PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

ELGVEIEN 12

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Elgveien 12, 1816 SKIPTVET
SKIPTVET kommune
gnr. 56, bnr. 198

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 218 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22431-1030 **PropCloud ref nr:** IK4275

Autorisert foretak: Alvim Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Are Johan Moen

Medlem av Norsk takst

D ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Gunnar Alvim
Uavhengig Takstingeniør
gunnar@alvimtakst.no
906 66 296

Alvim Takst AS
Hellveien 751
1821 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Alvim Takst AS
Hellveien 751
1821 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med Underetasje, 1. etasje. Bygningen ble oppført i 1980. Det er grunnmur av lettklinkerblokker. Vegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og fasade med stående bordkledning. Taket er type saltak, tekket med stål/aluminiumsplater. Vinduer har rammer og karmer i tre med doble glass av ulik alder. Underetasjen er pusset opp de senere å og inneholder 2 bad, soverom, kjellerstue og rom for lager/oppbevaring. 1. etasje består av entre, stue med utgang til veranda og eget kjøkken samt bad og vaskerom.

Boligen fremstår i all hovedsak med normal standard og forfatning på utstyr og innredninger med tanke på alder. Boligen har behov for oppgraderinger i årene som kommer, særlig kjøkken, bad og vaskerom i 1. etg. Det er påvist diverse avvik på befaringsdagen, som vil kreve ytterligere undersøkelser og utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Veranda på 46m², vendt mot syd/vest , med tilgang fra stue og hage.
Liten veranda på 4m2 foran hovedinngangsdør.
Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og trevirke på rekkverket.

Utvendige trapper i impregnerte materialer
Det er montert vannkran.
Det er utebelysning.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje:
Gulv: parkett og laminat
Vegger: trepanel og malte plater
Himling: malte plater og himlingsplater

U.etasje:
Gulv: laminat og varmekabler
Vegger:malte plater og pusset mur
Himling: malte plater

Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet i 1. etasje har flislagte gulv og vegger. Det er innredning med profilerte fronter og nedfelt servant, speil, belysning og sideskap. I hjørnet er det dusjkabinett med dusjgarnityr. Badet har toalett. I gulvet er det lagt elektriske varmekabler. Badet ventileres via ventil i taket.

Enkelt vaskerom i 1. etasje med gulvfliser og malte plater på vegger. Det er montert utslagsvask i stål som henger på veggen. Videre er det en benkeplate i laminat med opplegg og plass til vaskemaskin under.

I underetasjen er det 2 mindre bad fra 2024 med gulvbelegg og vegger av våtromsplater og pusset mur. Begge badene har innredning med hvite glatte fronter. Det er også speilskap med belysning. Begge badene har toaletter. Videre er det dusjkabinett med dører i glass og dusjgarnityr. Badene ventileres via elektrisk vifte. Begge bad har varmekabler i gulv

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med plass til liten spisegruppe. Innredningen har malte profilerte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenvasken av rustfritt stål. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri..Det er montert komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Oppvarming:
Luft til luft varmepumpe i kjeller, type Daikin.
Luft til Luft varmepumpe i 1. etasje, av typen General.
Peisovn i stue.
Elektriske varmekabler.

Annet:
Boligen har 2 varmtvannsberedere.
1 stk ca 100 liter plassert i kjellerbod.
1 stk på ca 130 liter plassert på bad i kjeller.
Sikringsskap med automatsikringer, overspenningsvern og strømmåler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt på 1500,20 m2, i ulike nivåer
Opparbeidet med plen og diverse beplantning. Det er støttemurer i betongstein og gårdsplass med beleggningsstein. Trapper i trykkimpregnert trevirke.
Parekering på egen gårdsplass eller i garasje.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

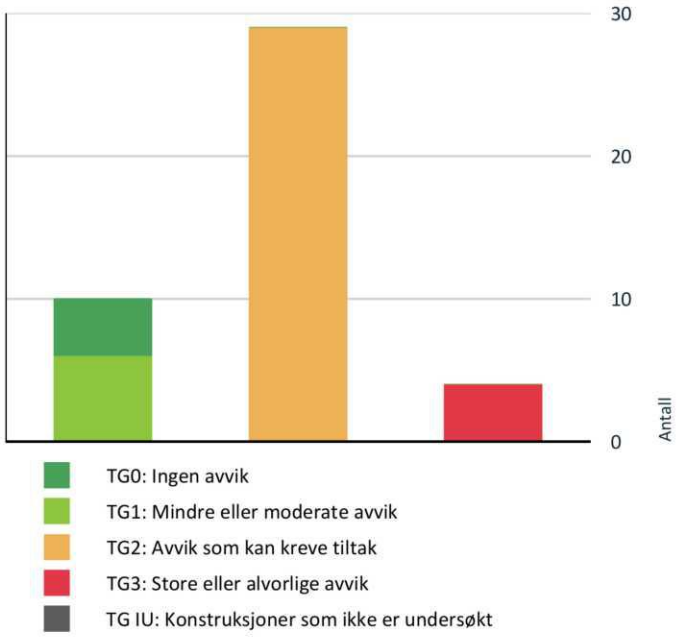
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er fremlagt.

Alvim Takst AS
Hellveien 751
1821 SPYDEBERG

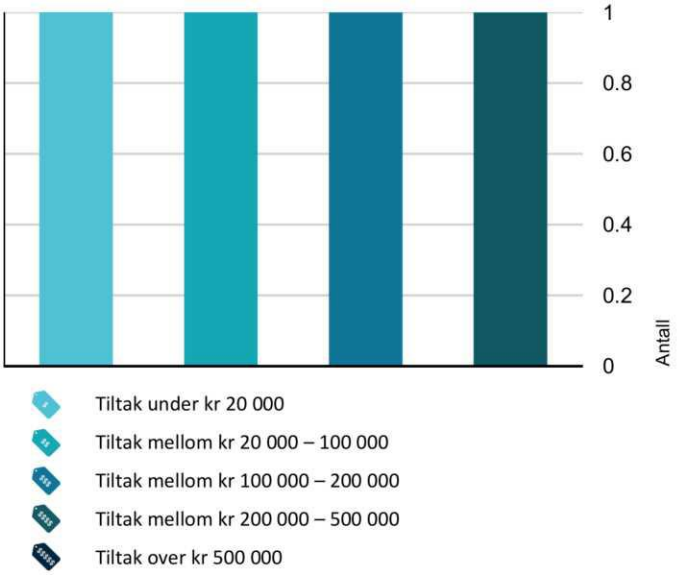
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater Gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Alvim Takst AS
Hellveien 751
1821 SPYDEBERG

Boligens energimerking

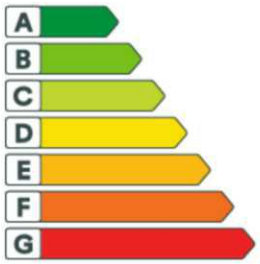
Beskrivelse

Energikarakteren (bokstav) angir hvor energieffektiv boligen inkludertoppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken forboligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.er, Oppvarmingskarakteren (farge) forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet(romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr
lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.

Energimerke



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



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

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på tidligere salgsoppgave

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Ombygging	Garasje i underetasje er innredet
2024	Ombygging	Innredet underetasje med soverom og bad

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Platene viser tegn på begynnende flassing i overflatebelegget.

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

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

-Taktekkingen er over 30 år gammel, og mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt. Dette tilsvarer tilstandsgrad 2 (TG 2).

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

- Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere nærmere inspeksjon av taket utført av fagperson under sikre forhold.

- Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for skjulte skader og redusert funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og følgeskader på bygningen.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. TG 2 settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig for å avdekke eventuell slitasje eller funksjonssvikt.

- Utskifting av beslag, renner og nedløp må påregnes på sikt for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.

- Risikoen for skader øker med alderen på komponentene.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Veggene er besiktiget fra bakkenivå, og det er foretatt stikkprøvetakning etter dårlig trevirke sammen med visuell vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

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

- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

- Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker.. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket.

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Tilgang til loft via luke i taket på soverom

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er avvik:

- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.

- Det er påvist spor av mus på loftet, noe som indikerer at skadedyr har hatt tilgang til området. Årsaken til dette kan være små åpninger, sprekker eller utilstrekkelig tetting i byggets konstruksjon som gir mus mulighet til å trenge inn.

- Registrert områder med fuktskjolder/svertesopp i undertaket på loftet. Årsak er ofte fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned.

- Påvist utettheter i damsperrefunksjonen mellom loftet og boligdelen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

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

- Luftingen bør utbedres for å lukke avviket, men det er sjelden økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser. Mangelfull lufting kan gi økt risiko for kondens, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

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



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. Vinduer fra 1980, 2016, 2017 og 2021.
Det er opplyst at det er byttet vindusglass i vinduer og balkongdør som vender ut mot veranda i stuen

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Vinduets karmer har synlige sprekker som kan svekke funksjon og tetthet over tid, forårsaket av aldring, fukt samt manglende vedlikehold.

- Ikke påvist tilfredsstillende tetting rundt vinduer, mangler vannbrettbeslag i underkant av vinduer.

- Påvist vinduer med punktert glass. Årsaken til punkterte glass er som regel at det er kommet en brist i tetningsmassen mellom karm og rute

- Ved funksjonstesting av vinduer, ble det påvist at noen vinduer kan oppleves som vanskelige å åpne/lukke .

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

-Det bør etableres tilfredsstillende tetting rundt vinduene, samt montere vannbrettbeslag i underkant, for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Manglende tiltak øker risikoen for råte og redusert levetid på vinduene.

- Punkterte vinduer har redusert isolasjonsevne og kan gi dugg mellom glassene. Utskifting bør vurderes for å opprettholde funksjon og komfort.

- Justering av vinduene anbefales for å rette opp monteringsavvik og sikre enkel bruk. Uten tiltak kan videre slitasje oppstå på hengsler og rammer, noe som kan forkorte vinduenes levetid og funksjonalitet over tid.

Tilstandsrapport





TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør m/glassfelt
Teak ytterdør m/glassfelt
Balkongdør med glass

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist en utetthet eller åpning mellom dørbladet og dørkarmen, noe som kan tillate kald luft å trenge inn. Denne utettheten kan skyldes slitasje på dørens tetningslister, skjevhet i karmen, eller at døren ikke lenger sitter tett på grunn av justeringsbehov.

- Det er påvist slitasje på dører, bærer preg av elde og slitasje på grunn av manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Dører bør vedlikeholdes, justeres eller eventuelt skiftes ut for å sikre god tetthet og funksjon.
Manglende tiltak kan føre til økt varmetap, trekk, redusert komfort og ytterligere forringelse av dørens tilstand.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda på 46m², vendt mot syd/vest , med tilgang fra stue og hage

Liten veranda på 4m2 foran hovedinngangsdør.

Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på terrasser, som følge av eksponering for vær og vind over tid samt manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Trevirket bør slipes, behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen.

-Værslitt og oppsprukket trevirke gir økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning av materialene, noe som over tid kan føre til redusert levetid og behov for utskiftning av enkelte bord eller paneldeler.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i impregnerte materialer

Tilstandsrapport

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert vannkran.
Det er utebelysning.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

1. etasje:
Gulv: parkett og laminat
Vegger: trepanel og malte plater
Himling: malte plater og himlingsplater

U.etasje:
Gulv: laminat
Vegger:malte plater og pusset mur
Himling: malte plater

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

-Det er påvist slitasje ut over det som man kan forvente, særlig på parkett i 1.etasje. Ellers er det påvist sår og sprekker i overflater og hjørner.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

-Konsekvensen av å ikke utbedre dette er redusert estetisk standard og mulig videre forringelse av overflatene over tid. Avviket er hovedsakelig av estetisk karakter, og tiltak bør vurderes i sammenheng med oppussing eller rehabilitering.

- Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag.
Gulv mot grunn av betong.

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

-Det er med punktlaser målt en høydeforskjell på 23 mm gjennom hele rommet i stue og 10 mm på kjøkken 1. etasje. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Det er med punktlaser målt en høydeforskjell på 15mm innenfor en lengde på 2 meter i stue og 6 mm på kjøkken 1. etasje. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- I underetasje er det ikke målt høydeforskjeller av betydning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

-Konsekvensen av høydeforskjellen er hovedsakelig estetisk og kan påvirke innredningsmuligheter, men det medfører ingen vesentlig risiko for bygningsmessige skader.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Det er ikke opplyst om siste feiing eller tilsyn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

- Lukene må ikke komme nærmere brennbare materialer enn 300 mm, av hensyn til varmeutviklingen ved eventuell skorsteinsbrann. Alternativt kan brennbart materiale tildekkes med en plate av ubrennbart materiale. Under luke, skal gulv av brennbart materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm.

-Det er påvist at sot/feieluke er plassert mindre enn 30 cm over brennbart materiale på badet i underetasjen

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

-Det bør umiddelbart iverksettes tiltak for å sikre tilstrekkelig avstand mellom sotluke/feieluke og brennbart materiale, eller montere ubrennbare plater i henhold til gjeldende krav.

-Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for antennelse av brennbart materiale ved eventuell skorsteinsbrann, noe som kan føre til brannspredning og alvorlige skader på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulver har laminat med underliggende varmekabler. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot vest. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

-Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent, øker faren for råte og muggsoppvekst.

- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

-Det påviste fuktnivået tilsier at konstruksjonen bør følges opp jevnlig. Ved tegn til økning i fukt eller synlige endringer, bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å vurdere behovet for tiltak.

-Høyt fuktinnhold i treverk øker risikoen for råte- og muggsoppvekst, samt skader på materialer og konstruksjoner over tid. Manglende fuktsperre og isolasjon mot grunnen medfører økt fare for fuktinntrengning fra grunnen, noe som kan forverre situasjonen.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

- Ved funksjonstesting, ble det påvist at enkelte dører subber mot karm eller terskel, noe som skyldes monteringsavvik.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Avviket krever ingen umiddelbare tiltak, men det bør vurderes justering av dører som subber mot karm eller terskel for å unngå økt slitasje og redusert funksjonalitet over tid.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet i 1.etasje har flislagte gulv og vegger. Det er innredning med profilerte fronter og nedfelt servant, speil, belysning og sideskap. Det er dusjkabinett og toalett. Det er avtrekksventil i taket.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

-Det er påvist vindu i våt sone.

-En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon.

-Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Badet kan fortsatt brukes med et tett dusjkabinett, men det er ingen garantier for fuktsikkerhet ved lekkasjer. For å lukke avviket må våtrommet renoveres med riktig tettesjikt og dokumentert utførelse.

-Uten tiltak er det risiko for lekkasjer og fuktskader som kan påvirke tilstøtende konstruksjoner.

-Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i
sluke

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapperom bak bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i 1.etasje med gulvfliser og malte plater på vegger. Det er benkeplate i laminat og opplegg for vaskemaskin. Rommet har utslagsvask i stål.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

-Eldre vaskerom med udokumentert tettesjikt og eldre slukløsning.

