PRIVATMEGLEREN

# SENTVETVEIEN 677

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

# Tilstandsrapport

Enebolig
Sentvetveien 677 , 1860 TRØGSTAD
INDRE ØSTFOLD kommune
gnr. 675, bnr. 4

**Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 203 m²**




**Befaringsdato:** 18.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13700-1104 **PropCloud ref nr:** XX9746

**Autorisert foretak:** A Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Alexander Adriansen

A Takst AS
DIN TAKSTINGENIØR I ØSTFOLD

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.

# A Takst As



**Rapportansvarlig**

*Alexander Adriansen*

Alexander Adriansen

alexanderadriansen@hotmail.com

413 75 031

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# 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.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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




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

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over to plan fra 1984, med tilhørende frittliggende garasje. Boligen er opprinnelig en horisontaldelt tomannsbolig
Boligen har blitt modernisert fra forskjellige tidsperioder, det er etablert mulighet for utleie av egen del av bolig i 1.etg.

Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av kontruksjoner. Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, alder tatt i betraktning, dog påviste avvik befaringsdagen som vil kreve yttligere undersøkelser/utbedringer. Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgradering. Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og grunnet funksjonssvikt
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av konstruksjoner.
Bygningssak kyndig har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også gitt anbefalte tiltak.
Boligen fremstår med normal standard på innredninger og utstyr.
Rapporten må leses i sin helhet.

Byggemetode:
Gulv på grunn av støpt betong, med tilfaregulv i 1.etg (opplyst av eier), yttervegger av overflatebehandlet pusset Leca i underetasjen, deler av ytterveggene mot Sør er av bindingsverk med liggende overflatebehandlet trekledning.
Etasjeskiller av trevirke, arealet i utleie del er nedlektet med lydhimling.
Bindingsverk av trevirke fra byggeåret med utvendig liggende overflatebehandlet trekledning i 2.etg
Saltak med W-takstoler av trevirke, med kaldt luftet loft.
Utvendig tekket med betongtakstein.
Malte trevinduer og tilhørende balkongdører.
Balkong/terrasse areal av overflatebehandlet trevirke med takoverbygg mot Nord.

## Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

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

Taktekkingen er fra ukjent årstall men basert på visuelle observasjoner antas følgende å være fra før 2000, følgende legges til grunn for vurderingen.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.
Pipen er helbeslått.  fra byggeåret.
Nedløp er ført til rør i grunnen, uten løvsil.
Stigetrinn montert på takfasade mot Sør.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk.
Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen.
Deler av yttervegger i 1.etg består av overflatebehandlet mur konstruksjon.
Eier opplyser om at følgende er nylig overflatebehandlet/malt, dette til orientering.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, med taktro av trevirke.
Det er kaldt luftet loft, isolert mot underliggende oppvarmet rom.
Det er adkomst for inspeksjon via loftstrapp på soverom, konstruksjonen er besiktet fra trapp/luke som følge av manglende gangarealer.
Konstruksjonen fremstår stabil på befarings dagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned bøyninger, eller synlig svekkelser ved konstruksjonen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra varierende tidsperioder, henholdsvis 2014-2023
Det er 3-lags glass i stue 2.etg fra byggeåret.
Det er PVC vindu på vaskerom og bad.

Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Bygningen har malt hovedytterdør.

Det er utvendig balkong i 2.etg mot Sør, med adkomst fra Stue.
Balkongen er fundamentert med søyler av tre, bjelker av trevirke med tilhørende spaltelagt terrassebord.
Det er glassrekkverk fra 2022.

Balkongen er målt til 14m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Det er overbygdt platting mot Nord.
Platting av trevirke, anlagt på fylt masser.
Takoverbygg av trekonstruksjoner fundamentert med søyler av tre ti grunn
Det er taktekking av pappshingel.
Platting er målt til 47,5m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fra forskjellige tidsperioder. Overflatene består i hovedsak av malte plater/tapet på vegg, Parkett/laminat på gulv og malte plater/panel i himling
Innvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje.

2.Etg

# Beskrivelse av eiendommen

Stue m/Trapp - 49m² - Parkett på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Bod - 1,8m² - Laminat på gulv, malt tapet på vegg og malte plater i himling.
Soverom - 10,2m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Soverom - 8,2m² - Laminat på gulv, malte vegger og malt panel i himling.
Bad - 7,7m² - Flis på gulv, flis på vegg og malt himling.
Soverom -10,4m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Toalettrom - 1,3m² - Belegg på gulv, malte vegger og malt himling.
Kjøkken - 10,1m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.

1.Etg
Entre - 1,8m² - Parkett på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Gang m/Trapp - 11,5m² - Parkett på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Bod - 5,2m² - Parkett på gulv, malte plater på vegg og malte plater i himling.
Vaskerom - 5,5m² - Belegg på gulv, baderomsplater på vegg og malte plater i himling.
Stue/kjøkken - 24m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt himling.
Gang - 9,2m² - Gulv av tre, malt panel på vegg og malt himling.
Bad - 5,4m² - Belegg på gulv, malt panel på vegg og malt himling.
Entre -5,1m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt himling.
Gang -5,7m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Soverom -7,6m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Soverom -11,3m² - Laminat på gulv, malt vegg/panel og malt panel i himling.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.

Elektrisk oppvarming via panelovner, via ildsted og varmepumpe i 2.etg
Det er varmekabler i bad og toalettrom

Det er gulv mot grunn av ukjent oppbygning.
I følge eier er det mineralull i gulvet, det foreligger ikke tegninger som viser valgt løsning.
Det anbefales yttligere undersøkelser av gulvet på grunn for kartlegging av byggemetode.

Boligen har elementpipe og vedovn i Stue 2.etg
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Våtrommet er nyetablert i 2026, det er fremlagt bilde og produkt dokumentasjon.
Arbeidene er utført som egeninnsats av eier med bistand fra faglært med våtroms sertifikat.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.
Veggene har fliser. Taket er malt, det er downlights i tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er 10mm nedsenk i dusjsone, lokalt fall målt til 1:50.
Resterende gulv er tilnærmet flatt, oppkant ved dør på 15mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og sluk ved badekar.
Smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte, tilluft under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er nytt og det foreligger dokumentasjon.

Vaskerom
Vaskerom fra ukjent årstall.
Basert på produktvalg og årstall for varmtvannsbereder, antas vaskerommet å være modernisert på tidlig 2000-tallet.
Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 legges til grunn for vurderingen, det foreligger ikke dokumentasjon
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm.
Det er målt 1:100 fall på gulv og 1:50 fall rundt sluk.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte, tilluft via ventil i dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad Leilighet
Våtrom fra ukjent tidsperiode, basert på produktvalg og visuelle observasjoner antas det å være fra tidlig 2000-tallet
Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 legges til grunn for vurderingen, det foreligger ikke dokumentasjon
Rommet har kun tettesjikt på gulv, innvendige veggoverflater er av malt panel.
Bruk av rommet forutsetter bruk av dusjkabinett med lite/ingen fukt belastning på vegger.
Rommet fungerer med dagens bruksmønster, endret bruk kan medføre behov for modernisering.
Veggene har malt panel. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 55mm.
1:100 fall på gulv mot sluk.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte, tilluft under dør.
Rommet har dusjkabinett med kontrollert bortledning av vann til avløp, det er ingen visuelle observasjoner som tilsier det forekommer lekkasjer ut av våtrommet.
Vannledninger er utført som åpent anlegg på vegg i rommet,
Aktuell våtsone grenser mot yttervegg.
Det ble ikke påvist forhøyde fuktverdier ved bruk av fuktindikator.

# Beskrivelse av eiendommen

På bakgrunn av rommets utforming, synlige vannledninger og bruk ble ikke hulltaking foretatt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask.
Det er oppvaskmaskin, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt vask. Det er oppvaskmaskin, kjøleskap og gasskomfyr.
Det er flis på vegg mellom under overskap.
Det er montert gassalarm mellom komfyr og vegg, ved gulv.
Gassbeholder i utvendig skap på balkong.
Det er ikke vannstoppsystem.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Det er belegg på gulv, malte vegger og malt tak.
Rommet har vegghengt toalett og innredning med nedfelt servant.
Elektrisk varmekabel i gulv og elektrisk vifte plasser i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i vegg toalettskap og i et skap på vaskerom.
Hovestoppekran og vannmåler i underskap på vaskerom.
Det er avløpsrør av plast.
Det er lagt nyere avløpsrør i forbindelse med rehabilitering av våtrom
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter plassert på vaskerom
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter for leilighet, plassert i underskap på vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i Entrè
Det er eget sikringsskap i garasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har grunnmur i betongstein.
Tilnærmet flat opparbeidet tomt.
Som følge av fint vær og lite nedbør på befaringstidspunktet, var det ikke antydninger til oppsamling av vann/manglende avrenning på utvendige arealer.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig
fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god fall bort fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Boligen har minirenseanlegg, servide er utført 4.Mars 2026, dokumentasjon i form av faktura er fremlagt.

Eiendommen har privat avløpsanlegg og er ikke tilknyttet offentlig avløp. Eiendommen er oppført med et minirenseanlegg. Minirenseanlegg (som overholder gjeldende rensekrav) er en godkjent avløpsløsning. En årlig tømming av minirenseanlegget faktureres av kommunen (gjelder ikke tørrslamanlegg). Dersom det viser seg nødvendig for å sikre best mulig drift av anlegget, kan kommunen fastsette en annen tømmehyppighet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Boligens Helse, miljø og sikkerhet er vurdert.
Boligen har røykdetektor/varsler i begge etasjer (ikke funksjonstestet)

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

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

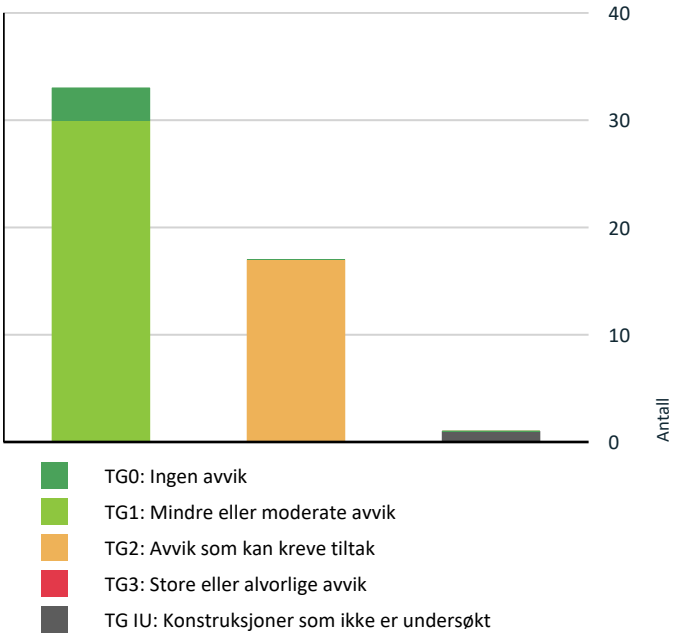
Det foreligger tegninger fra byggeåret i kommunens arkiver, det er endret planløsning i 1.etg og for toalettrom/bad i 2.etg
Kjøkken i 1.etg er etablert i tildligere bod arealer fra byggeåret. , bod anses om tilleggsdel.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at endret bruk av arealene er omsøkt.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse er utstedt for opprinnelig bolig i 1984
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

**Garasje**

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekking** Gå til side

**Utvendig > Taktekking - Papp** 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 > Balkongdør 2.etg** Gå til side

**Utvendig > Balkong 2.etg** Gå til side

**Utvendig > Overbygdt platting** Gå til side

**Innvendig > Overflater** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

**Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

**Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

**Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1984

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

**Anvendelse**
Boligformål

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

| Tilbygg / modernisering | | |
|---|---|---|
| 2026 | Modernisering | Ny ytterdør |
| 2024 | Modernisering | Vindu vaskerom |
| 2026 | Modernisering | Bad og toalettrom |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

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

Taktekkingen er fra ukjent årstall men basert på visuelle observasjoner antas følgende å være fra før 2000, følgende legges til grunn for vurderingen.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

**Konsekvens/tiltak**
- 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.

Taket fremstår i god stand, selv om dette er fra 2000.
TG2 sette som følge av taket har passer mer enn 50% av forventet levetid.

### TG 2 Taktekking - Papp

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

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

Taktekkingen er fra ukjent årstall men basert på visuelle observasjoner antas følgende å være fra før 2000, følgende legges til grunn for vurderingen.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Eier opplyser om liten lekkasje i tak

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Det anbefales yttligere undersøkelser av taket, det må påberegnes tiltak for å tette lekkasje.
TG2 sette som følge av taket har passer mer enn 50% av forventet levetid.



### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.
Pipen er helbeslått.  fra byggeåret.
Nedløp er ført til rør i grunnen, uten løvsil.
Stigetrinn montert på takfasade mot Sør.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**

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

## TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle  forhold for råtesopp og muggvekst.

Manglende lufting basert på byggeåret er ikke unormalt, ved fremtidig renovering av fasader anbefales det å følge pre akseptere løsninger fra Sintef Byggforsk for å ivareta lufting.
Ingen tiltak er nødvendig og fasadene fungerer med påvist avvik.



## TG 1 Veggkonstruksjon - Mur

**Beskrivelse**

Deler av yttervegger i 1.etg består av overflatebehandlet mur konstruksjon.
Eier opplyser om at følgende er nylig overflatebehandlet/malt, dette til orientering.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, med taktro av trevirke.
Det er kaldt luftet loft, isolert mot underliggende oppvarmet rom.
Det er adkomst for inspeksjon via loftstrapp på soverom, konstruksjonen er besiktet fra trapp/luke som følge av manglende gangarealer.

Konstruksjonen fremstår stabil på befarings dagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned bøyninger, eller synlig svekkelser ved konstruksjonen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det ble observert spor etter skadedyr.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Registrerte spor tyder på aktivitet fra skadedyr på loft. Skadedyr kan medføre skade på isolasjon, dampsperre og trekonstruksjoner, samt gi hygieniske ulemper og luktproblemer dersom forholdet ikke håndteres. Det anbefales å gjennomføre nærmere kontroll av loftet for å avklare omfang og eventuell aktivitet. Ved behov bør skadedyrbekjempelse utføres, samt tetting av mulige adkomstpunkter for å hindre ny inntrenging.



## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra varierende tidsperioder, henholdsvis 2014-2023
Det er 3-lags glass i stue 2.etg fra byggeåret.
Det er PVC vindu på vaskerom og bad.

**Vurdering av avvik:**

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

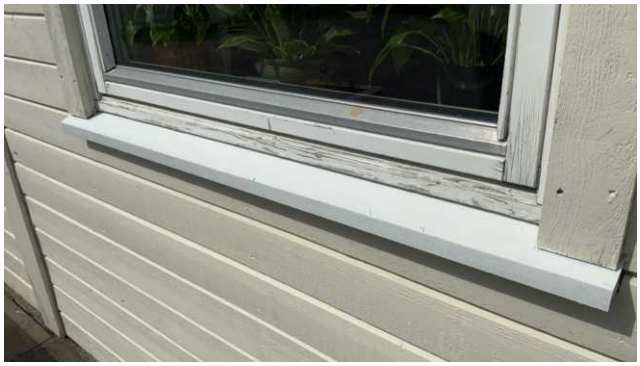
Vindu i stue leilighet bærer preg av værslitasje.
Vindu i stue 2.etg har oppnåd høy alder.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Vinduer fra byggeåret har oppnådd en høy alder og bærer preg av slitasje og elde. Dette kan medføre redusert tetthet, svekket funksjon og økt varmetap over tid.
Værslitte karmer og sprekker i trevirket kan føre til videre nedbrytning av materialet som følge av fuktpåvirkning. Over tid kan dette gi redusert levetid og svekket funksjon.
Det anbefales vedlikehold av karmene med rengjøring, eventuell reparasjon av sprekker og overflatebehandling for å begrense videre nedbrytning.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør.

## TG 2 Balkongdør 2.etg

**Beskrivelse**

Bygningen har malt balkongdør i tre.

**Vurdering av avvik:**

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er slitasjeskade på dørblad.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det anbefales overflatebehandling av dørbladet for å beskytte mot videre værslitasje og sikre tilfredsstillende levetid.



## TG 1 Dør 1.etg

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør.

## TG 2 Balkong 2.etg

**Beskrivelse**

Det er utvendig balkong i 2.etg mot Sør, med adkomst fra Stue.
Balkongen er fundamentert med søyler av tre, bjelker av trevirke med tilhørende spaltelagt terrassebord.
Det er glassrekkverk fra 2022.

Balkongen er målt til 14m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Terrassegulv har påbegynnende værslitasje

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det anbefales overflatebehandling/vedlikehold for å beskytte mot videre værslitasje og sikre tilfredsstillende levetid.



## TG 2 Overbygdt platting

**Beskrivelse**

Det er overbygdt platting mot Nord.
Platting av trevirke, anlagt på fylt masser.
Takoverbygg av trekonstruksjoner fundamentert med søyler av tre til grunn
Det er taktekking av pappshingel.

Platting er målt til 47,5m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Terrassegulv har påbegynnende værslitasje

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det anbefales overflatebehandling/vedlikehold for å beskytte mot videre værslitasje og sikre tilfredsstillende levetid.

# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Innvendige overflater fra forskjellige tidsperioder. Overflatene består i hovedsak av malte plater/tapet på vegg, Parkett/laminat på gulv og malte plater/panel i himling
Innvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje.

