



EIENDOMSMEVLING

TARGET 8



INNHOOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	8
Beliggenhet	21
Plantegning	22
Eiendommen	25
Tekniske dokumenter	32

VELKOMMEN TIL

Torget 8

Velkommen til Torget 8 - En flott sentrumsleilighet i hjertet av Askim!

Denne leiligheten har stue, kjøkken, badrom, soverom og bod. Det er også garasje plass og bod i kjelleren.

Boligen ligger sentral i Askim sentrum.

Her er det kort vei til alt du måtte trenge av servicetilbud, slik som: Dagligvare, bank, lege, tannlege, restauranter og idrettsaktiviteter. I nærheten er også barnehage, barne- og ungdomsskole og videregående.



Jonas Wright Olausson

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

41368141

jwo@askeiendomsmegling.no







NØKKELINFO

Torget 8

Prisantydning	3 090 000
Omkostninger	92 140
Totalpris	3 167 795
Fellesutgifter	4 751 / mnd
Bruksareal	64 m ²
BRA-i	64 m ²
Soverom	1
Bad	1
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2003
Tomt	2 640 m ² eiet tomt





























BELIGGENHET

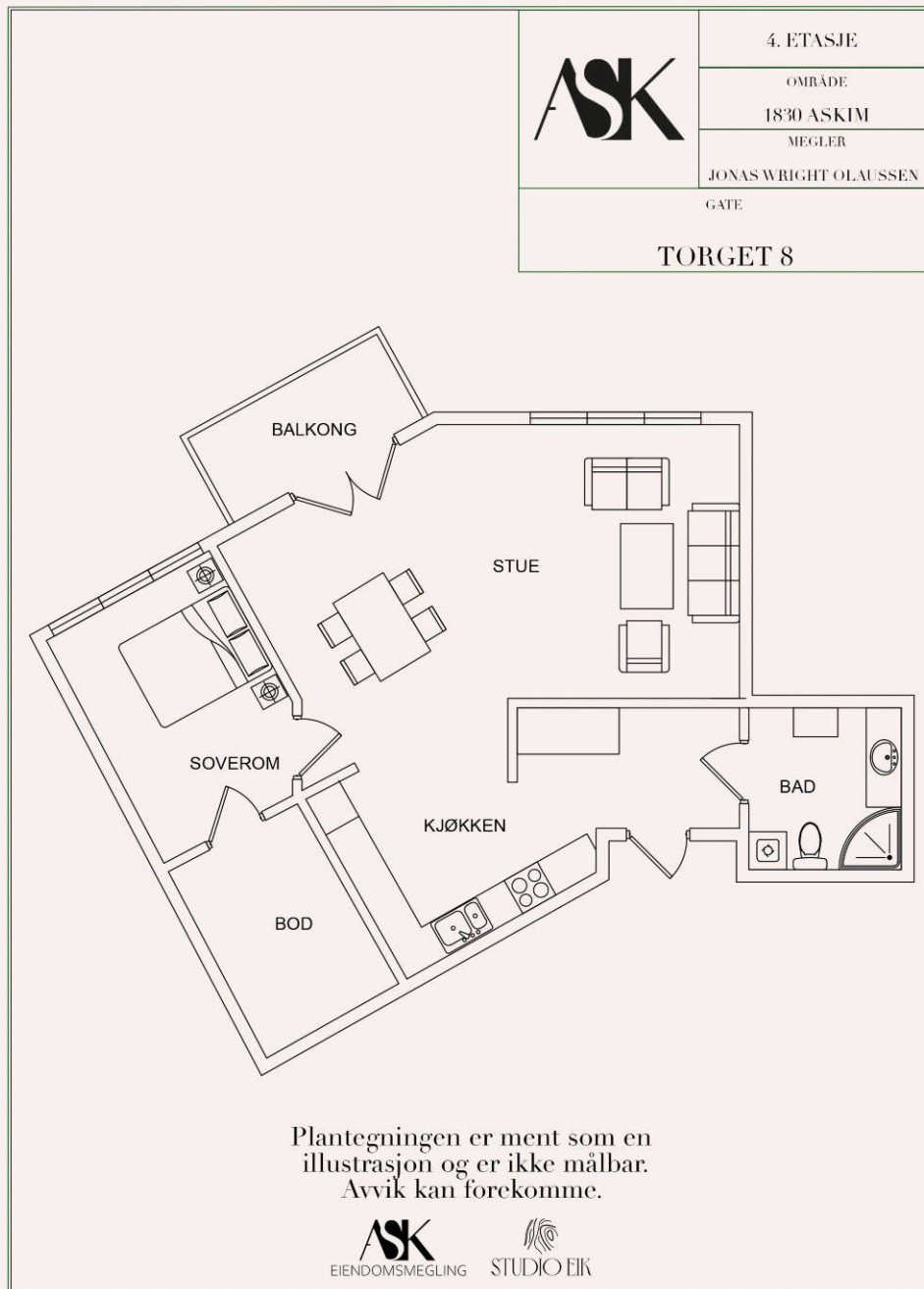
Her finner du boligen

Boligen ligger sentral i Askim sentrum. Her er det kort vei til alt du måtte trenge av servicetilbud, slik som: Dagligvare, bank, lege, tannlege, restauranter og idrettsaktiviteter. I nærheten er også barnehage, barne- og ungdomsskole og videregående.

PLANTEGNING

Torget 8

Boligen har stue, kjøkken, badrom, soverom og bod. Det er også utgang til balkong fra leiligheten. Det er felles takterrasse.
I kjelleren er det en biloppstillingsplass og bod.





EIENDOMMEN

Flott leilighet med sentral beliggenhet | Felles tak terrasse | Garasjeplass i kjelleren | Ingen fellesgjeld

Adresse

Torget 8, 1830 Askim

Registerbetegnelse

Gnr. 52, Bnr. 673, Snr. 18, Indre Østfold kommune.

Pris

Prisantydning	kr 3 090 000,-
Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr 3 090 000,-
Omkostninger	kr 77 795,-
Totalpris inkl. omk.	kr 3 167 795,-
Totalpris omk.fellesg	kr 3 167 795,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr 3 182 140,-

Omkostningene består av

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 77 250,-

Valgfri omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 11 000,-
HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Sum omkostninger kr 77 795,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Kommunal info

De kommunale avgiftene inkluderer; Eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan

forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 4 751,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Lønnskostnader, styrehonorar, energikostnad, kostnad lokaler, kommunale avgifter, vedlikehold, driftsmateriel, revisjon, forretningsfører honorar, andre honorarer, kontor kostnad, tv, kontigenter, forsikringer og andre kostnader i følge resultatregnskap for 2023.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl - eierskifte
Forsikringsselskap: Tryg Forsikring
Polisenummer: 8175002

Areal

BRA/P-rom: 64 m²/59 m².

BRA-i: 64 m²

I tillegg kommer åpent areal, TBA (terrasse-/balkong):5 m².

Antall soverom

1

Eierform

Eierseksjon

Boligtype

Leiligheten ligger i 4. etg, og i et eldre bygg som i

følge arvtaker er renovert i 2003.

De fleste konstruksjonen innvendig i leilighet er i følge arvtaker fra 2003 bortsett fra parketten i stue/kjøkken som er ca 2-3 år gammel. Leiligheten holder en normal standard, og har en liten balkong. Det er innvendig felles gang og heis i bygget. I kjelleren er det en biloppstillingsplass samt en bod i ende av denne på ca 8 m². Arvtaker opplyser at det er felles avfallsrom og sykkelbod i kjelleren, samt et rom hvor man kan sette et fryseskap.

Etasje

4

Parkering

Det er en biloppstillingsplass i kjelleren.

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse 2 640 m² eiet tomt.

Byggeår

2003 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold

Boligen har stue, kjøkken, bad, soverom og bod. Det er også utgang til balkong fra leiligheten. Det er felles takterrasse.

I kjelleren er det en biloppstillingsplass og bod.

Standard

Boligen holder en gjennomgående normal standard. Det må alltid forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i FINN-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra ASK Eiendomsmegling.

Velkommen til visning!

Hvitevarer og tilbehør

Hvitevarer, herunder integrerte, og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Brukstillatelse/ferdigattest

Boligen er gitt ferdigattest 02.01.2006.

Ferdigattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energimerking

Energikarakter D

Oppvarmingskarakter Rød

Selger har utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Internett- og tv-leverandør

Det ble på årsmøte i 2024 foreslått vedtak om ny leverandør av fibernett inn i hver leilighet fra Vikenfiber - Altibox Flex M. Forslaget ble godkjent av styret.

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har Telia som leverandør av TV kanaler. Det er grunnpakken som er valg og som er inkludert i felleskostnadene. Videre kan man velge å oppgradere denne for egen kostnad. Det følger videre av ord fra årsmøtet 15.05.2024 at man står fritt til å velge internett leverandør selv og at kostnaden må dekkes av eier selv.

Regulering

Id 012419990003

"Kulturparken", bad, kulturhus, barnehage og forretninger

Id 012420020003
Området mellom Henstad Plass
og Edwin Ruuds gate.

Reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i
salgsoppgaven.
Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035 ligger vedlagt
salgsoppgaven.

Kommuneplanens arealdel
PlanID 3014202101

Ta kontakt med megler ved spørsmål om disse.

Mulig inngrep på Reguleringsplan: Området nord for
eiendommen er regulert til omforming. Fyrhuset med
tilhørende pipe omfattes av Hensynssone H570 –
bevaring kulturmiljø. Det må påregnes at eksisterende
høyblokk rives og erstattes med et nytt bygg med
samme fotavtrykk og høyder.

Mulig inngrep på Kommuneplan: Arealformål og
bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved
motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se
§ 2.3 for presiseringer og unntak. Se også § 5.3 og §
5.3.1 for bestemmelser og retningslinjer for felt SF2-1,
område avsatt til sentrumsformål i Askim.
Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner som
ligger innenfor eiendomsgrensene kan leses i
kommuneplanens planbestemmelser og retningslinjer
i kapittel 3 - §§ 3.1 – 3.18.

Diverse

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.

Skattemessig formuesverdi

Primærbolig kr 613 726,- for 2024
Sekundærbolig kr 2 454 905,- for 2024

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

Forkjøpsrett/godkjenning

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Meglerforetakets vederlag

Prosentprovisjon med 1,4 % av kjøpesum (inkl. mva).
Markedspakke kr 23 900,- (inkl. mva).

Tilrettelegging kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 7 950,- (inkl. mva).