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

-En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Andre tiltak:

- Vaskerommet bør oppgraderes med godkjent tettesjikt for å tåle normal bruk som våtrom etter dagens krav. Rommet kan i dag fortsatt brukes, men manglende tetthet innebærer økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da det allerede er påvist feil med vaskerommet. Det er ikke påvist fuktskader i rommet, men det er ikke synlig membranløsning i sluk, og det er usikkerhet rundt hele membranløsningen.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2024 med gulvbelegg og vegger av baderomsplater og pusset mur. Innredning med servant og overhengende speil med lys. Dusjkabinett og toalett. Gulvet har varmekabler. Det er elektrisk vifte.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Det foreligger ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten legges til grunn som dokumentasjon på at byggesaken er avsluttet og godkjent av kommunen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplaterog malte murvegger Taket er malt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

-Det er ikke påvist bunnlist i underkant av våtromsplater.

-Belegget er montert utenpå våtromsplater. Dette anses som en usikker løsning med tanke på sikker tetthet i overgangen mellom gulvbelegg og plater.

-Platene er ikke montert i henhold til leverandørens monteringsveiledninger

Konsekvens/tiltak

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

-Det bør monteres bunnlist i underkant av våtromsplatene for å sikre tett overgang mellom gulvbelegg og plater. Manglende bunnlist og feilmontering av platene medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen som følge av vanninntrengning.

-Det anbefales også å montere platene i henhold til leverandørens monteringsveiledning for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risikoen for fremtidige skader.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

-Det er påvist dårlig fall og deler av gulvet er nærmest flatt. Ved vannlekkasje er det fare for at vann kan bli stående og ikke ledes tilstrekkelig til sluk. Ikke fallforhold etter byggetidspunktets krav.

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
- Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
- Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
- Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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

-Det anbefales bruk av dusjkabinett med avløp direkte i sluk

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

-Plassmangel og slukets plassering under dusjkabinettet gjør rengjøring vanskelig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilstandsrapport

-Tettesjiktet og sluk bør følges opp jevnlig, og sluket må kontrolleres og rengjøres regelmessig for å redusere risikoen for lekkasjer.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre store økonomiske kostnader.

-Våtrommet bør brukes med forsiktighet, og dusjkabinett er en forutsetning for bruk, da det foreligger usikkerhet rundt tetthet.

-Overgangen mellom belegg og baderomsplater bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader i overgangsområdet.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

- Det er påvist mindre svellinger i baderomsinnredningen på de utvendige overflatene, selv om det ikke er tegn til fuktighet. Dette kan være et resultat av slitasje eller mindre eksponering for fukt over tid, men det er foreløpig ingen indikasjon på større fuktproblemer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Det anbefales å følge med på utviklingen av svellingen og vurdere lokal utbedring ved forverring, for å unngå ytterligere skade eller behov for utskifting av innredningen på sikt. Svellingen har foreløpig liten konsekvens utover estetikk, men kan forverres dersom fuktbelastningen øker.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Slås på med lysbryter

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2024 med gulvbelegg og vegger av baderomsplater. Innredning med servant og overhengende speil med lys. Dusjkabinett og toalett. Gulvet har varmekabler. Det er elektrisk vifte.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Det foreligger ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten legges til grunn som dokumentasjon på at byggesaken er avsluttet og godkjent av kommunen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har panel.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

-Det er ikke påvist bunnlist i underkant av våtromsplater.

-Belegget er montert utenpå våtromsplater. Dette anses som en usikker løsning med tanke på sikker tetthet i overgangen mellom gulvbelegg og plater.

-Platene er ikke montert i henhold til leverandørens monteringsveiledninger

-Det er påvist skader på overflater

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

• Andre tiltak:

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

-Det bør monteres bunnlist i underkant av våtromsplatene for å sikre tett overgang mellom gulvbelegg og plater. Manglende bunnlist og feilmontering av platene medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen som følge av vanninntrengning.

-Det anbefales også å montere platene i henhold til leverandørens monteringsveiledning for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risikoen for fremtidige skader.

-Påviste hull i våtromsplater bør utbedres snarest, da dette gir økt risiko for lekkasje og påfølgende fuktskader.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

-Det er påvist dårlig fall og deler av gulvet er nærmest flatt. Ved vannlekkasje er det fare for at vann kan bli stående og ikke ledes tilstrekkelig til sluk. Ikke fallforhold etter byggetidspunktets krav.

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
- Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
- Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
- Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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

-Det anbefales bruk av dusjkabinett med avløp direkte i sluk.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

UNDERETASJE > BAD 2

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

• Avtrekksvifte er defekt.

-Det er påvist defekt avtrekksvifte

Konsekvens/tiltak

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

-Defekt avtrekksvifte bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og hindre opphopning av fukt og dårlig inneluft, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og redusert bokomfort.

-Tiltak må gjennomføres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med plass til liten spisegruppe. Innredningen har malte profilerte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenvasken av rustfritt stål. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri. Det er montert komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

-Kjøkkeninnredningen fremstår med alderstypisk og stedvis noe over normal slitasje på overflater, fronter og innredningsdeler. Det er registrert bruksspor, slitasjemerker og generell elde relatert til normal bruk og alder.

-Innredningen vurderes fortsatt å være funksjonell, men oppgraderinger og modernisering må påregnes over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Selv om det er påvist fuktskjolder og svelling i bunnplaten i benkeskapet, anbefales det å holde området under oppsikt for å sikre at det ikke oppstår nye fuktproblemer. Konsekvensen av å ikke følge med kan være ytterligere skade på innredningen og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

-Oppgraderinger og modernisering av kjøkkeninnredningen bør vurderes over tid, da videre elde og slitasje kan føre til redusert funksjonalitet og økte vedlikeholdskostnader.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist dårlig effekt i kjøkkenventilatoren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det anbefales å rengjøre eller bytte filteret i kjøkkenventilatoren for å bedre avtrekkseffekten.

-Dårlig effekt i ventilatoren kan føre til redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader eller luktproblemer på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• Andre tiltak:

-Det anbefales å vurdere utskifting av vannrørene, da alder og slitasje medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.

-Ved oppgradering av våtrom bør utskifting av rør inngå i tiltakene for å redusere risikoen for plutselige skader og følgekostnader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

-Avløpsrørene er over 25 år gamle. TG2 settes på grunn av alder, da eldre rør har økt risiko for slitasje og skader sammenlignet med nyere installasjoner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

-Det anbefales å vurdere utskiftning eller nærmere kontroll av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell svikt i rørsystemet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Påvist begrenset med tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

- Det bør settes inn vegg- eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette for å sikre god ventilasjon. Uten tiltak kan det oppstå dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og muggvekster.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe i kjeller, type Daikin, av ukjent alder
Luft til Luft varmepumpe i 1. etasje, av typen General, av ukjent alder

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er ikke utført service på varmepumpene de senere år, noe som kan medføre økt risiko for redusert funksjon eller levetid. Det anbefales å gjennomføre service for å sikre forsvarlig drift.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det bør gjennomføres service på begge varmepumpene for å sikre forsvarlig drift og forlenge levetiden. Manglende service kan føre til redusert funksjon, økt energiforbruk og forkortet levetid på anleggene. Det anbefalles service hver 2-3 år

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har 2 varmtvannsberedere.
1 stk ca 100 liter plassert i kjellerbod. Plassert på gulv av laminat (tørt rom) men har påmontert vannstoppesystem.

1 stk på ca 130 liter plassert på bad i kjeller. Ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Varmtvannsbereder i kjellerbod er plassert direkte på laminatgulv, tørt rom

- Varmtvannsbereder på badet har ikke tilfredsstillende el-tilkobling i henhold til gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

-Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk. Det er montert lekkasjestopper/waterguard ved bereder, noe som reduserer risiko for vannskader ved lekkasje. Sensorplassering på toppen av bereder vurderes imidlertid å ha begrenset evne til tidlig registrering av vannansamling på gulv. Eventuelle lekkasjer kan derfor fortsatt medføre skade på omkringliggende konstruksjoner før systemet aktiveres.

-Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling for varmtvannsberederen på badet i henhold til gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmegang og brann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, overspenningsvern og strømmåler, plassert på kjøkken

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?
   Ja

   -Bytte 2 stkjordfeilautomater, 2024
   -Opplegg til varmepumpe, 2025

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

Generell kommentar

Det er gjennomført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, jm. NS 3600. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang og enkle funksjonstester, uten bruk av måleinstrumenter. Undersøkelsen er ikke utført av elfagkyndig kontrollør eller eltakstmann

Forskjellen mellom offentlig og privat el-kontroll:

Offentlig el-kontroll (DLE):
Nettselskapene er pålagt å føre tilsyn med elektriske anlegg gjennom Det lokale eltilsyn (DLE), på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Kontrollen er stikkprøvebasert og gjennomføres normalt hvert 20. år i boliger og fritidsboliger.

Privat el-kontroll:
En frivillig og mer grundig og nøye kontroll utført av et registrert elektroforetak. Denne gir en detaljert gjennomgang og kan avdekke feil og mangler som ikke nødvendigvis oppdages ved DLE-kontroll.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent, men det er påvist en del synlig fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drensfunksjon fra byggeåret.
Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset.
Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Det er ikke montert topplist på grunnmursplasten. Manglende avslutning i øvre kant kan føre til at vann fra nedbør og snøsmelting renner ned bak grunnmursplasten. Deler av dreneringen er avsluttet under terreng og er derfor ikke synlig.

- Det er påvist unormale fuktforhold i innforet trevegg i underetasjen, noe som tilsier at dreneringen bør undersøkes nærmere. Eldre drenering kan ha nedsatt effekt eller funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Monter topplist på grunnmursplasten for å hindre vanninntrenging bak plasten. Uten denne kan vann trenge inn og øke risikoen for fuktskader i underetasje/kjeller, og skader på grunnmuren.

- Dreneringssystemet bør undersøkes nærmere da funksjonen er usikker. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

- Utilstrekkelig drenering kan føre til fuktinntrenging i kjeller og grunnmur med risiko for skader på konstruksjonen, og videre vurdering anbefales for å avdekke behov for utbedring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Påvist riss/sprekker i mur. Anbefaler å følge med på videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

- Sprekkene bør overvåkes regelmessig for å unngå forverring. Tetting kan bli aktuelt for å hindre vanninntrengning og frostskader.

- Dersom sprekkene utvikler seg, bør det vurderes ytterligere undersøkelser og utbedring for å redusere risiko for vannskader, frostskader og eventuelle setningsskader i konstruksjonen.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Konstruksjonene har skjevheter.

-Støttemurer har påvist mindre sprekker og skjevheter og tegn på fuktgjennomslag

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Støttemurene bør følges opp med jevnlig kontroll, og eventuelle sprekker og skjevheter bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for redusert bæreevne eller vanninntrenging som kan skade omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Terrenget har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Justering av terreng rundt boligen anbefales for å sikre tilstrekkelig avrenning bort fra grunnmuren.

- Uten tiltak kan vann samle seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og fuktskader på grunnmur og fundamenter.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:

-Det anbefales å overvåke tilstanden på de utvendige vann- og avløpsledningene, samt vurdere fornyelse som en del av langsiktig vedlikeholdsplan.

-Konsekvensen av å ikke følge opp dette er økt risiko for lekkasjer, driftsavbrudd og kostbare reparasjoner dersom ledningene svikter.

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 bygningssakkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Alvim Takst AS
Hellveien 751
1821 SPYDEBERG

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på tidligere salgsoppgave

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen er oppført i enkel bindingsverkskonstruksjon med fasader av stående bordkledning. Taket er av typen saltak tekket med takstein, Adgang via dør eller garasjeport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

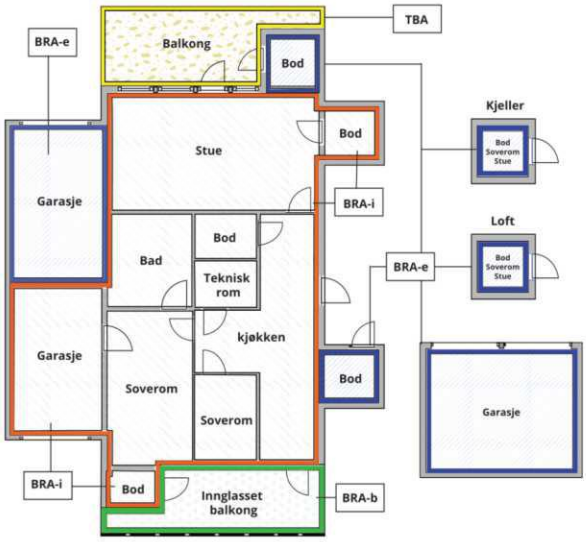
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om branncelle

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	115			115	50
Underetasje	103			103	
SUM	**218**				**50**
SUM BRA	**218**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, gang, trapperom, vaskerom		
Underetasje	Gang, entré, bad, arbeidsrom, bad 2, bod, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Underetasje er innredet. Ferdigattest foreligger, 14.08.2026

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

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

Alvim Takst AS
Hellveien 751
1821 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Gunnar Alvim	Takstingeniør
	Heidi Haakaas	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3116 SKIPTVET	56	198		0	1500.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Elgveien 12

Hjemmelshaver
Stiftelsen Fossum-Kollektivet

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen i Elgveien 12 ligger i et etablert og rolig boligområde utenfor Skiptvet sentrum, ca 2 km fra sentrumsområdet. Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse og fremstår som barnevennlig med lite gjennomgangstrafikk.
Eiendommen har kort avstand til Skiptvet sentrum med dagligvareforretninger, skole, barnehage, idrettsanlegg og øvrige servicetilbud. Det er også nærhet til tur- og rekreasjonsområder med gode muligheter for friluftsliv i nærområdet.
Området har landlig preg samtidig som det er relativt gode pendlermuligheter mot blant annet Askim, Sarpsborg og Oslo-regionen via fylkesveinettet.