2.Etg
Stue m/Trapp - 49m² - Parkett på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Bod - 1,8m² - Laminat på gulv, malt tapet på vegg og malte plater i himling.
Soverom - 10,2m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Soverom - 8,2m² - Laminat på gulv, malte vegger og malt panel i himling.
Bad - 7,7m² - Flis på gulv, flis på vegg og malt himling.
Soverom -10,4m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Toalettrom - 1,3m² - Belegg på gulv, malte vegger og malt himling.
Kjøkken - 10,1m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.

1.Etg
Entre - 1,8m² - Parkett på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Gang m/Trapp - 11,5m² - Parkett på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Bod - 5,2m² - Parkett på gulv, malte plater på vegg og malte plater i himling.
Vaskerom - 5,5m² - Belegg på gulv, baderomsplater på vegg og malte plater i himling.
Stue/kjøkken - 24m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt himling.
Gang - 9,2m² - Gulv av tre, malt panel på vegg og malt himling.
Bad - 5,4m² - Belegg på gulv, malt panel på vegg og malt himling.
Entre -5,1m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt himling.
Gang -5,7m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Soverom -7,6m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Soverom -11,3m² - Laminat på gulv, malt vegg/panel og malt panel i himling.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.

Elektrisk oppvarming via panelovner, via ildsted og varmepumpe i 2.etg
Det er varmekabler i bad og toalettrom

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på overflater.

Det er påvist skade på gulv i bod 2.etg, himling på kjøkken i 2.etg har oppsprekking.
Det er påvist skade på parkett i trapperom.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Påviste avvik er av estetisk art og boligen fungerer med avvikene.
Mindre tiltak må påberegnes for lukking av avvikene.







## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Det er gulv mot grunn av ukjent oppbygning.
I følge eier er det mineralull i gulvet, det foreligger ikke tegninger som viser valgt løsning.

Det anbefales yttligere undersøkelser av gulvet på grunn for kartlegging av byggemetode.

## TG 1 Etasjeskille 1-2.etg

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har elementpipe og vedovn i Stue 2.etg

# Tilstandsrapport

### TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har malt tretrapp.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er nyetablert i 2026, det er fremlagt bilde og produkt dokumentasjon.
Arbeidene er utført som egeninnsats av eier med bistand fra faglært med våtroms sertifikat.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier

### 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket er malt, det er downlights i tak.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier

### 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er 10mm nedsenk i dusjsone, lokalt fall målt til 1:50.
Resterende gulv er tilnærmet flatt, oppkant ved dør på 15mm.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier

### 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og sluk ved badekar.
Smøremembran med dokumentert utførelse.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier





### 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier

### 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er elektrisk styrt vifte, tilluft under dør.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier

### 2.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er nytt og det foreligger dokumentasjon.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Vaskerom fra ukjent årstall.
Basert på produktvalg og årstall for varmtvannsbereder, antas vaskerommet å være modernisert på tidlig 2000-tallet.
Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 legges til grunn for vurderingen, det foreligger ikke dokumentasjon

1.ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

1.ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm.
Det er målt 1:100 fall på gulv og 1:50 fall rundt sluk.

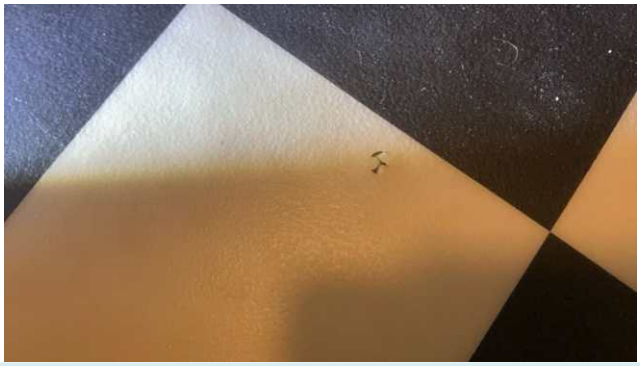
**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

**Konsekvens/tiltak**

• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.

Gulvbelegget må utbedres lokalt ved skade for å lukke avviket.



1.ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1.ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er elektrisk styrt vifte, tilluft via ventil i dør.

1.ETASJE > VASKEROM

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtsoner grenser mot kjøkken i utleiedel.

**Konsekvens/tiltak**

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1.ETASJE > BAD

## Generell

**Beskrivelse**

Våtrom fra ukjent tidsperiode, basert på produktvalg og visuelle observasjoner antas det å være fra tidlig 2000-tallet
Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 legges til grunn for vurderingen, det foreligger ikke dokumentasjon
Rommet har kun tettesjikt på gulv, innvendige veggoverflater er av malt panel.
Bruk av rommet forutsetter bruk av dusjkabinett med lite/ingen fukt belastning på vegger.
Rommet fungerer med dagens bruksmønster, endret bruk kan medføre behov for modernisering.

1.ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har malt panel. Taket er malt.

1.ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 55mm.
1:100 fall på gulv mot sluk.

1.ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er elektrisk styrt vifte, tilluft under dør.

1.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Rommet har dusjkabinett med kontrollert bortledning av vann til avløp, det er ingen visuelle observasjoner som tilsier det forekommer lekkasjer ut av våtrommet.
Vannledninger er utført som åpent anlegg på vegg i rommet,
Aktuell våtsone grenser mot yttervegg.
Det ble ikke påvist forhøyde fuktverdier ved bruk av fuktindikator.

På bakgrunn av rommets utforming, synlige vannledninger og bruk ble ikke hulltaking foretatt.

## KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt vask. Det er oppvaskmaskin, kjøleskap og gasskomfyr.
Det er flis på vegg mellom under overskap.
Det er montert gassalarm mellom komfyr og vegg, ved gulv.
Gassbeholder i utvendig skap på balkong.
Det er ikke vannstoppsystem.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Front til oppvaskmaskin har ekstra hulltaknig for håndtak.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

påviste avvik er av estetisk art og kjøkkenet fungerer med avviket. Ingen tiltak nødvendig.



2.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask.
Det er oppvaskmaskin, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

## SPESIALROM

# Tilstandsrapport

## 2.ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom
Det er belegg på gulv, malte vegger og malt tak.
Rommet har vegghengt toalett og innredning med nedfelt servant.
Elektrisk varmekabel i gulv og elektrisk vifte plasser i himling.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i vegg toalettskap og i et skap på vaskerom.
Hovestoppekran og vannmåler i underskap på vaskerom.





### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast.
Det er lagt nyere avløpsrør i forbindelse med rehabilitering av våtrom

**Vurdering av avvik:**

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

Avviket gjelder for skjulte avløp i grunn 1.etg.

**Konsekvens/tiltak**

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

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 1 Varmesentral

**Beskrivelse**

Det er installert varmepumpe.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter plassert på vaskerom

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**

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

### TG 1 Varmtvannstank - 2

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter for leilighet, plassert i underskap på vaskerom.

### 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.*

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i Entrè
Det er eget sikringsskap i garasje.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1984 Byggeår**

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

   **I følge innvendig modernisering er det utført elektriske arbeider av eier og faglært, men det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeidene.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, jf. NS 3600. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang og enkle funksjonstester, uten bruk av måleinstrumenter. Undersøkelsen er ikke utført av elfagkyndig kontrollør eller eltakstmann.**

    **På bakgrunn av at det er mer enn fem år siden forrige dokumenterte el-kontroll av boligen.**
    **Det anbefales derfor, på generelt grunnlag, at det gjennomføres en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person.**





## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Bygningen har grunnmur i betongstein.

### TG 0 Terrengforhold

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Tilnærmet flat opparbeidet tomt.
Som følge av fint vær og lite nedbør på befaringstidspunktet, var det ikke antydninger til oppsamling av vann/manglende avrenning på utvendige arealer.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig
fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god fall bort fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. 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.

**Konsekvens/tiltak**

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

## TG 1 Septiktank

**Beskrivelse**

Boligen har minirenseanlegg, servide er utført 4.Mars 2026, dokumentasjon i form av faktura er fremlagt.

Eiendommen har privat avløpsanlegg og er ikke tilknyttet offentlig avløp. Eiendommen er oppført med et minirenseanlegg. Minirenseanlegg (som overholder gjeldende rensekrav) er en godkjent avløpsløsning. En årlig tømming av minirenseanlegget faktureres av kommunen (gjelder ikke tørrslamanlegg). Dersom det viser seg nødvendig for å sikre best mulig drift av anlegget, kan kommunen fastsette en annen tømmehyppighet.

**Vurdering av avvik:**

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- 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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Boligen ligger i et område med Moderat-Lav forekomst av Radon.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.




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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Boligens Helse, miljø og sikkerhet er vurdert.
Boligen har røykdetektor/varsler i begge etasjer (ikke funksjonstestet)

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**
Garasje/Oppbevaring

**Byggeår**
2006

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

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Frittliggende garasje
Garasjen er fundamentert med gulv på grunn av betong, det er tradisjonelt isolert bindingsverk med utvendig liggende overflatebehandlet kledning.
Sal tak konstrusjon av w-takstoler, med utvendig betongtakstein
Innvendig har garasjen malte plater på vegg og i himling.
Det er ny isolert stålport med elektrisk åpner og malt tredør.
Garasjen har eget sikringsskap.

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

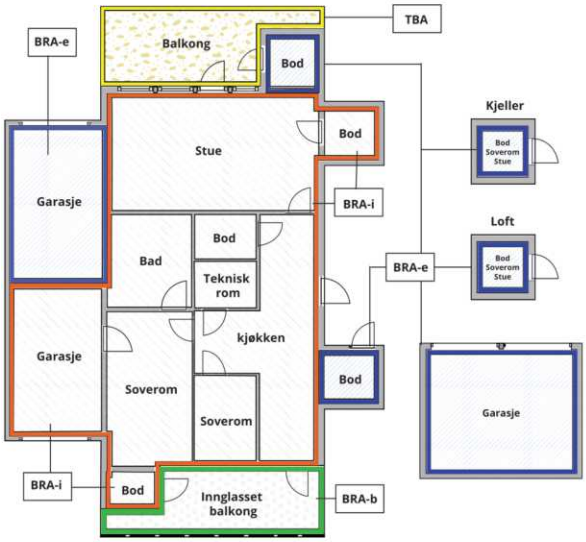
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2.Etasje | 104 | | | 104 | 14 |
| 1.Etasje | 99 | | | 99 | 47 |
| **SUM** | **203** | | | | **61** |
| **SUM BRA** | **203** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2.Etasje | Kjøkken, stue m/trapp, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod | | |
| 1.Etasje | Entré, vaskerom, gang m/trapp, bod, entré 2, soverom, soverom 2, gang, gang 2, bad, stue/kjøkken | | |

**Kommentar**

Det er ikke fremlagt godkjente bygge anmeldte tegninger av boligen, dagens bruk er ikke kontrollert mot godkjent løsning.
Arealer er basert på fysisk oppmåling, ved bruk av laser.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger fra byggeåret i kommunens arkiver, det er endret planløsning i 1.etg og for toalettrom/bad i 2.etg
Kjøkken i 1.etg er etablert i tildligere bod arealer fra byggeåret. , bod anses om tilleggsdel.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at endret bruk av arealene er omsøkt.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse er utstedt for opprinnelig bolig i 1984
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Bad og toalettrom har blitt moderisert.
Det er etablert utleie i 1.etg, Leies ut som en del av egen bolig med mulighet for gjennomgang i trapperom/entre.

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 40 | | 40 | |
| **SUM** | | **40** | | | |
| **SUM BRA** | **40** | | | | |

## Romfordeling

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

**Kommentar**

Det er ikke fremlagt godkjente bygge anmeldte tegninger av boligen, dagens bruk er ikke kontrollert mot godkjent løsning.
Arealer er basert på fysisk oppmåling, ved bruk av laser.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 18.5.2026 | Alexander Adriansen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3118 INDRE ØSTFOLD | 675 | 4 | | 0 | 1205.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Sentvetveien 677

**Hjemmelshaver**
Bjørnebek Tommy Alexander

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger landlig til,i Trøgstad, Indre Østfold kommune. Området består i hovedsak av spredt boligbebyggelse, landbruksarealer og større skogområder.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen har mini renseanlegg.
Eiendommen har privat avløpsanlegg og er ikke tilknyttet offentlig avløp. Eiendommen er oppført med et minirenseanlegg. Minirenseanlegg (som overholder gjeldende rensekrav) er en godkjent avløpsløsning. En årlig
tømming av minirenseanlegget faktureres av kommunen (gjelder ikke tørrslamanlegg). Dersom det viser seg nødvendig for å sikre best mulig drift av anlegget, kan kommunen fastsette en annen tømmehyppighet.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område avsatt til Spredt boligbebyggelse, LSB  i kommuneplan.

**Om tomten**

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, treterrasser, beplantning og gruset biloppstillingsplass.

**Tinglyste/andre forhold**

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport 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 som 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 14.05.2026 | | Gjennomgått | 9 | Nei |
| Midlertidig Brukstillatelse 1.etg | 14.11.1984 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Midlertidig Brukstillatelse 2.etg | 03.07.1984 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Byggetegninger byggeår | | Udatert | Gjennomgått | 3 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 22.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# 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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## 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/XX9746

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Privatmegleren Indre Østfold | Oppdragsnr. | 329260008 |
| Addresse | Sentvetveien 677 | | |
| Postnr. | 1860 | Sted | Trøgstad |
| Selgers navn | Tommy Alexander Bjørnebek | | |

### 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?**

07/23

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

Ca. 3 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:**

Det gamle badet hadde blitt revet før mitt kjøp av boligen, utført av Lund VVS.Det nye badet som ble ferdigstilt i 2026 er alt blitt utført på dugnad av byggmester med våtromssertifikat.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Deltatt på byggeprosessen med byggmester med våtromssertifikat.

**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:**

Dokumenter er kvitteringer på produkter som er benyttet, samt bilder fra byggeprosessen.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Membran på hele bad

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Lagt opp nytt sluk i dusj og under badekar

**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**

Varmekabel lagt på bad og toalettrom, utført av faglært på dugnad.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Deltatt i prosessen av legging av varmekabel og støp av gulv.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Utført av faglært på dugnad

## 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

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

Byttet fra kobberledninger til rør i rør system i hele boligen av typen Sanipex. Prosjekt startet i regi av forrige eiere gjennom firma Lund VVS.Prosjekt ferdigstilt av faglært på dugnad.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Deltatt i prosessen selv under bytting av vannrør.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Faglært på dugnad og eier.

**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:**

Kommunalt vann, renseanlegg i hagen for avløp.

## Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Liten lekkasje i takpapp på takoverbygget på platting bak huset.

**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

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

Vindu på bad og vaskerom byttet til nye vinduer av PVC. Byttet i 2025Vindu på kjøkken 1. etg, satt inn i 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Byggmester på dugnad.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller 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

## 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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
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:**

Lagt opp strøm til el-bil lader, samt garasje.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Deltatt i prosessen

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Faglært og ufaglært på dugnad.

**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?:**

Foreligger en samsvarserklæring, samt sluttkontroll etter bytte av alle kurser til jordfeilautomater. Utført av Kreativ Elektro Askim AS.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ja.

## 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

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Baderomsvifte installert på vaskerom, toalettrom og bad.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Ufaglært, eier.

**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

**Hvilke endringer er gjort?:**

Satt opp lettvegg, samt kjøkken i 1.etg

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:**

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

satt inn vindu på kjøkken i 1. etg

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Ja, leies ut som del av egen bolig

**Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

☑ 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

**Beskrivelse:**

Spor etter mus funnet i garasje forrige vinter, før bytte av garasjeport som er tettere

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## 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

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Bytte av garasjeport fra 2 usiolerte porter til en dobbelport som er isolert. Garasjevegg og tak er også isolert.

**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:**

Ufaglært.

**Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

## 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

## 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 endinger 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

**Beskrivelse:**

Foreligger en avtale fra 14/8.1983.Godkjennelse for bruk av gårdsvei i en lengde på 35m.

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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 14.05.2026

Signert av *Tommy Alexander Bjørnebek*

Initialer selger:
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

DAGBOKFØRT
01.01.84 00079
SORENSKRIVEREN I
HEGGEN OG FROLAND

Trøgstad 14/12-83.

Undertegnede gir herved tillatelse til bruk av gårdsvei i en lengde av 35m. fra Fylhesvei. Brukere er Berit og Arvid Gottfredsen Enerud G.nr. 75 B.nr. 4. 1860 Trøgstad. Brukere er innforstått med at de [redacted] har vedlikehold av disse 35m.

Bjørn Ekeberg.
Aarstad G.nr. 72. B.nr. 1.
1860 Trøgstad.

Arvid Gottfredsen.