Sentrale lover

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner §23

Tilstandsrapport/takst

Utført av Arnstein Mathisen hos Boligconsult Takst AS den 29-01-2025.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 3:

Tekniske installasjoner & Branntekniske forhold
- Det er montert 6kg brannslukningsapparat men dette er eldre enn 10 år.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2:

Utvendig - Veggkonstruksjon:

- Det kan ikke utelukkes at må foretas noe vedlikehold av fasaden pga alder.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

- Slitte overflater kan føre til avkortet levetid for gulvbordene. Det anbefales å oppgradere overflatene.

Våtrom - 4. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling:

- Ta jevnlig sjekk av overflater, og utbedre eventuelle skader som oppstår. Merker, riss og sår kan føre til fuktskader. Konstruksjonen har oversteget halvparten av normal levetid. Pga eldre fliser kan dette føre til større fare for fuktproblemer

Våtrom - 4. Etasje - Bad - Overflater Gulv:

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Våtrom - 4. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:
- Eldre membran er ikke like elastisk, og kan føre til sprekker spesielt i hjørner og overganger. Det bør derfor tas jevnlig sjekk av flisfuger og silikonfuger, og bytte disse om det oppstår riss eller sprekker. Eventuelt manglende slukmansjett kan føre til vannskader. Membranen er helt i slutten av normal levetid.

Kjøkken - 4. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning:
- Manglende komfyrvakt kan føre til større brannfare.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
På eldre beredere er det større mulighet for å at sikkerhetsventilen blir defekt, noe som kan føre til vannlekkasjer. Hvis ikke berederen står i rom med sluk, eller har avrenning til sluk, kan dette føre til vannskader ved en eventuelt vannlekkasje.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg:
- Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Det anbefales å sette seg godt inn i tilstandsrapporten fra takstmann da denne kan inneholde vesentlig informasjon en kjøper har interesse av å vite. Ta forøvrig kontakt med megler ved spørsmål. Følgende er kommentert i selgers egenerklæringsskjema:

Er det dødsbo? - JA
Er det salg ved fullmakt? - JA

Har du kjennskap til eiendommen? - JA
Når kjøpte du boligen? - 2019

Verditakst

Kr. 3100000,-

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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.

Avtalebetingelser

Betalingsbetingelser:

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Liste over løssøre og tilbehør fra bransjen er inntatt

som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

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

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

Heidi-Anita Riise Hansen, Anne-Grete Riise Hansen, Beate Kristin Hansen, Silje Hansen og Helena Adelia Schramm

Oppdragsnummer

13-25-0002

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.02.2025

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

Torget 8

Nabolagsprofil

Torget 8 - Nabolaget Askim sentrum/Tornerud - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Askim torg Linje 40, 41, 400, 403	2 min 0.1 km
Askim stasjon Linje R22	4 min 0.3 km
Askim stasjon Buss, tog	7 min 0.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min
Sandefjord lufthavn Torp	2 t 2 min

Skoler

Askimbyen skole (1-7 kl.) 260 elever, 20 klasser	8 min 0.6 km
Grøtvedt skole (1-7 kl.) 295 elever, 16 klasser	19 min 1.4 km
Moen skole (1-7 kl.) 202 elever, 12 klasser	27 min 2 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 619 elever, 35 klasser	16 min 1.1 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	17 min 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Askim	2 min
Rådhuset Indre Østfold	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

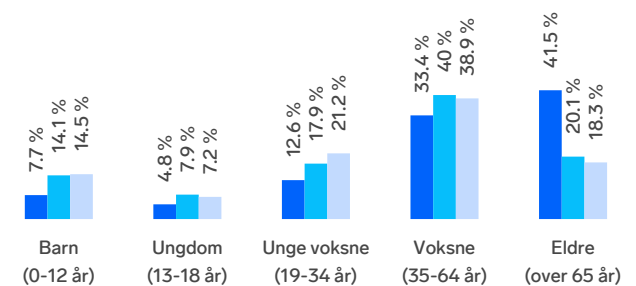
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Askim sentrum/Tornerud	1 647	974
Askim	14 866	6 893
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Prestenga barnehage (1-5 år) 104 barn	6 min 0.5 km
Espira Skolegata barnehage (0-5 år) 110 barn	8 min 0.6 km
Misjonskirken barnehage (1-5 år) 34 barn	9 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Askimtorget Post i butikk, PostNord	2 min 0.1 km
Rema 1000 Askim	4 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Gateparkering

Lett 83/100



Trafikk

Lite trafikk 78/100

Sport

	Askimbyen skole Aktivitetshall, ballspill	8 min	0.6 km
	Askimhallen - flerbrukshall Aktivitetshall	10 min	0.8 km
	Family Sports Club Askim	3 min	
	Fitnesspoint Askim	4 min	

Boligmasse



■ 10% enebolig
■ 66% blokk
■ 24% annet

«Rolig strøk samtidig sentralt.»

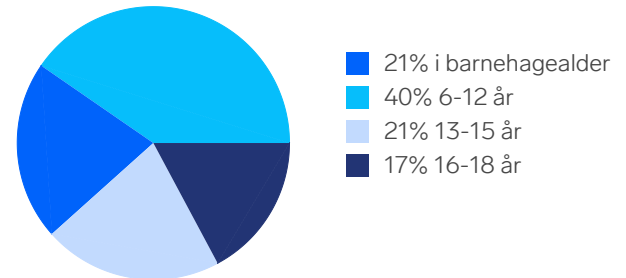
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Askimtorget	1 min
	Apotek 1 Askim	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



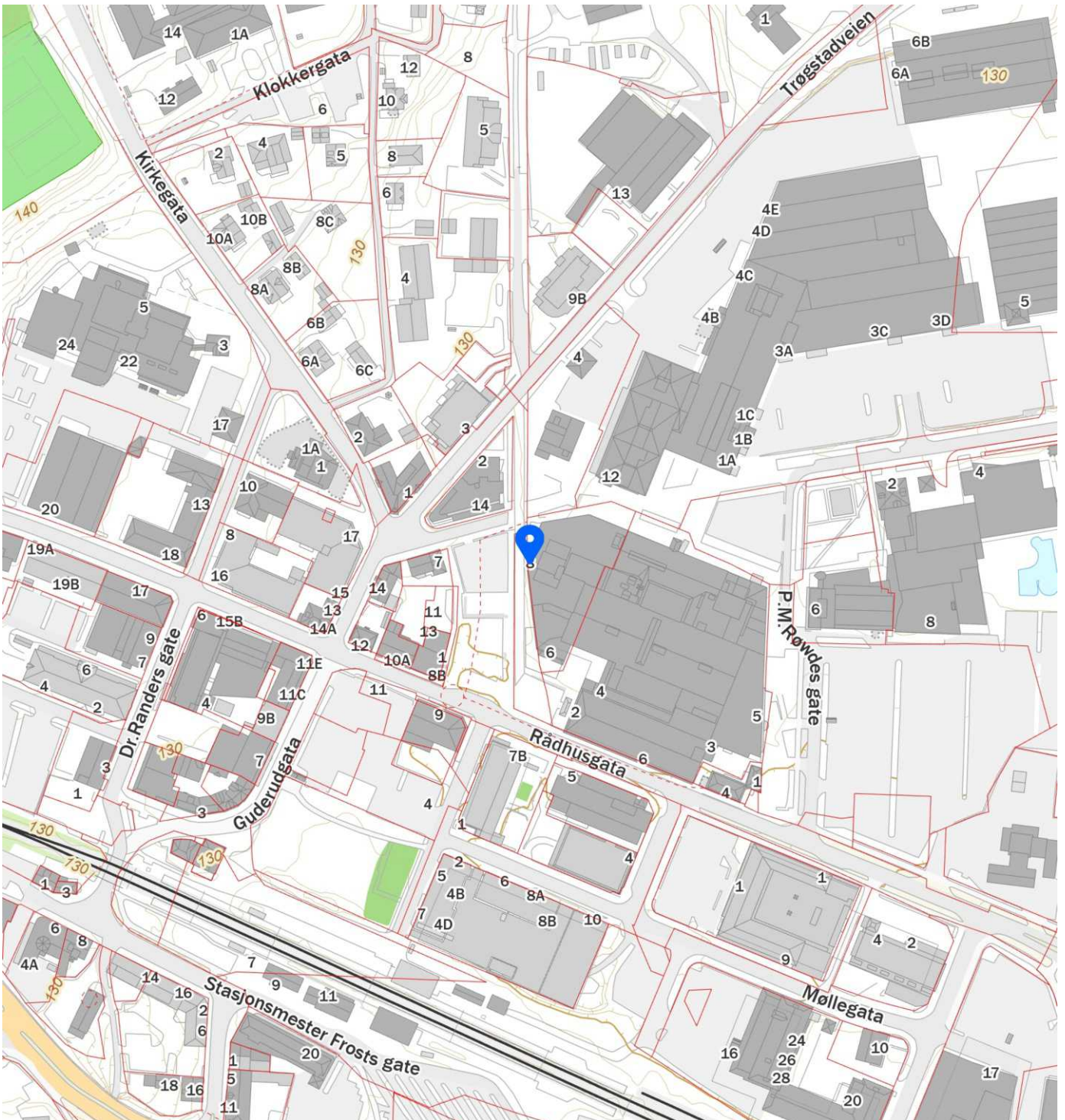
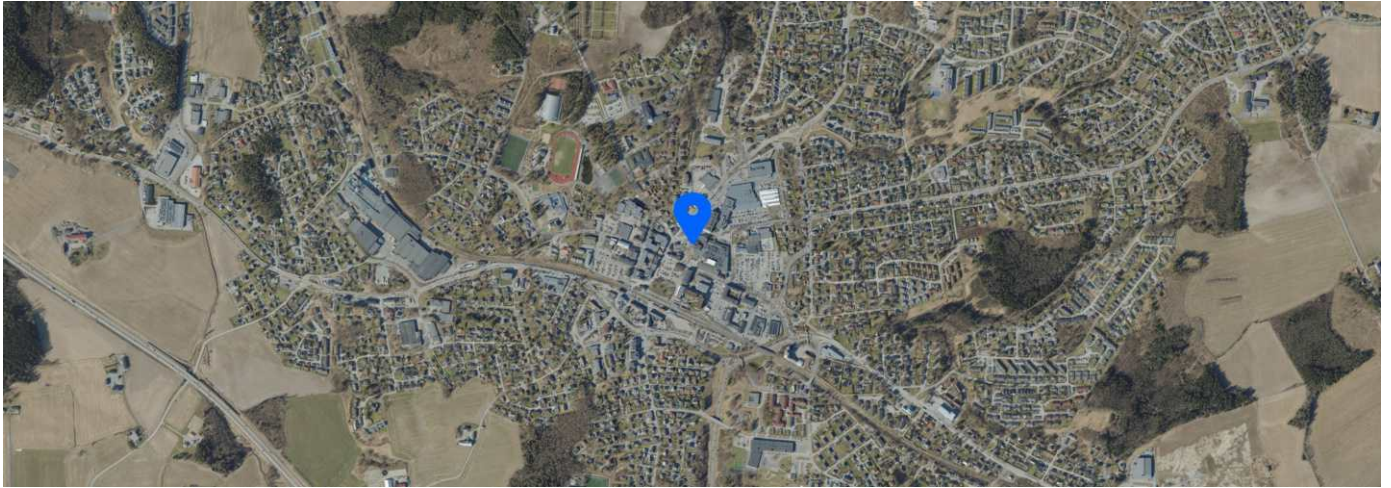
0%

58%

■ Askim sentrum/Tornerud
■ Askim
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	35%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	13%	4%



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Torget 8, 1830 ASKIM

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 52, bnr. 673, snr. 18

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 29.01.2025

Rapportdato: 17.02.2025

Oppdragsnr.: 20247-1659

Referansennummer: IH1972

Autorisert foretak: Boligconsult Takst AS



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Arnstein Mathisen
Uavhengig Takstingeniør
boligconsult.no@gmail.com
900 34 021



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 4. etg, og i et eldre bygg som i følge arvtaker er renoverert i 2003.