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

Eiet tomt på 1500,20m2. Tomten har ulike nivåer. Det er gårdsplass/biloppstillingsplass med beleggningsstein. Trapper i trematerialer, og forstøtningsmurer i steinblokker. Opparbeidede plenarealer og beplantning. Parkering i garasje eller gårdsplass

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapporten for gjennomlesning før den benyttes i salg. Modernisering/utbedringer som fremkommer av følgende rapport er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist, er dette nevnt i rapporten. Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i rapporten. Rettigheter og servitutter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring, Spydeberg Elektro og Askim EL Istallasjon samt tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
energiattest	24.08.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2026	Lagt til energiattest,
2	25.08.2026	Tatt ut teknisk verdi/markedsverdi

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Alvim Takst AS
Hellveien 751
1821 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IK4275

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

enova

Energiattest



Adresse	
Elgveien 12, 1816 SKIPTVET	
Dato for energimerking **24.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-337689**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **147572018**
Gårdsnummer **56**	Bruksnummer **198**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1980**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **218,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **218,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
195,14 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
212,02 kWh/m²	**46 220 kWh**

Elgveien 12, 1816 SKIPTVET

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Elgveien 12, 1816 SKIPTVET

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

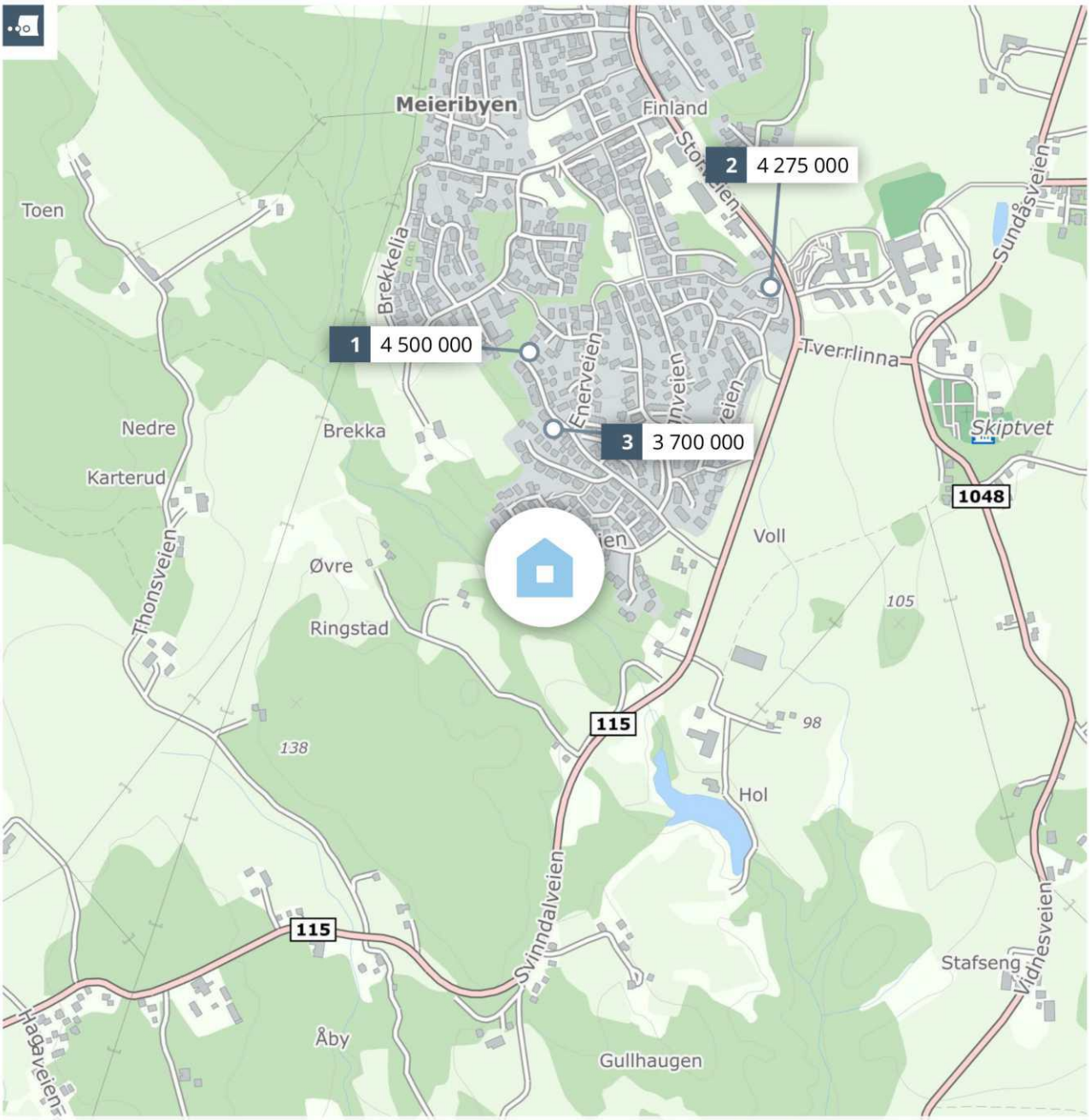
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

ELGVEIEN 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 28.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sang Ngoc Le Quach.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Elgveien 12, 1816 SKIPTVET

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 56 BNR 198 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3116 SKIPTVET GRUNNKRETS MEIERIBYEN

Verdivurdert til

3 640 000

-	3 640 000	16 697
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	218 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1980

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	7
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vollveien 28				24.09.2024	4 150 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**26 316**
	171 m²	1980	698 m²	4 sov						
2	Doktorsvingen 10				20.10.2025	4 490 000	**4 275 000**	0	4 275 000	**23 489**
	182 m²	1965	1 355 m²	5 sov						
3	Vollveien 31				07.06.2023	3 700 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**24 667**
	150 m²	1982	688 m²	4 sov						

Velkommen til Elgveien 12 – en romslig og innholdsrik enebolig med hele 7 soverom, stor tomt og en attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde i Skiptvet. Eiendommen ligger fint til på hjørnet mot skogen, og uteplassen på baksiden oppleves fri og skjermet med skogen som nærmeste nabo.

Boligen går over to etasjer og byr på en fleksibel planløsning med god plass for den store familien. Underetasjen er innredet til boareal og har egen entré, flere rom og to bad. Her ligger det godt til rette for å etablere en mer selvstendig del av boligen, eksempelvis hybel eller generasjonsdel.

Her bor du fredelig og tilbaketrukket, samtidig som det er kort vei til skole, barnehage, butikker, idrettstilbud og flotte turmuligheter.

Høydepunkter:
7 soverom
Hjørnetomt mot skogen
Fri og skjermet uteplass
Mulighet for hybel i underetasjen
Garasje og parkering på egen gårdsplass
Familievennlig og rolig beliggenhet

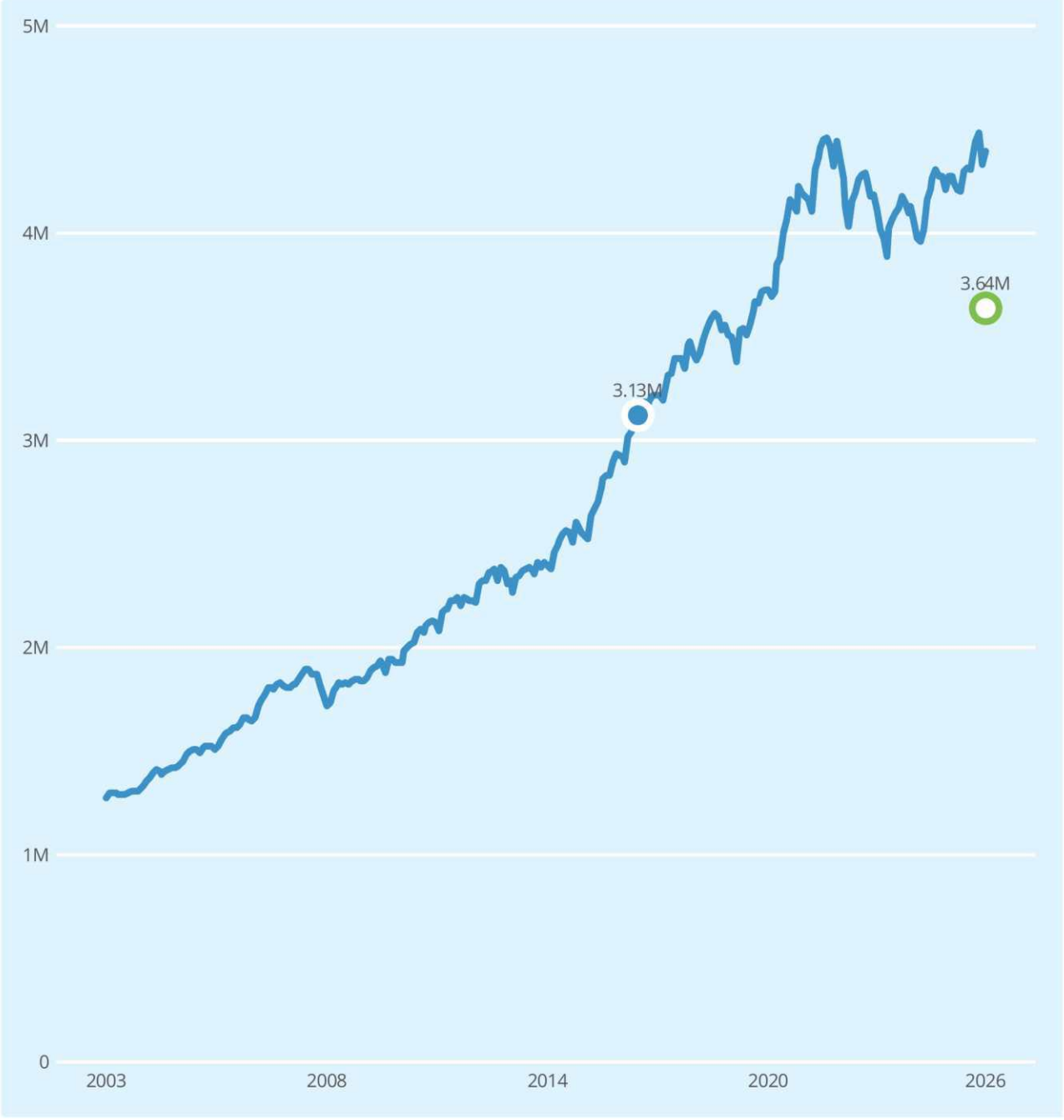
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.03.2017	07.04.2017	26.05.2017	3 390 000	3 125 000	0	3 125 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i 1816 SKIPTVET nå

9
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

52
dager

Eneboliger solgt i 1816 SKIPTVET siste 6 mnd

11
eneboliger solgt

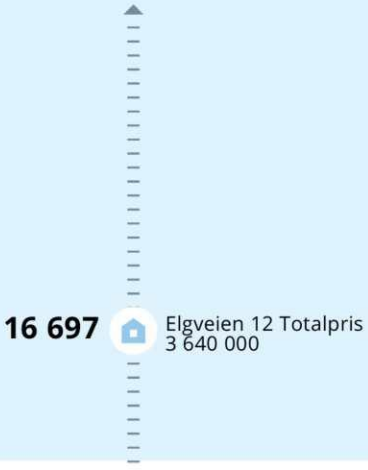


Solgt i snitt i løpet av

144
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ski-Ås	Oppdragsnr.	309260136
Addresse	Elgveien 12		
Postnr.	1816	Sted	SKIPTVET
Selgers navn	Stiftelsen Fossum-Kollektivet		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

april 2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye bad i kjelleren

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Det er sendt inn ferdigattest til kommunen

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ble bygget 2 nye bad i kjelleren av fagpersoner

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ble bygget 2 nye bad i kjelleren av fagpersoner

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Hele kjelleren har blitt innredet i forbindelse med driften av huset.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kan fremskaffes ved behov.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er kommunalt vann og avløp til eiendommen.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Hele kjelleren er nå endret til boareal. Søknad om endringer er sendt inn og godkjent. Har mottatt ferdigattest. Den innebygde garasjen ble endret til boareal.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Endret garasje og boder til boareal

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet jordfeilautomat, rettet feil fra elkontroll

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarerklæringer og rapport fra elkontroll og retting av feilene i forbindelse med rapporten.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Spydeberg elektro

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, rapport ligger vedlagt under forrige punkt.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Høyeste årsmiddelverdi 63 Bq/m³

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest for underetasje.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Usikker på om det gikk igjennom.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.08.2026

Signert av *Heidi Haakaas*

Initialer selger:
H H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Megleropplysninger

0100 Eiendomsinformasjon

Kommunenr.	3116	**Gårdsnr.**	56	**Bruksnr.**	198	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Elgveien 12, 1816 Skiptvet								
Hjemmelshaver:	STIFTELSEN FOSSUM-KOLLEKTIVET								
Fester:									

0102 Kommunale erklæringer/ stedbundne heftelser

	Ja	Nei
Foreligger det erklæringer/ stedbundne heftelser		X

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

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

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

1800 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

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

1802 Tilknytning til vei

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

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

1900 Kommunale avgifter og gebyr

	Pris:	Pr. 100 m^3
Vann - pr. m3	67,87	6 787,00
Fastavgift - vann	2 836,38	2 836,38
Kloakk - pr. m3	40,66	4 066,00
Tømming septiktank/renseanlegg 3 m3	2 435,13	
Tilsynsgebyr for mindre avløpsanlegg	874,00	
Fastavgift - kloakk	1 309,85	1 309,85
Renovasjon	6 018,25	6 018,25
Renovasjon - fritidsboliger	4 517,88	
Målerleie	298,76	298,76
Brannforebyggende tilsyn/feieravgift	718,00	718,00
Sum inkl. moms		**22 034,24**

Vannmåler	Ja: X	Nei:

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

2000 Legalpant

	Ja	Nei
Er det heftelser med legalpant på eiendommen		X

Kommentar til hele ordren:

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

Innhold

100 § 1-5 Kapittel: Virkning av arealplaner 2

200 § 3-6 Kapittel: Tettstedsavgrensning 2

300 § 11-7 Kapittel: Bebyggelse og anlegg 2

400 § 11-8 Kapittel: Hensynssoner 8

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

600 § 11-10 Kapittel: Bestemmelser til arealformål § 11-7 p 1-4 20

700 § 11-11 Kapittel: Bestemmelser til arealformål § 11-7 p 5 og 6 «LNF» 20

Vedlegg: Tabell T-520 spesifiseringer til bestemmelse § 520: 21

Separate vedlegg:
Oversikt over arealformål med feltkode

Versjon:

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

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

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

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

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

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
		Øverste etasje er tilbaketrukket. **b)** Ved vurdering av hvilke byggehøyder som skal tillates, og lokalisering av disse innenfor planområde, skal det legges vekt på estetiske kvaliteter og hvordan tiltak påvirker omgivelser og nærliggende bebyggelse, herunder sol- og lokalklimatiske forhold. **c)** Ved oppføring av ny sentrumsbebyggelse inntil eksisterende småhusbebyggelse skal det gis en god tilpasning til eksisterende bebyggelse med tanke på form, funksjon, volum og høyder. **d)** Det kreves godkjent detaljregulering for utbygde områder innenfor sentrumsformål kan bebygges. Det kreves også detaljregulering dersom eksisterende bebyggelse skal rives for å erstattes med nye bygg innenfor område avsatt til sentrumsformål. **e)** Grad av utnytting: prosent bebygd areal %-BYA: 40 %. **Lavblokk** er bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fire etasjer totalt. Maks høyde er **15 meter** over gjennomsnitt planert terreng. **Høyblokk** er bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fem etasjer totalt. Maks høyde er **18 meter** over gjennomsnitt planert terreng.
306	§ 11-7 p 1	**Bebyggelse og anlegg: Delområder for Sentrumsformål (BS):** Blokkbebyggelse med andre bebyggelse og anlegg (BS01): Innenfor BS01 langs Storveien tillates oppført lav- og høyblokk. Boliger skal kombineres med forretninger, kontor, bevertning, torg og offentlig og privat tjenesteyting. Blokkbebyggelse for boliger (BS02): Innenfor BS02 langs Storveien tillates oppført lavblokk for boliger. Europris – Kiwi (BS03): Nåværende sentrumsformål for forretning, butikk, e.l. Rema – Apotek – YX bensinstasjon (BS04): Nåværende sentrumsformål for forretning, butikk, kontor, e.l. Innenfor området avsettes areal for tømmestasjon for bobiler. Felles for BS01, 03 og 04: Det skal ikke etableres kjøpesenter med bruksareal over 3000 m^2. Innenfor samlet sentrumsformål BS01, 03 og 04 tillates en netto økning i bruksareal knyttet til varehandel på inntil 50 % i forhold til 2014-nivå på 5500 m^2.
307	§ 11-7 p 1	**Bebyggelse og anlegg: Offentlig og privat tjenesteyting:** Nåværende arealformål (se tabell) for: Administrasjonsbygg BAD, barnehager BBH, skoler BU, dagsenter BIN, sykehjem BIN, institusjon BIN, trygdebolig BOP, omsorgssentre BOP, religionsutøvelse BR og forsamlingslokaler BFL. Grad av utnytting: prosent bebygd areal %-BYA: 40 %. Ved eventuelle endringer kan kommunen kreve detaljregulering. Vestgård skole (BU01): Framtidig videre utvikling for Vestgård skole.