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud
STATENS KARTVERK

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 ASKIM
V/TOVE ENERSEN
POSTBOKS 616 TORGET
1801 ASKIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 5460230007
Vår referanse: 3079559/20544559
Bestilling: C3 2023-02-03 (3) 51

Dato
03.02.2023

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 79 | 1 | 4.1.1984 | BESTEMMELSE OM VEG |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3014 INDRE ØSTFOLD | 672 | 1 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

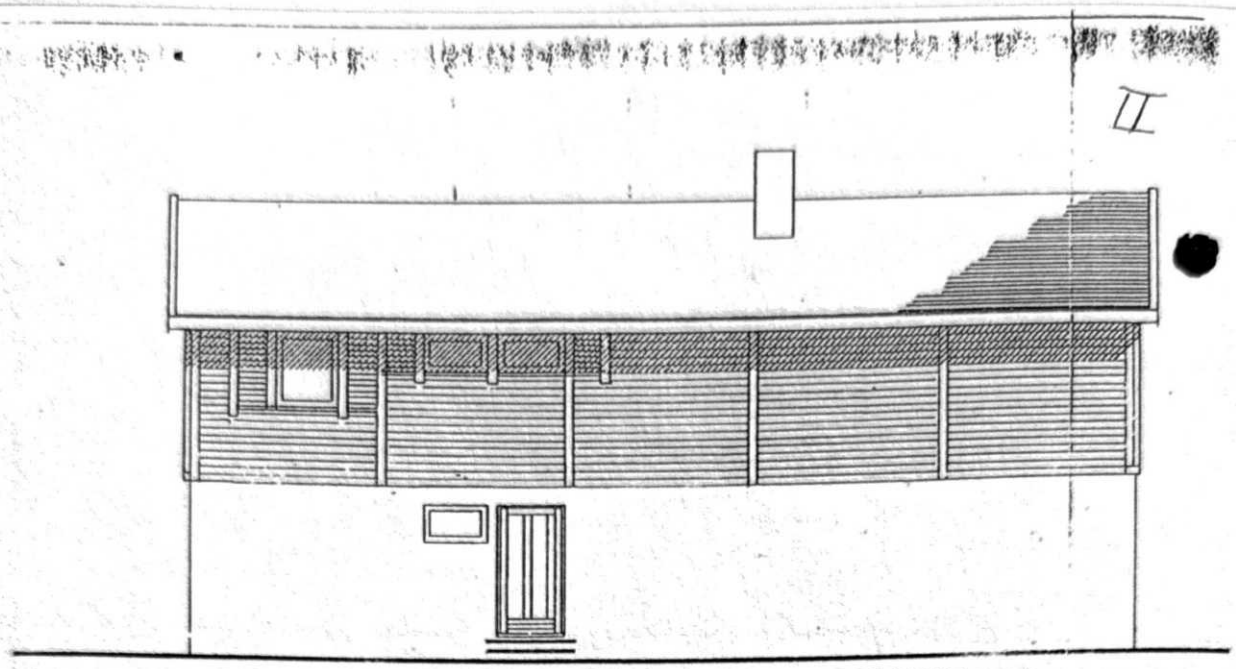
[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

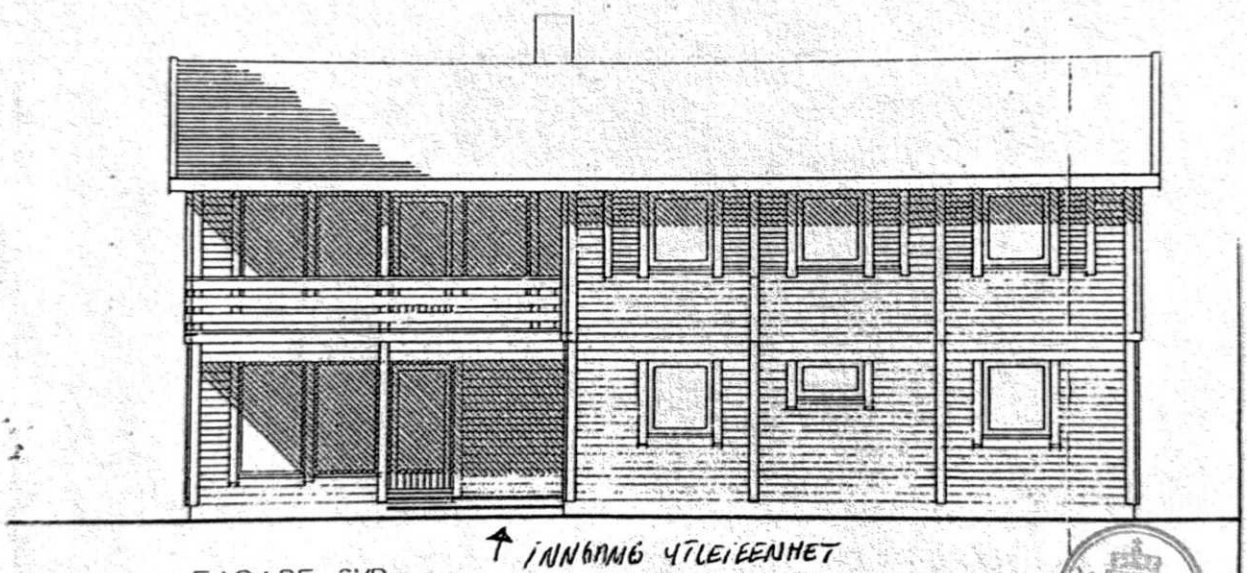
Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238




FASADE NORD

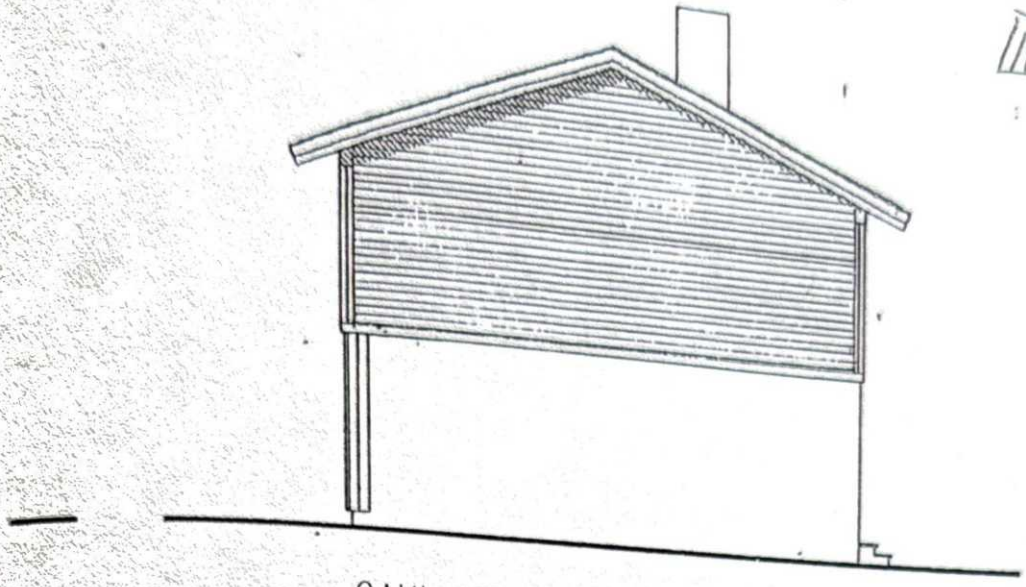



FASADE SYD

STATENS KARTVERK

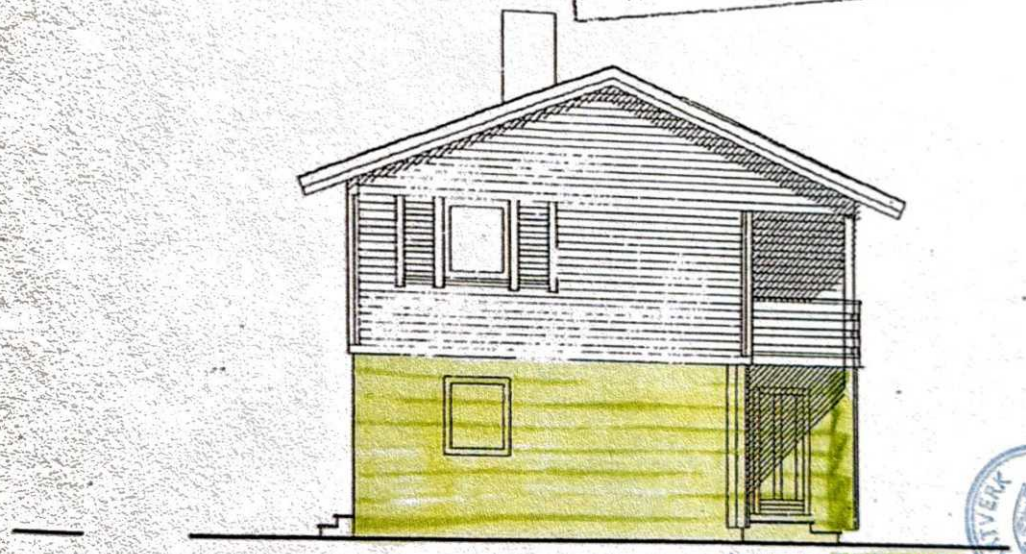
Vedlegg

IIIc



GAVL ØST

Godkjent. Trøgstad byggningsråd
7/11 1983 Ark.nr..... Sak nr. 183



INNGANG SEKSJON II

GAVL VEST

MOELVEN SEKSJONSHUS TYPE : MJ.302

BYGGHERRE : TORE BERGSTRØM, SOLTUN, 1866 BÅSTAD

BYGGEPLASS : SENTVEDT, 1860 TRØGSTAD

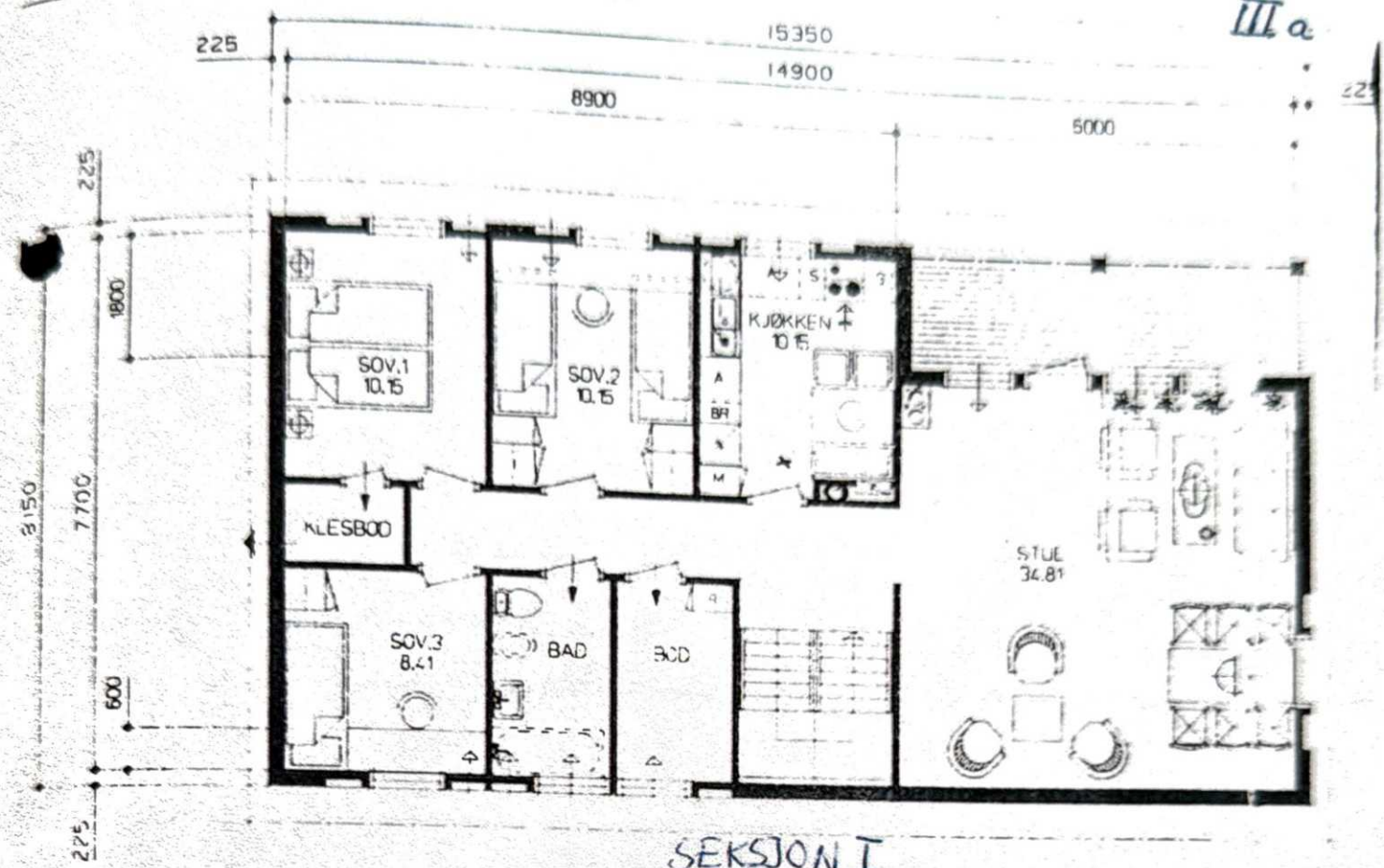
FASADER

ERSTATNING FOR

ERSTATTET AV

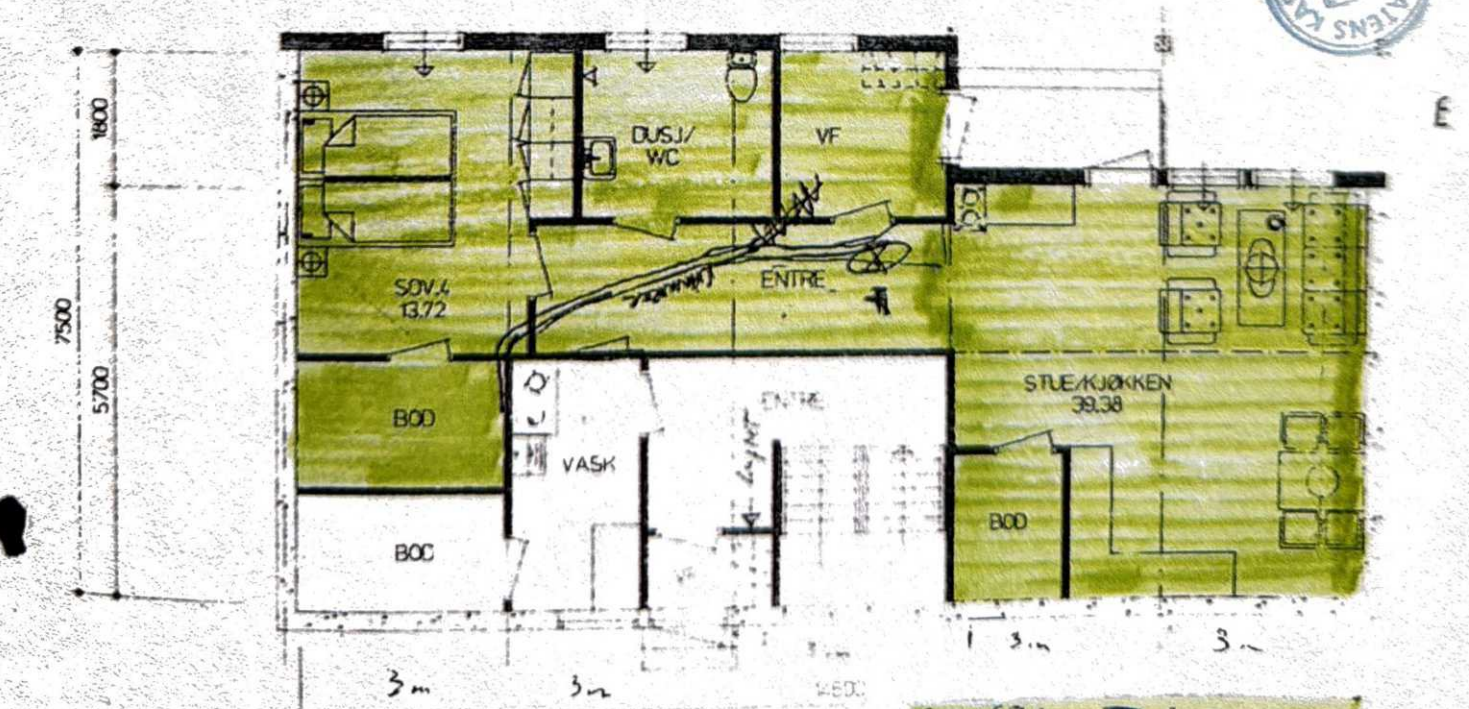
| EGN. | DATO 830825 | M= | MOELVEN | A/S MOELVEN BRUG 2391 MOELV TELEFON (065) 68000 | NR. 2.17039-2 | REV. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ONF | GODKJ. | 1 : 100 | | | | |

III a




SEKSJON I

PLAN M0.302




MIDLERTIDIG FUNDAMENTPLAN

SEKSJON II i GRØNT

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

DAGBOKFØRT
03.02.89 00919
SORENSKRIVEREN I
HEGGEN OG FROLAND

# Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

**Dokumentet returneres til:**

| Navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Tore Bergstrøm | 1860 Sentvet Trøgstad | 09-826453 |

**1. Eiendom**

| Gnr. | Bnr. | Fnr. | Kommune |
|---|---|---|---|
| 15 | 4 | | Trøgstad |

**2. Hjemmelshaver**

Navn: Bent Gotfredsen
Fødselsnummer: [redacted]

Tore Bergstrøm.

