbygg er tekket med betongtakstein fra 1995. Yttervegger over ringmur i opprinnelig del er maskinlaftet tømmer, utvendig kledd med liggende trekledning fra byggeåret. Tilbygget har lette bindingsverksvegger i tre med liggende trekledning fra 1986. Boligen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass montert i 2017, samt enkelte eldre trevinduer med isolerglass og koblet glass.

Tomt:

Eiendommen ligger på en romslig, oversiktig boligtomt med svakt skrånende terreng. Tomten er hovedsakelig opparbeidet med plen og gruset gårdsplass, tilpasset bebyggelsens plassering og høydeforskjeller. Det er gode lys- og solforhold, åpne utearealer og begrenset skygge fra omkringliggende bebyggelse. Tomten gir rom for videre tilpasning eller ytterligere opparbeidelse etter behov, med noe utsyn mot nærområdet.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering skjer på egen gårdsplass.

### **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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Varmepumpe og elektriske panelovner.

### Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

### Energimerke

G

### Informasjon om energiklasse

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

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 100 000

### Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

-----  
76 140 (Omkostninger totalt)

93 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 066 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 083 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 085 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 19 225 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 697 600 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 790 398 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no). Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

**Vannavgift**

Kr 5 764 for år 2024

**Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 835, bruksnummer 9 i Indre Østfold kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3118/835/9:

11.05.1983 - Dokumentnr: 3793 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

RETTIGHETSHAVER: PER NORVIK

Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.1985 - Dokumentnr: 3151 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:835 Bnr:36

Bestemmelse om kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.1921 - Dokumentnr: 900068 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:835 Bnr:6

27.05.2015 - Dokumentnr: 461742 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:835 Bnr:39

28.11.2014 - Dokumentnr: 1045660 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:835 Bnr:6

Gjelder også fremtidig fradelte tomter fra disse eiendommene

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold

Med flere bestemmelser

28.11.2014 - Dokumentnr: 1045660 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:835 Bnr:6  
Gjelder også fremtidig fradelte parseller fra disse eiendommene  
Med flere bestemmelser

Eiendommen er overbeheftet, dvs. at summen av de tinglyste pengeheftelsene pr. 04.03.2026 overstiger den forventede salgssummen. Etter forutgående avtale med kreditorene, er det inngått avtale om frivillig salg. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel kun gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige utleggstagere aksepterer å slette sitt pant, uten å få full innfrielse av det underliggende kravet. Megler vil holde kjøper orientert om eventuell utvikling i saken. For i best mulig grad å sikre gjennomføring av handelen, er det et ønske og en fordel at overtakelse blir satt til snarest mulig.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Indre østfold kommune opplyser om at dette ikke vil få noen praktisk betydning for ny eier.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings- og arealplaner**

Kommuneplan:

Kommuneplanens arealdel, PlanID 3014202101.

Formål: Boligbebyggelse.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Se kapittel 4 i kommuneplanen om generelle bestemmelser vedrørende plankrav i §4.1, og i §4.2 om unntak fra plankrav. Se i tillegg på andre aktuelle bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel.

### **Adgang til utleie**

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

**Legalpant**

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

**Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

**Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglerns vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 000 Fotograf

4 500 Kommunale opplysninger

19 500 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

14 900 Tilretteleggingsgebyr

Visninger (inkludert)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

18 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 96 300

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Anette Mandfloen Strøm

Daglig leder/Eiendomsmegler

anette.strom@aktiv.no

Tlf: 930 20 858

**Ansvarlig megler bistås av**

Madelene Hidalgo Nilsen

Eiendomsmeglerfullmektig

madelene.hidalgo.nilsen@aktiv.no

Tlf: 988 15 429

**Oppdragstaker**

Aktiv Askim AS, organisasjonsnummer 932672065

Stasjonsmester Frost gate 18, 1830 Askim

**Salgsoppgavedato**

04.03.2026















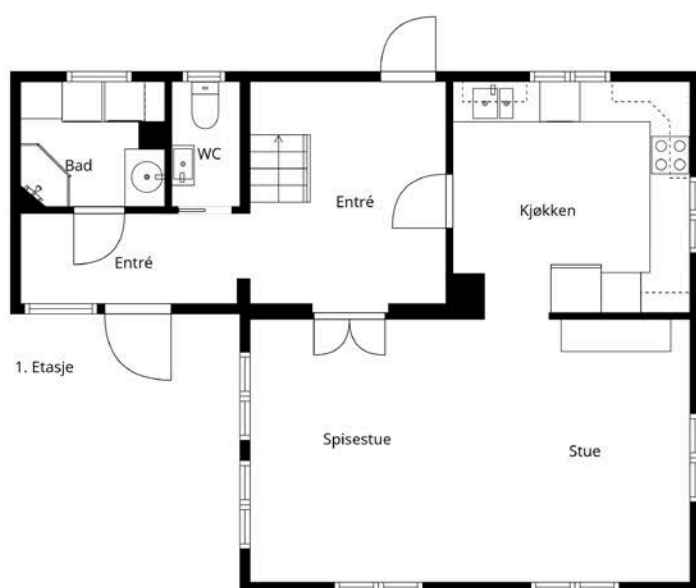




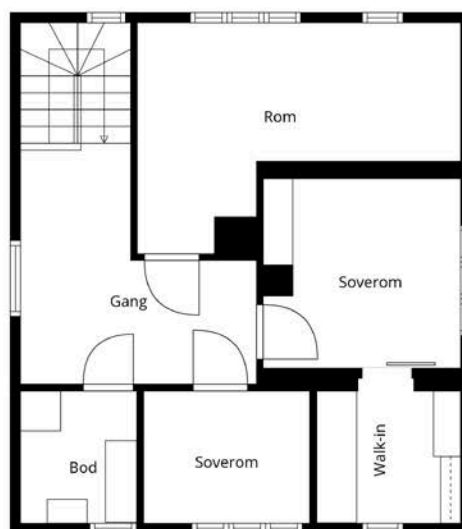




# Plantegning



1. Etasje



2. Etasje

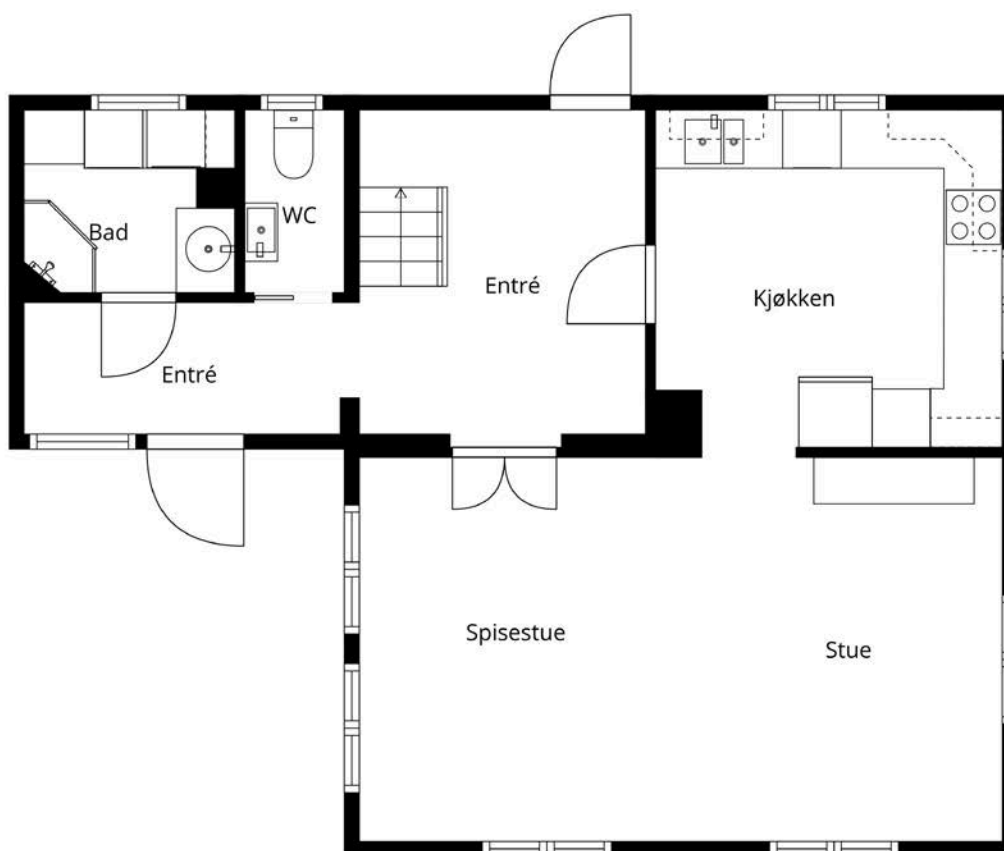
**FOTO**  
*etetera*

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



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

# Plantegning



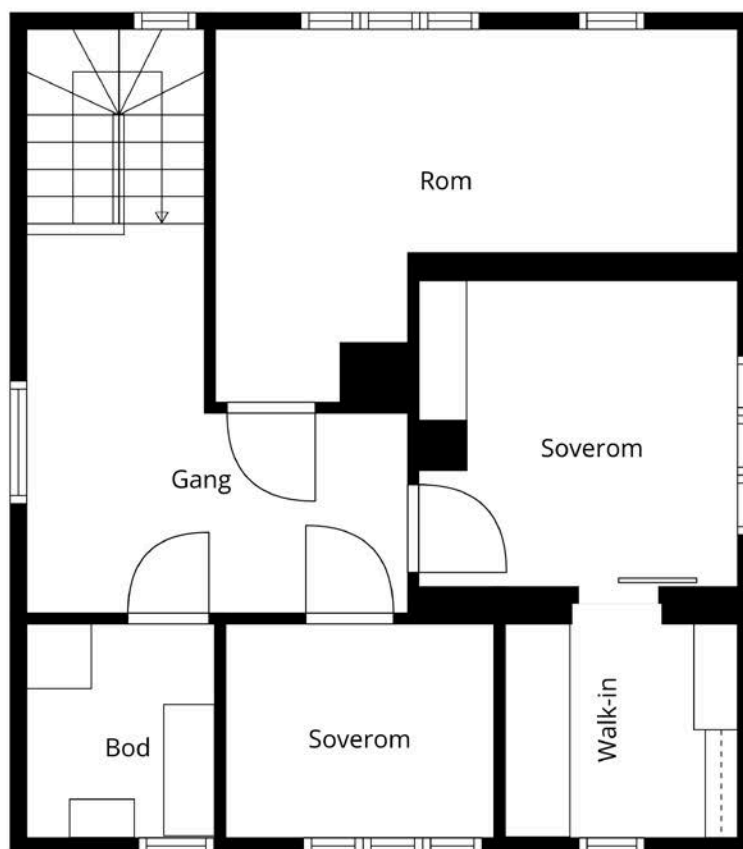
**FOTO**  
*etetera*

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



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

# Plantegning



**FOTO**  
*ettersom*

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



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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Jenny Hansens vei 6 , 1823 KNAPSTAD



INDRE ØSTFOLD kommune



gnr. 835, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m<sup>2</sup> BRA-i: 113 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 21049-1862

Referansenummer: GX4162

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen



AMUNDSEN  
TAKST OG TILSTANDSANALYSE



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

## Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstopdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge- og eiendomsbransjen, med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler. Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har gjennomført omfattende etterutdanning innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Foretaket er godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon. Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anerkjente standarder, herunder Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), NS 3600, NS 3424 og NS 3940. Arbeidet utføres med særlig vekt på faglig integritet, kvalitet og presise vurderinger, tilpasset kravene til en trygg og forutsigbar eiendomshandel. Firma er anbefalt av meglerportalen.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over to etasjer med krypkjeller, med et samlet bruksareal (BRA-I) på 113 m<sup>2</sup>. Boligen er opprinnelig oppført i 1924 og senere tilbygget i 1986.

## Planløsning:

1.etasje: Entré, hall m/trapp, bad, toalettrom, kjøkken og stue. Romhøyden i stuen ble målt til 235 cm.

2.etasje: Hall m/trapp, bod, soverom, tre soverom samt et omkleddingsrom med tilkomst fra soverom. Romhøyden i hall

2.etasje ble målt til 240 cm.

## HTH kjøkken fra 2017:

Innredningen har glatte, hvite fronter, benkeplate i laminat med nedfelt sort kum i kompositt og tilhørende blandedbatteri. Integreerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin under benkeplate, samt et halvintegreert kjøleskap. Kjøkkenventilator er integrert i skap over platetoppen med avtrekk ut.

## Bad fra 1986:

Rommet har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet med varmekabler, og himlingsplater i taket. Innredningen består av en enkel servantseksjon med skuffer og speil med toppmontert belysning. I dusjsonen er det etablert et dusjkabinett. Videre er det oppført en plassbygd benk i eik med plass til vaskemaskin og tørketrommel under, samt et skap som skjuler en varmtvannsbereder. I 2017 ble det montert nye baderomsplater utenpå eksisterende veggplater. I samme forbindelse ble rommet oppgradert med ny servantseksjon og innredning.

## Toalettrom fra 1986:

Rommet har vinylbelegg på gulv med varmekabler, baderomsplater på veggene. Innredningen består av en enkel servantseksjon med skuffer og tilhørende blandedbatteri fra 2017, samt et gulvstående toalett.

## Tekniske installasjoner:

Boligen har vannrør i kobber med varierende alder og tilstand. Stoppekran er observert plassert i krypkjeller. Innvendige avløpsrør er utført i plast av ukjent alder og tilstand, og er i hovedsak skjult i konstruksjonene. Avløpsrør er kun synlige der dette er naturlig, som ved røropplegg til vasker. Ventilasjonen er basert på naturlig lufting. Oppvarming av boligen skjer via luft-til-luft varmepumpe av ukjent alder, elektriske varmekabler i entré, bad og toalettrom, samt øvrig elektrisk oppvarming med panelovner eller tilsvarende løsninger. På badet er det installert en varmtvannsbereder med et volum på ca. 200 liter, produsert i 2016. Boligens sikringskap er plassert i hall ved trapp og er utstyrt med automatsikringer. Anlegget har hovedsikring på 50 A og totalt 12 kurser. Elektro365 AS gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget i henhold til NEK 405-2-3 den 29.01.2026.

## Generell beskrivelse av bygget:

Eiendommen omfatter en frittliggende enebolig opprinnelig oppført i 1924, med senere tilbygg fra 1986. Bygningen er oppført i tråd med vanlig byggeskikk for de respektive oppføringsstidspunktene, og fremstår som en kombinasjon av

eldre bygningsmasse og nyere utvidelse. Bygget er fundamentert på ringmur av sementblokker fra byggeåret og har krypkjeller. Bærende konstruksjoner er i hovedsak utført i tre, med etasjeskillere av trebjelkelag. Boligen har saltak, og takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon i tre. Det er etablert lufting fra raftene, og undertaket består av rupanel. Både hovedtak og tilbygg er tekket med betongtakstein fra 1995. Yttervegger over ringmur i opprinnelig bygningsdel er utført i maskinlaftet tømmer, utvendig kledd med liggende trekledning fra byggeåret. Yttervegger i tilbygget fra 1986 er oppført som lette bindingsverksvegger i tre med stående trekledning. Boligen har malte trevinduer med 2- og 3-lags montert i 2017, samt enkelte eldre trevinduer med isolerglass og koblet glass.

## Om tomten:

Eiendommen ligger på en romslig og oversiktlig boligtomt med svakt skrånende terreng. Tomten fremstår som hovedsakelig opparbeidet med plen og gruset gårdsplass, tilpasset bebyggelsens plassering og høydeforskjeller i området. Tomten har gode lys- og solforhold, med åpne utearealer og begrenset skygge fra omkringliggende bebyggelse. Beliggenheten gir også noe utsyn mot nærområdet. Det er god plass rundt bygningen, og tomten gir rom for videre tilpasning eller ytterligere opparbeidelse etter behov.

For en nærmere og mer detaljert beskrivelse av overflater, innredninger og installasjoner henvises det til rapportens respektive kontrollpunkter.

## Enebolig - Byggeår: 1924

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hovedtak og tilbygg er tekket med betongtakstein fra 1995. Besiktiget fra takfot.

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

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål av ukjent alder.

Yttervegger over ringmuren er maskinlaftet tømmer, komplementert med liggende trekledning fra byggeår.

Yttervegger på tilbygget er oppført i lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med stående trekledning fra 1986.

Boligen har saltak, og takkonstruksjonen er oppført som en sperrekonstruksjon i tre. Det er lufting fra raftene, og undertaket består av rupanel. I deler av loftet er det lagt gulv, og tilkomst skjer via lofts Luke med nedfellbar stige.

Takkonstruksjonen på tilbygget er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon, derfor har det ikke vært mulig å foreta en fullstendig vurdering.

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass i stue/spisestue og kjøkken, mens det på bad og entré er eldre trevinduer med 2-lags glass. Vinduene i 2. etasje består av 2- og 3-lags trevinduer, samt et vindu med koblet glass. De nye vinduene ble montert i 2017.

Boligen har en malt ytterdør med glassfelt av ukjent alder, samt en eldre balkongdør i tre med 2-lags glass i hall med trapp. Stempelet mellom glassene er falmet, slik at det ikke er mulig å bekrefte årstallet på døren.

## INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Flislagt entré og enstavs parkett.
- Vegger: Malte gipsplater med downlights i 1.etasje.
- Himlinger: Malte gipsplater.

Overflater er delvis oppgradert i 2017, men det gjenstår fortsatt en del arbeider før full ferdigstilling. I 2. etasje er det ene soverommet flytsparklet. Etasjen er i tillegg ombygget ved at hovedsoverommet har direkte adgang til et omkleddingsrom.

Boligen har et trebjelkelag i etasjeskille.

2.etasje: Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i hall m/trapp på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. På soverom med flytsparkel ble det målt mellom 30 mm - 60 mm.

1.etasje: Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue/spisestue på ca 2 m, 20 mm gjennom hele rommet. I hall m/trapp ble det målt mellom 10 mm - 15 mm.

Boligen er tilknyttet en teglsteinspipe som ikke er i bruk. Dersom kjøper har et ønske om å etablere et ildsted, må den rehabiliteres før bruk.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Fra kjelleren ble det observert nyere vindsperre og isolasjon, samt stedvis Glava-matter mot grunnen.

Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasjene med tette trappetrinn fra 2017.

Boligen er utstyrt med profilerte finerdører, samt en formpresset dør med glass av ukjent alder.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har et bad i direkte tilknytning til entréen fra 1986.

Rommet har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet med varmekabler, og himlingsplater i taket. Innredningen består av en enkel servantseksjon med skuffer og speil med toppmontert belysning. Til venstre for innredningen er det i tillegg et høyskap i samme stil, samt et veggmontert skap for ekstra oppbevaring. I dusjsonen er det etablert et dusjkabinett. Videre er det oppført en plassbygd benk i eik med plass til vaskemaskin og tørketrommel under, samt et skap som skjuler en varmtvannsbereider. Rommet ventileres via en elektrisk avtrekksvifte og vindu. Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i

veggkonstruksjonen.

\*I 2017 ble det montert nye baderomsplater utenpå eksisterende veggplater. I samme forbindelse ble rommet oppgradert med ny servantseksjon og innredning.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligen er utstyrt med et moderne og tidsriktig HTH-kjøkken fra 2017.

Innredningen har glatte, hvite fronter, benkeplate i laminat med nedfelt sort kum i kompositt og tilhørende blande batteri. Det er montert fliser på vegg over benk, samt belysning under overskap. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin under benkeplate, samt et halvintegrert kjøleskap. Kjøkkenventilator er integrert i skap over platetoppen med avtrekk ut. Det er montert komfyrvakt, men ikke waterguard, ettersom vannrørene ikke ble fornyet i 2017. Eier opplyser om at det er tilkoblet et eksternt vannfilter under kjøkkenbenk. Kjøkkenventilator er integrert i skap over platetoppen med avtrekk ut fra 2017

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet i 1. etasje fra 1986.

Rommet har vinylbelegg på gulv med varmekabler, baderomsplater på veggene og himlingsplater i taket. Innredningen består av en enkel servantseksjon med skuffer og tilhørende blande batteri fra 2017, samt et gulvstående toalett. Rommet ventileres naturlig via en ventil i yttervegg og vindu.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber med varierende alder og tilstand. Stoppekran ble observert i krypkjeller.

Boligen har avløpsrør av plast av ukjent alder og tilstand. Avløpsledninger ikke synlig, annet en røropplegg for vask.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligens oppvarming består av luft til luft varmpumpe (ukjent alder), varmekabler i entré, bad og toalettrom. For øvrig benyttes elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

På badet er det plassert en 200 liters varmtvannsbereider fra 2016.

Boligens sikringskap er plassert i hall m/trapp og er utstyrt med automatsikringer.

Hovedsikring 50 amp  
Kurser 12

\*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de undersøkelser og spørsmål som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sidestilles med en utvidet elk kontroll etter NEK 405-2-3, som kun kan utføres av sertifisert kontrollør. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller hjemmel til å gjennomføre en slik kontroll. Det elektriske anlegget er vurdert med bakgrunn av den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften legger til grunn. I henhold til forskriften skal den

# Beskrivelse av eiendommen

bygningssakkyndige redegjøre for konsekvensene av eventuelle avvik og feil som avdekkes. Etter at forskriften ble revidert 01.01.2026, skal ikke lenger den bygningssakkyndig fastsette tilstandsgrad for det elektriske anlegget. Dersom det er utført endringer eller tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, vil det være svært hensiktsmessig, både for selger og kjøper, at det gjennomføres en utvidet elkontroll i forbindelse med salget.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Fuktsikring og drenering av ukjent alder og tilstand.

Boligen er oppført på ringmur av sementblokker fra byggeåret.

Eiendommen ligger i et skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand.

Eier opplyser at det ikke er etablert eller kjent nedgravd oljetank på eiendommen.

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

[Gå til side](#)

Det er avdekket enkelte forhold som ny kjøper bør ta stilling til.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

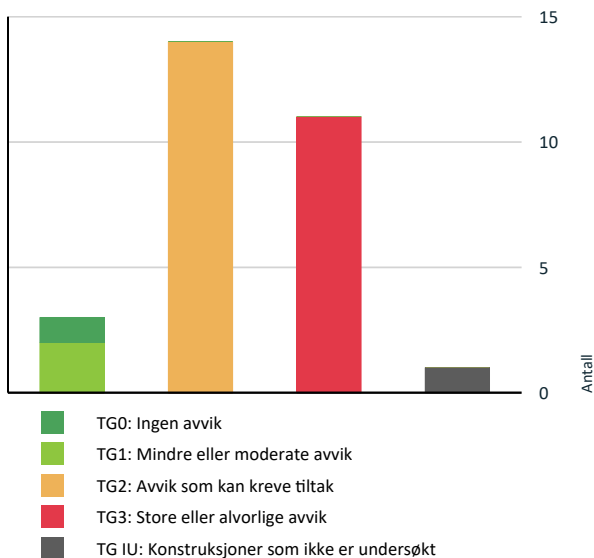
### Enebolig

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

Takstingeniøren har kun mottatt én tegning som omfatter tilbygget fra 1986. Det er derfor ikke foretatt kontroll av dagens bruk opp mot godkjent eller byggemeldt løsning. Innhenting av kommunale dokumenter og sammenstilling av dagens bruk med godkjente tegninger, dersom slike foreligger, er eiendomsmeglers eller ansvarlig foretak sitt ansvar. Arealopplysninger er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse og kan derfor avvike fra arealene angitt på byggetegninger.