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

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

§ nr	hjemmel	Bestemmelse
		økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet. Kravet gjelder også vannløp uten årsikker vannføring som tydelig adskiller seg fra omgivelsene. Bredde på beltet er avhengig av lokale forhold. Bredde er i utgangspunktet 20 meter fra hver side av vassdraget. *(se også § 514)*
318	§ 11-7 p 5 a)	**Landbruks-, natur- og friluftsformål:** Landbruk (LL) - Framtidig tettstedsbebyggelse: Det er avsatt arealformål til nåværende landbruk med mulighet for tettstedsutvikling: -Sør for Lundsveien. -Øst for Storveien. -Nord for Engskleiva. Landbruk, Natur og friluftsområder (LNF-A): Bygg- og anleggsarealformål som er endret til LNF og ligger utenfor tettstedsavgrensning. (Se § 104).
-	-	**Retningslinje om Småskala næringsvirksomhet:** **a)** Småskalavirksomhetene skal ta utgangspunkt i driftsenhetens og familiens ressurser, og være innenfor den ramme disse ressursene setter. Hvis tiltaket får et større omfang, kan det bli aktuelt å stille plankrav. **b)** Søknad om tiltak skal undergis en ordinær behandling etter plan- og bygningsloven § 20-1. **c)** Fradeling av tomt inkludert virksomhet kan ikke godkjennes uten at arealbruken kommer frem av gjeldende arealplan eller reguleringsplan. **d)** Ny bebyggelse skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende tun. Unntak kan gjøres for aktiviteter som naturlig bør lokaliseres til andre områder av eiendommen. **e)** Bygninger skal være stedstilpasset, med utforming i forhold til stedets bebyggelse, materialer, farger og lignende. **f)** Det skal være tillatt å omdisponere bygninger eller oppføre nye bygninger ved samarbeidstiltak som naturlig kan knyttes til gårdsdriften. **g)** Et samarbeidstiltak skal ikke være bundet av lokalisering til et tun, dersom det ut fra gitte forutsetninger som finansiering, arbeidsmiljø eller lignende er naturlig å fradele areal til tiltaket. **h)** Den til enhver tid gjeldende Veileder H-2401 Garden som Ressurs, fra Landbruks- og matdepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet skal benyttes som grunnlag for å vurdere søknader om småskala næringsvirksomheter i tilknytning til landbrukseiendommer.
400 § 11-8 Kapittel: Hensynssoner		
401	§ 11-8	**Kart med hensynssoner i arealdelen gjelder for sentrumsplanen (delutskrift):** *K1 – juridisk bindende temakart for geoteknisk vurdering, se kart K1s* *K2 – juridisk bindende temakart for flomfare, se kart K2s* *K3+4 – juridisk bindende temakart for kulturlandskap og – miljø, se kart K3s+K4s* *T3 – temakart for støysoner, se kart T3s.*
402	§ 11-8 a)	**Støysone, andre støysoner** (H290_): Støysone gjelder for avsatte områder ifølge vedlagt tabell A oversikt over arealkoder og langs fylkesveier. (*se den til enhver tid gjeldende T3 temakart for støysoner*.)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

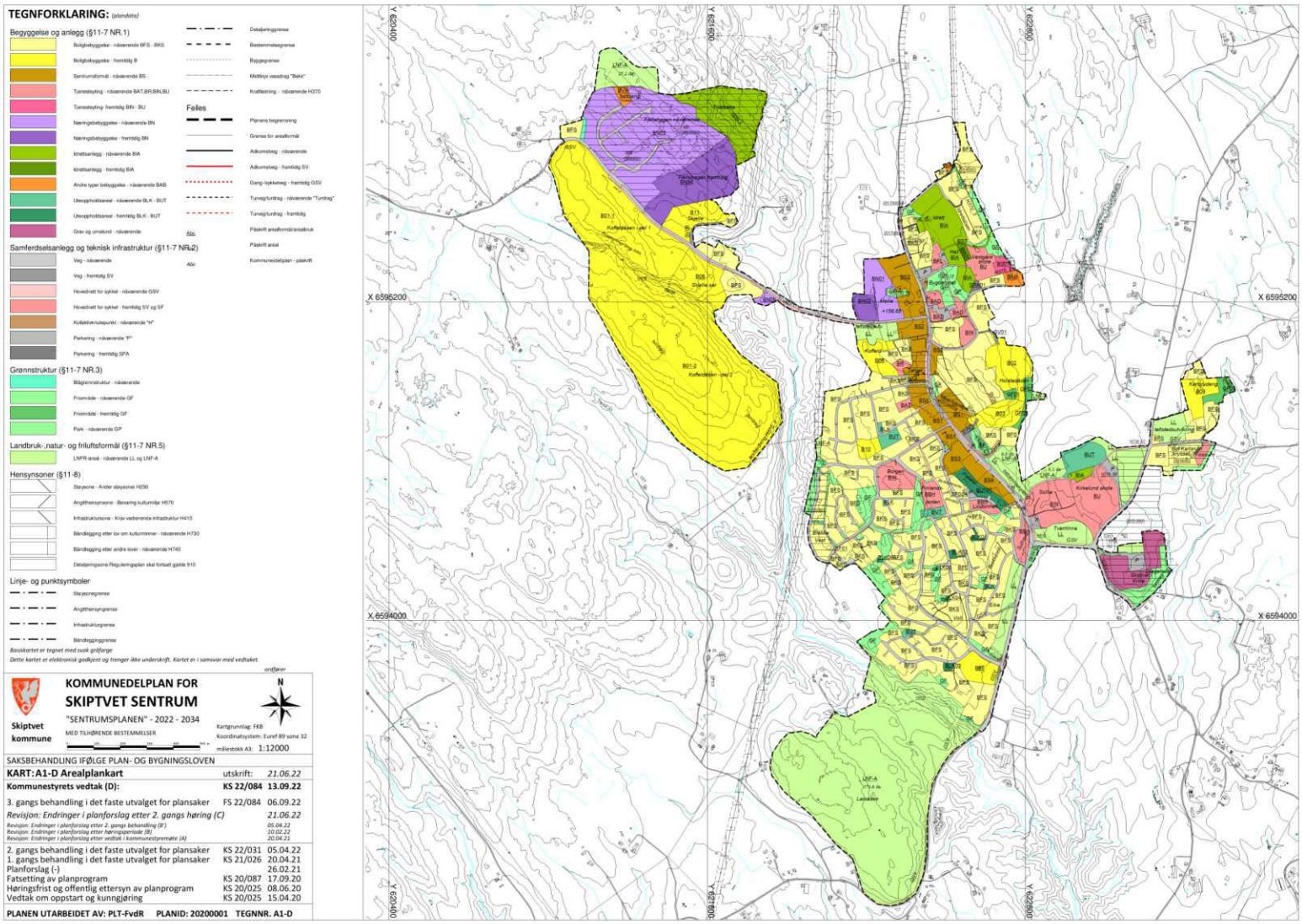
	Skiptvet kommune **Bestemmelser for sentrumsplanen (nr. 2020 0001)** **2022 - 2034**
datert *13.09.2022*	***Planvedtak KS 22/084***

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

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

Oversikt over parkeringskrav for hvert arealbruk:

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


TEGNFORKLARING: (utendata)
Beyggelse og anlegg (§11-7 NR.1)
Boligbebyggelse - nåværende BFS - BKS
Boligbebyggelse - fremtidig B
Sentrumsformål - nåværende BS
Tjenesteyting - nåværende BAT,BR,BIK,BU
Tjenesteyting- fremtidig BIN - BU
Næringsbebyggelse - nåværende BN
Næringsbebyggelse - fremtidig BN
Idrettsanlegg - nåværende BIA
Idrettsanlegg - fremtidig BIA
Andre typer bebyggelse - nåværende BAB
Uteoppholdsareal - nåværende BLK - BUT
Uteoppholdsareal - fremtidig BLK - BUT
Grav og urmark - nåværende
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§11-7 NR.2)
Veg - nåværende
Veg - fremtidig SV
Hovednett for sykkel - nåværende GSV
Hovednett for sykkel - fremtidig SV og SF
Kollektivknutepunkt - nåværende "H"
Parkering - nåværende "P"
Parkering - fremtidig SPA
Grønnstruktur (§11-7 NR.3)
Blågrønnstruktur - nåværende
Friområde - nåværende GF
Friområde - fremtidig GF
Park - nåværende GP
Landbruk-,natur- og friluftsformål (§11-7 NR.5)
LNFR areal - nåværende LL og LNF-A
Hensynsoner (§11-8)
Støysone - Ander støysoner H290
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø H570
Infrastrukturssone - Krav vedrørende infrastruktur H410
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende H730
Båndlegging etter andre lover - nåværende H740
Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde §10
Linje- og punktsymboler
Støysonegrense
Angitthensyngrense
Infrastrukturgrense
Båndleggingsgrense
Detaljeringsgrense
Bestemmelsesgrense
Byggegrense
Midtlinje vassdrag "BekK"
Kraftledning - nåværende H370
Felles
Planens begrensning
Grense for arealformål
Adkomstveg - nåværende
Adkomstveg - fremtidig SV
Gang-/sykkelveg - fremtidig GSV
Turveg/turdrag - nåværende "Turdrag"
Turveg/turdrag - fremtidig
Påskrift arealformål/arealbruk
Påskrift areal
Kommunedelplan - påskrift
Basiskartet er tegnet med svak grågrønn
Dette kartet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift. Kartet er i samsvar med vedtaket.
ortofoto
N
Skiptvet kommune
KOMMUNEDELPLAN FOR
SKIPTVET SENTRUM
"SENTRUMSPLANEN" - 2022 - 2034
MED TILHØRENDE BESTEMMELSER
Kartgrunnlag: FKB
Koordinatsystem: Euref 89 sone 32
målestokk A3: 1:12000
SAKSBEHANDLING IFØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
KART: A1-D Arealplankart utskrift: 21.06.22
Kommunestyrets vedtak (D): KS 22/084 13.09.22
3. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker FS 22/084 06.09.22
Revisjon: Endringer i planforslag etter 2. gangs høring (C) 21.06.22
Revisjon: Endringer i planforslag etter 2. gangs behandling (B') 05.04.22
Revisjon: Endringer i planforslag etter høringsperiode (B) 10.02.22
Revisjon: Endringer i planforslag etter vedtak i kommunestyremøte (A) 20.04.21
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker KS 22/031 05.04.22
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker KS 21/026 20.04.21
Planforslag (-) 26.02.21
Fatsetting av planprogram KS 20/087 17.09.20
Høringsfrist og offentlig ettersyn av planprogram KS 20/025 08.06.20
Vedtak om oppstart og kunngjøring KS 20/025 15.04.20
PLANEN UTARBEIDET AV: PLT-FvdR PLANID: 20200001 TEGNNR. A1-D
X 6595200
X 6594000
Y 629400
Y 629600
Y 629800
Y 630000
Y 630200

Utskriftsdato: 24.07.2026

Indre Østfold brann og redning IKS

Adresse: Postboks 154, 1851 Mysen

Telefon: 91590005

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Indre Østfold brann og redning IKS

Kommunenr.	3116	Gårdsnr.	56	Bruksnr.	198	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	87410039	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	147572018	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Elgveien 12, 1816 SKIPTVET

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Klebersteinsovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
16.11.2023	Tilsyn	16.11.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 87410039

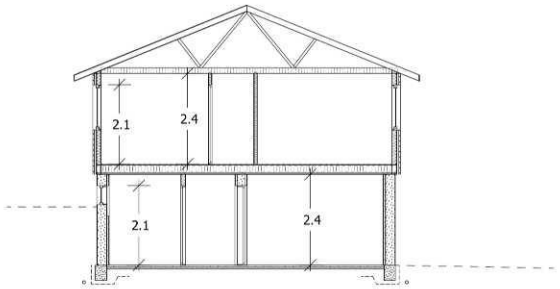
BruksenhetId	87410090	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	147571992	**Bruksenhetsnummer**	0000

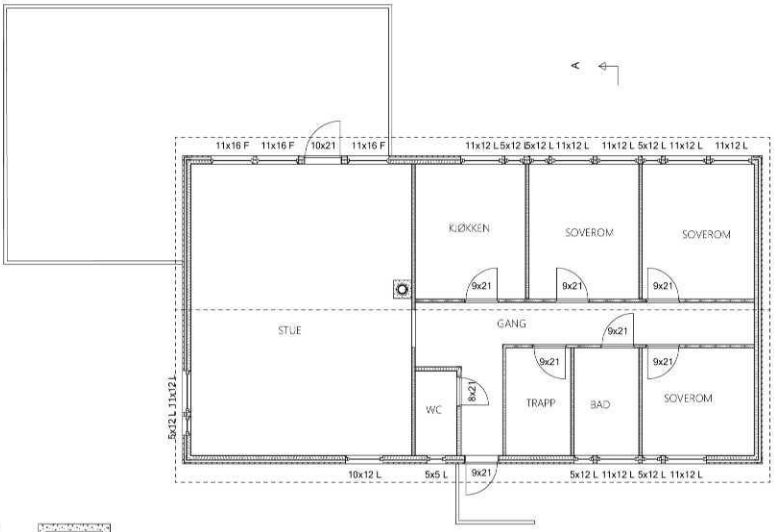
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**

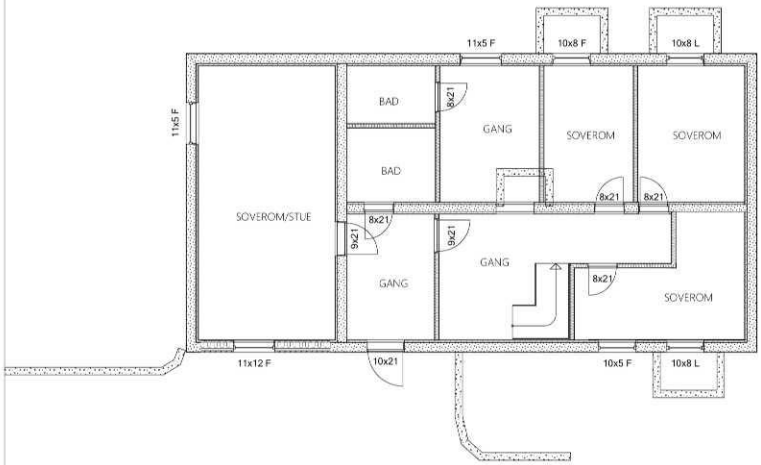
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 87410090.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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