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

**4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)**

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[x] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

**5. Tegninger m. v.**

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

**6. Fordelingsliste**

| Snr | Formål | Brøk Nevner = | Husnr. og evt. bokstav | Snr | Formål | Brøk Nevner = | Husnr. og evt. bokstav | Snr | Formål | Brøk Nevner = | Husnr. og evt. bokstav |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | B | 2/5 | 175/4A | 21 | | | | 41 | | | |
| 2 | B | 2/5 | 175/4 B | 22 | | | | 42 | | | |
| 3 | | | | 23 | | | | 43 | | | |
| 4 | | | | 24 | | | | 44 | | | |
| 5 | | | | 25 | | | | 45 | | | |
| 6 | | | | 26 | | | | 46 | | | |
| 7 | | | | 27 | | | | 47 | | | |
| 8 | | | | 28 | | | | 48 | | | |
| 9 | | | | 29 | | | | 49 | | | |
| 10 | | | | 30 | | | | 50 | | | |
| 11 | | | | 31 | | | | 51 | | | |
| 12 | | | | 32 | | | | 52 | | | |
| 13 | | | | 33 | | | | 53 | | | |
| 14 | | | | 34 | | | | 54 | | | |
| 15 | | | | 35 | | | | 55 | | | |
| 16 | | | | 36 | | | | 56 | | | |
| 17 | | | | 37 | | | | 57 | | | |
| 18 | | | | 38 | | | | 58 | | | |
| 19 | | | | 39 | | | | 59 | | | |
| 20 | | | | 40 | | | | 60 | | | |
| Sum teller skal stemme m. nevner | | 5/5 | | Sum teller skal stemme m. nevner | | | | Sum teller skal stemme m. nevner | | | |

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: ENEVOLD

**7. Supplerende tekst**

| Dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift |
|---|---|
| 21/1-89 | Tom Bergh |
| Sted | |
| Tragstad | |

Tinglysingsstempel

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 ASKIM
V/TOVE ENERSEN
POSTBOKS 616 TORGET
1801 ASKIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 5460230007
Vår referanse: 3079558/20544554
Bestilling: C3 2023-02-03 (3) 53

Dato
03.02.2023

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 919 | 1 | 3.2.1989 | HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>SEKSJONERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3014 INDRE ØSTFOLD | 675 | 4 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

DAGBOKFØRT

07.03.84 01554

SORENSKRIVEREN I HEGGEN OG FROLAND

STATENS VEGVESEN
VEGSJEFEN I ØSTFOLD
Saksbeh.: Tore Haave
J.nr. 355/84 Ark. nr. 771./775.23
-/BP
8.februar 1984

VEGVESENET I ØSTFOLD
01104 28.02.84
ARKIV Nr. 771/775.23

**Vilkår for dispensasjon etter veglovens § 30, jfr. § 29, vedrørende byggverk, opplag eller annen større innretning innenfor byggegrensene.**

Undertegnede Tore Bergstrøm

adresse Soltun, 1866 Båstad

ved bygningsrådet i Trøgstad kommune som i egenskap av

eiendommen "EneVold" gnr. 75 bnr. 4

i Trøgstad kommune

har søkt dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggegrenseavstand, vedtar for seg og senere eiere og brukere følgende vilkår som blir å tinglyse som heftelse på eiendommen:

1. Eier og/eller bruker fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken, og som er en følge av at byggverket ligger innenfor byggegrensene.
2. Området mellom byggverk og vegens eiendomsområde skal til en hver tid holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
3. Byggverket må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom vegen er bragt i orden, jfr. veglovens § 32 og «Alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg» fastsatt av Vegdirektoratet den 16. juli 1964.
4. Dispensasjonen gjelder kun generasjonsbolig som er tillatt oppført inntil 11,0 meter fra midtlinje av ~~riksveg~~/fylkesveg B-773 km.
5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn bolig som må oppføres i samsvar med fremlagt plan/skisse/tegninger/kart utarbeidet av ..... nr. ..... dato ..... i M-1: 1:500 og 5000 og gitte opplysninger og bygningsrådets vedtak, sak .....
6. Det vedtas forpliktelse til å rette seg etter de påbud som vegvesenet av hensyn til trafikkavviklingen måtte finne det nødvendig å gi for området mellom bygningen og vegen.
7. Særlige vilkår:

a) Det gamle bolighuset rives.
b) Avkjørsel skal være felles med gårdsavkjørselen til "Østre Aarstad". Øvrige avkjørselsmuligheter til fylkesvegen stenges fysisk.

Båstad den 13/2- 19 84

Tore Bergstrøm
Søkerens underskrift

Hjemmelshaverens underskrift

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

# MÅLEBREV - KART

Parsell av

Bruksnavn EIKEVOLD

Areal 777 m²

Kartpl

gnr bnr

gnr 75 bnr 4

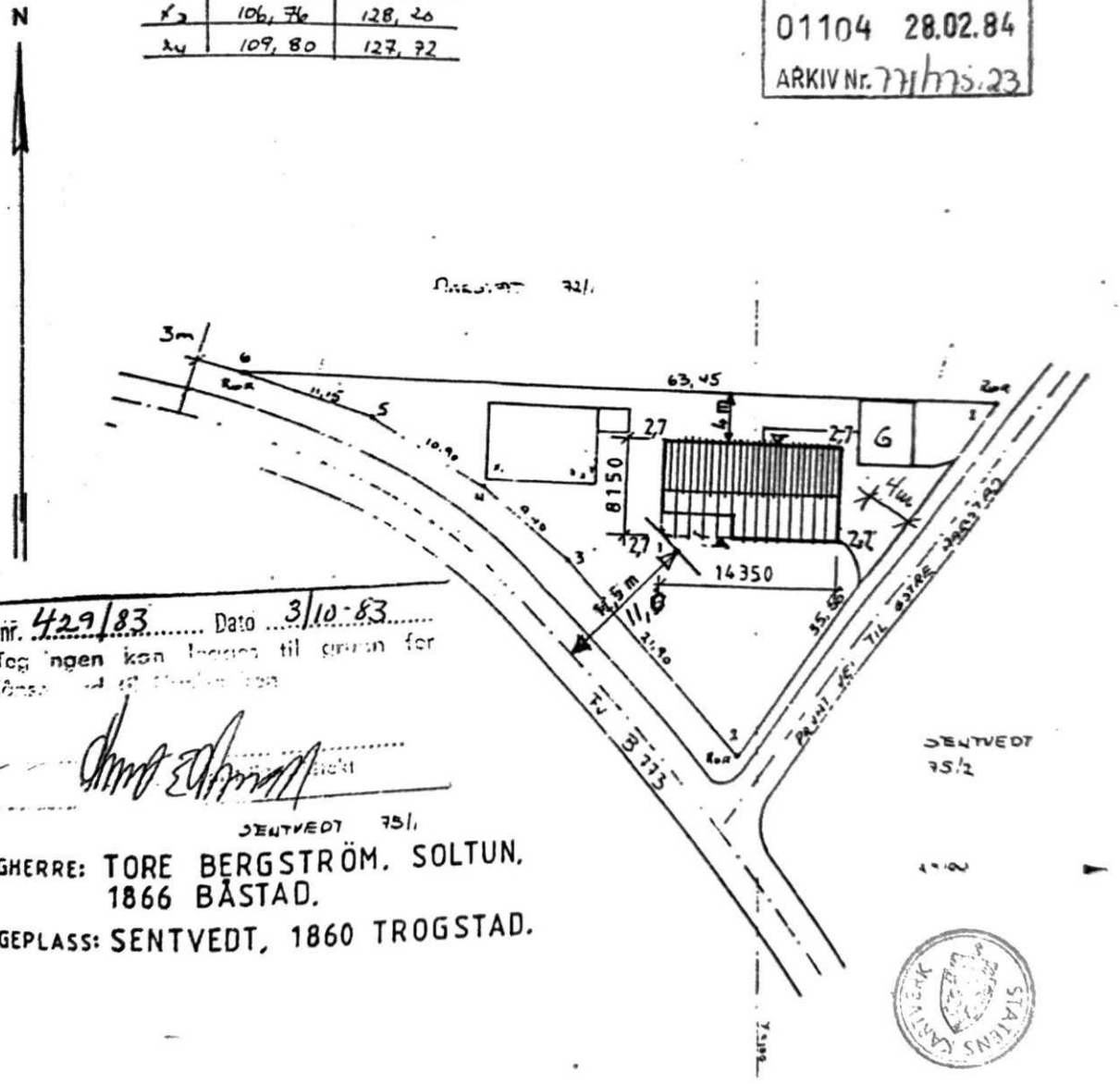
Mål 1:500

KOORDINATER (LOKALT)

| Pkt | Y | X |
|---|---|---|
| 1 | 1.9,92 | 137,88 |
| 2 | 98,30 | 109,75 |
| 3 | 83,95 | 126,29 |
| 4 | 76,48 | 132,11 |
| 5 | 67,05 | 137,61 |
| 6 | 56,58 | 141,41 |
| $x_1$ | 76,66 | 132,73 |
| $x_2$ | 86,01 | 132,08 |
| $x_3$ | 106,76 | 128,20 |
| $x_4$ | 109,80 | 127,72 |

VEGSJEFEN I ØSTFOLD
00355 19.01.84
ARKIV Nr. 74/75.23

VEGSJEFEN I ØSTFOLD
01104 28.02.84
ARKIV Nr. 74/75.23




Jnr. 429/83 Dato 3/10-83

Tegningen kan ikke legges til grunn for

BYGGHERRE: TORE BERGSTRÖM. SOLTUN.
1866 BÅSTAD.

BYGGEPLASS: SENTVEDT, 1860 TROGSTAD.

2-17039-5

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

| Arbeidssted (adr.) | | | Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr | |
|---|---|---|---|---|
| Enevold, 1860 Trøgstad | | | gnr. 75 bnr 4 | |
| **Arbeidets art** | **Bygningens art** | **Dato for søknad** | **Dato for vedtak** | **Sak nr.** |
| Nybygg | Generasjonsbolig | 7/10-83 | 7/11-83 | 215/83 |
| **Byggherre** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| Tore Bergstrøm/ Arvid Gottfredsen | | 1860 Trøgstad | | |
| **Anmelder** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| A/S Moelven Brug | | 2391 Moelv | | |
| **Ansvarshavende** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| -"- / Frank Aser | | - "- | | |

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

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: leilighet i 1. etg.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Mangler feieluke i det ene pipeløpet.

Gjenstår pussing av grunnmur over terreng.

Mangler pipehatt.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

| Sted og dato | Stempel |
|---|---|
| Trøgstad den 14/11-84 | Underskrift Johnny Bogø |

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Trykt på selvkopierende papir

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

| Arbeidssted (adr.) | | | Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr | |
|---|---|---|---|---|
| Enevold, 1860 Trøgstad. | | | gnr. 75 bnr. 4 | |
| **Arbeidets art** | **Bygningens art** | **Dato for søknad** | **Dato for vedtak** | **Sak nr.** |
| Nybygg | Generasjonsbolig | 7/10-83 | 7/11-83 | 215/83 |
| **Byggherre** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| Tore Bergstrøm/Arvid Gottfredsen | | 1860 Trøgstad | | |
| **Anmelder** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| Dr | | | | |
| **Ansvarshavende** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| A/S Moelven Brug v/ Frank Åser | | 2391 Moelv | | |

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

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: Leilighet i 2.etg. med tilh. inngang i 1.etg.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- gjenstår innpussing av dør og vindu på nordvegg.
- mangler avtrekk fra vaskerom.
- gjenstår oppsetting av pipe.

Arbeidet må være utført innen: oktober 1984.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

| Sted og dato | | Stempel |
|---|---|---|
| Trøgstad, | 3/7-84 | TRØGSTAD KOMMUNE TEKNISK ETAT Johnny Bogø, Ing. |
| ..... | ..... | ..... Underskrift |

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Trykt på selvkopierende papir

**Indre Østfold kommune**

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

**MEGLEROPPLYSNINGER**

**Kommunenr.** 3118 **Gårdsnr.** 675 **Bruksnr.** 4 **Festenr.** 0 **Seksjonsnr.** 0

**Adresse:** Sentvetveien 677, 1860 TRØGSTAD

**1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest**

| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e): | ☐ | ☒ |
| Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse: | ☒ | ☐ |
| Om bygningene er byggeanmeldt: | ☒ | ☐ |
| **Merknad:** | | |

**1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser**

| **Planopplysninger:** | Navn: | Formål: | Vedtaksdato: |
|---|---|---|---|
| Reguleringsplan | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bebyggelsesplan | | | |
| Kommunedelplan | | | |
| Kommuneplan | Kommuneplanens arealdel<br>PlanID 3014202101 | Spredt boligbebyggelse, Nåværende LSB | Periode:<br>2024 - 2035 |
| Uregulert | ☒ | | |
| Reguleringsbestemmelser | ☐ | | |

| |
|---|
| **Mulig inngrep på Reguleringsplan:** |
| **Mulig inngrep på Kommuneplan:**<br>Se § 5.11.2 i kommuneplanen for bestemmelser og retningslinjer for boliger i LNF-områder der spredt boligbebyggelse er tillatt. Se også kapittel 4, om generelle bestemmelser vedrørende plankrav i § 4.1, og i § 4.2 om unntak fra plankrav. Se i tillegg på øvrige aktuelle bestemmelser og retningslinjer.<br>Se § 4.10 om bestemmelser og retningslinjer for byggegrenser langs vei og jernbane, rundt nettstasjoner og andre tekniske anlegg og mot vassdrag. |
| **Reguleringsplaner under arbeid:** Ja: ☐ Nei: ☒ |
| **Kommentar:** |

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

Dato: 11.05.2026

Indre Østfold kommune
Line Victoria Elvegård

Utskriftsdato: 10.05.2026


# Indre Østfold kommune

**Adresse:** Postboks 34, 1861 Trøgstad

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


# Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Indre Østfold kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3118 | **Gårdsnr.** | 675 | **Bruksnr.** | 4 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Sentvetveien 677, 1860 TRØGSTAD | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---:|
| Renovasjon | 5 865,00 kr |
| **Sum** | **5 865,00 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---:|---:|---|---:|---:|---:|
| Renovasjon, grunnbeløp pr. boenhet | 25% | 1 stk | 3623.00 | 1/1 | 0 % | 3 623,00 kr | 905,75 kr |
| Renovasjonsbeholder 240L restavfall | 25% | 1 stk | 2640.00 | 1/1 | 0 % | 2 640,00 kr | 660,00 kr |
| | | | | | **Sum** | **6 263,00 kr** | **1 565,75 kr** |

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

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

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


**FORBEHOLD VED 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.

Utskriftsdato: 10.05.2026

# Indre Østfold kommune

**Adresse:** Postboks 34, 1861 Trøgstad

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

# Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Indre Østfold kommune

| **Kommunenr.** | 3118 | **Gårdsnr.** | 675 | **Bruksnr.** | 4 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Sentvetveien 677, 1860 TRØGSTAD | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---:|
| Feiing | 495,00 kr |
| Slam | 2 578,40 kr |
| Vann | 7 495,51 kr |
| **Sum** | **10 568,91 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---:|---:|---|---:|---:|---:|
| Brannforebyggende avgift | 0% | 1 stk | 570.00 | 1/1 | 0 % | 570,00 kr | 142,50 kr |
| Forbruk vann i fjor | 25% | 71 m3 | 29.88 | 1/1 | 0 % | 2 121,13 kr | 2 121,13 kr |
| Vann innbetalt a konto i fjor | 25% | -67.5 m3 | 29.88 | 1/1 | 0 % | -2 016,56 kr | -2 016,55 kr |
| Vann a konto i år | 15% | 139 m3 | 30.54 | 1/1 | 0 % | 4 245,62 kr | 1 061,40 kr |
| Forbruk vann i fjor | 15% | 71 m3 | 27.48 | 1/1 | 0 % | 1 951,43 kr | 1 951,43 kr |
| Vann innbetalt a konto i fjor | 15% | -67.5 m3 | 27.48 | 1/1 | 0 % | -1 855,24 kr | -1 855,23 kr |
| Vannabonnement pr boenhet | 15% | 1 stk | 2233.30 | 1/1 | 0 % | 2 233,30 kr | 558,32 kr |
| Minirenseanlegg 1-4 m3 | 15% | 1 stk | 1866.50 | 1/1 | 0 % | 1 866,50 kr | 466,62 kr |
| Kontroll og tilsynsgebyr avløpsanlegg | 0% | 1 stk | 716.00 | 1/1 | 0 % | 716,00 kr | 179,00 kr |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | **Sum** | **9 832,18 kr** | **2 608,62 kr** |

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

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

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

**FORBEHOLD VED 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.

**Indre Østfold kommune**

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

# MEGLEROPPLYSNINGER

**Vedlegg 2**

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vedlagt informasjon gjelder eiendommer der det foreligger planer som kan utløse et pålegg om tilknytning til offentlig vann og/eller avløp eller oppgradering av det private avløpsanlegget.

**Informasjonen gjelder for:**
**Eiendommer med privat avløpsanlegg som IKKE er tilknyttet kommunalt avløp og som har minirenseanlegg**

Eiendommen har privat avløpsanlegg og er ikke tilknyttet offentlig avløp. Eiendommen er oppført med et minirenseanlegg. Minirenseanlegg (som overholder gjeldende rensekrav) er en godkjent avløpsløsning. En årlig tømming av minirenseanlegget faktureres av kommunen (gjelder ikke tørrslamanlegg). Dersom det viser seg nødvendig for å sikre best mulig drift av anlegget, kan kommunen fastsette en annen tømmehyppighet.

Viktig informasjon til den ansvarlige for utslippet:

- Eier er ansvarlig for at minirenseanlegget driftes og vedlikeholdes slik at det overholder gjeldende rensekrav.
- Eiendommens utslippstillatelse er gitt under forutsetning av at det til enhver tid foreligger gyldig serviceavtale for minirenseanlegget. Ved eierskifte må ny eier sende inn undertegnet service- og vedlikeholdsavtale til kommunen.
- Kommunen vil gjennomføre tilsyn på anlegget.
- Anlegget skal ikke benyttes som avfallsdunk. Fett, matrester, våtservietter, q-tips osv. skal ikke kastes i toalettet eller i vasken. Kjemikalier (plumbo, avløpsåpner, klorin etc.) skal ikke tilføres anlegget.
- Eier av anlegget skal sørge for at alle kumlokk er sikret til enhver tid, jf. plan- og bygningsloven § 28-6.
- Dersom det i framtiden legges offentlig avløp i nærheten, kan kommunen pålegge tilknytning til dette, jf. plan- og bygningsloven § 27-2.