De fleste konstruksjonen innvendig i leilighet er i følge arvtaker fra 2003 bortsett fra parketten i stue/kjøkken som er ca 2-3 år gammel.

Leiligheten holder en normal standard, og har en liten balkong. Det er innvendig felles gang og heis i bygget.

I kjelleren er det en biloppstillingsplass samt en bod i ende av denne på ca 8 m2.

Arvtaker opplyser at det er felles avfallsrom og sykkelbod i kjelleren, samt et rom hvor man kan sette et fryseskap.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er en eldre teglstein på fasadene.

Vinduene er i aluminium, og to-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å

se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

Malt entredør og skyvedør til balkong med tolags glass.

Balkongen har overliggende betonggulv.

Det er montert rekkverk i stål.

Utgang fra stue.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har liten bruksslitasje. Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltid påregnes ved et eierskifte.

Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Tak: malte slette flater.

Vegger: malte slette flater.

Gulv: parkett.

Det er opplyst at parketten i stue/ kjøkken er ca 2-3 år gammel.

Etasjeskille er utført i antatt betongkonstruksjon.

Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.

Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.

Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Målt i stue/kjøkken.

Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmen.

Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Det er kun foretatt stikk kontroll på funksjon av dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

40

Arvtaker opplyser at badet er fra antatt byggeår.

Det er fliser på veggene og gulvet.

Badet har baderomsinnredning, dusjnisje, gulvklosett og balansert avtrekk.

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.

Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.

Fagmessig utførelse av flismontering.

Det er målt ca 14 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp sluk.

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran.

Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

Det er balansert ventilasjon med tilluft.

Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke observert fukt i vegg.

Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredningen er generelt godt vedlikeholdt, og har profilerte malte skapfronter, samt laminat i benkeplaten.

Innredningen har oppvaskmaskin, komfyr og kjøl- fryseskap.

Det er åpen planløsning til stuen.

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Det er ikke dokumentert hvor avtrekket føres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

TG er kun basert på alder og synlige rør.

Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.

Boligen har balansert ventilasjon fra byggeår.

Hovedenheten er plassert i boden.

Skjulte rør er ikke inspisert, og tilstandsvurdert.

Det er montert benkebereder i hjørne på kjøkkeninnredningen.

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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet

undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne

risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll

utført av registrert elektrovirksomhet.

I elskapet er det:

Automatsikringer og 11 kurser.

Det er montert 6 kg brannslukningsapparat i boligen men dette er eldre enn 10 år.

Apparatet er ikke funksjonstestet.

Leiligheten har røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

I hht arvtaker er eiendommen felles for sameiet, og det er ikke opparbeidet utearealer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	64 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	64 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

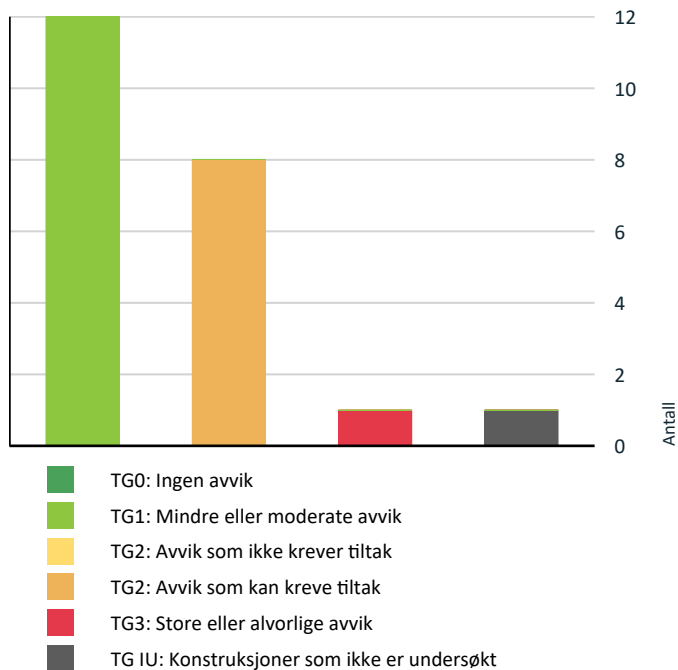
Boligbygg med flere boenheter

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

Det fer avvik på planløsningen.

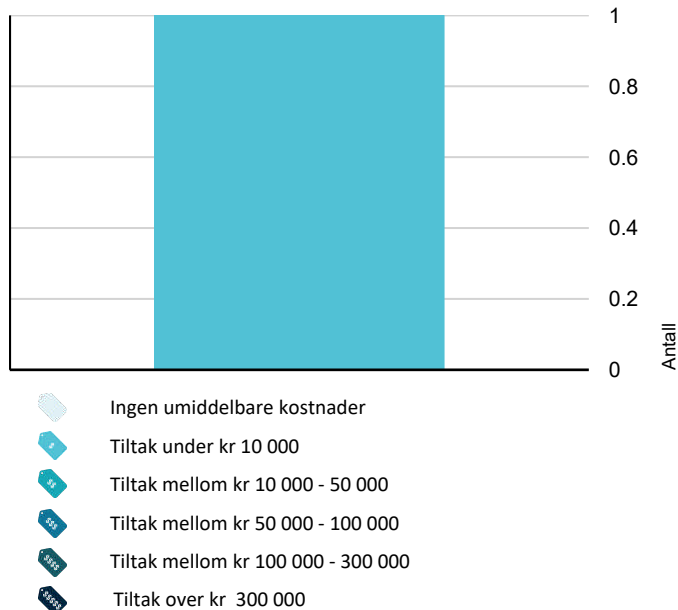
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet etter eget skjønn og opplysninger fra eier.

Det kan ikke utelukkes at det kan bli avdekket ytterligere skader ved åpning av konstruksjoner, disse er ikke tatt med i beregningen, og vil komme som tillegg.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, 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.

Dette er en eierleilighet i et sameie, og eier opplyser at det er sameiet som står for vedlikehold av utvendig bygningsmasse. Noen av konstruksjonene som tilstøter leiligheten er derfor kun beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Da dette er et dødsbo, er det begrenset med opplysninger.

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


 Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)


TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)


TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

 Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

 Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

 Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

 Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2003

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har også behov for enkelte oppgraderinger. Se konstruksjoner for nærmere beskrivelse.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Det er en eldre teglstein på fasadene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

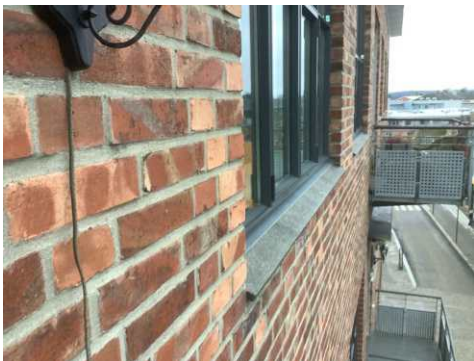
Det er noe slitte overflater på teglsteinen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan ikke utelukkes at må foretas noe vedlikehold av fasaden pga alder.

I hht opplysninger er det sameiet som er ansvarlig for vedlikeholdet av fasaden.



TG 1 Vinduer

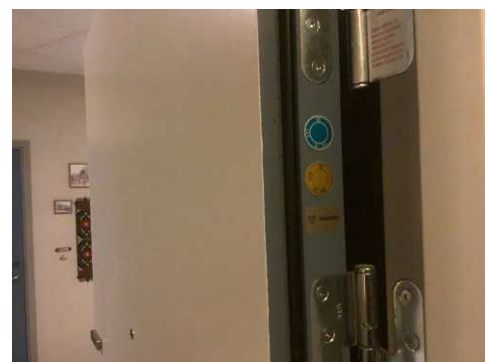
Vinduene er i aluminium, og to-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.



TG 1 Dører

Malt entredør og skyvedør til balkong med tolags glass.



Entredør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen har overliggende betonggulv.

Det er montert rekkverk i stål.

Utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet har slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitte overflater kan føre til avkortet levetid for gulvbordene.

Det anbefales å oppgradere overflatene.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har liten bruksslitasje. Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltid påregnes ved et eierskifte.

Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Tak: malte slette flater.

Vegger: malte slette flater.

Gulv: parkett.

Det er opplyst at parketten i stue/ kjøkken er ca 2-3 år gammel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i antatt betongkonstruksjon.

Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.

Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.

Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Målt i stue/kjøkken.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmmer.

Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Det er kun foretatt stikkkontroll på funksjon av dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Arvtaker opplyser at badet er fra antatt byggeår.

Det er fliser på veggene og gulvet.

Badet har baderomsinnredning, dusjnise, gulvklosett og balansert avtrekk.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.

Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.

Fagmessig utførelse av flismontering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser har normal levetid på ca 20-30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ta jevnlig sjekk av overflater, og utbedre eventuelle skader som oppstår.

Merker, riss og sår kan føre til fuktskader.

Konstruksjonen har oversteget halvparten av normal levetid.

Pga eldre fliser kan dette føre til større fare for fuktproblemer.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Det er målt ca 14 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp sluk.

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er observert sprekk i gulvflis.

Det er fall til sluk, men dette er ikke tilfredsstillende.

Pga gamle fliser kan dette føre til større fare for fuktproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Ved en vannlekkasje ellet tett sluk kan vann renne inn i tilstøtende rom.