GRAPHISOFT

GRAPHISOFT DDScad

Tiltakshaver:	Fossumkollektivet		
Byggeplass:	Elgveien 12	Dato:	03.03.2026
Sted:	Skiptvet	Tegn:	PFJ
Matrikkel:	0-56/198/0/0	Mål: 1 : 100	Prosjekt nr.:
Plan 1 og 2			Tegn nr.: 502
			Elgveien 12

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3116 - SKIPTVET
Gårdsnummer:	56
Bruksnummer:	198

Utskriftsdato/klokkeslett:	05.08.2026 kl. 11:32
Produsert av:	Grethe Bogen - 0127 Skiptvet

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	ELGVEIEN 12
Etableringsdato:	25.08.1978
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 56 / 198	1 500,2 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		971474483	STIFTELSEN FOSSUM-KOLLEKTIVET		Postboks 173 1804 SPYDEBERG	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		971474483	STIFTELSEN FOSSUM-KOLLEKTIVET		Postboks 173 1804 SPYDEBERG	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6593793	622360		1 500,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 3116 - 56/198 Omnummerert fra: 3015 - 56/198			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3015 - 56/198 0127 - 56/198		

Grensejustering	18.12.2003			
Grensejustering	J60/2003	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0127 - 56/94	0
		Mottaker	0127 - 56/198	0

Skylddeling	25.08.1978			
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0127 - 56/94	-917
		Mottaker	0127 - 56/198	917

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	08.06.2015			0127has	08.06.2015
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0127 - Mnr mangler	0	
		Berørt	0127 - 24/2	0	
		Berørt	0127 - 56/3	0	
		Berørt	0127 - 56/197	0	
		Berørt	0127 - 56/198	0	
		Berørt	0127 - 56/199	0	
		Berørt	0127 - 56/200	0	
		Berørt	0127 - 56/201	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	08.06.2014			0127has	08.06.2015
Annen forretningstype					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0127 - Mnr mangler	0
Berørt	0127 - 24/2	0
Berørt	0127 - 56/198	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Elgveien	1300	12			Grunnkrets	0105	Meieribyen	Nei
						Stemmekrets:	1	SKIPTVET	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02030601	Skiptvet	
				6593797	622359	Postnr.område:	1816	SKIPTVET	
						Tettsted:	131	Skiptvet	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	147 571 992	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6593794 Øst: 622375	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	56/198

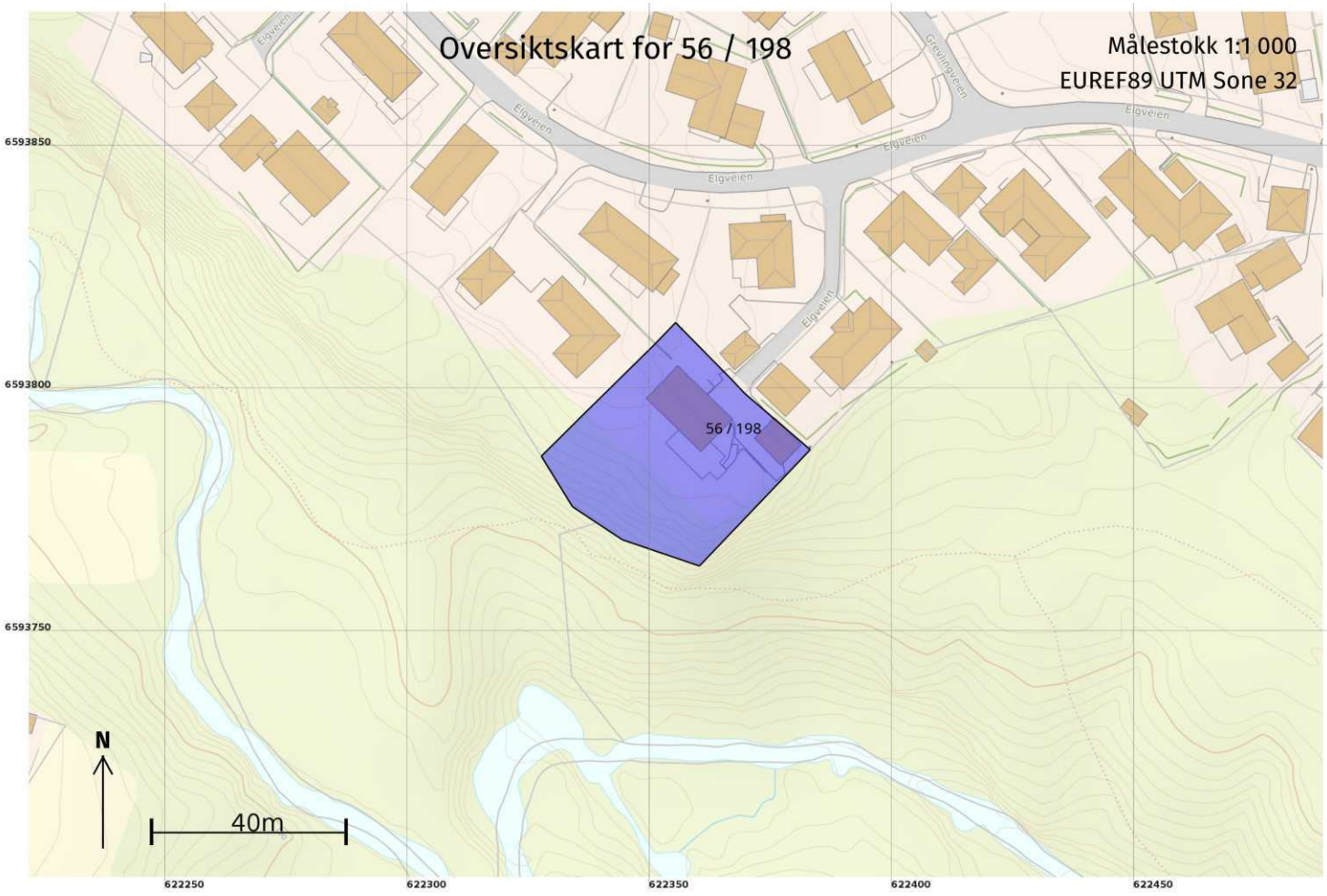
Bygningsnr:	147 572 018			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6593797	Øst: 622359		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:				Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

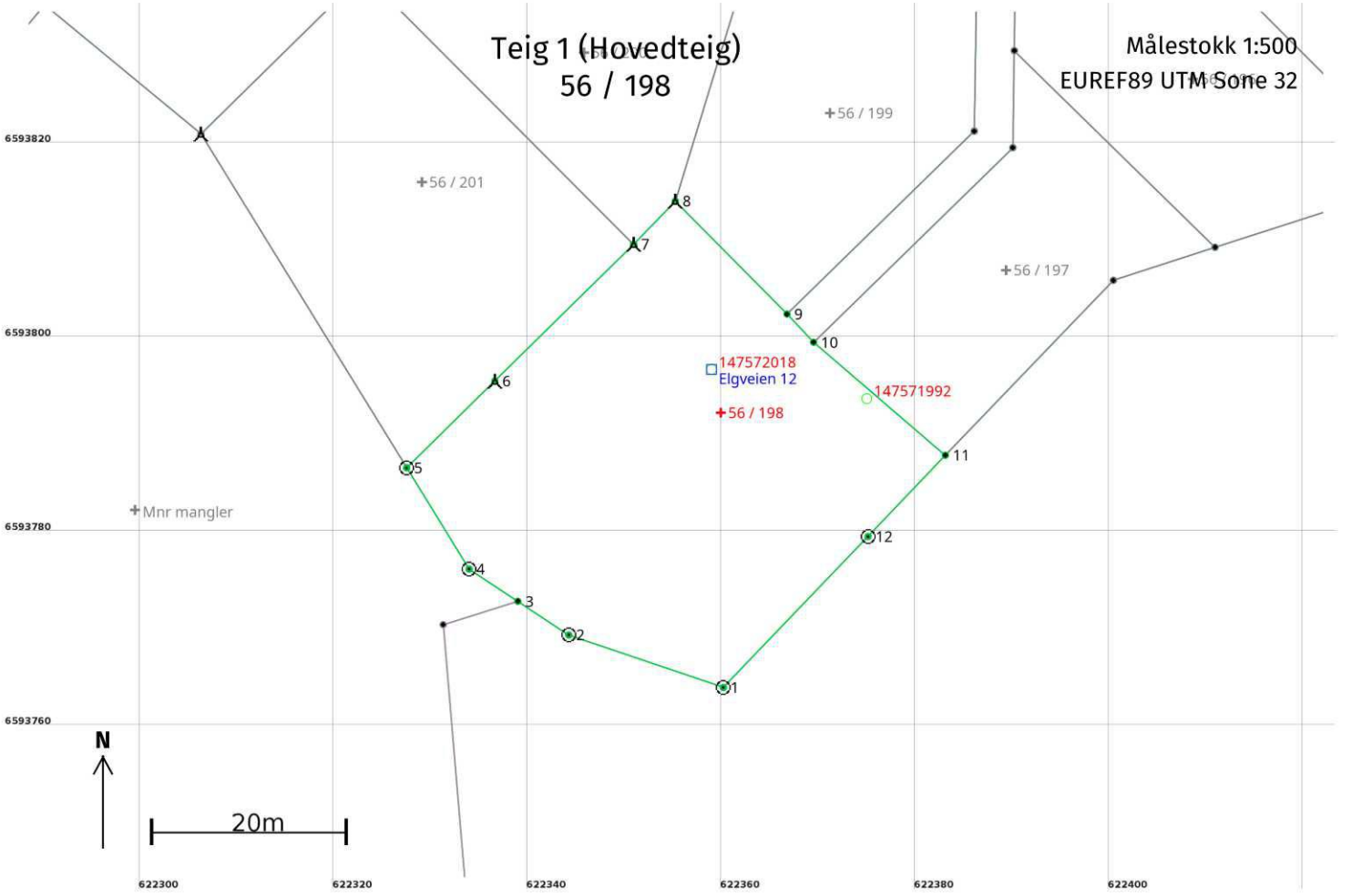
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1300 Elgveien 12	H0101	Bolig	0	0		0	0	56/198


Oversiktskart for 56 / 198
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Elgveien
Grevlingveien
56 / 198
N
40m
6593850
6593800
6593750
622250
622300
622350
622400
622450


Teig 1 (Hovedteig)
56 / 198
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
+56 / 199
+56 / 201
+56 / 197
+Mnr mangler
147572018
Elgveien 12
147571992
+56 / 198
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
6593820
6593800
6593780
6593760
622300
622320
622340
622360
622380
622400
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 1 500,2 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6593793 **Øst:** 622360

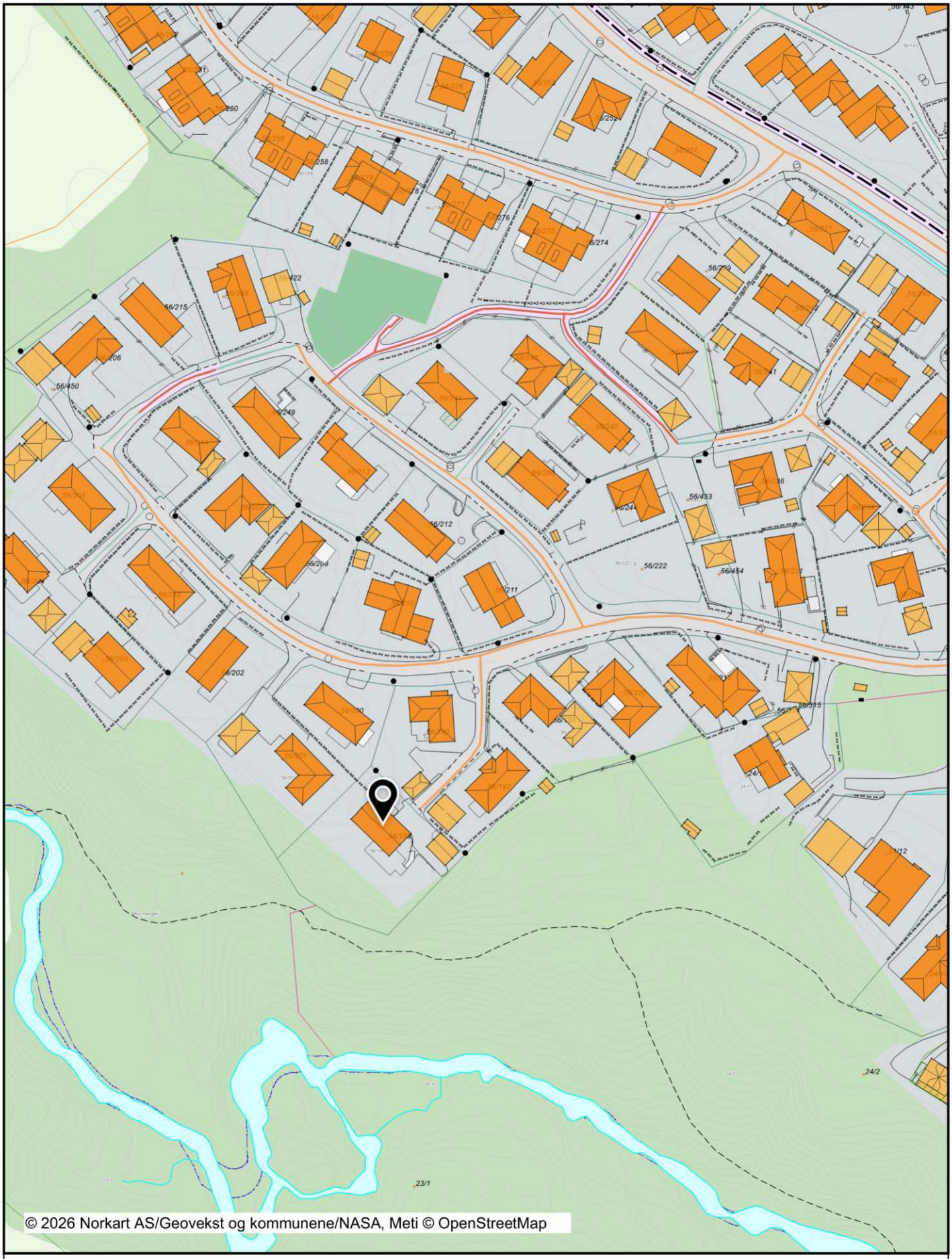
Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6593764,25	622360,24	16,83	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
2	6593769,65	622344,30	6,29	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
3	6593773,12	622339,05	6,02	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
4	6593776,44	622334,03	12,26	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
5	6593786,87	622327,59	12,74	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
6	6593795,80	622336,68	20,08	Bolt	10 Terrengmålt	13	
7	6593809,88	622350,99	6,19	Bolt	10 Terrengmålt	13	
8	6593814,33	622355,29	16,36	Bolt	10 Terrengmålt	13	
9	6593802,70	622366,80	4,00	Umerket	10 Terrengmålt	13	
10	6593799,79	622369,54	17,88	Umerket	10 Terrengmålt	13	
11	6593788,16	622383,12	11,56	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	13	
12	6593779,79	622375,15	21,54	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 06.08.2026 Målestokk: 1:1500 Koordinatsystem: UTM 32N