Opprydningsplan for private avløpsrenseanlegg i spredt bebyggelse 2024-2033 ble vedtatt av kommunestyret 12. mars 2024. Målet er at alle mindre avløpsanlegg i Indre Østfold kommune skal oppfylle gjeldende rensekrav senest i 2033. Kommunen er delt inn i tiltakssoner. Opprydningen vil skje i prioritert rekkefølge fra sone 0 til 6. På kommunens hjemmeside finnes det mer informasjon om opprydningen og kart som viser hvilken tiltakssone eiendommen ligger i. Eiendommer med godkjente avløpsløsninger kan bli påvirket av opprydningsarbeidet.

Noen eldre minirenseanlegg overholder ikke gjeldende rensekrav og er derfor ikke lenger en godkjent avløpsløsning. Dette gjelder eldre innendørs tørrslamanlegg fra Biovac (husanlegg) og eldre kun kjemiske anlegg fra Wallax. Eiendommer med slike anlegg vil få pålegg om enten oppgradering av det private avløpsanlegget eller tilknytning til offentlig avløp dersom dette er mulig. Alt arbeid med det private avløpsanlegget er huseierens ansvar, og huseieren må dekke alle kostnadene for dette. Fra pålegg blir gitt vil eiendommen få to års frist for gjennomføring.

**Webadresse/Lenke til planen på nett:**

https://pub.framsikt.net/plan/io/plan-00f5ba51-2396-4b94-a25e-19c865455040-45542/#/

Ta kontakt med kommunen for å undersøke om det er startet en påleggssak på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp.

Med hilsen

**Indre Østfold Kommune**

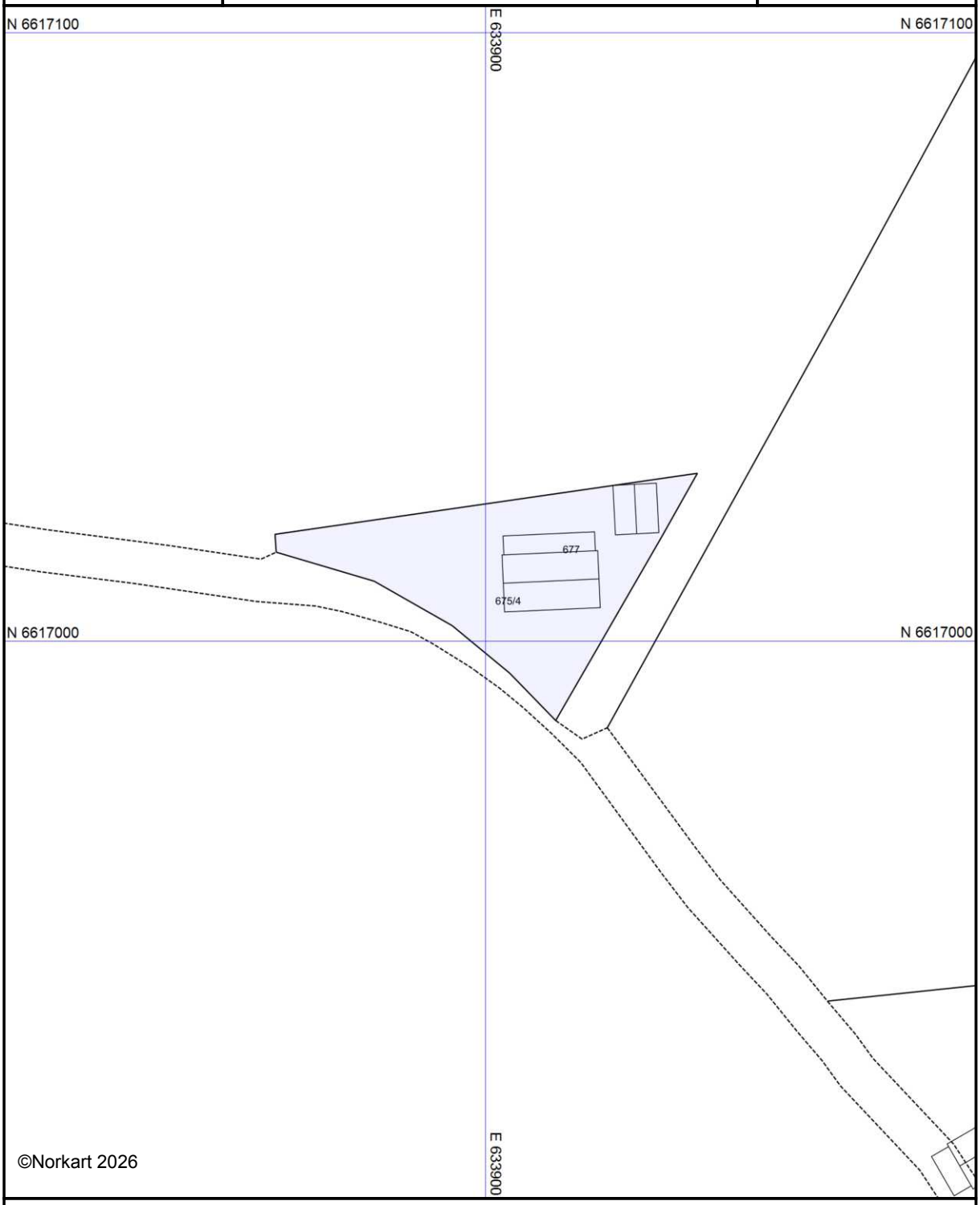
Indre Østfold kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 675/4
Adresse: Sentvetveien 677
Utskriftsdato: 10.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




©Norkart 2026

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

**Tegnforklaring**

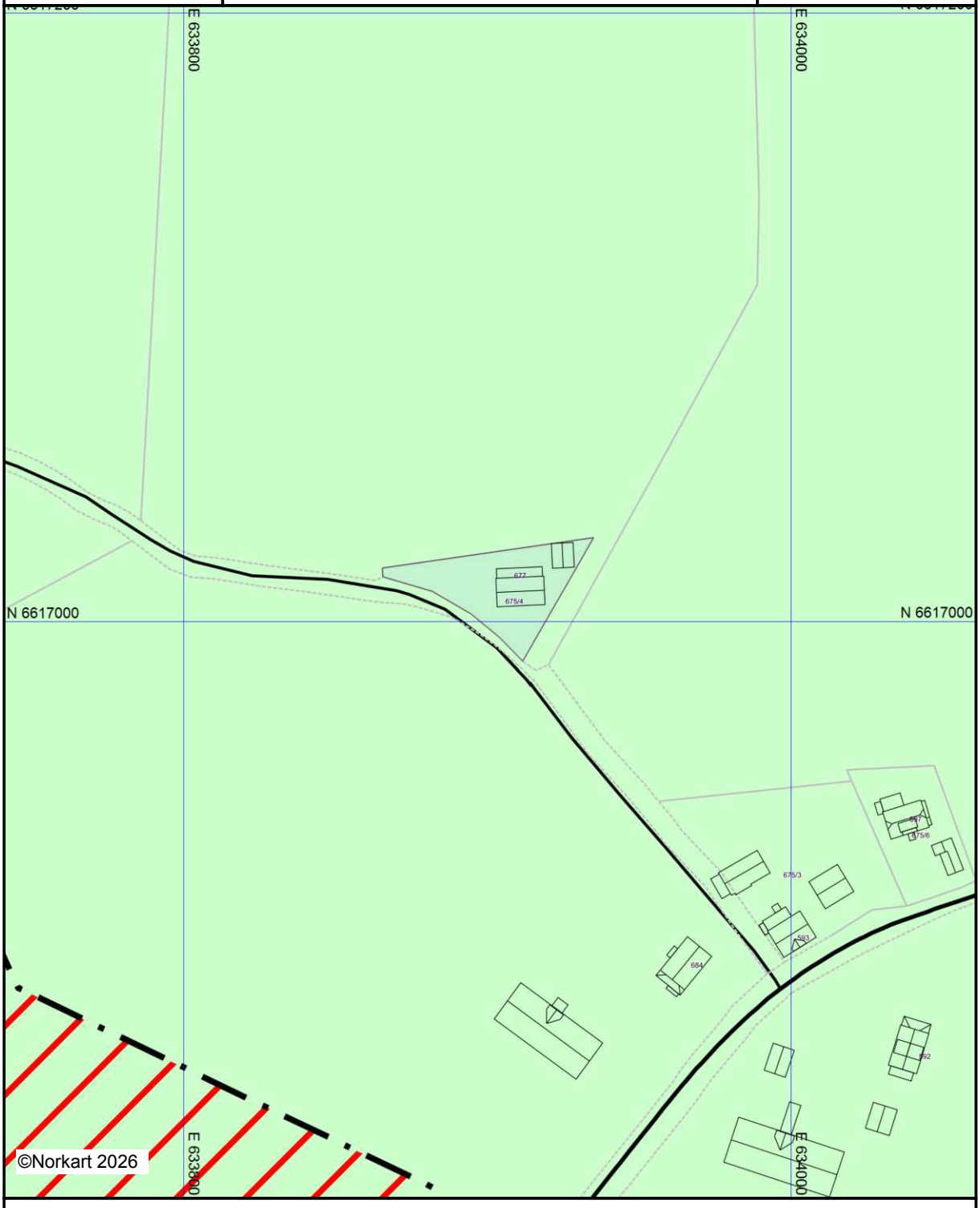
Indre Østfold kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 675/4
Adresse: Sentvetveien 677
Utskriftsdato: 10.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



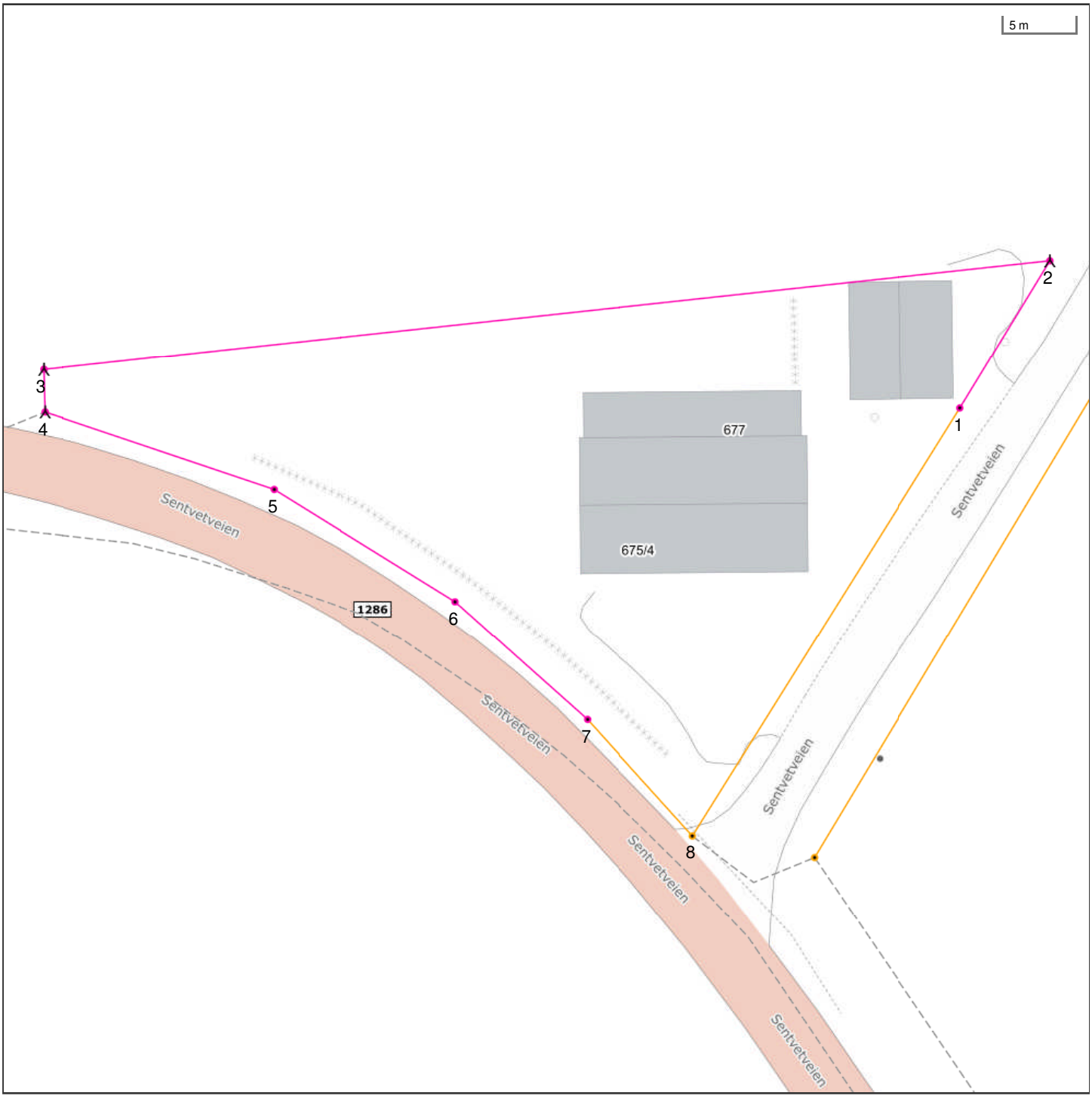

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

## Tegnforklaring



Utskriftsdato: 10.05.2026

# Eiendomskart for eiendom 3118 - 675/4//




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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

# Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 1 205,10 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6617014,85 | **Øst** | 633906,93 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6617017,17 | 633929,04 | 400 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 34,91 | |
| 2 | 6617027,59 | 633934,91 | 400 cm | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52) | 11,96 | |
| 3 | 6617017,56 | 633865,35 | 400 cm | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52) | 70,28 | |
| 4 | 6617014,62 | 633865,54 | 400 cm | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52) | 2,95 | |
| 5 | 6617009,85 | 633881,68 | 400 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 16,83 | |
| 6 | 6617002,55 | 633894,52 | 400 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 14,77 | |
| 7 | 6616994,73 | 633904 | 400 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 12,29 | |
| 8 | 6616986,95 | 633911,57 | 500 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 10,86 | |

Indre Østfold kommune
**Adresse:** Postboks 34, 1861 Trøgstad
**Telefon:** +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 10.05.2026

# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Indre Østfold kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3118 | **Gårdsnr.** | 675 | **Bruksnr.** | 4 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Sentvetveien 677, 1860 TRØGSTAD | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner

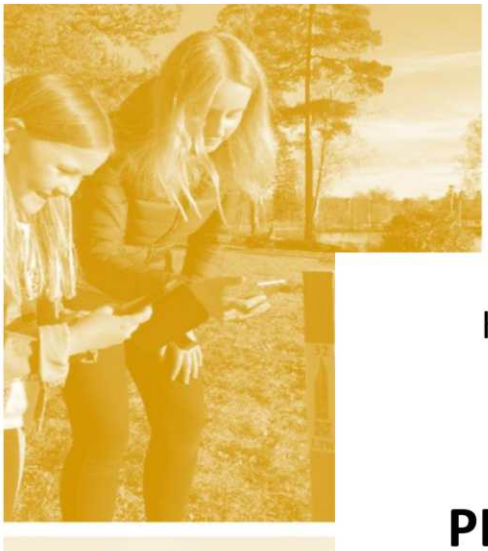
**Plantyper uten treff**

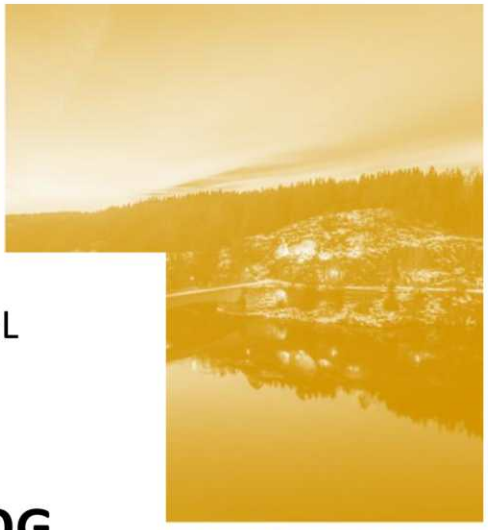
- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 3014202101 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 06.02.2024 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 205 $m^2$<br>**Arealbruk** Spredt boligbebyggelse,Nåværende<br>**Områdenavn** LSB |





KOMMUNEPLANENS AREALDEL
2024 – 2035
INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

# PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av kommunestyret 06.02.2024





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

**Innholdsfortegnelse**

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

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

# 1. Planens formål (jf. pbl § 11-5)

## §1 Planens formål

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

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

## § 2.1 Generelt

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

## § 2.2 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner

Følgende kommunedelplaner med arealdel gjelder i Indre Østfold kommune:

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

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

## § 2.3 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner

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

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

d) Følgende områdereguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel ved motstrid:

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

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

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

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

Fellesbestemmelser for sikringssonene rundt drikkevann i Indre Østfold kommune:

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

*Retningslinjer:*

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

I tillegg gjelder følgende bestemmelser:

**Sikringssone drikkevann H110_01 Lyseren**

Sone 0: Områdene langs vannkanten i Lystadvika og Rudsvika med tilførselsbekker
Husdyrhold tillates ikke nærmere enn 10 meter fra vannkanten.