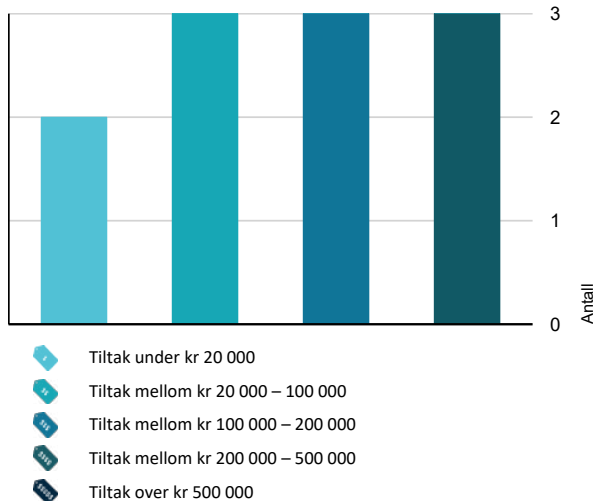
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Metode- og standardgrunnlag:  
Tilstandsanalysen er utført etter NS 3600:2018 (tilstandsrapport ved salg av bolig). Analysen er visuell, uten destruktive inngrep, og omfang/undersøkelsesplikt følger Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Skjulte konstruksjoner kontrolleres ikke utover det som kan avdekkes av visuell inspeksjon, (hulling i rom under terreng og våtrom) samt tilgjengelig dokumentasjon. Når ytterligere undersøkelser er påkrevd, anbefales dette uttrykkelig i rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### ! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er observert skadedyr i etasjeskillet, noe som gir økt risiko for at veggkonstruksjonene også kan være angrepet.
- Det er ingen lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.
- Det er påvist værslitt og oppsprukket kledning, med spredte råteskader i bordkledningen mot nordvest og nordøst. Videre er det observert råteskader på sålebenker i nedre del av kledningen samt på dekkbord ved vindskier.
- Det er påvist skjevheter i utvendig fasade, noe som gir indikasjoner på konstruktiv svikt.
- Boligen ble malt i 2017, men på bakgrunn av at tidligere overflatebehandling inneholdt linolje, må det påregnes at all gammel overflatebehandling må skrapes vekk før ny maling påføres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

##### ! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist lokale råteskader i de eldste vinduene.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført; det er påvist feilmontert vannbrettbeslag og belistning som er montert helt ned på vannbrettet.
- Innvendig i 2. etasje gjenstår det arbeid rundt alle vinduer.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

##### ! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

- Overflatene bærer preg av slitasje og manglende ferdigstilling av arbeider, med stedvise skader, hakk og merker.
- Ved ytterdøren ble det påvist en flis med bom (hulrom under).
- Nedre del av geriktene på kjøkkenet har begynt å svelle.
- Det observeres svart tremaur på overflater.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

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

Det er avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert skader i trevirke etter aktivitet av skadedyr.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

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

Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er registrert symptomer på skader på konstruksjoner i krypkjelleren.
- I himlingen i det første rommet ble det påvist skadet trevirke som følge av skadedyr.
- Det er observert fuktig grunn og fuktgjennomtrengning i ringmuren.
- Det er manglende fuktspærre på bakken.
- Utførte arbeider med vindspærre og isolering er ikke utført fagmessig.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

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

Det er avvik:

- Det er betydelig knirk i trappen.
- Det gjenstår arbeider før trappen kan anses som ferdigstilt.
- Trappen er ikke utført i henhold til fagmessig standard.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

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

Det er avvik:

- Enkelte av de innvendige dørene tar i karmen ved lukking, har høy slitasje og skader på overflatene.
- Nedre del av baderomsdøren og døren til toalettrommet har påviste fuktskader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er overskredet.
- Grunnmursplast er ikke festet med klemlist mot grunnmur.
- Grunnmursplasten er stedvis skadet, skjult og mangelfull.
- Det observeres innsig av vann fra krypkjeller.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

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

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.  
Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.  
Grunnmuren har sprekkdannelser.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det observeres arbeider som ikke er fagmessig utført, misfarging og skader i vinylbelegget, samt utette gjennomføringer. Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). TG3 er satt for rommet basert på alder og manglende tetthet i våtsonen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.  
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

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

Det er avvik:

- Det observeres deformasjoner i renner og nedløp, med punktvis lekkasjer.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vindskier mangler beslag.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist værslitt og oppsprukket kledning, samt spredte råteskader hjørnekasse.

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

Det er avvik:

- Det er fra loftet påvist indikasjoner på punktering av dampspærre, noe som kan medføre redusert funksjon av dampspærren og økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert istapper fra taket vinterstid, noe som kan indikere varmetap og/eller utilstrekkelig lufting.
- Det er registrert symptomer på aktivitet fra skadedyr i gammelt trevirke, men det er ikke tegn til aktivt angrep på inspeksjonstidspunktet.
- Det er påvist fuktskjolder på takstoler og sperrer.
- Det observeres symptomer på aktivitet fra mus.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

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

Det er avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det ble observert sprekker mellom vegg og tak fra entréen, noe som kan indikere bevegelser eller setninger i konstruksjonen. Det anbefales derfor å etablere tilkomst slik at konstruksjonen kan inspiseres ytterligere. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

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

Det er avvik:

- Dørene viser tegn til elde og slitasje, med værslitte overflater og sprekker i trevirket.
- Det er montert en husdyrluke i ytterdøren, noe som reduserer dørens tetthet og kan medføre økt varmetap, trekk og redusert beskyttelse mot vær og vind.

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

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige vannledningene er passert.
- Det er påvist irr på rør. Irring oppstår når kobber korroderer, og sees som et grønt belegg på rørene.
- Vannrør er utsatt for kulde, men det er montert varmekabel rundt rørene for å redusere risikoen for frostskaider.

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

Det er avvik:

- Det ble ikke påvist hvordan avløpsanlegget er luftet.
- Det ble ikke observert stakeluke innvendig i boligen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige avløpsledningene.

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

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

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

Det er avvik:

- Varmepumpen har ukjent alder og tilstand. Det er ikke dokumentert at det har vært utført service på varmpumpen de senere årene, noe som medfører usikkerhet om funksjon og levetid.

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

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

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

Det er avvik:

Terreng har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.

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

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

## ! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

- Overflatene bærer preg av elde og slitasje.
- Toalettrommet har kun naturlig avtrekk. I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne oppnå TG 0/1.

---

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1924

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

**Anvendelse**  
Benyttes til boligformål.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2026	Elkontroll	Elektro365 AS gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget i henhold til NEK 405-2-3 den 29.01.2026. Kjøper bør sette seg grundig inn i den vedlagte kontrollrapporten i denne tilstandsrapporten for å få en helhetlig oversikt over anleggets tilstand, registrerte avvik og eventuelle anbefalte tiltak.
2017	Bad	I 2017 ble det montert nye baderomsplater utenpå eksisterende veggplater. I samme forbindelse ble rommet oppgradert med ny baderomsinnredning bestående av servantseksjon, høyskap og benk.
2017	Toalettrom	I 2017 ble det installert ny servantseksjon og nytt toalett.
2017	Vinduer	Nye vinduer med 2 og 3-lags glass.
2017	Elektrisk anlegg	Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2017 i forbindelse med renovering av boligen. Det har vært gjennomført tilsyn av det elektriske anlegget, hvor det ble påvist mangel knyttet til manglende overspenningsvern.
1986	Tilbygg	Kilde: Tidligere takstrappport.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Hovedtak og tilbygg er tekket med betongtakstein fra 1995. Besiktiget fra takfot.

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

Nivå av analysen:  
Vurderingen av taktekkningen er utført ved visuell kontroll fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter, eventuelt fra stige der dette har vært forsvarlig og mulig. Det er gjort observasjoner av tekkings type, alder, utførelse og synlige tilstand, herunder vurdering av mosevekst, skader, slitasje og avrenning. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takstein (kun ved takfot), plater eller takrenner. For flate tak er inspeksjonen basert på visuell kontroll av overflate og synlige detaljer fra tilgjengelig posisjon. Skjulte konstruksjoner, undertak og festemidler er ikke kontrollert. For takflater som ikke er tilgjengelige, er vurderingen basert på observasjoner fra terreng, samt opplysninger fra eier om utførelse, alder og vedlikehold. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon eller mangelfull vedlikeholdstilstand vurderes ut fra alder, utførelse, materialtype og forventet levetid.

**Årstall:** 1995      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å fjerne mose og utføre jevnlig vedlikehold av taktekkningen for å forlenge levetiden og redusere risikoen for fuktskader og lekkasjer. Videre bør det vurderes å planlegge utskifting av taktekkning og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for skader og redusert funksjon.

### TG 2 Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål av ukjent alder.

#### Nivå av analysen:

Vurderingen av nedløp og beslag er utført ved visuell inspeksjon fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter. Det er gjort observasjoner av utførelse, materialtype, alder og synlig tilstand, samt kontrollert om vannavrenning fra tak og terrasser skjer på en hensiktsmessig og sikker måte. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takrenner eller nedløpsrør. Tilstanden er vurdert ut fra alder, synlige forhold som korrosjon, lekkasje og deformasjon. Skjulte nedløp, samt beslag under tekking eller kledning, er ikke inspisert og vurderes ut fra alder, materialtype og forventet levetid. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, oppdemming, manglende overlapp eller feilmontering vurderes i forhold til risiko for vanninntrengning og behov for vedlikehold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det observeres deformasjoner i renner og nedløp, med punktvis lekkasjer.
  - Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
  - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
  - Vindskier mangler beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Deformerte renner og nedløp med lekkasjer bør utbedres eller skiftes ut for å hindre vannskader på fasade og grunnmur. Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader og setningsskader. Snøfangere bør vurderes montert for å redusere risiko for snø- og isras, selv om det ikke var krav på byggetidspunktet. Beslag bør monteres på vindskier for å beskytte treverket mot fukt og forlenge levetiden. Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for funksjonssvikt og følgeskader.



#### TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger over ringmuren er maskinlftet tømmer, komplementert med liggende trekledning fra byggeår.

#### Nivå av analysen:

Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige overflater. Det er foretatt en faglig vurdering av materialvalg og utførelse, herunder om ytterkledningen fremstår tilstrekkelig luftet, samt alder og generelt vedlikeholdsnivå. Det er videre observert om det foreligger synlige avvik som sprekker, deformasjoner, råteskader eller fuktrelaterte misfarginger som kan indikere underliggende konstruktive svakheter. Undersøkelsen er gjennomført som en ikke-destruktiv kontroll. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen, herunder åpning av kledning, vindspærre eller isolasjon. Vurderingen omfatter kun synlige overflater og tilslutninger mot tak, beslag og grunnmur. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader i konstruksjoner og forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Fravær av visuelle symptomer utelukker ikke skjulte skader eller mangler i underliggende og utilgjengelige konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det er observert skadedyr i etasjeskillet, noe som gir økt risiko for at veggkonstruksjonene også kan være angrepet.
  - Det er ingen lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.
  - Det er påvist værslitt og oppsprukket kledning, med spredte råteskader i bordkledningen mot nordvest og nordøst. Videre er det observert råteskader på sålebenker i nedre del av kledningen samt på dekkbord ved vindskier.
  - Det er påvist skjevheter i utvendig fasade, noe som gir indikasjoner på konstruktiv svikt.
  - Boligen ble malt i 2017, men på bakgrunn av at tidligere overflatebehandling inneholdt linolje, må det påregnes at all gammel overflatebehandling må skrapes vekk før ny maling påføres.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å bekjempe og forebygge skadedyr, da angrep kan medføre ytterligere skade på veggkonstruksjonene. Lufting må etableres i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risiko for fuktskader, råte og soppdannelse. Værslitt og oppsprukket kledning samt råteskadede bord og sålebenker må skiftes ut for å hindre videre forringelse av fasaden og underliggende konstruksjoner. Skjevheter i utvendig fasade bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avdekke om det foreligger konstruktiv svikt, da dette kan påvirke byggets stabilitet og sikkerhet. Før ny overflatebehandling påføres, må all gammel maling med linolje fjernes ved grundig skrapping for å sikre god heft og varig resultat. Manglende forarbeid kan føre til dårlig vedheft og redusert levetid på ny maling. Kostnadsestimater er usikkert, og kan ikke fastsettes 100% før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

**Kostnadsestimater: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

Boligen har saltak, og takkonstruksjonen er oppført som en sperrekonstruksjon i tre. Det er lufting fra raftene, og undertaket består av rupanel. I deler av loftet er det lagt gulv, og tilkomst skjer via loftsluke med nedfellbar stige.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll fra tilgjengelige deler av loft og takkonstruksjon. Det er ikke foretatt åpning av himling, undertak eller isolasjon, og skjulte skader eller konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av synlige konstruksjoner, med fokus på eventuelle tegn til fukt, skadedyr, lekkasje, deformasjoner, lufting, isolasjonsforhold og generelt vedlikeholdsbehov. Det er i tillegg utført enkle stikktakinger og fuktmålinger der det har vært indikasjoner på Konstruksjonssvikt.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
  - Det er fra loftet påvist indikasjoner på punktering av dampsperre, noe som kan medføre redusert funksjon av dampsperrer og økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen.
  - Det er registrert istapper fra taket vinterstid, noe som kan indikere varmetap og/eller utilstrekkelig lufting.
  - Det er registrert symptomer på aktivitet fra skadedyr i gammelt trevirke, men det er ikke tegn til aktivt angrep på inspeksjonstidspunktet.
  - Det er påvist fuktskjolder på takstoler og sperrer.
  - Det observeres symptomer på aktivitet fra mus.
  - Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det bør utbedres skader eller punkteringer i dampsperrer for å hindre at varm, fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, da dette kan føre til kondens, fukt- og muggskader, og i verste fall svekke bæreevnen i takkonstruksjonen. Tiltak for å forbedre lufting og isolasjon bør vurderes for å redusere varmetap og dannelse av istapper, da utilstrekkelig lufting kan føre til fuktskader og dårlig inneluft. Videre undersøkelser og eventuelle tiltak mot skadedyr anbefales for å hindre skade på konstruksjoner, da skadedyr kan forårsake ødeleggelser på treverk, isolasjon og dampsperre. Fuktskjolder på takstoler og sperrer bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å forhindre videre fuktskader. Tiltak mot mus bør iverksettes for å hindre videre aktivitet, da mus kan skade kabler, isolasjon og føre til luktproblemer.

## TG 2 Veggkonstruksjon - Tilbygg

Yttervegger på tilbygget er oppført i lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med stående trekledning fra 1986.

**Årstall:** 1986      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
  - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
  - Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
  - Det er påvist værslitt og oppsprukket kledning, samt spredte råteskader i hjørnekasse.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Musesperre bør monteres for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader og helsefare. Værslitt og oppsprukket kledning, samt råteskader i hjørnekasse, bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre videre forringelse av bygget og opprettholde konstruksjonens levetid.

# Tilstandsrapport



## TO 2 Takkonstruksjon/ Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen på tilbygget er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon, derfor har det ikke vært mulig å foreta en fullstendig vurdering.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll fra tilgjengelige deler av loft og takkonstruksjon. Det er ikke foretatt åpning av himling, undertak eller isolasjon, og skjulte skader eller konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av synlige konstruksjoner, med fokus på eventuelle tegn til fukt, skadedyr, lekkasje, deformasjoner, lufting, isolasjonsforhold og generelt vedlikeholdsbehov. Det blir i tillegg utført enkle stikktaginger og fuktmålinger ved indikasjon på fukt.

Årstall: 1924

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.  
- Det ble observert sprekker mellom vegg og tak fra entréen, noe som kan indikere bevegelser eller setninger i konstruksjonen. Det anbefales derfor å etablere tilkomst slik at konstruksjonen kan inspiseres ytterligere. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilkomst for å muliggjøre grundigere inspeksjon av takkonstruksjonen, slik at eventuelle skjulte skader eller konstruksjonsfeil kan avdekkes. Konsekvensen av manglende tilgang og inspeksjon er økt risiko for uoppdagede skader, som kan føre til kostbare utbedringer eller redusert konstruksjonssikkerhet over tid. Sprekker mellom vegg og tak kan indikere bevegelser eller setninger, og bør undersøkes nærmere for å unngå ytterligere skadeutvikling.

## TO 3 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass i stue/spisestue og kjøkken, mens det på bad og entré er eldre trevinduer med 2-lags glass. Vinduene i 2. etasje består av 2- og 3-lags trevinduer, samt et vindu med koblet glass. De nye vinduene ble montert i 2017.

Nivå av analysen:

Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell observasjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtagelse.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i treverket.  
- Det er påvist lokale råteskader i de eldste vinduene.  
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført; det er påvist feilmontert vannbrettbeslag og belistning som er montert helt ned på vannbrettet.  
- Innvendig i 2. etasje gjenstår det arbeid rundt alle vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Karmene bør utbedres eller skiftes ut der det er sprekker og slitasje, for å hindre videre forringelse og redusere risiko for trekk og fuktskader. Råteskadde vinduer må skiftes ut for å unngå ytterligere skade på omkringliggende konstruksjon og for å sikre tilfredsstillende isolasjon og funksjon. Feilmonterte vannbrettbeslag og belistning må utbedres for å sikre korrekt avrenning og hindre vanninntrenging, som ellers kan føre til råte og fuktskader. Innvendig arbeid rundt vinduene i 2. etasje må ferdigstilles for å sikre god tetting og unngå varmetap og fuktproblemer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Belistning som er montert helt ned på vannbrettet

# Tilstandsrapport



Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

## ! TG 2 Dører

Boligen har en malt ytterdør med glassfelt av ukjent alder, samt en eldre balkongdør i tre med 2-lags glass i hall med trapp. Stempelet mellom glassene er falmet, slik at det ikke er mulig å bekrefte årstallet på døren.

Nivå av analysen:

Utvendige og innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Dørene viser tegn til elde og slitasje, med værslitte overflater og sprekker i trevirket.
- Det er montert en husdyrluke i ytterdøren, noe som reduserer dørens tetthet og kan medføre økt varmetap, trekk og redusert beskyttelse mot vær og vind.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og trekk. Husdyrluken i ytterdøren bør vurderes fjernet eller utbedret for å bedre tetthet og beskytte mot vær og vind. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for energitap, fuktskader og redusert levetid på dørene.



## INNVEDIG

## ! TG 3 Overflater

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Flislagt entré og enstavs parkett.
- Vegger: Malte gipsplater med downlights i 1. etasje.
- Himlinger: Malte gipsplater.

Overflater er delvis oppgradert i 2017, men det gjenstår fortsatt en del arbeider før full ferdigstillelse. I 2. etasje er det ene soverommet flytsparklet. Etasjen er i tillegg ombygd ved at hovedsoverommet har direkte adgang til et omkleddingsrom.

Nivå av analysen:

Gulv, vegger og himling er vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt flytting av tunge møbler eller demontering av fastmontert utstyr. Det tas forbehold om skjulte skader i konstruksjoner som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Overflatene bærer preg av slitasje og manglende ferdigstillelse av arbeider, med stedvise skader, hakk og merker.
  - Ved ytterdøren ble det påvist en flis med bom (hulrom under).
  - Nedre del av geriktene på kjøkkenet har begynt å svulle.
  - Det observeres svart tremaur på overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med slitasje, skader og manglende ferdigstillelse bør utbedres eller ferdigstilles for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk, samt redusere risiko for ytterligere forringelse. Flis med bom ved ytterdør bør utbedres for å unngå ytterligere skade og redusere risiko for fuktskader. Svullede gerikter på kjøkkenet bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre skade og mulig utvikling av råte. Observasjon av svart tremaur bør følges opp med nærmere undersøkelse og eventuelt tiltak for å hindre spredning og skade på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har et trebjelkelag i etasjeskille.

2.etasje: Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i hall m/trapp på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. På soverom med flytesparkel ble det målt mellom 30 mm - 60 mm.

1.etasje: Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue/spisestue på ca 2 m, 20 mm gjennom hele rommet. I hall m/trapp ble det målt mellom 10 mm - 15 mm.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert skader i trevirke etter aktivitet av skadedyr.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av råteskader og soppangrep i konstruksjonene for å hindre videre forringelse og redusere risiko for svekket bæreevne og innemiljøproblemer. Høydeforskjeller i gulv bør utbedres dersom det er ønskelig å oppnå jevnt underlag, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i eldre boliger. Ved fremtidig renovering bør utbedring vurderes. Skjevheter kan medføre redusert bokomfort og påvirke bruk av rommene. Skader etter skadedyr og forekomst av svart tremaur på overflater bør undersøkes nærmere og nødvendige tiltak iverksettes for å hindre videre skade på konstruksjonene. Manglende tiltak kan føre til ytterligere svekkelse av treverk og økt risiko for strukturelle skader. Kostnadsestimatet er usikkert, og kan ikke fastsettes 100% før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen er tilknyttet en teglsteinspipe som ikke er i bruk. Dersom kjøper har et ønske om å etablere et ildsted, må den rehabiliteres før bruk.

\*Ansvaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

### Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Fra kjelleren ble det observert nyere vindsperre og isolasjon, samt stedvis Glava-matter mot grunnen.

### Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av krypkjeller fra tilgjengelige inspeksjonsluker eller adkomstpunkter. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, og tilgangen kan være begrenset av utilgjengelige områder eller sikkerhetsmessige forhold. Der det har vært mulig, er det gjort kontroll av bærekonstruksjoner, ventilasjon, fuktforhold, isolasjon, sopp- eller muggvekst, råte og tegn til skadedyr. Det er gjennomført enkle fuktmålinger og stikktakinger der det har vært grunn til mistanke om konstruksjonssvikt. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lot seg avdekke uten destruktive inngrep.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert symptomer på skader på konstruksjoner i krypkjelleren.
- I himlingen i det første rommet ble det påvist skadet trevirke som følge av skadedyr.
- Det er observert fuktig grunn og fuktgjennomtrengning i ringmuren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Utførte arbeider med vindsperre og isolering er ikke utført fagmessig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet trevirke som følge av skadedyr må utbedres, og det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadene. Fuktig grunn og fuktgjennomtrengning i ringmuren bør utbedres for å redusere risikoen for råte, sopp og ytterligere konstruksjonsskader. Det bør etableres heldekkende fuktsperre på bakken for å hindre oppfuktning av konstruksjonene. Arbeider med vindsperre og isolering bør kontrolleres og utbedres fagmessig for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og varmetap. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for råteskader, soppvekst, skadedyrangrep og svekket bæreevne i konstruksjonene. Kostnadsestimatet er usikkert, og kan ikke fastsettes 100% før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## TG 3 Innvendige trapper

Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasjene med tette trappetrinn fra 2017.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er betydelig knirk i trappen.
- Det gjenstår arbeider før trappen kan anses som ferdigstilt.
- Trappen er ikke utført i henhold til fagmessig standard.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres knirk i trappen og arbeidet bør ferdigstilles i henhold til fagmessig standard. Konsekvensen av manglende utbedring er redusert brukskomfort, økt slitasje og potensiell sikkerhetsrisiko ved bruk av trappen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 3 Innvendige dører

Boligen er utstyrt med profilerte finerdører, samt en formpresset dør med glass av ukjent alder.

### Nivå av analysen:

Innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

### Vurdering av avvik:

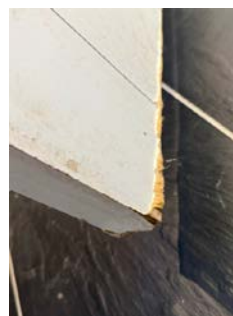
- Det er avvik:
  - Enkelte av de innvendige dørene tar i karmen ved lukking, har høy slitasje og skader på overflatene.
  - Nedre del av baderomsdøren og døren til toalettrommet har påviste fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres justering eller utskifting av dører som tar i karmen, samt utbedring eller utskifting av dører med høy slitasje og overflateskader, for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Dører med påviste fuktskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for mugg- og råteskader, som kan påvirke innneklima og konstruksjonens levetid.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

Boligen har et bad i direkte tilknytning til entréen fra 1986.

Rommet har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet med varmekabler, og himlingsplater i taket. Innredningen består av en enkel servantseksjon med skuffer og speil med toppmontert belysning. Til venstre for innredningen er det i tillegg et høyskap i samme stil, samt et veggmontert skap for ekstra oppbevaring. I dusjsonen er det etablert et dusjkabinett. Videre er det oppført en plassbygd benk i eik med plass til vaskemaskin og tørketrommel under, samt et skap som skjuler en varmtvannsbereder. Rommet ventileres via en elektrisk avtrekksvifte og vindu.

\*I 2017 ble det montert nye baderomsplater utenpå eksisterende veggplater. I samme forbindelse ble rommet oppgradert med ny servantseksjon og innredning.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det observeres arbeider som ikke er fagmessig utført, misfarging og skader i vinylbelegget, samt utette gjennomføringer. Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsoner). TG3 er satt for rommet basert på alder og manglende tetthet i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjonen.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Utført av undertegnede på befaring 30.01.2026



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Boligen er utstyrt med et moderne og tidsriktig HTH-kjøkken fra 2017.

Innredningen har glatte, hvite fronter, benkeplate i laminat med nedfelt sort kum i kompositt og tilhørende blandebatteri. Det er montert fliser på vegg over benk, samt belysning under overskap. Integreerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin under benkeplate, samt et halvintegrert kjøleskap. Kjøkkenventilator er integrert i skap over platetoppen med avtrekk ut. Det er montert komfyrvakt, men ikke waterguard, ettersom vannrørene ikke ble fornyet i 2017. Eier opplyser om at det er tilkoblet et eksternt vannfilter under kjøkkenbenk.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er integrert i skap over platetoppen med avtrekk ut fra 2017

Årstall: 2017

Kilde: Eier

## SPECIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

## TG 2 Overflater og konstruksjon

# Tilstandsrapport

Toalettrommet i 1. etasje fra 1986.

Rommet har vinylbelegg på gulv med varmekabler, baderomsplater på veggene og himlingsplater i taket. Innredningen består av en enkel servantseksjon med skuffer og tilhørende blandebeholder fra 2017, samt et gulvstående toalett. Rommet ventileres naturlig via en ventil i yttervegg og vindu.

## Vurdering av avvik:

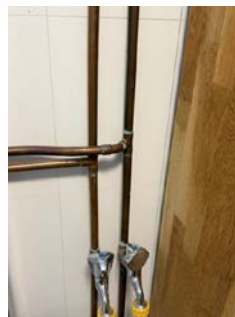
- Det er avvik:

- Overflatene bærer preg av elde og slitasje.  
- Toalettrommet har kun naturlig avtrekk. I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne oppnå TG 0/1.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene bør oppgraderes for å sikre tilfredsstillende standard og redusere risiko for videre slitasje og skader. Det bør etableres mekanisk avtrekk i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader, dårlig innelima og luktproblemer.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber med varierende alder og tilstand. Stoppekran ble observert i krypkjeller.

Nivå av analysen:

Vurderingen av vannledninger er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer og tilkoblinger, samt registrering av rørtype, materiale og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller skap som krever inngrep. Skjulte rørføringer i vegger, gulv eller sjakter er ikke inspisert. For rør-i-rør-systemer er vurderingen basert på tilgjengelig fordelerskap, inkludert kontroll av skrapavlørp og merking av rør. Det er kontrollert om anlegget har lett tilgjengelig og merket hovedstoppekran, og om krav til lekkasjesikring i rom uten sluk (automatisk lekkasjestopper) er oppfylt. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse kontrolleres, og vurderes ut fra alder, utførelse og tilstand.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige vannledningene er passert.  
- Det er påvist irr på rør. Irring oppstår når kobber korroderer, og sees som et grønt belegg på rørene.  
- Vannrør er utsatt for kulde, men det er montert varmekabel rundt rørene for å redusere risikoen for frostskafer.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er påvist irr på rørene. Videre bør tilstanden på rørene følges opp jevnlig for å oppdage eventuelle lekkasjer eller ytterligere korrosjon. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene kan være økt risiko for lekkasjer, vannskader og driftsavbrudd.

### TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast av ukjent alder og tilstand. Avløpsledninger ikke synlig, annet en røropplegg for vask.

Nivå av analysen:

Vurderingen av avløpsrør er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer, tilkoblinger og synlige deler av avløpssystemet. Det er registrert materialtype, dimensjon og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen er basert på ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, sjakter eller gulv. Skjulte avløpsrør i vegger, dekker og bakkenivå er ikke inspisert. Det er heller ikke utført kamerainspeksjon, tetthetsprøving eller spyling av rør. Tilgjengelige rørføringer, vannlåser og tilkoblinger ved servanter, kjøkken, vaskerom og våtrom er kontrollert visuelt for tegn til lekkasje, eller kondens. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse er kontrollert og vurdert ut fra alder, materiale og teknisk tilstand.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble ikke påvist hvordan avløpsanlegget er luftet.  
- Det ble ikke observert stakeluke innvendig i boligen.  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige avløpsledningene.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser for å avklare hvordan avløpsanlegget er luftet, samt om det finnes stakeluke innvendig i boligen. Manglende lufting og stakeluke kan medføre økt risiko for dårlig avrenning, luktproblemer og vanskeliggjort vedlikehold ved eventuelle tilstoppinger. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsledningene er passert, øker risikoen for plutselige skader og lekkasjer. Videre oppfølging og eventuelt utskiftning bør vurderes.

# Tilstandsrapport

## TC 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i alle rom. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

## TC 2 Varmesentral

Boligens oppvarming består av luft til luft varmepumpe (ukjent alder), varmekabler i entré, bad og toalettrom. For øvrig benyttes elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Varmepumpen har ukjent alder og tilstand. Det er ikke dokumentert at det har vært utført service på varmepumpen de senere årene, noe som medfører usikkerhet om funksjon og levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utført service og alder på varmepumpen. Manglende service og ukjent tilstand medfører økt risiko for redusert funksjon, kortere levetid og eventuelle driftsstans, noe som kan føre til økte kostnader for reparasjon eller utskifting.

## TC 2 Varmtvannstank

På badet er det plassert en 200 liters varmtvannsbereider fra 2016.

Nivå for analysen:

Vurderingen av varmtvannsbereider er utført ved visuell inspeksjon av plassering, tilkoblinger, alder og merking. Det er kontrollert om bereideren er hensiktsmessig plassert i forhold til byggets utforming og krav til lekkasjesikring. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt demontering eller åpning av konstruksjoner for å få tilkomst til bereideren. Visuell kontroll omfatter tilkoblinger for vann og avløp, sikkerhetsventil og eventuelt traue eller annen form for oppsamling ved lekkasje. Det vurderes om krav til lekkasjestopper og kontrollert avløp fra sikkerhetsventil er oppfylt, særlig der bereideren er plassert i rom uten sluk. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller mangelfull festing/avløp kontrolleres og vurderes ut fra alder, utførelse og forskriftsmessig løsning. Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse innen VVS-tekniske installasjoner, og vurderingen er begrenset til visuelt observerbare forhold.

Årstill: 2016 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bereideren må tilkobles fast installasjon i henhold til gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmgang og brannfare.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskriften 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.*

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

Boligens sikringsskap er plassert i hall m/trapp og er utstyrt med automatsikringer. Elektro365 AS gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget i henhold til NEK 405-2-3 den 29.01.2026.

Hovedsikring 50 amp  
Kurser 12

\*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de undersøkelser og spørsmål som følger av forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sidestilles med en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3, som kun kan utføres av sertifisert kontrollør. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller hjemmel til å gjennomføre en slik kontroll. Det elektriske anlegget er vurdert med bakgrunn av den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften legger til grunn. I henhold til forskriften skal den bygningssakkyndige redegjøre for konsekvensene av eventuelle avvik og feil som avdekkes. Etter at forskriften ble revidert 01.01.2026, skal ikke lenger den bygningssakkyndig fastsette tilstandsgrad for det elektriske anlegget. Dersom det er utført endringer eller tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, vil det være svært hensiktsmessig, både for selger og kjøper, at det gjennomføres en utvidet elkontroll i forbindelse med salget.

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

Ja

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2017 i forbindelse med renovering av boligen, men uten at det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidet. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å bekrefte at anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.**

### Inntak og sikringsskap

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

Nei

# Tilstandsrapport

## Generell kommentar

Elektro365 AS gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget i henhold til NEK 405-2-3 den 29.01.2026. Kjøper bør sette seg grundig inn i den vedlagte kontrollrapporten i denne tilstandsrapporten for å få en helhetlig oversikt over anleggets tilstand, registrerte avvik og eventuelle anbefalte tiltak.

NEK 405-2-3 er standarden for tilstandsvurdering ved boligsalg. En sertifisert tilstandsvurdering gir et godt grunnlag for en konfliktfri bolighandel, og bedre elsikkerhet. Standarden er utarbeidet for å kunne dekke opp kravene i forskrift til avhendingslova.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

## **TG 3** Fuktsikring og drenering

Fuktsikring og drenering av ukjent alder og tilstand.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av synlige deler av dreneringssystemet og grunnmurskonstruksjonen fra utvendig terreng og eventuelt fra innvendige rom mot terreng. Det er ikke foretatt oppgraving eller destruktive inngrep, og dreneringens tilstand er derfor i hovedsak vurdert ut fra alder, type, synlige symptomer og observasjoner. Vurderingen bygger på observasjoner av terrengfall, overflatevann, fukt, saltutslag og vegetasjon langs grunnmur, samt eventuelle indikasjoner på svikt i drenering eller manglende utvendig fuktsikring.

### Vurdering av avvik:

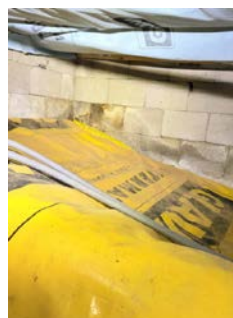
- Det er avvik:
  - Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er overskredet.
  - Grunnmursplast er ikke festet med klemlist mot grunnmur.
  - Grunnmursplasten er stedvis skadet, skjult og mangelfull.
  - Det observeres innsig av vann fra krypkjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte ut dreneringen, samt montere og sikre grunnmursplast med klemlist for å hindre fuktinntrengning. Skader og mangler på grunnmursplast bør utbedres for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Innsig av vann fra krypkjeller bør undersøkes nærmere og nødvendige tiltak iverksettes for å unngå økt risiko for fuktskader, råte og muggsopp i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



# Tilstandsrapport

## TG 3 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på ringmur av sementblokker fra byggeåret.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av tilgjengelige overflater av grunnmur fra utvendig og innvendig side, uten destruktive inngrep. Det er ikke foretatt oppgraving eller åpning av konstruksjonen, og skjulte skader eller feil kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjoner av sprekker, riss, saltutslag, misfarging, fuktmerker og eventuelle deformasjoner, samt tegn til setninger eller bevegelse.

**Vurdering av avvik:**

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Påviste skader og sprekkdannelser må utbedres for å hindre videre forringelse av grunnmuren og redusere risikoen for setningsskader og inntrenging av fukt. Det anbefales også å undersøke årsaken til horisontalrissene nærmere, da disse kan indikere økt jordtrykk mot muren, noe som kan medføre ytterligere strukturelle skader dersom tiltak ikke iverksettes. Kostnadsestimatet er usikkert, og kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen. Estimater i rapporten er kun for ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 2 Terrenghold

Eiendommen ligger i et skrånende terreng.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er basert på visuell vurdering av terrengforholdene rundt bygningen. Det er gjort observasjoner av terrengtype, helningsforhold, overflatevann og om det er tilfredsstillende avrenning fra bygningen. Vurderingen bygger på visuelle observasjoner på stedet, supplert med generelle vurderinger basert på tilgjengelig informasjon fra Kartverket, NVE og NGI. Det er ikke gjennomført grunnundersøkelser, nivåmålinger eller oppgraving, og skjulte forhold under terreng er derfor ikke vurdert.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Terrenget har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Dersom terrenget ikke heller tilstrekkelig bort fra bygningen, kan overflatevann renne inn mot grunnmuren. Dette kan øke fuktbelastningen på konstruksjonen, redusere dreneringens effekt og i verste fall føre til vanninntrengning i kjeller eller sokkeletasje. Over tid kan dette også bidra til skader som fuktige kjellervegger, muggvekst og svekket bærekonstruksjon. Terrenget rundt bygningen bør ha en helning på minst 1:50 (2 cm per meter) over en avstand på minst 3 meter ut fra grunnmuren. Dette sikrer at overflatevann ledes bort fra bygget. Eventuelt kan det etableres drenerende tiltak som drengrøfter, sandfang eller fordrøyningsløsninger for å håndtere overvann effektivt. Ved store vannmengder eller utfordrende grunnforhold kan ytterligere tiltak som kantdrenering eller avledning med drengør vurderes.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da disse er av ukjent alder og tilstand. Konsekvensen ved høy alder og ukjent tilstand kan være økt risiko for lekkasjer, driftstans eller plutselige kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting.

## TG IU Oljetank

Eier opplyser at det ikke er etablert eller kjent nedgravd oljetank på eiendommen.

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

# Tilstandsrapport

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



## Helse, miljø og sikkerhet

Det er avdekket enkelte forhold som ny kjøper bør ta stilling til.

### Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i henhold til gjeldende retningslinjer, herunder langtidsmåling over minimum 2 måneder i vinterhalvåret. Målingen bør utføres i representative oppholdsrom. Dersom måleresultatet overstiger tiltaksgrensen, må egnede radonreducerende tiltak gjennomføres, etterfulgt av kontrollmåling. Dokumentasjon på utført måling og eventuelle tiltak bør foreligge og kunne fremvises ved utleie.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

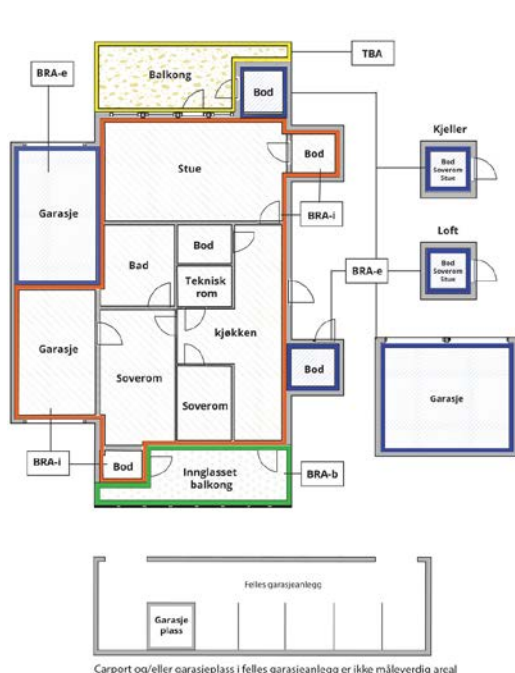
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	51			51	
1.etasje	62			62	
Krypkjeller					
<b>SUM</b>	<b>113</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>113</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Hall m/trapp, bod, soverom 1, soverom 2, soverom 3, omkleddingsrom		
1.etasje	Entré, hall m/trapp, toalettrom, bad/vaskerom, kjøkken, stue		
Krypkjeller		Kryperom	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Takstingeniøren har kun mottatt én tegning som omfatter tilbygget fra 1986. Det er derfor ikke foretatt kontroll av dagens bruk opp mot godkjent eller byggemeldt løsning. Innhentning av kommunale dokumenter og sammenstilling av dagens bruk med godkjente tegninger, dersom slike foreligger, er eiendomsmeglers eller ansvarlig foretak sitt ansvar. Arealopplysninger er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse og kan derfor avvike fra arealene angitt på byggetegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* jmfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Christian Amundsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 Indre Østfold	835	9		0	726.9 m <sup>2</sup>	Beregnet areal (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Jenny Hansens vei 6

### Hjemmelshaver

Wilhelmsen Elisabeth Zeena Meinert, Wilhelmsen  
Janick

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Knapstad i Indre Østfold kommune, et godt etablert tettsted med blandet småhusbebyggelse. Området rundt adressen fremstår som stille og barnevennlig, med mindre boligveier og tilnærmet gjennomgangstrafikk. Boligen har en praktisk beliggenhet i nærhet til lokale servicetilbud, tur- og friluftsområder samt gang- og sykkelveier som knytter boligen til omkringliggende boligområder. Knapstad har dagligvarebutikk, barnehager og skole, og det er kort avstand til øvrige lokale fasiliteter. Transportmessig har området god adkomst med bil via lokale veier, og det er korte avstander til hovedferdselsårer som gir enkel forbindelse til omkringliggende tettsteder og byer. Området har også kollektivtilbud med busstilbud i nærheten, som gir forbindelse til større knutepunkter. Beliggenheten kombinerer et rolig og oversiktlig boligmiljø med praktiske hverdagstilbud og god tilgjengelighet til større infrastrukturer, noe som samlet gir et attraktivt bomiljø.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen ligger på en romslig og oversiktlig boligtomt med svakt skrånende terreng. Tomten fremstår som hovedsakelig opparbeidet med plen og gruset gårdsplass, tilpasset bebyggelsens plassering og høydeforskjeller i området. Tomten har gode lys- og solforhold, med åpne utearealer og begrenset skygge fra omkringliggende bebyggelse. Beliggenheten gir også noe utsyn mot nærområdet. Det er god plass rundt bygningen, og tomten gir rom for videre tilpasning eller ytterligere opparbeidelse etter behov.

### Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesmerkninger er derfor ikke vurdert.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	26.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	30.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	30.01.2026		Fremvist		Nei
EI-kontroll NEK 405-2-3	29.01.2026		Innhentet		Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	
2	16.02.2026	
3	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

### Personvern

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

## Elektro365 AS



### Jenny Hansens Vei 6

*Jenny Hansens Vei 6, 1823 Knapstad*

Rapport 405-2-3 avhending (Teknisk tilstandsvurdering privat salg)

Rapporten er utarbeidet av sertifisert kontroll foretak iht. 405-4, samt at kontrolløren er sertifisert iht. 405-2-3 avhending. Krav til sertifisert personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk finner man hos Nemko eller DNV.

Den vedlagte teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg og utstyr skal ivareta kravene i avhendingsloven og forskrift om avhending (tryggere boligsalg)

Sjekklisten utført 29.01.2026

ID 1563144

<b>Kunde:</b>	Janick Wilhelmsen
<b>Kontroll utført av:</b>	Fredrik Mørk
<b>Kontrollforetak:</b>	Elektro365 AS

## Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik				
TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
0	1	3	0	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
0	1	3	0	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
0	0	0	0	0

**TG0** **TG0 Ingen avvik** Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Ingen symptomer på avvik. Merknad: Installasjonen eller deler av installasjonen er mindre enn 5 år gammel

**TG1** **TG1 Mindre eller moderate avvik/informasjon** Normal slitasje er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler. Merknad 1: Avvik på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivå. Installasjonen er ikke nødvendigvis i henhold til dagens behov. Merknad 2: TG1 kan gis når det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse og bygningsdelen er tilnærmet ny.

**TG IU** **TG IU: Ikke undersøkt** Skal kun brukes unntaksvis. Skjult elektrisk installasjon og utstyr eller utilgjengelig pga fysiske hindringer på undersøkelse tidspunktet

**TG2** **TG2 Vesentlige avvik** Delen er sterkt nedslitt, eller har en vesentlig skade, eller har en vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Merknad: Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak, eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid, eller mangelfullt eller feil utført vedlikehold.

**TG3** **TG3 Store eller alvorlige avvik** Delen har nært forestående eller total funksjonssvikt. Eller det er behov for strakstiltak. Kan representere fare for liv og helse. Skal utbedres umiddelbart. Merknad: Alvorlige forskriftsbrudd med farer for direkte berøring, brannfare og berøringsfare benyttes TG 3.

## Innledning og konklusjon til rapporten

### Innledning

Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart eller så må man evt. koble fra anlegget til det er rettet. Avvik laget med TG 2, rettes iht. avtale man med el-virksomhet. Det er ikke ulovlig å selge med feil og mangler så kjøper bes å lese igjennom veldig nøye om rapporten innehar avvik så må man være klar over at man kjøper dette med evt. opplyste feil og avvik, men dersom selger har rettet avvik som er funnet vil dette komme frem tydelig i rapporten og da vil avviket frem komme som lukket i rapporten. Det også slik at det blir satt tilstandsgrad på gjenværende levetid betraktning og dette har ikke noe med avvik å gjøre er kun er ren informasjon på forventet levetid som er gått eller som gjenstår for kjøpers informasjon innen man kjøper objektet.