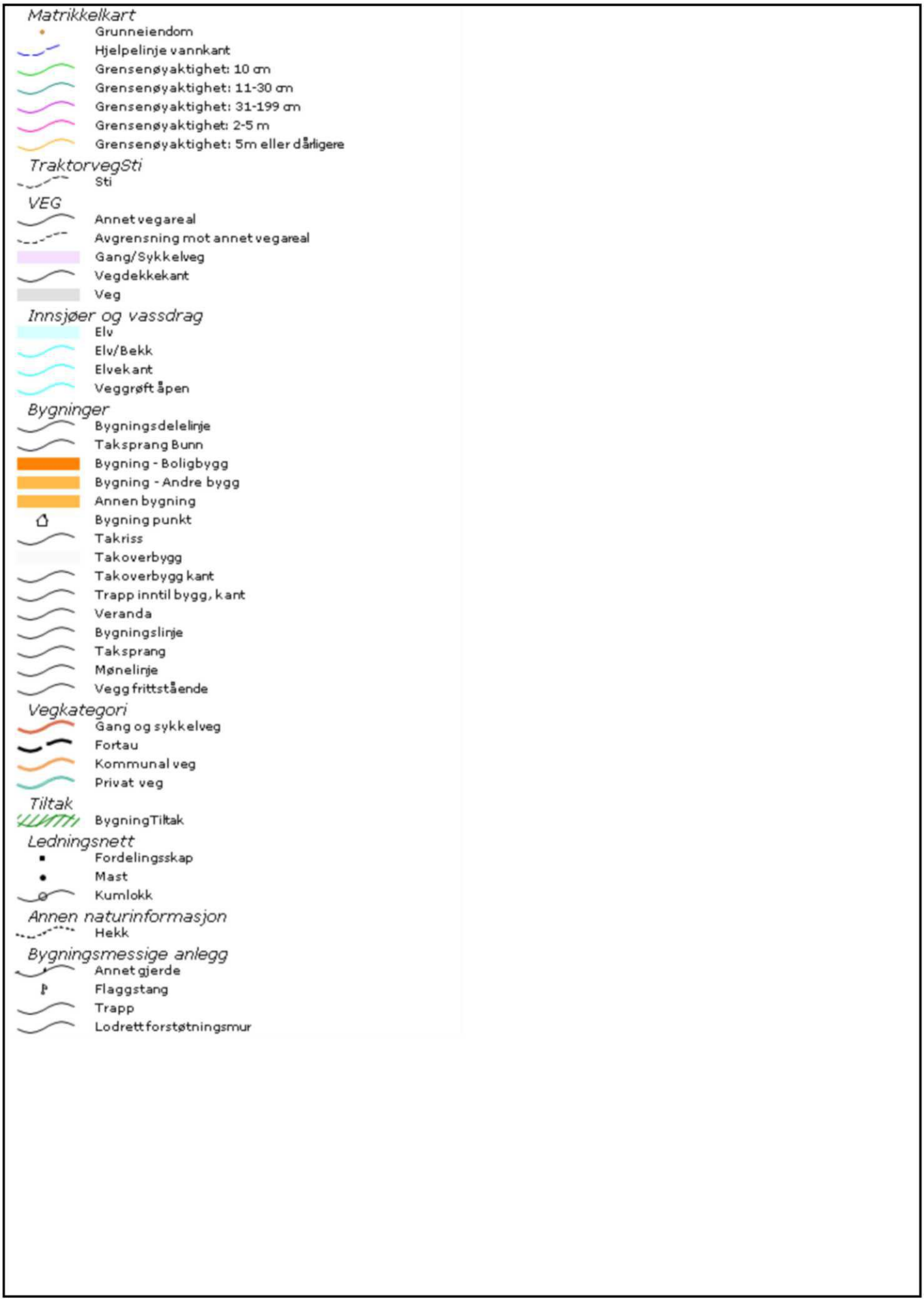
N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

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.

Tegnforklaring



Utskrift fra Norkart AS kartklient

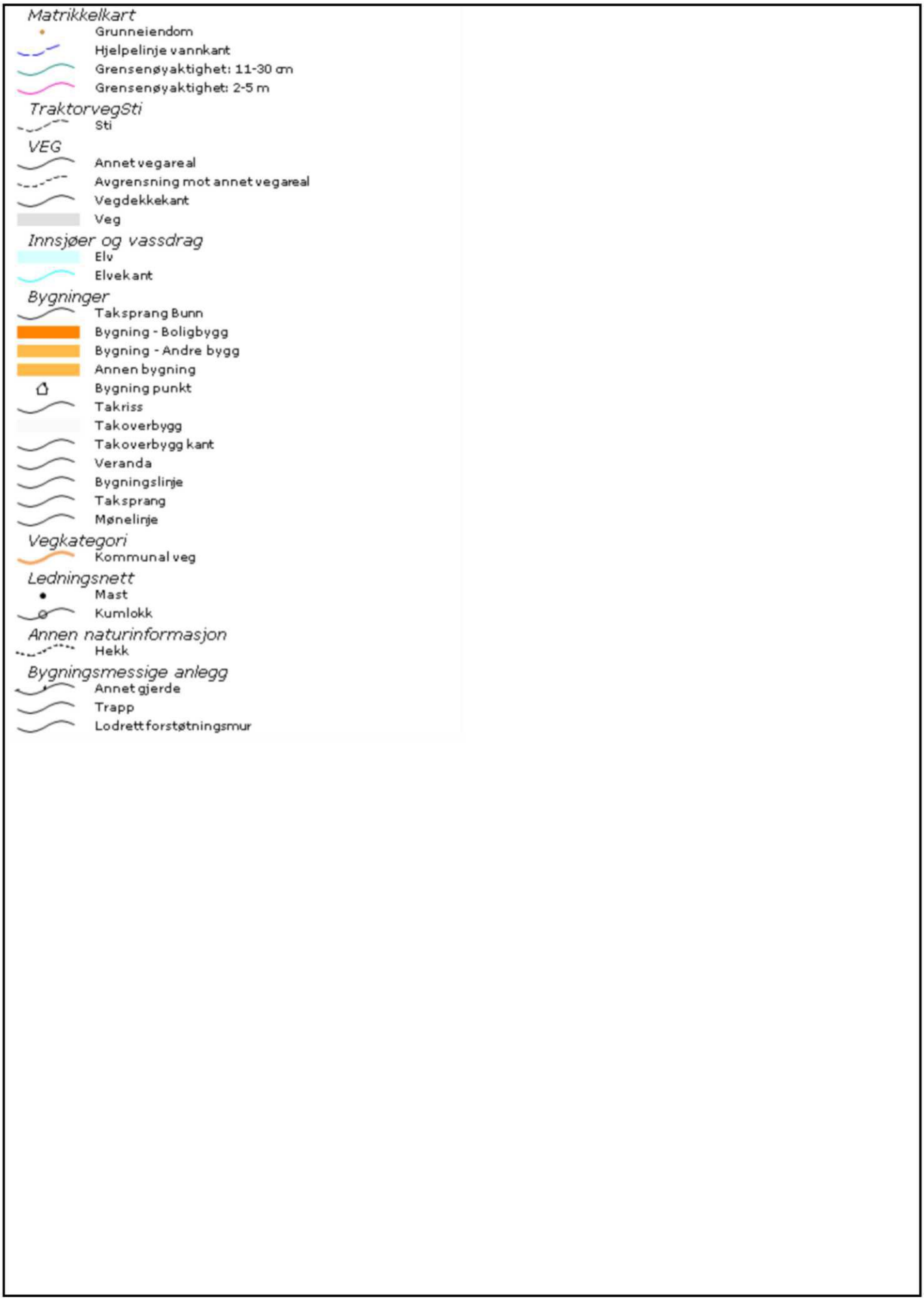
Dato: 06.08.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

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.

Tegnforklaring



SKIPTVET KOMMUNE

FJELDSTAD PROSJEKTERING AS
Solbergfossveien 824
1821 SPYDEBERG

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
a620c317-cb1e-4b35-a89b-1e2a890b4e16	26/302 - 11 / LARCHR	14.08.2026

Gnr 56 Bnr 198 - Elgveien 12 - Ferdigattest

Tiltakshaver: Stiftelsen Fossumkollektivet
Ansvarlig søker: Fjeldstad Prosjektering AS

Tillatelse til tiltak er gitt 13.07.2026
Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 21.07.2026.

Kommunen gir ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10. Tiltaket kan nå lovlig tas i bruk.

Ansvarlig søker bekrefter at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2:

- Søknad om ferdigattest datert 21.07.2026.
- Oppdatert gjennomføringsplan
- Dokumentasjon og bekreftelse på utført service og vedlikehold fra leverandør

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klageadgang
Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Skiptvet kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å ta i bruk tiltaket påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.
Se vedlagt informasjon om klageadgang.

Klagerett
Du har rett til å påklage vedtaket, jf. plan og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven (heretter fvl) § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram, jf. fvl § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp, jf. fvl § 30. Klagen skal sendes til Skiptvet kommune. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Du bør også nevne din begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, ber vi deg også oppgi når du mottok vedtaket. Har du særlig grunn til det, kan du søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. Du bør derfor i tilfelle opplyse om hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom du ikke får fullt medhold av Skiptvet kommune, vil klagen oversendes
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for behandling.

Utsetting av vedtaket
Selv om det er klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken jf. fvl § 18. Dersom du ønsker innsyn i dokumentene i saken må du henvende deg til Skiptvet kommune. Der kan du også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Kommunen har plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for dine rettigheter og plikter innen gjeldende saksområde, jf. fvl § 11.

Kostnader ved klagesaken
Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd, se lov om fri rettshjelp, 1980 nr. 35. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus eller en advokat/Advokatvakten kan gi nærmere veiledning. Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, jf. fvl § 36. Men dette forutsetter vanligvis at kommunen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Dersom det er aktuelt, vil Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.

Hilsen

Lars Iver Christiansen
Byggesaksbehandler
Skiptvet kommune

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Vi ber om at du benytter følgende lenke for å svare på dette brevet:
https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/941962726

Mottakere:
FJELDSTAD PROSJEKTERING AS

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

Skiptvet

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Sigbjørn Smerthu Tornerudvn 9 1831 ASKIM	Knut Bjørnstad Elgvn 12 1816 SKIPTVET

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Elgveien 12	56	198		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art

Innsetting av vindu og omgjøring av våtrom.

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr.
Johnny Fuglestad etter delegert fullmakt.	03.07.01	119/2001

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
13.07.01	Sigbjørn Smerthu

Merknader

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 93).

Skiptvet kommune
Næring og teknikk

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Skiptvet, den 13. juli 2001.		Johnny Fuglestad Johnny Fuglestad

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse
	Sigbjørn Smerthu	
	Ole Skaar	

NBR nr. 5144 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-97

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)	
Elgveien 12			56/198	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Boligbygg	26.9.79	27.11.79	184/79
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Tove Gjermundshaug/ Thorleif Fagerli		Ramstadsletta 50, 1310 Blommenholm		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Tove Gjermundshaug/ Thorleif Fagerli		Ramstadsletta 50, 1310 Blommeholm		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
A/S Moelven Brug v/Jon Melbø		2391 Moelv		065/68000

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Utvendig pussing av grunnmur.
2. Innvendig pussing av grunnmur.
3. Tennvernende kledning i tak, garasje.
4. Garasjeport monteres.
5. Utvendig trapp monteres.
6. Innspeksjonsluke monteres.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

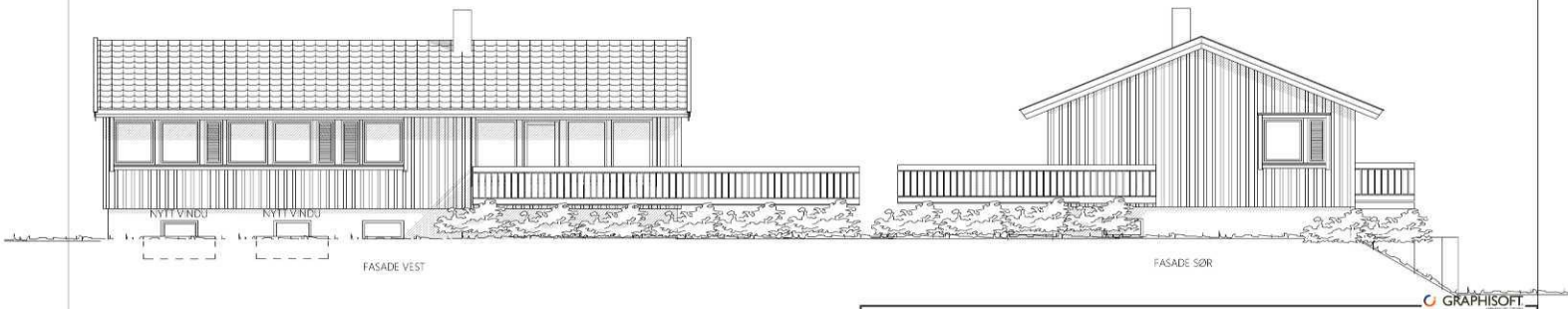
Sted og dato		Stempel
Skiptvet	12.5.80	Kommuneingeniøren i Skiptvet Per Fjeldstad Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐ Kommunekasserer

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77



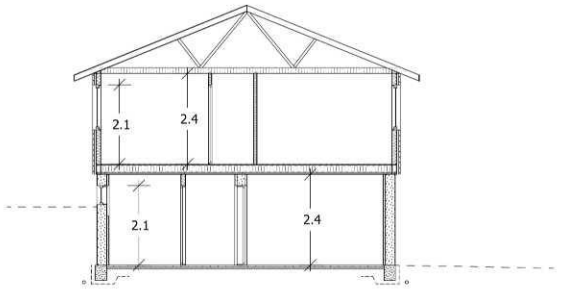


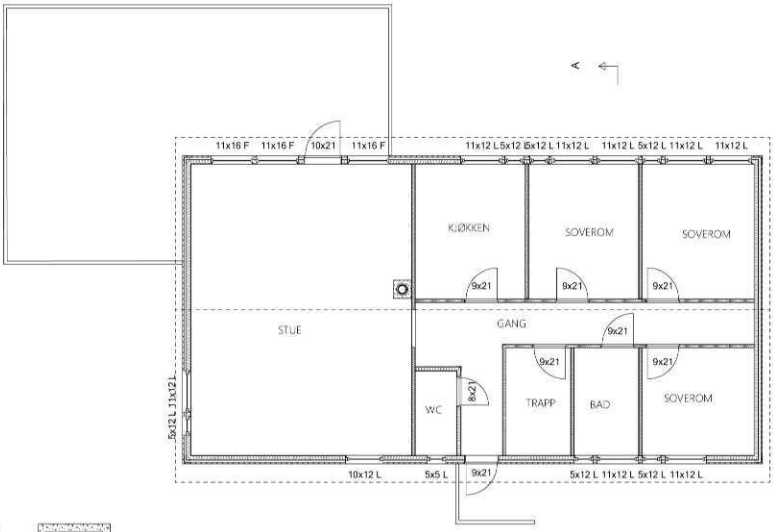
GRAPHISOFT

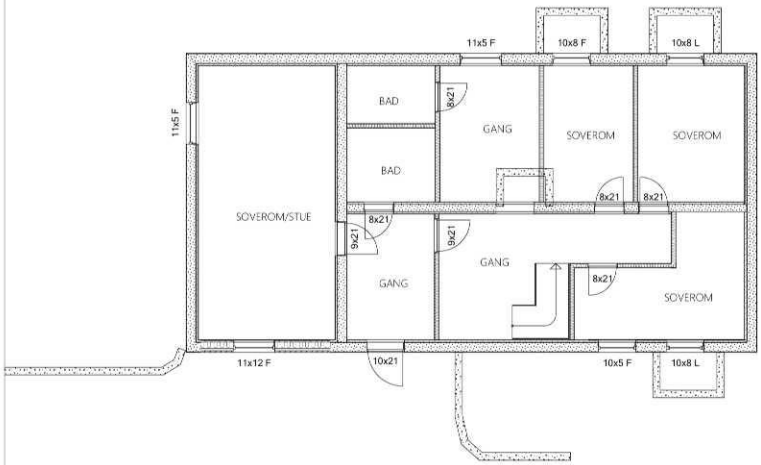
GRAPHISOFT DDScad

Tiltakshaver:	Fossumkollektivet		
Byggeplass:	Elgveien 12	Dato:	03.03.2026
Sted:	Skiptvet	Tegn:	PFJ
Matrikkel:	0-56/198/0/0	Mål: 1 : 100	Prosjekt nr.:
Fasader 1 - 4			Tegn nr.: 508
			Elgveien 12

Tegningen er opphavsrettslig beskyttet og kan ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.





