PRIVATMEGLEREN
GAMLE OSLO

BREKKESTUBBEN 2

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra kommune

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Brekkestubben 2, 1816 SKIPTVET

SKIPTVET kommune

gnr. 56, bnr. 465

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 198 m²



Befaringsdato: 10.02.2025 **Rapportdato:** 12.02.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2218 **Referansenummer:** JS1498

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen **Vår ref:**

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

© P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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.

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 2022 over 2 etasjer.

Sentral og barnevennlig beliggenhet på nyetablert boligfelt.

Sydvestvendt terrasse og balkong på til sammen 55 m².

Østvendt terrasse med morgensol på 16 m².

1. etasje besdtår av entrè, hall m/trapp, bad/wc, vaskerom med egen inngang, stue/spisestue/kjøkken og soverom.

2. etasje består av trapperom, gang, bad/wc, omkledningsrom og 4 soverom.

Oppvarming med gulvvarme i 1. etasje.
Varmekabler på badet i 2. etasje.
Vedfyring med peis i stuen.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Ny El-bil lader i 2024.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

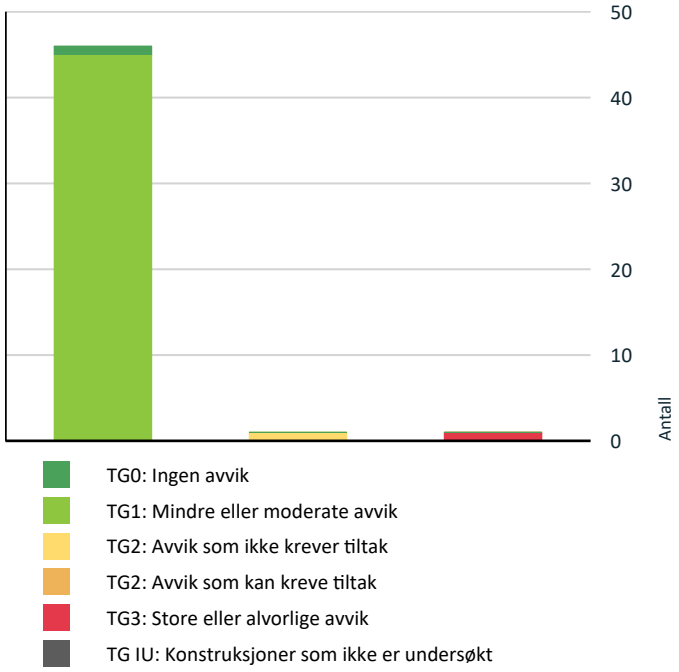
Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

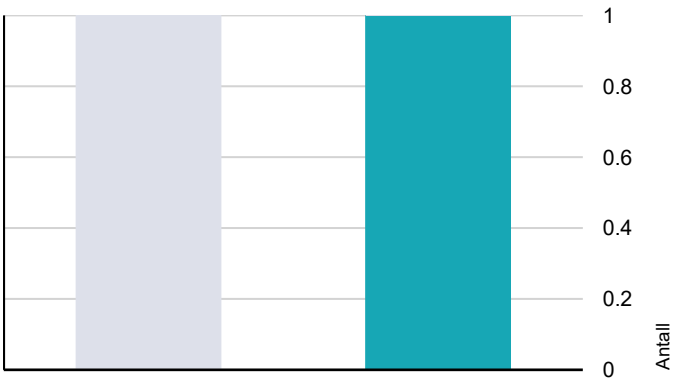
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2022

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av betongtakstein.
Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er basert på alder/materiale.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
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.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.
Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er basert på alder/materiale.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp/beslag av plastbelagt stål er 25 - 35 år.
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.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er av tradisjonelt bindingsverk kledd med liggende panel.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Fullisolert valmet takkonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 1 Dører

Hovedytterdør med glassfelt og ID Lock appstyrt kodelås.

Terrassedør, vaskeromdør og balkongdør med 3-lags isolerglass.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 5 m² med utgang fra stuen i 2. etasje.

Markterrasse i trekonstruksjon og brostein på 16 m² ved hovedinngangen. Overbygget del på 5 m².
Utstyrt med utelys og stikkontakter.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse på 50 m² med utgang fra stuen.
Terrassen er utstyrt med utelys og stikkontakter.
Eier opplyser om gulvoverflate av Asak Lava 60 x 60 cm betongheller lagt på grus.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist ujevnheter og sprekk i enkelte heller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes å ta opp hellene og avrette underlaget på nytt. Deretter supplere sprukne heller og legge hellene tilbake.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige trapper

Trapp av Granitt i terrenget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Fliser med varmekabler i entrè. 1-stav laminatgulv for øvrig.
Laminatgulv med gulvvarme og digitale termostater i 1. etasje.

Vegger og himlinger består av malte plater.
Innfelte LED-downlights i stuen og på badet i 2. etasje og i hele 1. etasje sett bort fra vaskerom og soverom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte betonggulv på grunnen i 1. etasje. Trebjelkelag som etasjeskille. Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet. Målinger er gjennomført i stue og kjøkken i 1. etasje samt i stue og gang i 2. etasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Radon

Boliger oppført etter TEK-10 eller senere skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunnen begrenses.

TG 1 Pipe og ildsted

Visionline elementpeis med innsats og isolert stålpipe.

TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører og karmer med dempelister.

TG 1 Innvendig solavskjerming

Måltilpassede plissègardiner på flere vinduer i stue og kjøkken samt på soverommene i 2. etasje, sett bort fra 2 smale vinduer.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling med innfelte LED-downlights.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og 35 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.
Funksjonskravet er 25 mm.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende porselenvask.
- Frittstående badekar.
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.

Det forutsettes at innebygget wc er fuktsikret med sealbag.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er nybygget i 2020 og det foreligger dokumentasjon. Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav.
Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte vegger med sokkelflis og malt himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Det er målt fall på vaskeromgulvet og høydeforskjell på 1:100 mellom topp sluk og ferdig gulv ved dørterskel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og fuktsikring av gulv med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt med:
- Arbeidsbenk med nedfelt rustfri oppvaskkum.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
- Kurvhyller og garderobestang.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er nybygget i 2020 og det foreligger dokumentasjon. Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav.
Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på vaskerommet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling med innfelte LED-downlights.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og 40 mm høydeforskjell mellom topp sluk og fliser ved dørterskel.
Funksjonskravet er 25 mm.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk av rustfritt stål og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende kompositttvask.
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.

Det forutsettes at innebygget wc er fuktsikret med sealbag.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er nybygget i 2020 og det foreligger dokumentasjon. Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav.
Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Drømmekjøkkenet kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplater. Nedfelt kompositt oppvaskkum og ett-greps blandebatteri med uttrekk. Kjøkkenøy med spiseplass. Komfyrvakt.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Mikrobølgeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Oppgradert med ny stekeovn og mikrobølgeovn i 2025.

Det er montert sensor for automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyning med rør i rør system. Frostfri utevannkran.
Kardia Boligmodul med integrert rørfordelingsskap, hovedstoppekran, ekspansjonskar, reduksjonsventil, vannmåler og automatisk vannstoppventil er plassert på vaskerommet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Kardia Boligmodul med integrert ventilasjonsaggregat er plassert på vaskerommet.
Eier opplyser at filtre leveres som abonnement, er skiftet jevnlig og senest i februar 2025.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter. OSO SX-200 Expressbereder.
Kardia Boligmodul med integrert varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet.

TG 1 Bredbåndstilknytning

Bredbåndstilknytning via fibernett.

TG 1 Sentralstøvsuger

Sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer.
Kardia Boligmodul med integrert støvsugerenhet er plassert på vaskerommet.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Hovedsikringer og overbelastningsvern på 4 x 40 A.
Det er 14 fordelingskurser.
Fjernavlest måler er plassert i utvendig inntaksskap.
Eier opplyser om ny El-bil lader i 2024.

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.
   2022

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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?
    Ja

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?
    Nei



Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparater.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen har ikke kjeller men det er normalt å opparbeide byggegrunn med drenerende masser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med støpt betongplate på grunnen.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er utført med systemblokker av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er opplyst at forstøtningsmurer er etablert i regi av forrige eier. Det er ukjent om utførelsen er iht produsentens anvisninger og det foreligger ingen dokumentasjon.
Det mangler rekkverk eller annen sikring basert på dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser bør gjennomføres. Rekkverk eller annen sikring som f.eks vegetasjon må etableres for å lukke avviket.
Kostnadsoverslaget gjelder etablering av rekkverk og ligger i øvre del av intervallet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjulte i grunnen og vurderingen er basert på alder.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

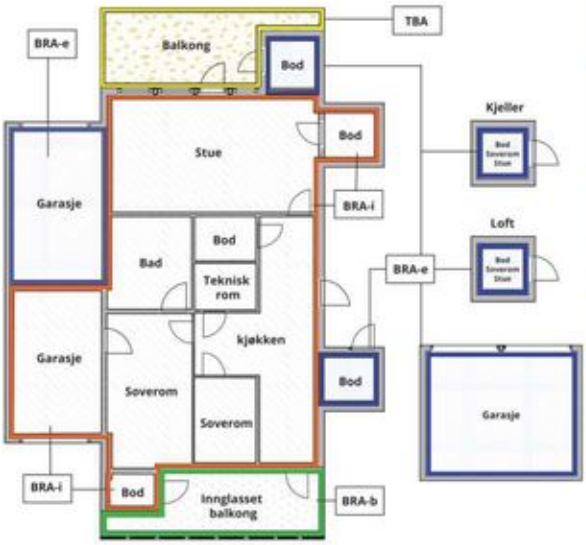
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	99			99	71
2. Etasje	99			99	5
SUM	**198**				**76**
SUM BRA	**198**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, Hall m/trapp, Bad/wc, Vaskerom, Stue/spisestue/kjøkken, Soverom		
2. Etasje	Trapperom, Stue, Gang, Bad/wc, Omkledningsrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er nybygget i 2022.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	198	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Thomas Nygaard Gromholt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3116 SKIPTVET	56	465		0	786 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brekkestubben 2, 1816 SKIPTVET

Hjemmelshaver

Gromholt Therese Nygaard, Gromholt Thomas Nygaard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og barnevennlig beliggenhet på nyetablert boligfelt.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 786 m².

Parkering

Parkering på eiendommen med El-bil lader på husveggen.

Bebyggelsen

Området består av eneboliger og småhusbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.02.2025	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	10.02.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.02.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/JS1498

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250025

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thomas Nygaard Gromholt	Therese Nygaard Gromholt

Gateadresse
Brekkestubben 2

Poststed	Postnr
SKIPTVET	1816

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Trøgstad sparebank

Polise/avtalenr.: 7519467

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250025

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nytt i 2022

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks montert i 2024

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250025

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250025

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306250025

E-Signing validated

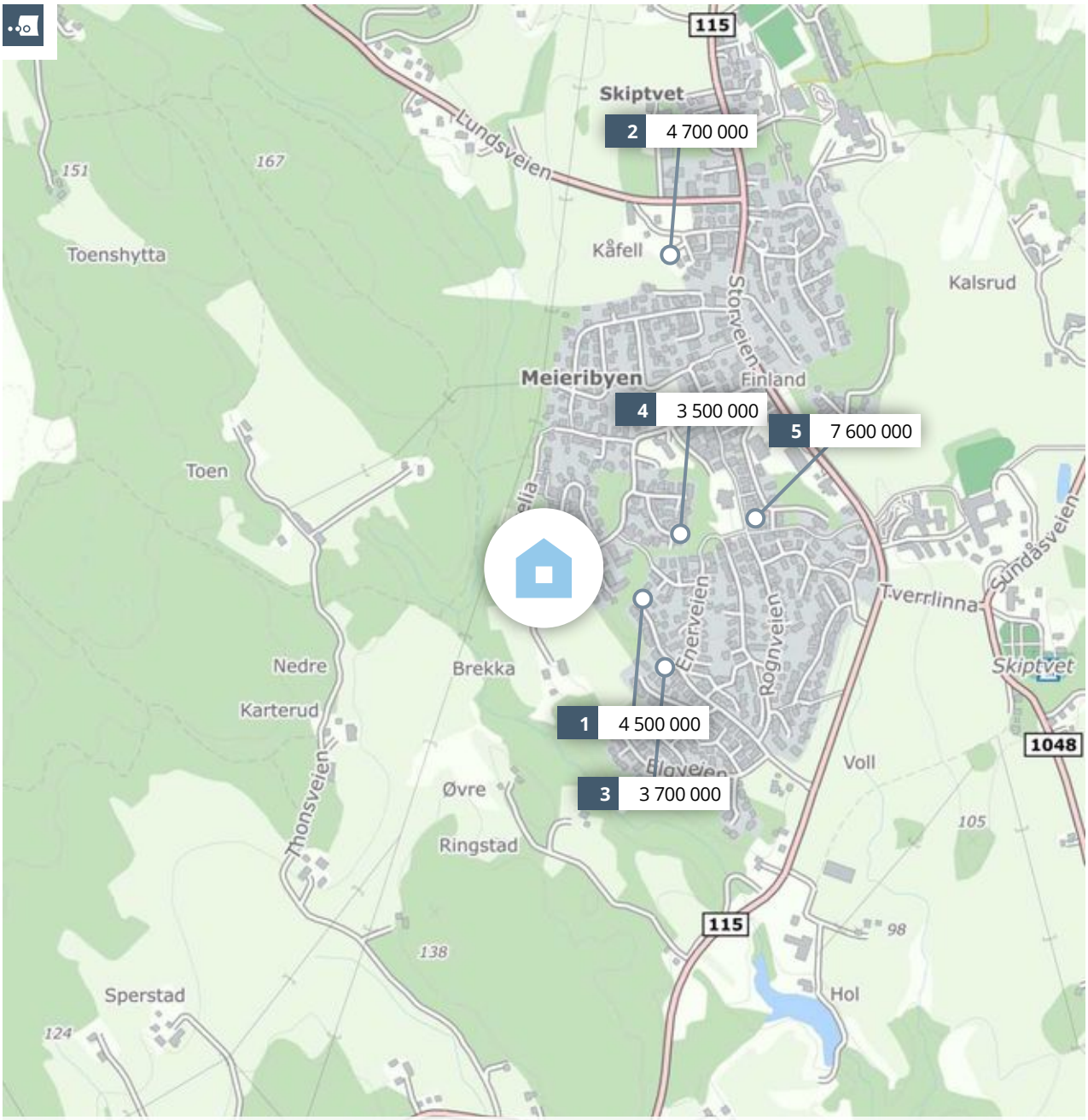
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Nygaard Gromholt	62afd09696c6c397a50a27 0733e11aff9e8d65cf	25.02.2025 23:59:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Therese Nygaard Gromholt	7184b5200a85809430f205 b7947d64669fc55ce6	18.02.2025 19:20:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 306250025