### Rapportens hoved konklusjoner

Denne tekniske tilstandsrapporten iht. standarden 405-2-3 er utført av en sertifisert kontrollør iht. standarden 405-2-3. I rapporten vil du som kjøper finne informasjon om det elektriske anlegget og elektrisk utstyr som en kjøper har krav på å kjenne før man går til kjøp. Rapporten vedlagt inneholder blant annet sjekklister fra en el-kontroll men det er for eksempel ikke demontert alt av elektriske punkt og utstyr, men det er tatt ned et representativt utvalg av elektriske punkter og utstyr, slik standarden krever for å få sett over at anlegget er i fagmessig stand eller ikke iht. el-forskrifter. Det er også i rapport tatt med både avklaringspunkter fra selger og levetidsbetraktninger fra selgeropplysninger på forskjellig elektrisk installasjon og elektrisk utstyr, samt at der det evt. er funnet avvik er det satt opp nøye tilstandsgrad med forklaring på alvorlighetsgraden. Det i rapporten oppsatt to analysenivåer, der ser man hvilket nivå denne rapport er utført iht. Det er av stor viktighet at potensielle kjøpere leser denne tekniske tilstandsrapporten for det elektriske anlegget og utstyret rapporten svært nøye pga selger kan velge å selge med alle avvik, feil og mangler, eller evt. at noen avvik er rettet, men andre avvik er ikke rettet og således overtas av kjøper pga rapporten opplyser da om slike avvik. Om avvik evt. er rettet helt eller evt. om avvik ikke er rettet, det kommer tydelig frem i rapporten både i tellemotor i start av rapporten i tillegg ser man også tellemotor i hvert enkelt sjekklisterpunkt i tillegg.

## Grunnleggende opplysninger

### Kontrollforetak

Elektro365 AS  
[post@elektro365.no](mailto:post@elektro365.no)  
[45089060](tel:45089060)  
Østbuen 6J, 1820 Spydberg

IK ansvarlig: Madelein Johansen  
[madelen@elektro365.no](mailto:madelen@elektro365.no)  
[92228207](tel:92228207)

### Selger

Janick Wilhelmsen  
[jw90@live.no](mailto:jw90@live.no)  
[92779068](tel:92779068)

Jenny Hansens Vei 6  
1823 Knapstad

Oppdragsgiver:  
Janick Wilhelmsen  
[jw90@live.no](mailto:jw90@live.no)  
[92779068](tel:92779068)

Jenny Hansens Vei 6, Knapstad 1823

### Om rapporten

Kontroll dato: 29.01.2026 Rapport er gyldig til 29.01.2027

Sted: Jenny Hansens Vei 6, 1823 Knapstad

Nettsystem: IT 230 V

Kontrollobjekt: Stikk prøve kontroll av det elektriske

### Kontrollør

Fredrik Mørk  
[fredrik@elektro365.no](mailto:fredrik@elektro365.no)  
[45089060](tel:45089060)

### Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: 2017

Referansenivå senere større ombygninger i senere år: 2017

### Habilitetsnivå kontrollør

#### Nivå B

Uavhengig foretak, som samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg, men som ikke har prosjektert, bygget eller reparert det anlegget som skal kontrolleres

TG2

## Åpent el-avvik

Avvik opprettet 29.01.2026 Avvik lukket -

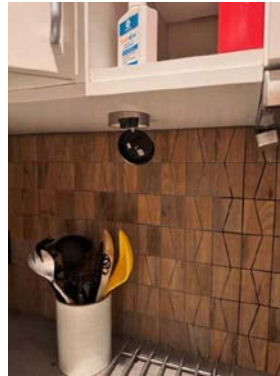
ID 1563146 - [f] Belysning på kjøkken under overskap

### Kommentar

Feste lamper under overskap kjøkken.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

### Paragrafer

FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig festet

Kabel / ledning det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

### Lokasjon

Kjøkken

### Sjablongpris

5000-10000 + mva

### Forbehold i sjablongprising

Gjenbruke lampene

### Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

**Åpent el-avvik**

Avvik opprettet Avvik lukket

29.01.2026 -

**ID 1570435 - [a] Mangler dokumentasjon på anlegget****Kommentar**

Det er ikke dokumentasjon på anlegget da dette er gjort som vennetjeneste.

**Paragrafer****FEL § 12 Dokumentasjon**

FEL § 12. Kontroll. Erklæring om samsvar. Dokumentasjon Før nytt anlegg tas i bruk og etter hver endring skal den som er ansvarlig for utførelsen eller endringen av anlegget sørge for at det er kontrollert og prøvet for å sikre at det tilfredsstiller forskriftens krav. Enhver som er ansvarlig for prosjektering, utførelse eller endring av anlegg skal utstede erklæring om samsvar med sikkerhetskravene i kapittel V. Som underlag for slik erklæring skal det være utarbeidet dokumentasjon som gjør det mulig å vurdere om anlegget er i samsvar med forskriftens krav. Erklæring om samsvar og dokumentasjon skal overleveres eier av anlegget. Kontrollør fant ikke dokumentasjon på installasjon og derfor er det opprettet et avvik på manglende dokumentasjon iht FEL § 12

**FEL § 13 Eier hadde ikke oppbevart dokumentasjon**

FEL § 13. Oppbevaring av dokumentasjon Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert. Her er det laget avvik pga eier sier ikke dette er tatt vare på. Må skaffes av firma som har utstedt dette, men de som utsteder har krav å ta vare på samsvarserklæring i minst 5 år.

**Sjablongpris**

15000-20000 + mva

**Informasjon om retting av avvik**

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

## Åpent el-avvik

Avvik opprettet 29.01.2026 Avvik lukket -

ID 1570436 - [c] Mangler overspenningsvern.

### Kommentar

Mangler overspenningsvern i sikringskap.



Bilde 1 Ingen kommentar

### Paragrafer

**FEL § 22 og 25. Beskyttelse mot termiske virkninger og overspenninger. Overspenningsvern er ikke montert i underfordelingstavlen**

Lengden mellom tavlen som mangler overspenningsvern og foranliggende tavle hvor overspenningsvern er etablert er av en slik lengde at det må enten etableres overspenningsvern eller så må eventuelt den som prosjekterte fordelingen fremskaffe dokumentasjon fra sin leverandør på at overspenningsvern ikke er behov ut i fra at UP verneivå som stilles i NEK 400 normen er ivaretatt. (I normale fall er det vanskelig og dokumentere at verneivået UP på maks 2500 V er ivaretatt uten overspenningsvern med en slik lengde som er oppdaget mellom tavlene i denne installasjonen)

Lokasjon

Sjablongpris

Tavle

5000-10000 + mva

### Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG1

## Åpent el-avvik

Avvik opprettet 29.01.2026 Avvik lukket -

### ID 1563147 - [c] Kursfortegnelse i sikringskap

#### Kommentar

Lage kursfortegnelse på sikringskap.



Bilde 1 Ingen kommentar

#### Paragrafer

##### FEL § 13 Eier hadde ikke oppbevart dokumentasjon

FEL § 13. Oppbevaring av dokumentasjon Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert. Her er det laget avvik pga eier sier ikke dette er tatt vare på. Må skaffes av firma som har utstedt dette, men de som utsteder har krav å ta vare på samsvarserklæring i minst 5 år.

#### Lokasjon

sikringskap

#### Sjablongpris

5000-10000 + mva

#### Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

## Oppsummering sjablongpris som er hentet fra alle separate oppsatte avvik.

Legg merke til at dette er en oppsummering fra alle avvik, spesifikke priser for å rette hvert enkelt avvik ses i avvik i rapporten

- **TG2** Avvik - ID 1563146 - Belysning på kjøkken under overskap - 5000-10000 + mva
- **TG2** Avvik - ID 1570435 - Mangler dokumentasjon på anlegget - 15000-20000 + mva
- **TG2** Avvik - ID 1570436 - Mangler overspenningsvern. - 5000-10000 + mva
- Total sum: 25000-40000 + mva

## Avklaringspunkter

1. Når ble det elektriske anlegget installert?	<b>Mesteparten i 2017 noe gammelt fra huset var bygget</b>
2. Er det blitt utført endringer eller utvidelser på det elektriske anlegget?	<b>Mesteparten av anlegget ble byttet ut i 2017</b>
3. Er alle anlegg i boligen utført av registrert installatør?	<b>Nei</b>
4. Hvem har utført arbeid på det elektriske anlegget?	<b>Vennetjeneste</b>
5. Er det utført arbeider på den elektriske installasjonen av ufaglærte i form av egeninnsats, vennetjeneste, dugnad eller lignende?	<b>Ja</b>
6. Finnes det dokumentasjon for anlegget?	<b>Nei</b>
7. Foreligger det kontrollrapport fra tidligere?	<b>DLE rapport.</b>
8. Er det noen problemer med det elektriske anlegget som for eksempel at sikringer løser ut eller finnes det skjult varmeanlegg som ikke virker eller med kalde soner?	<b>Nei</b>
9. Er det bemerket noe feil på kursfortegnelse og finnes kursfortegnelse i installasjon som er oppdatert ved evt. endringer?	<b>Ja det er ikke kursfortegnelse</b>
10. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	<b>Nei ikke funnet</b>

## Levetid betraktning

1. Inntak og fordelinger og jordingsanlegget	<b>Tilstandsgrad: TG2</b> <i>Kommentar: Inngang, wc og bad.</i> <b>Tilstandsgrad: TG2</b> <i>Kommentar: Resten av huset mangler dokumentasjon.</i>
2. Materiell, utstyr, kabler og ledninger	<b>Tilstandsgrad: TG2</b> <i>Kommentar: mangler dokumentasjon.</i>
3. Belysning (downlight og evt. andre lys)	<b>Tilstandsgrad: TG2</b> <i>Kommentar: Anntatt levetid oversteget med 50%</i>
4. Varmekabler	<b>Tilstandsgrad: TG2</b> <i>Kommentar: Anntatt levetid oversteget med 50%</i>
5. Varmeovner	<b>Tilstandsgrad: TG2</b> <i>Kommentar: Anntatt levetid oversteget med 50%</i>
6. VVB	<b>Tilstandsgrad: TG2</b> <i>Kommentar: Anntatt levetid oversteget med 50%</i>
7. Varmepumpe luft til luft	
8. El-bil	
9. Solcelleanlegg	
10. Annet man evt. ønsker å sette TG grad for levetids betraktning	

### TG Tilstandsgrad levetid forklaring

- TG0 betyr anlegget eller utstyret er 5 år eller nyere
- TG1 betyr at anlegget er mellom 5 år og TG2 som er forventet mer enn 50 % av levetiden
- TG2 betyr at anlegget eller utstyret er mer en 50 % av forventet levetid

## Sjekklistepunkter

<p><b>a. Dokumentasjon</b></p>	<p>Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.</p> <p><i>Kommentar: Det elektriske er stort sett byttet ut bortsett fra noe i gang bad og WC. Dette er gjort av en elektriker men på vennetjeneste så dokumentasjon kunne ikke fremlegges.</i></p>
<p><b>Åpne avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0</p> <p><b>Lukket avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p><b>Totale avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0</p>
<p><b>b. Jording og utjevning</b></p>	<p>OK</p> <p><i>Kommentar: Hovedjord målt og funnet i orden i krypkjeller Ellers jording på alle stikk i huset.</i></p>
<p><b>Åpne avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p> <p><b>Lukket avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p><b>Totale avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>
<p><b>c. Inntak og fordelinger</b></p>	<p>Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.</p> <p><i>Kommentar: Mangler overspenningsvern og kursfortegnelse i sikringskap.</i></p>
<p><b>Åpne avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 1 TG2 1 TG3 0 TG IU 0</p> <p><b>Lukket avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p><b>Totale avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 1 TG2 1 TG3 0 TG IU 0</p>

<p><b>d. Materiell og utstyr</b></p>	<p>Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.  <i>Kommentar: Funnet i orden. Noe av lysene under kjøkkenskap henger å slenger å bør festes.</i></p>
<p><b>Åpne avvik</b>  TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p> <p><b>Lukket avvik</b>  TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p><b>Totale avvik</b>  TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>
<p><b>e. Kabler og ledninger herunder også skjult anlegg</b></p>	<p>OK  <i>Kommentar: Funnet i orden</i></p>
<p><b>Åpne avvik</b>  TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p> <p><b>Lukket avvik</b>  TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p><b>Totale avvik</b>  TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>
<p><b>f. Belysning</b></p>	<p>Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.  <i>Kommentar: Noe av lysene under kjøkkenskap henger å slenger å bør festes. Ellers i orden.</i></p>
<p><b>Åpne avvik</b>  TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0</p> <p><b>Lukket avvik</b>  TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p><b>Totale avvik</b>  TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0</p>
<p><b>g. Elektrisk varme herunder også skjult varme</b></p>	<p>OK  <i>Kommentar: Noen gamle varmekabler i den delen som ikke er pusset opp.</i></p>
<p><b>Åpne avvik</b>  TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p> <p><b>Lukket avvik</b>  TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p><b>Totale avvik</b>  TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>

<b>h. Elbil ladeanlegg</b>	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
<b>Åpne avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 <b>Lukket avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	<b>Totale avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
<b>i. Solcelleanlegg, herunder også energilagring</b>	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
<b>Åpne avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 <b>Lukket avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	<b>Totale avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
<b>j. Ekom</b>	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
<b>Åpne avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 <b>Lukket avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	<b>Totale avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
<b>k. Smarthusløsninger</b>	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
<b>Åpne avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 <b>Lukket avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	<b>Totale avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
<b>l. Brannvarsling</b>	OK Kommentar: var brannmelder der.
<b>Åpne avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 <b>Lukket avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	<b>Totale avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
<b>m. Diverse</b>	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
<b>Åpne avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 <b>Lukket avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	<b>Totale avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

## Analysenivå

Analysenivå	Beskrivelse
1	Tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med enkle målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden. Innhenting av relevant informasjon tilpasset oppgaven.
2	Tilstandsanalyse av generell art, på nært hold, mer omfattende enn nivå 1. Kan omfatte underlagsdata som tegninger, beskrivelse og annen dokumentasjon. Mer omfattende registreringer eller målinger for å klarlegge oppbygging og tilstand skal gjennomføres når symptomer eller formål tilsier det.

## Hva er sjablongprising?

### Sjablongprising må ikke forveksles verken med pris estimat eller pristilbud

Sjablongprising kan være satt opp i 405-2-3 teknisk tilstandsrapport, på TG3 (alvorlige avvik eller full funksjonssvikt) pga her er det krav i 405-2-3 standard og sette en sjablongpris på hva det vil koste antatt å utbedre det elektriske det elektriske anlegget eller utstyret som har TG3.

TG2 sjablongprisen kun der selger har avtalt dette med sertifisert kontrollør iht. 405-2-3 avhending standard. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall, for eksempel kan sjablongpris være oppsatt fra 15-25 tusen eller 40-60 tusen for hva det sjablongmessig vil antas å koste for å rette opp det som er funnet av feil eller mangler eller forskriftstridig utstyr eller installasjon.

Husk at sjablongpris aldri må ikke forveksles verken med en konkret vurdering av kostnad, tilbud eller pris estimat i fra en el-entreprenør. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/skjulte andre feil og mangler kan også forekomme, så dette er viktig at evt. kjøper er klar over. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter. Det presiseres at der vi evt. har foretatt en sjablongmessig prising, så er prisen kun satt opp for det elektriske avviket på enten el-utstyr eller elektriske installasjonen. Det kan tilkomme andre kostnader på andre fag og det er i så fall selger som selv må innhente fra andre byggfag og snekker / flis / mur-fag. Så kjøper som leser denne rapporten må være ekstra oppmerksom på der vi har satt en sjablongpris pga om ikke selger har rettet opp i avvik/utbedringer/skjulte andre feil og mangler som er sjablongpriset, men selger det med opplyst feil, så kan kjøper få kostnader som er lovlige iht. avhendingsloven for selger å selge det med pga da er avvik/utbedringer/skjulte andre feil og manglene opplyst i denne rapporten.

Man skal også være klar over at en teknisk tilstandsrapport iht. 405-2-3 avhending, ikke er en el-takst, derfor er det kun demontert et representativt utvalg av elektriske utstyr og installasjoner, så denne rapporten gir i seg selv en god føring på tilstand til alt elektriske utstyr og installasjon, men ikke glem at det kun er demontert et representativt utvalg av el-utstyret så av den grunn kan det oppstå mangler og feil som er ukjent for vårt firma som har utstedt denne tekniske tilstandsrapporten iht. 405-2-3 avhending.



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Janick Wilhelmsen

Elisabeth Zeena Meinert Wilhelmsen

---

## Boligen

Jenny Hansens Vei 6  
1823 Knapstad

3118-835/9/0/0

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



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Installert nye fiboplater utenpå de gamle platene i 2017. Bytting av innredning: Vask og skap på toalett. Vask og skap på badrom Høyt skap på badrom Benk over vaskemaskin og tørketrommel.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytting av vinduer i 2-lags glass i første etasje. Bytting av vinduer i 3-lags og 2-lags glass i andre etasje. Bytting til verandadør med 2-lags glass i første etasje.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Pipen har fått fyringforbud, da det ikke var tett.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2017 i forbindelse med total oppussing av boligen. Det har vært tilsyn på el-anlegget, hvor det kom frem en mangel på et overspenningsvern.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det ble bygget på med gang, bad og toalett i 1986.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Det er en eldre bod på tomten som må rehabiliteres.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Ja**

Det er en avtale med om snømåking av privat vei for alle naboene i Jenny Hansens vei.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

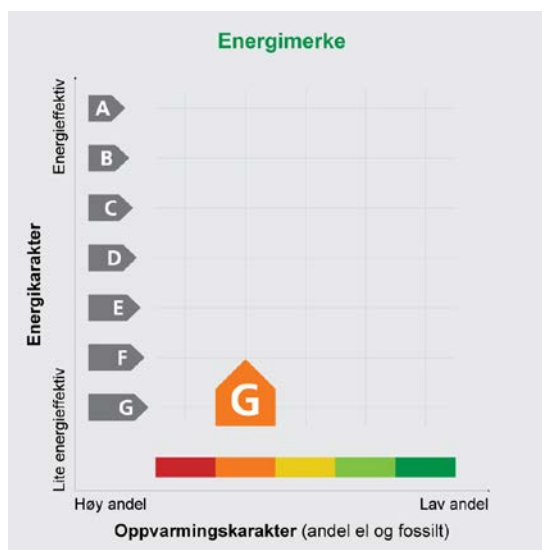
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Adresse	Målrostopstveien 6
Postnr	1823
Sted	KNAPSTAD
Leilighetsnr.	
Gnr.	35
Bnr.	9
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	148615608
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2017-757502
Dato	30.03.2017



Eier	Eskil Prestby Andersen
Innmeldt av	Eskil Prestby Andersen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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

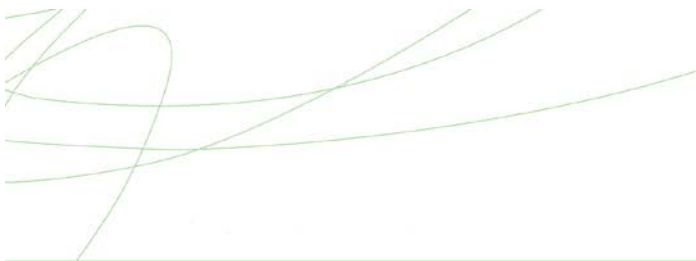
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

---

## Mulige forbedringer for bygningens energistandard

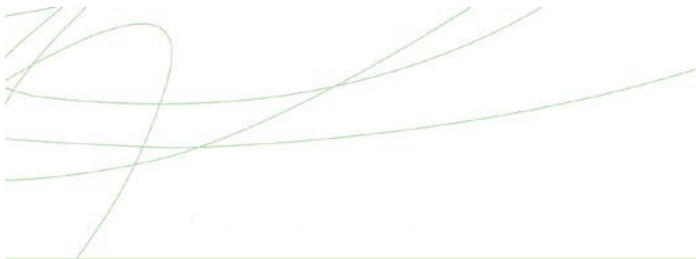
Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår:** 1924  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 120  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

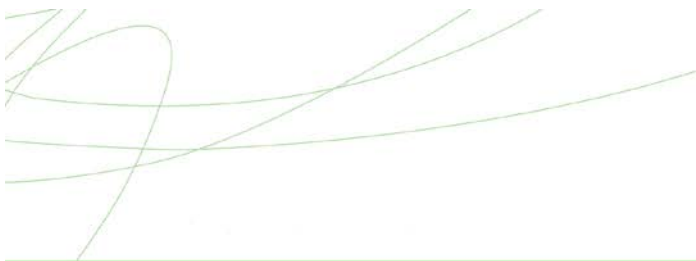
**Dato for lekkasjetallmåling:** Ikke angitt  
**Type bygg:** Eksisterende bygg  
**Energiregler (TEK-standard):** Ikke angitt

Angis kun for nybygg

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet  
Olje  
Ved  
**Ventilasjon:** Kun naturlig  
**Detaljering varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler  
Oljekamin  
Lukket peis eller ovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



# Nabolagsprofil

Jenny Hansens vei 6 - Nabolaget Knapstad - vurdert av 55 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Knapstad stasjon Linje R22	8 min	0.6 km
Are Brug Linje 9, 410, 476, 641	10 min	0.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 10 min	

## Skoler

Knapstad barne- og ungdomsskole (1-10 ...12 min 344 elever, 18 klasser	1 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	16 min 15.4 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	24 min 25.3 km

«Familievennlig og usnobbete.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Naboskapet

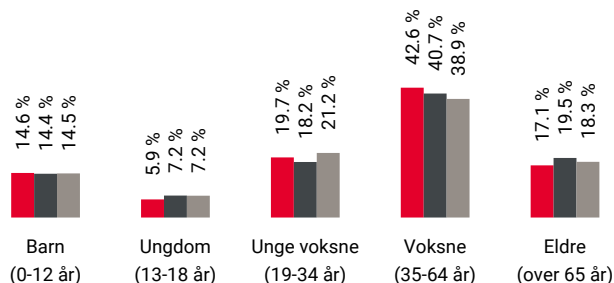
Godt vennskap 68/100



## Kvalitet på skolene

Bra 57/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Knapstad	1 679	771
Indre Østfold kommune	45 608	20 808
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Knapstad barnehage (0-5 år) 29 barn	6 min 0.4 km
Bekkeblomen barnehage (1-5 år) 86 barn	14 min 1.1 km
Blomsterenga barnehage (1-5 år) 104 barn	7 min 3.6 km

## Dagligvare

Kiwi Knapstad	12 min
Coop Extra Spydeberg Post i butikk, PostNord	6 min 3.8 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Trafikk