Lite fall til sluk vil kunne føre til større vannbelastning ved en eventuell lekkasje, da vann blir liggende på gulvet.

Flis med sprekk bør byttes.

Ta jevnlig sjekk av overflater, og utbedre eventuelle skader som oppstår.

Merker, riss og sår kan føre til fuktskader.

Konstruksjonen har oversteget halvparten av normal levetid.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran.

Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig mansjett i sluket.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre membran er ikke like elastisk, og kan føre til sprekker spesielt i hjørner og overganger.

Det bør derfor tas jevnlig sjekk av flisfuger og silikonfuger, og bytte disse om det oppstår riss eller sprekker. Eventuelt manglende slukmansjett kan føre til vannskader.

Membranen er helt i slutten av normal levetid.



Sluket ligger under veggene til dusjhjørnet.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tilluft.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke observert fukt i veggene.

Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredningen er generelt godt vedlikeholdt, og har profilerte malte skapfronter, samt laminat i benkeplaten. Innredningen har oppvaskmaskin, komfyr og kjøl- fryseskap. Det er åpen planløsning til stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke montert komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Manglende komfyrvakt kan føre til større brannfare.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp. Det er ikke dokumentert hvor avtrekket føres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert. TG er kun basert på alder og synlige rør.



Avrenning fra fordelerskap som er ført til badet.

TG 1 Avløpsrør

Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon fra byggeår.
Hovedenheten er plassert i boden.
Skjulte rør er ikke inspisert, og tilstandsvurdert.



TG 2 Varmtvannstank

Det er montert benkebereder i hjørne på kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen har ikke avrenning til sluk, og tilkobling i hht dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

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

På eldre beredere er det større mulighet for å at sikkerhetsventilen blir defekt, noe som kan føre til vannlekkasjer.
Hvis ikke berederen står i rom med sluk, eller har avrenning til sluk, kan dette føre til vannskader ved en eventuelt vannlekkasje.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

I elskapet er det:
Automatsikringer og 11 kurser.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2003 I hht eiers opplysning.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent Det var ingen synlige tegn på befaringen.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

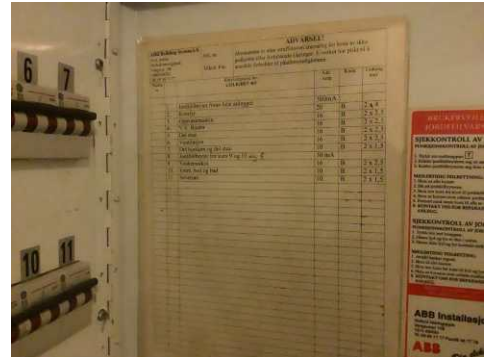
Ja

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

Ja Undertegnede er ikke fagmann på elanlegg, og derfor anbefales det gjennomgang av fagmann på dette.

Generell kommentar

Da dette er et dødsbo, er det begrenset med opplysninger.



TG 3 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.

Det er montert 6 kg brannslukningsapparat i boligen men dette er eldre enn 10 år.

Apparatet er ikke funksjonstestet.

Leiligheten har røykvarsler.

1. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

3. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja Eldre brannslukningsapparat.

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

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TG IU **Terrengforhold**

I hht arvtaker er eiendommen felles for sameiet, og det er ikke opparbeidet utearealer.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

64 m²/64 m²

Boligbygg med flere boenheter : Soverom, Bod, Bad, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 100 000

Konklusjon markedsverdi

3 100 000

Markedsvurdering

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Torget 8 ,1830 ASKIM 57 m ² 2003 2 sov	27-04-2023	3 390 000	3 390 000		3 390 000	59 474
2 Stallgata 4 ,1830 ASKIM 53 m ² 2013 1 sov	05-06-2024	2 950 000	2 950 000		2 950 000	55 660
3 Trøgstadveien 5 ,1807 ASKIM 60 m ² 2011 2 sov	04-04-2024	3 090 000	3 150 000		3 150 000	52 500
4 Trøgstadveien 5 ,1807 ASKIM 56 m ² 2011 1 sov	05-02-2024	3 100 000	2 900 000		2 900 000	51 786
5 Trøgstadveien 9B ,1807 ASKIM 58 m ² 2007 1 sov	20-06-2024	2 985 000	2 900 000	13 738	2 913 738	50 237
6 Trøgstadveien 9B ,1807 ASKIM 59 m ² 2007 1 sov	02-09-2024	3 000 000	2 950 000	13 738	2 963 738	50 233
7 Trøgstadveien 9B ,1807 ASKIM 58 m ² 2007 1 sov	23-06-2024	2 950 000	2 850 000	13 738	2 863 738	49 375
8 Guderudgata 15 ,1830 ASKIM 77 m ² 2002 2 sov	27-10-2024	3 200 000	3 050 000	29 233	3 079 233	39 990

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Andel felleskostnader.	Kr.	57 012
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	57 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 350 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 350 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	750 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 100 000
--	------------	------------------

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

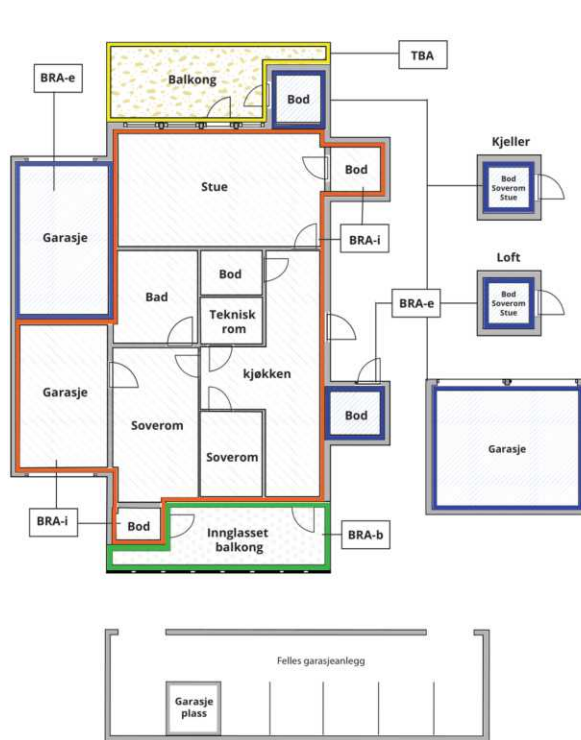
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	64			64	5
SUM	64				5
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Soverom, Bod, Bad, Stue/kjøkken		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Leiligheten har mange skråvegger og vanskelig å oppmåle.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det fer avvik på planløsningen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ny parkett i stue/kjøkken i ca 2022.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	59	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2025	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	52	673		18		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Torget 8

Hjemmelshaver

Hansen Irene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentrumsnært i Askim, og har gangavstand til det Askim sentrum har å tilby. Bygget er eldre, men er i følge arvtaker renoverert i 2003. Det er heis i bygget, samt bod og parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

Adkomstvei

Arvtaker opplyser at eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Arvtaker opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Arvtaker opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Det er ikke innhentet opplysninger vedr reguleringsformål for eiendommen.

Om tomten

Eiendommen er felles for sameiet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 700 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperran 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 befaringsbegrensning 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 yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/IH1972>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Ask Askim	
Oppdragsnr.	
13-25-0002	
Selger 1 navn	
Beate Kristin Hansen	
Gateadresse	
Torget 8	
Poststed	Postnr
ASKIM	1830
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Irene Hansen
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Beate Kristin Hansen
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Beate Kristin Hansen	1d00419516c902138311e99c 4279a600c576dffa	12.02.2025 09:51:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 13-25-0002

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 06.02.25 Side 1 av 2

Eierseksjonssameiet Torvet	V ³ r ref.:	2508/18	Fjdselsdato eier:	02.05.1943
Torget 8	Type:	Boligsameie		
1830 AS KIM	Eiere:	Irene Hansen		
Organisasjonsnr: 986 132 872	Seksjonsnr:	18		

1: Felleskostnader

Tot. innv. m ³ ned:	4 751		
Felleskostnader:	Avsetning vedlikehold tak/fasader		139
	Forsikring		132
	Felleskostnader		4 480

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjrper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrs m³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l ³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Trond Foreman Johannesen

Adresse: Torget 8

Postnr/-sted: 1830 AS KIM

Telefon: Mob.: 92823975

E-post: jasti@online.no

Webside: 123

5: Restanse felleskostnader pr. 06.02.2025

Utest ³ ende saldo:	4 751		
Felleskostnader:	4 751	Restanse:	4 751
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spjrs m³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ l³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

Annen formue:	32 056	Gjeld:	0	Andre inntekter:	814
		Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 18		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge ³ r:	2003		
G ³ rds/bruksnr: 52/673 - seksjon:18			
Bygningstype: Blokk			
Feste/eiet tomt: Eiet		Tomteareal:	2640.1

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

			SSBnr:	H0404
E tasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert	
Heis:	Nei			
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()			
System ³ s:	Nei	Antall rom:		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Bolig	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjørt: 06.02.25 Side 2 av 2

Eierseksjonssameiet Torvet

V³ r ref.: 2508/18

Fødselsdato eier: 02.05.1943

Torget 8

Type: Boligsameie

1830 AS KIM

Eiere: Irene Hansen

Organisasjonsnr: 986 132 872

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Felles takterrasse.

I parkeringskjeller er det en biloppstillingsplass og bod til hver leilighet. En fellesbod hvor man kan sette inn frysebokser.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

ORDENSREGLER FOR BOLIGSEKSJONEN TORGET 8

Vedtatt på årsmøtet 15.05.2024.

1. Almennelige regler

Ordensregler skal sikre oss ro, orden og hygge.

Hver enkelt er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt slik at ingen andre sjeneres.

Kast ikke mat til fuglene ut av vinduene- dette trekker skadedyr til bygningen.

Alle må passe på at dører som skal være låst (i kjeller og til takterrasse) holdes låst.

Tøy kan tørkes på stativer på balkongene. Rist ikke tepper o.l over balkongkanter.

Vegger og gulv i korridorer og fellesanlegg må holdes fritt for personlig utsmykning, bortsett fra området ved egen inngangsdør.

Ski, kjelker, sykler o.l. skal ikke oppbevares i vestibyle, trapperom eller korridorer. Her skal det være rom for evakuering ved en eventuell nødsituasjon og fremkommelighet for ambulansbare.

Bruk ikke levende lys i kjeller, boder eller korridorer/fellessanlegg.

2. Regler for ro i leilighetene.

Høy lyd fra stereoanlegg og musikkinstrumenter som kan være til sjenanse for andre er ikke tillatt før kl. 08.00 eller etter kl. 23.00. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 08.00.