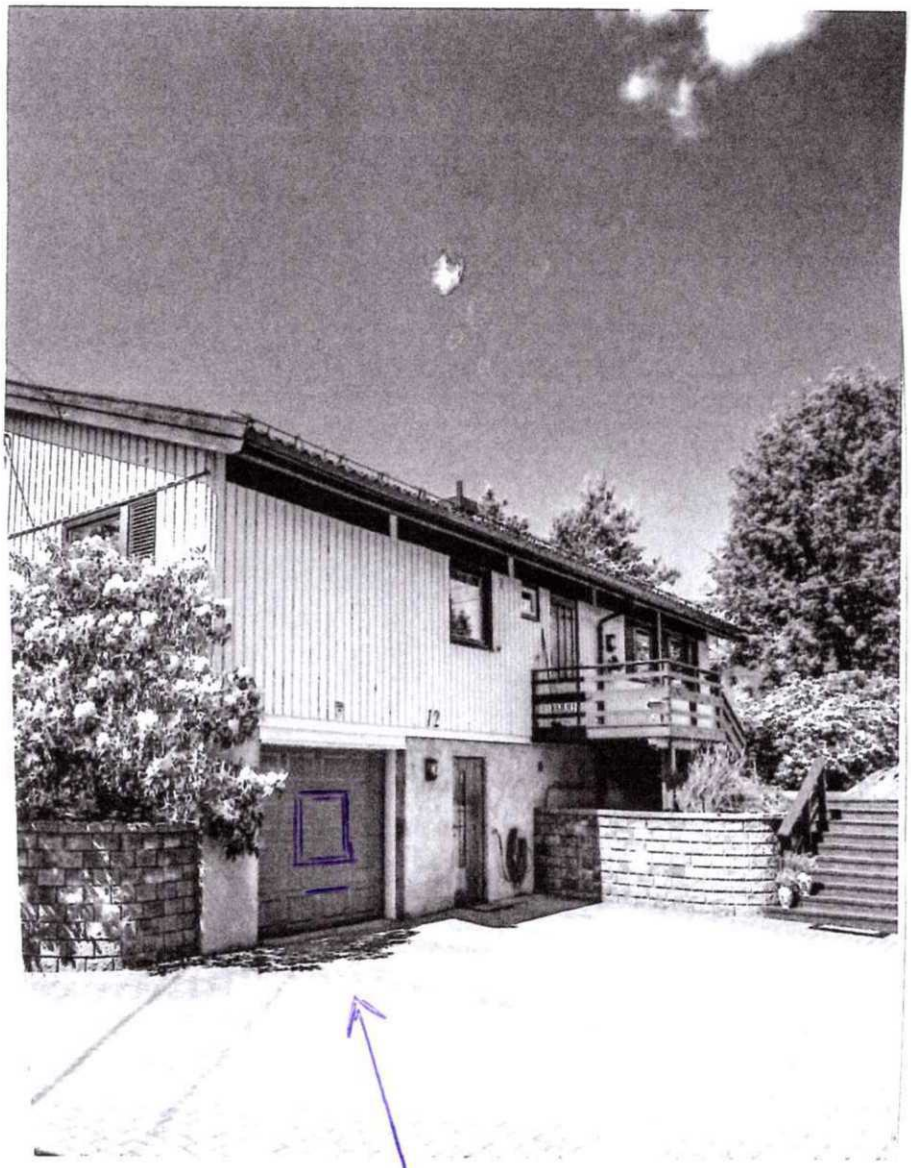


GRAPHISOFT

GRAPHISOFT DDScad

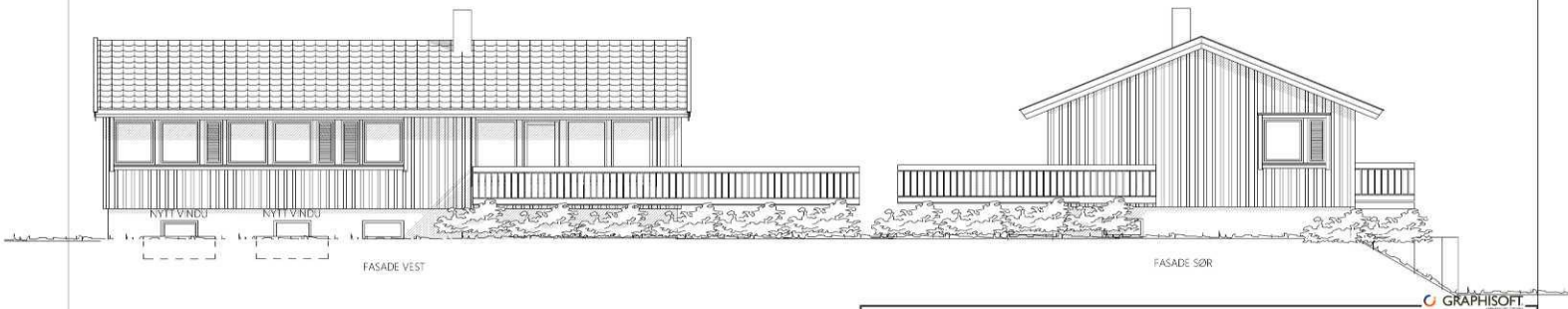
Tiltakshaver:	Fossumkollektivet		
Byggeplass:	Elgveien 12	Dato:	03.03.2026
Sted:	Skiptvet	Tegn:	PFJ
Matrikkel:	0-56/198/0/0	Mål: 1 : 100	Prosjekt nr.:
Plan 1 og 2			Tegn nr.: 502
			Elgveien 12

Ekvien 12
GBnr 56/198/0



Garageport fjernes og det
settes inn et vindu på 1,2 x 1,2



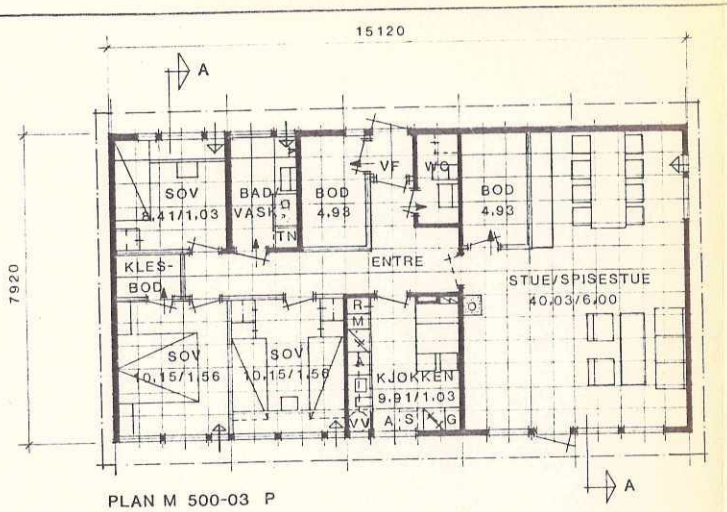


GRAPHISOFT

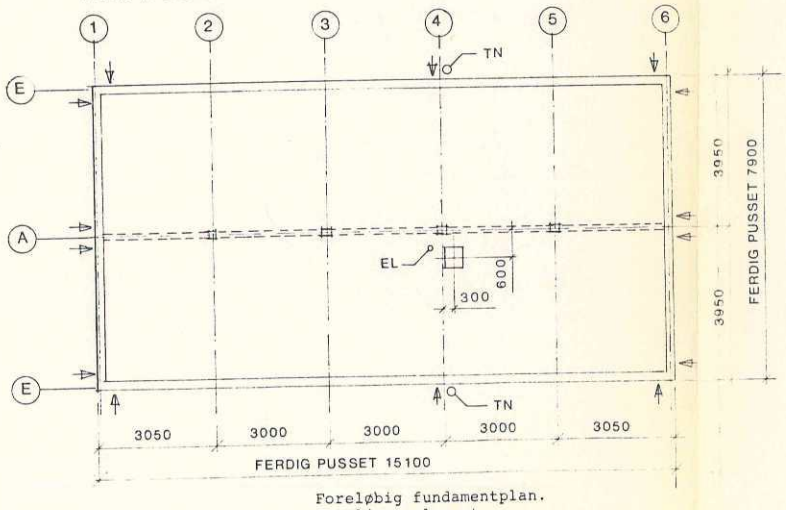
GRAPHISOFT DDScad

Tiltakshaver:	Fossumkollektivet		
Byggeplass:	Elgveien 12	Dato:	03.03.2026
Sted:	Skiptvet	Tegn:	PFJ
Matrikkel:	0-56/198/0/0	Mål: 1 : 100	Prosjekt nr.:
Fasader 1 - 4			Tegn nr.: 508
			Elgveien 12

Tegningen er opphavsrettslig beskyttet og kan ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.

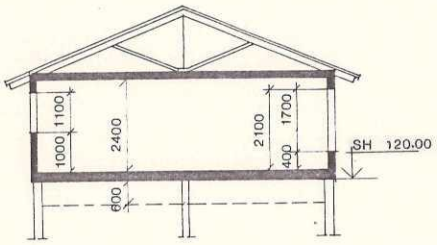


PLAN M 500-03 P



FUNDAMENTPLAN

Foreløbig fundamentplan.
Detaljert plan utarbeides når kontrakten mottas i retur.



SNITT A-A

TEGNET ETTER HUSBANKENS REG.NR. 234-76
VÅR TEGNING NR. 415076 , EVENTUELLE ENDRINGER
I FORHOLD TIL REGISTRERT PLAN: SE VEDLEGG

TIDLIGERE TYPEBETEGNELSE M 5003 P -531

A=TOPPGRUNNMUR 791002 WH

Rev.	Art.	Dato	Sign

MOELVEN SEKSJONSHUS Type: M 500-03 P

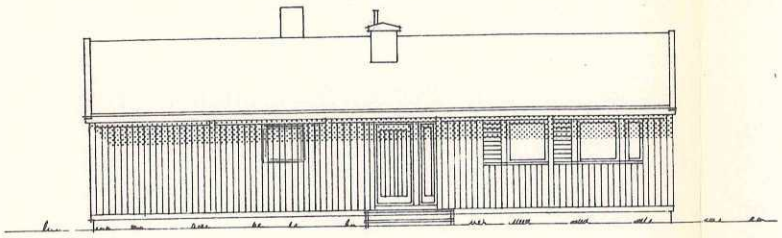
BYGGHERRE: GJERMUNDSHAUG TOVE OG THORLEIF FAGERLI, RAMSTADSLETTA 50, 1310 BLOMMENHOLM

BYGGEPLASS: ELGVEIEN 12, VOLL 2 I SKIPTVET 1816 SKIPTVET

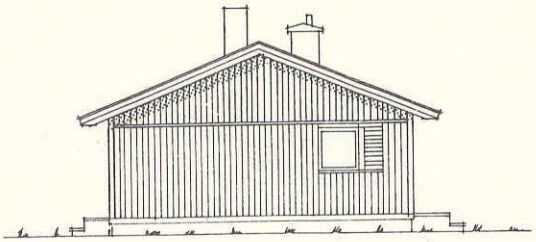
Erstatning for:

Erstatter: av

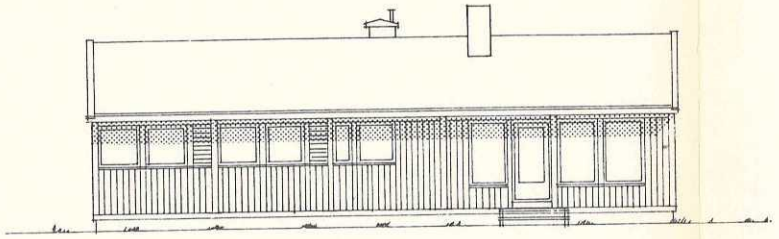
Tegn	Dato	Mål		Nr	Rev
WH	790914	1:100	MOELVEN A/S MOELVEN BRUG 2391 MOELV TELEFON 065 47281	2-13004-1	A
Kont	Godkj				



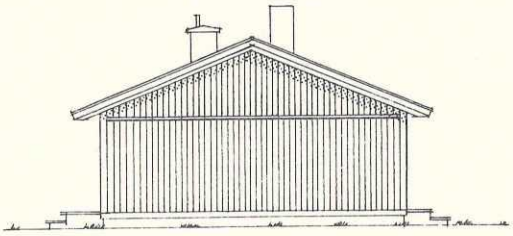
FASADE



GAVL



FASADE



GAVL

TIDLIGERE TYPEBETEGNELSE M 5003 P -531

NÅVÆRENDE TERRENG _ _ _ _ _ _ _

FERDIG —//— _____

Rev	Art	Dato	Sign

MOELVEN SEKSJONSHUS Type: M 500-03 P

BYGGHERRE: GJERMUNDSHAUG TOVE OG THORLEIF FAGERLI, RAMSTADSLETTA 50, 1310 BLOMMENHOLM

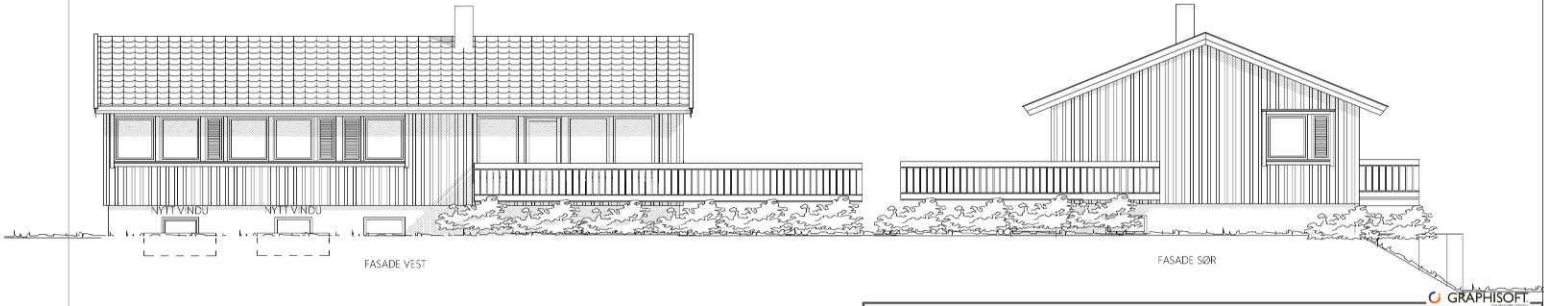
BYGGEPLASS: ELGVEIEN 12, VOLL 2 I SKIPTVET 1816 SKIPTVET