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



Meglers verdivurdering

BREKKESTUBBEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 28.01.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brekkestubben 2, 1816 SKIPTVET

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 56 BNR 465 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3116 SKIPTVET GRUNNKRETS MEIERIBYEN

Verdivurdert til

5 900 000

-	5 900 000	29 949
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	197 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						786 m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	2

Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vollveien 28				24.09.2024	4 150 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**26 316**
	171 m²	1980	698 m²	4 sov						
2	Sagveien 14				08.01.2025	4 500 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**19 342**
	243 m²	1999	1 005 m²	3 sov						
3	Vollveien 31				07.06.2023	3 700 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**24 667**
	150 m²	1982	688 m²	4 sov						
4	Fiolveien 7				28.08.2023	3 600 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**23 333**
	150 m²	1987	706 m²	4 sov						
5	Finlandsveien 36				15.05.2023	6 990 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**25 676**
	296 m²	2018	1 138 m²	7 sov						

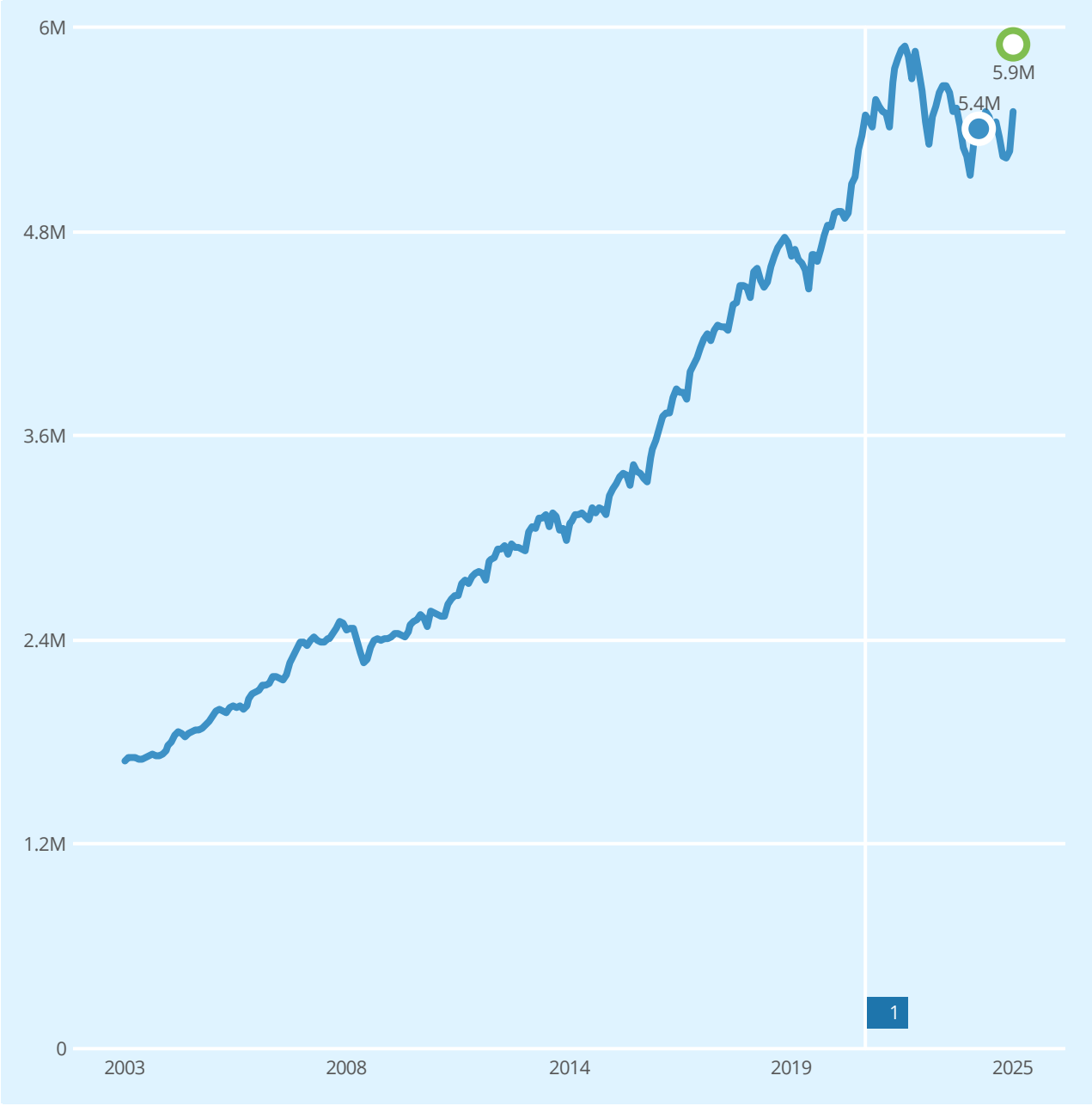
Lekker enebolig fra 2022 med god standard på innredninger og utstyr. Boligen inneholder blant annet 6 soverom, to stuer, 2 flotte baderom, vaskerom og gode lagringsløsninger.

Uteområdene er solrike og består av balkong og to markterrasser. Muligheter for å personliggjøre hagen, med beplantning, basseng, garasje eller andre preferanser.

Dette er et nyetablert boligfelt og består av nyere boliger. Det er gangavstand til skoler, butikker, barnehage og flotte turområder.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

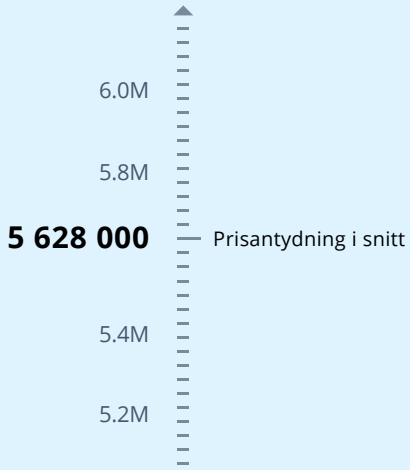
1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.04.2023	06.03.2024	14.05.2024	5 900 000	5 400 000	0	5 400 000	
06.04.2021		06.04.2021	-	789 144	-	789 144	2

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1816 SKIPTVET nå

6
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

101
dager

Eneboliger solgt i 1816 SKIPTVET siste 9 mnd

16
eneboliger solgt

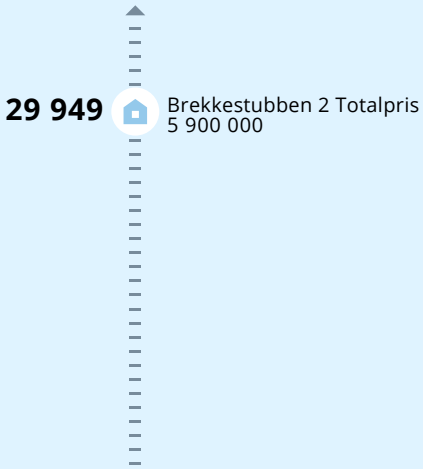


Solgt i snitt i løpet av

92
dager

for 3.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250025
Vår referanse: 3664875/25636424
Bestilling: C3 2025-01-30 (4) 124

Dato
30.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
522899	200	18.5.2017	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3116 SKIPTVET	56	463	0	0

[ ] 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

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

Skjøte[1)]

Innsenders navn: Skiptvet kommune
Adresse: PB 115
Postnr.: 1806 | Poststed: Skiptvet
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.: 941962726 | Ref.nr.:

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 522899 Tinglyst: 18.05.2017
STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0127	Skiptvet	56	463			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☐ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn: ☒ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 4.653.066,-

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☐ Nei

Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

kr 4.653.066,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Ideell andel
231144[redacted]	Dagfinn Kirkengen	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
941962726	Skiptvet kommune	☐ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eier og fremtidig eier av Gnr 56 Bnr 2 har rett til adkomst til egen skog over nordenden på eiendommen Gnr 56 Bnr 463. Adkomsten benyttes til uttak av ved etc.

Dato: 10/4-2017 | Utstederens underskrift: Dagfinn Kirkengen

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted
Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [5]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
10/4-2017	Dagfinn Kirkelangen.

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato: Skjetvet 10.04.2017.

Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
231144 [redacted]	Dagfinn Kirkengen	DAGFINN KIRKENGEN.

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	[illegible]	Gjentatt med blokkbokstaver: Jesse Haaversen
Adresse	Brusagavn 103 1404 Siggerud	
2. Vitnes underskrift	Beate K Kleven-Halvorsen	BEATE K KLEVEN-HALVORSEN
Adresse	Brusagavn. 103, 1404 Siggerud	

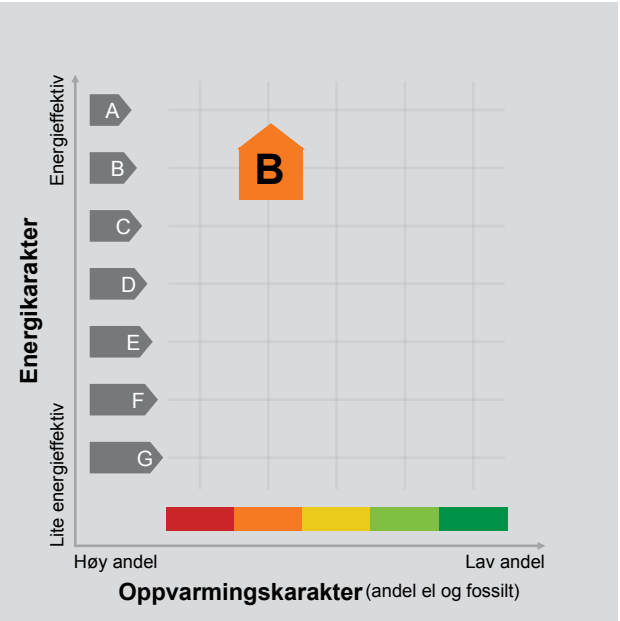
Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
10/4-2017	Dagfinn Kirkengen

ENERGIATTEST

Adresse	Brekkestubben 2
Postnummer	1816
Sted	SKIPTVET
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	56
Bruksnummer	465
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300874796
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	d2b3ae32-dac4-47af-8c1b-660d4c1096f6
Dato	25.04.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Montere automatikk på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	197
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Brekkestubben 2
Postnr/Sted: 1816 SKIPTVET
Bolignr: H0101
Dato: 25.04.2023 17:52:41
Energimerkenr: d2b3ae32-dac4-47af-8c1b-660d4c1096f6

Gårdsnr: 56
Bruksnr: 465
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 300874796

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 56, Bruksnr 465	**Kommune:**	3116	Skiptvet
Adresse:				
Veiadresse:	Brekkestubben 2, gatenr 1105 1816 Skiptvet	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	105 1	Meieribyen Skiptvet
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2030601 131	Skiptvet Skiptvet

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	15.06.2018	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	786,0 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3116/56/465	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Annen forretningstype	Forretning:	26.03.2021	Berørt	3116/56/3	0,0
	Matrikkelført:	15.04.2021	Berørt	3116/56/465	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	04.09.2020	Berørt	3116/56/3	0,0
	Matrikkelført:	04.09.2020	Berørt	3116/56/465	0,0
			Berørt	3116/56/469	0,0
			Berørt	3116/56/470	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3116/56/465	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	04.09.2019	Berørt	3116/56/3	0,0
	Matrikkelført:	04.09.2020	Berørt	3116/56/465	0,0
			Berørt	3116/56/466	0,0
			Berørt	3116/56/470	0,0
			Berørt	3116/56/471	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	25.03.2019	Berørt	3116/56/3	0,0
	Matrikkelført:	09.04.2019	Berørt	3116/56/465	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.06.2018	Avgiver	3116/56/463	-786,0
	Matrikkelført:	15.06.2018	Berørt	3116/56/3	0,0
			Mottaker	3116/56/465	786,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.06.2018	Avgiver	3116/56/463	-853,1
	Matrikkelført:	15.06.2018	Berørt	3116/56/3	0,0
			Berørt	3116/56/465	0,0
			Mottaker	3116/56/466	853,1
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.06.2018	Avgiver	3116/56/463	-794,2
	Matrikkelført:	15.06.2018	Berørt	3116/56/465	0,0
			Berørt	3116/56/466	0,0
			Berørt	3116/56/469	0,0
			Mottaker	3116/56/470	794,2
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.06.2018	Avgiver	3116/56/463	-888,8
	Matrikkelført:	15.06.2018	Berørt	3116/56/3	0,0
			Berørt	3116/56/465	0,0
			Mottaker	3116/56/469	888,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Brekkestubben 2	Bolig	197,8	Kjøkken	7	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	120,4	Rammetillatelse:	07.05.2021
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	197,9	Igangset.till.:	07.05.2021
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	21.01.2022
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	197,9	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300874796			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		99,0		99,0		112,2		112,2
H02			98,9		98,9		112,2		112,2