Skal man ha selskap som kan medføre sjenerende støy etter kl. 23.00 må man informere naboene på forhånd.

3. Dyrehold

Dyrehold er i orden hvis det ikke er til sjenanse for de andre beboerne.

4. Avfall

Avfall som ikke kan sorteres i felles avfallsrom må hver enkelt beboer sørge for blir fraktet til fyllplass eller egnet innsamlingssted. (dette gjelder elektriske duppeditter, lysstoffrør, batterier ol.) Det samme gjelder ved ut og innflytting, all emballasje må leveres på fyllplass (IØR)

5. Takterrassen

Det er bare tillatt med bruk av gassgrill og elektrisk grill. Denne må trekkes ut fra veggen, og det bør legges noe på gulvet foran slik at man unngår soting og olje-/matsøl. Fellesmøbler ryddes på plass etter bruk.

6. Garasje

Garasjekjelleren er et felleseie.

Garasjeplassene kan (bare) leies ut til beboere og AFB eiendom Torget 8.

Dvs.: Det er IKKE tillatt å leie ut garasjeplassen sin på det åpne markedet.

Ellers har en full råderett over sin plass.

I garasjeavdelingen skal det kun plasseres biler, dekk, sykler, tilhengere og f.eks. fritidsbåter.

7. Fellesbod

Denne er ment som midlertidig oppbevaring av private eiendeler - IKKE permanent lagring.

8. Forhold til vedtektene

Ordensreglene for Boligseksjonen Torget 8 vedtas på årsmøte.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIE TORVET.

Vedtatt 27.09.04

§1

GENERELT:

Eierseksjonssameiet Torvet, som eier grunnen og bebyggelsen på gnr. 52, bnr. 673 i Askim, består blant annet av en boligdel og en næringsdel. Dette er hensyntatt i nærværende vedtekter, som har til hensikt å ivareta, men også å separere og klargjøre de forskjellige bruksområdenes interesser og behov. Se særlig nedenfor i §§ 4 og 6. Sist endret 12.12.2022.

I grunnen under bygningen ligger en underetasje som benyttes til parkering. Dette er primært parkering for boligdelen. Vesentlige deler av dette arealet er tillagt som tilleggsdel til boligseksjonene.

§ 2

RETTLIG RÅDIGHET:

1. En boligseksjon består av en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den tilhørende leilighet og eventuell tilleggsdel, slik som angitt i seksjonsbegjæringen for eiendommen.

Næringsseksjonene utgjør de øvrige sameieandeler i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av de tilhørende arealer og eventuelle tilleggsdeler med angitt formål.

2. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner. Dette gjelder likevel ikke ved arv, forskudd på arv, eller i tilfeller hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring, som er sikret med pant i seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 22.
3. Den enkelte seksjonseier rår som eier over seksjonen. Seksjonseieren har rett til fritt å overdra og pantsette sin seksjon. De øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett.
4. Likeledes har seksjonseieren fri og ubegrenset adgang til hel eller delvis utleie.
5. Ethvert salg eller utleieforhold skal meldes til sameiets styre for registrering.
6. Innenfor de rammene som eierseksjonsloven oppstiller, kan en seksjon deles i to eller flere seksjoner, og to eller flere seksjoner kan slås sammen.

§ 3

FAKTISK RÅDIGHET:

1. Den enkelte seksjonseier har foruten enerett til bruk av sin seksjon og eventuell tilleggsdel, også rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruken må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
2. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan — eventuelt mot økonomisk kompensasjon til vedkommende — føres gjennom fellesarealer eller andre seksjoner, hvis det ikke er til vesentlig ulempe for berørte seksjonseiere. Seksjonseierne skal gi adgang til enhetene for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.
3. Den enkelte seksjonseier skal besørge og bekoste forsvarlig vedlikehold av sin bruksenhet, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.
4. Med vedlikehold av bruksenheten forstås all innvendig oppussing, istandsettelse og fornyelse av innvendige vegger, maling, tapet, dører og vinduer, dør- og vindusrammer, innvendig del av balkong, samt rekkverk som hører til vedkommende seksjon, låser og nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, apparater med tilbehør, klosetter med skål, samt istandsettelse og oppstarting av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås.

Vedlikeholdsplikten omfatter også alle senere endringer eller tilleggsinstallasjoner i den enkelte seksjon.

5. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og/eller reparasjonsarbeider, hvor dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn. Dersom slikt pålegg ikke etterkommes, kan årsmøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.
6. Innredningsmessige og/eller bygningsmessige endringer innvendig i de enkelte seksjoner kan foretas uten godkjennelse. Utvendige tilbygg, oppsetting av markiser/utvendige persiener eller andre inngrep i fasadene kan ikke foretas med mindre styret — i tilfeller som eierseksjonsloven foreskriver; årsmøte — har avgitt samtykke, og det foreligger nødvendig godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

Styret og årsmøtet kan dog ikke motsette seg at næringsseksjonene utstyrrer fasadene i 1 og 2. etg. med reklameskilt, markedsføringsutstyr og markiser/utvendige persiener.

§4

FELLESUTGIFTER:

1. Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike. Alle utgifter til alt utvendig vedlikehold, innvendig vedlikehold av fellesarealer og øvrige kostnader, som ikke

knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter reglene i denne paragraf.

Utad hefter likevel den enkelte seksjonseier pro rata i forhold til sameiebrøken for felles ansvar og forpliktelser.

2. Enhver art av fellesutgifter — både opprinnelige og nye — skal i utgangspunktet, og hvis det er saklig grunnlag for det, først fordeles mellom nærings- og boligseksjonene etter brøken, og deretter blant seksjonseierne i den enkelte gruppe av seksjoner.
3. Alle kostnader knyttet til boligseksjonenes drift og vedlikehold deles likt uavhengig av seksjonens størrelse, med unntak av kostnader til forsikring av bygningen, og kostnader knyttet til utvendig vedlikehold av tak og fasader på bygningen samt avsetninger knyttet til dette som skal fordeles etter brøk.

Spesifisering av fordeling av spesifikke kostnader:

- Kommunale avgifter:

Belastes den enkelte seksjon med beløp tilsvarende respektive krav fra kommunen.

- Utgifter til drift, reparasjon og service av heisanlegg, samt vedlikehold, renhold og til felles trappehus og ganger, som benyttes av boligseksjonene (- strøm):

Fordeles likt på alle boligseksjonene.

I den grad næringsseksjonene benytter heisanlegg og felles trappehus og ganger, skal det skje en forholdsmessig fordeling mellom næringsseksjonene og boligseksjonene, anslagsvis slik at næringsseksjonene belastes 60%. Næringsseksjonenes andel belastes seksjon nr. 2 alene så lenge seksjon nr. 1 ikke benytter heisanlegg/felles trappehus/ganger.

- Utgifter til strøm i underetasje, inngangsparti, trappehus og ganger:

Fordeles likt på alle boligseksjonene.

I den grad næringsseksjonene underetasje, felles trappehus og ganger, skal det skje en forholdsmessig fordeling mellom næringsseksjonene og boligseksjonene, anslagsvis slik at næringsseksjonene belastes 50%. Næringsseksjonenes andel belastes seksjon nr. 2 alene så lenge seksjon nr. 1 ikke benytter underetasje/felles trappehus/ganger.

- Utgifter til vaktmester:

Fordeles mellom nærings- og boligseksjonene, i henhold til førte timelister for faktisk medgått tid.

- Utgifter til drift og vedlikehold av underetasjen:

Fordeles likt på alle boligseksjonene.

I den grad næringsseksjonene benytter underetasjen, skal det skje en forholdsmessig fordeling mellom næringsseksjonene og boligseksjonene, anslagsvis slik at næringsseksjonene belastes 10%. Næringsseksjonenes andel belastes seksjon nr. 2 alene så lenge seksjon nr. 1 ikke benytter underetasjen på annen måte enn det som følger av tilleggsdelene.

- . Utvendig vedlikehold av bygningsfasade:

Utgiftene til utvendig vedlikehold av bygningsfasade i 1 og 2. etasje fordeles på næringsseksjonene i henhold til sameiebrøken. Utvendig vedlikehold av bygningsfasade i 3 og 4. etasje (herunder utvendig del av balkongene) fordeles på boligseksjonene i henhold til sameiebrøken.

- . Utvendig vedlikehold av takflater:

Fordeles med 50% på næringsseksjonene og 50% på boligseksjonene. Blant boligseksjonene fordeles utgiftene i henhold til sameiebrøken. Det samme gjelder fordelingen blant næringsseksjonene.

- . Utgifter til sommer- og vintervedlikehold:

Fordeles med 50% på næringsseksjonene og 50% på boligseksjonene. Blant boligseksjonene fordeles utgiftene likt. Næringsseksjonene seg i mellom fordeler kostnader etter sameiebrøken. Dersom arbeidet utføres av vaktmesteren, fordeles utgiftene slik fordelingen av vaktmesterutgiftene er regulert over.

- . Honorar til forretningsfører og revisor:

Fordeles med 20% på næringsseksjonene og 80% på boligseksjonene. Blant boligseksjonene fordeles utgiftene lik. Næringsseksjonene seg imellom fordeler kostnader etter sameiebrøken.

4. Styret eller forretningsføreren hvis denne er bemyndiget, setter opp og ajourfører en detaljert oppstilling som viser alle arter av fellesutgifter og fordeling av disse i prosent på næringsseksjonene og boligseksjonene. Fordelingen skal være fullt ut i samsvar med ovenstående retningslinjer og vesentlige forandringer kan ikke gjøres på annen måte enn i henhold til reglene om vedtektsendringer.
5. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier betale et for hver særskilt fastsatt a kontobeløp. A kontobeløpene kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre felles tiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.
6. A kontobeløpene skal betales hver måned med 1/12 av den beregnede andel av årets fellesutgifter, samt eventuell fastsatt avsetning til fremtidig vedlikehold med videre, som faller på vedkommende seksjonseier. Ved for sen betaling svares den til enhver tid gjeldende morarenter, ifølge morarenteloven.

7. Eventuelle overskudd legges til sameiets egenkapital og avsettes til fremtidig vedlikehold. Tilbakebetaling til seksjonseierne finnes således ikke sted. Ved uforutsette forandringer i fellesutgiftene, eller hvis årsmøtets vedtak avviker vesentlig fra budsjettforslaget, jfr. nedenfor i § 7, nr. 2.3., kan styret i løpet av regnskapsåret vedta tilsvarende endringer av a kontobeløpene.