Lite trafikk 92/100



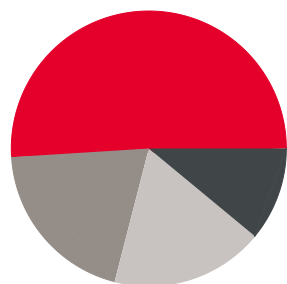
### Gateparkering

Lett 88/100

## Sport

	Knapstad barne-og Aktivitetshall, ballspill	13 min		1 km
	Spydeberg stadion Ballspill, fotball, friidrett	7 min		4 km
	Spydeberg Treningssenter	6 min		
	Askim treningssenter	13 min		

## Boligmasse

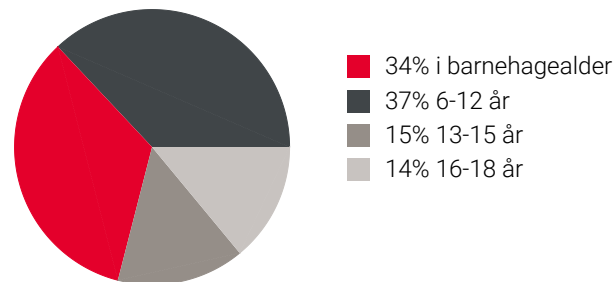


- 51% enebolig
- 11% rekkehus
- 20% blokk
- 18% annet

## Varer/Tjenester

	Tebosenteret Spydeberg	6 min	
	Vitusapotek Knapstad	12 min	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

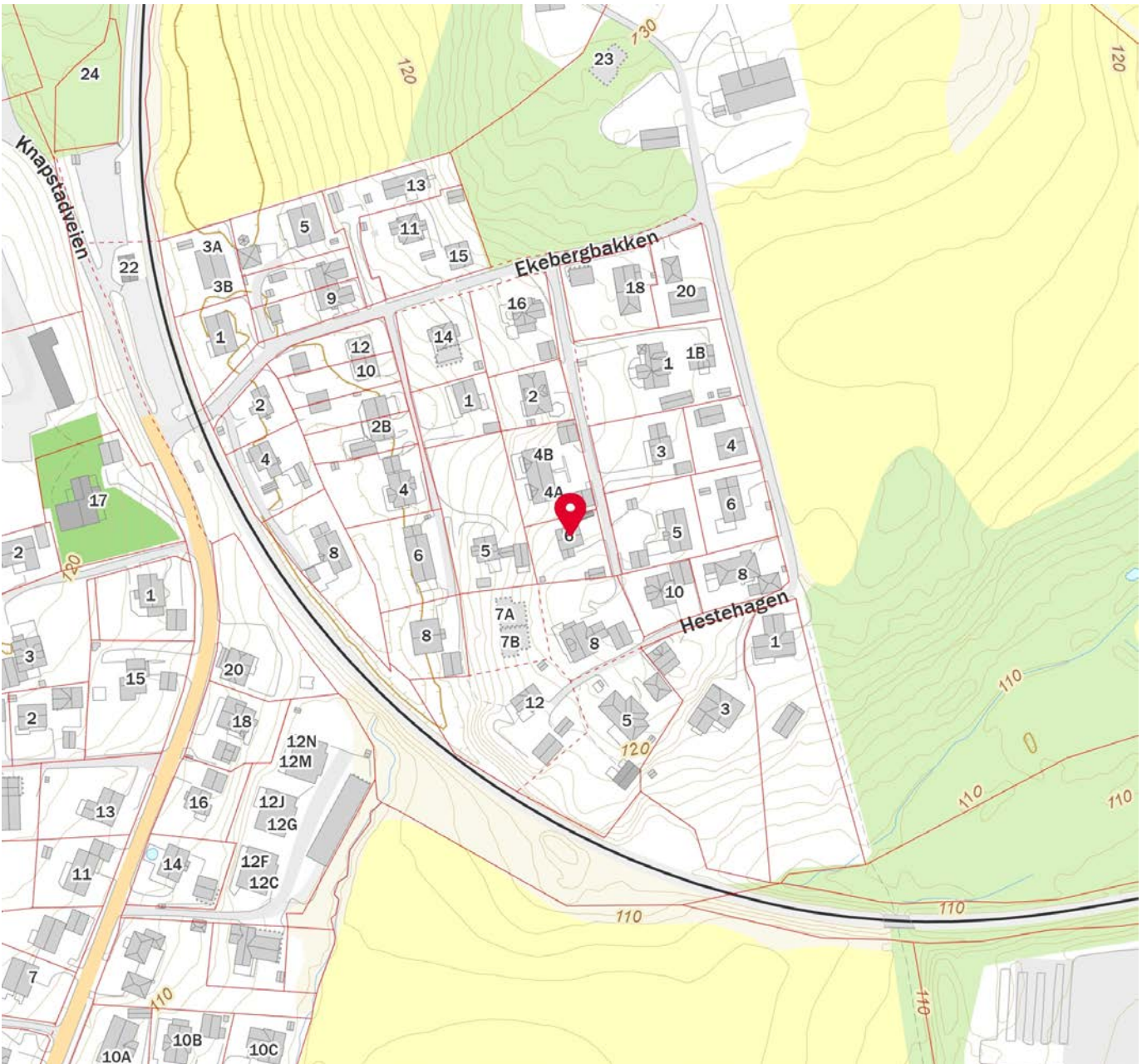



0% 43%

- Knapstad
- Indre Østfold kommune
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



# Indre Østfold brann og redning IKS

Adresse: Postboks 154, 1851 Mysen

Telefon: 91590005

Utskriftsdato: 22.01.2026

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold brann og redning IKS

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	835	Bruksnr.	9	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	---	----------	--	-------------	--

<b>BruksenhetId</b>	66051520	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	148615608	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Jenny Hansens vei 6, 1823 KNAPSTAD

### Situasjon

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

### Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 66051520

<b>BruksenhetId</b>	66051606	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	148615594	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Bygning revet/brent	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 66051606.

<b>BruksenhetId</b>	66051605	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	148615586	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 66051605.

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

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



# Indre Østfold kommune

**Adresse:** Postboks 34, 1861 Trøgstad

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

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

<b>Kommunenr.</b>	3118	<b>Gårdsnr.</b>	835	<b>Bruksnr.</b>	9	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Jenny Hansens vei 6, 1823 KNAPOSTAD								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	5 865,00 kr
<b>Sum</b>	<b>5 865,00 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon, grunnbeløp pr. boenhet	25%	1 stk	3623.00	1/1	0 %	3 623,00 kr	0,00 kr
Renovasjonsbeholder 240L restavfall	25%	1 stk	2640.00	1/1	0 %	2 640,00 kr	0,00 kr
<b>Sum</b>						<b>6 263,00 kr</b>	<b>0,00 kr</b>

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

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

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

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

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



# Indre Østfold kommune

**Adresse:** Postboks 34, 1861 Trøgstad

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

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

<b>Kommunenr.</b>	3118	<b>Gårdsnr.</b>	835	<b>Bruksnr.</b>	9	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Jenny Hansens vei 6, 1823 KNAPOSTAD								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	7 101,34 kr
Feiing	495,00 kr
Vann	5 763,86 kr
<b>Sum</b>	<b>13 360,20 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Brannforebyggende avgift	0%	1 stk	570.00	1/1	0 %	570,00 kr	0,00 kr
Vannabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2233.30	1/1	0 %	2 233,30 kr	0,00 kr
Avløpsabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2745.10	1/1	0 %	2 745,10 kr	0,00 kr
					<b>Sum</b>	<b>5 548,40 kr</b>	<b>0,00 kr</b>

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

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

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

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

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



## Indre Østfold kommune

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

# MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

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

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

<b>Matrikelnummer / GID og adresse</b>				<b>Kommunennummer:</b>		<b>3118</b>			
<b>Gnr:</b>	835	<b>Bnr:</b>	9	<b>Fnr:</b>		<b>Anr:</b>		<b>Lnr:</b>	H0101

<b>Gateadresse:</b>	<b>Postnr.:</b>	<b>Poststed:</b>
Jenny Hansens vei 6	1823	Knapstad

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

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

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

Indre Østfold Kommune, 27.01.2026



# Indre Østfold kommune

**Adresse:** Postboks 34, 1861 Trøgstad

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

Utskriftsdato: 22.01.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

<b>Kommunenr.</b>	3118	<b>Gårdsnr.</b>	835	<b>Bruksnr.</b>	9	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Jenny Hansens vei 6, 1823 K NAPSTAD								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	3014202101
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	06.02.2024
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf">https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 727 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> B



## Tillegg til prognose på kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år: 2026.

---

I Indre Østfold kommune beregnes á konto på vann og avløp ut ifra forrige års forbruk.

Vannmåleroppgjøret fra forrige år er klart i mars. Da avregnes det innbetalte forskuddet (á konto) mot faktisk forbruk avlest på vannmåleren i desember, samt årets á konto blir etablert.

Årets á konto er altså ikke med i prognosen, så må hensyntas som et tillegg til sum prognose. Årets á konto fordeles med ¼ på hvert kvartal for de som har kvartalsfaktura.

For de med månedlig faktura blir det ingen á konto i månedene januar, februar og mars. På faktura for april, vil det bli fakturert á konto for de 4 første månedene. Deretter vil á konto bli jevnt fordelt hver måned utover året.

### Priser kommunale gebyrer i 2026:

A konto vann pr. m3	kr. 30,55	inkl. 15% mva.
A konto avløp pr. m3	kr. 39,30	inkl. 15% mva.
Vannabonnement pr. boenhet	kr. 2 233,30	inkl. 15% mva.
Avløpsabonnement pr. boenhet	kr. 2.745,10	inkl. 15% mva.
Brannforebyggende avgift	kr. 570,00	Fri mva.

For eiendommer med minirensanlegg, slamtank eller tett tank, gjelder egne gebyrer for slambehandling og tømning. Slamtømming belastes med 15% mva.

Prisoversikt for kommunale gebyrer inkl. mva. kan man finne i gebyrheftet på kommunens hjemmeside.

[https://pub.framsikt.net/2026/io/bm-2026-vedtatt\\_handlings- og\\_ekonomiplan\\_2026-2029#/generic/summary/feesmanagement/?search=gebyr&scrollTo=t-73](https://pub.framsikt.net/2026/io/bm-2026-vedtatt_handlings- og_ekonomiplan_2026-2029#/generic/summary/feesmanagement/?search=gebyr&scrollTo=t-73)

### Renovasjon

Indre Østfold Renovasjon fakturerer fra 1. januar 2023, avgiftene for renovasjon selv. Er det spørsmål knyttet til avgiftene for renovasjon, må IØR kontaktes direkte på telefon **04215**



## Indre Østfold kommune

Postboks 34  
1861 Trøgstad  
Telefon: 69 68 10 00

# MEGLEROPPLYSNINGER

### 1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

**Merknad:** Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig boligbygg i våre arkiv. Dette vil ikke få noen praktisk betydning for ny eier.

### 1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan			
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Boligbebyggelse, Nåværende	Periode: 2024 - 2035
Uregulert	<input checked="" type="checkbox"/>		
Reguleringsbestemmelser	<input type="checkbox"/>		

#### Mulig inngrep på Reguleringsplan:

#### Mulig inngrep på Kommuneplan:

Se kapittel 4 i kommuneplanen om generelle bestemmelser vedrørende plankrav i § 4.1, og i § 4.2 om unntak fra plankrav. Se i tillegg på andre aktuelle bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel.

#### Reguleringsplaner under arbeid:

Ja:  Nei:

#### Kommentar:

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

Dato: 27.01.2026  
Indre Østfold kommune  
Line Elvegård



# Grunnkart

Eiendom: 835/9  
Adresse: Jenny Hansens vei 6  
Dato: 22.01.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

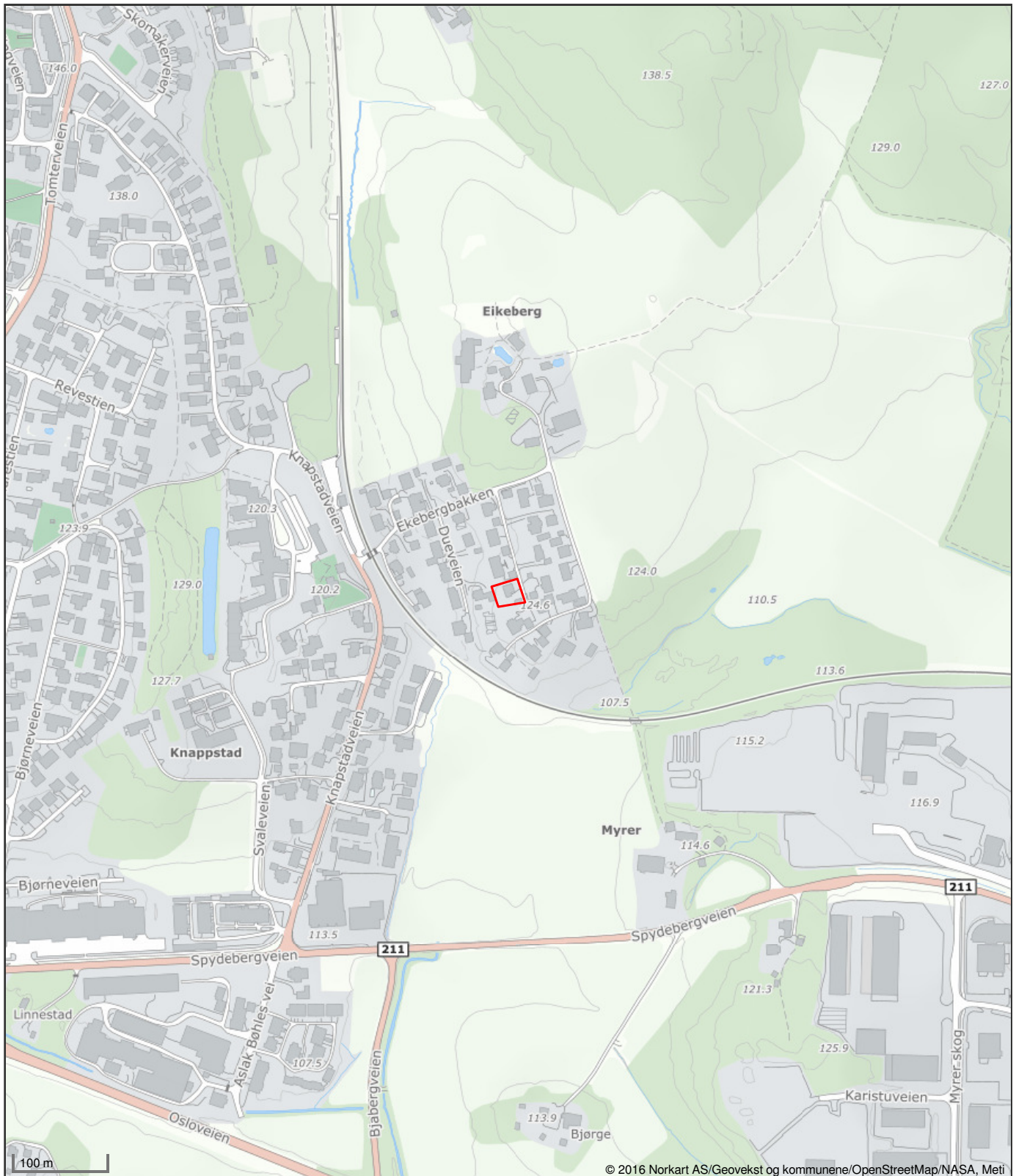
Indre Østfold kommune



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



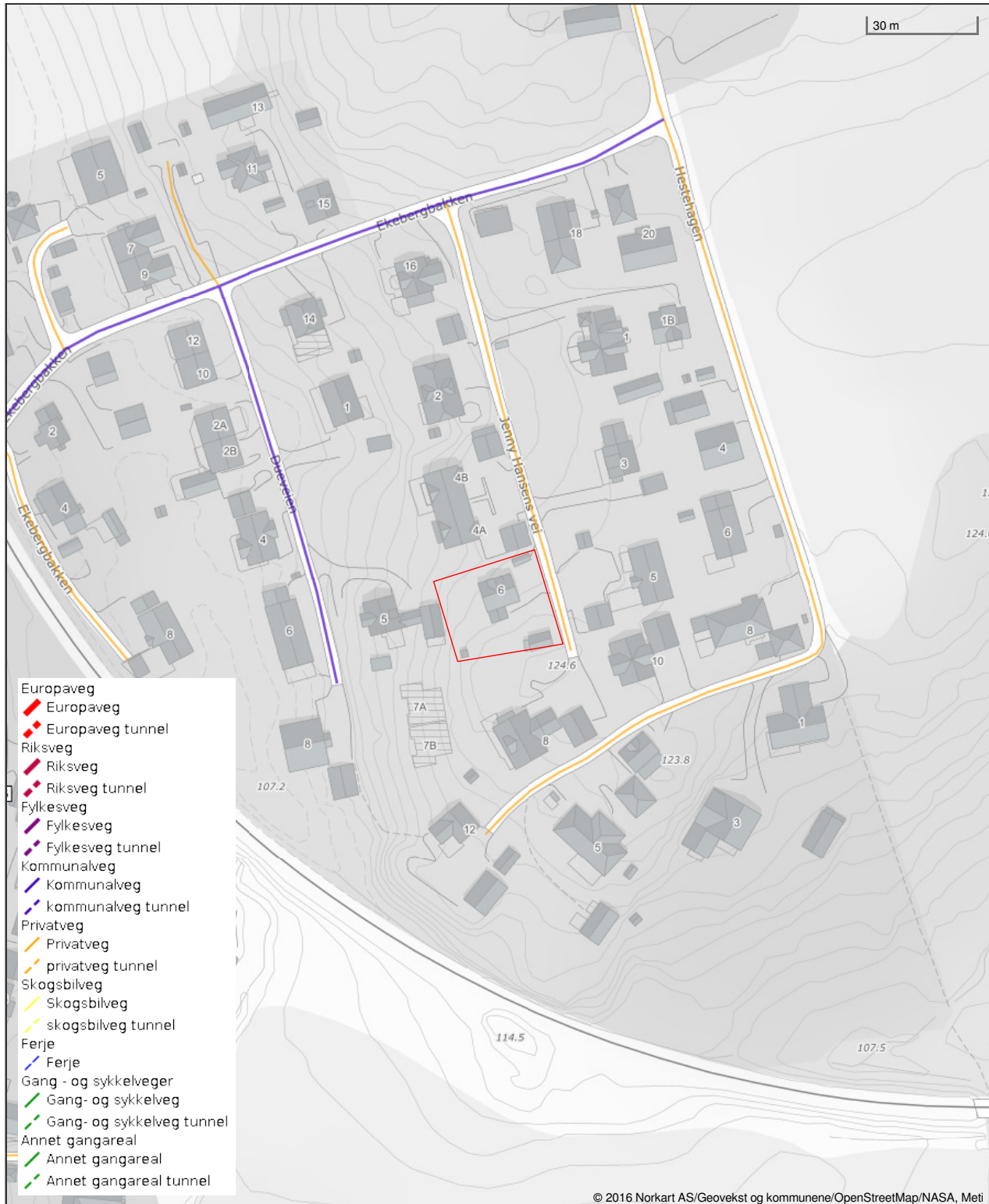
# Oversiktskart for eiendom 3118 - 835/9//



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



# Vegstatuskart for eiendom 3118 - 835/9//



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





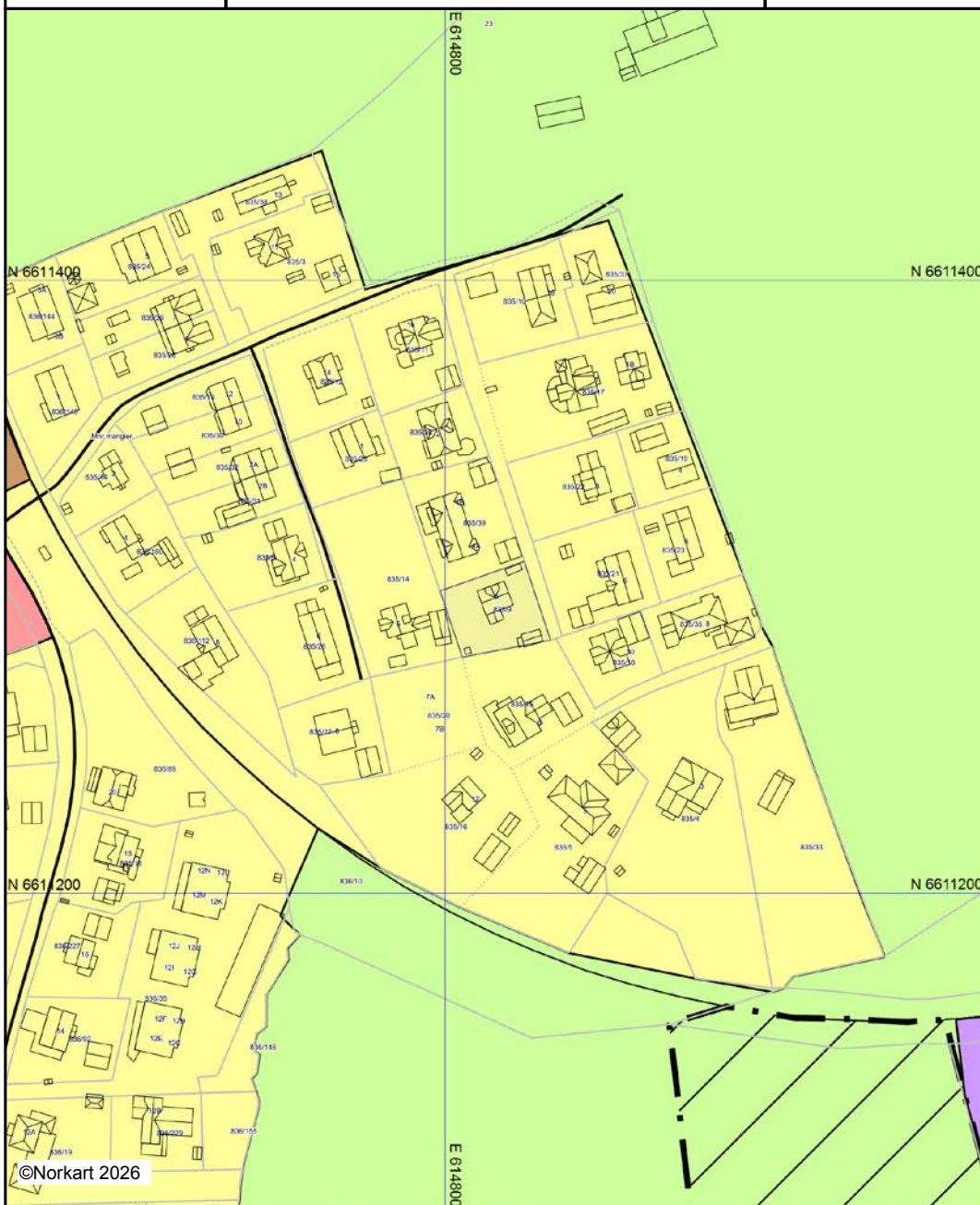
Indre Østfold kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 835/9  
Adresse: Jenny Hansens vei 6  
Utskriftsdato: 22.01.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026





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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Næringsbebyggelse - eksisterende
-  Bane- eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende

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

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - eksisterende
-  Jernbane - eksisterende



## Reguleringsplankart

Eiendom: 835/9  
Adresse: Jenny Hansens vei 6  
Utskriftsdato: 22.01.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32





Indre Østfold kommune



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

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friluftsområde (på land)
-  Unyansert formål (kun for eldre planer)

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

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Påskrift feltnavn
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



# Eiendomskart for eiendom 3118 - 835/9//



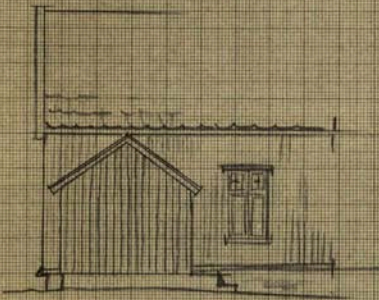
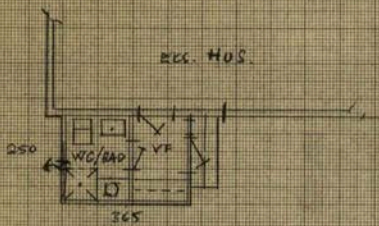
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- |                               |                                            |                                |                                     |
|-------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet    | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ● Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv      | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ✕ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste  | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet        |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

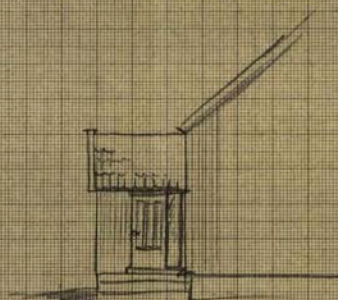
## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	726,90 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6611289,35	<b>Øst</b>	614808,43

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6611308,3	614825,74	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,05	
2	6611298,65	614798,19	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,19	
3	6611277,05	614805,44	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,78	
4	6611282,64	614834,31	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,41	

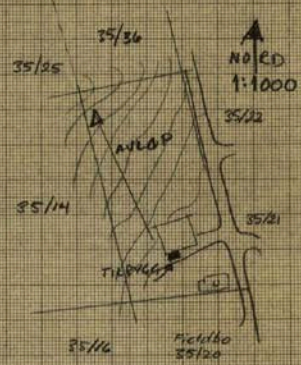


Syd



Øst

TILBYGG TIL ROLLIG  
 FOR: SIEURD BERGAVUNKVEUD  
 NÅLTROSTVEIEN 6  
 1823 KNAKSTAD  
 GNR. 25, BNR. 9  
 AREAL: 9,13 M<sup>2</sup>



SITUASJONSPLAN

DAGBOKFØRT  
11.MAI83 03793  
MOSS BYRETT

KVAPSTAD 15/2-83.