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



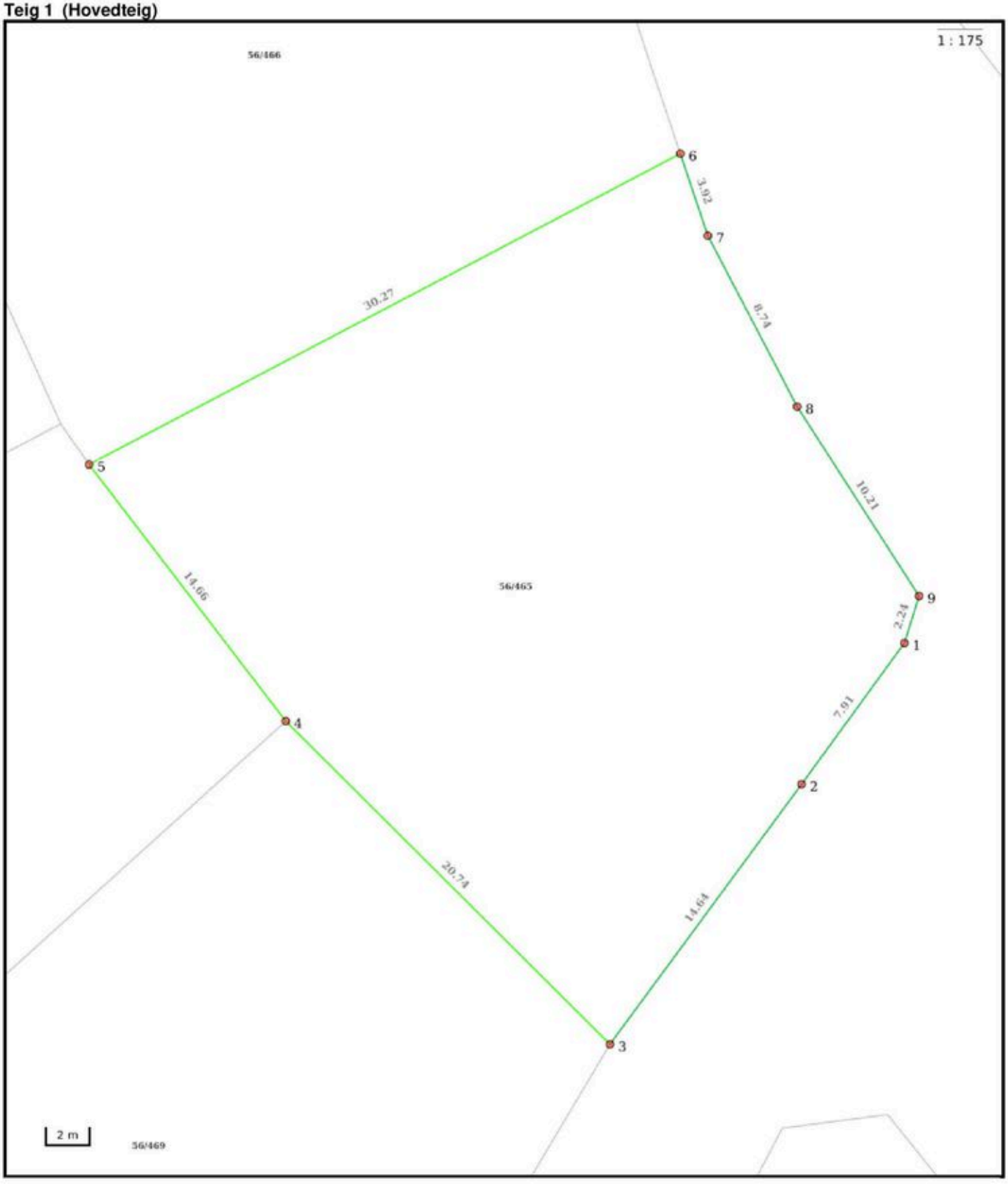
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 786,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 594 271,28	622 077,13	7,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 594 264,49	622 073,07	14,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 594 251,97	622 065,48	20,74m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 594 265,23	622 049,53	14,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 594 276,02	622 039,60	30,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 594 292,46	622 065,02	3,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 594 288,87	622 066,60	8,74m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 594 281,52	622 071,33	10,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 594 273,47	622 077,61	2,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

ambita

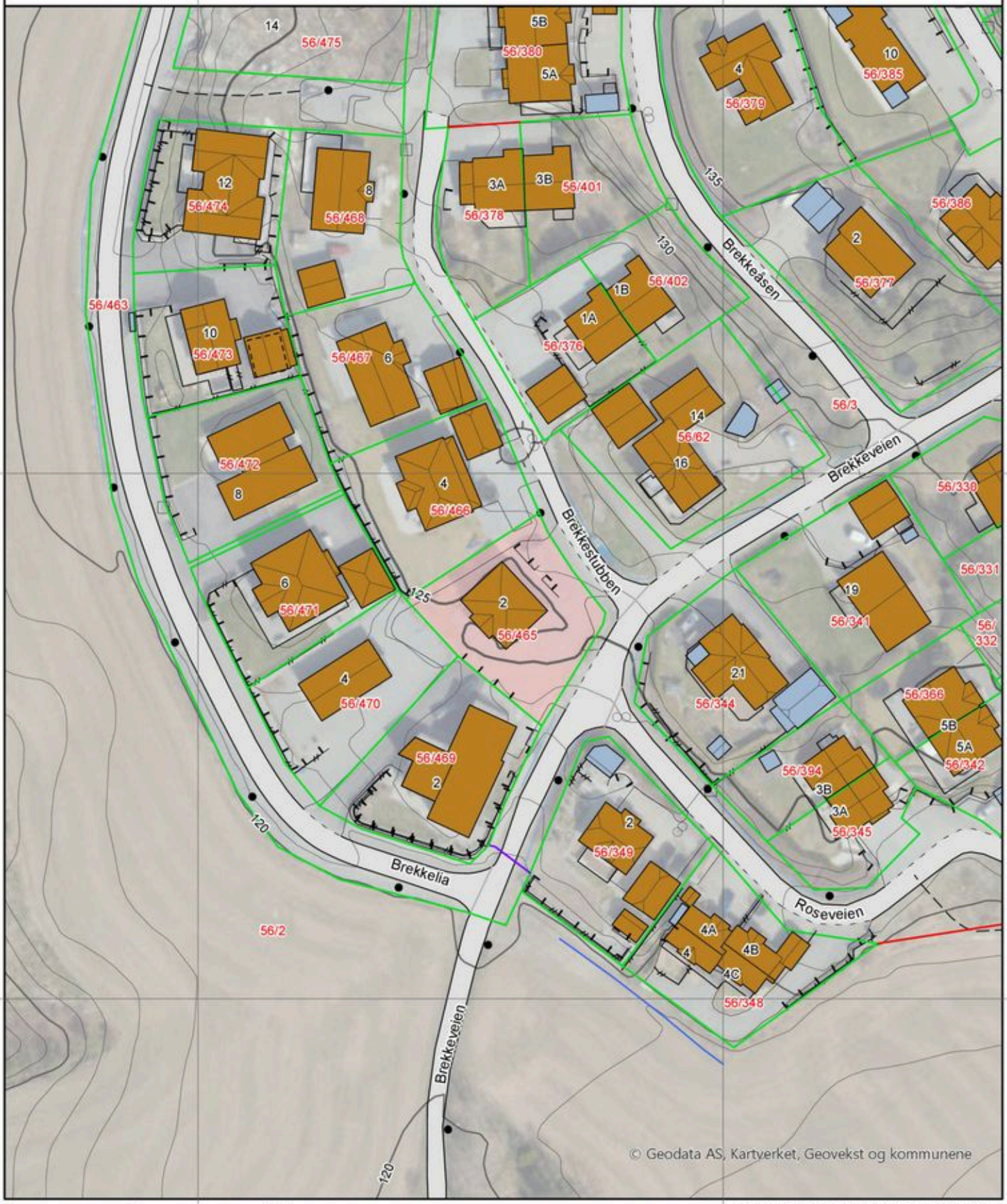
Kommune: 3116 Skiptvet
Eiendom: 3116/56/465/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.1.2025



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 3116 Skiptvet
Eiendom: 3116/56/465/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.1.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring



Skiptvet kommune
Adresse Storveien 28, 1816
Telefon

Utskriftsdato: 02.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

WI31162000 Legalpant Kilde: Skiptvet kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3116 **Gårdsnr.:** 56 **Bruksnr.:** 465
Adresse: Brekkestubben 2, 1816 SKIPTVET
Referanse: 306250025

Melding

Vi finner ingen informasjon om dette produktet i våre arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Skiptvet kommune
Adresse Storveien 28, 1816
Telefon

Utskriftsdato: 02.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

WI31161900 Kommunale avgifter Kilde: Skiptvet kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3116 **Gårdsnr.:** 56 **Bruksnr.:** 465
Adresse: Brekkestubben 2, 1816 SKIPTVET
Referanse: 306250025

Melding

Vi finner ingen informasjon om dette produktet i våre arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Skiptvet kommune
Adresse Storveien 28, 1816
Telefon

Utskriftsdato: 02.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

WI31161800 Tilknytning til offentlig vann og avløp Kilde: Skiptvet kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3116 **Gårdsnr.:** 56 **Bruksnr.:** 465
Adresse: Brekkestubben 2, 1816 SKIPTVET
Referanse: 306250025

Melding

Vi finner ingen informasjon om dette produktet i våre arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

SKIPTVET KOMMUNE

Klart vi kan!

Kvalitet – Engasjement - Samspill

Notat, dato siste versjon 29.11.2024 *Laget av Frank van den Ring*

Gjeldende plan(er) for eiendom med Gbnr. 56/465, Skiptvet

Situasjonskart (se www.arealplaner.no) :



<situasjonskart>

Merknad:
Brekkestubben 2

Lenke til planregister og status for tomten:

arealplaner.no | 20200001 > Beskrivelse

arealplaner.no | 20160004 > Beskrivelse

Kommunedelplan for sentrum med planID 20200001:

Se utklipp nedenfor med avsatt arealformål i gjeldende detajregulering.

Merknad:
Området er regulert i arealdelen med arealformål:

Dersom aktuelt se gjeldende arealplankart og bestemmelser: se vedlegg

Reguleringsplan:

Detaljregulering for Brekke vest , Plannummer 20160004





<utklipp av del av reguleringsplankart>

Merknad:
Området er regulert i detaljregulering til:

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse

Dersom aktuelt se gjeldende arealplankart og bestemmelser: se vedlegg

Nærmere informasjon finnes i planregisteret:

arealplaner.no | 20160004 > Beskrivelse

Andre planarbeid:

Gjeldende arealplankart er endret etter behandling som mindre endring for å sikre vei, grøfter og vendehammer.

Viktige hensynssoner:

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

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

Fare for skred ble utredet og avklart i planforslag for boligfelt.

Nærmere informasjon om kvikkleire:

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

se § 3.4.4 Utredning tilpasset byggesak.

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

Kommunen tilrår å få uttalelse av fagkyndig geoteknikker.

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

Tomten ligger ikke innenfor hensynssone for flomfare, kart K2.

Tomten ligger ikke innenfor hensynssoner for kulturlandskap, kart K3.

Tomten ligger ikke innenfor hensynssoner for kulturmiljø, kart K4.

Frank.van.den.ring@skiptvet.kommune.no

Rådgiver plan

Tel. 46 36 31 30

Forklaring av «x» i tekst ovenfor:

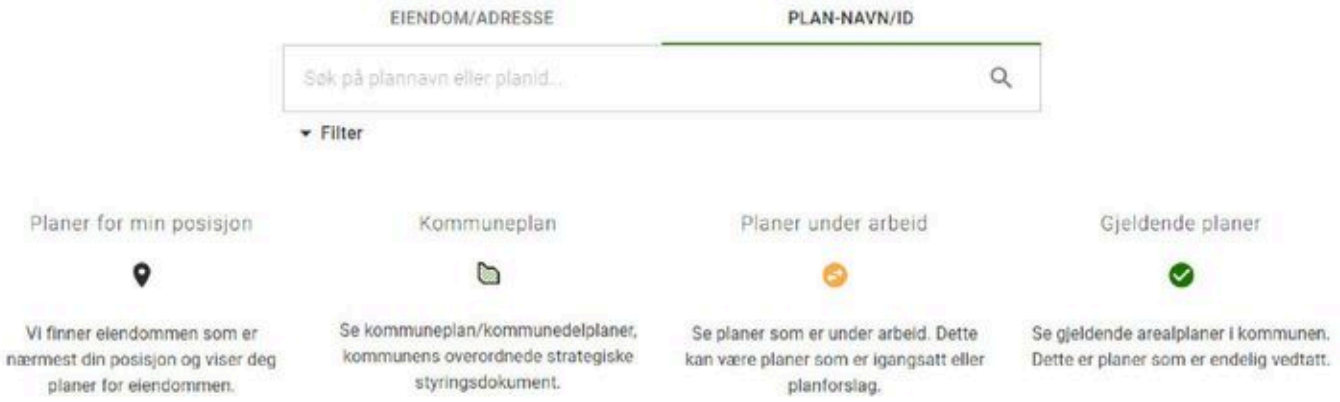
« x » : tema er ikke relevant eller aktuelt.