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

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

Sone 2: Hele nedbørsfeltet, inkludert Lyseren

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

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

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

Fellesbestemmelser for sikringssonene rundt grunnvannsforsyningen i Indre Østfold kommune:

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

*Retningslinjer:*

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

ii. *Alle planer om arrangementer og aktivitet der det kan være tvil om forurensningsfare, skal forelegges kommunal drikkevannsmyndighet og vannverkseier før aktiviteten kan tillates. Dette gjelder også når vannkilden er islagt.*

iii. *Ved ombygging og nyanlegg av skogsveier skal hensyn til drikkevann vektlegges.*

I tillegg gjelder følgende bestemmelser:

**Sikringssone grunnvannsforsyning H120-01 Øyeren**

Sone 0: Ytterste del av Sandstangen

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

Sone 1: Øyeren - sikringssone sjø
Ankring av båt eller annen farkost i denne sonen er ikke tillatt.

Sone 2: Nedbørsfeltet til Raknerudbekken og Haakaasbekken
Nedgravde oljetanker under 3200 l skal tilfredsstille samme krav til sikring og kontroll som tanker større enn 3200 l (iht. forurensningsforskriften del 1, kap. 1).

**Sikringssone grunnvannsforsyning H120-02 Mjær**

Sone 0: Brønnområde og sikringsområde sjø

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

Sone 1: Infiltrasjonsområde

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

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

Sone 2: Sikringsområde

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

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

**Sikringssone drikkevann H120-03 Monaryggen**

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

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

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

*Retningslinje:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Retningslinje:*

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

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

*Retningslinje:*

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

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

### 3.10.1 H550_1, Kulturhistoriske landskap av regional betydning (KULA)

*Retningslinje:*

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

### 3.10.2 H550_2, Sandstangen og ravinene i øst

*Retningslinje:*

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

### 3.10.3 H550_3, Monaryggen

*Retningslinje:*

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

### 3.10.4 H550_4-1 til 4-10 i Askim

*Retningslinje:*

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

### 3.10.5 H550_6, Lunde i Eidsberg

*Retningslinje:*

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

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

### 3.11.1 H560_1-1 til 1-4, spredningskorridorer i jordbrukslandskapet

*Retningslinje:*

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

### 3.11.2 H560_2-1 til 2-18, vilttrekk

*Retningslinje:*

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

### 3.11.3 H560_03-1 og 3-2, viktige naturtyper

*Retningslinje:*

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

### 3.11.4 H560_04-1 og 4-2, langs jernbanelinja v/ Slitu og nordøst for Lauslettkrysset i Eidsberg

*Retningslinje:*

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

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

*Generelle retningslinjer:*

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

b) *Nybygg og tilbygg kan godkjennes under forutsetning av at områdets kulturhistoriske verdier ikke forringes. Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykking og fragmentering av kulturlandskapene*

c) *I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres.*

### 3.12.1 H570_2-1, Spydeberg, Stasjonsgata

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

### 3.12.2 H570_2-2, Spydeberg, Langlis vei

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

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

### 3.12.3 H570_3-1, Monaryggen

*Retningslinje:*

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

### 3.12.4 H570_4-1 – 4-7, Askim

*Retningslinje:*

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

### 3.12.5 Alle øvrige hensynssoner i 570-serien

*Retningslinje:*

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

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

*Retningslinje:*

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

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

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

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

### 3.15.1 Automatisk fredete kulturminner

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

### 3.15.2 Fredete bygninger og anlegg

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

*Retningslinjer:*

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

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

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

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

### 3.17.1 H810_1, Monaryggen syd

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

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

### 3.18.1 H820_1, Spydeberg

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

### 3.18.2 H820_2, Askim

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

*Retningslinje:*
*Minimum 30 % BRA (bruksareal) av bebyggelsen innenfor H820_1 skal være avsatt til publikumsrettet virksomhet.*

# 4. Generelle bestemmelser

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

a) I områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, k, l og m ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Reguleringsplaner som omfatter vassdragsnære områder, skal sikre allmennhetens interesser og muligheter for opphold og ferdsel i strandsonen.

b) I området avsatt til LNF-spredt ved Kykkelsrud i gamle Askim kommune, felt SB1, kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, k, l og m ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

c) I områdene avsatt til kombinert bygge- og anleggsformål ved Østreng og Brødremoen i gamle Eidsberg kommune, felt KBA 8 og KBA 9, kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd ikke finne sted før områdene inngår i en helhetlig reguleringsplan. Planen skal gi retningslinjer som ivaretar hensynet både til grusressurser og de gjenværende kulturminnene. Planen skal utarbeides i samråd med fylkeskommunen.

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

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

a) Tiltak uten krav om ansvarlig søker, jf. pbl § 20-4, med unntak av oppretting av ny grunneiendom, jf. pbl § 20-1 m). Forutsetningen for unntaket er at tiltaket ikke ligger innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller under marin grense.

b) Innløsning av festetomter, jf. tomtefesteloven § 32.

c) Arealoverføring jf. pbl § 20-1 m).

d) Tiltak unntatt fra søknadsplikt, jf. pbl § 20-5.

e) Opprettelse av én ny eiendom fra eksisterende grunneiendom i boligområder. Både den nye eiendommen og resteiendommen skal ha en minimumsstørrelse på 700 $m^2$. Forutsetningen for unntaket er at tiltaket ikke ligger innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller under marin grense.

f) Utvikling av eksisterende bolig og/eller nye prosjekter med inntil 2 boenheter. Forutsetningen for unntaket er at tiltaket ikke ligger innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller under marin grense. Etappevis utbygging av prosjekter unntas ikke fra krav om reguleringsplan.

g) Inntil 300 $m^2$ BRA nybygg/tilbygg/påbygg til barnehager, skoler og omsorgsboliger. Forutsetningen for unntaket at tiltaket ikke ligger innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller under marin grense. Etappevis utbygging av prosjekter unntas ikke fra krav om reguleringsplan.

h) Inntil 300 $m^2$ BRA tilbygg/påbygg til næringsbygg. Forutsetningen for unntaket er at tiltaket ikke ligger innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller under marin grense. Etappevis utbygging av prosjekter unntas ikke fra krav om reguleringsplan.

i) Utvikling av fritidsbebyggelse i område for eksisterende fritidsbebyggelse i samsvar med bestemmelsene i pkt. 5.8. Forutsetningen for unntaket er at tiltaket ikke ligger innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller under marin grense.

j) Oppføring av mindre tiltak på jernbanen for drift, vedlikehold og fornyelse av spor og tekniske anlegg, inkludert oppføring av mindre konstruksjoner.

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

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

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

*Retningslinje:*

*Utbyggingsavtalen kan blant annet handle om:*

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

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

## § 4.4 Folkehelse

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

### 4.4.1 Sosiale boformer

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

*Retningslinje:*

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

*Fellesarealene skal være av høy kvalitet og inneholde:*

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

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

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

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

*Retningslinje:*

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

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

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

*Retningslinjer:*

i. *Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor» fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.*

ii. *Det skal benyttes størst mulig andel permeable flater og grønne tak, dammer og vannspeil.*

iii. *Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.*

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

a) Flomveier skal dimensjoneres for 100-års flom med klimafaktor 1,5.

b) Eksisterende flomveier skal ivaretas. Ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier skal eksisterende flomveier ivaretas. I tillegg skal det avsettes nye flomveier som reduserer sannsynligheten for skade på nye og eksisterende bygninger og infrastruktur i flomveien.

c) Veier skal utformes slik at de kan benyttes som flomvei. Vannstanden ved flom skal ikke være over 10 cm i veibanen.
Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Det skal vises særlig hensyn ved anadrom strekning.

d) Det er ikke tillatt med bekkelukking. Der det er hensiktsmessig kan lukkede bekker åpnes og gjenåpnes og reetableres i en sammenhengende grønnstruktur.

e) Bekkeløpet og det omliggende arealet skal tilpasses flomvannføring i henhold til Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar (NVE 2022).

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

a) Områder avsatt til eller regulert til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges før nødvendige tekniske anlegg, blågrønn infrastruktur og samfunnstjenester er etablert eller sikret på en måte som kommunen finner tilfredsstillende og i samsvar med forurensningsloven. Med dette forstås blant annet energiforsyning, vann og avløp, anlegg for kollektivtransport, kjørevei, veinett for gående og syklende, torg/møteplasser, idretts- og nærmiljøanlegg, helse- og sosialtjeneste, barnehager, skoler og annen tjenesteyting.

b) Lekeplasser og felles uteoppholdsareal skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse kan gis. Ved trinnvis utbygging av boligområder må lekeplasser og felles uteoppholdsareal opparbeides med en andel tilsvarende bebyggelsen som er ferdigstilt.

c) Før bygninger tas i bruk skal atkomst være tilrettelagt for gående og syklende.

d) Innenfor et konsesjonsområde for fjernvarme er det tilknytningsplikt for nybygg over 500 $m^2$ BRA, og ved hovedombygging av bygninger 500 $m^2$ BRA.

e) Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

f) Der reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett kan kommunen kreve at tilgrensende veiarealer reguleres. Gang- og sykkelforbindelser skal da sikres og ivaretas, og det skal vurderes om sykkelanlegg skal separeres fra andre kjørende og gående.

g) Utbyggingsområder:
Boligområder avsatt som **Framtidig** i kommuneplanen, der det ikke foreligger en vedtatt reguleringsplan, kan utvikles i den rekkefølge og med de boligtyper som vist i tabellen under:

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

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

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

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

Generelle bestemmelser:

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

| **Tabell 1: Krav til antall P-plasser for bil** | Grunnlag per parkerings-plass | Sentrumssoner samt blokkbebyggelse utenfor sentrum | | Kjede/rekkehus-bebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse | Småhus-bebyggelse Næring utenfor sentrumsformål |
|---|---|---|---|---|---|
| | | SF2-1 SF3-1 | øvrige | | |
| Bolig under 60 m$^2$ BRA | Boenhet | Min. 0,2 Maks. 0,7 | Min. 0,5 Maks. 1,0 | Min. 1 Maks. 2 | Min. 1 |
| Bolig over 60 m$^2$ BRA | Boenhet | Min 0,5 Maks. 1 | Min. 0,7 Maks. 1,5 | Min. 1,5 Maks 2,5 | Min. 2 |
| Gjesteparkering bolig | Boenhet | Min. 0,2 Maks. 0,5 | Min. 0,2 Maks. 0,5 | Min. 0,5 | |
| Parkering for bildeling | Per 30 boenheter | Min. 1 | Min. 1 | | |
| Næringsbebyggelse | 100 m$^2$ BRA | Min. 0,3 Maks. 0,5 | Min. 0,3 Maks. 1 | | Maks. 2 |

| **Tabell 2: Krav til antall P-plasser for sykkel** | Grunnlag per parkerings-plass | Sentrumssoner samt blokkbebyggelse utenfor sentrum | Kjede/rekkehus-bebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse | Småhus-bebyggelse Næring utenfor sentrumsformål |
|---|---|---|---|---|
| Bolig under 60 $m^2$ BRA | Boenhet | Min. 2 | Min. 2 | Min. 2 |
| Bolig over 60 $m^2$ BRA | Boenhet | Min. 2,5 | Min. 2,5 | Min. 2,5 |
| Gjesteparkering bolig | Boenhet | Min. 0,5 | Min. 0,5 | Min. 0,5 |
| Næringsbebyggelse | 100 $m^2$ BRA | Min. 3 | | Min. 2 |

### 4.9.1 Bestemmelser for bilparkering:

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

*Retningslinjer for bilparkering:*

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

### 4.9.2 Bestemmelser for sykkelparkering:

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

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

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

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

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

### 4.10.1. Byggegrenser langs vei

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

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

### 4.10.2 Byggegrense langs jernbane

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

### 4.10.3 Byggegrense rundt nettstasjoner

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

### 4.10.4 Byggegrense mot andre tekniske anlegg

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

### 4.10.5 Byggegrense mot vassdrag

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

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

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

Forbudet gjelder ikke:

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

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

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

### 4.11.1 Grunnforhold

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

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

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

*Retningslinjer:*

*i. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 med tilhørende veileder skal legges til grunn behandling av saker som kan berøre interesser knyttet til naturmangfoldet. Vurderingene og vektleggingen av prinsippene skal komme frem av saksutredningen.*
*ii. Som minimum skal Miljødirektoratets Naturbase brukes som informasjonsgrunnlag i vurderingen av naturverdier. I tillegg bør også lokale databaser og kunnskapsmiljøer legges til grunn for beslutningen.*
*iii. Temakart for karbonrike arealer viser hvor man kan forvente å finne svært karbonrike og middels karbonrike arealer. Svært karbonrike er arealer med en prognose over 500 tonn $CO_2$-ekvivalenter pr hektar i utslipp ved fullstendig nedbygging, beregnet over 20 år med beregningsmetode fra Miljødirektoratet i M-989:2020. Middels karbonrike arealer tilsvarer en prognose mellom 300 til 500 tonn $CO_2$-ekvivalenter pr hektar over 20 år etter samme beregningsmetode. Prognose som følger reguleringsplan, må gjennomføres med de samme beregningsregler og inngangsverdier som temakartet. Vurderinger må gjøres lokalt for det enkelte areal.*

## § 4.13 Støy (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

### 4.13.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

### 4.13.3 Gul støysone – vurderingssone

a) Ny bebyggelse

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

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

b) Eksisterende bebyggelse

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

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

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

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

### 4.13.4 Rød støysone – forbudssone

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

a) Ny bebyggelse
Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T- 1442, tabell 1.
b) Eksisterende bebyggelse
Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor rød støysone kan gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

#### 4.13.5 Avviksområder for støy

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

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

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

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

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

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

## § 4.16 Forholdet til jordloven

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

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

#### 4.17.1 Kulturminner og kulturmiljøer fra nyere tid

a) Ved planlegging og utbygging skal det legges vekt på å ivareta verneverdige kulturminner og kulturmiljø. Oppføring av nye bygninger og anlegg innenfor verneverdige kulturmiljøer må tilpasses de bygde og naturgitte omgivelser og strukturer.
b) For kulturminner som i seg selv eller som del av et kulturmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen verneverdi kan kommunen avslå søknad om rivning.
c) Ved endring av eksisterende byggverk kan kommunen kreve at det tas hensyn til verneverdier, slik at historiske, arkitektoniske og andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til byggverket og kulturmiljøet ikke går tapt, men blir bevart. Dette gjelder hovedkonstruksjon, originale bygningsdeler og verdifulle historiske tilføyelser.
d) Ny bebyggelse, tilbygg og påbygg samt fasadeendringer skal utformes slik at den er tilpasset og ikke blir dominerende eller skjemmende i relasjon til bevaringsverdige eller fredete

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

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

*Retningslinjer*

i. *Tiltak ved SEFRAK-registrerte bygninger skal vurderes å oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850) er det lovfestet i kulturminneloven § 25 at kommunen er pliktig til å oversende tiltaket til regional kulturminneforvaltning for uttalelse før endring eller riving kan bli godkjent. Kommunalt vedtak skal umiddelbart oversendes regional kulturminneforvaltning. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner, siden SEFRAK er et aldersregister der det ikke er foretatt noen verneverdivurdering. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger.*

ii. *Kulturminneplanene viser enkeltbygninger med kulturhistorisk verneverdi. I tillegg kan kommunen vurdere at andre bygninger og anlegg som ikke står oppført i kulturminneplanen har verneverdi. Uthus kan være en viktig del av et kulturmiljø, og omfattes av bestemmelsene for bevaring av kulturmiljøet.*

iii. *Kulturminner og kulturmiljøer av regional og nasjonal verdi inngår i bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap H550 eller kulturmiljø H570.*

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

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

*Retningslinje:*

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

- *håndtering av matjord*
- *miljørisikovurdering*

- *tiltaksplan mot spredning av fremmede skadeliggjørende organismer*

*ii Massedeponier bør lokaliseres til tidligere eller eksisterende masseuttak.*

*iii Med massedeponier menes all slags deponering, både midlertidig og permanent.*

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

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

*Retningslinje:*

*Veiledende tema for matjordplan er:*

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

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

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

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

a) Der det monteres flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade skal skiltene i størst mulig grad ha samme utforming og være avstemt i forhold til hverandre. Skilt skal harmonere med bygningen og miljøet ellers.
b) Antall skilt skal vurderes i forhold til bygningens størrelse.
c) Skilt/reklame i form av lyskasser kan tillates på bygninger der slike skilt ikke dekker mer enn en rimelig del av fasaden. Lyset må ikke virke generende, og lysstyrken må tilpasses omgivelsene.
d) Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1,0 m og monteres slik at underkanten er minst 3,0 m over trafikkareal. Uthengsskilt skal ha en maksimumsstørrelse på 0,6 m².
e) Takskilt tillates ikke plassert på mønet. Skilt på gesims eller takflate kan tillates dersom det lages av frittstående bokstaver.
f) På fredete eller bevaringsverdige bygninger tillates ikke skilt på gesims, takflater eller skilt/reklame i form av lyskasser.
g) Blinkende eller bevegelige lysskilt tillates ikke.
h) Flagg/vimpler med reklameinnslag bør ikke dominere bebyggelse/miljø. Plassering skal ikke være til hinder for ferdselen.
i) Frittstående reklameinnretninger tillates ikke satt opp i gang-/kjøreareal.
j) I næringsområder tillates det oppsatt frittstående skilt. Høyden må tilpasses bebyggelsen.