UNDERTEGNEDNE FERKLÆRER HERVED  
AT PER NORVIK FÅR TILLATELSE  
TIL Å KOBLE TIL KLOAK PÅ DET  
PRIVATE NETTET.

Hans Bjerkhejen gm. 35/21 ✓

Sigurd Bergvold gm. 35/9 ✓

Gerd Einarsen gm. 35/22

H. G. Brundt s gm. 35/19 ✓

✓ Lise Flakmø gm. 35/23 ✓

✓ Ruth Gledt gm. 35/10

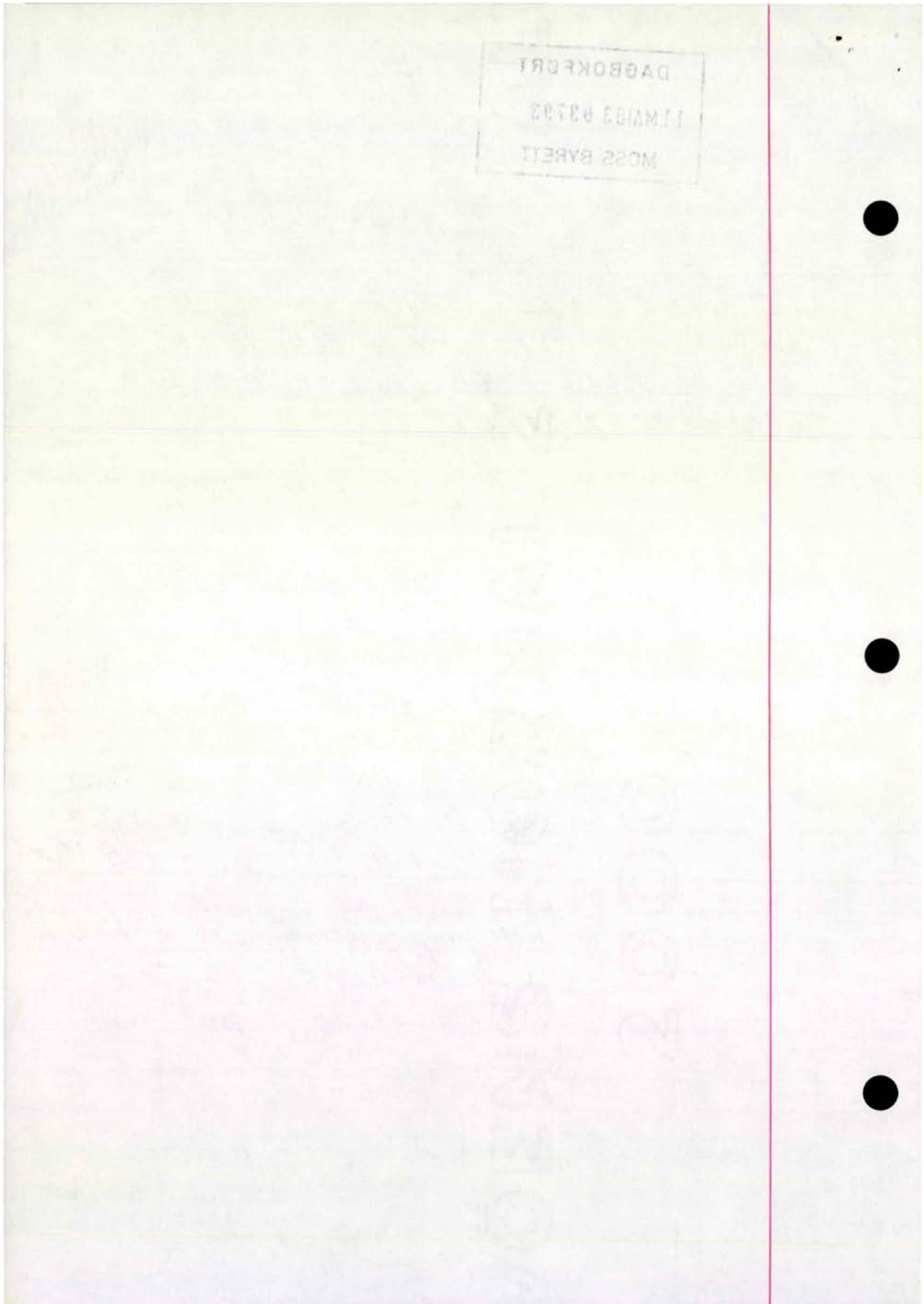
Heidi Andersen gm. 35/17 ✓

Peder Norvik 35-15 ✓

Bergny Sæberg gm. 35/22.

Olav Brumhøvd gm. 35/10

Kn Brumhøvd gm. 35/10

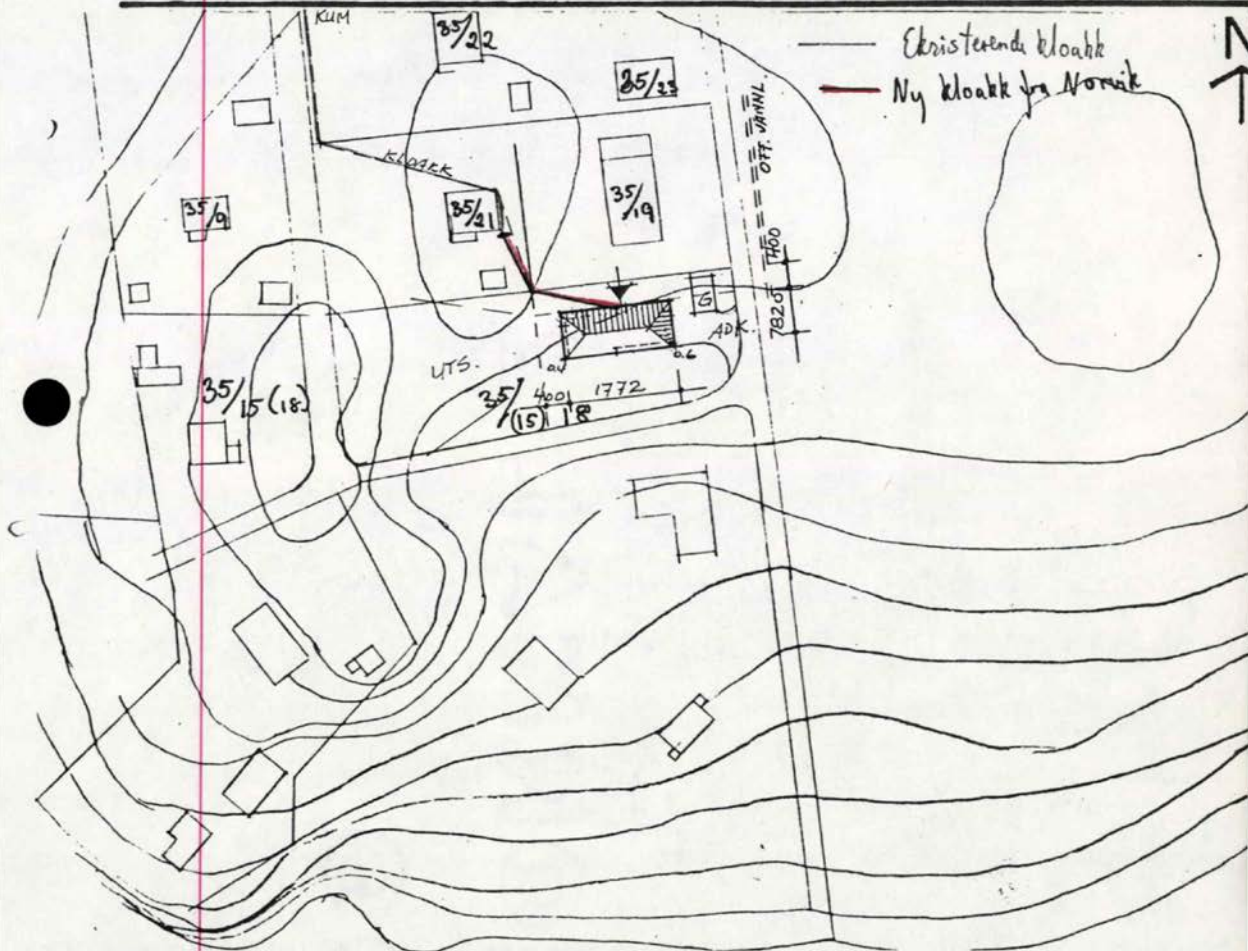


*Den Norske Stats Husbank*  
**Skjema for situasjonsplan**  
 Vedlegg til søknad om husbanklån

Lånsøker: PER NØRVIK OG LAILA TRONSLIEN  
 Postadresse: MÅLTRØSTUN. Ø  
 Tomtas adresse: MÅLTRØSTUN. Ø gnr. 35 bnr. 15-18  
 Byggekommune: HOBØL

Målestokk 1: ..... Tomtas størrelse 725 m<sup>2</sup> Grunnforhold: LEIRE  
 Ligger tomte i et regulert byggefelt?  ja  nei  
 Skal tomte tilknyttes offentlig kloakknnett?  ja  nei

To kopier av situasjonsplanen og to sett tegninger av huset skal sendes Husbankens Distriktsarkitek

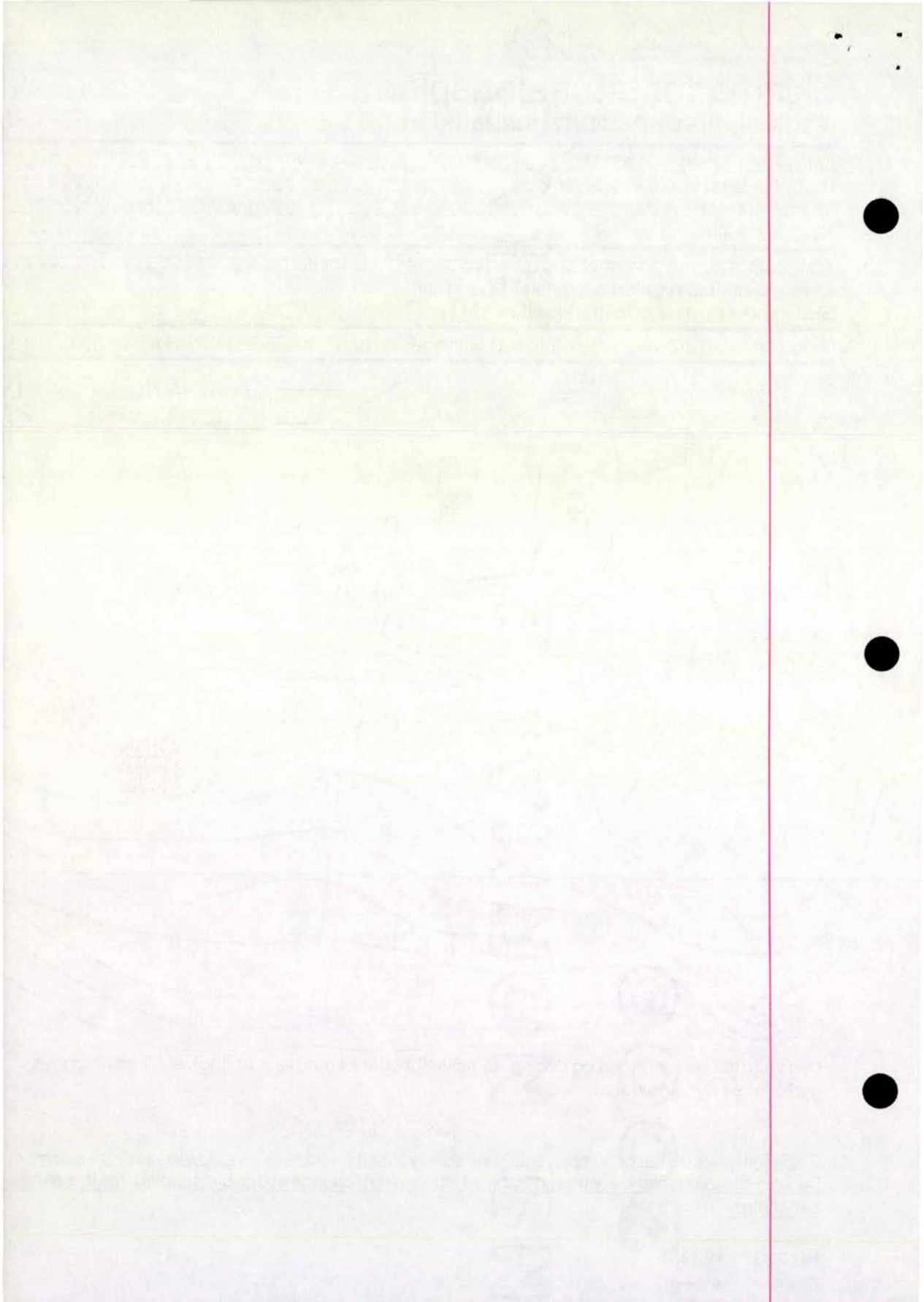


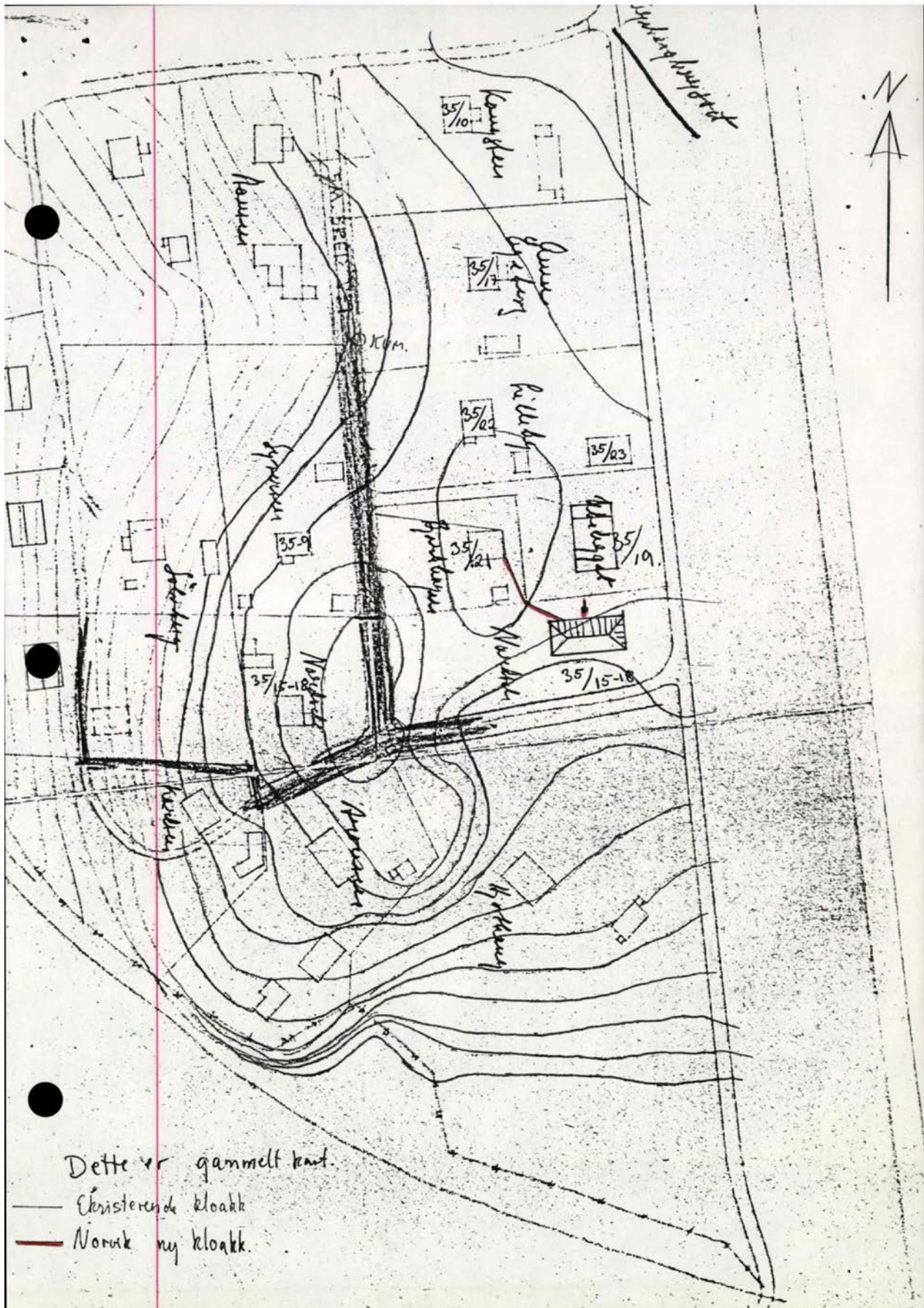
Den viste husplasseringen og de angitte sokkelhøydene i hjørnene er godkjent/kan påregnes godkjent av Bygningsrådet.

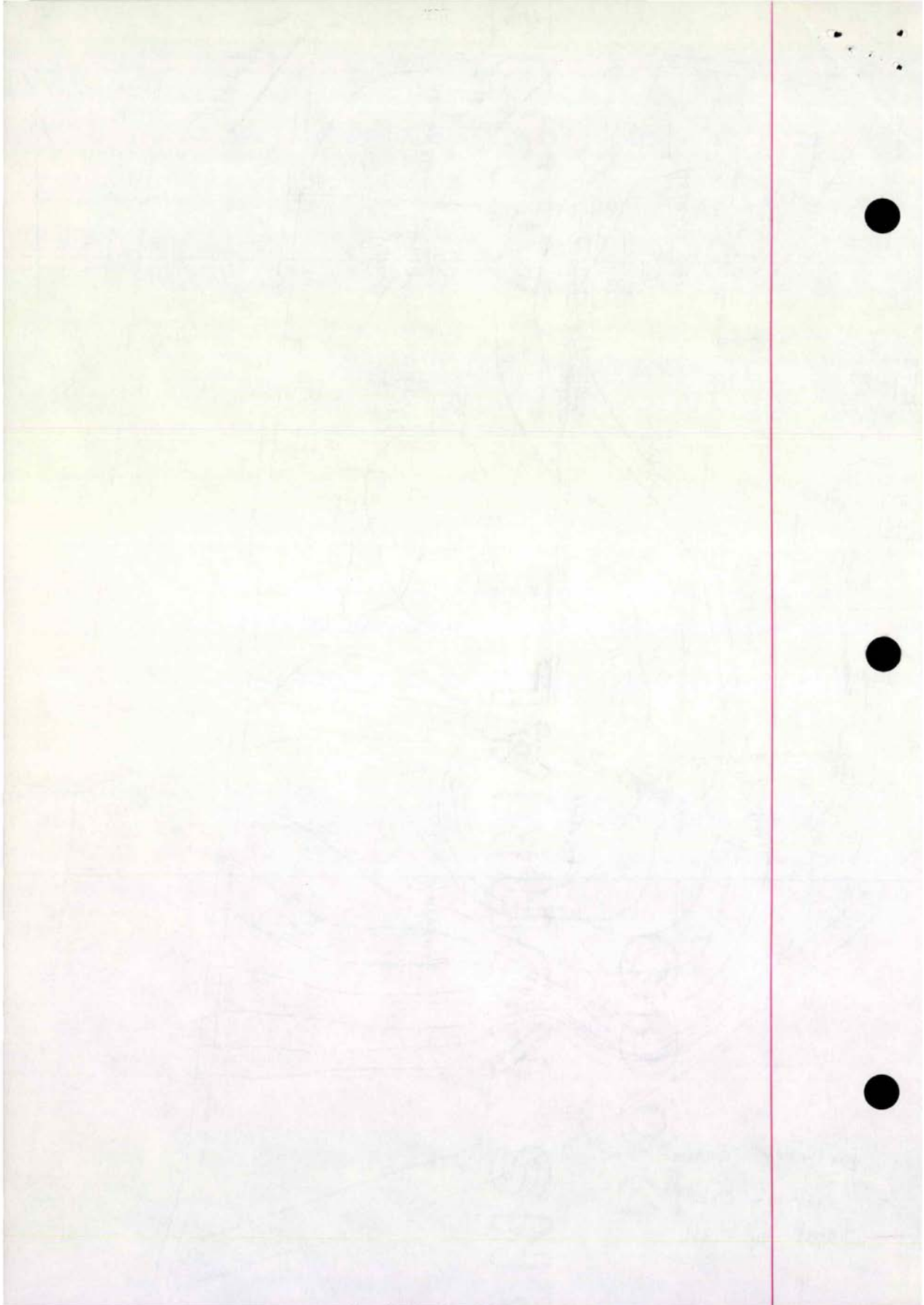
..... bygn.sjel/komm.ing.