Sameiets egenkapital skal deles slik at det er synlig hva som er et resultat av overskudd fra boligseksjonene og hva som er et resultat av overskudd fra næringsseksjonene. Når egenkapitalen brukes til fremtidig vedlikehold, skal boligseksjonenes andel av kapitalen belaster boligseksjonens andel av vedlikeholdsutgiftene. Det samme gjelder næringsseksjonene.

8. De øvrige seksjonseiere har panterett i seksjonene for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret, eller den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin interne del. Panteretten faller bort to år etter at kravet skulle ha vært betalt, jfr. eierseksjonsloven § 25.

§ 5

ÅRSMØTE:

1. Den øverste myndighet i sameiet utgjøres av årsmøtet. Ordinært årsmøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av juni. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret, med et varsel på minst 8 — høyst 20 — dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.
2. Saker, som en seksjonseier ønskes behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret.
3. Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand, rett til å være tilstede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg, dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall. Forretningsfører og revisor kan møte eller innkalles til årsmøtet, og har da talerett.
4. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseier(e), som til sammen har minst 1/10 av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter, som om nødvendig kan innkalles med minst tre dagers varsel. Bestemmelsene vedr. ordinært årsmøte gjelder tilsvarende.

5. Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen er ikke til hinder for at det besluttes innkalt til nytt årsmøte til avgjørelse av forslag, som er fremsatt i møtet, jfr. § 7, nr. 4.

§ 6

STEMMER OG FLERTALLSKRAV:

1. I sameiet har næringsseksjonene 34 stemmer. Seksjon nr. 1 har 23 stemmer, mens seksjon nr. 2 har 11 stemmer. Boligseksjonene har 1 stemme hver. Til sammen er det 56 stemmer.
2. Med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmene anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
3. Det kreves minst $2/3$ av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak blant annet om:
 - 3.1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten, som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
 - 3.2. Salg, kjøp, bortleie eller leie av annen fast eiendom enn den enkelte seksjon, herunder seksjon i sameiet som tilhører, eller skal tilhøre, seksjonseierne i fellesskap og fellesarealene.
 - 3.3. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
 - 3.4. Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
 - 3.5. Vedtektsendringer.
4. Forslag og saker som i det vesentlige kun har betydning for enten bolig- eller næringsseksjonene, må i tillegg også bli vedtatt fra minste samme antall stemmer fra angjeldende gruppe seksjonseiere som det som kreves for lovlige vedtak i henhold til reglene ovenfor.
5. Vedtak som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, kan ikke gjøres gjeldende uten at samtlige seksjonseiere vedtaket kan gå utover stemmer for eller senere godkjenner det.

§7

BEHANDLING I ÅRSMØTET:

1. Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.
2. Det ordinære årsmøtet skal, uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, behandle:
 - 2.1. Styrets årsberetning hvis denne foreligger.
 - 2.2. Godkjenne årsregnskap for foregående kalenderår.
 - 2.3. Andre saker nevnt i innkallingen.
 - 2.4. Velge styre.
 - 2.5. Velge revisor. (Se § 11).
3. Evt. årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.
4. Vedrørende forslag som er fremsatt i møtet, men som ikke er nevnt i innkallingen, kan det med simpelt flertall besluttes innkalt til nytt årsmøte til avgjørelse av forslaget.
5. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant de tilstedeværende. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§8

STYRET:

1. Sameiet skal ledes av et styre på fra 3 — 5 medlemmer som ikke behøver å være seksjonseiere, og som velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Det kan velges ett varamedlem.
2. Valget skal, dersom det fremkommer ønsker om det, innrettes slik at både bolig- og næringsseksjonen er representert i styret med slik fordeling:

Består styret av 5 medlemmer, skal 3 være fra boligseksjonene. Består styret av 4 eller 3 medlemmer, skal to være fra boligseksjonene.

3. Styremedlem tjenestegjør i 2 år. Gjenvalg kan foretas.
4. Styrets leder skal påse at styret holder møte så ofte det trengs. Et styremedlem, revisor eller forretningsfører, kan kreve at styret sammenkalles.
5. Styremøtet skal ledes av styrets leder eller en valgt møteleder, dersom styrets leder ikke er tilstede.
6. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.
7. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 9

STYRETS OPPGAVER:

1. Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret. På samme måte representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift i saker som gjelder rettigheter og plikter vedrørende fellesareal og den faste eiendom for øvrig. Sameiet forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.
2. Styret skal sørge for forsikring, vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggende, i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.
3. Styret har ansvar for å treffe alle bestemmelser, som ikke ved lov eller vedtektene er lagt til andre organer. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet kan også tas av styret, om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.
4. Bestemmelsen i § 6, nr. 5 ovenfor, gjeldes tilsvarende for styrets vedtak.

§ 10

FORRETNINGSFØRER:

Årsmøtet skal ha en regnskapsfører. Det hører innunder styret å engasjere og/eller ansette, samt si opp regnskapsfører, utarbeide instruks for vedkommende, fastsette lønn og annen godtgjørelse, samt føre tilsyn med at han oppfyller sine plikter.

Engasjementet kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 2 år.

§ 11

REGNSKAP OG REVISJON:

1. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring, herunder driftsregnskap og årsoppgjør, i samsvar med bestemmelsene i lov om regnskapsplikt m.v. Regnskapet for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.
2. Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
3. Revisor har rett til å være tilstede i årsmøtet og til å uttale seg. Bestemmelsene i lov om revisjon og revisor gjelder så langt de passer.

§ 12

MISLIGHOLD:

1. Dersom en seksjonseier ikke betaler den fastsatte andel til drift av sameiet til fastsatt tid eller for øvrig misligholder sine plikter overfor sameiet, er dette å betrakte som vesentlig mislighold, dersom forholdet ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel beriktiges. Kravet om advarsler gjelder ikke dersom seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage og sjenanse for eiendommens øvrige brukere.
2. Ved mislighold av eier eller bruker, som ikke er seksjonseier, har sameiet rett til å inndrive det forfalte beløp hos seksjonseieren etter tvangsfullbyrdelseslovens regler.
3. Etter eierseksjonsloven § 26, kan styret pålegge vedkommende seksjonseier å selge seksjonene.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Torvet onsdag 15.05.2024 kl. 18:00 - Askim Rådhus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Trond Foremann Johannesen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Noomi Westli

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Solveig Fjeldaas

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 17 (11 stemmer på AFB)

Antall fullmakter: 1

Antall stemmer totalt: 28 stemmer totalt

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styrets innstilling til styrehonorar er kr. 25.000,-.

Benkeforslag på kr. 60.000,-

Vedtak:

Benkeforslag Styrehonorar på kr. 60.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Valg av revisor

Vi har i dag as revisjon, og betalt kr. 11.250 for 2022 regnskapet. Hvis vi bytter til KPMG som Usbl samarbeider med så vil vi spare ca. kr. 5.000 i året, samt at årsregnskapet vi bli raskere revidert og enklere med oversendinger.

Vedtak:

Bytte av revisor til KPMG vedtatt

5.2 Nye Ordensregler

Dagens husordensregler har vært noe uklare i hvordan disse skulle tolkes. Dette gjaldt spesielt tolkningen av punkt 6. Garasje.

En komité hvor en representant fra 3 etg. og en representant fra 4. etg. fikk i oppdrag å utarbeide nye ordensregler. SE VEDLEGG

Forslag fra styret å legge til i pkt. 4. Samme gjelder ved kasting av avfall/embalasje ved inn og utflytting.

Vedtak:

Nye husordensregler godkjennes

5.3 Tv og dataleverandør

Vi har i dag Telia som leverandør av en grunnpakke TV kanaler hvor kostnaden ligger i felleskostnadene. Den enkelte leilighet har selv gjort tilvalg av ytterligere kanaler og valgt sin leverandør av data uavhengig av boligsameiet. Kostnadene fakturert den enkelte direkte fra leverandør.

Infrastrukturen vi har i bygget er via "gammeldags" koakskabel. Denne løsningen er kostbar for den enkelte fordi man må betale for data i tillegg.

Som vedtatt på forrige beboermøte har Terje Søimer, på vegne av boligsameiet innhentet tilbud på nye løsninger. Det er hentet tilbud fra Telia, Telenor, Global Connect og Viken Fiber, på moderne fibernett helt fram til hver leilighet.

Styret, utvidet med Terje Søimer, har gjennomgått tilbud fra alle leverandører, foretatt befaringer på huset med tilbydere, vurdert tekniske løsninger samt kostnader knyttet til dette. Kostnadene for ombygging til fiber bekostes av leverandør mot at vi binder vår avtale i 3 år.

Dagens kostnad pr. leilighet kr. 462,- pr.mnd. uten data. Nytt tilbud fra Altibox kr. 479,- inkl. 100 mbs (datakraft)

Nærmere orientering på årsmøtet.

Vedtak:

Styrets innstilling vedtatt.

5.4 Øremerket avsetning til utvendig vedlikehold

Som besluttet i beboermøte 12.02.2024 forslåes å økes felleskostnaden med kr. 2,- pr. kvm. til fremtidig vedlikehold av tak og fasader, midlene plasseres på øremerket konto.

Vedtak:

Styrets innstilling vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Trond Foreman Johannesen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Trond Foreman Johannesen gjenvelges for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Trond Foreman Johannesen for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer Kåre Mons Bye er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Kåre Mons Bye gjenvelges for 2 år.

Paul-Andreas Haug er ikke på valg

AFB-Eiendom og Torget Kjøpesenter Eiendom velger selv sin representanter til styret i Eierseksjon sameiet Torvet 8

Vedtak:

Valgt ble: Kåre Mons Bye for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Inger Sandsmark er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Inger Sandsmark gjenvelges for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Inger Sandsmark for 1 år.

6.4 Valg av valgkomitè

Medlemmer i valgkomitèen som er på valg er Reidun Riseng og Per Martinsen.

Valgkomitèens innstilling er : Reidun Riseng og Else-Marie Wahl.

Vedtak:

Valgt ble: Reidun Riseng og Else-Marie Wahl velges for 1 år.

Protokoll for Eierseksjonssameiet Torvet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Trond Foreman Johannesen (sign.)	23.05.2024
Protokollvitne	Solveig Fjeldaas (sign.)	18.05.2024

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR "KULTURPARKEN", BAD, KULTURHUS, BARNEHAGE OG FORRETNINGER I ASKIM SENTRUM

Planens dato: Opprinnelig dato 03.04.98, endret planforslag datert 28.12.98,
endret planforslag 26.05.99

Bystyrets vedtak: 01.07.99, Sak 115/99

§1. Det regulerte området er på kartet vist med reguleringsgrense.