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

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

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

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

*Retningslinje*

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

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

*Retningslinje*

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

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

### 5.2.1 Boenheter

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

### 5.2.2 Grad av utnytting

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

### 5.2.3 Høyder

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

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

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

### 5.2.4 Tak

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

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

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

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

### 5.2.5 Garasje

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

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

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

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

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

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

| Boenhetens størrelse | Minste uteoppholdsareal |
|---|---|
| Boenhet på under 60 $m^2$ BRA | Minst 50 $m^2$ per boenhet |
| Boenhet på mellom 60 og 100 $m^2$ BRA | Minst 100 $m^2$ per boenhet |
| Boenhet på over 100 $m^2$ BRA | Minst 150 $m^2$ per boenhet |

b) Tilbygg/garasjer o.l. tillates ikke dersom oppføring gjør at kravet om MUA på eiendommen ikke kan oppfylles.

c) Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer:
   - Felles eller private uteoppholdsarealer og hager
   - Ikke overdekkede balkonger, verandaer og (tak)terrasser
   - Regnbed og mindre vannflater

d) Følgende areal kan ikke beregnes som uteoppholdsareal:
   - Kjørbare gangveier, kjøreveier, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
   - Alt terreng brattere enn 1:3
   - Arealer på terreng som er smalere enn 5 meter
   - Arealer i rød støysone
   - Annet areal som etter kommunens skjønn ikke er egnet for lek og typiske uteoppholdsaktiviteter

e) Minst 50 % av uteoppholdsarealene skal bestå av vegetasjon, naturlig fjell eller vann. Ved plassering av uteoppholdsarealer på takterrasse eller over parkeringskjeller skal betongdekke dimensjoneres for å gi gode vekstvilkår for vegetasjon.

f) Utearealene skal legges på den delen av tomta med de beste solforholdene, men skal også gi mulighet for skygge.

g) For enkelttomter skal 50 % av minste uteoppholdsareal (MUA) være egnet til lek.

h) Uteoppholdsareal skal ha høy kvalitet og varige helse- og miljøvennlige materialer, plast bør ikke benyttes.

i) Vegetasjon på uteoppholdsareal skal være allergi- og insektsvennlig, ta hensyn til årstidsvariasjoner og biologisk mangfold og ikke inneholde invaderende arter fra fremmedartslisten.

j) Minste uteoppholdsareal (MUA) kan også etableres som fellesareal mellom flere boenheter. Småbarnslekeplass og private uteoppholdsarealer kan medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA). Det skal da settes av 5 m² pr. bolig til felles småbarnslekeplass men aldri mindre enn 100 m². Småbarnslekeplass skal ligge nær boligenes inngang og ha trafikksikker tilgang fra alle boliger.

### 5.2.7 Lekeplasser og møteplasser

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

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

b) Lekeplasser skal ha solrik beliggenhet med sol på jevndøgn (21. mars og 23. september) klokken 15:00 på minst 50 % av arealet. Arealene skal være skjermet for sterk vind og snødrev. Areal brattere enn 1:5 eller smalere enn 5 m skal ikke regnes inn som del av lekeareal. Områdene skal ikke være utsatt for støy over $L_{den}$ 55 dbA. Før det kan utstedes midlertidig brukstillatelse for bolig som lekeplass og uteoppholdsareal tilhører, skal arealene være ferdigstilt til bruk.

c) Lekeplassene skal ha et parkmessig og grønt preg med trær, og være tilpasset med benker og stoler slik at møteplassen er tilpasset for flere aldersgrupper, og kan brukes til lek og samvær mellom barn og voksne. De skal være universelt utformet og tilgjengelige for alle brukergrupper. Det skal være en god utforming som legger til rette for allsidig lek og aktivitet sommer og vinter.

d) Småbarnslekeplass (0-6 år) forutsettes dekket på den enkelte boligeiendoms grunn.

e) Ved vurdering av enkeltprosjekter og reguleringsplaner kan tilliggende gode lekearealer, også naturområder og skogsområder, tas med i vurderingen selv om disse ligger utenfor plangrensen, dersom følgende vilkår er til stede:
   i. Det må være eller etableres trafikksikker adkomst.
   ii. Arealene må være sikret mot bruksendring gjennom tinglysing, servitutt eller gjeldende regulering.
   iii. Arealene må ikke være overbelastet ut fra en helhetlig vurdering av det totale antall boliger som benytter det.

f) Ved boligprosjekter tilpasset spesielle brukergrupper kan kravet til lekearealer fravikes, men kravet til MUA må overholdes.

g) Lekeplass og lekeplassutstyr skal ha helse- og miljøvennlige materialer og tilfredsstille gjeldende forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Plast bør unngås.

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

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

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

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

Ved regulering av nye arealer i områder avsatt til sentrumsformål, skal følgende være bestemmende for typologi, grad av utnytting og bygningshøyder:

### 5.3.1 I byene: Askim felt SF2-1 og Mysen felt SF3-1

a) Grad av Utnytting:

Utnyttelsesgraden skal være maksimum % BRA=400, og minimum % BRA=200 av tomtens totale nettoareal. Parkeringskjeller som har himling lavere enn 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

b) Bygningshøyder:

Det er tillatt å bygge inntil 6 etasjer i disse områdene. I bygninger med mer enn 4 etasjer skal 5. og 6. etasje oppføres med fasadene tilbaketrukket fra bygningens øvrige etasjer.

- For bygninger med 4 etasjer +2 tilbaketrukne etasjer (4+2 etasjer) kan de tilbaketrukne 5. og 6. etasjene maksimalt ha et areal som utgjør 40 % av 4. etasjes areal. Maksimal tillatt gesims-/mønehøyde skal ikke overstige 19 meter. Maksimal tillatt gesimshøyde for 4. etasje skal ikke overstige 14 meter.
- For bygninger med 4 etasjer +1 tilbaketrukket etasjer (4+1 etasje) kan den tilbaketrukne 5. etasjen maksimalt ha et areal som utgjør 80 % av 4. etasjes areal. Maksimal tillatt gesims-/mønehøyde skal ikke overstige 17 meter. Maksimal tillatt gesimshøyde for 4. etasje skal ikke overstige 14 meter.

*Retningslinjer:*

i. *Skala/typologi i områdene skal være Småbyskala+, 4-6 etasjer*
ii. *Gatetverrsnitt, som består av gatebredde, vegghøyde og etasjehøyde, skal vise god by- og bokvalitet og økt attraktivitet i sentrumsområdene.*
iii. *Inntrukket 5./6. etasje skal gi liten fjernvirkning fra gateplan.*
iv. *30% av BRA bør være næringsareal. Ved forretning i 1. etasje skal det legges til rette for en høy første etasje med minst 3,5 m mellom gatenivå og etasjeskille.*
v. *For boliger i 1. etasje bør det tilrettelegges for en skjermingssone mellom bolig og offentlig byrom på min 0,5 - 1,0 m.*
vi. *For boliger i 1. etasje skal gulvnivå mot offentlige gater, gatetun, torg park mv ligge 0,5 - 1,0 m over terreng. Boliger i 1. etasje skal ha alminnelig god tilgang på dagslys ved at det legges til rette for minst 2,7-3,0 m romhøyde.*

### 5.3.2 I tettsteder og overgangssone: Tomter felt SF0-1, Spydeberg felt SF1-1 til 1-6 (unntatt deler av SF1-1), Askim felt SF2-2 og SF2-3, Skjønhaug felt SF3-1

a) Grad av Utnytting

Utnyttelsesgraden skal være maksimum % BRA=200, og minimum % BRA=100 av tomtens totale nettoareal. Parkeringskjeller som har himling lavere enn 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

b) Bygningshøyder:

Det er tillatt å bygge inntil 5 etasjer i disse områdene. I bygninger med 5 etasjer skal 5. etasje oppføres med fasadene tilbaketrukket fra bygningens øvrige etasjer. For bygninger med 4 etasjer +1 tilbaketrukken etasje (4+1 etasjer) kan den tilbaketrukne 5. etasjen maksimalt ha

et areal som utgjør 80 % av 4. etasje. Maksimal tillatt gesims-/mønehøyde er 17 meter. Maksimal tillatt gesimshøyde for 4. etasje skal ikke overstige 14 meter.

*Retningslinjer:*

i. *Skala/typologi for områdene skal være Småbyskala, 3-5 etasjer, men landsbyskala, se 5.3.3 kan også anvendes i disse områdene.*
ii. *Gatetverrsnitt, som består av gatebredde, vegghøyde og etasjehøyde, skal vise god by- og bokvalitet og økt attraktivitet i sentrumsområdene.*
iii. *Gjennomsnittlig bygningshøyde i området er 4 etasjer. Dette kan oppføres som 4 etasjer eller variasjon 3-5 etasjer. I overgangssone mot småhusbebyggelse skal bygningshøyde være 3. etasjer.*

### 5.3.3 Sentrumsformål i Spydeberg felt SF1-1 som er omfattet av hensynssone H570_2-1 Bevaring kulturmiljø:

a) Grad av Utnytting

Utnyttelsesgraden skal være maksimum % BYA=50, og minimum % BYA=40 av tomtens totale nettoareal. Parkeringskjeller som har himling lavere enn 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

b) Bygningshøyder:

Det er tillatt å bygge inntil 4 etasjer i disse området. For bygninger inntil 4 etasjer med flate tak skal maksimal gesimshøyde ikke overstige 14 meter. Flate tak defineres her som tak med en takvinkel på maksimalt 6 grader. For bygninger med andre takformer skal maksimal tillatt gesimshøyde ikke overstige 14 meter, og maksimal tillatt mønehøyde skal ikke overstige 17 meter.

*Retningslinjer:*

i. *Skala/typologi i området skal være Landsbyskala, 2-4 etasjer*
ii. *Gatetverrsnitt, som består av gatebredde, vegghøyde og etasjehøyde, skal vise god by- og bokvalitet og økt attraktivitet i sentrumsområdene.*
iii. *Gjennomsnittlig bygningshøyde i området er 3 etasjer. Dette kan oppføres som 3 etasjer eller variasjon 2-4 etasjer.*

### 5.3.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Bestemmelsene om minste uteoppholdsareal i pkt. 5.2.6 gjelder også i sentrumssonene, men kravene til areal kan reduseres: Minste uteoppholdsareal MUA = 25 $m^2$ pr. boenhet.

### 5.3.5 Lekeplasser og møteplasser

Bestemmelsene om lekeplasser og møteplasser i pkt. 5.2.7 gjelder også i sentrumssonene, men kravet til maksimal avstand til nærlekeplass/møteplass = 250 m.

## § 5.4 Bestemmelser til offentlig eller privat tjenesteyting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

a) Skoleanlegg og større barnehager skal tilrettelegges som lokal møteplass, for eksempel for kultur-, idretts-, og fritidsaktiviteter i nærmiljøet.

b) Ved bygging og/eller vesentlig utvidelse av skoler skal det etableres droppsoner. Disse skal lokaliseres med trafikksikker gangvei til/fra skolen.

## § 5.5 Bestemmelser til næringsbebyggelse innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

a) Ved regulering av næringsområder skal prinsippet om rett virksomhet på rett sted legges til grunn (ABC-prinsippet).

| Type lokalitet | Tilgjengelighet til kollektivtransport | Type virksomhet |
|---|---|---|
| **A** | God | Mange ansatte, ikke avhengig av bil (f.eks. kontorer, utdannings-, og helseinstitusjoner) |
| **B** | Middels | Middels avhengig av bil (f.eks. lettere industri, salg og service) |
| **C** | Ingen tilknytning til kollektivtransport | Avhengig av bilbruk, relativ få ansatte (f.eks. lager-, engros- og transportfirmaer) |

*Retningslinje*

*i. Store, nye arbeidsplass- og/eller besøksintensive virksomheter bør lokaliseres i byer og tettsteder. Utvidelse av eksisterende arbeidsplass- og/eller besøksintensive virksomheter i andre områder kan tillates.*

*ii. Ny eller utvidet bruk til næringsformål i områder avsatt til bebyggelse og anlegg som etter kommunens skjønn gir sjenanse i form av vesentlig økning i trafikk, støy, lukt o.l., tillates ikke.*

*iii. Ved byggesøknad utenfor byer og tettsteder som omhandler handel med småvarer som dekker mer enn et lokalt behov, må det søkes fylkeskommunen om avvik fra regional planbestemmelse om handel.*

*iv. Utvidelsen av Jahren veiserviceanlegg skal benyttes til utvidelse av eksisterende virksomhet på stedet.*

### 5.5.1 Avlastningsområder for handel med plasskrevende varer

Avlastningsområdene for handel med plasskrevende varer på Hoen/Sekkelsten og Brennemoen er vist på plankartet som bestemmelsesområde KBA med arealformål eksisterende kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Områdene kan benyttes til handel med plasskrevende varer, dvs. til trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler i tråd med regional planbestemmelse for lokalisering av handel vedtatt 21.06.2018. Nyetablering av store forretninger/varehus som i hovedsak selger varer som ikke er plasskrevende, såkalte «big-box-konsepter», kan ikke lokaliseres i avlastningsområder for handel.

### 5.5.2 Handel

Utenfor sentrumsformålene og avlastningsområdene kan handel som dekker et lokalt behov, tillates gjennom vedtak av reguleringsplan. Dagligvareforretninger skal være sentralt plassert

i det enkelte lokalmiljø og være lett tilgjengelig for gående og syklende.
Dagligvareforretninger kan tillates med et bruksareal inntil 1500 $m^2$ totalt per område.

## § 5.6 Bestemmelser for områder avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål (jf. PBL §§ 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

| Område | Område navn | Underformål |
|---|---|---|
| KBA1 | Frosterud | Næring-, tjenesteyting og boligformål |
| KBA2 | Elvestad | Tjenesteyting- og næringsformål |
| KBA3 | Momarken | Næring-, bolig- og idrettsformål |
| KBA4 | Skjønhaugenga/Parkveien | Tjenesteyting- og boligformål |
| KBA6 | Trøgstad motorsenter | Idrett-, næring- og tjenesteytingsformål |
| KBA7 | Sletner sør | Bebyggelse og anleggsformål |
| KBA8 | Brødremoen | Bebyggelse og anleggsformål |
| KBA9 | Østreng | Bebyggelse og anleggsformål |
| KBA10 | Gislingrud | Næring- og forretningsformål |

*Retningslinjer:*

i. *Områdene Brødremoen og Østreng kan benyttes til næring og andre typer bygge- og anleggstiltak. Kulturminner i området skal hensyntas.*
ii. *Området Sletner sør kan benyttes til særlig samfunnsnyttig formål og næringsformål som er tilknyttet aktiviteten i eksisterende planområde Brennemoen Sør. Med samfunnsnyttig formål menes etableringer som tilfører Indre Østfold samfunnet særlige kvaliteter, som f.eks. Filmbyen og eventuelle synergieffekter tett knyttet til denne. Vurderinger av lokalisering må gjøres i forhold til tilgjengelighet for befolkningen, trafikkhensyn og økonomisk, miljømessig og sosial bærekraft. Etableringer som bare er til fordel for enkeltpersoner eller en svært snever krets, faller utenfor forståelsen av uttrykket samfunnsnyttig.*
iii. *Omfanget av næringsvirksomhet, rekkefølgebestemmelser og avbøtende tiltak på området samt betydningen av begrepet «samfunnsnyttig formål», må avklares reguleringsplanarbeidet.*
iv. *Dersom det ikke er startet opp arbeid med reguleringsplan på området Sletner sør før neste kommuneplanrullering skal området vurderes på nytt.*

## § 5.7 Bestemmelser til idrettsanlegg innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. PBL §§ 11-9 nr. 8

**IDR4 Jørgentvedt motorsportanlegg**

Støy, jordressurser og klimagassutslipp, herunder muligheter til å ta vare på deler av myra, skal utredes særskilt. Reguleringsplanen for området må fastsette støykrav i anleggets åpningstider, beskrive andre avbøtende tiltak i forhold til støy, og fastsette driftstider for baneanlegget slik at hensynet til nærliggende bebyggelse blir ivaretatt.

Eventuell bilsportrelatert næringsvirksomhet på motorparkens område må avklares i reguleringsplan.

## § 5.8 Bestemmelser til fritids- og turistformål innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. PBL §§ 11-9 nr. 5 og § 11-10)

a) På Trøgstad Fort skal forsvarets tidligere innretninger bevares som dokumentasjon på forsvarets aktivitet på Fortet. Tiltak skal forholde seg til kulturmiljøet i området.
b) Det tillates oppført mindre bygg, tilbygg, garasjer, utsiktstårn, uteterrasse, samt tilsvarende bygg og anlegg, så sant dette ikke forringer områdets kvaliteter og byggetiltakene er i samsvar med fritids- og turistformålet.

## § 5.9 Bestemmelser om fritidsboliger innenfor områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

a) Det åpnes ikke for bygging av fritidsboliger på ubebygde tomter innenfor arealer avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg dersom området ikke omfattes av en reguleringsplan, jf. pkt. 4.1 og 4.2.
b) Det åpnes ikke for fradeling av nye fritidstomter eller tilleggsareal til eksisterende fritidseiendommer innenfor områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, som gjør at disse kan være egnet for oppføring av ny fritidsbolig.
c) Bygge- og anleggstiltak tillates ikke nærmere strandlinjen enn 30 meter. Unntatt fra dette er anlegg for vann- og avløpsløsninger.
d) Fritidsbebyggelse med innlagt vann kan pålegges tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett, jf. pbl § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd.