Situasjonsplanen skal gi de opplysningene som er nevnt i sjekklista på baksiden av dette skjemaet.  
 Dersom situasjonsplanen er ufullstendig, vil Husbanken forlange at den blir supplert før lånsøknade behandles.

HB-3232 12.1981  
 TEKN. NR. 6964  
 25.4-83







DAGBOKFØRT

23. APR 85 03151

MOSS BYRETT

Knapstad, 19. april 1985

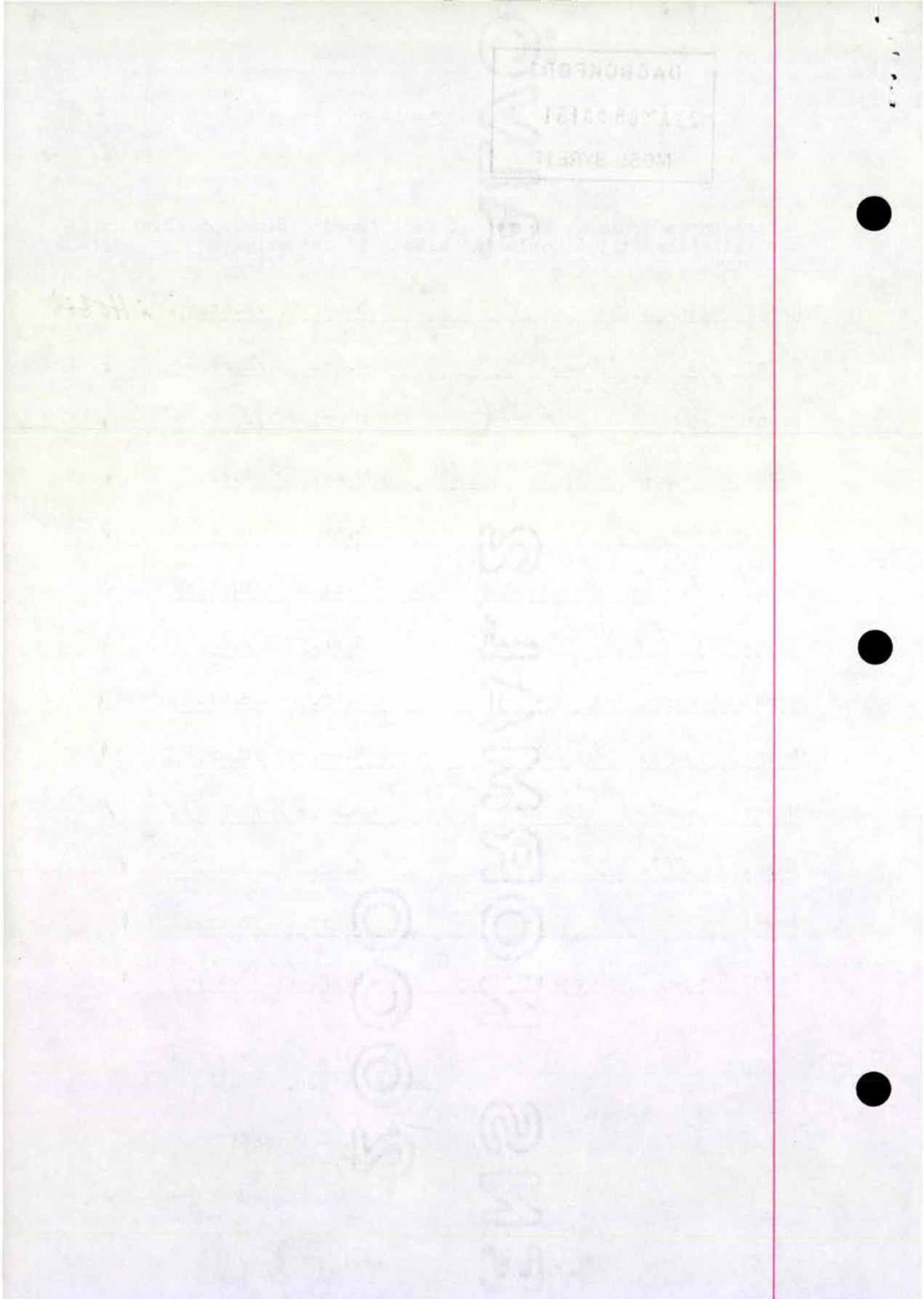
Undertegnede erklærer herved at Tore Aamodt (G.nr. 35./B.nr.36) får tillatelse til å koble til kloakk på det private nettet.

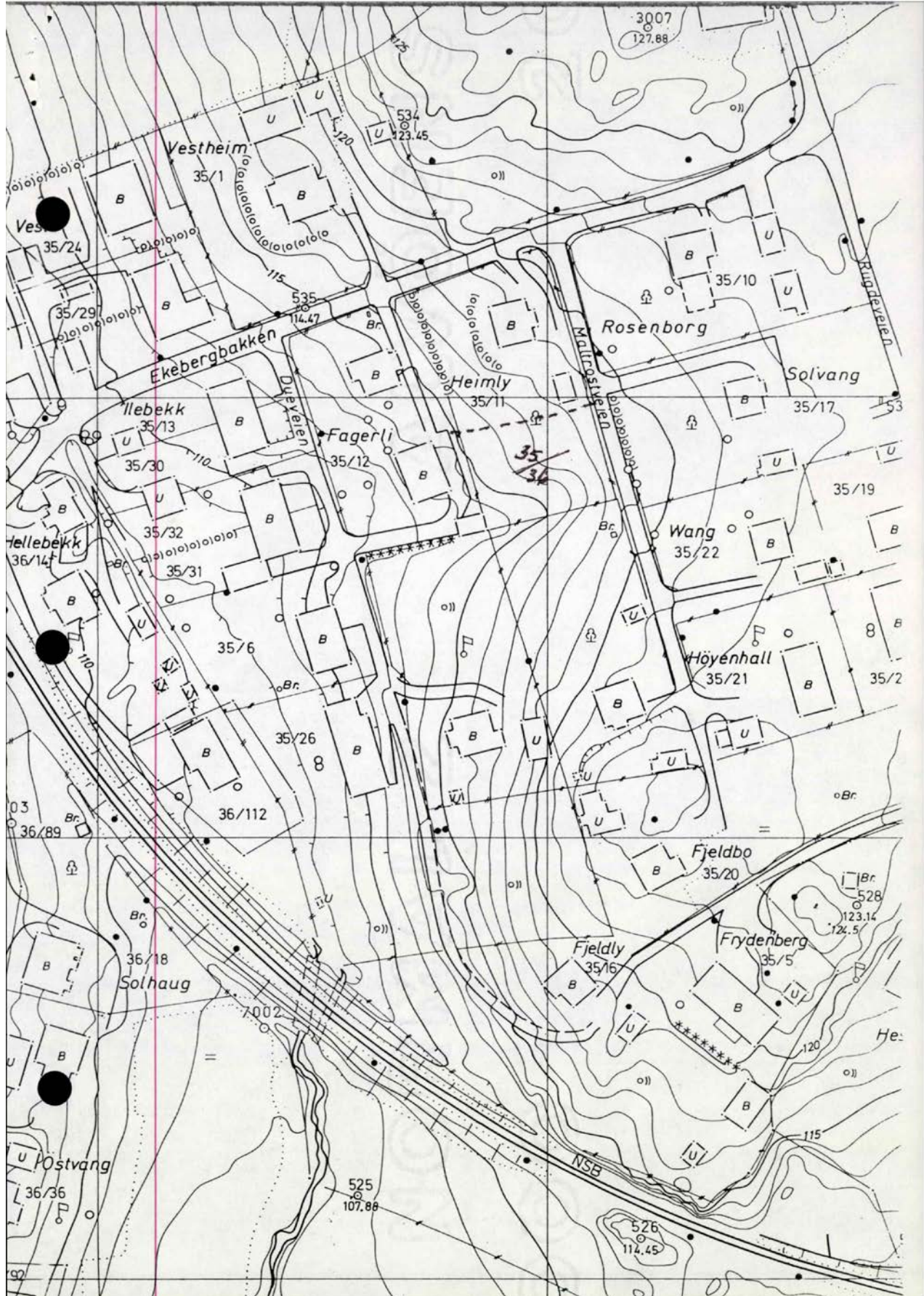
Navn: <u>Magne I. Bendik</u> ✓	B.nr. 35 / B.nr. 15	i Hobil
Navn: <u>Lars Flaemo</u> ✓	G.nr. 35 / B.nr. 23	"
Navn: <u>Mar Børnhaug</u> ✓	G.nr. 35 / B.nr. 10	X
Navn: <u>Sigurd B. Børnhaug</u> ✓	G.nr. 35 / B.nr. 9	"
Navn: <u>Geir Einarsson</u> ✓	G.nr. 35 / B.nr. 22	X ✓
Navn: <u>Alfred Andersen</u> ✓	G.nr. 35 / B.nr. 17	"
Navn: <u>Peder Wornik</u> ✓	G.nr. 35 / B.nr. 15	"
Navn: <u>Laila Tronstien</u> ✓	G.nr. 35 / B.nr. 35	X
Navn: <u>Sverre Skjold</u> ✓	G.nr. 35 / B.nr. 25	← 35/25
Navn: <u>Rune Bjeidokleym</u> ✓	G.nr. 35 / B.nr. 21	← 35/21
Navn: <u>Per Wornik</u> ✓	G.nr. 35 / B.nr. 35	"
Navn: <u>Liv Børnhaug</u> ✓	G.nr. 35 / B.nr. 10	"
Navn: <u>Brynjolf Sæberg</u> ✓	G.nr. 35 / B.nr. 22	"

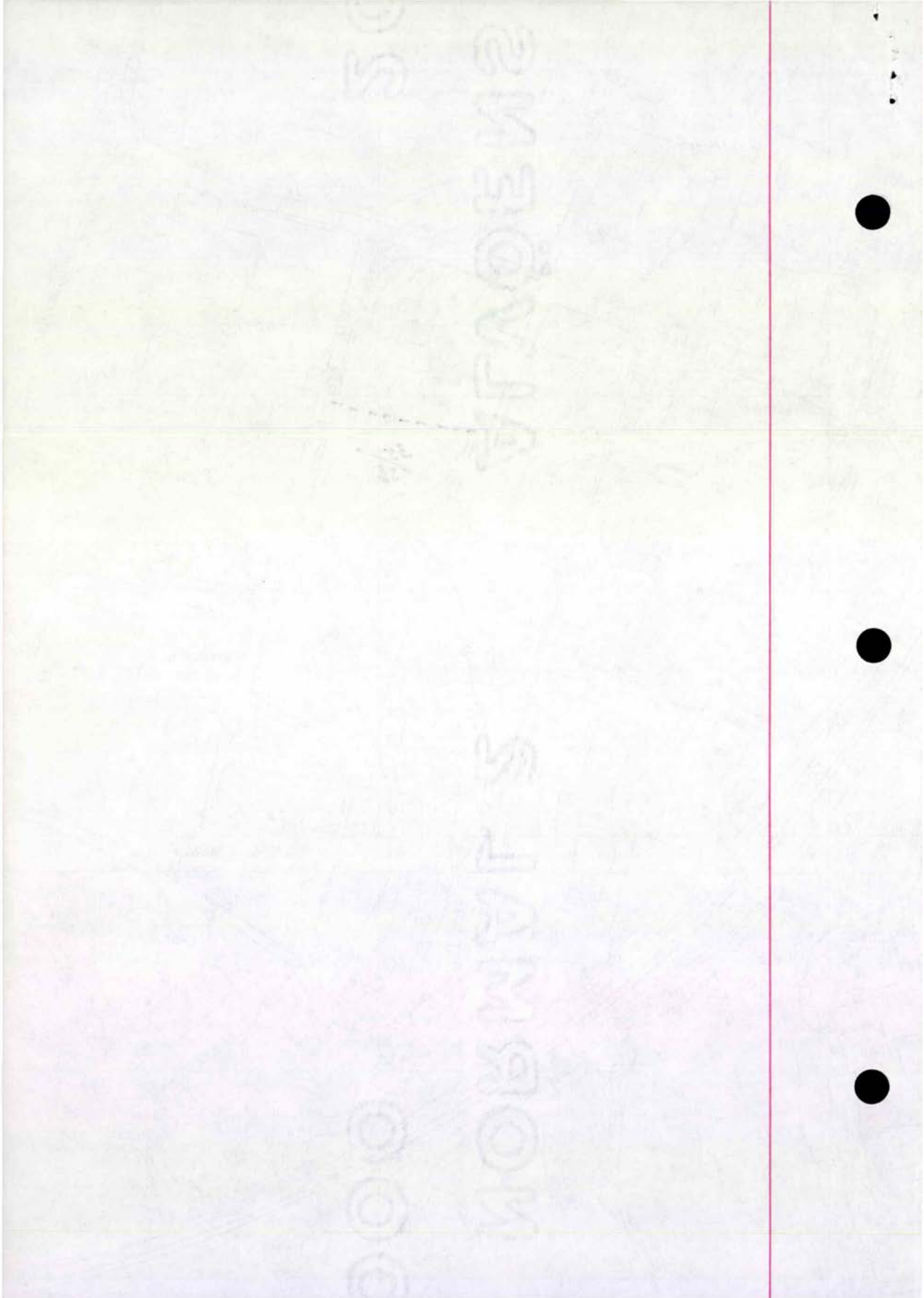
Knapstad den. 19/4-85

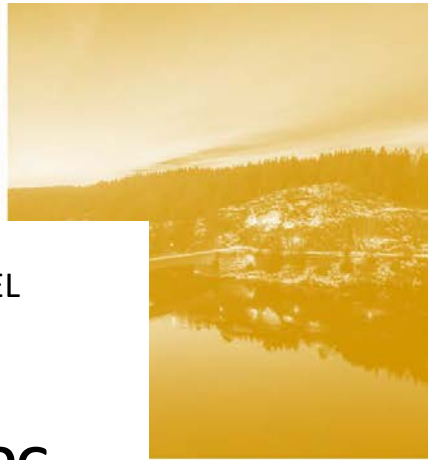
Tore Aamodt  
Underskrift.

Sonja Beate Aamodt





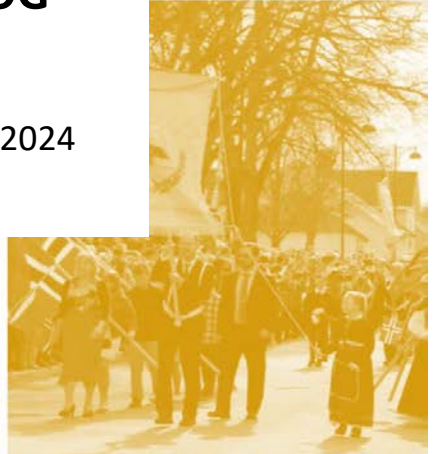




KOMMUNEPLANENS AREALDEL  
2024 – 2035  
INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

## **PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER**

Vedtatt av kommunestyret 06.02.2024



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

### Innholdsfortegnelse

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

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

## 1. Planens formål (jf. pbl § 11-5)

### §1 Planens formål

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

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

### § 2.1 Generelt

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

### § 2.2 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner

Følgende kommunedelplaner med arealdel gjelder i Indre Østfold kommune:

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

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

### § 2.3 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner

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

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

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

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

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

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

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

Fellesbestemmelser for sikringssonene rundt drikkevann i Indre Østfold kommune:

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

*Retningslinjer:*

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

I tillegg gjelder følgende bestemmelser:

### Sikringssone drikkevann H110\_01 Lyseren

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

Husdyrhold tillates ikke nærmere enn 10 meter fra vannkanten.

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

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

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

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

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

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

Fellesbestemmelser for sikringssonene rundt grunnvannsforsyningen i Indre Østfold kommune:

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

#### *Retningslinjer:*

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

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

I tillegg gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### Sone 1: Infiltrasjonsområde

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

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

### Sone 2: Sikringsområde

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

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

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

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

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

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

*Retningslinje:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Retningslinje:*

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

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

*Retningslinje:*

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

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

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

*Retningslinje:*

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

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

*Retningslinje:*

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

#### 3.10.3 H550\_3, Monaryggen

*Retningslinje:*

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

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

Retningslinje:

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

### 3.10.5 H550\_6, Lunde i Eidsberg

Retningslinje:

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

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

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

Retningslinje:

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

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

Retningslinje:

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

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

Retningslinje:

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

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

Retningslinje:

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

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

Generelle retningslinjer:

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

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

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

*Retningslinje:*

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

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

*Retningslinje:*

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

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

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

*Retningslinje:*

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

### **3.12.4 H570\_4-1 – 4-7, Askim**

*Retningslinje:*

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

### 3.12.5 Alle øvrige hensynssoner i 570-serien

Retningslinje:

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

#### 3.15.1 Automatisk fredete kulturminner

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

#### 3.15.2 Fredete bygninger og anlegg

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

*Retningslinjer:*

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

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

*Retningslinje:*

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

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

**3.17.1 H810\_1, Monaryggen syd**

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

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

**3.18.1 H820\_1, Spydeberg**

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

**3.18.2 H820\_2, Askim**

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

*Retningslinje:*

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

## 4. Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

*Retningslinje:*

*Utbyggingsavtalen kan blant annet handle om:*

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

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

### § 4.4 Folkehelse

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

#### 4.4.1 Sosiale boformer

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

*Retningslinje:*

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

*Fellesarealene skal være av høy kvalitet og inneholde:*

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

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

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

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

*Retningslinje:*

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

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

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

*Retningslinjer:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelle bestemmelser:

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

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

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

#### 4.9.1 Bestemmelser for bilparkering:

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

#### Retningslinjer for bilparkering:

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

#### 4.9.2 Bestemmelser for sykkelparkering:

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

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

*Retningslinjer for sykkelparkering:*

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

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

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

##### 4.10.1. Byggegrenser langs vei

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

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

##### 4.10.2 Byggegrense langs jernbane

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

##### 4.10.3 Byggegrense rundt nettstasjoner

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

##### 4.10.4 Byggegrense mot andre tekniske anlegg

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

##### 4.10.5 Byggegrense mot vassdrag

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

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

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

Forbudet gjelder ikke:

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

*Retningslinje:*

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

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

##### 4.11.1 Grunnforhold

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

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

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

*Retningslinjer:*

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

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

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

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

#### 4.13.3 Gul støysone – vurderingssone

##### a) Ny bebyggelse

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

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

##### b) Eksisterende bebyggelse

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

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

#### *Retningslinje*

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

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

#### 4.13.4 Rød støysone – forbudssone

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

##### a) Ny bebyggelse

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

##### b) Eksisterende bebyggelse

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

#### 4.13.5 Avviksområder for støy

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

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

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

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

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

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

#### § 4.16 Forholdet til jordloven

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

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

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

- a) Ved planlegging og utbygging skal det legges vekt på å ivareta verneverdige kulturminner og kulturmiljø. Oppføring av nye bygninger og anlegg innenfor verneverdige kulturmiljøer må tilpasses de bygde og naturgitte omgivelser og strukturer.
- b) For kulturminner som i seg selv eller som del av et kulturmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen verneverdi kan kommunen avslå søknad om rivning.
- c) Ved endring av eksisterende byggverk kan kommunen kreve at det tas hensyn til verneverdier, slik at historiske, arkitektoniske og andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til byggverket og kulturmiljøet ikke går tapt, men blir bevart. Dette gjelder hovedkonstruksjon, originale bygningsdeler og verdifulle historiske tilføyelser.
- d) Ny bebyggelse, tilbygg og påbygg samt fasadeendringer skal utformes slik at den er tilpasset og ikke blir dominerende eller skjemmende i relasjon til bevaringsverdige eller fredete

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

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

#### *Retningslinjer*

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

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

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

#### *Retningslinje:*

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

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

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

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

Retningslinje:

Veiledende tema for matjordplan er:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Retningslinje*

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

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

#### *Retningslinje*

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

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

#### 5.2.1 Boenheter

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

### 5.2.2 Grad av utnytting

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

### 5.2.3 Høyder

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

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

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

### 5.2.4 Tak

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

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

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

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

### 5.2.5 Garasje

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.2.7 Lekeplasser og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

Ved regulering av nye arealer i områder avsatt til sentrumsformål, skal følgende være bestemmende for typologi, grad av utnyttning og bygningshøyder:

### 5.3.1 I byene: Askim felt SF2-1 og Mysen felt SF3-1

#### a) Grad av Utnytting:

Utnyttelsesgraden skal være maksimum % BRA=400, og minimum % BRA=200 av tomtens totale nettoareal. Parkeringskjeller som har himling lavere enn 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

#### b) Bygningshøyder:

Det er tillatt å bygge inntil 6 etasjer i disse områdene. I bygninger med mer enn 4 etasjer skal 5. og 6. etasje oppføres med fasadene tilbaketrukket fra bygningens øvrige etasjer.

- For bygninger med 4 etasjer +2 tilbaketrukne etasjer (4+2 etasjer) kan de tilbaketrukne 5. og 6. etasjene maksimalt ha et areal som utgjør 40 % av 4. etasjes areal. Maksimal tillatt gesims-/mønehøyde skal ikke overstige 19 meter. Maksimal tillatt gesimshøyde for 4. etasje skal ikke overstige 14 meter.
- For bygninger med 4 etasjer +1 tilbaketrukket etasje (4+1 etasje) kan den tilbaketrukne 5. etasjen maksimalt ha et areal som utgjør 80 % av 4. etasjes areal. Maksimal tillatt gesims-/mønehøyde skal ikke overstige 17 meter. Maksimal tillatt gesimshøyde for 4. etasje skal ikke overstige 14 meter.