Erstatning for:

Erstatter av:

Tegn	Dato	Mål			Nr	Rev
WH	790914	1:100	MOELVEN	A/S MOELVEN BRUG 2391 MOELV TELEFON 065 47281	2-13004-2	
Kont	Godkj					

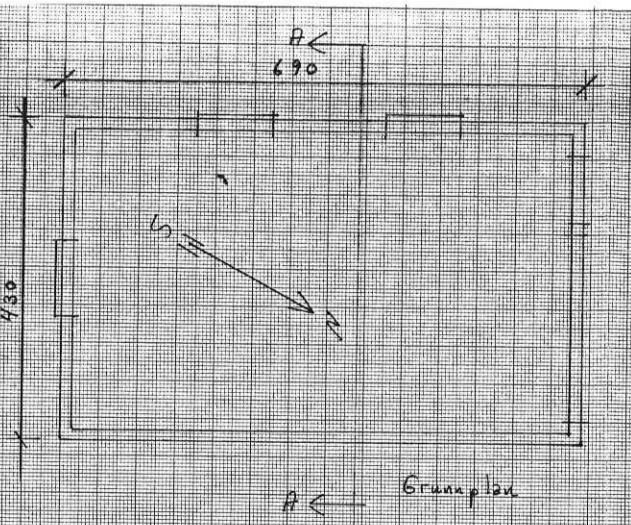




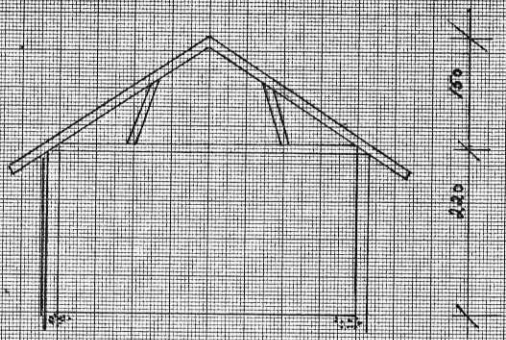
GRAPHISOFT

GRAPHISOFT DDScad

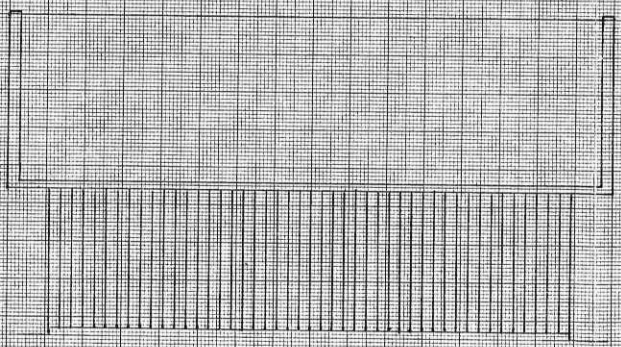
Tiltakshaver:	Fossumkollektivet		
Byggeplass:	Elgveien 12	Dato:	03.03.2026
Sted:	Skiptvet	Tegn:	PFJ
Matrikkel:	0-56/198/0/0	Mål: 1 : 100	Prosjekt nr.:
Fasader 1 - 4			Tegn nr.: 508
			Elgveien 12



Grunnplan



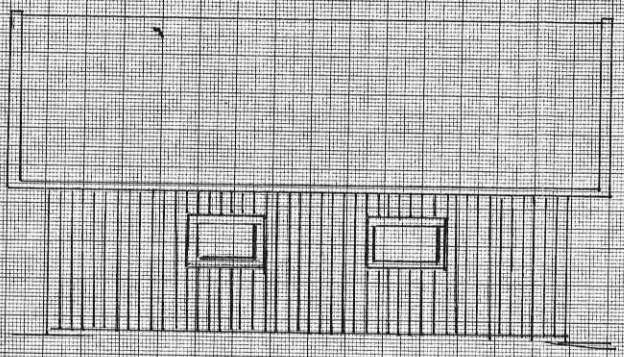
Snitt A-A



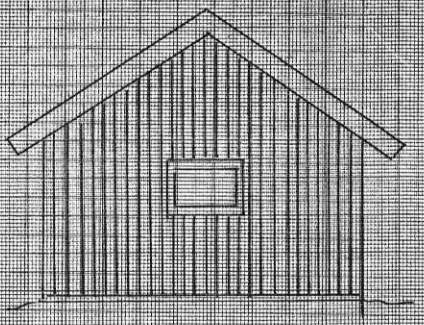
Fasade Nord-Øst

GARASJE ELGVN 12
Gnr. 56, bnr. 198 i Skiptvet
Kåre og Knut Bjørnstad

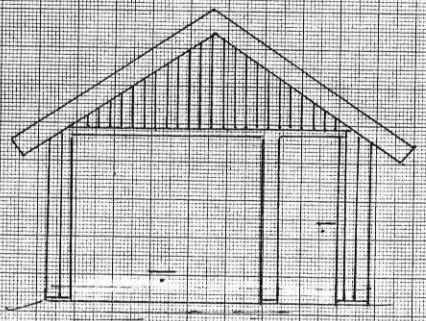
Målestokk = 1:50



Fasade Sør - Vest



Fasade Sør - Vest



Fasade Nord - Vest

GRANSJE ELEV. 12
Gnr. 56, bnr. 198 i Skiptvet
Kåre og Knut Bjørnstad

Målestokk = 1:50

STATENS KARTVERK
Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
910768955
org.nr./fødselsnr.

Doknr. 319591 Tinglyst: 12.04.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE OM PLASSERING AV GARASJE PÅ EIENDOMSGRENSEN MELLOM GNR. 56, BNR. 198 OG GNR. 56, BNR. 197 I SKIPTVET KOMMUNE.

Undertegnede eier av ovennevnte eiendommer er enige om følgende:

Nåværende og fremtidige eier av Gnr. 56, Bnr. 197 i Skiptvet aksepterer at frittstående garasje, oppført på Gnr. 56, Bnr. 198 står inntil tomtegrensen mellom eiendommene.

Eier av Gnr. 56, bnr. 198 forplikter seg til å holde vedlike det arealet som grenser inntil garasjen mellom de to eiendommer. Ved snømåking forplikter eier av Gnr. 56, Bnr. 198 seg til ikke å føre denne inn på Gnr. 56, Bnr. 197.

Skulle eier av Gnr. 56, Bnr. 197 på et senere tidspunkt ønske å sette opp et gjerde i delet mellom eiendommene kan eier av Gnr. 56, bnr. 198 ikke nekte dette, selv om det medfører at gjerdet vil bli satt helt inntil foran nevnte garasje.

Denne avtalen er forpliktende for nåværende og fremtidige eiere av begge de foran nevnte eiendommer.

Skiptvet, den 10.04.2017

Eier av Gnr. 56, Bnr. 197

Bjørn Erik Gulbrandsen
F.nr. 120143[redacted]

Eiere av Gnr. 56, Bnr. 198

Knut Bjørnstad
F.nr. 051147[redacted]

Ilona Katalin Batta Bjørnstad
F.nr. 200753[redacted]

MÅLEBREV

☐ med grensejustering

Kommune	J.nr.
0127 Skiptvet	60/2003
TINGLYST 29 DES. 2003 SARPSBORG TINGRETT DAGBOKNR.: 12392	Målebrev nr. 2003-0060
	Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	56	198	
	Bruksnavn / adresse: Elgvn. 12		
Areal	1500,9 m^2		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å **opprette** registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	18.12.2003
Rekvirent	Knut og Kati Bjørnstad
Bestyrer	Knut Bjørnstad
Forretning	Kartforretning over eiendommen gnr 56 bnr 198 etter grensejustering.

Skiptvet kommune Næring og teknikk

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Skiptvet	18.12.2003		Knut Bjørnstad

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Doknr: 12392 Tinglyst: 29.12.2003 Emb. 003
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

Dette målebrev erstatter tidligere målebrev dagbokført 25/8-78 06775 pantebok A-169.

GEMINI

MÅLEBREVKART

Gnr.	Bnr.	Festenr.
56	198	

Representasjonspunkt
N 163127,98 Ø 24999,83

Kartblad	X	Landsnett
NGO III CR034-1-08		

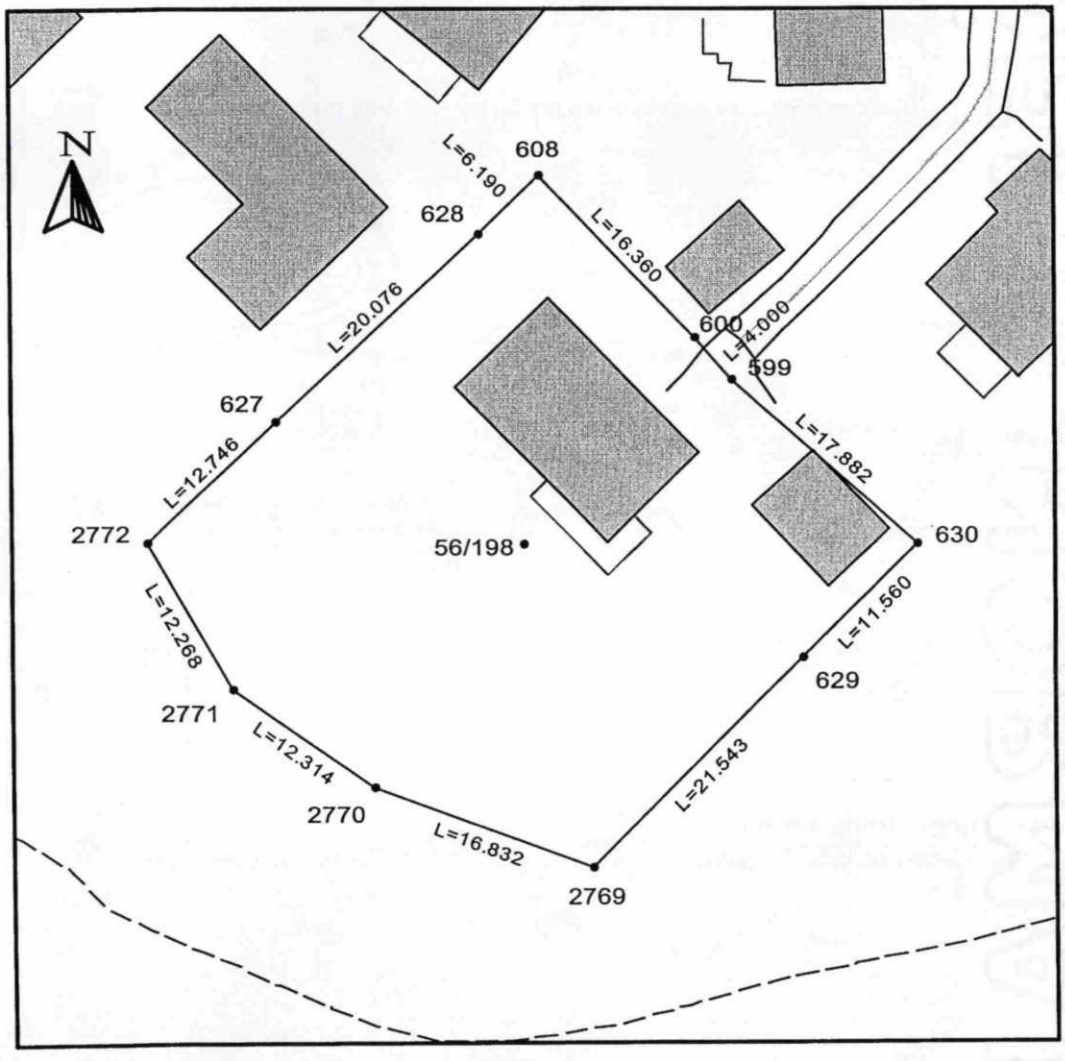
Målestokk 1 : 500

Areal 1500,9 m²

J.nr. 60/2003

Målebrev nr. 2003-0060

Punkt	N-koord	Ø-koord	Lengde	Radius	Beskrivelse
630	163128,03	25028,15	11,56		Stolpe
629	163119,87	25019,96	21,54		Grm
2769	163104,71	25004,65	16,83		Grm
2770	163110,53	24988,86	12,31		Grm
2771	163117,58	24978,76	12,27		Grm
2772	163128,18	24972,60	12,75		Grm
627	163136,88	24981,91	20,08		Jern
628	163150,58	24996,59	6,19		Jern
608	163154,92	25001,01	16,36		Jern
600	163143,00	25012,21	4,00		U
599	163140,01	25014,88	17,88		U



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/308982/3
Attesteringstidspunkt 2026-08-26 07:53

2 egnmkl. Dokumentavgift er betalt med kr. 1.000,-
Tune sorenskriverembete,

DAGBOKFØRT
09 OKT 79 08982
SORENSKRIVEREN I TUNE

S K J Ø T E

A/S Skiptvet Tomteselskap skjøter og overdrar herved til

x) xx) Tove Gjermundshaug og Thorleif Fagerli, Ramstadsletta 50,
1310 BLOMMENHOLM
x) 210748 - [redacted]
xx) 160247 - [redacted]
fødsels- og personnummer

vår eiendom, gnr. 56 bnr. 198 - Elgveien 12

i Skiptvet kommune for en kjøpesum,

stor kr 50.057.08

skriverkroner femtitusenogfemtisju 08/100

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige heftelser:

Kjøpesummen skal [redacted] i henhold til regnskapene for feltet. Eiere av tomter utskilt av samme felt har rett til å legge stikkledninger over tomten. Skiptvet kommune har vederlagsfritt rett til å legge og vedlikeholde offentlige ledninger over tomten, og elektrisitets- og telegrafverk har vederlagsfri rett til stolpefeste, luftstrekk/kabler.

Selger og Skiptvet kommune er fritatt for gjerdeplikt.

Selger har forkjøpsrett ved salg av tomten i ubebygget stand.

Eiendommen kan kun benyttes til boligbygg, og det tillates ingen form for næringsvirksomhet uten bygningsrådets skriftlige tillatelse.

Skiptvet, 9. oktober 1979

A/S Skiptvet Tomteselskap

Vi bekrefter herved at Svein Olav Agnalt og K. Christiansen

har undertegnet dokumentet i vårt nærvær og at underskriverne er over 20 år.

Gudbr. Fredheim
født: 7/10.1930
adr.: O. Amundsensv. 44
1712 VALASKJOLD

Grete E. Svendsen
født: 19/9.1958
adr.: St. Hansveien 18 D,
1700 SARPSBORG.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Elgveien 12, 1816 Skiptvet
Gnr. 56, Bnr. 198, Skiptvet kommune.

Oppdragsnummer:
309260136

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Oskar Wøien

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 959 21 216

E-post: oskar.woien@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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