### 5.9.1 Bestemmelser om fritidsbebyggelsens størrelse plassering og form

a) Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 120 m² på tomta.
b) Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen.
c) Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Uthus /anneks må ikke overstige 10 m² BYA. Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider disse verdiene.
d) Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, platting, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke.
e) Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende;
   *i.* Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5,0 m.
   *ii.* Gesimshøyden skal ikke overstige 4,0 m.
   *iii.* For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4,5 m
   *iv.* Maksimal fasadehøyde (både møne og gesims) i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 5,5 m
f) Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i pkt. 5.9.1. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny/tilbygg til fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere eller bør flyttes.
g) Gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse skal ikke trekkes nærmere sjøen. Fasadelengde i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 14 meter.
h) Badestamp, svømmebasseng og lignende tillates og inngår som opparbeidet uteareal.

i) Badestamp, svømmebasseng og lignende tillates ikke tilknyttet offentlig nett.
j) Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, levegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Unntak fra forbudet kan gjøres der gjerder er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn, og levegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m.
k) Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er midlertidig anleggsveier og enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot.
l) Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning tillates i hovedsak ikke. Fyllinger/skjæringer utover 1 meter tillates ikke.

*Retningslinjer*

*i. I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m² BRA ut over begrensningen satt i § 5.8.*
*ii. Til pkt. b: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplass arealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.*
*iii. Til pkt. e: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 6 grader.*
*iv. Til pkt. h: Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.*
*v. Til pkt. j: Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst, samt inngangsparti. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges.*
*vi. Til pkt. k: Unntaket gjelder også for andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst. Gangadkomst skal ikke asfalteres.*
*vii. Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.*
*viii. For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.*

## § 5.10 Bestemmelser til grønnstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

a) Grønnstruktur er arealer som inngår i naturområder, turdrag, friområder og parker. Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier, områder for lek og rekreasjon, samt dammer, bekker og vannflater skal ivaretas og styrkes. Minimumsbredde på turdrag og korridorer bør være 30 meter. Parker, lekeplasser, byrom og uteoppholdsarealer mv. skal gis et tydelig grønt preg for å forsterke grønnstrukturen i tettbebyggelsen.
b) Mindre bygg og anlegg som legger til rette for rekreasjon, friluftsliv, biologisk mangfold og/eller overvannshåndtering tillates.
c) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE og stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.

## § 5.11 Bestemmelser til landbruk- natur- og friluftsformål (LNF) (pbl. § 11-11 nr. 1)

I LNF-områdene er det kun er tillatt å oppføre bygninger eller iverksette tiltak som er nødvendige for landbruksdrift, det vil si jordbruk eller skogbruk eller, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. I tillegg er enkle tilretteleggingstiltak for friluftslivet tillatt.

a) I LNF-områder er etablering av nye bolig-, fritids- eller næringseiendommer og deling av grunneiendom ikke tillatt. Unntak er:
   i. Fradeling til uendret bruk
   ii. Fradeling til landbruksformål
   iii. Fradeling av arealer som etter kommunens vurdering har marginal betydning, dersom disse ikke berører dyrket/dyrkbar mark, eller ikke er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.

b) Mindre tilretteleggingstiltak for naturmangfold og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke berører dyrket mark eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.

c) Framføring av kommunale vann- og avløpsledninger, etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE, stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg samt fibernettledninger og lignende, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.

d) Masseuttak tillates kun når det er nødvendig i forbindelse med bygging eller vedlikehold av enkeltanlegg for landbruksvei, og dersom lokalisering og omfang etter kommunens vurdering er akseptabelt med hensyn til ivaretakelse av miljø- og kulturlandskapsinteresser.

e) Planering eller massedeponi tillates kun når det forflyttes masse som berører et areal på inntil 1 dekar.

*Retningslinjer:*

*i. Til pkt. a: Veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn i vurdering av om et tiltak er i tråd med LNF-formålet.*

*ii. Til pkt. b: Riving og gjenoppføring av bolig/kårbolig kan tillates dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt*

*iii. Oppføring av kårbolig bør kun vurderes ved gjennomføring av generasjonsskifte, og bare dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt*

### 5.11.1 Bestemmelser for bebyggelse på landbrukseiendommer (jf. pbl § 11-11 nr.1)

a) Nye driftsbygninger og konstruksjoner i landbruket skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov. Behovet skal dokumenteres og vurderes av kommunen.

b) Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. For siloer er største tillatte totalhøyde 15 m.

c) Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus og kårbolig skal plasseres i direkte tilknytning til gårdstun og bør utformes i tråd med lokal byggeskikk. Dersom kommunen vurderer at ønsket lokalisering ikke er forsvarlig ut fra hensyn til jordvern, bo- og driftsmessige forhold og/eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser, kan kommunen kreve annen plassering.

d) Ny bygning, lagerplass eller uteareal i jord-, skog- eller utmarksnæring kan lokaliseres utenfor tunet, dersom dette er naturlig av hensyn til tiltakets funksjon, og lokaliseringen ikke er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.

e) Flytting eller oppsplitting av gårdstun er ikke tilArealer og bygninger som brukes til næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet, tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.

*Retningslinjer:*

*Næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet kan tillattes dersom:*

*i. virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger og/eller på egnede arealer utendørs.*
*ii. virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.*
*iii. virksomheten ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser eller krever vesentlig ombygging av bygninger,*
*iv. og at vilkårene for å kunne gi dispensasjon fra LNF-formålet er oppfylt, jf. pbl § 19-2*

*For å avgjøre om en næringsvirksomhet faller inn under landbruksbegrepet skal veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn.*

### 5.11.2 Bestemmelser for boliger i LNF-områder der spredt boligbebyggelse er tillatt (jf. pbl § 11-11 nr.1 og 2)

I LNF-områder der spredt boligbygging er tillatt, er det tillatt å oppføre inntil 144 boliger spredt i planperioden på 12 år, tilsvarende 5 % av total, stipulert boligbygging for kommunen. Dette skal fordeles med inntil 4 boenheter per år vest for Glomma og inntil 8 boenheter per år øst for Glomma. Det er tidspunktet for byggetillatelse/igangsettingstillatelse som skal benyttes ved kvoteberegningen.

a) Fradeling til, og oppføring av spredt bebyggelse kan bare tillates dersom ny bebyggelse ikke:
    i. ødelegger eller virker skjemmende på automatisk fredete kulturminner, etter-reformatoriske kulturminner eller verdifulle kulturlandskap/sårbare landskapsrom. Alle tiltak som er nærmere enn 100 meter fra automatisk fredete kulturminner skal sendes regional kulturminnemyndighet for uttalelse.
    ii. ligger i tilknytning til en ravine, med mindre det er i direkte sammenheng med eksisterende bebyggelse.
    iii. kommer innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller ligger under marin grense.
b) Spredt utbygging i LNF-områder tillates ikke oppført på dyrket eller dyrkbar mark, inkludert myr, eller på skogsmark med høy bonitet (produksjonsevne > 0,5 $m^3$ pr. dekar/år).
c) Det er tillatt med to boenheter per eiendom, enten enebolig med eller uten sekundærleilighet eller tomannsbolig. Ny boenhet på eksisterende boligeiendom kan bare etableres som sekundærleilighet i eksisterende bolig eller ved å bruksendre eksisterende bygning på eiendommen.
d) Tillatt grad av utnytting settes til 30 % BYA, men maksimalt 650 $m^2$ BYA.
e) Tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse er tillatt. Det tillates 2 mindre frittliggende garasjer/uthus med totalt inntil 80 $m^2$ BYA med 6 og 4 meter maksimal møne- og gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.
f) Det medregnes 2 biloppstillingsplasser på 18 $m^2$ per boenhet i BYA.
g) Bolig må plasseres minst 20 m fra dyrka mark
h) Ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til tabellen under:

| **Boenhetens størrelse** | **Minste uteoppholdsareal (MUA)** |
|---|---|
| Boenhet på under 60 $m^2$ BRA | Minst 50 $m^2$ per boenhet |
| Boenhet på mellom 60 og 100 $m^2$ BRA | Minst 100 $m^2$ per boenhet |

| | |
|---|---|
| Boenhet på over 100 $m^2$ BRA | Minst 150 $m^2$ per boenhet |

i) Tilbygg/garasjer o.l. tillates ikke dersom oppføring gjør at kravet om MUA på eiendommen ikke kan oppfylles.
j) Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer:
   - Felles oppholdsarealer
   - Private hager
   - Ikke overdekkede balkonger og verandaer
   - Regnbed og mindre vannflater
k) Følgende areal kan ikke beregnes som uteoppholdsareal:
   - Kjørbare gangveier, kjøreveier, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
   - Alt terreng brattere enn 1:3
   - Arealer i rød støysone
   - Annet areal som etter kommunens skjønn ikke er egnet for lek og typiske uteoppholdsaktiviter

*Retningslinje*

*i. Det tillates ikke fradelt boligtomter på over 3 dekar. I særlige tilfeller som ved fradeling av gårdstun, kan maksimumsregelen fravikes.*
*ii. Spredt utbygging skal kun skje i tilknytning til eksisterende bebyggelse med tilgang til skoleskyss.*

### 5.11.2 Bestemmelser for LNF-områder der spredt næringsbebyggelse er tillatt (jf. pbl § 11-11 nr.1og 2)

Innenfor områdene tillates det utvidelser og bruksendringer, men ingen oppføringer av nye bygninger, forutsatt at følgende vilkår er oppfylt:

a) Bebyggelsen skal lokaliseres slik at den ikke kommer i konflikt med:
   - Viktige områder for biologisk mangfold
   - Kulturminner og kulturlandskap
   - Vannkilder
b) Bygging på dyrket mark tillates ikke
   Ny bebyggelse skal lokaliseres slik at man minimerer ulemper for aktiv landbruksdrift.

## § 5.12 Bestemmelser til bruk og vern av vann og vassdrag (jf. pbl § 11-11 pkt. 3 og 5)

a) Tiltak i vann og vassdrag som hindrer allmenhetens rett til ferdsel er ikke tillatt.
b) I vann og vassdrag kan graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre områdets naturverdi eller friluftsverdi bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.
c) Bekker, bekkedrag, myrer og vannveier skal opprettholdes i sin naturlige form og sikres med kantvegetasjon. Der det er hensiktsmessig, skal lukkede bekker åpnes og reetableres i en sammenhengende grøntstruktur. Det er ikke tillatt med bekkelukking.
d) Kantvegetasjon langs prioriterte vassdrag skal ivaretas ved å sette igjen et eksisterende naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter.

*Retningslinje:*

*I. Alminnelig skjøtsel kan foregå så lenge kantvegetasjonens økologiske funksjonsevne ivaretas. Følgende regnes som prioriterte vassdrag: Øgderen/Hemnessjøen, Glomma,*

*Øyeren, Hobølelva, Mjær, Hæra (inkl. Mysenelva), Lundebyvannet, Smalelva i Spydeberg, Lyseren, Smalelva i Trøgstad. Prioriterte vassdrag er vist i temakart.*

II. *For Morsa- og Haldensvassdraget gjelder Rikspolitiske retningslinjer for varig vernede vassdrag.*

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Sentvetveien 677, 1860 TRØGSTAD** | |
| Dato for energimerking<br>**22.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-299984** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**6379699** |
| Gårdsnummer<br>**675** | Bruksnummer<br>**4** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**1984** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**205,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**205,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**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<br>**211,90 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**234,69 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**48 111 kWh** |




# Sentvetveien 677, 1860 TRØGSTAD

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Ja** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Sentvetveien 677, 1860 TRØGSTAD

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 3: 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 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: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

### Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 21: 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 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 25: 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.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

## 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

# Sentvetveien 677

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Skjønhaug skole (1-7 kl.)<br>220 elever, 15 klasser | 6 min<br>6.2 km |
| Havnås oppvekstsenter (1-7 kl.)<br>49 elever, 4 klasser | 7 min<br>8 km |
| Båstad skole (1-7 kl.)<br>125 elever, 9 klasser | 7 min<br>8.5 km |
| Trøgstad ungdomsskole (8-10 kl.)<br>177 elever, 8 klasser | 6 min<br>6.2 km |
| Mysen videregående skole<br>800 elever, 50 klasser | 19 min<br>16.9 km |
| Askim videregående skole<br>850 elever, 47 klasser | 23 min<br>21.1 km |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Plassen gressbane | 4 min |
| Trøgstad stadion | 6 min |
| Sporty Fitness | 6 min |
| A.C.E Xpress Mysen | 19 min |

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Morenen Kjøpesenter | 15 min |
| Løken senter | 17 min |
| Apotek 1 Trøgstad | 5 min |
| Mysen Vinmonopol | 18 min |
| Askim Vinmonopol | 21 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Sentvedt<br>Linje 402, 467 | 3 min<br>0.2 km |
| Slitu stasjon<br>Linje R22 | 16 min<br>16.2 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 12 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Skjønhaug barnehage (1-5 år)<br>75 barn | 6 min<br>6.3 km |
| Kirkestallen barnehage (0-5 år)<br>33 barn | 7 min<br>6.6 km |
| Båstad barnehage (1-5 år)<br>76 barn | 7 min<br>8.4 km |

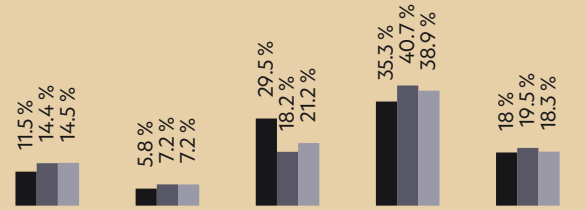
## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Trøgstad | 5 min |
| Rema 1000 Trøgstad | 6 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

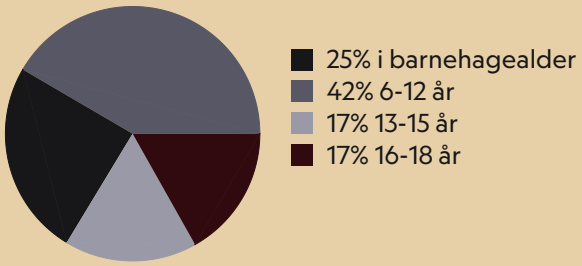
| | |
|---|---|
| Kiwi Trøgstad | 5 min |
| Rema 1000 Trøgstad | 6 min |

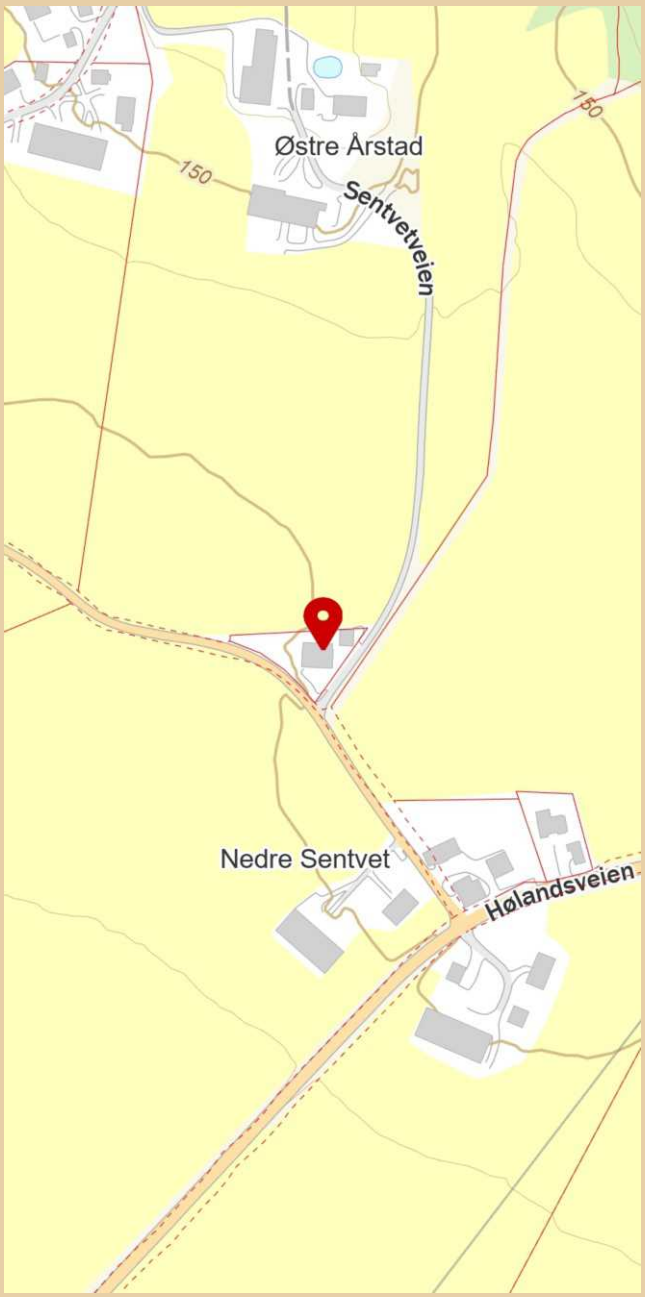
## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Årstad | 141 | 66 |
| Kommune: Indre Østfold | 45 608 | 20 808 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# 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:**
Sentvetveien 677, 1860 Trøgstad
Gnr. 675, Bnr. 4, Indre Østfold kommune.

**Oppdragsnummer:**
329260008


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Indre Østfold avd. Mysen

**Saksbehandler:** Andreas Aanonsen

**Telefon / Mobil:** 69 88 50 00 / 991 29 762

**E-post:** andreas.aanonsen@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.

---