§2. Området reguleres til følgende formål:

- | | |
|--------------------------------|--|
| • PBL § 25, nr.1 | forretning/bad |
| • Byggeområder | forretning/kjøpesenter/boliger
offentlige bygn. barnehage |
| • PBL § 25, nr.3 | kjørevei |
| • Offentlige
trafikkområder | gang/sykkelvei/fortau
torg
adkomstsone
annet trafikkareal |
| • PBL § 25, nr.4 | park |
| • Friområder | grøntanlegg |
| • PBL § 25, nr. 6 | forretning/bevaringsverdig
bygning/kulturhus |
| • Spesialområder | frisiktsoner |

§3. Byggeområder

§3.1 Forretning/bad, FELT 3

- Bebyggelsen kan oppføres med mønehøyde inntil 12m fra det planerte terrenget + kjeller. Der hvor det ligger tilrette for det kan parkering i kjeller etableres.
- Tillatt bebygd areal, %BYA for området må ikke overstige 40% av tomtens nettoareal(8.360m²). Bebygd areal er definert i NS 3940 pkt.6.1. Bygningers høyde og takvinkel skal godkjennes av kommunen.
- Bebyggelsens art, utforming og materialbruk samt gesims- og møne-høyde m.m. skal være i henhold til disse reguleringsbestemmelser og følge reglene i Plan- og bygningsloven, i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse, jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll.

Før søknad om igangsettingstillatelse behandles skal det foreligge situasjonsplan som viser:

- bygningers plassering
- avkjørsel fra offentlig vei, nødvendig manøvreringsareal
- parkeringsplasser
- uteanlegg i henhold til "Retningslinjer for utforming av utenomhusanlegg" i Askim kommune, vedtatt 25.06.92 eller tilsvarende senere oppdaterte retningslinjer

Vedlagt igangsettingssøknaden skal estetisk vurdering av byggeprosjektet følge.

- e) Antall parkeringsplasser som skal betjene bad settes til 40. Innen felt 3 skal det også avsettes 10 p-plasser for barnehagen. Kommunen kan gi samtykke til at parkering og biloppstillingsplasser som ikke kan etableres på egen grunn kan dekkes ved hjelp av frikjøpsordningen.

§3.2 Forretning/kjøpesenter/boliger, omr. A og omr. B, FELT 2

- a) **Omr. A** - Askimtorget kjøpesenter. Bebyggelsen kan benyttes til forretning/kontor/bolig.

Det tillates etablering av boliger i bygningens nordvestre hjørne. Boligene skal ha parkering i garasjeanlegg i bygningen. Det skal etableres 1 garasje pr./leilighet. For eventuelle omsorgsboliger settes kravet til 0,5 garasjer pr/enhet. Innkjøring til garasjen skal ligge i nord som vist på plankartet. Det tillates oppbygg på eksisterende bygning inntil eksisterende trappehus, for etablering av felles oppholdsrom og bod for leilighetene. Utendørs oppholdsarealer etableres på eksisterende tak.

- b) Tillatt bebygd areal, %BYA for området må ikke overstige 75% av tomtens nettoareal(13.800m²). Bebygd areal er definert i NS 3940 pkt.6.1. Bygningers høyde og takvinkel skal godkjennes av kommunen.
- c) Parkering for kjøpesenteret etableres delvis innenfor omr. A og omr. B. Antall plasser settes til 270, hvorav ca 60 kan etableres i omr. A.
- d) Det kan tilrettelegges for kjøreadkomst over omr.A mellom P.M.Røwdes gate og Henstad Allé. Det skal sikres tilstrekkelig plass til adkomst og manøvrering med bil foran hovedinngangen til kulturhuset.
- e) **Omr.B** - skal benyttes til parkering for omr. A - Askimtorget kjøpesenter. Omr.B skal sammen med de plasser som etableres i omr. A, utgjøre 208 p-plasser. Det skal legges til rette for adkomst til felt 3 via parkeringsplassen i omr. B. Det skal utarbeides en plan for området som fastsetter detaljutforming og beplantning av p-plassen. Planen skal godkjennes i følge reglene i PBL, jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll.
- e) Det tillates varemottak for kjøpesenteret, både fra adkomstsone vest for bygningene og fra østsiden.

§3.3 Offentlige bygninger/barnehage, FELT 3

- a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer + kjeller, med maksimal gesimshøyde 4m, målt fra det planerte terrenget.

- b) Tillatt bruksareal: BRA = 700m². Tillatt bruksareal er definert i NS 3940 pkt. 6.4. Bygningers høyde og takvinkel skal godkjennes av kommunen.
- c) Barnehagen skal ha adkomst fra Henstad Allé, hvor det er tilrettelagt for henting og bringing med bil. Barnehagen skal gis tilgang til 10 p-plasser innenfor de parkeringsarealer som opparbeides for bad/kulturhus. Antall parkeringsplasser innenfor planområdet, som skal betjene barnehage settes til 10 plasser.

§4. Offentlige trafikkområder, FELT 1, 2, 3,

§4.1 Kjørevei

Henstad Allé opprettholdes som en gate for innkjøring til eiendommene og bad/barnehage, det muliggjøres adkomst via omr.A til P.M.Røwdes gate og videre til Eidsbergveien. Trerekkene langs gatene i dette området bevares.

Gater og plasser skal opparbeides i henhold til "Retningslinjer for utforming av utenomhusanlegg" i Askim kommune, vedtatt 25.06.92 eller tilsvarende senere oppdaterte retningslinjer.

§4.2 Torg

Det skal tilrettelegges for torghandel og opphold på plassen.

Torget skal være stengt for gjennomkjøring. Det tillates kjøring til torghandelen og til varelevering for forretningene ved torget.

Nordre del av torget skal opparbeides som offentlig parkeringsplass med tretak. Parkeringsplassen skal ha innkjøring fra nord.

Retningslinjer for utforming av utenomhusanlegg" i Askim kommune, vedtatt 25.06.92 eller tilsvarende senere oppdaterte retningslinjer legges til grunn ved planlegging av torget.

Det skal utarbeides en detaljplan for torget som viser utforming av:

- parkering med tretak
- avgrensing mellom parkeringsplass og torget, oppholdssone
- torgplassen
- utsmykning, vannarrangement, basseng o.l.
- materialbruk som f.eks. dekke, planter og beplantning

§4.3 Adkomstsone

I adkomstsonen tillates varelevering/kjøring til torgplassene og varemottak for Askimtorget. Adkomstsonen skal også fungere som gang-/sykkelvei fra Eidsbergveien til Løvstien/Solbergfosslinja.

§4.4 Annet trafikkareal

I området inngår annet trafikkareal som fylling og skjæring, murer, grøfter og eventuelle støyskjermingstiltak.

§5. Friområder, FELT 3**§5.1 Park**

Området benyttes til offentlig park. "Badeparken" opprettholdes med sitt eksisterende basseng. Eksisterende trær langs og inne i parken bevares.

Det skal utarbeides en plan for området som fastsetter detaljutforming av parken i henhold til "Retningslinjer for utforming av utenomhusanlegg" i Askim kommune, vedtatt 25.06.92 eller tilsvarende senere oppdaterte retningslinjer.

§6. Spesialområder**§6.1 Forretn/bevaringsverdig bygning/kulturhus, FELT 3**

Askims gamle kinobygning er avsatt til spesialområde for bygninger som på grunn av kulturhistorisk verdi ønskes bevart. Gjennomføringen av bevaringen forutsetter at dette er teknisk og økonomisk forsvarlig. Kinobygningen tillates ombygget til kulturhus. Alle tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 93, skal i forbindelse med ombyggingen forelegges Fylkeskonservatoren før det gis igangsettingstillatelse til tiltak.

Området ved kulturhusets eksisterende hovedinngang og langs bygningen etableres som en "kulturplass" som gir bygningen de rette fysiske omgivelser.

Antall parkeringsplasser som skal betjene kulturhuset settes til 35. Kommunen kan gi samtykke til at parkering og biloppstillingsplasser som ikke kan etableres i Felt 3, kan dekkes ved hjelp av frikjøpsordningen.

§6.2 Spesialområde/Frisiktsoner, FELT 2

Innenfor frisktsonene er det ikke tillatt å plassere innhegninger, gjenstander eller vekster som vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende veibaner, jfr. Veglovens §§ 29, 30 og 31. Terrenget i frisktsoner må planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over denne fluktlinjen.

§7. Fellesbestemmelser

- a) Kommunen skal ved behandling av søknader om tiltak påse at bebyggelsen og utearealene får en god utforming og at de enkelte bygninger harmonerer med hverandre.

- d) Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner foreligger, tillates av kommunen innenfor plan- og bygningslovgivningen og vedtektene for Askim kommune.

Askim, 28.12.98,
endret, 26.05.99



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ET OMRÅDE MELLOM HENSTAD ALLÉ, TRØGSTADVEIEN OG EDWIN RUUDS GATE, ASKIM PRODUKSJONSPARK AS

Planens dato: 22.11.01, 14.04.23, rev. 07.07.23

Bystyrets vedtak: 20.06.02, sak 59/02

Endring ved forenklet prosess:

Sak på høring 14.04.23 - 06.05.2023

Delegert vedtak sak 629/23, datert 07.07.23

PLANENDRING FOR TORGET 12

(Endringen erstatter feltene E, J og P3)

PLANID: 012420020003

§ 1. Det regulerte området er på kartet vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

- Bygeområder

Område 4: **KFIB** (Kontor/forretning, industri/lager, bevertning)

BNT (Bolig, Næring og Tjenesteyting)
Bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting
(helse/omsorg, kultur), bevertning

NT1 og NT2
(Næring og tjenesteyting)
Forretning, offentlig eller privat tjenesteyting (helse/omsorg,
kultur), håndverksvirksomhet, kontor og bevertning

- Offentlige trafikkområder Gatetun (felt T1)

- Fellesområder

P3: Felles parkeringsplass

U1: Uteoppholdsareal

R1: Renovasjon

T2 Gatetun

- Spesialområder Frisiktsoner

- Hensynssoner

Hensynssone kulturmiljø (H570)

BYGGEOMRÅDER

§ 6. Byggeområde 4.

Felt KFIB:	Byggeområde for kontor/forretning, industri/lager, bevertning
Felt BNT:	Bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting (helse/omsorg, kultur) og bevertning
Felt NT1 og NT2	Forretning, offentlig eller privat tjenesteyting (helse/omsorg, kultur), håndverksvirksomhet, kontor og bevertning

§ 6.1 Fellesbestemmelser for feltene BNT, NT1, NT2, R1, U1, T2 og P3

- a) Minste uteoppholdsareal MUA er 25 m² pr boenhet og inkluderer både privat og felles uteoppholdsareal. Minimum 20 % av bruksarealet (BRA) til bolig skal være felles uteoppholdsareal (MFUA).