Generell:

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

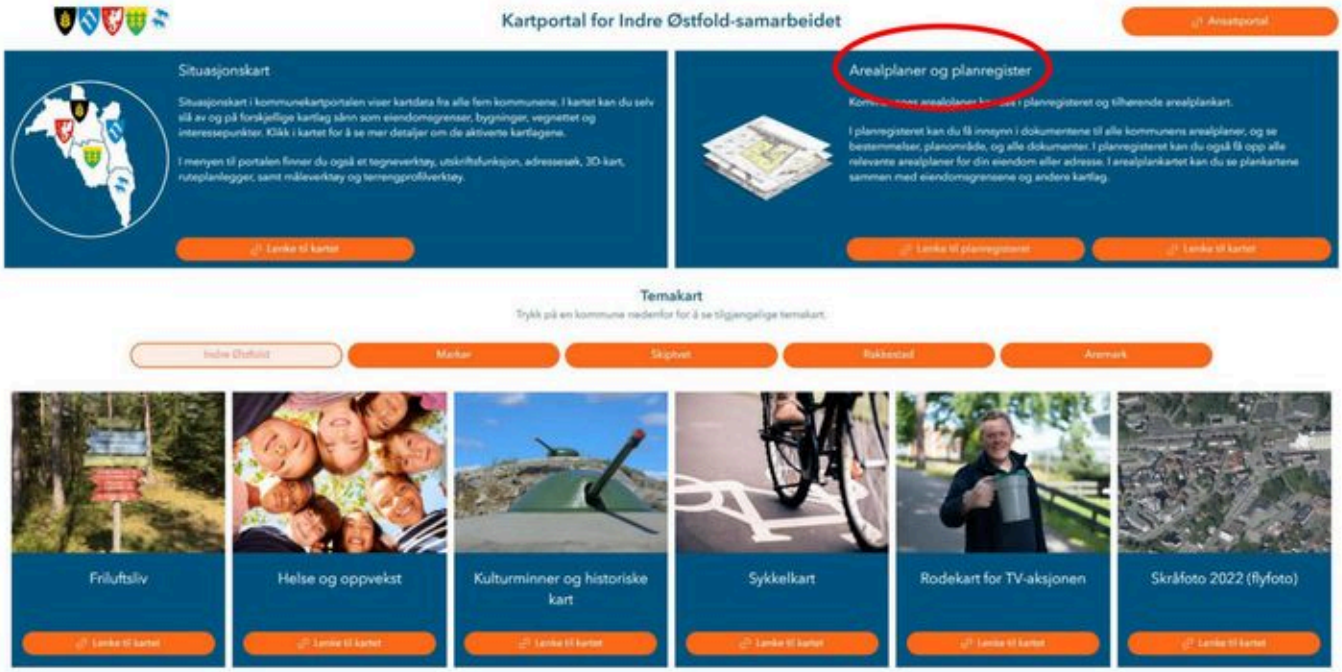
Søk på eiendom eller adresse plannavn eller planID

Eller en av fire knappen under…



Vedlegg:

www.indrekart.no



Velg i «**Arealplaner og planregister**»

Velg oransje knappen **«Lenke til planregisteret»** for å komme til oversikt over alle planer i kommunen.

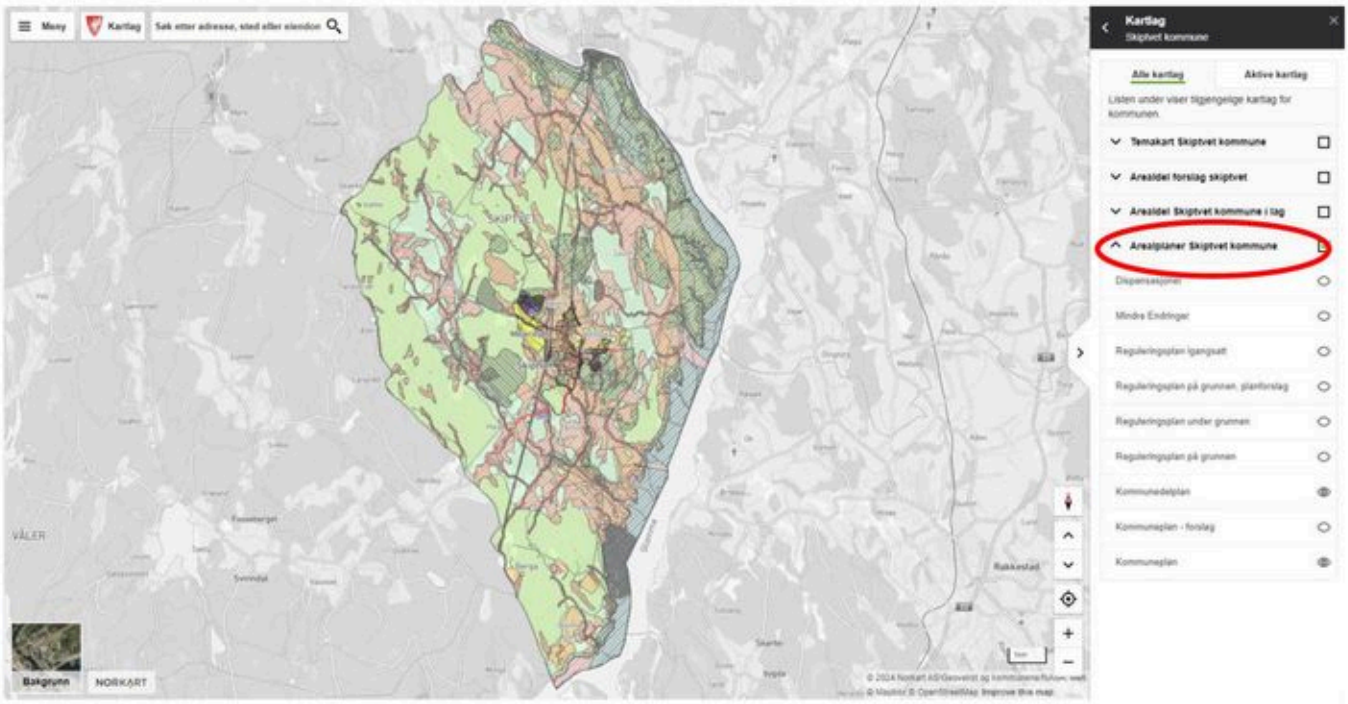
Velg Skriv Skiptvet under «velg kommune:» -> (*se utklippet på forrige siden*)

enten

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

Velg kommune **Skiptvet**

Kartlag: **Arealplaner Skiptvet kommune** med valgte kommunedelplan og kommuneplan er aktiv.



Kart: Standard visning er gjeldende planer i utvalg «Arealplaner Skiptvet kommune».

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

Det er 4 utvalg med flere kartlag. De andre 3 er:

«Temakart Skiptvet kommune»

«Arealdel forslag Skiptvet»

«Arealdel Skiptvet kommune i lag»

Klikk på «Kartlag» ved siden av kommunevåpn:
På høyre siden dykker opp flere kartlag som viser temaer separat (se liste nedenfor).

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

Oversikt over utvalg og kartlag med temaer for:

Temakart Skiptvet kommune:

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

Arealdel forslag Skiptvet * : (1. gangs høring)

Temakart T1 – T7	Oppdaterte versjoner med illustrasjoner.
Kart K1 – K4	Oppdaterte versjoner med hensynssoner.
Bestemmelsesområder	Områder med gjeldende reguleringer og naturvern.
Arealinnspill	7 områder med forslag til ny arealformål.
Spredt boligbebyggelse	flere områder for mulig framtidig spredtliggende boliger.
Infrastruktur	Kraftlinje, vei og vassdrag.
Arealdel – arealformål	nåværende og framtidige arealformål.

Arealdel Skiptvet kommune i lag: (gjeldende arealdel)

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

Dispensasjoner og mindre endringer:

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

Arealplaner Skiptvet kommune:

Reguleringsplan på grunnen, planlegging igangsatt.	
Reguleringsplan på grunnen, planforslag.	
Regulering på grunnen.	
Regulering under grunnen.	
Kommunedelplan	**Gjeldende kommunedelplan for sentrum med nummer 2020 0001**
Kommuneplan	**Gjeldende arealdel inkludert alle formål og hensynssoner (se K1-K4)**

Fotnote:

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

** kommuneplanens arealdel som er under rullering i periode 2023 – 2024. høringsfrist 12.09.2024*

NOTAT

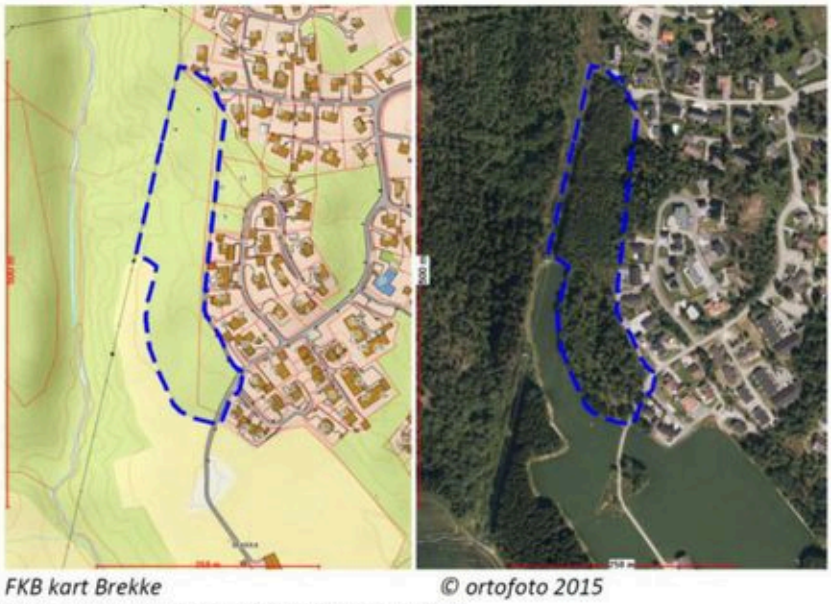
Oppdrag	**1350020842 – Grunnundersøkelser Holstadåsen-Brekke**
Kunde	**Skiptvet kommune**
Notat nr.	**G-not-002**
Dato	**25.04.2017**
Til	**Skiptvet kommune v/ Frank van den Ring**
Fra	**Andreas Gjærum**
Kopi	

1. Innledning

I forbindelsen med planlagt områderegulering har Rambøll fått i oppdrag fra Skiptvet kommune å gjøre en geoteknisk vurdering av planlagt byggefelt ved Brekkeåsen.

1.1 Prosjekt

Skiptvet kommune planlegger etablering av ca. 22 fradelte eneboligtomter ved Brekke Vest. Gjeldene område er markert i bilde 1.



FKB kart Brekke *© ortofoto 2015*

Bilde 1 Aktuelt planområde ved Brekke Vest

Dato 2017/04/25

Ramboll AS
Hoffsveien 4
Postboks 427 Skøyen
0213 Oslo

T +47 2251 8000

www.ramboll.no

Vår ref : ANDG

1.2 Oppdrag

Rambøll er engasjert for å befare område, utføre nødvendige grunnundersøkelser og vurdere egnetheten av området for planlagt boligfelt.

1.3 Innhold

Dette notatet inneholder oppsummering av utført befaring, en kort beskrivelse av grunnforholdene, en vurdering av områdestabiliteten og en vurdering av etablering og fundamentering av planlagt boligfelt.

Dette notatet inneholder ingen geoteknsik prosjektering for byggesak.

2. Grunnforhold og topografi

2.1 Topografi

Terrenget på området er stedvis småkupert med små koller og tett skog. Terrenget på området varier fra kote +120 til + 135. Øst for området ligger eskisterende byggefelt ved Brekke, vest på området heller terrenget i en skråning ned mot en bekkedal. Skråningen fra bekkedalen opp til planlagt boligfelt er mellom 17 og 21m høy. Skrången er delvis ravinert med små daler og rygger som strekker seg opp mot planlagt byggefelt.
Øst for planområdet stiger terrenget, her ligger det et allerede boligfelt.

2.2 Befaring

Geotekniker Andreas Gjærum befarte planlagt boligfelt med Frank van den Ring fra Skiptvet kommune den 09.02.2017.
På store deler av området ble det observert berg i dagen, hvilket sammenfaller godt med kvartærgeologisk kart som har kartlagt store deler av området som *"Bart fjell, stedvis tynt dekke"*.



Bilde 2 - Skjermdump fra kvartærgeologisk kart fra NGU

Det resterende området på Brekke Vest kartlagt er på NGU sitt kvartærgeologiske kart kartlagt som Tykk havavsetning. Med bekkedalen rett vest for planområdet ble derfor ansett som viktig å ha kontroll på dybde til berg langs hele den vestre randen av området. Det ble derfor besluttet å utføre to totalsonderinger, ett sør på området og et nord på området for å kontrollere dybde til berg og løsmasseforhold.



Bilde 3 Berg i dagen, delvis skjult av trær. Berg er markert med rødt.

Tegning 202 viser kartlagt berg og utførte grunnundersøkelser. Det ble kun kartlagt berg i randsonen mot vest, nord og delvis mot øst. Selv om det er mye berg i dagen på området, viser tegning 202 kun kartlag berg i randsonen mot vest, nord og øst.

2.3 Grunnundersøkelser

Utførte grunnundersøkelser viser små dybder til berg, med 2,2 og 3,1m til berg. Totalsonderingene antyder faste masser av tørrskorpeleire.

For nærmere informajson vises det til Rambølls rapport for utførte grunnundersøkelsene, G-rap-002 1350020842 datert 10.03.2017.

3. Vurdering områdestabilitet

Med god kontroll over bergnivået vest på planområdet kan det konkluderes at området ikke vil være utsatt for områdeskred ned mot bekkedalen vest for planområdet. Det vurderes også at et eventuelt initialskred nedenfor planområdet ikke vil kunne bre seg inn på planområdet ved en retrogressiv skredutvikling.

Øst for planområdet ligger det et allerede eksisterende boligfelt, hvor det ble observerte berg i dagen. Det vurderes at planområdet ikke vil være utsatt for områdeskred fra øst.

Områdestabiliteten for planområdet er dermed tilfredsstillende.

4. Fundamentering og planering

Det forventes varierende beskaffenhet av løsmassene på området, fra torv til tørrskorpeleire.

Boligbygg anbefales direktefundamentert på berg eller på opparbeidet, fylling av kvalitetsmasser som pukk eller sprengstein, fra berg.

Utomhusområder som ikke er ømfintlige for setninger kan etableres som fylling over stedlige løsmasser. Ved etablering av fyllinger må vekstjord og røtter fjernes før det fylles på nye masser.

5. Berguttak og radon

Ut fra NGUs berggrunnskart vurderes stedlig berg til å være egnet til bruk i fylling.
I NGUs aktsomhetskart for radon er Brekke Vest kategorisert som "Moderat til lav".

Med vennlig hilsen

Rambøll avd. Geo. Sør/Øst

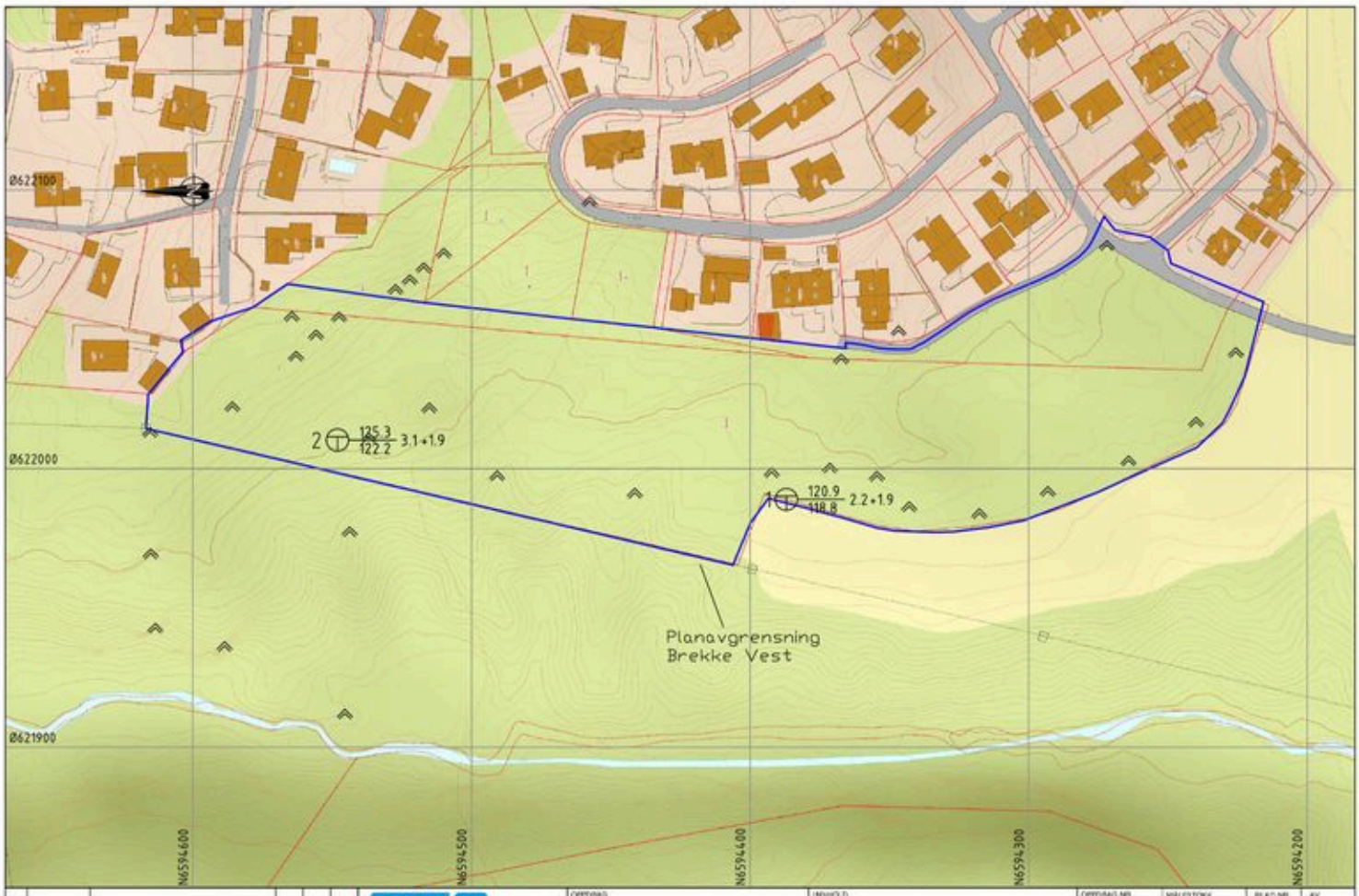
Utarbeidet av

Andreas Gjærum
Siv.ing Geotekniker

Kontrollert

Aiga de Zeeuw
Seniorrådgiver Geoteknikk

Vedlegg
Tegning 202 Situasjonsplan



01	25.04.2017	Skala, planavgrensning, berg i dagen	ANDG	ADZ	ANDG
00	06.03.2017		HAOH	ADG	ADG
REV.	DATO	ENDRING	TEGN	KONTR	GODKJ.

TEGNINGSSTATUS

RAMBØLL

Rambøll AS - Region Midt-Norge
P.b. 9420 Sluppen
Mellomila 19, N-7493 Trondheim
TLF: 73 84 10 00 - FAX: 73 84 10 60
www.rambøll.no

OPPDRAG: Brekke

OPPDRAGSGIVER: Skiptvet kommune

INNHOLD: SITUASJONSPLAN
Totalsondering
Berg i dagen

OPPDRAG NR.	MÅLESTOKK	BLAD NR.	AV
1350020842	1:1250	01	01

TEGNING NR.	REV.
202	01

SKIPTVET KOMMUNE

Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Frank van den Ring	FA-L13, HIST-17/534, HIST-16/662	20/619

Mindre endring av arealplankart for detaljregulering for Brekke vest

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
21/062	Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk	PS	27.05.2021
21/066	Formannskap	PS	08.06.2021
21/066	Kommunestyret	PS	15.06.2021

Forslag til vedtak:

Mindre vesentlig reguleringsendring av arealplankart for detaljregulering for Brekke vest med nummer 20160004 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 30.10.2017 vedtas jf. § 12-14 i pbl.

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Detaljregulering med plankart versjon 1D ble vedtatt 12.12.2017.

Planen ble ferdig utbygd i løypet av 2020 med tilrettelegging for infrastruktur med vei, trafo, lysstolper og overvannshåndtering med grøfter.

I løypet av 2020 til og med nå er boligbygging igangsatt for totalt 18 eneboligtomter.
Det er 4 tomter igjen for salg.

Vurdering

I løypet av bygging ble det utført endringer i byggeplanen.

Tomteplanen ble også tilpasset.

For å ordne opp i arealplankartet er det nødvendig å justere arealformålsgrenser til tomteplanen og tilrettelagte veier.

Følgende endringer er innarbeidet i revidert arealplankartet:

1. Plangrensen mot vest -> små justering av plangrense på grunn av veiskulder.

2. Vendehammer på enden av Brekkelia og tomtene T16 og T17.

3. Plassering av trafo og pumpestasjon innenfor avsatt areal for grønt areal GF01.

4. Tilrettelagt tursti fra Brekkeåsen gjennom Brekke vest og videre vestover til Hoelsbekken.

5. Tilrettelagt vei SV01 og SV02, Brekkelia, med veiskulder og grøfter.

6. Mindre endring av lekeplass med kode BLK01.

Konklusjon

Justeringer er vurdert som mindre vesentlig og intensjonen med vedtatt detaljregulering blir fremdeles ivaretatt. Bestemmelsene er fremdeles aktuelt.
Jf. § 1.9 i pbl er endringsforslag sendt 23.02.2021 som forelegging til Statsforvalteren og Fylkeskommunen med svarfrist 19.03.2021.

Det er ikke kommet merknader fra høringsinstanser jf. vedlagte brev.

Rådmannen foreslår å vedta vedlagt arealplankart, versjon 1E, som mindre vesentlig endring. Bestemmelser, vedtatt 12.12.2017, blir oppdatert med samme versjonsdato og refereres til plankart med nummer 1E. Etter vedtak blir dokumentene oppdatert med vedtaksdato og lagret i planregisteret for Skiptvet kommune.

Ikke vedlagte dokumenter:

-Kommuneplanen for Skiptvet kommune
-Håndbok N100 fra Statens vegvesen
-Veinormen (2016) fra Skiptvet kommune
-Veileder for Indre Østfold Renovasjon
-Detaljregulering for Brekke vest med plannummer 20160004, vedtatt 12.12.2017 (sak 17/534).

-se lenke for andre dokumenter i planregisteret:
http://webhotel3.gisline.no/Webplan_3015/gl_planarkiv.aspx?knr=3015&planid=20160004

Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk - 21/062

HU-PLT - behandling:
Enstemmig som innstillingen.

HU-PLT - vedtak:
Mindre vesentlig reguleringsendring av arealplankart for detaljregulering for Brekke vest med nummer 20160004 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 30.10.2017 vedtas jf. § 12-14 i pbl.

Formannskap - 21/066

FS - behandling:

Enstemmig som innstillingen.

FS - vedtak:

Mindre vesentlig reguleringsendring av arealplankart for detaljregulering for Brekke vest med nummer 20160004 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 30.10.2017 vedtas jf. § 12-14 i pbl.

Kommunestyret - 21/066

KS - behandling:

Enstemmig som innstillingen.

KS - vedtak:

Mindre vesentlig reguleringsendring av arealplankart for detaljregulering for Brekke vest med nummer 20160004 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 30.10.2017 vedtas jf. § 12-14 i pbl.

Vedlegg:

Arealplankart for detaljregulering for Brekke vest - plannr. 20160004 - mindre endring
Planbestemmelser for detaljregulering for Brekke vest vedtatt 12.12.2017
20160004 D plankart Brekke Vest 20171030
Skiptvet kommune - Uttalelse - Brekke Vest - endring - detaljregulering - PlanID 20160004 1E
Uttalelse til foreslått endring av detaljregulering for Brekke vest ved forenklet prosess

TEGNFORKLARING:

Feltnavn merket med "_o" betyr offentlig
Tomtenummering: T01 - T18

Bygg og anlegg
- Takkant
- Kraftlinje

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)
- BFS - Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse 1111
- BLK - Lekeplass 1610

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)
- SV - Kjøreveg 2011 (inkludert grøft og veiskulder)

GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)
- GF - Friområde 3040
- GAA - Kombinerte grønnstrukturformål 3900

HENSYNSSONER (PBL §12-6)
- H370_1 - Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler) 370

Juridiske linjer og punkt
- P — Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt - kunst
- Målelinje/Avstandslinje
- Midtlinje vassdrag
- Avkjøring
- Regulert møneretning

Påskrift
- Abc — Påskrift feltnavn
- Abc — Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc — Påskrift areal
- Abc — Påskrift utnytting
- Abc — Påskrift bredde
- Abc — Påskrift radius
- Abc — Påskrift plantilbehør
- Abc — Reguleings- og bebyggelsesplan - påskrift

Matrikkel Vegsit. (FKB)
- Veg

Høydeinformasjon (FKB)
- Høydekurve 1m

Revisjon - øvrige mindre justeringer 18.02.2021
Revisjon - T09 og T10, areal og eiendomsgrense - 15.06.2018
Revisjon - atkomstvei langs T16 og T17, vendehammer - 24.05.2018

FKB Basiskartet 1:1000 er tegnet med svak grågfarge

Dette kartet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift. Kartet er i samsvar med vedtaket.

endrer

Skiptvet kommune

REGULERINGSPLAN FOR
Boligfelt Brekke Vest
I MEIERIBYEN
MED TILHØRENDE BESTEMMELSER

UTM 32
FKB 1:1000
målestokk:1:1100

N

SAKSBEHANDLING IFØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Revisjon (deler sør og nord)

Kommunestyrets vedtak (E) mindre endring:	**KS 21/066**	**15.06.2021**
Kommunestyrets vedtak (D'):	**KS 17/100**	**12.12.2017**
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	FS 17/108	28.11.2017
Planforslag (D') til 2. behandling		**30.10.2017**
Offentlig ettersyn fra 15.09.2017 til 27.10.2017		
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	FS 17/065	12.09.2017
Planforslag (D) til 1. behandling revidert plan inkl. del nord		**02.08.2017**
Kommunestyrets vedtak (C): Brekke Vest - del sør	*KS 17/039*	*13.06.2017*
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	*FS 17/042*	*06.06.2017*
Planforslag (B) til 2. behandling		*20.04.2017*
Offentlig ettersyn fra 08.02.2017 til 24.03.2017		
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	*FS 17/007*	*07.02.2017*
Planforslag (A) til 1. behandling		*11.01.2017*
Høringsfrist		*02.12.2016*
Varsel om oppstart		*19.10.2016*
Planoppstarts vedtak	FS 16/087	18.10.2016

Plankart (E) dato utskrift: **18.06.2021**

PLANEN UTARBEIDET AV: PLT-FvdR **PLANID: 20160004** **TEGNNR. 1E**

SKIPTVET KOMMUNE

Klart vi kan !

Kvalitet – Engasjement – Samspill

Detaljregulering for boligfelt Brekke Vest

del Sør og Nord

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

Del av Gbnr. 56/2, 56/3 og 56/463 m.fl.

PlanID 20160004

Vedtatt dato: 12.12.2017
Sist revidert dato: **15.06.2021, jf. KS-sak 21/066**



3D illustrasjon av planområdet vest for Meieribyen i Skiptvet

Bestemmelser utarbeidet av PLT / FvdR, datert 11.01.2017

Nasjonalarealplannummer: 3015-20160004*

Revisjons nr.	***Dato:***	***Beskrivelse:***	***Utarbeidet:***
1B	***20.04.2017***	***Etter høring***	***FvdR***
1C	***16.06.2017***	***Etter 2. gangs behandling***	***FvdR***
1D'	***02.08.2017*** ***30.10.2017***	***Revidert sør og nord*** ***Oppdatert «Brekke Vest»***	***FvdR*** ***FvdR***
1E	***15.06.2021***	***Mindre endringer i plankart***	***FvdR***

Gjeldende bestemmelser er knyttet til arealplankartet:

20160004 tegnnr.

1A datert 11.01.2017 utskrift datert 11.01.2017

1B datert 20.04.2017 utskrift datert 20.04.2017

1C datert 16.06.2017 utskrift datert 16.06.2017

1D' datert 30.10.2017 utskrift datert 30.10.2017

1E datert 15.06.2021 utskrift datert 18.06.2021

**fotnote: kommunenummer ble endret jf. reformen om kommunesammenslåing.*

Innhold:

1. PLANENS HENSIKT 4

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET 4

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 6

3.1 Bebyggelse og anlegg (PBL. § 12-5 nr. 1) 7

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL. § 12-5 nr. 2) 8

3.3 Grønnstruktur (PBL. § 12-5 nr. 3) 8

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER 8

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (PBL. § 11-8 a) 8

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING 9

5.1 Før opprettelse av eiendommer 9

5.2 Før rammetillatelse 9

5.3 Før igangsettingstillatelse 9

5.4 Før bebyggelse tas i bruk 9

5.5 Tidsrekkefølge 9

1. Planens hensikt

Hovedhensikten med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for nytt boligfelt, basert på plan- og bygningsloven (PBL), med tilhørende infrastruktur.

Planområdets utstrekning er plassert på vestside i Meieribyen, kommunesenter i Skiptvet kommune, knyttet til eksisterende boligfelt med atkomstveier Brekkeveien og Brekkestubben.

Planområdet er vist med stiplet strek på plankartet, og omfatter hel / delvis kommunale eiendommer GBnr. 56/3 og 463, og privat eiendom 56/2.
Planomriss for hele planområdet Brekke Vest har størrelse 26,8 dekar.

Planområdet er delt i to deler:
Sør: 15,5 dekar, endret planforslag
Nord: 11,3 dekar, nytt forslag som utvidelse nordover.

Bebyggelse og anlegg:
Frittliggende småhusbebyggelse,
Enebolig, BFS01 – 03 og 04 – 06
Lekeplass, BLK01_o og BLK02_o

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
Kjørevei, SV01_o og SV02_o

Grønnstruktur:
Friareal, uteoppholdsareal, GF01 – 03_o
Kombinerte grønnstrukturformål, friareal og overvann, GAA01 – 03_o og 04_o

Hensynssoner:
Faresone – kraftlinje, H370_1
Frisiktlinjer, byggegrense

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr 1, 4,7)

2.1.1 Universell utforming

1. Del av felles område for friluft og lekeplass skal tilrettelegges til funksjonshemmede.

2. Utforming og materialbruk i løsninger laget etter prinsippene om universell utforming skal være en del av det integrerte designet og ikke spesialpassede egne løsninger.

3. For utendørsanlegg med spesielt vanskelig topografi og/eller i områder med spesielle naturkvaliteter skal grad av universell utforming vurderes.

4. Det skal etableres ledelinjer i vei- /gatenett mellom viktige samfunnsfunksjoner i planområdet. Internt i bygg og uteoppholdsområder skal det utformes trygge og logiske forbindelseslinjer.

2.1.2 Estetikk

1. Bygg, anlegg og uteområde skal tilfredsstille rimelige hensyn til estetisk godt uttrykk både i seg selv og i forhold til omgivelse. Skjemmende farger skal ikke tillates. Byggverk og uterom skal ha arkitektonisk kvalitet. I dette ligger det at det skal være kvalitet både teknisk, funksjonelt og visuelt. Med byggverk blir det i tillegg til bygg og ment teknisk anlegg som t.d. parkeringsplasser og inngangsparti.

2. Bygningene skal oppføres med maks. takvinkel på 45 grader.
   Bebyggelses lengderetning skal følge terrenget der dette er vist med pil i plankartet.

3. Uthus / bod og garasje skal ha samme bruk av materialer og farger som hovedhus. Uthus / bod og garasje kan ha avvikende takvinkel fra hovedhus, men være tilpasset dette. Bygningene skal fortrinnsvis ha trepanel eller kombinasjon av mur og trepanel. Farger i naturlig avdempede toner som hvit, rød, oker, grå, svart eller bruntoner. Tak skal være i tradisjonelle farger (rød, grå eller svart takstein/plater/skifer).

4. Det skal velges hustype som er tilpasset terrenget på tomta, slik at en unngår store skjæringer og fyllinger. Snitt som viser terrengtilpassing av hus skal legges ved byggesøknad. Avhengig av plassering og utstrekning, kan anleggelse av støttemur med høyde inntil 2 meter tillates.

5. Manøvrerings- og snuarealer skal opparbeides på egen eiendom.

6. Maksimalt 40 % av tomtas areal kan bebygges eller opparbeides med harde flater som vann ikke kan trenge igjennom.

7. Hvis parkeringsarealet som biloppstillingsplass er oppfylt ved innendørs parkering inngår arealet i beregningen av grad av utnytting. Nødvendig parkeringsareal skal ikke medregnes flere ganger i grad av utnytting og dermed forfaller kravet for biloppstillingsplass.

8. Det skal plasseres en postkasse til hver enkelt adresse på fellesplass i samordning med postleverandører.

9. Det skal avsette areal til søppeloppstillingsplasser i samsvar med veileder fra Indre Østfold Renovasjon (IØR) og etter godkjenning av kommunen og IØR.

2.1.3 Terrengbehandling

1. Terrenginngrep i sammenheng med anlegg for vei skal gjøres mest mulig tilpasset til lokale forhold. Skjæringer og fyllinger skal behandles på skikkelig måte med beplanting e.l..

2. Terrengbehandling skal skje ihht. vedtatt veinorm av kommunen for utbygging av veier, gangveier, tilgjengelighet til tomter e.l..

3. Atkomstveien kan ikke endres og er utgangspunkt for videre tomtedelingsplan.

2.1.4 Overvannshåndtering

1. I tillegg skal det jf. overflatevannhåndteringsplan utføres stikkerenne under hver enkelt avkjørsel til tomt fra kommunalvei.

2.2 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§12-7 nr 6)

1. Ved nye tiltak innenfor planområdet skal det tas hensyn til kultur- og landskapsverdier i området, slik at all utvikling skjer i tråd med overordnede verneinteresser.

Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske utgravinger belastes tiltakshaver.

2. Dersom det under anleggsarbeid treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

2.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr 2)

1. Nye bygg skal plasseres innenfor byggegrense vist på plankart og minst 4 meter fra nabogrense.
   Garasje, carport og frittliggende boder kan plasseres inntil 1,5 meter fra eiendomsgrense mot vei når denne ligger parallelt med veien og inntil 5 meter fra eiendomsgrense mot vei når garasjen e.l. er plassert vertikalt (tvers) på vei ihht. vedtatt veinorm av kommunen.

2. Byggegrense fra senter kraftlinje er 14,25 meter og Byggegrense iht. magnetisk felt er 23,0 meter fra senter kraftlinje.

2.4 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr 3)

1. Hver enkel husstand, eneboliger (eventuelt med utleie-enhet) og tomannsboliger, skal legge til rette avfallsplass til dunker på egen tomt. En skal legge til rette for felles avfallsplasser leilighetsbygg. (jf. regler og veileder fra IØR)

2. Avfallsplassene skal ikke settes opp i nærheten til lekeplasser.

2.5 Samfunnssikkerhet (§12-7 nr 1, 2, 4)

1. Det skal installeres radonsperre i boligbygg.
2. Alle boenheter skal ha mindre en L_{den} 55dB på privat uteplass.

2.6 Eierform (§ 12-7 nr 14)

1. Feltnavn merket med «_o» er offentlig.

2.7 Krav om undersøkelser ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr 12)

1. Grunnlagsrapport om forurensende masser skal utarbeides i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

2.8 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (herunder utomhusplan) (§ 12-7 nr.12)

1. Ved innsending av byggesøknad skal det legges tegninger jf. kravet med hensyn til alle aktuelle tiltak, eksempel vern av vegetasjon, sikring mot skrenter, avstander, murer, trapper, gjerder, uteoppholdsareal, m.m. og illustrasjonsplan / utomhusplan med tomtedeling for omsøkt delarealet / byggetrinn.

3. Bestemmelser til arealformål

Gi nødvendige bestemmelser for de enkelte arealformålene i planen

3.1 Bebyggelse og anlegg (PBL. § 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (Feltnavn BFS01, 02, 03, 04, 05, 06)
Utforming (§12-7 nr 1)

1. Universell utforming:
   Boliger skal utføres ihht prinnsippene om universell utforming.

2. Parkering:
   Minst 2 biloppstillingsplasser per boenhet.
   Biloppstillingsplass skal ha et areal på minimum 18 m².

3. Boligbygninger:
   Maksimum mønehøyden er 8,00 meter over gjennomsnitt planert terreng til bebyggelse.
   Maksimum gesimshøyden er 6,00 meter over gjennomsnitt planert terreng til bebyggelse.
   Formål til boligbebyggelse er jf. PBL ikke godkjent til fritidsbruk.

4. Andre bygninger på tomt:
   Mønehøyd for uthus / bod og garasje kan være maks 5 meter over gjennomsnitt planert terreng til bebyggelse.

3.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse (Feltnavn BFS01, 02, 03, 04, 05, 06)
Utforming (§12-7 nr 1)

1. Områder med kode BFS01 – BFS06 er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse, eneboliger med tomtestørrelse cirka snitt 800 m² per boenhet.
   Prosent bebygd areal er %-BYA: 30 %
   Lengderetning av bebyggelse / møneretning er vist på plankart for BFS01, 02, 04, 05 og 06. BFS03 kan velges møneretning fritt, vinkelrett eller parallelt med veien.
   Det kan bygges (dobbelt) garasje / carport, og bod.

2. Eventuelt sekundærleilighet til enebolig:
   Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds/soverom og sanitærrom. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedleiligheten / boligen og et bruksareal på minimum 25 m² og maksimum 70m².

3.1.3 Lekeplass (Feltnavn BLK01 og 02)

1. Lekeplassen er felles for boliger innenfor planområdet. Arealet skal ha maks helning 1:3 og god tilkomst fra boliger. Avsatte områder blir universell utformet slik at flere brukere kan bruke områder.

2. Felles bord, benker, sitteplass skal etableres på eller i nærheten av nærlekeplassen. Lekeplasser skal ha kreativt innhold og en utforming som innbyr til allsidige aktiviteter, også vintertid. Masser som skal brukes på utearealer planlagt bruk til lek og opphold skal tilfredsstille normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

3.1.4 Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette/disse bygeområdene) (§ 12-7 nr 1, 4, 5 og 7):

1. Tilgjengelighet til tomt og boenhet fra atkomstvei må utformes ihht. vedtatt veinorm av kommunen.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL. § 12-5 nr. 2)

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Feltnavn SV01, 02)
Utforming (§ 12-7 nr 1)

1. Samferdselsanlegg skal utformes ihht. vedtatt veinorm av kommunen.

2. Atkomstvei (Feltnavn SV01 og 02)
   Veien får 4 meter asfaltert veibane med skulder og grøft på begge sider for overflatevannbehandling og snøsamlingsplass om vinteren. Hver avkjørsel til tomt skal ha stikkerenne. Atkomstvei skal brukes også til gang- /sykkelvei som skal knyttes til eksisterende nett. Vendeplassen skal utformes ihht. vedtatt veinorm av kommunen.

3. Infrastruktur
   Nettstasjon og trafo skal plasseres i boligfeltet i første byggetrinn innenfor avsatt område til GF01.

4. Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr 7)
   Atkomstvei i boligfelt skal ha fartsgrense 30 km/t. Det skal anlegges møteplasser og fartshumper.

3.3 Grønnstruktur (PBL. § 12-5 nr. 3)

3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur (Feltnavn GF01, 02, 03 og GAA01, 02, 03)
Utforming (§12-7 nr 1)

1. Avsatt grønnstruktur i boligfelt skal ikke omdisponeres i senere tid.

3.3.2 Friområde (Feltnavn GF01, 02, 03)

1. Friområde er til fri lek og opphold og skal mest mulig beholdes uberørt.
   Det kan etableres stier og eventuelt sikringsgjerder mot EL-mast m.fl..

3.3.3 Grøntstruktur generell (Feltnavn GAA01, 02,03)

1. GAA01 i feltet skal være regulert til overvannshåndtering videre til bekk vestover utenfor planområdet.
   GAA02 skal være regulert til både turdrag (stikkvei) og åpen grøft for overvannshåndtering fra Brekkeåsen gjennom planen til GAA01 og videre til bekk. Turdrag skal plasseres innen avsatt område slik at helningsgraden mest mulig tilpasset ulike brukere.
   GAA03 skal fungere som åpen grøft, skille mellom jordbruk og planområdet.

4. Bestemmelser til hensynssoner

Gi nødvendige bestemmelser til planens hensynssoner slik at hensynssonene får rettslig innhold
Hensynssoner jf. § 12-6:

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (PBL. § 11-8 a)

1. Frisiktsoner (Feltnavn H140_01, 02)
   Frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over planen til tilstøytende veier. Unntak er trafikkskilt og adresseskilt.

2. Faresoner (Feltnavn H370_1 og 2)
   Faresoner er avsatt området innenfor planområdet med byggeforbud. Sone er 14,25

meter bredde fra senterlinjen av høyspenningsanlegg. De to master til kraftlinje har en sikringssone av 5 meter rundt fundamentene. Det er ikke tillatt med gravearbeid e.l..

5. Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

5.1 Før opprettelse av eiendommer

1. Regulerte arealer for samferdselsanlegg er utgangspunkt for tomtedelingsplan og for trinnvis utbygging. En kan bygge ut boligfelt ifølge boligfelt
   BFS01, 4 tomter langs Brekkestubben,
   BFS06, 1 tomt atkomst fra Fjellveien
   og
   BFS02, 6 tomter langs ny atkomstvei og
   BFS03, 3 tomter nord for lekeplassen BLK01.
   BFS04, 2 tomter nordover langs ny atkomstvei
   BFS05, 2 tomter nordover langs ny atkomstvei

5.2 Før rammetillatelse

1. Gjelder tilrettelegging av infrastruktur før en kan behandle byggesøknad for alle nye bygg og anlegg. Disse tiltak er en del av utomhusplanen.
2. For hvert byggetrinn med del av hoved atkomstvei til boligfeltet skal det utarbeides illustrasjonsplan / utomhusplan som vedlegg til byggesøknaden.
3. Det er krav til å utarbeide plan for utbygging med hensyn til anleggstrafikk gjennom eksisterende boligfelt langs veien Brekkeveien med fartsgrense 30 km/t og fartshumper. Plan for utbygging skal inneholde traséløsning for gående og syklende under utbygging. Tiltaksplan for bygg- og anleggsstøy ifølge T-1442 / 2016 kap. 4.

5.3 Før igangsettingstillatelse

1. Før igangsettingstillatelse blir gitt for hvert byggetrinn, skal nødvendig løsning for vei (samt grøfter og stikkrenne), sikringstiltak, vann, avløp og overvannbehandling være etablert. Overvannbehandlingen skal utformes med nødvendige tiltak mot flom / ras helt ned mot bekken.
2. Det skal etableres midlertidig vendhammer for renovasjonsbil, lastebil e.l. i enden av veien ved utbygging.
3. Før igangsettingstillatelse blir gitt for terrengarbeidet skal det legges fram plan for overflatevannbehandling under bygg og anlegg med midlertidig samlingsplass for å unngå avrenning av urenset vann til vernet bekk / landbruk som ligger utenfor planområdet.
4. Aktuelle andre tiltak som må være på plass før igangsettingstillatelse:
   energiforsyning (evt. fjernvarme), veilys, telekommunikasjon (fiber), brannhydranter, grønnstruktur med turstier.

5.4 Før bebyggelse tas i bruk

1. Lekeplassen BLK01 og 02 skal være etablert før bebyggelse tas i bruk.

5.5 Tidsrekkefølge

1. Planområdet kan utbygges trinnvis over lengre tid i sammenhengende deler fra sør til nord. Nettstasjon skal plasseres i første byggetrinn (se GF01).

SKIPTVET KOMMUNE

ABCHUS AS
Postboks 399
1401 SKI

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
CM	21/297 - 5 / BJOERI	21.01.2022

Gnr 56 Bnr 465 - Oppføring av enebolig
FERDIGATTEST

Søknad om ferdigattest mottatt her den 11.01.2022 og komplettert den 19.01.2022.

Eiendom : Brekkestubben 2, 1816 SKIPTVET
Tiltakshaver : Ida Nordlien og Chris Normanseth, Mortvedtveien 11, 1880 EIDSBERG
Ansv. søker : ABCHUS AS, Postboks 399, 1401 SKI

Tillatelse til tiltak er gitt i delegert vedtak PLT 29/2021 datert 07.05.2021.

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

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

1. Søknad om ferdigattest datert 06.01.2022
2. Gjennomføringsplan datert 19.01.2022
3. Dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier
4. Oppdatert situasjonsplan
5. Oppdaterte tegninger
6. Dokumentasjon om tiltakets plassering

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

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

Hilsen

Øyvind Thømt
Virksomhetsleder PLT
Skiptvet kommune

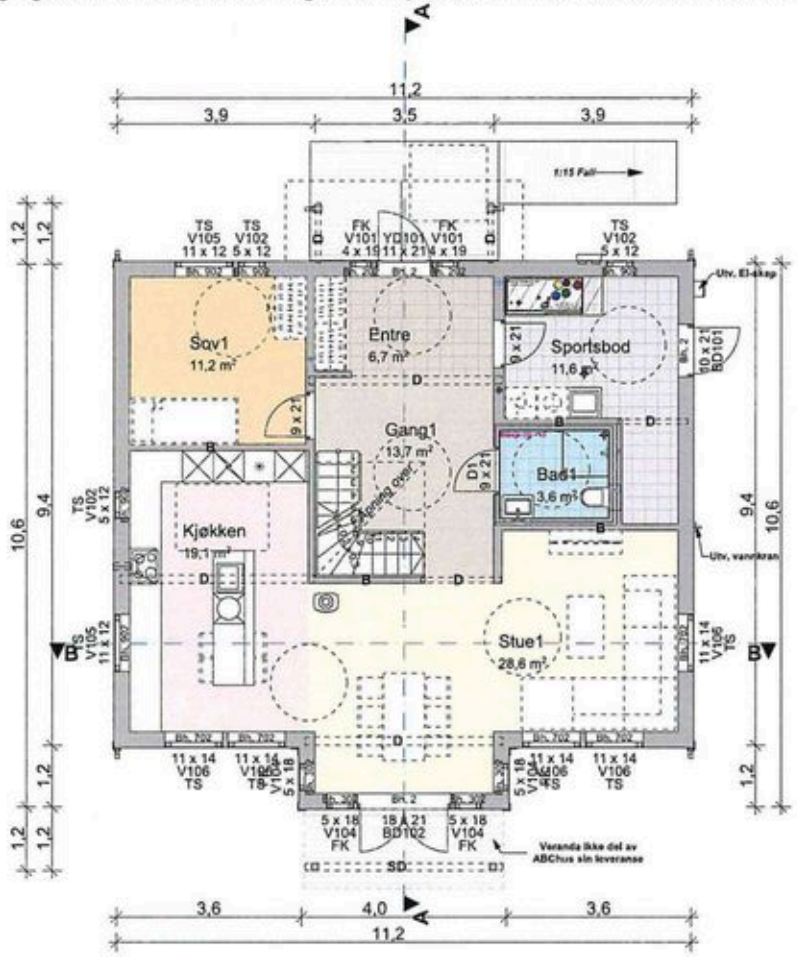
Bjørn B. Eriksen
Ingeniør
Skiptvet kommune

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

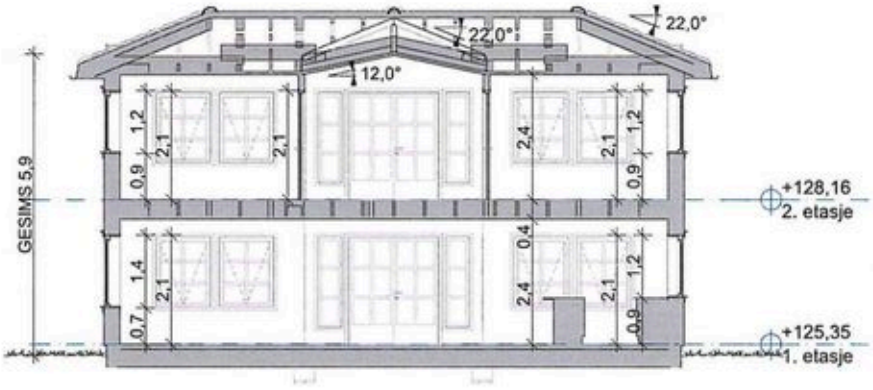
Kopi til:
Ida Nordlien og Chris Normanseth

Mottakere:
ABCHUS AS

Disse tegningene er ABCHus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett



Hovedetasje



B

Vegger/dragere:
SD - *Synlig drager*
D - *Skjult drager*
B - *Bærende vegg*
T - *Teknisk vegg*

Vinduer:
TS - *Toppsving*
FK - *Fastkarm*
SH - *Sidehengslet*

Teknisk:
EL - *Sikringsskap*
VANN - *Vannskap*
N.H. - *Nedsenket himling*

BRA (Bruksareal)	
2. etasje	*98,9*
Hovedetasje	*99,0*
	197,8 m²
BRA (Overbygget)	
Hovedetasje	*6,6*
	6,6 m²
BTA (Bruttoareal)	
2. etasje	*112,2*
Hovedetasje	*112,2*
	224,5 m²
BYA (Bebygd Areal)	
Hovedetasje	*120,4*
	120,4 m²
Grunnflate	
Hovedetasje	*110,0*
	110,0 m²

F	Byggemeldingstegninger	BS	MH	29.03.2021
E	Kontraktstegning	BS	MH	23.03.2021
D	Teknisk vurdering	PRO	PRO	23.03.2021
C	Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100)	BS	MH	23.03.2021
B	Skisseprosjekt 8000-03-315	BS	MH	23.03.2021
A	2020 Huskatalog	BS	ALK	2020

1020864
Adele R - 2020

abchus

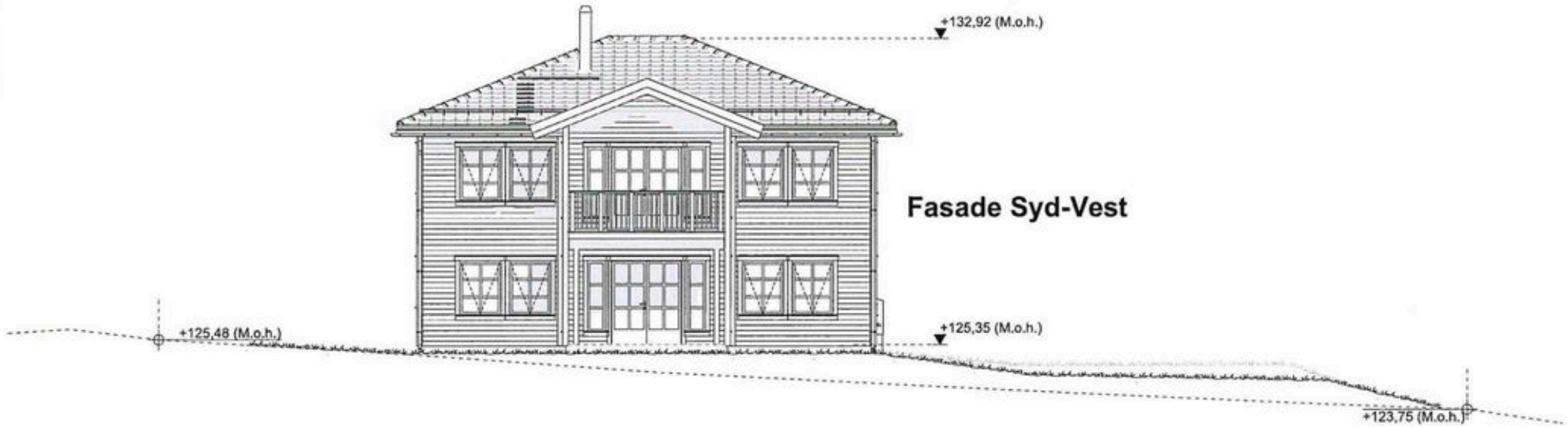
Chris Normanseth
Brekkestubben 2, 1816 Skiptvet

Skiptvet
56/465

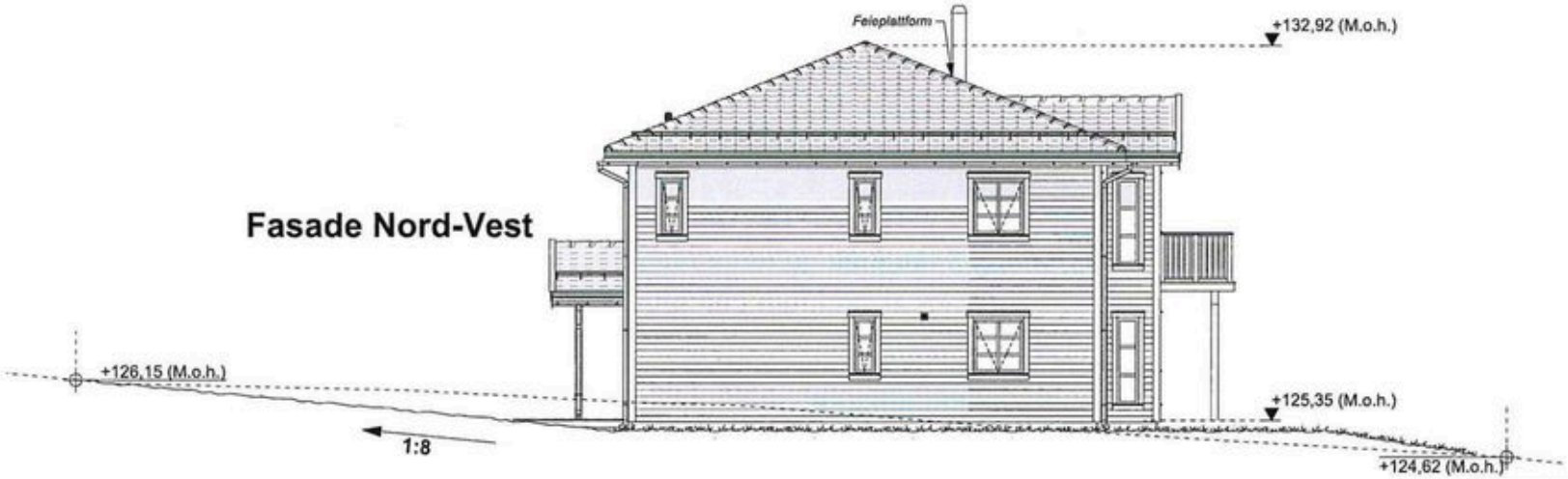
Hovedetasje, Snitt B
29.03.2021 - 12:10
REV 6.1
2020 Adele (R) - v1 - Rev.D - ARK - 20.11.2020
1:100 | A3 | 3

Fil Navn: 1020864 - 2020 Adele (R) - v1 - Rev.D - 29.03.2021.pln

Disse tegningene er ABCHus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett



Fasade Syd-Vest



Fasade Nord-Vest

Eksisterende terreng

Nytt terreng

Rekkverk/gjerder på murer og skjæringer er ikke en del av ABChus sin leveranse

F	Byggemeldingstegninger	BS	MH	29.03.2021
E	Kontraktstegning	BS	MH	23.03.2021
D	Teknisk vurdering	PRO	PRO	23.03.2021
C	Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100)	BS	MH	23.03.2021
B	Skisseprosjekt 8000-03-315	BS	MH	23.03.2021
A	2020 Huskatalog	BS	ALK	2020

1020864
Adele R - 2020

abchus

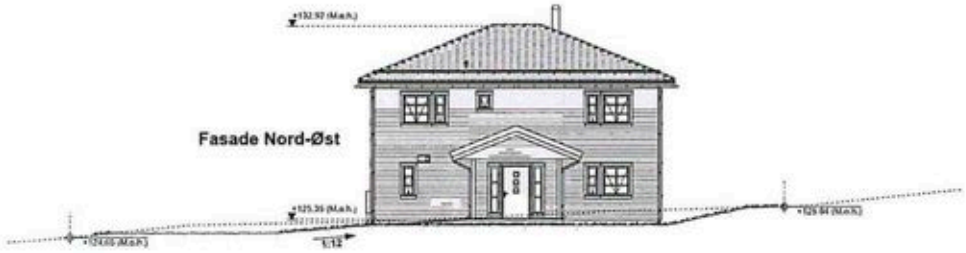
Chris Normanseth
Brekkestubben 2, 1816 Skiptvet

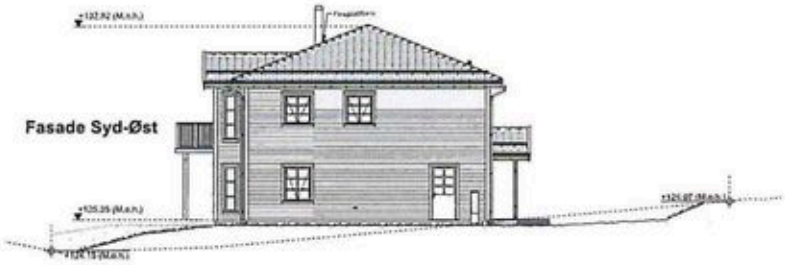
Skiptvet
56/465

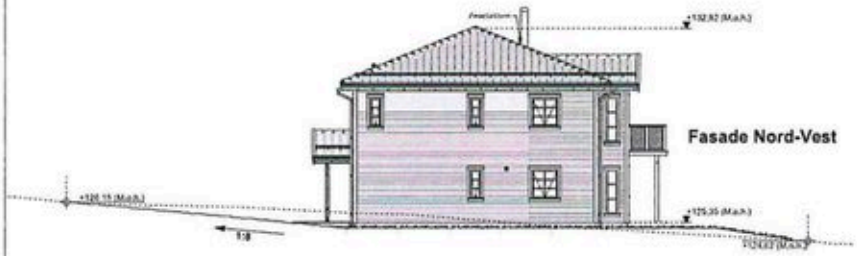
Fasade 3 og 4
29.03.2021 - 12:10
REV 6.1
2020 Adele (R) - v1 - Rev.D - ARK - 20.11.2020
1:100 | A3 | 5

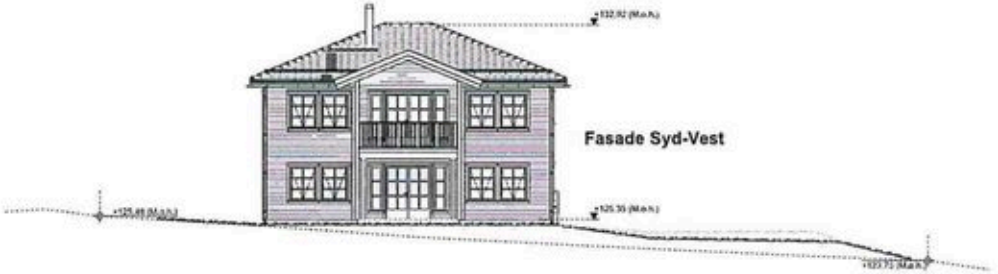
Fil Navn: 1020864 - 2020 Adele (R) - v1 - Rev.D - 29.03.2021.pln

Disse tegningene er ABCHus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett





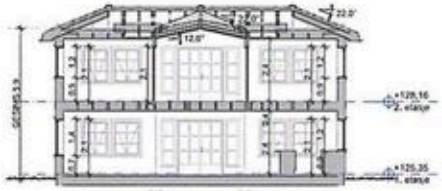




BRA (Bruksareal)	
2. etasje	*98,9*
Hovedetasje	*99,0*
	197,8 m²
BRA (Overbygget)	
Hovedetasje	*6,6*
	6,6 m²
BTA (Bruttoareal)	
2. etasje	*112,2*
Hovedetasje	*112,2*
	224,5 m²
BYA (Bebygd Areal)	
Hovedetasje	*120,4*
	120,4 m²
Grunnflate	
Hovedetasje	*110,0*
	110,0 m²



A



B

Eksisterende terreng

Nytt terreng

Rekkverk/gjerder på murer og skjæringer er ikke en del av ABChus sin leveranse

F	Byggemeldingstegninger	BS	MH	29.03.2021
E	Kontraktstegning	BS	MH	23.03.2021
D	Teknisk vurdering	PRO	PRO	23.03.2021
C	Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100)	BS	MH	23.03.2021
B	Skisseprosjekt 8000-03-315	BS	MH	23.03.2021
A	2020 Huskatalog	BS	ALK	2020

1020864
Adele R - 2020

abchus

Chris Normanseth
Brekkestubben 2, 1816 Skiptvet

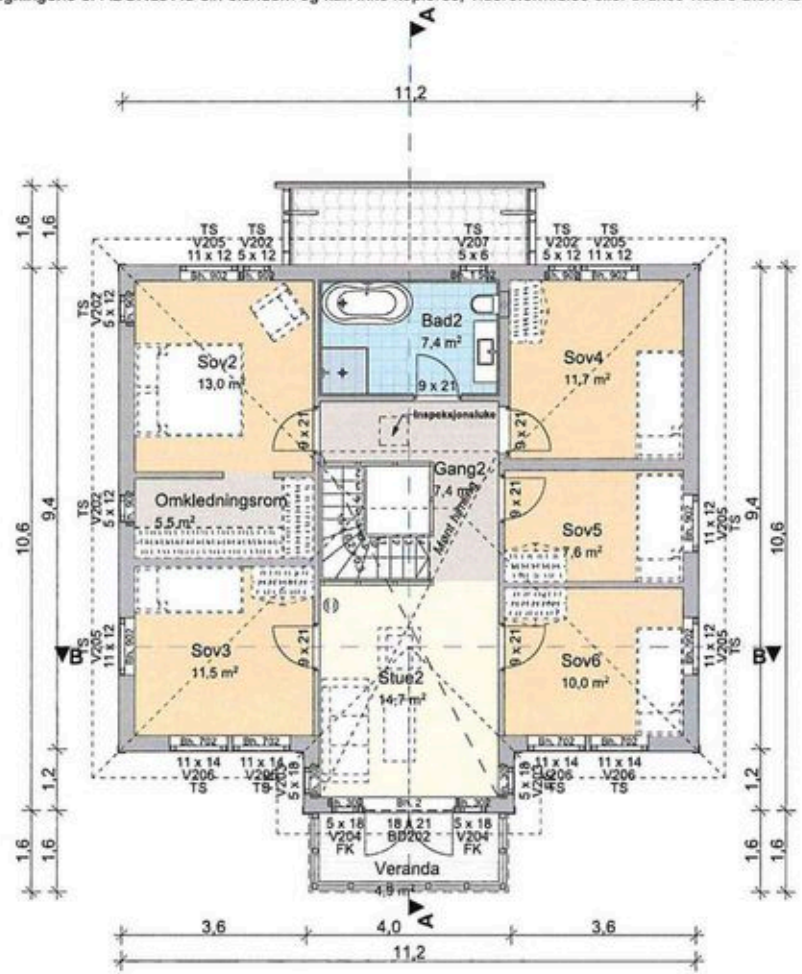
Skiptvet
56/465

Alle Fasader og Snitt
29.03.2021 - 12:10
REV 6.1

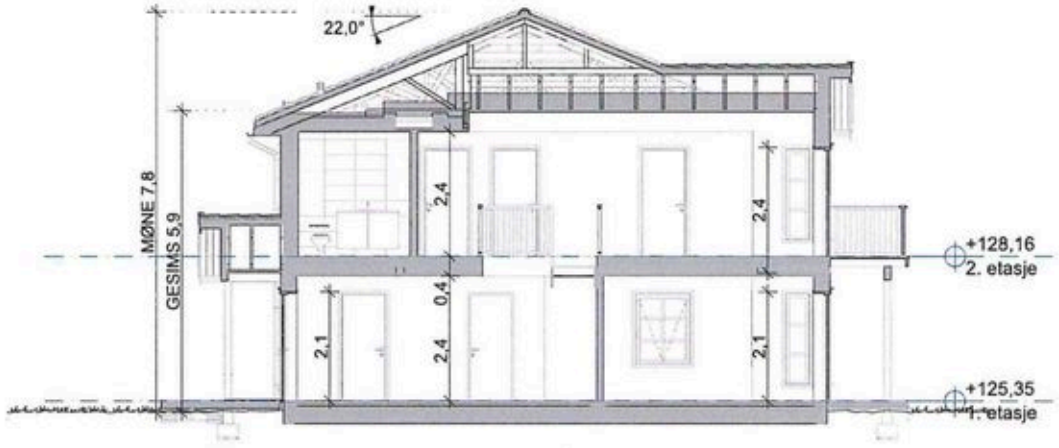
2020 Adele (R) - v1 - Rev.D - ARK - 20.11.2020
1:200 | A3 | 6

Fil Navn: **1020864 - 2020 Adele (R) - v1 - Rev.D - 29.03.2021.pln**

Disse tegningene er ABCHus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett



2. etasje



A

Vegger/dragere:
SD - *Synlig drager*
D - *Skjult drager*
B - *Bærende vegg*
T - *Teknisk vegg*

Vinduer:
TS - *Toppsving*
FK - *Fastkarm*
SH - *Sidehengslet*

Teknisk:
EL - *Sikringsskap*
VANN - *Vannskap*
N.H. - *Nedsenket himling*

BRA (Bruksareal)	
2. etasje	*98,9*
Hovedetasje	*99,0*
	197,8 m²
BRA (Overbygget)	
Hovedetasje	*6,6*
	6,6 m²
BTA (Bruttoareal)	
2. etasje	*112,2*
Hovedetasje	*112,2*
	224,5 m²
BYA (Bebygd Areal)	
Hovedetasje	*120,4*
	120,4 m²
Grunnflate	
Hovedetasje	*110,0*
	110,0 m²

F	Byggemeldingstegninger	BS	MH	29.03.2021
E	Kontraktstegning	BS	MH	23.03.2021
D	Teknisk vurdering	PRO	PRO	23.03.2021
C	Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100)	BS	MH	23.03.2021
B	Skisseprosjekt 8000-03-315	BS	MH	23.03.2021
A	2020 Huskatalog	BS	ALK	2020

1020864
Adele R - 2020

abchus

Chris Normanseth
Brekkestubben 2, 1816 Skiptvet

Skiptvet
56/465

2. etasje, Snitt A
29.03.2021 - 12:10
REV 6.1

2020 Adele (R) - v1 - Rev.D - ARK - 20.11.2020
1:100
A3
2

Fil Navn: 1020864 - 2020 Adele (R) - v1 - Rev.D - 29.03.2021.pln

Skiptvet kommune
Adresse Storveien 28, 1816
Telefon

Utskriftsdato: 02.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

WI31160102 Kommunale erklæringer Kilde: Skiptvet kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3116 **Gårdsnr.:** 56 **Bruksnr.:** 465
Adresse: Brekkestubben 2, 1816 SKIPTVET
Referanse: 306250025

Melding

Vi finner ingen informasjon om dette produktet i våre arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

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

Megleropplysninger

0100 Eiendomsinformasjon

Kommunenr.	3116	**Gårdsnr.**	56	**Bruksnr.**	465	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Brekkestubben 2, 1816 Skiptvet								
Hjemmelshaver:	Therese Nygaard og Thomas Gromholt								
Fester:									

0102 Kommunale erklæringer/ stedbundne heftelser

	Ja	Nei
Foreligger det erklæringer/ stedbundne heftelser		X

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

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

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

1800 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

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

1802 Tilknytning til vei

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

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

1900 Kommunale avgifter og gebyr

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

Vannmåler	Ja: X	Nei:

Eiendommen har restanse beløp på kommunale avgifter på kr 0,00. pr 04.02.2025

2000 Legalpant

	Ja	Nei
Er det heftelser med legalpant på eiendommen		X

Kommentar til hele ordren:

Utskriftsdato: 28.01.2025

Indre Østfold brann og redning IKS

Adresse: Postboks 154, 1851 Mysen
Telefon: 91590005

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3116	Gårdsnr.	56	Bruksnr.	465	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	6397366501	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	300874796	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Brekkestubben 2, 1816 SKIPTVET

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6397366501

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.

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:
Brekkestubben 2, 1816 Skiptvet
Gnr. 56, Bnr. 465, Skiptvet kommune.

Oppdragsnummer:
306250025

Meglerforetak: PrivatMegleren Gamle Oslo

Saksbehandler: Robert Borgås

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 970 76 899

E-post: robert.borgas@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.