#### Retningslinjer:

- Skala/typologi i områdene skal være Småbyskala+, 4-6 etasjer*
- Gatetverrsnitt, som består av gatebredde, vegg høyde og etasjehøyde, skal vise god by- og bokvalitet og økt attraktivitet i sentrumsområdene.*
- Inntrukket 5./6. etasje skal gi liten fjernvirkning fra gateplan.*
- 30% av BRA bør være næringsareal. Ved forretning i 1. etasje skal det legges til rette for en høy første etasje med minst 3,5 m mellom gatenivå og etasjeskille.*
- For boliger i 1. etasje bør det tilrettelegges for en skjermingssone mellom bolig og offentlig byrom på min 0,5 - 1,0 m.*
- For boliger i 1. etasje skal gulvnivå mot offentlige gater, gatetun, torg park mv ligge 0,5 - 1,0 m over terreng. Boliger i 1. etasje skal ha alminnelig god tilgang på dagslys ved at det legges til rette for minst 2,7-3,0 m romhøyde.*

### 5.3.2 I tettsteder og overgangssone: Tomter felt SF0-1, Spydeberg felt SF1-1 til 1-6 (unntatt deler av SF1-1), Askim felt SF2-2 og SF2-3, Skjønhaug felt SF3-1

#### a) Grad av Utnytting

Utnyttelsesgraden skal være maksimum % BRA=200, og minimum % BRA=100 av tomtens totale nettoareal. Parkeringskjeller som har himling lavere enn 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

#### b) Bygningshøyder:

Det er tillatt å bygge inntil 5 etasjer i disse områdene. I bygninger med 5 etasjer skal 5. etasje oppføres med fasadene tilbaketrukket fra bygningens øvrige etasjer. For bygninger med 4 etasjer +1 tilbaketrukken etasje (4+1 etasje) kan den tilbaketrukne 5. etasjen maksimalt ha

et areal som utgjør 80 % av 4. etasje. Maksimal tillatt gesims-/mønehøyde er 17 meter. Maksimal tillatt gesimshøyde for 4. etasje skal ikke overstige 14 meter.

*Retningslinjer:*

- i. Skala/typologi for områdene skal være Småbyskala, 3-5 etasjer, men landsbyskala, se 5.3.3 kan også anvendes i disse områdene.*
- ii. Gatetverrsnitt, som består av gatebredde, vegghøyde og etasjehøyde, skal vise god by- og bokvalitet og økt attraktivitet i sentrumsområdene.*
- iii. Gjennomsnittlig bygningshøyde i området er 4 etasjer. Dette kan oppføres som 4 etasjer eller variasjon 3-5 etasjer. I overgangssone mot småhusbebyggelse skal bygningshøyde være 3. etasjer.*

### **5.3.3 Sentrumsformål i Spydeberg felt SF1-1 som er omfattet av hensynssone H570\_2-1 Bevaring kulturmiljø:**

#### **a) Grad av Utnyttning**

Utnyttelsesgraden skal være maksimum % BYA=50, og minimum % BYA=40 av tomtens totale nettoareal. Parkeringskjeller som har himling lavere enn 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

#### **b) Bygningshøyder:**

Det er tillatt å bygge inntil 4 etasjer i disse området. For bygninger inntil 4 etasjer med flate tak skal maksimal gesimshøyde ikke overstige 14 meter. Flate tak defineres her som tak med en takvinkel på maksimalt 6 grader. For bygninger med andre takformer skal maksimal tillatt gesimshøyde ikke overstige 14 meter, og maksimal tillatt mønehøyde skal ikke overstige 17 meter.

*Retningslinjer:*

- i. Skala/typologi i området skal være Landsbyskala, 2-4 etasjer*
- ii. Gatetverrsnitt, som består av gatebredde, vegghøyde og etasjehøyde, skal vise god by- og bokvalitet og økt attraktivitet i sentrumsområdene.*
- iii. Gjennomsnittlig bygningshøyde i området er 3 etasjer. Dette kan oppføres som 3 etasjer eller variasjon 2-4 etasjer.*

### **5.3.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)**

Bestemmelsene om minste uteoppholdsareal i pkt. 5.2.6 gjelder også i sentrumssonene, men kravene til areal kan reduseres: Minste uteoppholdsareal MUA = 25 m<sup>2</sup> pr. boenhet.

### **5.3.5 Lekeplasser og møteplasser**

Bestemmelsene om lekeplasser og møteplasser i pkt. 5.2.7 gjelder også i sentrumssonene, men kravet til maksimal avstand til nærlekeplass/møteplass = 250 m.

## **§ 5.4 Bestemmelser til offentlig eller privat tjenesteyting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)**

- a) Skoleanlegg og større barnehager skal tilrettelegges som lokal møteplass, for eksempel for kultur-, idretts-, og fritidsaktiviteter i nærmiljøet.

- b) Ved bygging og/eller vesentlig utvidelse av skoler skal det etableres droppsoner. Disse skal lokaliseres med trafiksikker gangvei til/fra skolen.

### § 5.5 Bestemmelser til næringsbebyggelse innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

- a) Ved regulering av næringsområder skal prinsippet om rett virksomhet på rett sted legges til grunn (ABC-prinsippet).

Type lokalitet	Tilgjengelighet til kollektivtransport	Type virksomhet
A	God	Mange ansatte, ikke avhengig av bil (f.eks. kontorer, utdannings-, og helseinstitusjoner)
B	Middels	Middels avhengig av bil (f.eks. lettere industri, salg og service)
C	Ingen tilknytning til kollektivtransport	Avhengig av bilbruk, relativt få ansatte (f.eks. lager-, engros- og transportfirmaer)

#### Retningslinje

- i. *Store, nye arbeidsplass- og/eller besøksintensive virksomheter bør lokaliseres i byer og tettsteder. Utvidelse av eksisterende arbeidsplass- og/eller besøksintensive virksomheter i andre områder kan tillates.*
- ii. *Ny eller utvidet bruk til næringsformål i områder avsatt til bebyggelse og anlegg som etter kommunens skjønn gir sjenanse i form av vesentlig økning i trafikk, støy, lukt o.l., tillates ikke.*
- iii. *Ved byggesøknad utenfor byer og tettsteder som omhandler handel med småvarer som dekker mer enn et lokalt behov, må det søkes fylkeskommunen om avvik fra regional planbestemmelse om handel.*
- iv. *Utvidelsen av Jåren veiserviceanlegg skal benyttes til utvidelse av eksisterende virksomhet på stedet.*

#### 5.5.1 Avlastningsområder for handel med plasskrevende varer

Avlastningsområdene for handel med plasskrevende varer på Hoen/Sekkelsten og Brennemoen er vist på plankartet som bestemmelsesområde KBA med arealformål eksisterende kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Områdene kan benyttes til handel med plasskrevende varer, dvs. til trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler i tråd med regional planbestemmelse for lokalisering av handel vedtatt 21.06.2018. Nyetablering av store forretninger/varehus som i hovedsak selger varer som ikke er plasskrevende, såkalte «big-box-konsepter», kan ikke lokaliseres i avlastningsområder for handel.

#### 5.5.2 Handel

Utenfor sentrumsformålene og avlastningsområdene kan handel som dekker et lokalt behov, tillates gjennom vedtak av reguleringsplan. Dagligvareforretninger skal være sentralt plassert

i det enkelte lokalmiljø og være lett tilgjengelig for gående og syklende.  
Dagligvareforretninger kan tillates med et bruksareal inntil 1500 m<sup>2</sup> totalt per område.

### § 5.6 Bestemmelser for områder avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål (jf. PBL §§ 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

Område	Område navn	Underformål
KBA1	Frosterud	Næring-, tjenesteyting og boligformål
KBA2	Elvestad	Tjenesteyting- og næringsformål
KBA3	Momarken	Næring-, bolig- og idrettsformål
KBA4	Skjønhaugenga/Parkveien	Tjenesteyting- og boligformål
KBA6	Trøgstad motorsenter	Idrett-, næring- og tjenesteytingsformål
KBA7	Sletner sør	Bebyggelse og anleggsformål
KBA8	Brødremoen	Bebyggelse og anleggsformål
KBA9	Østreng	Bebyggelse og anleggsformål
KBA10	Gislingrud	Næring- og forretningsformål

#### Retningslinjer:

- i. Områdene Brødremoen og Østreng kan benyttes til næring og andre typer bygge- og anleggstiltak. Kulturminner i området skal hensyntas.
- ii. Området Sletner sør kan benyttes til særlig samfunnsnyttig formål og næringsformål som er tilknyttet aktiviteten i eksisterende planområde Brennemoen Sør. Med samfunnsnyttig formål menes etableringer som tilfører Indre Østfold samfunnet særlige kvaliteter, som f.eks. Filmbyen og eventuelle synergieffekter tett knyttet til denne. Vurderinger av lokalisering må gjøres i forhold til tilgjengelighet for befolkningen, trafikkhensyn og økonomisk, miljømessig og sosial bærekraft. Etableringer som bare er til fordel for enkeltpersoner eller en svært snever krets, faller utenfor forståelsen av uttrykket samfunnsnyttig.
- iii. Omfanget av næringsvirksomhet, rekkefølgebestemmelser og avbøtende tiltak på området samt betydningen av begrepet «samfunnsnyttig formål», må avklares reguleringsplanarbeidet.
- iv. Dersom det ikke er startet opp arbeid med reguleringsplan på området Sletner sør før neste kommuneplanrullering skal området vurderes på nytt.

### § 5.7 Bestemmelser til idrettsanlegg innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. PBL §§ 11-9 nr. 8)

#### IDR4 Jørgentvedt motorsportanlegg

Støy, jordressurser og klimagassutslipp, herunder muligheter til å ta vare på deler av myra, skal utredes særskilt. Reguleringsplanen for området må fastsette støykrav i anleggets åpningstider, beskrive andre avbøtende tiltak i forhold til støy, og fastsette driftstider for baneanlegget slik at hensynet til nærliggende bebyggelse blir ivaretatt.

Eventuell bilspore relatert næringsvirksomhet på motorparkens område må avklares i reguleringsplan.

### § 5.8 Bestemmelser til fritids- og turistformål innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. PBL §§ 11-9 nr. 5 og § 11-10)

- a) På Trøgstad Fort skal forswarets tidligere innretninger bevares som dokumentasjon på forswarets aktivitet på Fortet. Tiltak skal forholde seg til kulturmiljøet i området.
- b) Det tillates oppført mindre bygg, tilbygg, garasjer, utsiktstårn, uteterrasse, samt tilsvarende bygg og anlegg, så sant dette ikke forringer områdetets kvaliteter og byggetiltakene er i samsvar med fritids- og turistformålet.

### § 5.9 Bestemmelser om fritidsboliger innenfor områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

- a) Det åpnes ikke for bygging av fritidsboliger på ubebygde tomter innenfor arealer avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg dersom området ikke omfattes av en reguleringsplan, jf. pkt. 4.1 og 4.2.
- b) Det åpnes ikke for fradeling av nye fritidstomter eller tilleggsareal til eksisterende fritidseiendommer innenfor områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, som gjør at disse kan være egnet for oppføring av ny fritidsbolig.
- c) Bygge- og anleggstiltak tillates ikke nærmere strandlinjen enn 30 meter. Unntatt fra dette er anlegg for vann- og avløpsløsninger.
- d) Fritidsbebyggelse med innlagt vann kan pålegges tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett, jf. pbl § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd.

#### 5.9.1 Bestemmelser om fritidsbebyggelsens størrelse plassering og form

- a) Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m<sup>2</sup>. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 120 m<sup>2</sup> på tomte.
- b) Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup>. Av dette kan inntil 10 m<sup>2</sup> være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen.
- c) Det tillates to bygg på tomte, men kun en bruksenhet. Uthus /anneks må ikke overstige 10 m<sup>2</sup> BYA. Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider disse verdiene.
- d) Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, platting, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke.
- e) Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende;
  - i. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5,0 m.
  - ii. Gesimshøyden skal ikke overstige 4,0 m.
  - iii. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4,5 m
  - iv. Maksimal fasadehøyde (både møne og gesims) i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 5,5 m
- f) Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i pkt. 5.9.1. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny/tilbygg til fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere eller bør flyttes.
- g) Gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse skal ikke trekkes nærmere sjøen. Fasadelengde i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 14 meter.
- h) Badestamp, svømmebasseng og lignende tillates og inngår som opparbeidet uteareal.

- i) Badestamp, svømmebasseng og lignende tillates ikke tilknyttet offentlig nett.
- j) Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, leegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Unntak fra forbudet kan gjøres der gjerder er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn, og leegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m.
- k) Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er midlertidig anleggsveier og enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot.
- l) Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning tillates i hovedsak ikke. Fyllinger/skjæringer utover 1 meter tillates ikke.

#### Retningslinjer

- i. *I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m<sup>2</sup> BRA ut over begrensningen satt i § 5.8.*
- ii. *Til pkt. b: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplass arealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.*
- iii. *Til pkt. e: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 6 grader.*
- iv. *Til pkt. h: Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.*
- v. *Til pkt. j: Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst, samt inngangsparti. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges.*
- vi. *Til pkt. k: Unntaket gjelder også for andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst. Gangadkomst skal ikke asfalteres.*
- vii. *Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.*
- viii. *For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.*

#### § 5.10 Bestemmelser til grønstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

- a) Grønstruktur er arealer som inngår i naturområder, turdrag, friområder og parker. Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier, områder for lek og rekreasjon, samt dammer, bekker og vannflater skal ivaretas og styrkes. Minimumsbredde på turdrag og korridorer bør være 30 meter. Parker, lekeplasser, byrom og uteoppholdsarealer mv. skal gis et tydelig grønt preg for å forsterke grønstrukturen i tettbebyggelsen.
- b) Mindre bygg og anlegg som legger til rette for rekreasjon, friluftsliv, biologisk mangfold og/eller overvannshåndtering tillates.
- c) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE og stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftssinteresser.

### § 5.11 Bestemmelser til landbruk- natur- og friluftsmål (LNF) (pbl. § 11-11 nr. 1)

I LNF-områdene er det kun er tillatt å oppføre bygninger eller iverksette tiltak som er nødvendige for landbruksdrift, det vil si jordbruk eller skogbruk eller, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. I tillegg er enkle tilretteleggingstiltak for friluftslivet tillatt.

- a) I LNF-områder er etablering av nye bolig-, fritids- eller næringseiendommer og deling av grunneiendom ikke tillatt. Unntak er:
  - i. Fradeling til uendret bruk
  - ii. Fradeling til landbruksformål
  - iii. Fradeling av arealer som etter kommunens vurdering har marginal betydning, dersom disse ikke berører dyrket/dyrkbar mark, eller ikke er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.
- b) Mindre tilretteleggingstiltak for naturmangfold og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke berører dyrket mark eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.
- c) Framføring av kommunale vann- og avløpsledninger, etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE, stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg samt fibernettledninger og lignende, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.
- d) Masseuttak tillates kun når det er nødvendig i forbindelse med bygging eller vedlikehold av enkeltanlegg for landbruksvei, og dersom lokalisering og omfang etter kommunens vurdering er akseptabelt med hensyn til ivaretagelse av miljø- og kulturlandskapsinteresser.
- e) Planering eller massedeponi tillates kun når det forflyttes masse som berører et areal på inntil 1 dekar.

#### Retningslinjer:

- i. Til pkt. a: Veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn i vurdering av om et tiltak er i tråd med LNF-formålet.
- ii. Til pkt. b: Riving og gjenoppføring av bolig/kårbolig kan tillates dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt
- iii. Oppføring av kårbolig bør kun vurderes ved gjennomføring av generasjonsskifte, og bare dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt

#### 5.11.1 Bestemmelser for bebyggelse på landbrukseiendommer (jf. pbl § 11-11 nr.1)

- a) Nye driftsbygninger og konstruksjoner i landbruket skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov. Behovet skal dokumenteres og vurderes av kommunen.
- b) Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. For siloer er største tillatte totalhøyde 15 m.
- c) Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus og kårbolig skal plasseres i direkte tilknytning til gårdstun og bør utformes i tråd med lokal byggeskikk. Dersom kommunen vurderer at ønsket lokalisering ikke er forsvarlig ut fra hensyn til jordvern, bo- og driftsmessige forhold og/eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser, kan kommunen kreve annen plassering.
- d) Ny bygning, lagerplass eller uteareal i jord-, skog- eller utmarksnæring kan lokaliseres utenfor tunet, dersom dette er naturlig av hensyn til tiltakets funksjon, og lokaliseringen ikke er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.
- e) Flytting eller oppsplitting av gårdstun er ikke tillatt. Arealer og bygninger som brukes til næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet, tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.

*Retningslinjer:*

*Næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet kan tillattes dersom:*

- i. virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger og/eller på egnede arealer utendørs.*
- ii. virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.*
- iii. virksomheten ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser eller krever vesentlig ombygging av bygninger,*
- iv. og at vilkårene for å kunne gi dispensasjon fra LNF-formålet er oppfylt, jf. pbl § 19-2*

*For å avgjøre om en næringsvirksomhet faller inn under landbruksbegrepet skal veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn.*

### **5.11.2 Bestemmelser for boliger i LNF-områder der spredt boligbebyggelse er tillatt (jf. pbl § 11-11 nr.1 og 2)**

I LNF-områder der spredt boligbygging er tillatt, er det tillatt å oppføre inntil 144 boliger spredt i planperioden på 12 år, tilsvarende 5 % av total, stipulert boligbygging for kommunen. Dette skal fordeles med inntil 4 boenheter per år vest for Glomma og inntil 8 boenheter per år øst for Glomma. Det er tidspunktet for byggetillatelse/igangsettingstillatelse som skal benyttes ved kvoteberegningen.

- a) Fradeling til, og oppføring av spredt bebyggelse kan bare tillates dersom ny bebyggelse ikke:
  - i. ødelegger eller virker skjemmende på automatisk fredete kulturminner, etterreformatoriske kulturminner eller verdifulle kulturlandskap/sårbare landskapsrom. Alle tiltak som er nærmere enn 100 meter fra automatisk fredete kulturminner skal sendes regional kulturminnemyndighet for uttalelse.
  - ii. ligger i tilknytning til en ravine, med mindre det er i direkte sammenheng med eksisterende bebyggelse.
  - iii. kommer innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller ligger under marin grense.
- b) Spredt utbygging i LNF-områder tillates ikke oppført på dyrket eller dyrkbar mark, inkludert myr, eller på skogsmark med høy bonitet (produksjonsevne > 0,5 m<sup>3</sup> pr. dekar/år).
- c) Det er tillatt med to boenheter per eiendom, enten enebolig med eller uten sekundærleilighet eller tomannsbolig. Ny boenhet på eksisterende boligeiendom kan bare etableres som sekundærleilighet i eksisterende bolig eller ved å bruke eksisterende bygning på eiendommen.
- d) Tillatt grad av utnyttning settes til 30 % BYA, men maksimalt 650 m<sup>2</sup> BYA.
- e) Tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse er tillatt. Det tillates 2 mindre frittliggende garasjer/uthus med totalt inntil 80 m<sup>2</sup> BYA med 6 og 4 meter maksimal møne- og gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.
- f) Det medregnes 2 biloppstillingsplasser på 18 m<sup>2</sup> per boenhet i BYA.
- g) Bolig må plasseres minst 20 m fra dyrka mark
- h) Ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til tabellen under:

<b>Boenhetens størrelse</b>	<b>Minste uteoppholdsareal (MUA)</b>
Boenhet på under 60 m <sup>2</sup> BRA	Minst 50 m <sup>2</sup> per boenhet
Boenhet på mellom 60 og 100 m <sup>2</sup> BRA	Minst 100 m <sup>2</sup> per boenhet

Boenhet på over 100 m <sup>2</sup> BRA	Minst 150 m <sup>2</sup> per boenhet
----------------------------------------	--------------------------------------

- i) Tilbygg/garasjer o.l. tillates ikke dersom oppføring gjør at kravet om MUA på eiendommen ikke kan oppfylles.
- j) Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer:
  - Felles oppholdsarealer
  - Private hager
  - Ikke overdekkede balkonger og verandaer
  - Regnbed og mindre vannflater
- k) Følgende areal kan ikke beregnes som uteoppholdsareal:
  - Kjørbare gangveier, kjøreveier, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
  - Alt terreng brattere enn 1:3
  - Arealer i rød støysone
  - Annet areal som etter kommunens skjønn ikke er egnet for lek og typiske uteoppholdsaktiviteter

#### Retningslinje

- i. Det tillates ikke fradelt boligtomter på over 3 dekar. I særlige tilfeller som ved fradeling av gårdstun, kan maksimumsregelen fravikes.
- ii. Spredt utbygging skal kun skje i tilknytning til eksisterende bebyggelse med tilgang til skoleskys.

#### 5.11.2 Bestemmelser for LNF-områder der spredt næringsbebyggelse er tillatt (jf. pbl § 11-11 nr.1 og 2)

Innenfor områdene tillates det utvidelser og bruksendringer, men ingen oppføringer av nye bygninger, forutsatt at følgende vilkår er oppfylt:

- a) Bebyggelsen skal lokaliseres slik at den ikke kommer i konflikt med:
  - Viktige områder for biologisk mangfold
  - Kulturminner og kulturlandskap
  - Vannkilder
- b) Bygging på dyrket mark tillates ikke  
Ny bebyggelse skal lokaliseres slik at man minimerer ulemper for aktiv landbruksdrift.

#### § 5.12 Bestemmelser til bruk og vern av vann og vassdrag (jf. pbl § 11-11 pkt. 3 og 5)

- a) Tiltak i vann og vassdrag som hindrer allmenhetens rett til ferdsel er ikke tillatt.
- b) I vann og vassdrag kan graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre områdets naturverdi eller friluftsverdi bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.
- c) Bekker, bekkedrag, myrer og vannveier skal opprettholdes i sin naturlige form og sikres med kantvegetasjon. Der det er hensiktsmessig, skal lukkede bekker åpnes og reetableres i en sammenhengende grøntstruktur. Det er ikke tillatt med bekkelukking.
- d) Kantvegetasjon langs prioriterte vassdrag skal ivaretas ved å sette igjen et eksisterende naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter.

#### Retningslinje:

- i. Alminnelig skjøtsel kan foregå så lenge kantvegetasjonens økologiske funksjonsevne ivaretas. Følgende regnes som prioriterte vassdrag: Øgderen/Hemnessjøen, Glomma,

- Øyeren, Hobølelva, Mjær, Hæra (inkl. Mysenelva), Lundebyvannet, Smalelva i Spydeberg, Lyseren, Smalelva i Trøgstad. Prioriterte vassdrag er vist i temakart.*
- II. *For Morsa- og Haldensvassdraget gjelder Rikspolitiske retningslinjer for varig vernede vassdrag.*



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.


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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



# 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:** Jenny Hansens vei 6  
1823 KNAPSTAD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Madelene Hidalgo Nilsen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 988 15 429  
**E-post:** madelene.hidalgo.nilsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre