ASK
EIENDOMSMEGLING

# STEGENVEIEN 712





# INNHOLD

## Hva leter du etter?


Velkommen til 4

Nøkkelinformasjon 8

Beliggenhet 33

Plantegning 34

Eiendommen 37

Tekniske dokumenter 52

# VELKOMMEN TIL

## Stegenveien 712

Velkommen til Stegenveien 712, 714, 716 og 718 - En eiendom med historisk sus!

Denne flotte eiendommen er godt kjent som Godheim, "sentrum" på Stegen. Godheim betyr "en god heim". Her ble det etablert landhandel i 1892 og har vært et viktig knutepunkt på Stegen. Her har det vært stor aktivitet med Landhandleri, melkemottak, bussvirksomhet, bensinstasjon, postkontor, telefonsentral og kultursenter. Det er ca 1 km til skihytte, lysløype med snøkanoner og flott turterreng til Skimtefjell

Det originale huset ble bygget i sveitserstil. Bygningen har senere  blitt forandret flere ganger. Boligen har i dag 4 boenheter fordelt på 2 etasjer



Jonas Wright Olaussen
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner
41368141
jwo@askeiendomsmegling.no







# NØKKELINFO

## Stegenveien 712

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 7 590 000 |
| Omkostninger | 190 922 |
| Totalpris | 7 780 922 |
| Bruksareal | 656 m² |
| BRA-i | 427 m² |
| BRA-e | 229 m² |
| Soverom | 10 |
| Bad | 4 |
| Eierform | Eier |
| Byggeår | 1900 |
| Tomt | 12 191 m² eiet tomt |














































SKOLE
ZR656














NORA
















1822

















# BELIGGENHET

## Her finner du boligen

Velkommen til Stegenveien 712, 714, 716 og 718 - En eiendom med historisk sus!

Eiendommen har en fin beliggenhet i landlige omgivelser, ca. 8 km fra Spydeberg sentrum. Området byr på friluftsaktiviteter, med turmuligheter i umiddelbar nærhet og kort vei til innsjøen Lyseren, med båt- og bademuligheter. På vinterhalvåret har man lysløype med ny kunstsnøtrasé i nærheten. I Spydeberg sentrum finnes barnehage, barneskole, ungdomsskole, bank, post i butikk, forretningssenter og
kommunikasjoner (ca. 45 minutter til Oslo S). Området er barnevennlig.

# PLANTEGNING

## Stegenveien 712

Leilighet 712

Leilighet 714

Leilighet 716

Leilighet 718

Uthus, 34 m2.

Garasje, 100 m2.

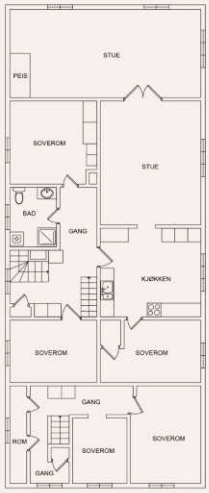


3. ETASJE

OMRÅDE
1821 SPYDEBERG

MEGLER
BRITA SOFIE FURUSETH

GATE
STEGENVEIEN 712




Plantegningen er ment som en illustrasjon og er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

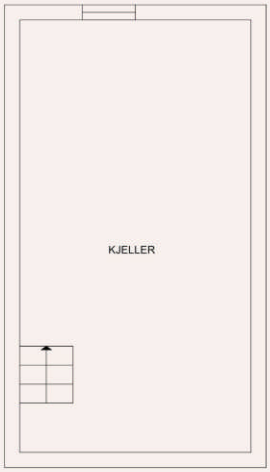
ASK EIENDOMSMEGLING STUDIO EIK

KJELLER

OMRÅDE
1821 SPYDEBERG

MEGLER
BRITA SOFIE FURUSETH

GATE
STEGENVEIEN 712




Plantegningen er ment som en illustrasjon og er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

ASK EIENDOMSMEGLING STUDIO EIK



# EIENDOMMEN

## Spennende og landlig eiendom med rik historie | Solrike uteområder | 4 boenheter | Gode leieinntekter

**Adresse**
Stegenveien 712, 1821 Spydeberg

**Registerbetegnelse**
Gnr. 482, Bnr. 3, Indre Østfold kommune.

**Pris**

| | |
|---|---|
| Prisantydning | kr 7 590 000,- |
| Omkostninger | kr 190 922,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr 7 780 922,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr 7 780 922,- |

**Omkostningene består av**
Tinglysingsgebyr pr. pantobl. kr 500,-
Tinglysingsgebyr skjøte kr 500,-
Attestasjonsgebyr kr 172,-
2,5% dokumentavgift kr 189 750,-
Sum omkostninger kr 190 922,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Kommunal info**
Kommunale avgifter pr. år: Kr 18 215.25,- pr. år 2023
De kommunale avgiftene inkluderer;
Renovasjonsgebyr, slam, samt feie- og tilsynsavgift.
Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.
Renovasjonsavgift pr. år: kr 13455,- pr. 2023

**Forretningsfører**
Forsikringsselskap: Frende Skadeforsikring
Polisenummer: 1224461

**Areal**
BRA/P-rom: 656 m²/405 m².
BRA-i: 427 m²
BRA-e: 229 m²
Arealet er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert av megler. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

**Antall soverom**
10

**Eierform**
Eier

**Boligtype**
Flermannsbolig

**Parkering**
Garasje og gårdsplass.

**Tomtebeskrivelse**
Tomtestørrelse 12 191 m² eiet tomt.
Eiet tomt på 12191 m². Stor og historisk eiendom. Eiendommen er delvis skrånende mot nordvest. Skogsområdet på østsiden av eiendommen er på ca. 5 100 m². Ellers er tomta pent opparbeidet med store plenarealer og diverse beplanting. Uthus for postkasser og renovasjon ved innkjørsel. Parkering

skjer i stor, gruset gårdsplass eller i garasje.

### Byggeår
1900 ifølge takstmann/selger/kommunen.

### Innhold
Leilighet 712
1. etasje: Gang, Terrasse.
2.etasje: Bad/vaskerom, Gang, Kjøkken, Peisstue, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3.

Leilighet 714
1. etasje: Bad/vaskerom, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Terrasse.

Leilighet 716
1. etasje: Bad/vaskerom, Entré, Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bod, Bod 2, Terrasse.

Leilighet 718
1. etasje: Bad/vaskerom, Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue, Soverom, Garderobe, Bod, Terrasse.
2. etasje: Gang, Soverom, Soverom 2, 2 Kott.

Uthus, 34 m2.

Garasje, 100 m2.

### Standard
Bygningen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, alder tatt i betraktning. Dog påvist avvik befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer i tiden som kommer.

UTENDIG:
Terrasse i forbindelse med leilighet 718. Av aterialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Terrasse på 13 m², vendt mot sydvest, med tilgang fra leilighet 712 og hagen. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og levegg mot nabo er av malt trevirke.

Terrasse på 18 m², i forbindelse med leilighet 714, vendt mot sydvest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og det er malt trevirke på rekkverket.

Terrasse på 18 m², vendt mot sydøst, med tilgang fra leilighet 716. Terrassen er delvis bordlagt, ellers belegningsstein fra gårdsplassen og til leiligheten.

INNVENDIG:
Leilighet 718.
Gulvoverflater:
1. etasje: Belegg, laminat. 2. etasje: Laminat og malt tregulv.
Veggoverflater:
1. etasje: Panel, Smartpanel, Malte/tapetserte plater. Våtromsmaling på bad. 2. etasje: Malte/tapetserte plater og panel.

Leilighet 712:
Gulvoverflater:
1. etasje: Belegg. 2. etasje: Parkett, tregulv, belegg og fliser.
Veggoverflater:
1. etasje: Panel. 2. etasje: Malte/tapetserte plater. Laminatplater, panel og fliser.

Leilighet 714.
Gulvoverflater: Gjennomgående belegg.
Veggoverflater: Plater med malt glassfiberstrie.
Våtromsmaling på bad.

Leilighet 716:
Gulvoverflater: Laminat, fliser og belegg.
Veggoverflater: Plater med malt glassfiberstrie.
Våtromsmaling på bad.

Himlinger:

Smartpanel, malte plater og panel.

Innvendige trapper:
Leilighet 718: Rettløpstrapp til 2. etasje. Teppe i trappetrinn. Trapp til loft (ikke målbart areal).
Leilighet 712: Rettløpstrapp til loft. Vinkeltrapp av tre med malte rekkverk og vanger mellom etasjene.

Innvendige dører: Dører i forskjellig utførelse og alder.

VÅTROM:
Leilighet 718: Eldre bad med noe fornyelse. Vegger malt med våtromsmaling. Belegg på gulvet. Av innredninger finnes servantinnredning med profilerte, lyse dører, overliggende speil,
belysning, side- og veggskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det
montert toalett. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Rommet varmes opp via panelovn på veggen. Rommet ventileres naturlig via ventil i veggen.

Leilighet 712: Bad med fliser på vegger og gulv, noe malte plater. Av innredninger finnes servantinnredning med profilerte, lyse fronter og overliggende speil. Dusjkabinett (2024) er plassert i hjørnet, og har dør av glass. Dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Rommet ventileres naturlig via ventil i veggen.

Leilighet 714: Bad/vaskerom, pusset opp rundt 1999, med belegg på gulvet og plater malt med våtromsmaling på vegger. Av innredninger finnes servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overliggende speil og sideskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører av pleksiglass. Dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Rommet ventileres naturlig via ventil i taket og i vinduet.

Leilighet 716: Bad/vaskerom, pusset opp rundt 1999. Det er fliser på gulvet og plater på vegger, malt med våtromsmaling. Av innredninger finnes servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overliggende speil, belysning og sideskap. Det er installert dusjkabinett (2022) med dører av glass. Dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Rommet ventileres naturlig via ventil i taket.

KJØKKEN:
Leilighet 718: Kjøkken pusset opp i 2021, med innredning (kjøpt brukt samt nye benkeplater og vask). Innredningen har profilerte, malte fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenvasken er av rustfritt stål, er nedsenket benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum.
Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri. Det er montert belysning og det er lagt plater på veggen mellom
skapene.

Leilighet 712: Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen har slette trefronter. Oppvaskbenken av rustfritt stål, inneholder vaske
- og skyllekum. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr. Det er over vaskebenk montert fliser og belysning.

Leilighet 714: Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 1999, og har profilerte, lyse
fronter og laminerte benkeplater og benkeplater av eik. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og er ført ut av veggen. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen.

Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Det er montert fliser på veggen mellom over- og underskap.

Leilighet 716: Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 1999, og har profilerte, lyse
fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenventilatoren fra Flexit, er plassert over plass til komfyr. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Det er montert fliser og belysning mellom over- og underskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Ventilasjon - Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og vegger.

Oppvarming:
Leilighet 718: Mursteinspipe, tilkoblet vedovn i stue.
Leilighet 712: Åpen peis i peisestue.
Leilighet 714: Luft til luft varmepumpe i stue, fra 2015.
.
Leilighet 718: Panelovn på badet.
Leilighet 712: Varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.
Leilighet 714: Varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.
Leilighet 716: Varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Eldre sentralfyr i kjelleren, denne er ikke i bruk, og er derfor ikke vurdert. Radiatorovner på vegger er ikke funksjonelle, sentralfyr er ikke i drift.

Annet:
Varmtvannstank for leilighet 718, på 200 liter, er fra 2006 og er plassert i kjeller. Resterende varmtvannstanker (3 stk.) er plassert i felles kjeller og er på 200 liter, fra rundt 1998.
Eltilsyn utført i 2023.

## Adkomst
Se kartreferanse på finn.no. Det vil bli skiltet ved visning.

## Byggemåte
HOVEDHUS

Flermannsbolig med totalt 4 leiligheter. Hoveddelen er oppført mot slutten av 1800-tallet, ellers er bygningen bygget på og pusset opp. Grunnmur er av betong og eldre gråsteinsmur. Yttervegger av tre består av reisverk og bindingsverk. Yttervegger er etterisolert og kledd om i 1999. Takkonstruksjonen er av tre, type saltak, og er tekket med takstein. Taktekkingen er fra 1999. Vinduer har rammer og karmer av tre, med isolerglass hovedsakelig fra 1999. Noe fornyelse etter dette. Bygningen/leiligheter varmes opp via vedfyring og elektrisitet via panelovner og varmekabler samt varmepumpe.

GARASJE

Garasje/uthus på til sammen 100 m², oppført på 1960-tallet. Gulv på grunn er av betong. Yttervegger er av Siporex som er pusset. Ellers trevegger med panel. Takkonstruksjon er av tre, type saltak, og er tekket med Eternitt (asbest). Deler av uthus/garasje var tidligere fryselager. Adkomst til garasje via 3 porter.
Merknader:
- Sprekker i Siporexdekke og betongdekke samt grunnmursvegger.
- Tilsig av fukt til kjelleren.
- Skader på eternittplater.
- Ikke vurdert tilstand på bygningen.

UTHUS

Uthus (gamle melkestasjon) på 34 m². Bygningen er oppført med grunnmur av betong. Yttervegger er forblendet med teglstein.
Trevegger med panel i gavlvegger. Takkonstruksjonen

er av tre, type saltak, og er tekket med eldre tegltakstein. Eldre, koblede
vinduer. Eldre mursteinspipe som er pusset innvendig.
- Ikke vurdert tilstand på bygning.

### Hvitevarer og tilbehør
Med mindre selger eller kjøper tar forbehold om annet, gjelder «Liste over løsøre og tilbehør» som skal følge med eiendommen ved salg.
Listen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Eiendomsadvokatenes Servicekontor i fellesskap.

### Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen.
Det foreligger imidlertid verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge Indre Østfold kommune.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Indre Østfold kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Boligen er oppført før 1965, og det er ikke uvanlig at boliger oppført på denne tiden mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

### Oppvarming
Elektrisk, vedfyring og varmepumpe.

### Energimerking
Energikarakter C
Oppvarmingskarakter Oransje
Selger har utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

### Radon
Strålevernforskriften stiller krav til at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleid bolig må være under 200 becquerel per m3.
Dette er viktig å merke seg dersom man kjøper bolig som helt eller delvis skal leies ut.
For ytterligere informasjon om radon, se www.nrpa.no/radon.

### Regulering
Eiendommen ligger i et LNF-område. Dette kan bety begrensinger med utvikling, påbygging, gjenoppbygging etc.

### Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Tilknytning vann - Byggningen har privat, grunnboret brønn.
Tilknytning avløp - Minirenseanlegg gravd ned rundt år 2000.

### Diverse
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
- Foreligger bygningstegninger på deler av boligen som stemmer med dagens planløsning, dog foreligger det ikke tegninger på eldre del.

Drenert rundt deler av kjelleren i 2024. Arbeider var ikke ferdigstilt på befaringsdagen.
- Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

Nedgravd oljetank er renset og fylt igjen i 2024.

Det er fibertilgang i alle leiligheter.

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at ASK sin standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Eiendommen har privat avløpsanlegg og er ikke tilknyttet offentlig avløp. Eiendommen er oppført med et minirenseanlegg. Minirenseanlegg (som overholder gjeldende rensekrav) er en godkjent avløpsløsning. En årlig tømming av minirenseanlegget faktureres av kommunen (gjelder ikke tørrslamanlegg). Dersom det viser seg nødvendig for å sikre best mulig drift av anlegget, kan kommunen fastsette en annen tømmehyppighet. Viktig informasjon til den ansvarlige for utslippet: Eier er ansvarlig for at minirenseanlegget driftes og vedlikeholdes slik at det overholder gjeldende rensekrav. Eiendommens utslippstillatelse er gitt under forutsetning av at det til enhver tid foreligger gyldig serviceavtale for minirenseanlegget. Ved eierskifte må ny eier sende inn undertegnet service- og vedlikeholdsavtale til kommunen. Kommunen vil gjennomføre tilsyn på anlegget. Anlegget skal ikke benyttes som avfallsdunk. Fett, matrester, våtservietter, q-tips osv. skal ikke kastes i toalettet eller i vasken. Kjemikalier (plumbo, avløpsåpner, klorin etc.) skal ikke tilføres anlegget.
Eier av anlegget skal sørge for at alle kumlokk er sikret til enhver tid, jf. plan- og bygningsloven § 28-6.
Dersom det i framtiden legges offentlig avløp i nærheten, kan kommunen pålegge tilknytning til dette, jf. plan- og bygningsloven § 27-2.
Opprydningsplan for private avløpsrenseanlegg i spredt bebyggelse 2024-2033 ble vedtatt av kommunestyret 12. mars 2024. Målet er at alle mindre avløpsanlegg i Indre Østfold kommune skal oppfylle gjeldende rensekrav senest i 2033. Kommunen er delt inn i tiltakssoner. Opprydningen vil skje i prioritert rekkefølge fra sone o til 6. På kommunens hjemmeside finnes det mer informasjon om opprydningen og kart som viser hvilken tiltakssone

Hvitvasking
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll.

Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet.

Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til

Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

### Viktig informasjon

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

### Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

### Heftelser og servitutter

Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 900103
Dato: 03.11.1898
Vegvesenets betingelser vedtatt

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 5345
Dato: 10.08.2005
Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver:FORTUM DISTRIBUSJON AS
Med flere bestemmelser

Jordskifte
Dagboknr.: 920731
Dato: 07.10.2016
Sak 15-198777RFA-JSAR HJERTUM
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 920731
Dato: 07.10.2016
Gjensidig rett til å gå rundt dammen
Sak 15-198777RFA-JSAR HJERTUM

### Meglerforetakets vederlag

Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilrettelegging kr 9 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar pr. stk kr 2 500,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 6 900,- (inkl. mva).
Elektronsike grunnboksspørringer / Tinglysning / AML: kr 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 24 500,- (inkl. mva).

### Sentrale lover

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### Tilstandsrapport/takst

Utført av Are Johan Moen hos Moen Takst AS den 14-10-2024.
Megler opplyser om at TG2 , TG3 og TG IU kun er gjengitt i stikkordsform, se vedlagt tilstandsrapport for mer utfyllende info.

Takstmann har i sin rapport gitt følgende konstruksjoner TG2:

- Taktekking - plater
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak
Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad o eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Nedløp og beslag
Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

- Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
• Konstruksjonene har skjevheter.
Konsekvens/tiltak:
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Vinduer
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak:
• Vinduer må justeres.
• Det må foretas lokal utbedring.

- Dører
Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Konstruksjonene har skjevheter.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Lokal utbedring må utføres.

- Overflater
Vurdering av avvik:
• Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.
• Det er påvist skader på overflater.
Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres

- Radon
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Rom under terreng
Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Krypkjeller
Vurdering av avvik:
• Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
Konsekvens/tiltak:
• Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

- Innvendige trapper
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
Konsekvens/tiltak:
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

- Innvendige dører
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Sluk, membran og tettesjikt - Bad/vaskerom leil. 714.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
• Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
• Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
Konsekvens/tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad o eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

- Sluk, membran og tettesjikt - Bad/vaskerom leil. 716
Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
• Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad o eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

- Sanitærutstyr og innredning - Bad/vaskerom leil. 714
Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Sanitærutstyr og innredning - Bad/vaskerom leil. 716
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.
Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Ventilasjon bad/vaskerom leil. 714
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.
Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

- Ventilasjon bad/vaskerom leil. 716
Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Overflater gulv bad/vaskerom leil. 716
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

- Overflater og innredning kjøkken leil. 712
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninredning utover normal slitasjegrad.
Konsekvens/tiltak:
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
• Andre tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Påviste skader må utbedres.

- Overflater og innredning stue/kjøkken leil. 714
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulv.
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
Konsekvens/tiltak
• De påviste skader må utbedres.
• Andre tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Overflater og innredning stue/kjøkken leil. 716
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

- Vannledninger
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.
Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Avløpsrør
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er

oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Varmesentral
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

- Varmtvannstank
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Vannbåren varme
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
Konsekvens/tiltak:
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
Anlegget er ikke i bruk pr. i dag. Gjelder kun dersom anlegget skal tas i bruk.

- Elektrisk anlegg

- Drenering
Vurdering av avvik:
• Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad o eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskader øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horisontal sprekk/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med videre utvikling.
Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
- Lokal utbedring må utføres for å lukke avviket. Dog anbefalt å følge med på videre utvikling.

- Utvendig vann- og avløpsledninger
Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
• Foreta kontroll av brønnvann.
• Vannkvalitet må dokumenteres
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Takstmann har i sin rapport gitt følgende konstruksjoner TG3:

- Innvendig Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist andre avvik.
Konsekvens/tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Pipe og ildsted
Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Konsekvens/tiltak:
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Andre innvendige forhold
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
- Påvist og målt høye fuktverdier i trevirke ned mot betongdekket, trolig som følge av kapillært oppsug fra betong. Også påvist dels skader/råte i trevirket.
Konsekvens/tiltak:
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: Under 10 000

- Bad/vaskerom leil. 718
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

- Bad/vaskerom leil. 712
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Registrert løse fliser og sprekkdannelser ved fliser ved dør.
- Opplyst om problemer med avløpet til vaskemaskinen, vann kommer opp av dusjkabinettet.
- Korrosjon på støpejern.
- Slitasje op innredningen.
- Ikke påvist membran/mansjetter på badet.
Konsekvens/Tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder. Badet kan fortsatt tåle forsiktig bruk med tett dusjkabinett. Det er dog ingen garantier.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Resterende konstruksjoner har fått TG1 i rapporten.

Drenert rundt deler av kjelleren i 2024. Arbeider var ikke ferdigstilt på befaringsdagen.

- Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

Tilstandsrapporter/boligsalgsrapporter er utvidede tekniske rapporter utarbeidet av autoriserte takstmenn.
Rapportene gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendom.

Det er selger som avgjør om det skal innhentes tilstandsrapport.

Følgende er opplyst i selgers egenerklæringsskjema:

Våtrom:
2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
- JA - Nytt arbeid - 2020 - Faglært - Byttet dusjkabinett i alle leil 202-2024 - Rørleggerservice AS, Spydeberg - Dokumentasjon? JA

Tak, yttervegg og fasade:
3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
- JA - Tidligere vannlekkasje i kjeller fra lasteluke og ventil. Utbedret ved renoveringen i 2000.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
- JA - Nytt Arbeid - 2000 - Faglært - Nytt tak, isolasjon, yttervegger, vinduer og terrasser. - Tømrer Atle Berg, Spydeberg. Dokumentasjon? JA

Kjeller:
5. Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
- Ikke relevant for dene boligen.

6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
- JA

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
- JA - Fukt i garasjekjeller.

8. Er det utført arbeid med drenering?
- JA - Nytt Arbeid - 2024 - Faglært - Foretatt drenering ved kjeller i hovedbyging. Drenering ved garasje kjeller under arbeid. - Alvim Entreprenør AS, Spydeberg - Dokumentasjon? JA

Elektrisitet:
10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
- JA - Nytt arbeid - 2000 - Faglært - Byttet sikringsskap i alle leil. Diverse nytt opplegg til kjøkken i leil 718 Kontinuerlig oppfølging av det totale anlegg - Spydeberg Elektro AS - Dokumenasjon? JA

Rør:
11. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
- JA - Spesifiser hvilken type
Borehull på 90 m. med senkepumpe
Renseanlegg til septik og vann.
Montert varmekabel på vannledningen

12. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
- JA - Utløp fra kjøkken i leil 718. Byttet rør 2021

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
- JA - Nytt Arbeid - 2021 - Faglært - Utløp fra kjøkken i leil. 718. Byttet rør i forbindelse med mytt kjøkken. - Rørleggerservice AS , Spydeberg - Dokumentasjon?

JA

Ventilasjon og oppvarming:
14. Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
- JA - Oljetanken er tømt, renset og fyllt med stein forskriftsmessig.

Skjevheter og sprekker:
17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
- JA - Noen sprekker på garasje mur og grunnmur

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
- JA - Montert ny ovn i leil. 718. Fjernet 2 piper p.g.a stengte ildsteder.

Sopp og skadedyr:
19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
- JA - Observert mus

20. Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
- Ikke relevant for denne boligen.

21. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
- JA - Ikke observert etter renoveringen i 2000

22. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
- Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger:
24. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
- JA - Nytt arbeid - 2000 - Faglært - Laget leiligheter i butikk- og lagerlokaler - Tømrer Atle Berg, Spydeberg
- Dokumentasjon? JA - Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? JA

25. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
- JA

26. Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?
- JA

Selgers egenerklæringsskjema og ev. tilstandsrapport følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Megler opplyser om at TG2 , TG3 og TG IU kun er gjengitt i stikkordsform, se vedlagt tilstandsrapport for mer utfyllende info.

### Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige Forsikring ASA. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt.

### Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 200 / 5 200 / 5 900,- (avhengig av boligtype) i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring  og kr 5 200,- / 6 200,- / 6 900,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring Pluss.

### Vedlegg

- Tilstandsrapport datert 14.10.2024.
- Selgers egenerklæringsskjema.
- Eiendomsinformasjon
- Eiendomskart
- Legalpant
- Matrikkelrapport
- Bygningstegninger
- Vegstatuskart
- Grunnkart
- Ledningskart
- Renovasjon
- Kommunale gebyr
- Erklæring
- Energiattest

### Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

### Overtakelse
Overtakelse etter avtale.

### Eier
Anny Haaland og Jan Haaland

### Oppdragsnummer
13-24-0008

### Produksjonsdato
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.01.2025
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

### Oppdragsansvarlig
Jonas Wright Olaussen
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner
Telefon: 41368141
E-post: jwo@askeiendomsmegling.no

### Foretakets Adresse og organisasjonsnummer
ASK Eiendomsmegling Askim
Org.nr. 933918106
Besøksadresse: Rådhusgata 10, 1830 Askim

# TEKNISKE DOKUMENTER

## Stegenveien 712

# Nabolagsprofil

Stegenveien 712

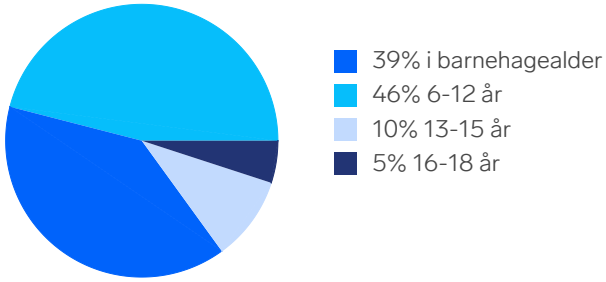
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Spydeberg stasjon<br>Linje R22 | 8 min<br>7.3 km |
| Spydeberg torv<br>Totalt 10 ulike linjer | 9 min<br>7.9 km |
| Askim stasjon<br>Buss, tog | 18 min<br>15.4 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 15 min |
| Godheim<br>Linje 409 | 0 km |

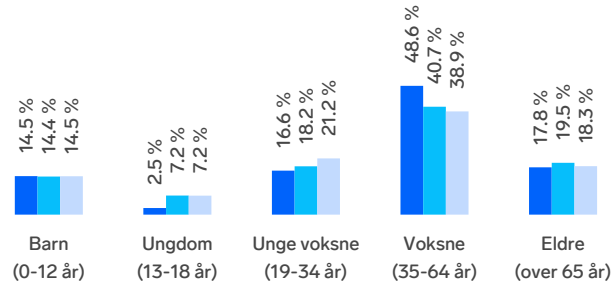
## Skoler

| | |
|---|---|
| Hovin skole (1-7 kl.)<br>349 elever, 17 klasser | 8 min<br>7.2 km |
| Spydeberg skole (1-7 kl.)<br>185 elever, 11 klasser | 13 min<br>10.7 km |
| Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.)<br>238 elever, 10 klasser | 10 min<br>8.2 km |
| Askim videregående skole<br>850 elever, 47 klasser | 19 min<br>15.5 km |
| Mysen videregående skole<br>800 elever, 50 klasser | 25 min<br>21.7 km |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)




## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Stegen | 242 | 113 |
| Kommune: Indre Østfold | 45 608 | 20 808 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Solsiden barnehage (1-5 år)<br>41 barn | 10 min<br>7.6 km |
| Espira Løvestad barnehage (1-5 år)<br>84 barn | 11 min<br>8.7 km |
| Blomsterenga barnehage (1-5 år)<br>104 barn | 11 min<br>8.9 km |

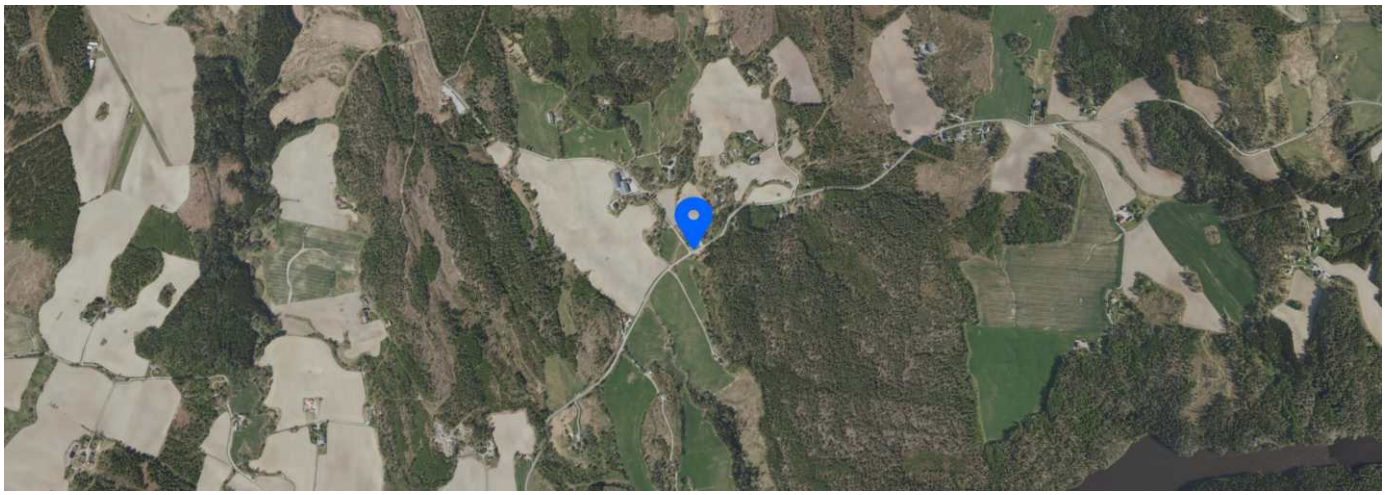
## Dagligvare

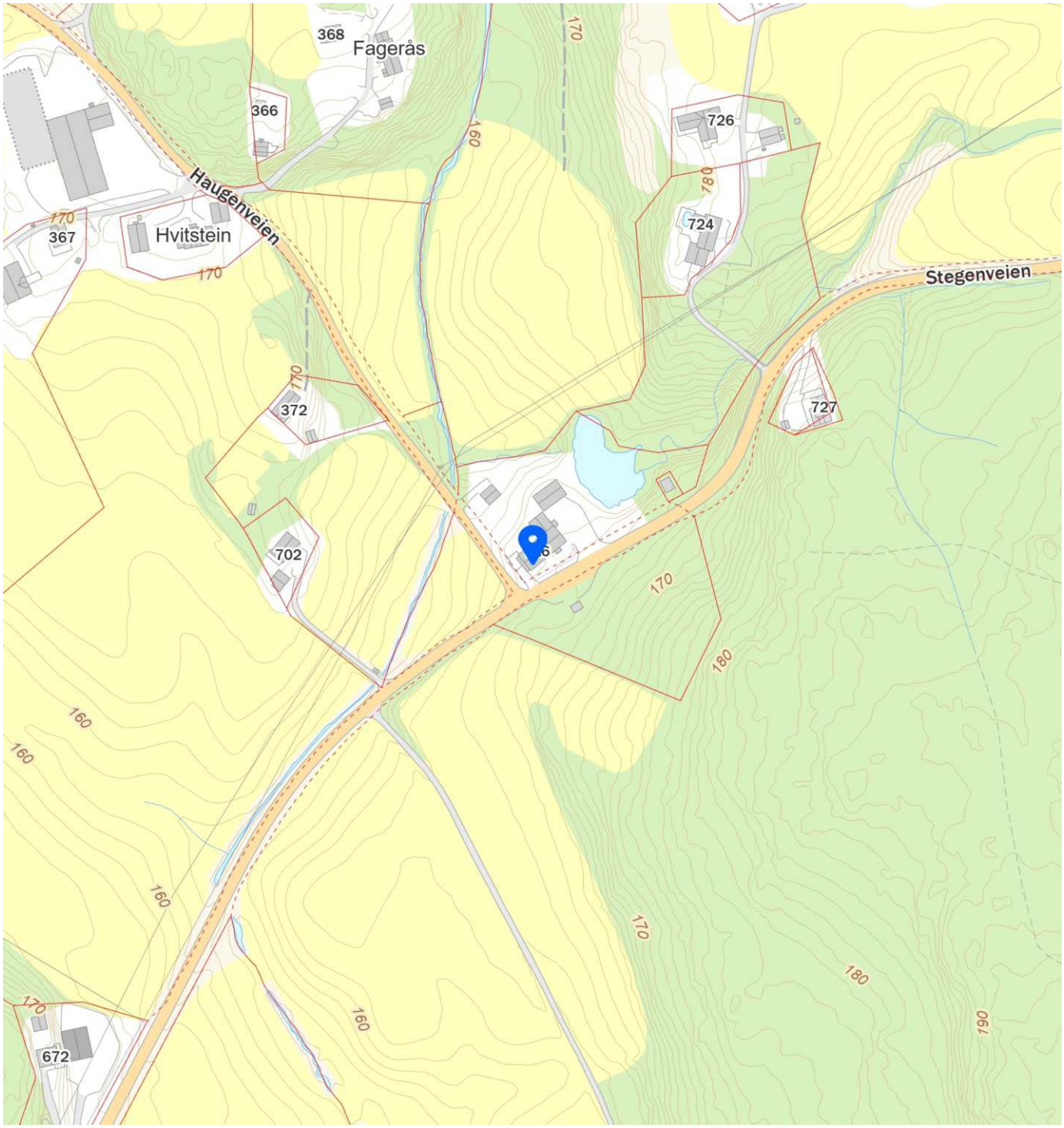
| | |
|---|---|
| Kiwi Spydeberg<br>PostNord | 9 min<br>7.7 km |
| Rema 1000 Spydeberg<br>PostNord | 9 min<br>8 km |

## Sport

| | |
|---|---|
| Stegenbanen<br>Fotball | 18 min<br>1.4 km |
| Solbergfoss - balløkke<br>Ballspill | 6 min<br>4.1 km |
| Spydeberg Treningssenter | 10 min |
| Family Sports Club Askim | 16 min |

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024







Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

# Nabolagsprofil

Stegenveien 712

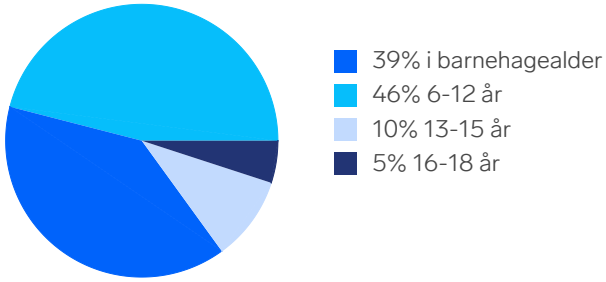
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Spydeberg stasjon<br>Linje R22 | 8 min<br>7.3 km |
| Spydeberg torv<br>Totalt 10 ulike linjer | 9 min<br>7.9 km |
| Askim stasjon<br>Buss, tog | 18 min<br>15.4 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 15 min |
| Godheim<br>Linje 409 | 0 km |

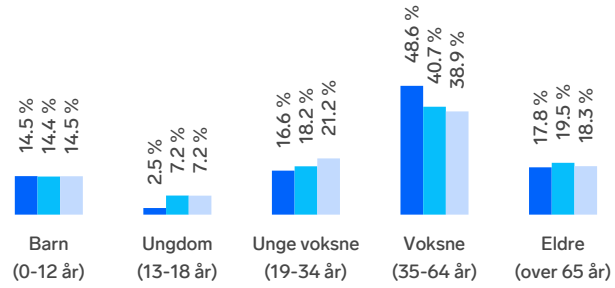
## Skoler

| | |
|---|---|
| Hovin skole (1-7 kl.)<br>349 elever, 17 klasser | 8 min<br>7.2 km |
| Spydeberg skole (1-7 kl.)<br>185 elever, 11 klasser | 13 min<br>10.7 km |
| Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.)<br>238 elever, 10 klasser | 10 min<br>8.2 km |
| Askim videregående skole<br>850 elever, 47 klasser | 19 min<br>15.5 km |
| Mysen videregående skole<br>800 elever, 50 klasser | 25 min<br>21.7 km |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)




## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Stegen | 242 | 113 |
| Kommune: Indre Østfold | 45 608 | 20 808 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Solsiden barnehage (1-5 år)<br>41 barn | 10 min<br>7.6 km |
| Espira Løvestad barnehage (1-5 år)<br>84 barn | 11 min<br>8.7 km |
| Blomsterenga barnehage (1-5 år)<br>104 barn | 11 min<br>8.9 km |

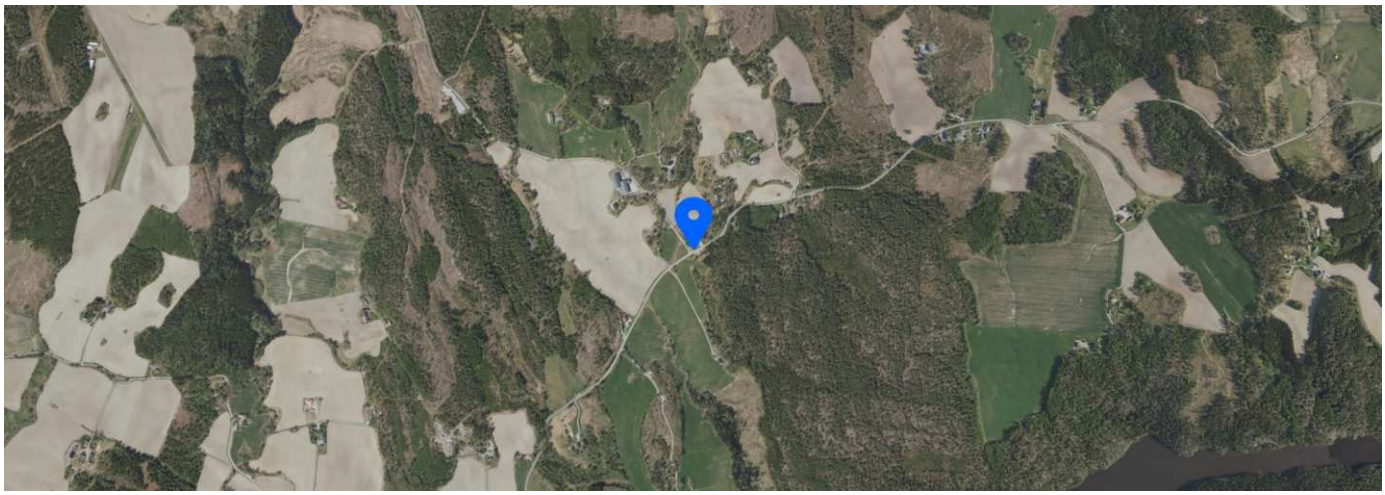
## Dagligvare

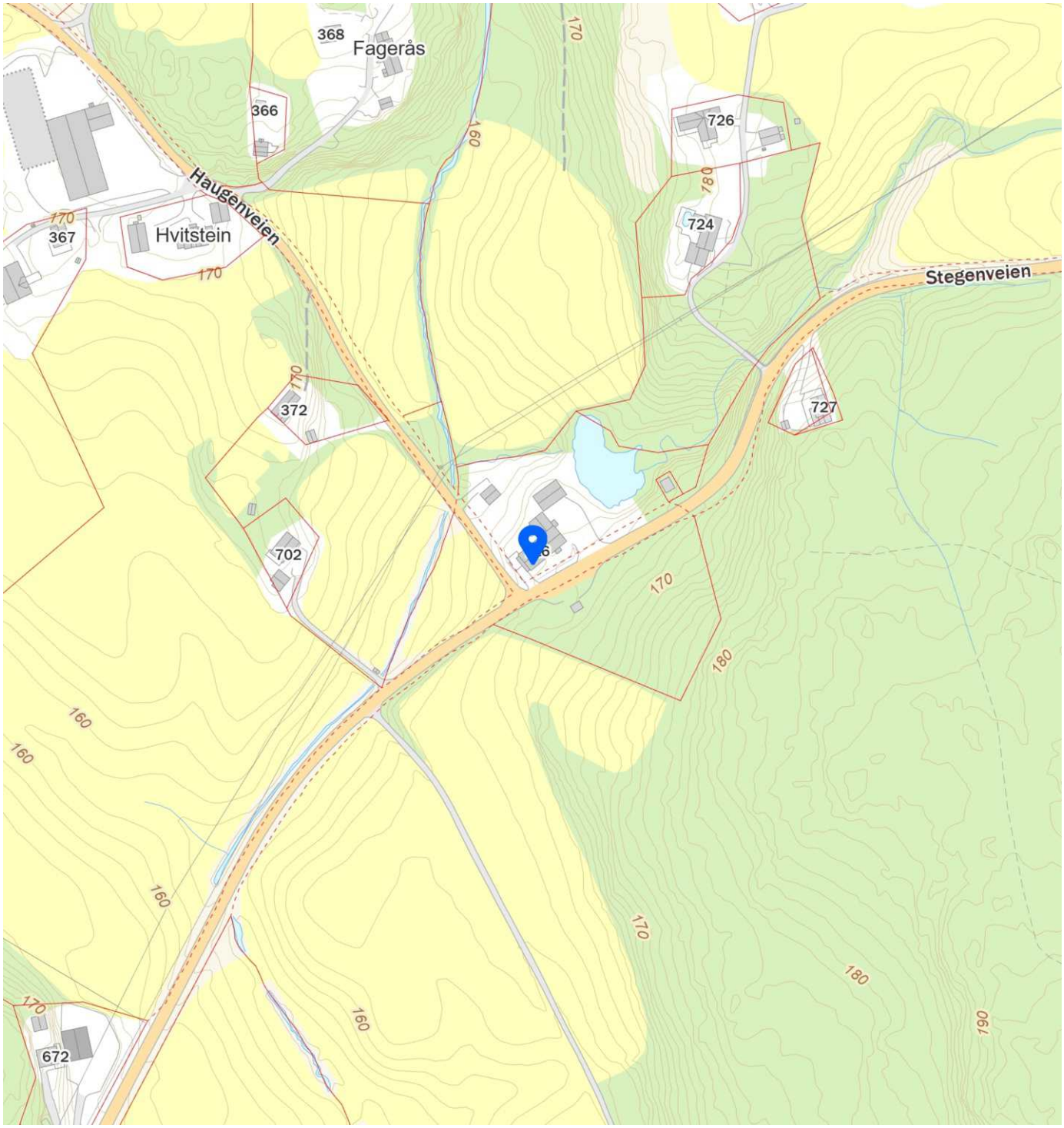
| | |
|---|---|
| Kiwi Spydeberg<br>PostNord | 9 min<br>7.7 km |
| Rema 1000 Spydeberg<br>PostNord | 9 min<br>8 km |

## Sport

| | |
|---|---|
| Stegenbanen<br>Fotball | 18 min<br>1.4 km |
| Solbergfoss - balløkke<br>Ballspill | 6 min<br>4.1 km |
| Spydeberg Treningssenter | 10 min |
| Family Sports Club Askim | 16 min |

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024







Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Stegenveien 712, 714, 716, 718, 1821
SPYDEBERG

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 482,482, bnr. 3,11, snr. 0,0

**Sum areal alle bygg: BRA: 656 m² BRA-i: 427 m²**



**Befaringsdato:** 14.10.2024 **Rapportdato:** 30.10.2024 **Oppdragsnr.:** 13975-1450 **Referansenummer:** ER1981

**Autorisert foretak:** Moen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Are Johan Moen **Vår ref:**

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.

# Moen Takst AS

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

MOEN TAKST

**Rapportansvarlig**

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

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

• 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.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

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

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

# Beskrivelse av eiendommen

Flermannsbolig med totalt 4 leiligheter. Hoveddelen er oppført mot slutten av 1800-tallet, ellers er bygningen bygget på og pusset opp. Grunnmur er av betong og eldre gråsteinsmur. Yttervegger av tre består av reisverk og bindingsverk. Yttervegger er etterisolert og kledd om i 1999. Takkonstruksjonen er av tre, type saltak, og er tekket med takstein. Taktekkingen er fra 1999. Vinduer har rammer og karmer av tre, med isolerglass hovedsakelig fra 1999. Noe fornyelse etter dette. Bygningen/leiligheter varmes opp via vedfyring og elektrisitet via panelovner og varmekabler samt varmepumpe.

Boligen fremstår med dels nøktern og dels normal standard på innredninger og utstyr. Leilighet 718: Kjøkken pusset opp i 2021, med innredning (kjøpt brukt samt nye benkeplater og vask). Innredningen har profilerte, malte fronter og laminerte benkeplater. Leilighet 712: Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen har slette trefronter. Leilighet 714: Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 1999, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater og benkeplater av eik. Leilighet 716: Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 1999, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Leilighet 718: Eldre bad med noe fornyelse, vegger malt med våtromsmaling, belegg på gulvet. Leilighet 712: Bad med fliser på vegger og gulv, noe malte plater. Leilighet 714: Bad/vaskerom, pusset opp i 1999, med belegg på gulvet og plater malt, med våtromsmaling på vegger. Leilighet 716: Bad/vaskerom, pusset opp 1999. Det er fliser på gulvet og plater på vegger malt med våtromsmaling.

Bygningen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, alder tatt i betraktning. Dog påvist avvik befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

**Boligbygg med flere boenheter**

Gå til side

UTVENDIG

Terrasse i forbindelse med leilighet 718. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Terrasse på 13 m², vendt mot sydvest, med tilgang fra leilighet 712 og hagen. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og levegg mot nabo er av malt trevirke.

Terrasse på 18 m², i forbindelse med leilighet 714, vendt mot sydvest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og det er malt trevirke på rekkverket.

Terrasse på 18 m², vendt mot sydøst, med tilgang fra leilighet 716. Terrassen er delvis bordlagt, ellers belegningsstein fra gårdsplassen og til leiligheten.

Gå til side

INNVENDIG

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet 718.
Gulvoverflater:
1. etasje: Belegg, laminat. 2. etasje: Laminat og malt tregulv.
Veggoverflater:
1. etasje: Panel, Smartpanel, Malte/tapetserte plater. Våtromsmaling på bad. 2. etasje: Malte/tapetserte plater og panel.

Leilighet 712:
Gulvoverflater:
1. etasje: Belegg. 2. etasje: Parkett, tregulv, belegg og fliser.
Veggoverflater:
1. etasje: Panel. 2. etasje: Malte/tapetserte plater. Laminatplater, panel og fliser.

Leilighet 714.
Gulvoverflater: Gjennomgående belegg.
Veggoverflater: Plater med malt glassfiberstrie. Våtromsmaling på bad.

Leilighet 716:
Gulvoverflater: Laminat, fliser og belegg.
Veggoverflater: Plater med malt glassfiberstrie. Våtromsmaling på bad.

Himlinger:
Smartpanel, malte plater og panel.

Innvendige trapper:
Leilighet 718: Rettløpstrapp til 2. etasje. Teppe i trappetrinn. Trapp til loft (ikke målbart areal).
Leilighet 712: Rettløpstrapp til loft. Vinkeltrapp av tre med malte rekkverk og vanger mellom etasjene.

Innvendige dører: Dører i forskjellig utførelse og alder.

Gå til side

VÅTROM

Leilighet 718: Eldre bad med noe fornyelse, vegger malt med våtromsmaling, belegg på gulvet. Av innredninger finnes servantinnredning med profilerte, lyse dører, overliggende speil, belysning, side- og veggskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Rommet varmes opp via panelovn på veggen. Rommet ventileres naturlig via ventil i veggen.

Leilighet 712: Bad med fliser på vegger og gulv, noe malte plater. Av innredninger finnes servantinnredning med profilerte, lyse fronter og overliggende speil. Dusjkabinett (2024)er plassert i hjørnet, og har dør av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Rommet ventileres naturlig via ventil i veggen.

Leilighet 714: Bad/vaskerom, pusset opp i 1999, med belegg på gulvet og plater malt med våtromsmaling på vegger. Av innredninger finnes servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overliggende speil og sideskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører av pleksiglass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Rommet ventileres naturlig via ventil i taket og i vinduet.

Leilighet 716: Bad/vaskerom, pusset opp rundt 1999. Det er fliser på gulvet og plater på vegger, malt med våtromsmaling. Av innredninger finnes servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overliggende speil, belysning og sideskap. Det er installert dusjkabinett (2022) med dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Rommet ventileres naturlig via ventil i taket.

Gå til side

KJØKKEN

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet 718: Kjøkken pusset opp i 2021, med innredning (kjøpt brukt samt nye benkeplater og vask). Innredningen har profilerte, malte fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenvasken er av rustfritt stål, er nedsenket benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri. Det er montert belysning og det er lagt plater på veggen mellom skapene.

Leilighet 712: Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen har slette trefronter. Oppvaskbenken av rustfritt stål, inneholder vaske - og skyllekum. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr. Det er over vaskebenk montert fliser og belysning.

Leilighet 714: Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe, innredningen er fra 1999, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater og benkeplater av eik. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og er ført ut av veggen. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Det er montert fliser på veggen mellom over- og underskap.

Leilighet 716: Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 1999, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenventilatoren fra Flexit, er plassert over plass til komfyr. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Det er montert fliser og belysning mellom over- og underskap.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og vegger.

Oppvarming:
Leilighet 718: Mursteinspipe, tilkoblet vedovn i stue.
Leilighet 712: Åpen peis i peisestue.
Leilighet 714: Luft til luft varmepumpe i stue, fra 2015.
Leilighet 718: Luft til luft varmepumpe, fra 2024.
Panelovn på badet.
Leilighet 712: Varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.
Leilighet 714: Varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.
Leilighet 716: Varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Eldre sentralfyr i kjelleren, denne er ikke i bruk, og er derfor ikke vurdert. Radiatorovner på vegger er ikke funksjonelle, sentralfyr er ikke i drift.

Annet:
Varmtvannstank for leilighet 718, på 200 liter, er fra 2006 og er plassert i kjeller.
Resterende varmtvannstanker (3 stk.) er plassert i felles kjeller og er på 200 liter, fra rundt 1998.
Eltilsyn utført i 2023.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Eiet tomt på 8 057 m². Stor og historisk eiendom. Eiendommen er delvis skrånende mot nordvest. Skogsområdet på østsiden av eiendommen er på ca. 5 100 m². Ellers er tomta pent opparbeidet med store plenarealer og diverse beplanting. Uthus for postkasser og renovasjon ved innkjørsel. Parkering skjer i stor, gruset gårdsplass eller i garasje.

## Arealer

Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

| | |
|---|---|
| Teknisk verdi bygninger | 7 450 000 |

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

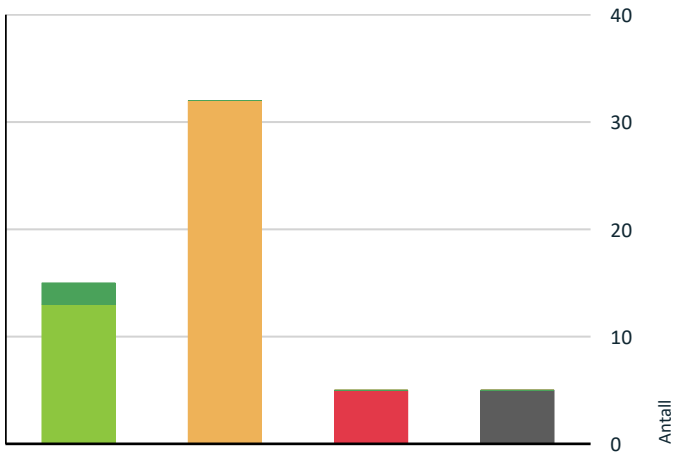
### Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

- Foreligger bygningstegninger på deler av boligen som stemmer med dagens planløsning, dog forligger det ikke tegninger på eldre del.

# Sammendrag av boligens tilstand

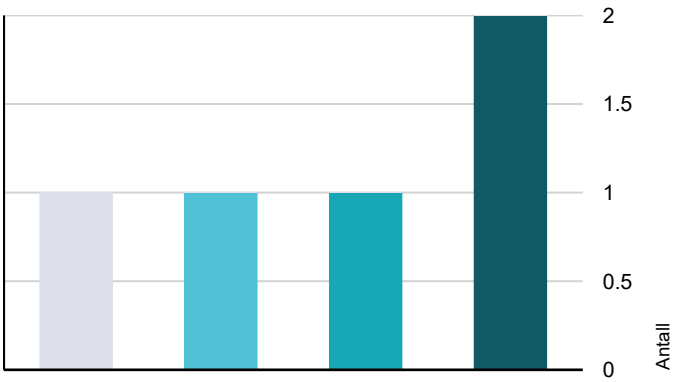
## Fordeling av tilstandsgrader




- 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.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Innvendig > Andre innvendige forhold** | Gå til side |
| **Våtrom > Leilighet 718, 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > Leilighet 712, 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Leilighet 718, 1. etasje > Bad/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner** | Gå til side |
| **Våtrom > Leilighet 712, 2. etasje > Bad/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner** | Gå til side |
| **Våtrom > Leilighet 714, 1. etasje > Bad/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmesentral - sentralfyr** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Oljetank** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking - plater** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Våtrom > Leilighet 714, 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Leilighet 714, 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Leilighet 714, 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Leilighet 716, 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Leilighet 716, 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Leilighet 716, 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Leilighet 716, 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > Leilighet 712, 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Leilighet 714, 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Leilighet 716, 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Anvendelse**
Benyttes til boligformål

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein. Taktekkingen er fra rundt 1999.

**Årstall:** 1999

### TG 2 Taktekking - plater

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål-/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

- Påvist slitasje og avflassing/korrosjon på takplater, bærer preg av elde.

**Konsekvens/tiltak**
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



### TG 2 Nedløp og beslag

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

**Vurdering av avvik:**
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, kan dette likevel representere en sikkerhetsrisiko, spesielt i områder hvor snø og is kan falle ned.

**Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er reisverks- og bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning.
- Bygningen ble kledd om og etterisolert rundt 1999. Vasket og malt i 2020.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.
Tilgang til loftet fra leilighet 718 og 712.
Ikke tilgang til loftet over tilbygget på befaringsdagen, luke i gavlvegg var skrudd igjen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
• Konstruksjonene har skjevheter.

- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufttetting i himling er viktig, slik at luftlekkasjene reduseres til et minimum og risiko for skader reduseres. Også påvist tett kasse utvendig på opprinnelig del samt deler av tilbygget del.
- Påvist fuktskjolder rundt pipe via kaldt loft.
- Påvist spor av mus på loftet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Det bør foretas gjennomgang av musetetting rundt boligen for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.
- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekkingen, bør det tas med i vurderingen at luftingen legges over taket.

# Tilstandsrapport





## TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i tre.
Vindusglass er av 2-lags energiglass fra byggeåret og fra 1998, 1999, 2012, 2013.
Lufteventiler i enkelte vinduer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Ved funksjonstesting av vinduer, ble det påvist at enkelte vinduer subber/tar i karmen.
- Vinduets karmer er slitt med synlige sprekker i treverket. Dette kan tyde på nedbrytning av materialet, som kan være forårsaket av aldring, fuktpåvirkning eller manglende vedlikehold. Slitasjen kan svekke karmenes funksjon og tetthet over tid.

**Konsekvens/tiltak**
• Vinduer må justeres.
• Det må foretas lokal utbedring.

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut på sikt. Ikke behov for umiddelbare tiltak.

## TG 2 Dører

Profilert ytterdør med glassfelt til leilighet 718, fra 1999.
Ytterdør av tre til leilighet 712 (lukker dårlig).
Isolert ytterdør til leilighet 714, fra 1999.
Isolert ytterdør med glassfelt til leilighet 716, fra 1999.
Terrassedør med isolerglass i leilighet 714, fra 1999 (noe vanskelig å lukke).

**Vurdering av avvik:**
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas lokal utbedring.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i forbindelse med leilighet 718. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Terrasse på 13 m², vendt mot sydvest, med tilgang fra leilighet 712 og hagen. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og levegg mot nabo er av malt trevirke.

Terrasse på 18 m², i forbindelse med leilighet 714, vendt mot sydvest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og det er malt trevirke på rekkverket.

Terrasse på 18 m², vendt mot sydøst, med tilgang fra leilighet 716. Terrassen er delvis bordlagt, ellers belegningsstein fra gårdsplassen og til leiligheten.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Konstruksjonene har skjevheter.

- Det er påvist skjevheter i terrasseplattingen på bakkeplan, sannsynligvis som følge av utilstrekkelig eller mangelfullt grunnarbeid. Dette kan ha ført til setninger i underlaget, som har påvirket plattingens stabilitet og jevnhet over tid.
- Rekkverkshøyden er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde. Likevel er rekkverket i samsvar med de byggtekniske forskriftene som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Tilstandsgraden (TG) er satt på bakgrunn av standardens krav til høyde på rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Lokal utbedring må utføres.



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulvoverflater:
Leilighet 718.
1. etasje: Belegg, laminat.
2. etasje: Laminat og malt tregulv.

Leilighet 712:
1. etasje: Belegg.
2. etasje: Parkett, tregulv, belegg og fliser.
- Slitasje på gulver.

Leilighet 714.
1. etasje: Gjennomgående belegg.

Leilighet 716:
1. etasje: Laminat, fliser og belegg.

Veggoverflater:
Leilighet 718:
1. etasje: Panel, Smartpanel, Malte/tapetserte plater. Våtromsmaling på bad.
2. etasje: Malte/tapetserte plater og panel.

Leilighet 712:
1. etasje: Panel.
2. etasje: Malte/tapetserte plater. Laminatplater, panel og fliser.

Leilighet 714:
1. etasje: Plater med malt glassfiberstrie. Våtromsmaling på bad.

Leilighet 716.
1. etasje: Plater med malt glassfiberstrie. Våtromsmaling på bad.

Himlinger:
Smartpanel, malte plater og panel.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.
- Det er påvist skader på overflater.

De innvendige overflatene har en slitasjegrad som overstiger det man normalt kan forvente ved vanlig bruk. Dette inkluderer tydelige tegn på slitasje som riper, misfarging, eller andre skader som tyder på at overflatene har vært utsatt for høy belastning eller utilstrekkelig vedlikehold over tid. Også påvist fuktskjolder rundt noen ventiler på badene, ikke fuktig på befaringsdagen.

**Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Siporexdekke mot deler av kjeller.
Trebjelkelag mellom etasjene. Stubbloftsleire, flis og eldre isolasjon mellom etasjene.

**Vurdering av avvik:**
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

- Påvist dels avflassing/skader i lettbetongelementer i himlinger i kjelleren.
- Mål totalt 28 mm avvik i leilighet 716, i stue/kjøkken. Lokalt ble det målt 11 mm over 2 meter i gangen.
- Målt totalt 48 mm avvik i soverommet i 1. etasje. Målt ca. 16 mm avvik i spisestue. Lokalt ble det målt 20 mm over 2 meter i soverommet. I 2. etasje i leilighet 718, ble det målt 10/11 cm avvik.
- Målt 20 mm avvik i stue/kjøkken og ett soverom i leilighet nummer 714.

**Konsekvens/tiltak**
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Radon

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

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 3 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Leilighet 718:
Mursteinspipe, tilkoblet vedovn i stue.

Leilighet 712:
Åpen peis i peisestue.

3 stk. mursteinspiper i bygningen.
Piper er tapetsert inn, ikke iht. dagens krav.
Avflassinger på pipe på loftet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- En pipe eller brannmur skal ikke tildekkes med brennbart materiale.
- Lukene må ikke komme nærmere brennbare materialer enn 300 mm, av hensyn til varmeutviklingen ved eventuell skorsteinsbrann. Alternativt kan brennbart materiale tildekkes med en plate av ubrennbart materiale. Under luke skal gulv av brennbart materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm.
- Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, kan det være økt risiko for slitasje og funksjonssvikt i tiden fremover. Det anbefales derfor å gjennomføre en grundigere vurdering av pipens tilstand, og eventuelt iverksette nødvendige tiltak som rehabilitering eller utskiftning for å sikre fortsatt forsvarlig bruk og unngå potensielle problemer.
- Pipa er tildekket med brennbart materiale, noe som er i strid med gjeldende forskrifter. En pipe eller brannmur skal ikke dekkes med brennbart materiale, da dette øker risikoen for brannspredning ved varmeutvikling fra pipen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

- Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, kan det være økt risiko for slitasje og funksjonssvikt i tiden fremover. Det anbefales derfor å gjennomføre en grundigere vurdering av pipens tilstand, og eventuelt iverksette nødvendige tiltak som rehabilitering eller utskiftning for å sikre fortsatt forsvarlig bruk og unngå potensielle problemer."

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist noe forhøyede verdier i kjelleren.
- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.

# Tilstandsrapport

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

## TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

**Vurdering av avvik:**
• Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

- Krypkjeller har kun adkomst via luke i kjøkkenet. Større deler av kjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Skjevheter i soveromsgulvet er indikasjon på at det kan være skader
- Kryperom er i en risikokonstruksjon. Alle kryperom skal være tilgjengeligefor inspeksjon, og bør inspiseres jevnlig. / høy fuktighet i krypkjelleren.

**Konsekvens/tiltak**
• Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

## TG 2 Innvendige trapper

Leilighet 718:
Rettløpstrapp til 2. etasje. Teppe i trappetrinn.
Ikke håndløper på vegg.
Trapp til loft (ikke målbart areal).

Leilighet 712:
Rettløpstrapp til loft.
Vinkeltrapp av tre med malte rekkverk og vanger mellom etasjene.

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

**Konsekvens/tiltak**
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i forskjellig utførelse og alder.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## TG 3 Andre innvendige forhold

Understøttende bjelker i kjelleren.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

- Påvist og målt høye fuktverdier i trevirke ned mot betongdekket, trolig som følge av kapillært oppsug fra betong. Også påvist dels skader/råte i trevirket.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### LEILIGHET 718, 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 3 Generell

Eldre bad med noe fornyelse, vegger malt med våtromsmaling, belegg på gulvet. Av innredninger finnes servantinnredning med profilerte, lyse dører, overliggende speil, belysning, side- og veggskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Rommet varmes opp via panelovn på veggen. Rommet ventileres naturlig via ventil i veggen.

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

- Ikke tilfredsstillende fall til sluk.
- Påvist irr på rør bak kabinett.
- Begrenset med tilluft til badet.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder. Badet kan fortsatt tåle forsiktig bruk med tett dusjkabinett. Det er dog ingen garantier.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### LEILIGHET 718, 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

### LEILIGHET 712, 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 3 Generell

Bad i 2. etasje, med fliser på vegger og gulv, noe malte plater. Av innredninger finnes servantinnredning med profilerte, lyse fronter og overliggende speil. Dusjkabinett (2024) standard er plassert i hjørnet, og har dør av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Rommet ventileres naturlig via ventil i veggen.

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

- Registrert løse fliser og sprekkdannelser ved fliser ved dør.
- Opplyst om problemer med avløpet til vaskemaskinen, vann kommer opp av dusjkabinettet.
- Korrosjon på støpejern.
- Slitasje op innredningen.
- Ikke påvist membran/mansjetter på badet.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder. Badet kan fortsatt tåle forsiktig bruk med tett dusjkabinett. Det er dog ingen garantier.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport

LEILIGHET 712, 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

LEILIGHET 714, 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad/vaskerom, pusset opp i 1999, med belegg på gulvet og plater malt med våtromsmaling på vegger. Av innredninger finnes servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overliggende speil og sideskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører av pleksiglass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Rommet ventileres naturlig via ventil i taket og i vinduet.

LEILIGHET 714, 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Plater malt med våtromsmaling på vegger og malt innvendig tak.

LEILIGHET 714, 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
- Foretatt kontroll av fallforhold ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 3 mm fra dør til overkant sluk, det er påvist høy terskel mot tilstøtende rom, med oppbrett på belegg.

LEILIGHET 714, 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- Ikke påvist tilstrekkelig med tetning rundt gjennomføringer i veggen.

**Konsekvens/tiltak**
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

LEILIGHET 714, 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

# Tilstandsrapport

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

- Påvist noe svellinger/slitasje på innredningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## LEILIGHET 714, 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

## LEILIGHET 714, 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

## LEILIGHET 716, 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad/vaskerom, pusset opp rundt 1999. Det er fliser på gulvet og plater på vegger, malt med våtromsmaling. Av innredninger finnes servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overliggende speil, belysning og sideskap. Det er installert dusjkabinett (2022) med dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Rommet ventileres naturlig via ventil i taket.

**Årstall:** 1999

## LEILIGHET 716, 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

## LEILIGHET 716, 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

**Årstall:** 1999

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Gulvet er tilnærmet flatt, målt 2 mm fra overkant sluk over ferdig overflate gulv ved dør. Det er høy terskel mot tilstøtende rom, dog ikke dokumentasjon på om membran er ført opp bak flis.
- Ved stikktakninger ble det påvist bom i flere fliser på gulvet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

## LEILIGHET 716, 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Vurdering av avvik:**
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
• Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

## LEILIGHET 716, 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

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

- Påvist slitasje/skade på innredningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## LEILIGHET 716, 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## LEILIGHET 716, 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### LEILIGHET 718, 1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkken pusset opp i 2021, med innredning (kjøpt brukt samt nye benkeplater og vask). Innredningen har profilerte, malte fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenvasken er av rustfritt stål, er nedsenket benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri. Det er montert belysning og det er lagt plater på veggen mellom skapene.

### LEILIGHET 718, 1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### LEILIGHET 712, 2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen har slette trefronter. Oppvaskbenken av rustfritt stål, inneholder vaske- og skyllekum. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr. Det er over vaskebenk montert fliser og belysning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninredning utover normal slitasjegrad.

- Nøktern standard på kjøkkenet, bærer preg av elde og slitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
• Andre tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Påviste skader må utbedres.

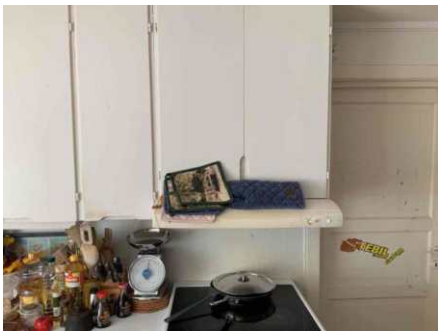


### LEILIGHET 712, 2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

# Tilstandsrapport



## LEILIGHET 714, 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 1999, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenventilatoren fra Flexit, er plassert over plass til komfyr. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Det er montert fliser og belysning mellom over- og underskap.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulv.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

- Påvist fuktskjolder på kjøkkengulvet/belistning samt i endevegg ved oppvaskmaskin.

**Konsekvens/tiltak**
- De påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



## LEILIGHET 714, 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## LEILIGHET 716, 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe, innredningen er fra 1999, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater og benkeplater av eik. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og er ført ut av veggen. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Det er montert fliser på veggen mellom over- og underskap.

**Årstall:** 1999

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at overflater har noe skader.
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

**Konsekvens/tiltak**
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



## LEILIGHET 716, 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 1999

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Rørføringer er av kobber, hovedsakelig eldre opplegg.
- Noe nytt opplegg til kjøkkenet i 718, med rør-i-rør.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

- Noe nøktern standard på rør, hovedsakelig eldre opplegg. Bør påregnes kostnader i årene som kommer.
- Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrørene.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger er av plast og støpejern.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

- Noe nøktern standard på avløpsledninger, hovedsakelig eldre opplegg. Bør påregnes kostnader i årene som kommer.

**Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og vegger.

## TG 2 Varmesentral

Leilighet 714:
Luft til luft varmepumpe i stue, fra 2015.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

**Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

## TG 1 Varmesentral

Leilighet 718:
Luft til luft varmepumpe, fra 2024

**Årstall:** 2024

## TG IU Varmesentral - sentralfyr

Eldre sentralfyr i kjelleren, denne er ikke i bruk, og er derfor ikke vurdert.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank for leilighet 718, på 200 liter, er fra 2006 og er plassert i kjeller.
Resterende varmtvannstanker (3 stk.), er plassert i felles kjeller, og er på 200 liter, fra rundt 1998.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som overstiger forventet levetid for en slik installasjon. Dette øker risikoen for funksjonssvikt, lekkasjer eller ineffektiv drift, da eldre tanker kan ha slitasje på viktige komponenter som kan føre til redusert ytelse og energiforbruk.

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

## TG 2 Vannbåren varme

Radiatorovner på vegger er ikke funksjonelle, sentralfyr er ikke i drift.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- Anlegget er ikke i bruk pr. i dag. Gjelder kun dersom anlegget skal tas i bruk.

**Konsekvens/tiltak**
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

- Dersom anlegget skal tas i bruk, må det utføres en service.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Leilighet 718:
Sikringsskap. med automatiske sikringer, plassert i gang i 2. etasje.

Leilighet 712:
Sikringsskap med automatiske sikringer, plassert i gang.

Leilighet 714:
Sikringsskap med automatiske sikringer, plassert i entré.

Leilighet 716:
Sikringsskap med automatiske sikringer plassert i entré.

Leilighet 718:
Panelovn på badet.

Leilighet 712:
Varmekabler på bad.
Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.
Radiatorovner på vegger er ikke funksjonelle, sentralfyr er ikke i drift.

Leilighet 714:
Varmekabler på bad.
Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Leilighet 716:
Varmekabler på bad.
Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Eltilsyn utført i 2023.

**Spørsmål til eier**

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1999**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.**

# Tilstandsrapport

4. 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**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

7. 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**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

9. 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**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja - Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.**

## 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.*

Røykvarsler: Ja.
Brannslukker: Ja.

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

# Tilstandsrapport

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og er derfor ikke kommentert.

## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

- Ingen synlig drenering utvendig rundt store deler av bygningen.
Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

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

## TG 1 Drenering - 2024

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenert rundt deler av kjelleren i 2024. Arbeider var ikke ferdigstilt på befaringsdagen.
- Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med betong på deler av bygningen.
Gråsteinsmur på eldste del.
Grunnmur av betong og Siporex.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskader øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horisontal sprekk/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med videre utvikling.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres for å lukke avviket. Dog anbefalt å følge med på videre utvikling.



# Tilstandsrapport

## TG 0 Terrengforhold

Dels kupert og skrånende tomt, ellers flat.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er slamavskiller med overløp til grøft. Minirenseanlegg gravd ned rundt år 2000.
Bygningen har privat, grunnboret brønn. Ny trykktank og senkepumpe i 2012. Pumpe er plassert i garasjen. Det er kobberrør fra 1960-tallet fra garasjen og inn til bygningen.
- Full service og ny motor på renseanlegget, utført i 2020/2021.
- Eier er ansvarlig for at minirenseanlegget fungerer tilfredsstillende. Eiendommens utslippstillatelse er gitt under forutsetning av at det til enhver tid foreligger gyldig serviceavtale for minirenseanlegget. En årlig tømming av minirenseanlegget faktureres av kommunen. Dersom det viser seg nødvendig for å sikre en optimal drift av anlegget, kan kommunen fastsette en annen tømmehyppighet. Kommunen eller den som kommunen bemyndiger har anledning til å besøke anlegget for kontroll og tilsyn, og kan ta prøver for kontroll av at rensekrav overholdes.Dersom det ved en senere anledning legges offentlig avløp i nærheten, kan kommunen pålegge tilknytning til dette i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2.

**Vurdering av avvik:**
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
- Foreta kontroll av brønnvann.
- Vannkvalitet må dokumenteres
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## TG IU Oljetank

Det er oljetank i stål.
- Opplyst at denne er renset og tømt, forhold er ikke kontrollert av takstmannen.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår** **Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Garasje/uthus på tilsammen 100 m², oppført på 1960-tallet. Gulv på grunn er av betong. Yttervegger er av Siporex som er pusset. Ellers trevegger med panel. Takkonstruksjon er av tre, type saltak, og er tekket med Eternitt (asbest). Deler av uthus/garasje var tidligere fryselager. Adkomst til garasje via 3 porter.
Merknader:
- Sprekker i Siporexdekke og betongdekke samt grunnmursvegger.
- Tilsig av fukt til kjelleren.
- Skader på eternittplater.
- Ikke vurdert tilstand på bygningen.

## Uthus (gamle melkestasjon)



**Anvendelse**

**Byggeår** **Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Uthus (gamle melkestasjon) på 34 m². Bygningen er oppført med grunnmur av betong. Yttervegger er forblendet med teglstein. Trevegger med panel i gavlvegger. Takkonstruksjonen er av tre, type saltak, og er tekket med eldre tegltakstein. Eldre, koblede vinduer. Eldre mursteinspipe som er pusset innvendig.
- Ikke vurdert tilstand på bygning.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 13 000 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 6 200 000 |
| **Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter** | Kr. | | **6 800 000** |
| **Garasje** | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 750 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 300 000 |
| **Sum teknisk verdi - Garasje** | Kr. | | **450 000** |
| **Uthus (gamle melkestasjon)** | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 300 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 100 000 |
| **Sum teknisk verdi - Uthus (gamle melkestasjon)** | Kr. | | **200 000** |
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **7 450 000** |

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

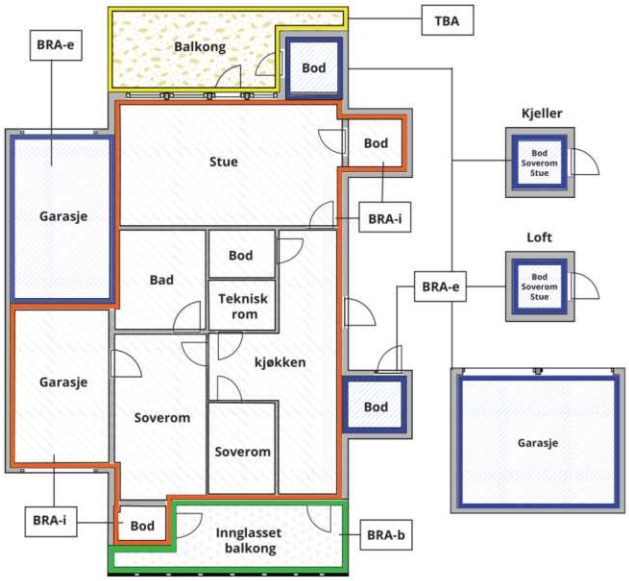
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Kjeller | | 95 | | 95 | |
| Leilighet 718, 1. etasje | 84 | | | 84 | |
| Leilighet 718, 2. etasje | 37 | | | 37 | |
| Leilighet 712, 1. etasje | 8 | | | 8 | |
| Leilighet 712, 2. etasje | 142 | | | 142 | |
| Leilighet 714, 1. etasje | 69 | | | 69 | |
| Leilighet 716, 1. etasje | 87 | | | 87 | |
| **SUM** | **427** | **95** | | | |
| **SUM BRA** | **522** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Lagringsrom/boder | |
| Leilighet 718, 1. etasje | Bad/vaskerom , Entré , Gang , Kjøkken , Stue , Spisestue , Soverom , Garderobe , Bod | | |
| Leilighet 718, 2. etasje | Gang , Soverom , Soverom 2, Kott , Kott 2 | | |
| Leilighet 712, 1. etasje | Gang | | |
| Leilighet 712, 2. etasje | Bad/vaskerom , Gang , Kjøkken , Peisstue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3 | | |
| Leilighet 714, 1. etasje | Bad/vaskerom , Entré , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2 | | |
| Leilighet 716, 1. etasje | Bad/vaskerom , Entré , Gang , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bod , Bod 2 | | |

**Kommentar**

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* - Foreligger bygningstegninger på deler av boligen som stemmer med dagens planløsning, dog forligger det ikke tegninger på eldre del.

### Brannceller

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

*Kommentar:* - Branncelleinndeling mellom leiligheter er ikke iht. dagens byggtekniske forskrift.

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 100 | | 100 | |
| **SUM** | | **100** | | | |
| **SUM BRA** | **100** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Garasjebygg/boder | |

**Kommentar**

## Uthus (gamle melkestasjon)

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 34 | | 34 | |
| **SUM** | | **34** | | | |
| **SUM BRA** | **34** | | | | |

### Romfordeling

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

**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) |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 405 | 117 |
| **Garasje** | 0 | 100 |
| **Uthus (gamle melkestasjon)** | 0 | 34 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 01.8.2022 | Jan Haaland | Kunde |
| 14.10.2024 | Are Johan Moen | Takstingeniør |
| 29.8.2022 | Are Johan Moen | Takstmann |
| 30.6.2023 | Are Johan Moen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3014 INDRE ØSTFOLD | 482 | 3 | | 0 | 10229 m² | I følge seeiendom.kartverket.no | Eiet |

**Adresse**
Stegenveien 712, 714, 716, 718

**Hjemmelshaver**
Haaland Anny, Haaland Jan Olav

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3014 INDRE ØSTFOLD | 482 | 11 | | 0 | 1961 m² | I følge seeiendom.kartverket.no | Eiet |

**Adresse**

**Hjemmelshaver**

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen har en fin beliggenhet i landlige omgivelser, ca. 8 km fra Spydeberg sentrum. Området byr på friluftsaktiviteter, med turmuligheter i umiddelbar nærhet og kort vei til innsjøen Lyseren, med båt- og bademuligheter. På vinterhalvåret har man lysløype med ny kunstsnøtrasé i nærheten. I Spydeberg sentrum finnes barnehage, barneskole, ungdomsskole, bank, post i butikk, forretningssenter og kommunikasjoner (ca. 45 minutter til Oslo S). Området er barnevennlig.

**Adkomstvei**

Kommunal vei.

**Tilknytning vann**

Bygningen har privat, grunnboret brønn.

**Tilknytning avløp**

Minirenseanlegg gravd ned rundt år 2000.

**Regulering**

LNF-område.

**Om tomten**

Eiet tomt på 12.191 m². Stor og historisk eiendom. Eiendommen er delvis skrånende mot nordvest. Skogsområdet (nylig høgd)på østsiden av eiendommen er på ca. 5 100 m². Ellers er tomta pent opparbeidet med store plenarealer og diverse beplanting. Uthus for postkasser og renovasjon ved innkjørsel. Parkering skjer i stor, gruset gårdsplass eller i garasje.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 500 000 | 1993 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ingen | | Nei |
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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/ER1981

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

# Egenerklæring

**Stegenveien 712, 1821 SPYDEBERG**

**21 Jan 2025**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Stegenveien 712 | Stegenveien 712 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Er boligen en del av et sameie eller borettslag?**

☐ Ja ☒ Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

1992

**Har du selv bodd i boligen?**

☐ Ja ☒ Nei

**Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Frende Skadeforsikring AS-40, 1224461

## Informasjon om selger

**Hovedselger**

Haaland, Anny

**Medselger**

Haaland, Jan Olav

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1** **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet dusjkabinett i alle leil 2020-2024

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørleggerservice AS, Spydeberg

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Tidligere vannlekasje i kjeller fra lasteluke og ventil. Utbedret ved renoveringen i 2000.

**4** **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2000

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt tak, isolason, yttervegger, vinduer og terrasser

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tømrer Atle Berg, Spydeberg

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

**6** **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

**7** **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Fukt i garasjekjeller

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2024

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Foretatt drenering ved kjeller i hovedbygning. Drenering ved garasje kjeller under arbeid

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Alvim Entreprenør AS, Spydeberg

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2000

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet sikringsskap i alle leil. Diverse nytt opplegg til kjøkken i leil. 718 Kontinuerlig oppfølging av det totale anlegg

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Spydeberg Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Spesifiser hvilken type**

Borehull på 90 m. med senkepumpe
Renseanlegg til septik og vann.
Montert varmekabel på vannledningen

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Utløp fra kjøkken i leil.718.
Byttet rør 2021

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utløp fra kjøkken i leil.718. Byttet rør i forbindelse med nytt kjøkken

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørleggerservice AS, Spydeberg

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?**

Oljetanken er tømt, renset og fylt med stein forskriftsmessig

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Noen sprekker på garasje mur og grunnmur

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Montert ny ovn i leil. 718.
Fjernet 2 piper p.g.a. stengte ildsteder

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Observert mus

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Ikke observert etter renoveringen i 2000

**22** **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2000

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Laget leiligheter i butikk- og lagerlokaler

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tømrer Atle Berg, Spydeberg

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

**26** **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 94480555**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date | Name | Date |
|---|---|---|---|
| **Haaland, Jan** | **2025-01-21** | **Haaland, Anny** | **2025-01-21** |

Identification

bankID Haaland, Jan

Identification

bankID Haaland, Anny

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Haaland, Jan | 21/01-2025 16:32:47 | BANKID |
| Haaland, Anny | 21/01-2025 16:30:12 | BANKID |

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

Utskriftsdato: 12.11.2024

# Kommunale gebyrer 2024

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3118 | **Gårdsnr.** | 482 | **Bruksnr.** | 3 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Stegenveien 712, 1821 SPYDEBERG | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2023** |
|---|---:|
| Feiing | 480,00 kr |
| Slam | 4 280,25 kr |
| **Sum** | **4 760,25 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---:|---:|---:|---:|---:|---:|
| Minirenseanlegg 5-7 m3 | 1 stk | 2 913,00 kr | 1/1 | 0 % | 2 913,00 kr | 2 913,00 kr |
| Tillegg tømming utenom rode | 1 stk | 1,25 kr | 1/1 | 0 % | 637,50 kr | 637,50 kr |
| Kontroll og tilsynsgebyr avløpsanlegg | 1 stk | 651,00 kr | 1/1 | 0 % | 651,00 kr | 651,00 kr |
| | | | | **Sum** | **4 201,50 kr** | **4 201,50 kr** |

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

*Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.*

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

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

Utskriftsdato: 12.11.2024

# Kommunale gebyrer 2024

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

| **Kommunenr.** | 3118 | **Gårdsnr.** | 482 | **Bruksnr.** | 3 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Stegenveien 712, 1821 SPYDEBERG | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2023** |
|---|---:|
| Renovasjon | 13 455,00 kr |
| **Sum** | **13 455,00 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---:|---:|---:|---:|---:|---:|
| Renovasjon, grunnbeløp pr. boenhet | 3 stk | 2 893,00 kr | 1/1 | 0 % | 8 679,00 kr | 8 679,00 kr |
| Renovasjonsbeholder 660L restavfall | 1 stk | 4 918,00 kr | 1/1 | 0 % | 4 918,00 kr | 4 918,00 kr |
| | | | | **Sum** | **13 597,00 kr** | **13 597,00 kr** |

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

*Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.*

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

**Indre Østfold kommune**

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

# MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

| **Matrikkelnummer / GID og adresse** | | | | | | | | | | **Kommunenummer:** | **3118** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gnr:** | 482 | **Bnr:** | 3 | **Fnr:** | | **Snr:** | | **Anr:** | | **Lnr:** | |

| **Gateadresse:** | **Postnr.:** | **Poststed:** |
|---|---|---|
| Stegenveien 712 | 1821 | Spydeberg |

| **Vann og avløp - Tilknytningsforhold på eiendommen** | | | |
|---|---|---|---|
| **Vann** | Kommunal vannforsyning<br>*Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.*<br>☐ | Vannforsyning fra Hobøl vannverk.<br>*Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.*<br>☐ | Privat vannforsyning.<br>**Ikke tilknyttet**<br>☒ |
| **Avløp / Kloakk** | Kommunalt avløp<br>*Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.*<br>☐ | Kommunalt avløp med slamavskiller<br>*Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.*<br>☐ | Privat avløpsanlegg / Minirenseanlegg<br>**Ikke tilknyttet**<br>☒ |

| **Andre forhold** | |
|---|---|
| Foreligger det et planer som kan utløse et pålegg på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp?<br>**Dersom svaret er JA – Se vedlagt informasjon.** | Ja ☒<br>Nei ☐ |

| **Annet - Kommentar** |
|---|
| |

**Indre Østfold Kommune, 13.11.2024**

# 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. | 3118 | Gårdsnr. | 482 | Bruksnr. | 3 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 65822099 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 147249861 | **Bruksenhetsnummer** | H0102 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Stegenveien 718, 1821 SPYDEBERG |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 65822099.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 65822098 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 147249861 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Stegenveien 716, 1821 SPYDEBERG |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 65822098.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 65822097 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 147249861 | **Bruksenhetsnummer** | H0103 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Stegenveien 714, 1821 SPYDEBERG |

## Situasjon

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

## Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

## Siste utførte tiltak

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

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 65822097*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 65822096 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 147249861 | **Bruksenhetsnummer** | H0201 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Stegenveien 712, 1821 SPYDEBERG |

## Situasjon

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

## Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

## Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet | | Siste utførte tiltak røykløp | |
|---|---|---|---|
| **Dato** | **Type** | **Dato** | **Type** |
| 13.02.2024 | Tilsyn | - | |

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 65822096*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 65822095 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 147249861 | **Bruksenhetsnummer** | H0102 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Stegenveien 716, 1821 SPYDEBERG |

## Situasjon

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

## Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

## Siste utførte tiltak

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

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 65822095*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 65822094 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 147249861 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Stegenveien 718, 1821 SPYDEBERG |

## Situasjon

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

## Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

## Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet | | Siste utførte tiltak røykløp | |
|---|---|---|---|
| **Dato** | **Type** | **Dato** | **Type** |
| 08.06.2022 | Tilsyn | - | |

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 65822094*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 65822779 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 147250681 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 65822779.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 65822195 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 147249853 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 65822195.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 65822127 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 147249861 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Stegenveien 714, 1821 SPYDEBERG |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 65822127.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 65822126 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 147249861 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Stegenveien 712, 1821 SPYDEBERG |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 65822126.

**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.

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.

## *Eiendomsdata (Grunneiendom)*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | GODHEIM | Beregnet areal | 0 |
| Etablert dato | 24.09.1891 | Historisk oppgitt areal | 0 |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde | Ikke oppgitt (0) |
| Skyld | 0.11 | Antall teiger | 3 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | Hjelpelinje vegkant, Noen fiktive grenser | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ☑ Tinglyst | ☐ Del i samla fast eiendom | ☐ Grunnforurensning | ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv | |
| ☑ Bestående | ☐ Under sammenslåing | ☐ Kulturminne | | |
| ☐ Seksjonert | ☐ Klage er anmerket | ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. | Frist fullføring: | |
| ☑ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: | |

### *Forretninger*

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 482/3, 482/3/1 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 482/3, 482/3/1 |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom<br>Jordskifte | 02.03.2017<br>02.03.2017 | 15/1996<br>0100-2015-0030 Hjertum | | 0123-Mnrmangler, 473/3, 473/9, 473/15, 473/16, 473/19, 473/20, 473/27, 482/3, 482/7, 482/11 |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom<br>Jordskifte | 03.11.2016<br>03.11.2016 | 15/1996<br>0100-2015-0030 Hjertum | | 0123-Mnrmangler, 0123-73/18, 473/3, 473/15, 473/22, 473/23, 482/3, 482/11 |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom<br>Jordskifte | 20.04.2016<br>02.11.2016 | 15/1996<br>0100-2015-0030 Hjertum | | 482/3, 482/7, 482/11 |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom<br>Jordskifte | 20.04.2016<br>02.11.2016 | 15/1996<br>0100-2015-0030 Hjertum | | 0123-Mnrmangler, 473/3, 473/15, 473/23, 482/3, 482/11 |
| Skylddeling<br>Skylddeling | 26.08.1937 | | | 482/3, 482/7 |
| Skylddeling<br>Skylddeling | 24.09.1891 | | | 0123-82/1, 482/3 |

### *Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)*

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Teig med flere matrikkelenheter | 6615647.67 | 621372.69 | 0 | Nei | 5162 | Hjelpelinje vegkant (VE) |
| Teig med flere matrikkelenheter | 6615718.25 | 621355.69 | | Ja | 5067.8 | Noen fiktive grenser (NF), Hjelpelinje vegkant (VE) |
| Teig med flere matrikkelenheter | 6615653.81 | 621293.22 | 0 | Nei | 1961.4 | Hjelpelinje vegkant (VE) |

### *Tinglyste eierforhold*

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| HAALAND ANNY<br>F180746***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | KOMPANIVEIEN 25<br>1820 1820 SPYDEBERG | Bosatt (B) |
| HAALAND JAN OLAV<br>F270347***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | KOMPANIVEIEN 25<br>1820 1820 SPYDEBERG | Bosatt (B) |

## Adresser

### Vegadresse: Stegenveien 712

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 1821 SPYDEBERG | Kirkesogn | 02030704 Spydeberg |
| Grunnkrets | 1102 Stegen | Tettsted | |
| Valgkrets | 3 SPYDEBERG | | |

### Vegadresse: Stegenveien 714

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 1821 SPYDEBERG | Kirkesogn | 02030704 Spydeberg |
| Grunnkrets | 1102 Stegen | Tettsted | |
| Valgkrets | 3 SPYDEBERG | | |

### Vegadresse: Stegenveien 716

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 1821 SPYDEBERG | Kirkesogn | 02030704 Spydeberg |
| Grunnkrets | 1102 Stegen | Tettsted | |
| Valgkrets | 3 SPYDEBERG | | |

### Vegadresse: Stegenveien 718

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 1821 SPYDEBERG | Kirkesogn | 02030704 Spydeberg |
| Grunnkrets | 1102 Stegen | Tettsted | |
| Valgkrets | 3 SPYDEBERG | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 147249861 | | Andre småhus m/3 boliger el fl (136) | Tatt i bruk (TB) | |
| 2 | 147249861 | 1 | Tilbygg | Tatt i bruk (TB) | 11.06.2001 |
| 3 | 147249853 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | |
| 4 | 147250681 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | |

### 1: Bygning 147249861: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Ja | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 4 |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 22.05.2007 |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Stegenveien 712 | H0201 | 482/3 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Bolig | Stegenveien 714 | H0103 | 482/3 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Bolig | Stegenveien 716 | H0102 | 482/3 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Bolig | Stegenveien 718 | H0101 | 482/3 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

## *2: Bygningsendring 147249861-1: Tilbygg, Tatt i bruk 11.06.2001*

### *Bygningsdata*

| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 168 |
|---|---|---|---|
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 168 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 2 |

### *Bygningsstatushistorikk*

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Rammetillatelse | 08.10.1998 | 11.06.2001 |
| Tatt i bruk | 11.06.2001 | 11.06.2001 |
| Endre bygningsdata | 03.06.2022 | 03.06.2022 |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | Stegenveien 712 | - | 482/3 | - | - | - | - | - |
| Unummerert | Stegenveien 714 | - | 482/3 | - | - | - | - | - |
| Bolig | Stegenveien 716 | H0101 | 482/3 | 96 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| Bolig | Stegenveien 718 | H0102 | 482/3 | 72 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 2 | 168 | 0 | 168 | 0 | 0 | 0 |

## *3: Bygning 147249853: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk*

### *Bygningsdata*

| Næringsgruppe | ( ) | BRA Bolig | |
|---|---|---|---|
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

### *Bygningsstatushistorikk*

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 22.05.2007 |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 482/3 | - | - | - | - | - |

## *4: Bygning 147250681: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk*

### *Bygningsdata*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | ( ) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

### *Bygningsstatushistorikk*

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 22.05.2007 |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 482/3 | - | - | - | - | - |

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

Utskriftsdato: 12.11.2024

# Planopplysninger

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

| **Kommunenr.** | 3118 | **Gårdsnr.** | 482 | **Bruksnr.** | 3 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Stegenveien 712, 1821 SPYDEBERG | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 3014202101 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 06.02.2024 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 12 191 $m^2$<br>**Arealbruk** Spredt boligbebyggelse,Nåværende<br>**Områdenavn** LSB |
| | **Delareal** 4 926 $m^2$<br>**KPHensynsonenavn** H320<br>**KPFare** Flomfare |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 3014202101 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |

**Indre Østfold kommune**

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

# MEGLEROPPLYSNINGER

**Vedlegg 2**

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

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

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

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

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

Viktig informasjon til den ansvarlige for utslippet:

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

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

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

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

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

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

Med hilsen

**Indre Østfold Kommune**

**Indre Østfold kommune**

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

# MEGLEROPPLYSNINGER

| **1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest** |
|---|

| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e): | ☐ | ☒ |
| Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse: | ☐ | ☒ |
| Om bygningene er byggeanmeldt: | ☐ | ☐ |
| **Merknad:**<br>Det finnes ikke Ferdigattest eller Midlertidig brukstillatelse for boligen i våre arkiver. Det vil ikke få konsekvenser for ny eier. | | |

| **1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser** |
|---|

| **Planopplysninger:** | Navn: | Formål: | Vedtaksdato: |
|---|---|---|---|
| Reguleringsplan | Uregulert | | |
| Bebyggelsesplan | | | |
| Kommunedelplan | | | |
| Kommuneplan | Kommuneplanens arealdel<br>PlanID 3014202101 | LNF-Spredt boligbebyggelse,Nåværende. | Periode**:**<br>2024 - 2035 |
| Uregulert | ☒ | | |
| Reguleringsbestemmelser | ☐ | | |

| **Mulig inngrep på Reguleringsplan:** | | |
|---|---|---|
| **Mulig inngrep på Kommuneplan:**<br>Se § 5.11.2 i kommuneplanen for bestemmelser og retningslinjer for boliger i LNF-områder der spredt boligbebyggelse er tillatt. Se også kapittel 4, om generelle bestemmelser vedrørende plankrav i § 4.1, og i § 4.2 om unntak fra plankrav. Se i tillegg på øvrige aktuelle bestemmelser og retningslinjer.<br><br>Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner som ligger innenfor eiendomsgrensene kan leses i kommuneplanens planbestemmelser og retningslinjer i kapittel 3 - §§ 3.1 – 3.18. | | |
| **Reguleringsplaner under arbeid:** | Ja: ☐ | Nei: ☒ |
| **Kommentar:** | | |

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

Dato: 13.11.2024
Indre Østfold kommune

Dag Vestad

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/2950/1
Uthentet 2023-07-05 10:11


Stempelavg. kr. 10. Tinglysingsgebyr. 25/11-55

Grunnseddel.

Undertegnede Margrethe Strömsöe ( Sandvik) som eier av 2750/28/11 55 Godheim gn. 82 bn. 3 i Spydeberg fester herved bort for en tid av 49-firtini- år en hustomt benevnt " Stegen Fryseri" til William Haaland og etterfölgende eiere av de på tomten oppförendes husbygninger.

Tomtens grenser:

Tomten er rektangulær med sydvestre hjörne 9m i nordlig retning fra nordöstre hjörne av hovedbygningen på gn 82 bn. 3 Godheim i Spydeberg. Fra dette utgangspunkt 10 m i nordlig retning - herfra 6,5 m i östlig retning - herfra 10 m i sydlig retning - herfra 6,5 m i vestlig retning tilbake til utgangspunktet. Tomtens 4 hjörner er markert med nedrammede jernpeler og tomtens utvei er gjennem 82/3 Godheim's gårdsplass til fylkesveien Spydeberg st. - Enebakkdelet.

I årlig grunnleie erlegger festeren til grunneieren årlig Kr. 50,- som betales hvert års 1. juli, förste gang 1/7 1955. Til sikkerhet for grunnleien forbeholder grunneieren seg pant i tomten og de til enhver tid på samme stående bygninger nest etter et festeren bevilget lån i Spydeberg Sparebank kr. 10000.oo. Sålenge lån i Spydeberg sparebank påhviler husene på tomten, skal denne ikke kunne forlanges ryddiggjort, grunnavgiften ikke kunne forhöies og banken, for tilfelle festeledighet være berettiget til om formödent å anta ny fester på de opprindelige vilkår for den gjenværende tid av lånets tilbakebetaling. Festeren har kun rett til å nytte tomten til oppföring av et dypfryseannleg og i tilfelle eier, dennes arvinger eller eventuelt panthaver önsker å selge gn. 82 bn. 3 Godheim og leieren William Haaland ikke önsker å benytte den forkjöpsrett ham har til eiendommen, har ovennevnte eier, eventuelt arvinger eller panthaver forkjöpsrett til det på tomten oppförte hus etter offentlig takst.

Spydeberg den 15 okt. 1955.

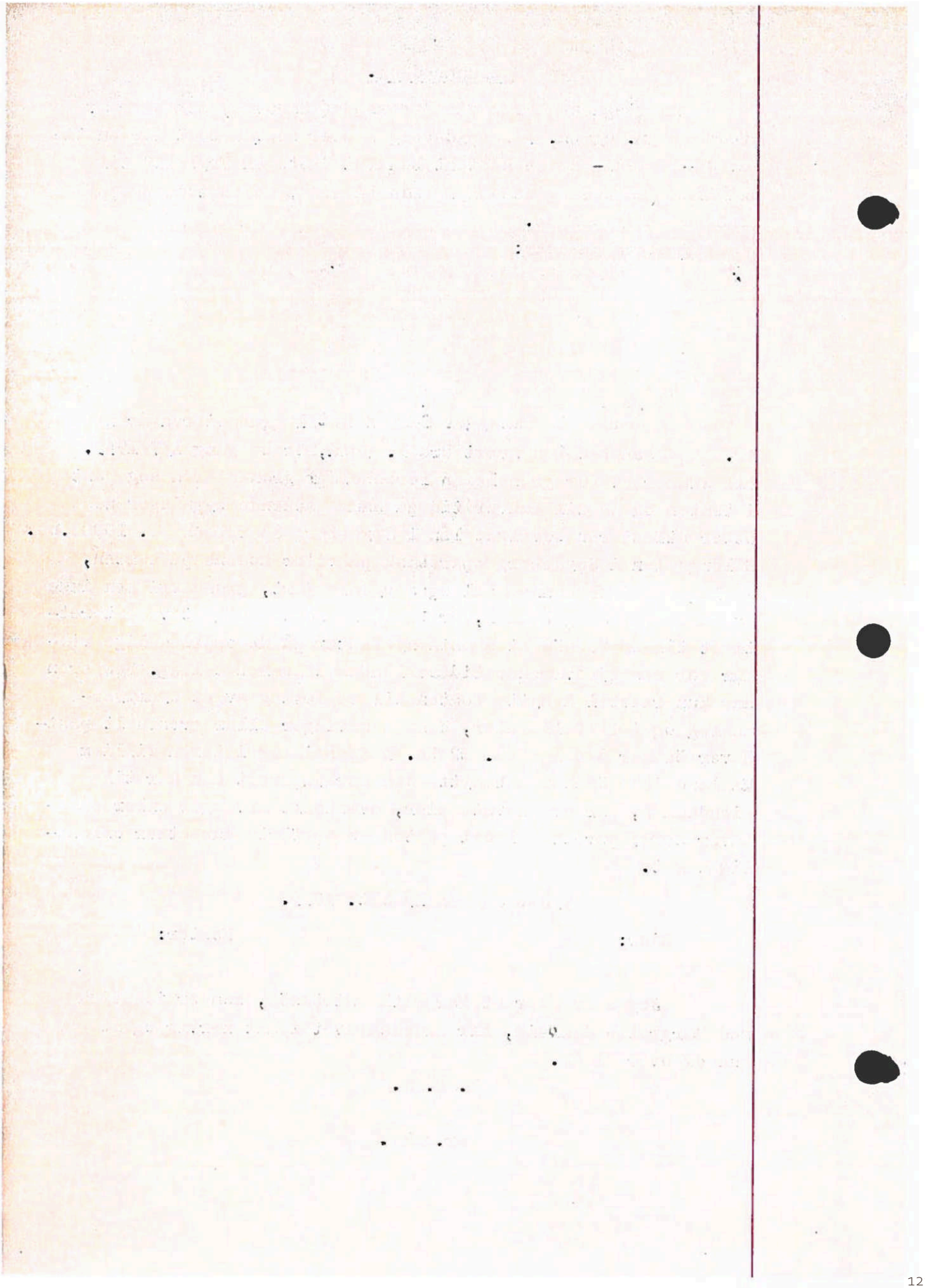
Eier: Margrethe Strömsöe.

Fester: William Haaland.

Jeg bekrefter at Margrethe Strömsöe, som er identisk med Margrethe Sandvik, har underskrevet i mit nærvær og at hun er over 21 år.

D. U. S.

or. sakf.



Kartverket

FOSS & CO INDRE ØSTFOLD EIENDOMSMEGLING AS
RÅDHUSGATA 10, 1830 ASKIM
1830 ASKIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Andreas Kulvik 522045
Vår referanse: 2913340/19126593
Bestilling: C3 2022-07-22 (2) 114

Dato
22.07.2022

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 920731 | 200 | 7.10.2016 | ERKLÆRING/AVTALE<br>JORDSKIFTE |

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

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3014 INDRE ØSTFOLD | 473 | 3 | 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

# ØSTFOLD JORDSKIFTERETT

Bedriftsnr. 974703637

Doknr: 920731 Tinglyst: 07.10.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## Tinglysingsutdrag

| | |
|---|---|
| **Sak:** | **15-198777RFA-JSAR HJERTUM** |
| **Gnr.:** | **73 og 82** |
| **Kommune:** | **Spydeberg** |
| **Saken gjelder:** | **Grensefastsetting for grunneiendom - avgjort i dok 72** |

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

| | |
|---|---|
| **Påbegynt ved jordskifteretten:** | **20.04.2016** |
| **Avsluttet ved jordskifteretten:** | **15.06.2016** |

*Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.*

RETTSMEKLINGSPROTOKOLL

**Dato:** 20.04.2016

**Sted:** Spydeberg kommunehus, kommunestyresalen

**Sak:** 15-198777RFA-JSAR HJERTUM

**Kravet gjelder:** Grensefastsetting for grunneiendom

**Rettsmekler:** Jordskiftedommer Walter A. Skjelin

**Tekniske utredere:** Overingeniør Sissel Grottenberg og overingeniør Anders Tandberg

**Protokollfører:** Jordskiftedommer Walter A. Skjelin

**Saken er krevd av:** Per William Haaland

**Parter:**

| Part | Kommune | Gnr. | Bnr. |
|---|---|---|---|
| Marianne Myhrer Hjertum<br>Joakim Hjertum | Spydeberg (0123) | 73 | 3 |
| Per William Haaland | Spydeberg (0123) | 73 | 15 |
| Nina Haaland | Spydeberg (0123) | 73 | 18 |
| Per William Haaland | Spydeberg (0123) | 73 | 18 |
| Jan Olav Haaland | Spydeberg (0123) | 73 | 18 |
| Hans Kristian Sandvik<br>Inger Margrethe Sandvik | Spydeberg (0123) | 73 | 22 |
| Steffan Henrik Rytkønen | Spydeberg (0123) | 73 | 23 |
| Jan Olav Haaland<br>Anny Haaland | Spydeberg (0123) | 82 | 3 |
| Telenor eiendom holding AS | Spydeberg (0123) | 82 | 7 |
| Statens vegvesen, region øst | Spydeberg (0123) | Fv 233 | |

STATENS KARTVERK

.....

Rettsmekleren, partene og utrederene befarte deretter gnr. 73/15 og 73/18. På befaring ble det enighet om gnr. 73/15 sine grenser mot fv. 233, gnr. 73/3, 73/22 og 73/23. I tillegg ble grensene til gnr. 82/7 fastsatt mot fv. 233 og 82/3. Disse grensene vil bli avmerket og innmålt av jordskifteretten. Jordskifterettens innmålinger vil bli sendt ut til partene for kontroll, jf. jskl. § 6-22. Det vil bli satt frist for å komme med ev. merknader. Er det ingen merknader til jordskifterettens innmålinger vil grensene bli fastsatt ihlt. det utsendte forslaget.

For grensene til gnr. 73/18, mot gnr. 73/3, 73/15 og 82/3 ble partene enige om følgende rettsforlik:

STATENS KARTVERK

| Østfold Jordskifterett | |
|---|---|
| Ank. 20.04.16 | Jour. Ook 47 |
| Arkiv 15-198777 | Beh. WAs/SGR |

# ØSTFOLD JORDSKIFTERETT

**Sak nr.: 15-198777 Hjertum – Spydeberg kommune**

**Eier av gnr. 73/15 - Per William Haaland, eiere av gnr. 73/3 - Marianne M. Hjertum og Joakim Hjertum, eiere av gnr. 73/18 - Per William Haaland, Nina Haaland og Jan Olav Haaland, og eiere av gnr. 82/3 Jan Olav Haaland og Anny Haaland, har i dag inngått slikt**

## rettsfolik:

1. **Grensen starter i et avtalt tremannsdele mellom gnr. 73/3 og 73/18 og 82/3 (nedsatt trepel), vest for dammen. Grensen mellom gnr. 73/3 og 73/18 går så videre mot nordøst til en nedsatt trepel, derfra til et påvist rør mot nord. Her møter grensen gnr. 73/15. Herfra har gnr. 73/15 og 73/18 felles grense til en nedsatt trepel ved bekken. Her møter grensen gnr. 82/3. Gnr. 73/18 og 82/3 har herfra felles grense og følger to nedsatte trepeler før den kommer frem til utgangspunktet. Grensene måles inn av jordskifteretten.**
2. **Eier av gnr. 82/3 og 73/18 har gjensidig rett til å gå rundt dammen. Rettigheten tinglyses ifbm. jordskiftesaken.**
3. **Eier av gnr. 73/15 bærer alle kostnader ifbm. jordskiftesaken.**
4. **Per W. Haaland og Jan O. Haaland ettersender fullmakt til Nina Haaland.**
5. **De øvrige grensene denne saken gjelder oversendes til partene på høring jf. jskl. §6-22.**

**Jordskiftedommeren har redegjort for virkningene av å inngå rettsforlik og at dette har samme rettskraftvirkning som en rettskraftig dom.**

**Rettsforliket er med dette forkynt for partene. Opplest og vedtatt.**

**Spydeberg, 20.04.2016**

**Per William Haaland**

**Marianne Myhrer Hjertum**
**v/ Joakim Hertum eflm.**

**Joakim Hjertum**

**Nina Haaland**
**v/Per W. Haaland eflm.**
**v/Jan O. Haaland eflm.**

Jan Olav Haaland

Anny Haaland
v/Jan O. Haaland eflm

Walter A. Skjelin

.....

**2. Saklig og geografisk avgrensing.**

.....

Jordskifteretten har etter dette komme til slik

**slutning:**

1. Saken er en grensegangssak etter jskl. § 4-2
2. Saken avgrenses til gnr. 73/15 og 18 og gnr. 82/7 sine grenser med de parter/naboer som fremkommer av partslisten på side 1.

.....

**3. Fastsetting av grenser etter jskl. § 6-22**

.....

Jordskifteretten har etter dette kommet til slik

**slutning:**

1. Grense 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11 og 12 vedtas slik de fremkom av forslag til grenser, forkynt for partene 19.05.2016.
2. Endelig grensebeskrivelse fremkommer av pkt. 5 under.

**4. Grenser som omfattes av forliket dat. 20.04.2015**

.....

Jordskifteretten har etter dette kommet til slik

**slutning:**

1. Grensene som forliket omfatter vedtas slik de er beskrevet i grense nr. 3, 4 og 5 i pkt. 5 under.

## 5. Grenser

Overingeniør Anders Tandberg har merket, innmålt og beskrevet grensene som saken omhandler.

Grensene går i rette linjer mellom de grensepunktene det er oppgitt retning for. Retningen mellom punktene er beregnet ut fra punktenes koordinater og er angitt i forhold til kartets nordre retning. Sirkelen er inndelt i 400 grader. Avstanden mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

Grensene er målt inn med satellittmåleutstyr (GPS/GLONASS), med oppkobling mot Kartverkets posisjonstjenseste, CPOS. Koordinatene for grensene er bestemt i EUREF89 UTM sone 32N og har en nøyaktighet som tilfredsstiller kravene i Kartverkets standard "Stedfesting av matrikkelenhets- og råderettsgrenser" versjon 01.01.2012, områdetype1. Grensepunktenes koordinater har en forventet nøyaktighet bedre enn 0,1 meter.

Grensene er inntegnet på kart dat. 15.06.2016 som følger vedlagt. Kartet har ett blad i målestokk 1:1000.

Grensene har fått slik beskrivelse:

**Grense 1**

Eiendom til venstre: Fv. 233, eier Statens vegvesen

Eiendom til høyre: Gnr. 82 bnr. 7, eier Telenor Eiendom Holding AS

| Punktnr | Beskrivelse | Retning | Avstand | X-koordinat | Y-koordinat |
|---|---|---|---|---|---|
| Grensen starter i pkt. 1, som også er grensepunkt for gnr. 82/3,11. | | | | | |
| 1 | Umerket grensepunkt | | | 6615711.38 | 621393.87 |
| | | 262.22 | 8.16 | | |
| 4 | Umerket grensepunkt | | | 6615706.82 | 621387.11 |
| Grensen ender i pkt. 4, mot gnr. 82/3,11. | | | | | |

**Grense 2**

Eiendom til venstre: Gnr. 82 bnr. 3,11, eiere Anny og Jan Olav Haaland

Eiendom til høyre: Gnr. 82 bnr. 7, eier Telenor Eiendom Holding AS

| Punktnr | Beskrivelse | Retning | Avstand | X-koordinat | Y-koordinat |
|---|---|---|---|---|---|
| Grensen starter i pkt. 4, som også er endepunkt for grense 1. | | | | | |
| 4 | Umerket grensepunkt | | | 6615706.82 | 621387.11 |
| | | 361.53 | 12.60 | | |
| 3 | Umerket grensepunkt | | | 6615717.19 | 621379.95 |
| | | 59.62 | 7.99 | | |
| 2 | Umerket grensepunkt | | | 6615721.92 | 621386.39 |
| | | 160.69 | 12.93 | | |
| 1 | Umerket grensepunkt | | | 6615711.38 | 621393.87 |
| Grensen ender i pkt. 1, som også er startpunkt for grense 1. | | | | | |

STATENS KARTVERK

**Grense 3**

**Eiendom til venstre: Gnr. 82 bnr. 3,11, eiere Anny og Jan Olav Haaland**

**Eiendom til høyre: Gnr. 73 bnr. 18, eier Jan Olav, Nina og Per William Haaland**

**Grensen starter i pkt. 25, som også er grensepunkt for gnr. 73/15.**

| Punktnr | Beskrivelse | Retning | Avstand | X-koordinat | Y-koordinat |
|---|---|---|---|---|---|
| 25 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6615730.47 | 621379.81 |
| | | 304.56 | 19.55 | | |
| 24 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6615731.87 | 621360.31 |
| | | 362.12 | 6.97 | | |
| 23 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6615737.64 | 621356.40 |
| | | 329.91 | 20.78 | | |
| 22 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6615747.05 | 621337.87 |

**Grensen ender i pkt. 22, mot gnr. 73/3.**

**Grense 4**

**Eiendom til venstre: Gnr. 73 bnr. 3, eiere Joakim og Marianne M. Hjertum**

**Eiendom til høyre: Gnr. 73 bnr. 18, eiere Jan Olav, Nina og Per William Haaland**

| Punktnr | Beskrivelse | Retning | Avstand | X-koordinat | Y-koordinat |
|---|---|---|---|---|---|

**Grensen starter i pkt. 22, som også er endepunkt for grense 3.**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 22 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6615747.05 | 621337.87 |
| | | 80.76 | 27.05 | | |
| 21 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6615755.10 | 621363.70 |
| | | 21.48 | 18.01 | | |
| 20 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6615772.09 | 621369.66 |

**Grensen ender i pkt. 20, mot gnr. 73/15.**

**Grense 5**

**Eiendom til venstre: Gnr. 73 bnr. 18, eiere Jan Olav, Nina og Per William Haaland**

**Eiendom til høyre: Gnr. 73 bnr. 15, eier Per William Haaland**

| Punktnr | Beskrivelse | Retning | Avstand | X-koordinat | Y-koordinat |
|---|---|---|---|---|---|

**Grensen starter i pkt. 25, som også er startpunkt for grense 3.**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 25 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6615730.47 | 621379.81 |
| | | 384.78 | 42.84 | | |
| 20 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6615772.09 | 621369.66 |

**Grensen ender i pkt. 20, mot gnr. 73/3.**

**Grense 6**

Eiendom til venstre: Gnr. 73 bnr. 3, eiere Joakim og Marianne M. Hjertum

Eiendom til høyre: Gnr. 73 bnr. 15, eier Per William Haaland

| Punktnr | Beskrivelse | Retning | Avstand | X-koordinat | Y-koordinat |
|---|---|---|---|---|---|
| Grensen starter i pkt. 20, som også er endepunkt for grense 4 og 5. | | | | | |
| 20 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6615772.09 | 621369.66 |
| | | 391.14 | 33.55 | | |
| 19 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6615805.32 | 621365.01 |
| Grensen ender i pkt. 19, mot gnr. 73/23. | | | | | |

**Grense 7**

Eiendom til venstre: Gnr. 73 bnr. 23, eier Steffan Henrik Rytkønen

Eiendom til høyre: Gnr. 73 bnr. 15, eier Per William Haaland

| Punktnr | Beskrivelse | Retning | Avstand | X-koordinat | Y-koordinat |
|---|---|---|---|---|---|
| Grensen starter i pkt. 19, som også er endepunkt for grense 6. | | | | | |
| 19 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6615805.32 | 621365.01 |
| | | 90.45 | 13.91 | | |
| 18 | Off. godkj. grensemerke i fjell | | | 6615807.40 | 621378.77 |
| | | 88.73 | 7.40 | | |
| 17 | Off. godkj. grensemerke i stein | | | 6615808.70 | 621386.05 |
| | | 17.68 | 8.44 | | |
| 16 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6615816.82 | 621388.36 |
| | | 50.83 | 13.50 | | |
| 15 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6615826.24 | 621398.03 |
| | | 40.00 | 14.36 | | |
| 14 | Off. godkj. grensemerke i fjell | | | 6615837.86 | 621406.47 |
| | | 15.57 | 13.01 | | |
| 13 | Off. godkj. grensemerke i fjell | | | 6615850.48 | 621409.63 |
| | | 393.34 | 24.97 | | |
| 12 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6615875.31 | 621407.02 |
| Grensen ender i pkt. 12, mot gnr. 73/22. | | | | | |

STATENS KARTVERK

**Grense 8**

Eiendom til venstre: Gnr. 73 bnr. 22, eiere Hans Kristian og Inger Margrethe Sandvik

Eiendom til høyre: Gnr. 73 bnr. 15, eier Per William Haaland

| Punktnr | Beskrivelse | Retning | Avstand | X-koordinat | Y-koordinat |
|---|---|---|---|---|---|
| Grensen starter i pkt. 12, som også er endepunkt for grense 7. | | | | | |
| 12 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6615875.31 | 621407.02 |
| | | 78.56 | 25.82 | | |
| 11 | Off. godkj. grensemerke i fjell | | | 6615883.85 | 621431.39 |
| Grensen ender i pkt. 11, mot gnr. 73/3. | | | | | |

**Grense 9**

Eiendom til venstre: Gnr. 73 bnr. 3, eiere Joakim og Marianne M. Hjertum

Eiendom til høyre: Gnr. 73 bnr. 15, eier Per William Haaland

| Punktnr | Beskrivelse | Retning | Avstand | X-koordinat | Y-koordinat |
|---|---|---|---|---|---|
| Grensen starter i pkt. 11, som også er endepunkt for grense 8. | | | | | |
| 11 | Off. godkj. grensemerke i fjell | | | 6615883.85 | 621431.39 |
| | | 78.20 | 14.82 | | |
| 10 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6615888.82 | 621445.35 |
| | | 209.79 | 37.69 | | |
| 9 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6615851.58 | 621439.58 |
| | | 179.84 | 40.98 | | |
| 8 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6615812.64 | 621452.34 |
| Grensen ender i pkt. 8, mot fylkesvei 233. | | | | | |

**Grense 10**

Eiendom til venstre: Fylkesvei 233, eier Statens vegvesen

Eiendom til høyre: Gnr. 73 bnr. 15, eier Per William Haaland

| Punktnr | Beskrivelse | Retning | Avstand | X-koordinat | Y-koordinat |
|---|---|---|---|---|---|
| Grensen starter i pkt. 8, som også er endepunkt for grense 9. | | | | | |
| 8 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6615812.64 | 621452.34 |
| | | 246.47 | 34.10 | | |
| 7 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6615787.23 | 621429.60 |
| | | 235.54 | 15.23 | | |
| 6 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6615774.31 | 621421.54 |
| | | 227.56 | 41.51 | | |
| 5 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6615736.63 | 621404.12 |
| Grensen ender i pkt. 5, mot gnr. 82/3,11. | | | | | |

**Grense 11**

Eiendom til venstre: Gnr. 82 bnr. 3,11, eiere Anny og Jan Olav Haaland

Eiendom til høyre: Gnr. 73 bnr. 15, eier Per William Haaland

Grensen starter i pkt. 5, som også er endepunkt for grense 10.

| Punktnr | Beskrivelse | Retning | Avstand | X-koordinat | Y-koordinat |
|---|---|---|---|---|---|
| 5 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6615736.63 | 621404.12 |
| | | 284.20 | 25.08 | | |
| 25 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6615730.47 | 621379.81 |

Grensen ender i pkt. 25, som også er startpunkt for grense 3 og 5.

**Grense 12**

Eiendom til venstre: Fylkesvei 233, eier Statens vegvesen

Eiendom til høyre: Gnr. 82 bnr. 3,11, eiere Anny og Jan Olav Haaland

| Punktnr | Beskrivelse | Retning | Avstand | X-koordinat | Y-koordinat |
|---|---|---|---|---|---|

Grensen starter i pkt. 5, som også er endepunkt for grense 10 og startpunkt for grense 11.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 5 | Off. godkj. grensemerke i jord | | | 6615736.63 | 621404.12 |
| | | 212.82 | 21.76 | | |
| 26 | Umerket grensepunkt | | | 6615715.31 | 621399.77 |
| | | 262.60 | 7.08 | | |
| 1 | Umerket grensepunkt | | | 6615711.38 | 621393.87 |

Grensen ender i pkt. 1, mot gnr. 82/7.

.....

## 8. Tinglysing og matrikkelføring

Når saken er rettskraftig vil avgjørelsen bli tinglyst på følgende eiendommer i Spydeberg kommune:

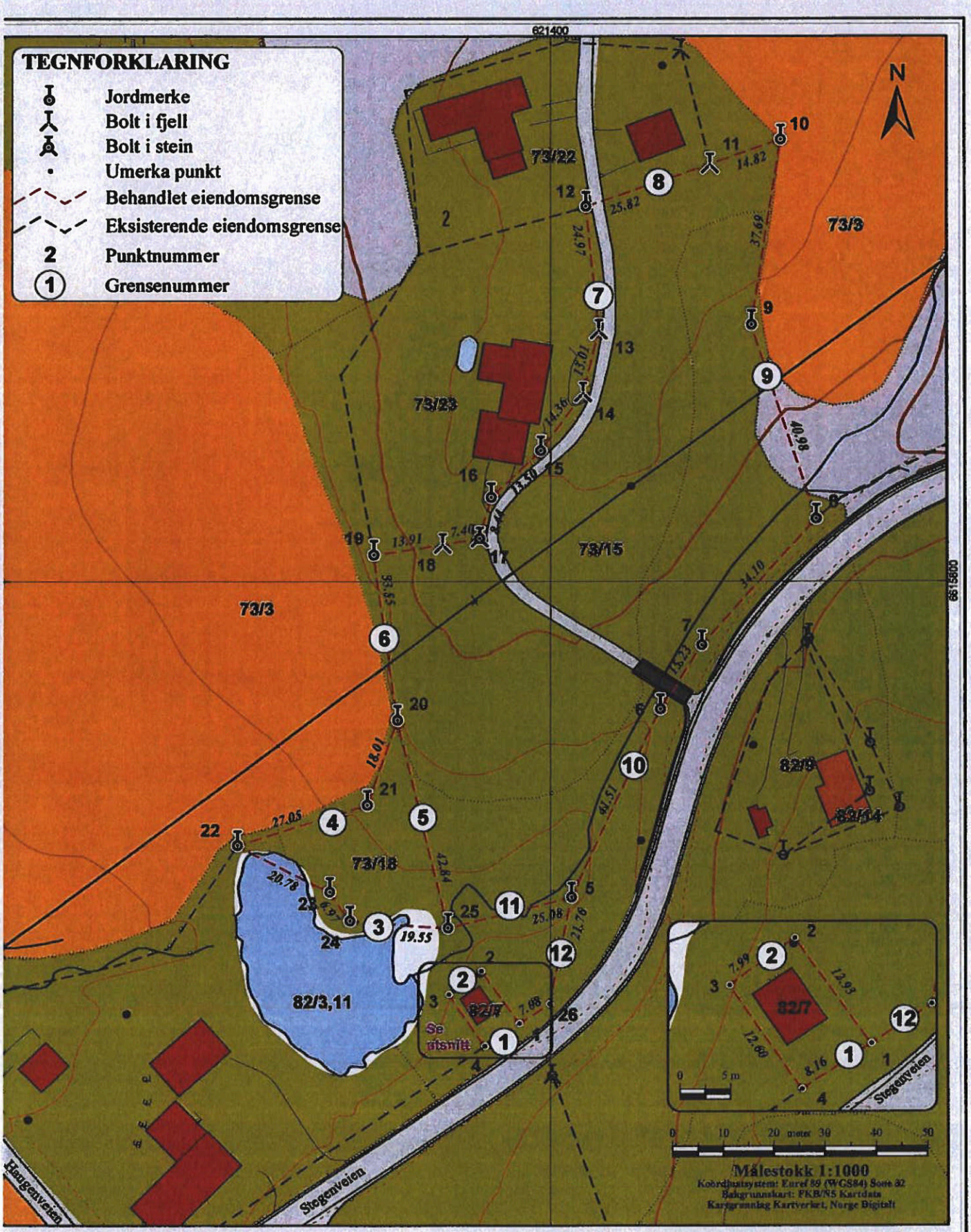
| Kommune | Gnr. | Bnr. |
|---|---|---|
| Spydeberg (0123) | 73 | 3 |
| Spydeberg (0123) | 73 | 15 |
| Spydeberg (0123) | 73 | 18 |
| Spydeberg (0123) | 73 | 22 |
| Spydeberg (0123) | 73 | 23 |
| Spydeberg (0123) | 82 | 3 |
| Spydeberg (0123) | 82 | 7 |

Rett utskift

Gry Sacco Jensen

ØSTFOLD JORDSKIFTERETT

STATENS KARTVERK




# ØSTFOLD JORDSKIFTERETT

Grensekart over

## HJERTUM

i Spydeberg kommune

**SAK NR. 198777RFA**
**Avslutta 15.06.2016**
**Berørte gnr.: 73, 82**
**Teknisk saksbehandler -**
**Overingeniør Anders Tandberg**

Arkitektriss A4 stående

# ØSTFOLD JORDSKIFTERETT

**Dok 107**

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

| Vår referanse | Dato |
|---|---|
| 15-198777RFA-JSAR | 06.10.2016 |

## Tinglysing - 15-198777RFA-JSAR HJERTUM

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

| Kommune | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| Spydeberg (0123) | 73 | 3 | | |
| Spydeberg (0123) | 73 | 15 | | |
| Spydeberg (0123) | 73 | 18 | | |
| Spydeberg (0123) | 73 | 18 | | |
| Spydeberg (0123) | 73 | 18 | | |
| Spydeberg (0123) | 73 | 22 | | |
| Spydeberg (0123) | 73 | 23 | | |
| Spydeberg (0123) | 82 | 3 | | |
| Spydeberg (0123) | 82 | 7 | | |

Saken gjelder rettsfastsettende sak.

Vi ber om at følgende blir særskilt anmerket på gnr. 82 bnr. 3 og gnr. 73 bnr. 18:
Eier av gnr. 82/3 og 73/18 har gjensidig rett til å gå rundt dammen som er inntegnet på kart i jordskiftesak 15-198777RFA.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Bedriftsnr. 974703637
Østfold jordskifterett
Albert Moeskaus vei 59, 1711 Sarpsborg

**Postadresse** Albert Moeskaus vei 59, 1711 Sarpsborg
**Besøksadresse** Albert Moeskaus vei 59, Sarpsborg
**E-post/internet** jsarpost@domstol.no http://www.domstol.no/jsar
**Organisasjonsnummer** 974703637
**Telefon** 69128750

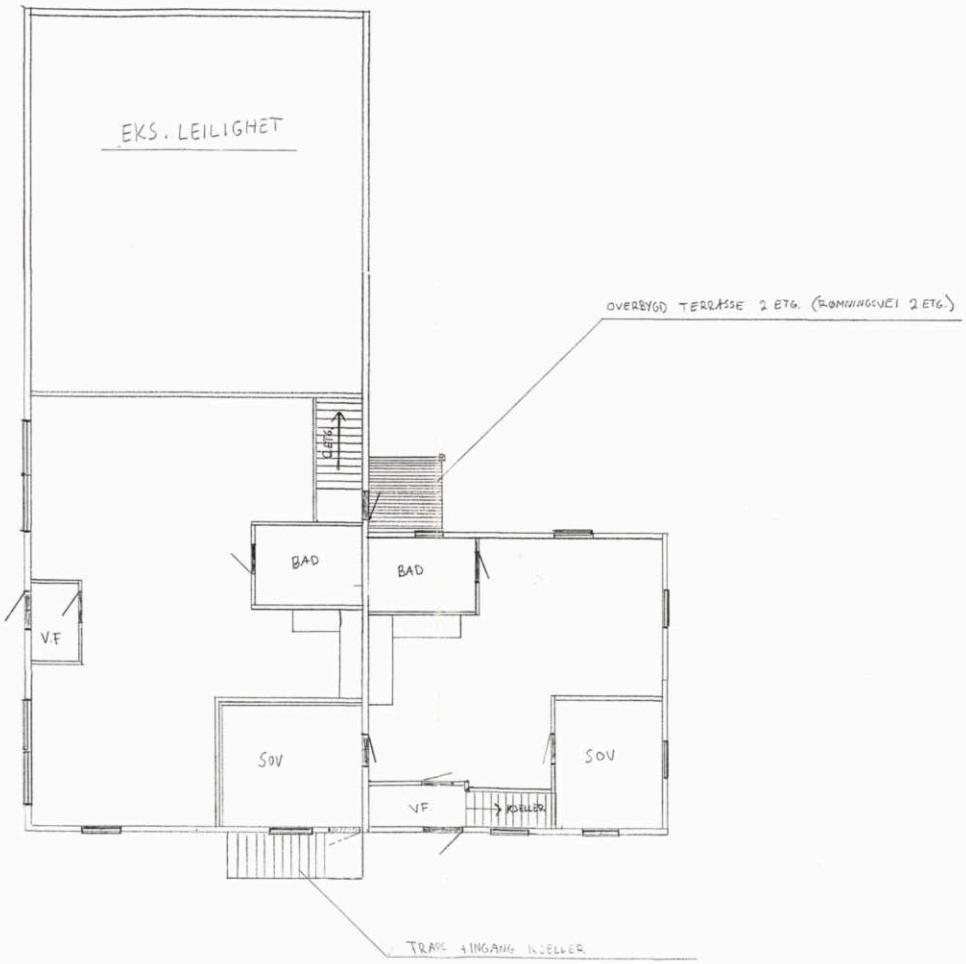
STATENS KARTVERK

Med hilsen
Østfold jordskifterett

Gry Sacco Jensen
førstekonsulent

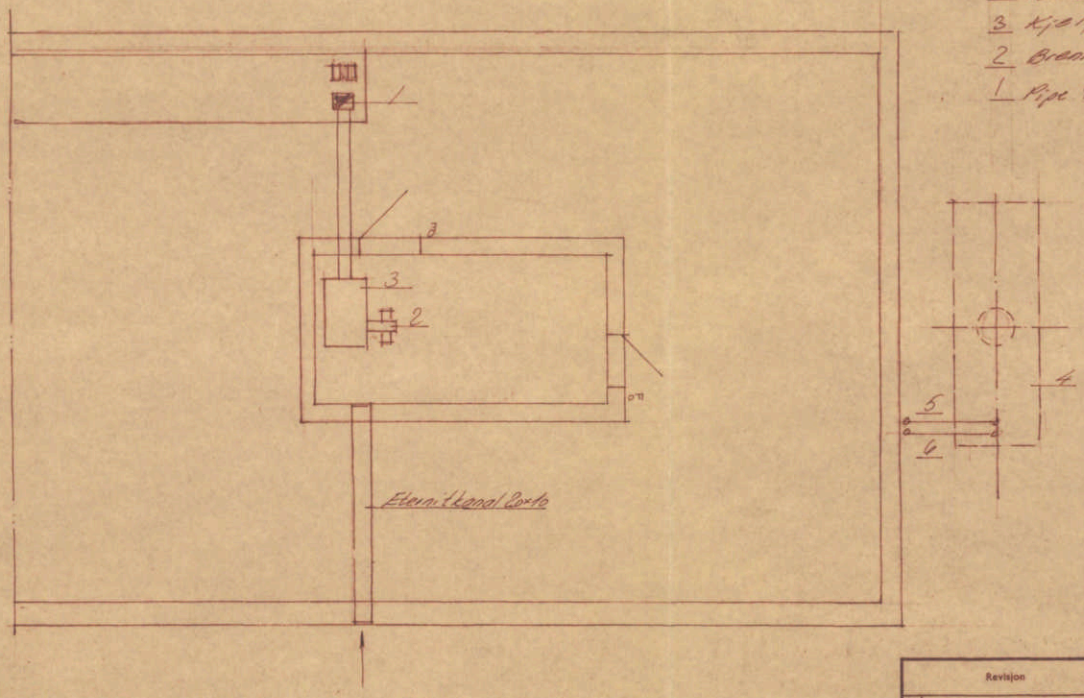
Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart




EKS. LEILIGHET
OVERBYGD TERRASSE 2 ETG. (ROMMINGSVEI 2 ETG.)
BAD
BAD
V.F
SOV
SOV
V.F
KJELLER
TRAPP INNGANG KJELLER



FASADEENDRING
GODHEIM BUTIKKEN



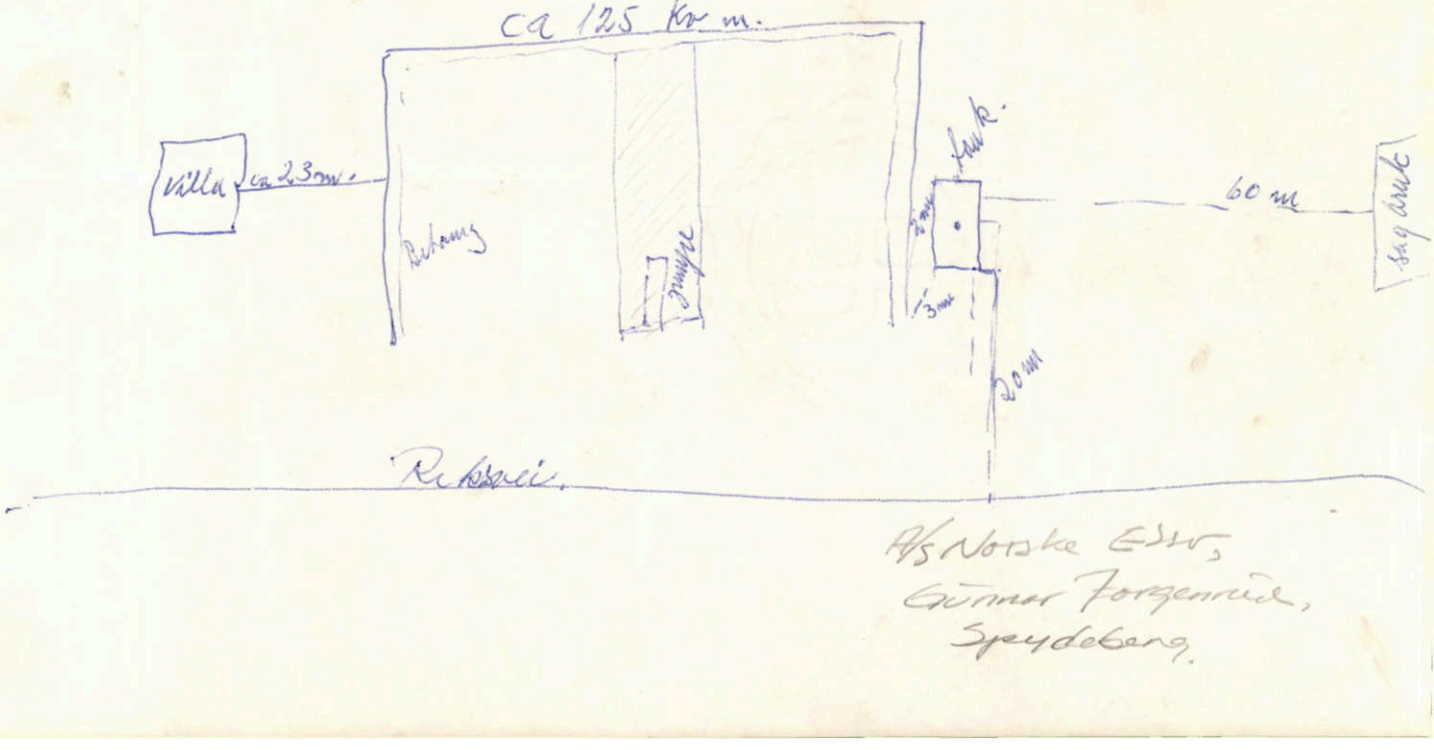

Utsikte vegger og tak
6 Fyllekoks 5½" m/15cbar kette
5 Luftekoks 5½" m/kette
4 Tank 23000 l
3 Kjel, AKA type 002, 3m²
2 Brenner, Grassvik 01
1 Rør 9"×9"

| Revisjon | | NORSK BRÆNDSELOLJE A/S OSLO | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | | William Haaland Spydeberg. | | |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |
| 4 | | Alt beløst tatteforsl. | | |
| Tegnet av LdL | | Målestokk: 1/50 | Dato 5/11-63 | Tegn. nr. 11357 -3 |
| Kontrollt | | | | |
| Godkjent | | | | |

Søker om nedlegging av 3000 l tank.
på eiendommen. Lit E. Rygge gdr nr 70 Br nr - 2 feste nr 5

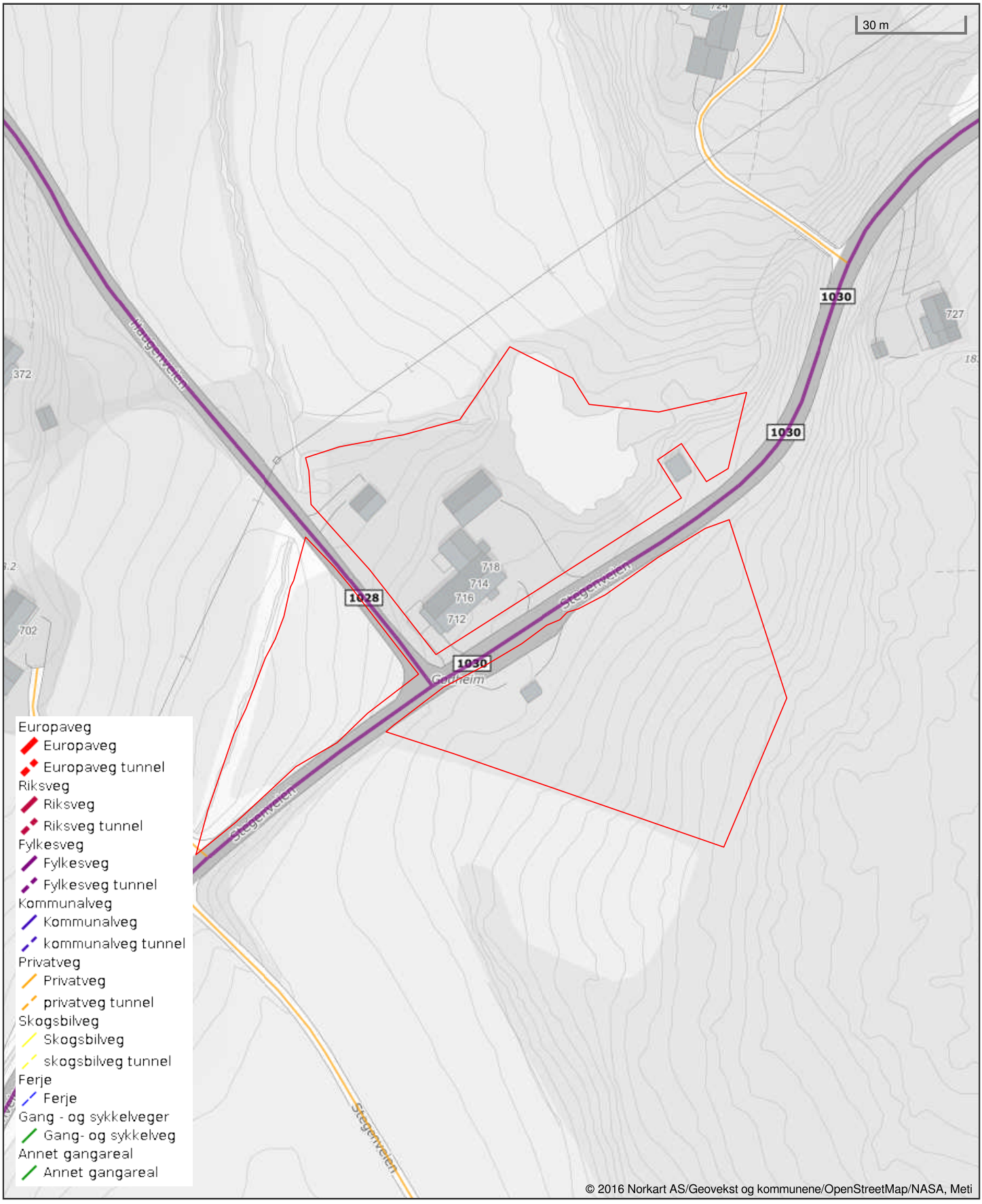
Diesellager.






A/S Norske Esso,
Gunnar Torgersen,
Speydeberg.

# Vegstatuskart for eiendom 3118 - 482/3//




*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.*

# Grunnkart

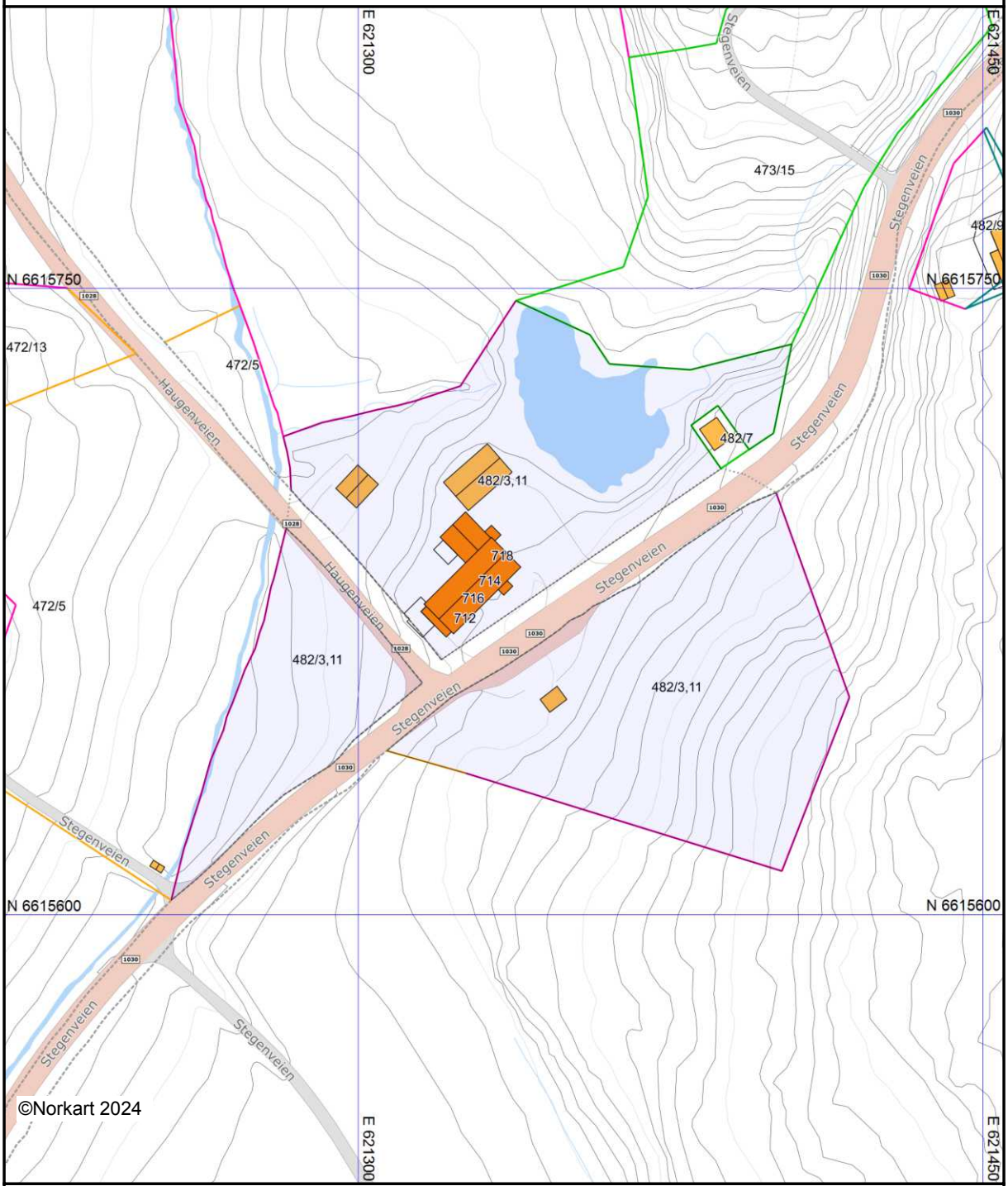
Indre Østfold kommune

Eiendom: 482/3
Adresse: Stegenveien 712
Dato: 12.11.2024
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv




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

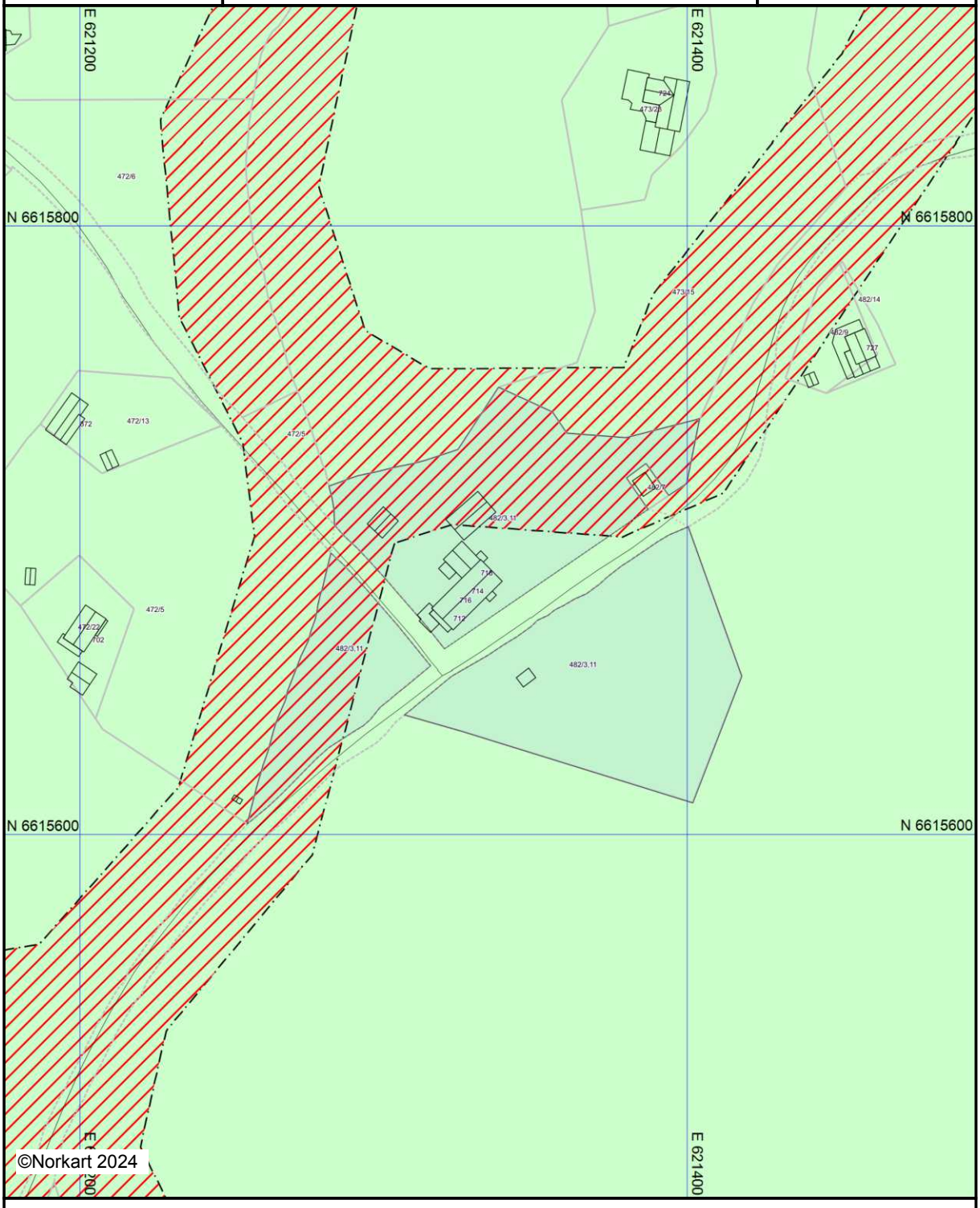
Indre Østfold kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 482/3
Adresse: Stegenveien 712
Utskriftsdato: 12.11.2024
Målestokk: 1:2000

N

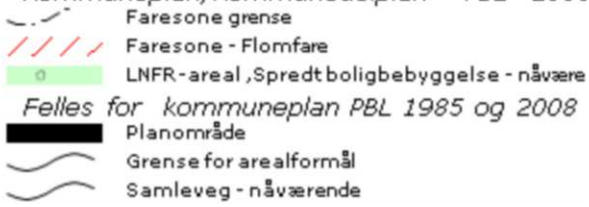
UTM-32




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

## Tegnforklaring

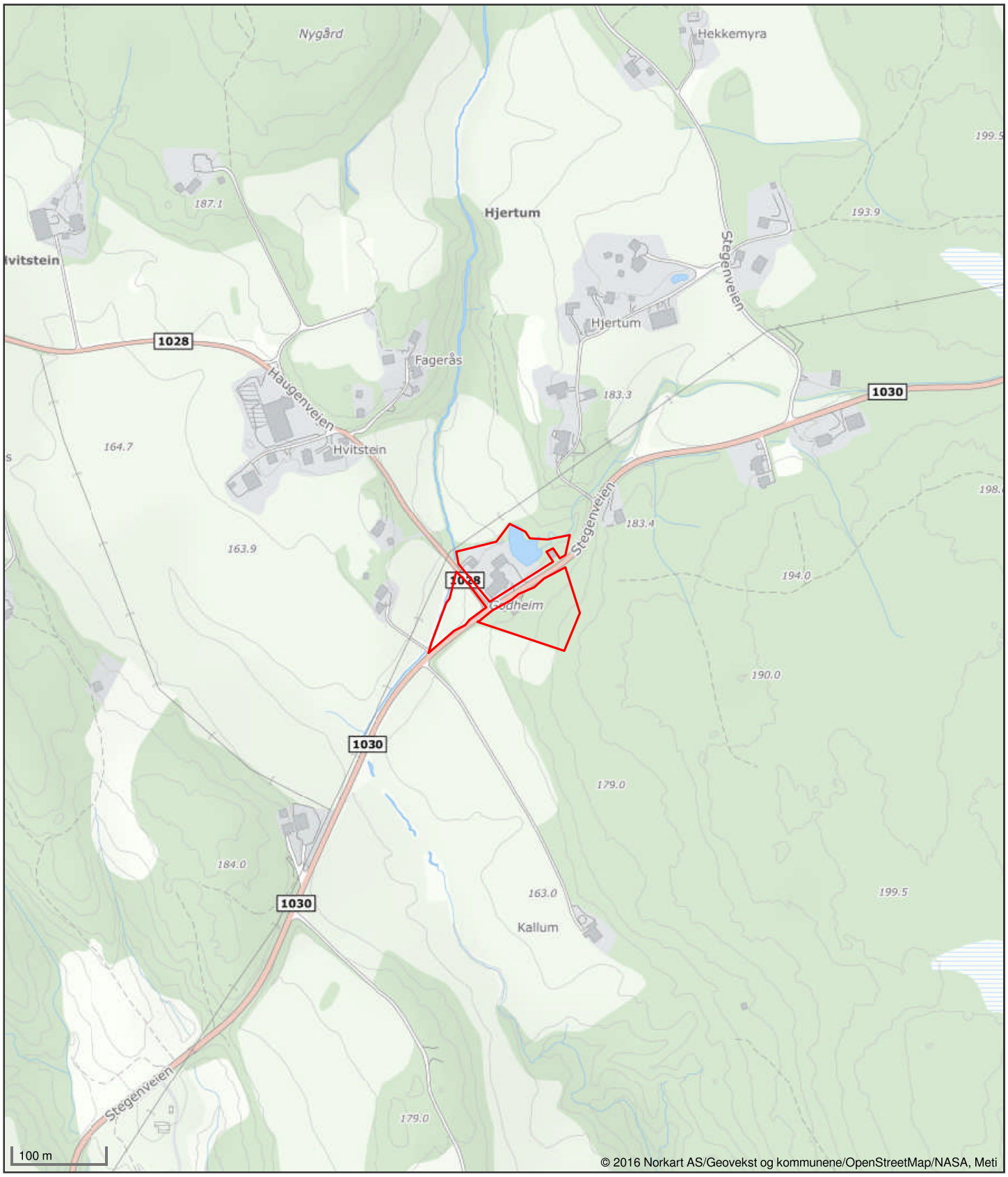
*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*




*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

Utskriftsdato: 12.11.2024

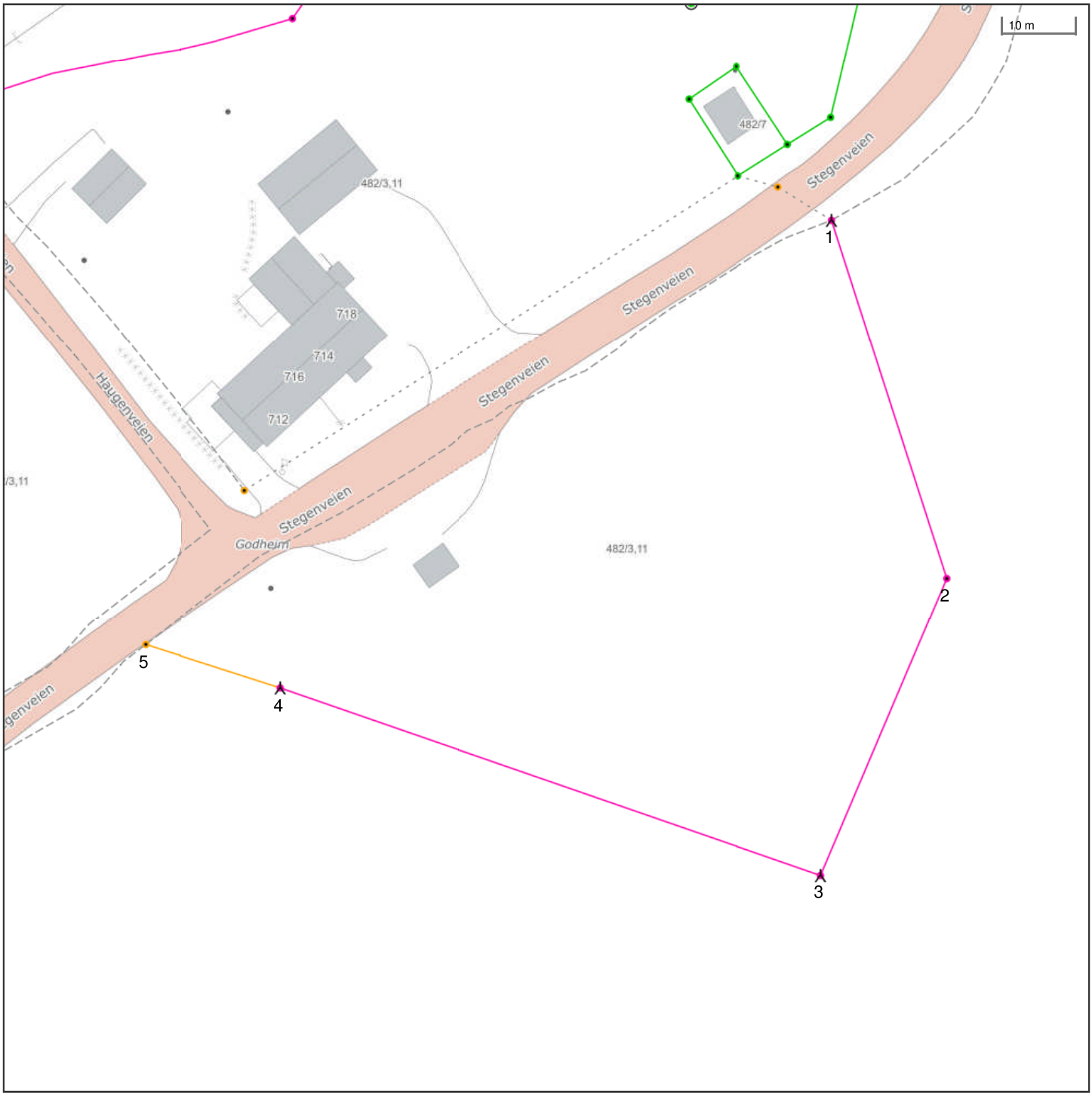
# Oversiktskart for eiendom 3118 - 482/3//




*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.*

# Eiendomskart for eiendom 3118 - 482/3//

## Teig 1 av 3




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

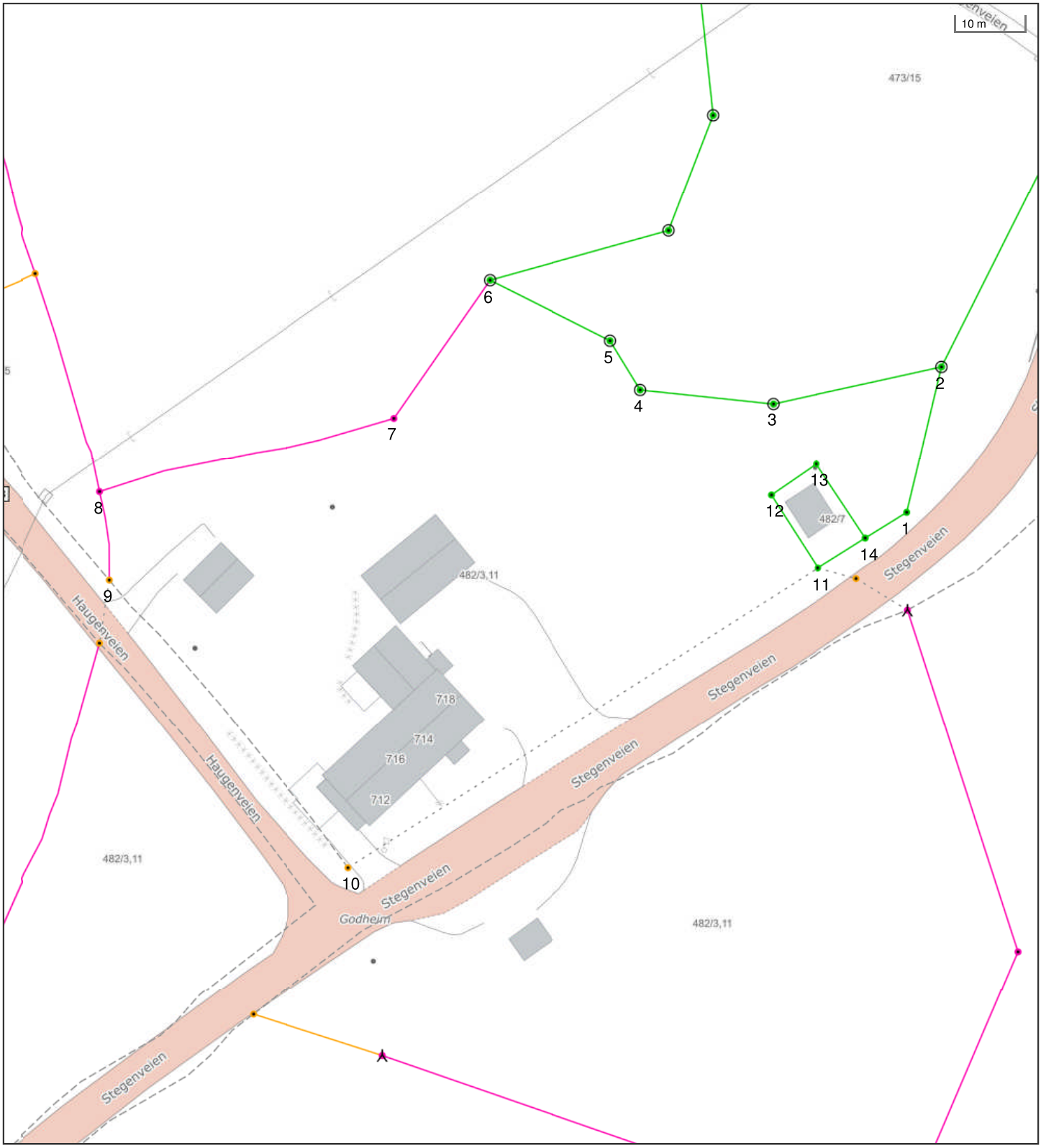
- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

## Teig 1 av 3

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 5 162,00 $m^2$ | **Arealmerknad** | Hjelpelinje vegkant | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6615647,67 | **Øst** | 621372,69 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6615701,12 | 621400,34 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52) | 112,63 | |
| 2 | 6615652,05 | 621417,98 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 52,14 | |
| 3 | 6615610,42 | 621401,76 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52) | 44,68 | |
| 4 | 6615633,85 | 621325,84 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52) | 79,45 | |
| 5 | 6615639,24 | 621306,85 | 500 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 19,74 | |

# Teig 2 av 3 (hovedteig)




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

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

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

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

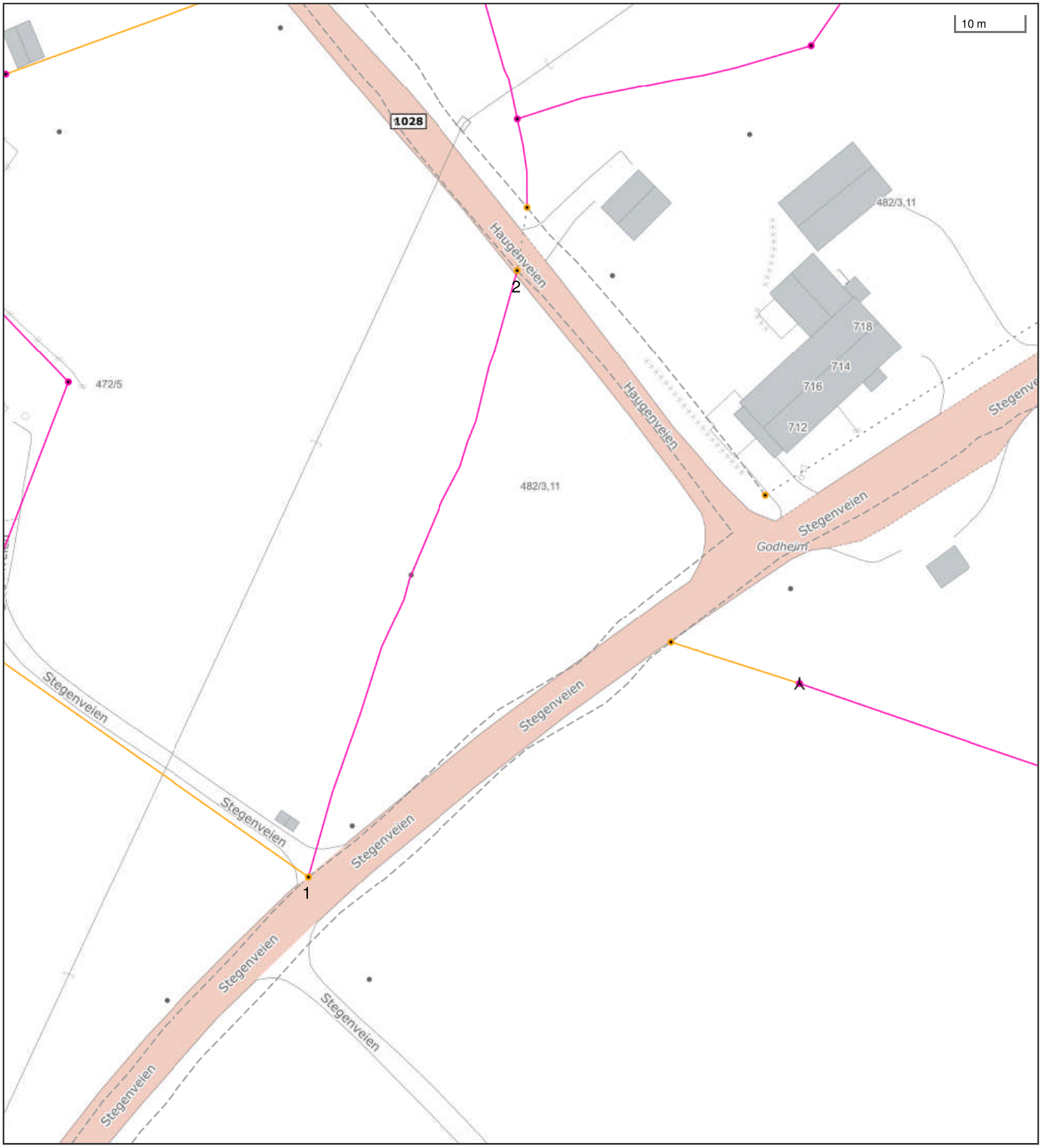
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

## Teig 2 av 3 (hovedteig)

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 5 067,80 $m^2$ | **Arealmerknad** | Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6615718,25 | **Øst** | 621355,69 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6615715,31 | 621399,77 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 7,09 | |
| 2 | 6615736,63 | 621404,12 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 21,76 | |
| 3 | 6615730,47 | 621379,81 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 25,08 | |
| 4 | 6615731,87 | 621360,31 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 19,55 | |
| 5 | 6615738,85 | 621355,69 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 8,37 | |
| 6 | 6615747,05 | 621337,87 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 19,62 | |
| 7 | 6615726,58 | 621324,53 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 24,43 | |
| 8 | 6615714,51 | 621282 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 44,28 | |
| 9 | 6615701,71 | 621283,84 | 1000 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 12,99 | |
| 10 | 6615661,05 | 621319,98 | 1000 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 54,45 | |
| 11 | 6615706,82 | 621387,11 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 81,25 | |
| 12 | 6615717,19 | 621379,95 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 12,60 | |
| 13 | 6615721,92 | 621386,39 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 7,99 | |
| 14 | 6615711,38 | 621393,87 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 12,92 | |

# Teig 3 av 3




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

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

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

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

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

## Teig 3 av 3

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 1 961,40 $m^2$ | **Arealmerknad** | Hjelpelinje vegkant | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6615653,81 | **Øst** | 621293,22 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6615603,43 | 621255,09 | 500 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 129,46 | |
| 2 | 6615692,5 | 621282,7 | 1000 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 93,50 | |

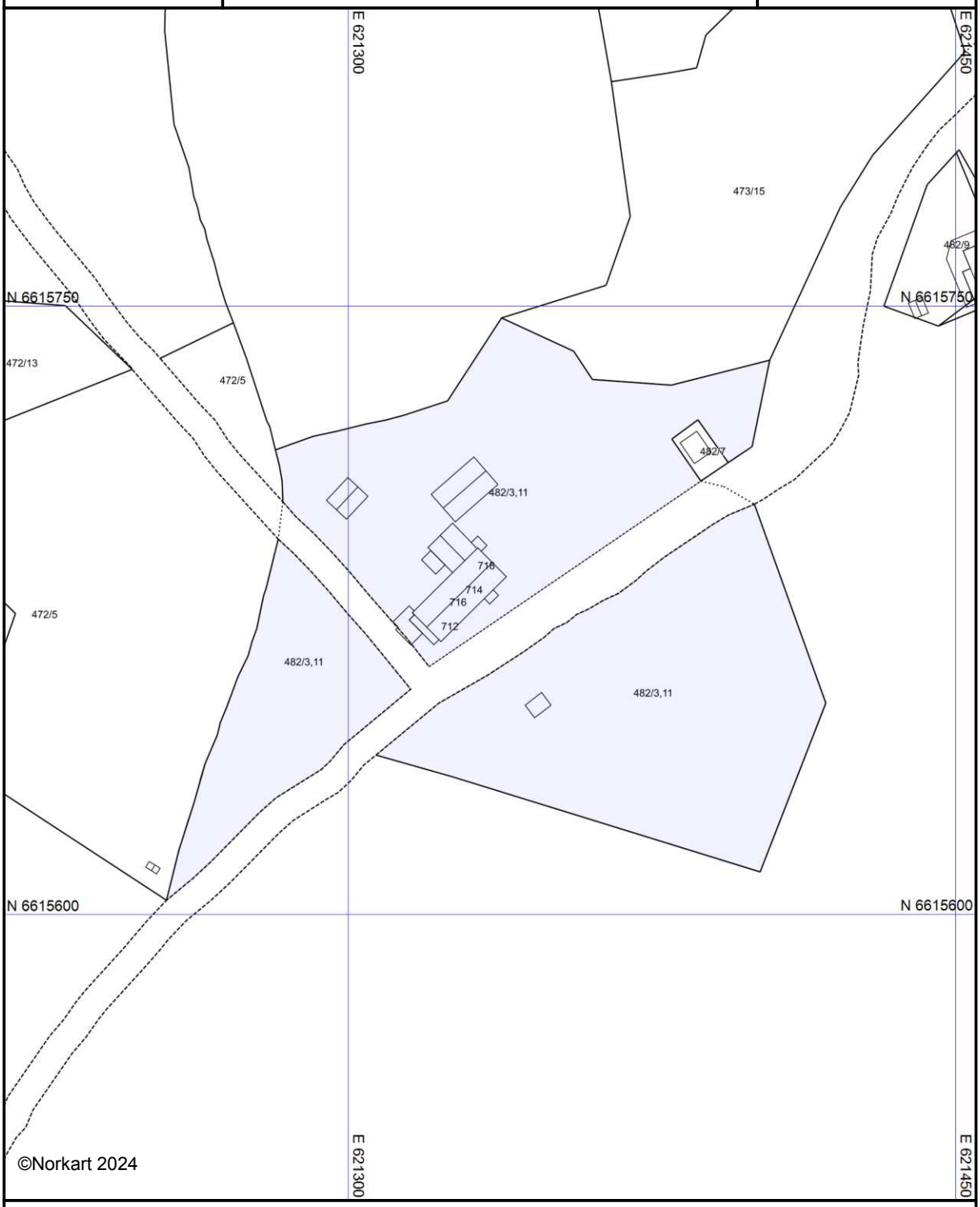
Indre Østfold kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 482/3
Adresse: Stegenveien 712
Utskriftsdato: 12.11.2024
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32




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

**Tegnforklaring**



KOMMUNEPLANENS AREALDEL
2024 – 2035
INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

# PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av kommunestyret 06.02.2024

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

**Innholdsfortegnelse**

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

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

# 1. Planens formål (jf. pbl § 11-5)

## §1 Planens formål

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

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

## § 2.1 Generelt

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

## § 2.2 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner

Følgende kommunedelplaner med arealdel gjelder i Indre Østfold kommune:

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

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

## § 2.3 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner

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

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

d) Følgende områdereguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel ved motstrid:

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

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

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

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

Fellesbestemmelser for sikringssonene rundt drikkevann i Indre Østfold kommune:

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

*Retningslinjer:*

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

I tillegg gjelder følgende bestemmelser:

**Sikringssone drikkevann H110_01 Lyseren**

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

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

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

Sone 2: Hele nedbørsfeltet, inkludert Lyseren

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

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

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

Fellesbestemmelser for sikringssonene rundt grunnvannsforsyningen i Indre Østfold kommune:

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

*Retningslinjer:*

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

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

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

I tillegg gjelder følgende bestemmelser:

**Sikringssone grunnvannsforsyning H120-01 Øyeren**

Sone 0: Ytterste del av Sandstangen

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

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

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

**Sikringssone grunnvannsforsyning H120-02 Mjær**

Sone 0: Brønnområde og sikringsområde sjø

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

Sone 1: Infiltrasjonsområde

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

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

Sone 2: Sikringsområde

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

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

**Sikringssone drikkevann H120-03 Monaryggen**

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

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

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

*Retningslinje:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Retningslinje:*

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

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

*Retningslinje:*

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

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

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

*Retningslinje:*

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

### 3.10.2 H550_2, Sandstangen og ravinene i øst

*Retningslinje:*

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

### 3.10.3 H550_3, Monaryggen

*Retningslinje:*

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

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

*Retningslinje:*

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

### 3.10.5 H550_6, Lunde i Eidsberg

*Retningslinje:*

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

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

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

*Retningslinje:*

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

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

*Retningslinje:*

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

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

*Retningslinje:*

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

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

*Retningslinje:*

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

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

*Generelle retningslinjer:*

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

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

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

### 3.12.1 H570_2-1, Spydeberg, Stasjonsgata

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

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

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

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

### 3.12.3 H570_3-1, Monaryggen

*Retningslinje:*

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

### 3.12.4 H570_4-1 – 4-7, Askim

*Retningslinje:*

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

### 3.12.5 Alle øvrige hensynssoner i 570-serien

*Retningslinje:*

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

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

*Retningslinje:*

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

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

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

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

### 3.15.1 Automatisk fredete kulturminner

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

### 3.15.2 Fredete bygninger og anlegg

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

*Retningslinjer:*

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

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

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

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

### 3.17.1 H810_1, Monaryggen syd

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

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

### 3.18.1 H820_1, Spydeberg

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

### 3.18.2 H820_2, Askim

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

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

# 4. Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Arealoverføring jf. pbl § 20-1 m).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Retningslinje:*

*Utbyggingsavtalen kan blant annet handle om:*

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

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

## § 4.4 Folkehelse

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

### 4.4.1 Sosiale boformer

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

*Retningslinje:*

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

*Fellesarealene skal være av høy kvalitet og inneholde:*

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

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

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

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

*Retningslinje:*

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

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

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

*Retningslinjer:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelle bestemmelser:

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

| **Tabell 1: Krav til antall P-plasser for bil** | Grunnlag per parkerings-plass | Sentrumssoner samt blokkbebyggelse utenfor sentrum | | Kjede/rekkehus-bebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse | Småhus-bebyggelse Næring utenfor sentrumsformål |
|---|---|---|---|---|---|
| | | SF2-1 SF3-1 | øvrige | | |
| Bolig under 60 m² BRA | Boenhet | Min. 0,2 Maks. 0,7 | Min. 0,5 Maks. 1,0 | Min. 1 Maks. 2 | Min. 1 |
| Bolig over 60 m² BRA | Boenhet | Min 0,5 Maks. 1 | Min. 0,7 Maks. 1,5 | Min. 1,5 Maks 2,5 | Min. 2 |
| Gjesteparkering bolig | Boenhet | Min. 0,2 Maks. 0,5 | Min. 0,2 Maks. 0,5 | Min. 0,5 | |
| Parkering for bildeling | Per 30 boenheter | Min. 1 | Min. 1 | | |
| Næringsbebyggelse | 100 m² BRA | Min. 0,3 Maks. 0,5 | Min. 0,3 Maks. 1 | | Maks. 2 |

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

### 4.9.1 Bestemmelser for bilparkering:

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

*Retningslinjer for bilparkering:*

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

### 4.9.2 Bestemmelser for sykkelparkering:

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

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

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

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

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

### 4.10.1. Byggegrenser langs vei

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

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

### 4.10.2 Byggegrense langs jernbane

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

### 4.10.3 Byggegrense rundt nettstasjoner

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

### 4.10.4 Byggegrense mot andre tekniske anlegg

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

### 4.10.5 Byggegrense mot vassdrag

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

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

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

Forbudet gjelder ikke:

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

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

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

### 4.11.1 Grunnforhold

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

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

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

*Retningslinjer:*

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

## § 4.13 Støy (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

### 4.13.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

### 4.13.3 Gul støysone – vurderingssone

a) Ny bebyggelse

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

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

b) Eksisterende bebyggelse

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

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

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

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

### 4.13.4 Rød støysone – forbudssone

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

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

### 4.13.5 Avviksområder for støy

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

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

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

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

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

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

## § 4.16 Forholdet til jordloven

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

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

### 4.17.1 Kulturminner og kulturmiljøer fra nyere tid

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

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

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

*Retningslinjer*

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

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

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

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

a) Områder som skal brukes til deponier og råstoffutvinning, skal være regulert til formålet før de kan tas i bru. Ved fornyet konsesjon og/eller utvidelse av eksisterende masseuttak og/eller deponi, skal tiltaket reguleres dersom tiltaket ikke er ivaretatt i en gjeldende reguleringsplan.

b) Massedeponier skal legges til steder i terrenget der de etter kommunens skjønn gir minst forandringer i det naturlige landskapsbildet, og der de kan tilpasses omkringliggende arealer på en tilfredsstillende måte.

c) Massedeponier som berører dyrka eller dyrkbar mark eller skog skal tilbakeføres til LNF-områder etter avsluttet mottak.

d) Deponiområdet skal sikres mot ulovlig deponering av avfall.

e) Bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres på en slik måte at man i så stor grad som mulig oppnår massebalanse. Alt mottak av masser og oppfylling av masser fra bygg- og anleggsaktivitet skal skje i godkjente massemottak/massesorteringsanlegg.

f) Slam fra byggegroper mv. skal ikke tilføres vann-, avløp- eller overvannssystem eller vassdrag

*Retningslinje:*

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

- *håndtering av matjord*
- *miljørisikovurdering*

- *tiltaksplan mot spredning av fremmede skadeliggjørende organismer*

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

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

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

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

*Retningslinje:*

*Veiledende tema for matjordplan er:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Retningslinje*

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

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

*Retningslinje*

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

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

### 5.2.1 Boenheter

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

### 5.2.2 Grad av utnytting

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

### 5.2.3 Høyder

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

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

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

### 5.2.4 Tak

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

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

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

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

### 5.2.5 Garasje

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.2.7 Lekeplasser og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Grad av Utnytting:

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

b) Bygningshøyder:

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

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

*Retningslinjer:*

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

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

a) Grad av Utnytting

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

b) Bygningshøyder:

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

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

*Retningslinjer:*

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

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

a) Grad av Utnytting

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

b) Bygningshøyder:

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

*Retningslinjer:*

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

### 5.3.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)

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

### 5.3.5 Lekeplasser og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

*Retningslinje*

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

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

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

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

### 5.5.1 Avlastningsområder for handel med plasskrevende varer

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

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

### 5.5.2 Handel

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

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

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

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

*Retningslinjer:*

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

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

**IDR4 Jørgentvedt motorsportanlegg**

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

Eventuell bilsportrelatert næringsvirksomhet på motorparkens område må avklares i reguleringsplan.

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

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

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

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

### 5.9.1 Bestemmelser om fritidsbebyggelsens størrelse plassering og form

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

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

*Retningslinjer*

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

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

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

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

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

a) I LNF-områder er etablering av nye bolig-, fritids- eller næringseiendommer og deling av grunneiendom ikke tillatt. Unntak er:
   i. Fradeling til uendret bruk
   ii. Fradeling til landbruksformål
   iii. Fradeling av arealer som etter kommunens vurdering har marginal betydning,

   dersom disse ikke berører dyrket/dyrkbar mark, eller ikke er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.

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

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

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

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

*Retningslinjer:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Retningslinjer:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Retningslinje*

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

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

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

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

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

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

*Retningslinje:*

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

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

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

Produktet ble levert uten dokumenter.

# **HELP** Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

| | |
|---|---|
| Borettslag/aksjeleilighet: | Kr 7 200 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 11 000 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | Kr 16 000 |

## Rettsområder du får hjelp med

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

*"Vi unner ingen å stå alene"*

Rett skal være rett. For alle.




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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

# **HELP** Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

ASK EIENDOMSMEGLING

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

**Hovedpunkter og råd om de nye reglene:**

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

## Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

*NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.*

## Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

*Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021*

# 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

# NOTATER

# 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.

# BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 13-24-0008
Adresse: Stegenveien 712, 1821 Spydeberg
Betegnelse: Gnr. 482, Bnr. 3, Indre Østfold kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:
Kjøpesum kr_____
+ vanlige omkostninger **(dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører)**

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**
Låneinstitusjon (bank): Referanse:

_____ kr _____

_____ kr _____

Egenkapital kr _____

**SUM kr** _____

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den_____ kl. _____.
Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.
Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 22.01.2025

Salgsoppgave:
Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

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 meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

ASK Eiendomsmegling Askim, org.nr. 933918106
Rådhusgata 10, 1830 Askim, Tlf: 69880020 E-post: askim@askeiendomsmegling.no

ASK
EIENDOMSMEGLING

Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no