MFUA skal anlegges innenfor felt U1. Areal innenfor felt T1 som er tilrettelagt for uteopphold med møblering og grøntanlegg, kan regnes med i MFUA. Areal innenfor en avstand på 2 meter fra fyrhusets nordre fasadeliv og areal som er i bruk til parkering og kommersielle formål skal ikke regnes inn i MFUA. Minste krav til arealbredde er 5 meter.

Minst 30% av MFUA skal ha sol minst 5 timer 1. mai, hvorav 3 av disse timene skal være mellom 14 og 20.

- b) Parkering for næringsformål skal anlegges innenfor avgrensningen av opprinnelig reguleringsplan vedtatt den 20.06.02, sak 59/02.

Parkering for boliger i felt BNT skal anlegges i eksisterende kjeller som går under både felt BNT, KFIB og område D i opprinnelig reguleringsplan.

Følgende gjelder felt BNT, NT1 og NT2:

- Det skal opparbeides minimum 1 parkeringsplass pr 100 m² BRA bolig og maksimum 1 parkeringsplass pr leilighet. Innendørs biloppstillingsplasser skal tilrettelegges for lading av el-kjøretøy med tilstrekkelig strømtilførsel og slokkevannskapasitet.
- For forretning/tjenesteyting/bevertning skal det etableres minimum 1 og maksimum 2 plasser pr 100 m² BRA.
- For kontor skal det etableres minimum 0,5 og maksimum 2 plasser pr 100 m².
- Minimum 5% av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand til hovedatkomst.
- Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet og minimum 3 sykkelparkeringsplasser pr 100 m² BRA næring.
- Sykkelparkeringsplasser skal, med unntak av plasser for næringsformål, anlegges innenfor avstengt areal i bebyggelsen. 10 % av påkrevde sykkelparkeringsplasser til bolig kan tillates anlagt utomhus forutsatt at de er diskre utformet, ikke innbygd og at anlegget ikke virker dominerende. Sykkelparkeringsplasser skal ha ordning for å låse fast sykkel.

- c) Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og etter den til enhver tid gjeldende klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i kommunes overvannsveileder og skal være minimum 50 %. Det skal fortrinnsvis velges åpne og naturbaserte løsninger.

- i. Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.
- ii. Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.
- iii. Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.
- iv. Eksisterende dreneringslinjer eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.
- v. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av enhet for Vann- og avløp før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

d) Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, eller senere retningslinje som erstatter denne, med tilhørende grenseverdier i tabell 2, eller senere retningslinje som erstatter denne, gjøres gjeldende for området som inngår i planendringen. Unntak fra dette er gitt i bestemmelse til felt BNT og felt f_U1.

e) Luftforurensning

Det skal foretas en luftkvalitetsanalyse etter retningslinje T-1520, Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging. Dersom analyse av planområdet viser at gjeldende grenseverdier overskrides skal det gjennomføres tiltak for å oppnå best mulig luftkvalitet på uteoppholdsarealer og innendørs i bebyggelsen. Luftinntak til bebyggelse i området skal plasseres lengst mulig fra forurensningssoner.

f) Anleggsperioden

Under anleggsperioden skal det gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god fremkommelighet for kjørende, gående og syklende, herunder bevegelses- og orienteringshemmede, og Henstad-eika skal ivaretas.

g) Dokumentasjonskrav

Følgende dokumentasjon skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse:

- Utomhusplan som viser: bygningers plassering, parkering, varelevering, renovasjon, terrengbehandling, beplantning, støyskjerming, belysning, lekeplasser, møblering og opparbeidelse av gatetun f_T2.
- Støyfaglig utredning som dokumenterer hvordan kravene til støy vil oppfylles. Utredningen skal vise beregnede støynivåer på fasader og utearealer, inkludert balkonger og takterrasser.
- Løsning for lokal overvannshåndtering og snølagring innenfor planområdet for endringen skal være dokumentert i utomhusplan og tilhørende notat og beregninger (dvs en overvannsplan).

- Plan for anleggsperioden som avklarer hvordan framkommelighet, sikkerhet og ivaretagelse av Henstad-eika skal sikres.

Ovennevnte dokumentasjonskrav gjelder også for felt NT1 og NT2 så langt kravene er relevante for situasjonen.

h) Rekkefølgebestemmelser

Før midlertidig brukstillatelse kan gis for boliger, skal:

- Nødvendige støyreducerende tiltak være ferdigstilt;
- Påkrevd uteoppholdsareal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan;
- Gatetun felt T1 og T2 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan;
- Påkrevd oppgradering av vann- og avløpsledninger være gjennomført,
- Godkjent overvannsløsning være opparbeidet.

§ 6.2 Felt KFIB

a) For feltet gjelder bestemmelser for byggeområde 4, område D, vedtatt den 20.06.02, sak 59/02.

§ 6.3 Felt BNT

a) Bruk

- Bebyggelsen tillates benyttet til forretning, offentlig eller privat tjenesteyting (helse/omsorg, kultur), bevertning og bolig.
- Det tillates etablert boliger fra 2. til 8. etasje.
- Minimum 20% av BRA i feltet skal være avsatt til forretning, bevertning og/eller tjenesteyting i første etasje.
- I kjeller tillates etablert funksjoner tilhørende bebyggelsen som parkering, lager og boder. Nedkjøring til parkeringskjeller skal plasseres i samsvar med plankart.

b) Utnyttelse

- Maksimalt tillatt %BYA=100%.
- Det tillates etablert maksimalt 10.500 m² BRA over bakkeplan.

c) Høyde

- Maksimal byggehøyde er kote 160.

d) Utforming

- Mot omkringliggende gatetun skal gesimsen trekkes minimum 2 m tilbake fra fasadeliv på underliggende etasjer.
- Det tillates utkragede balkonger over felt T1 inntil 1,8 m.
Det tillates utkraget baldakin over felt T1 med inntil 3 m.
- Bygningsmessige detaljer fra eksisterende bygg slik som baldakin og pilastre skal videreføres i nybygg, og vinduer skal utformes bevisst for å ivareta historiske verdier. Det skal redegjøres for estetiske kvaliteter i forbindelse med rammesøknad.

e) Leke- og uteoppholdsareal

- Felles utearealer på lokk skal møbleres og utformes med variert beplantning for å skape grønne og attraktive uterom og skal inkludere ett lekeareal tilpasset småbarn på minimum 100 m². Minst 20 % av arealet skal ha vekstlag på 80 cm.
- Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal i form av terrasse eller balkong på minimum 4 m². Unntak gis for inntil 7 boenheter forutsatt at disse får fransk balkong.

f) Støy

Det tillates unntak fra retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 for følgende forhold:

- For boenheter som har fasade både mot stille side og støyutsatt side skal minimum 50% av oppholdsrom og minimum ett soverom i hver av disse boenhetene vende mot

stille side. Boenhetene skal ha balansert, mekanisk ventilasjon. Veggkonstruksjon og vinduer skal sikre maksimalt innvendig støynivå på L_{eqv} 30 dBA.

- For opptil 10 % av boenhetene tillates at alle vinduer vender mot nedre del av gul støysone (dvs L_{den} < 58 dB). Leilighetene skal utformes med dempet fasade slik at støynivået ved åpningsbare vinduer er tilfredsstillende ihht retningslinje T-1442/2021, tabell 2. Dette skal gjøres ved etablering av lavt plasserte luftvinduer mot balkong/fransk balkong med tett rekkverk eller ved at det monteres en glasskjerme som overlapper luftedel av vindu med 20 cm i alle retninger. Leilighetene skal ha balkong på minimum 9 m² og skjermes med lydtett rekkverk og lydabsorberende himling. Utførelsen skal være samme material som fasadeområdet eller harmonere med fasadeuttrykket ellers, slik at tiltakene ikke skiller seg ut fra gateplan.
- Det kan aksepteres at deler av påkrevd uteoppholdsareal (MUA) tillates med støynivå over L_{den} 55 dB.

6.4 Felt NT1 og NT2: Næring og tjenesteyting

a) Bruk

Innenfor feltene tillates forretning, offentlig eller privat tjenesteyting (helse-/omsorg, kultur), håndverksvirksomhet, kontor og bevertning. Inkludert i dette er bakeri og bryggeri.

b) Utforming

- Felt NT1 omfattes av hensynssone H570_1 og bestemmelser om utforming er i gitt i bestemmelser til hensynssonen.
- Bebyggelse i felt NT2 (vaktmesterboligen) skal søkes bevart, men kan erstattes av bygg med samme fotavtrykk og høyde. Dersom oppføring av nytt bygg tillates må det dokumenteres at eksisterende bygg kan erstattes med nybygg som tilfører området kvaliteter på linje med den historiske bygningen som søkes fjernet. Det tillates endringer av fasader, herunder endrede vindusformater, forutsatt at bygningens karakteriske uttrykk med hensyn til materialbruk, farger og utførelse beholdes. Bygningens innvendige konstruksjoner, overflater og interiør tillates endret.
- Askim kommunes fargepalett skal benyttes ved fargesetting av fasader.
- Det skal redegjøres for estetisk utforming av fasader til rammesøknad.
- Det tillates støttemurer, trapper og liknende for å tilrettelegge for adkomst og varelevering.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 7. Område T1. Gatetun

For feltet gjelder bestemmelser som gitt til denne reguleringsplan i vedtak den 20.06.02, i sak 59/02.

FELLESOMRÅDER

§ 8. Felles parkeringsplass Område P3

a) Område P3: Felles for områdene C1, C2, D, BNT og NT1 og NT2 (eiendommene 52/ 400)
For feltet gjelder bestemmelser som gitt til denne reguleringsplan i vedtak den 20.06.02, i sak 59/02.

§ 11. Felt f_U1. Felles uteoppholdsareal

- a) Felt f_U1 er felles for felt BNT, NT1 og NT2.
- b) Areal innenfor feltet skal være tilrettelagt for variert uteopphold, herunder sitteplasser og anlegg for lek og aktivitet. Lekeplasser skal være universelt utformet.
- c) Arealet skal opparbeides med variert beplantning for å skape grønne og attraktive uterom. Eksisterende trær skal i størst mulig grad beholdes.

- d) På uteoppholdsarealet tillates det etablert mindre konstruksjoner som støy-/solskjermer, levegger og pergola.
- e) Støyskjerming og sikring av lekearealer mot vei tillates plassert utenfor byggegrense forutsatt at dette ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner. Det kan aksepteres at deler av påkrevd felles uteoppholdsareal (MFUA) tillates med støynivå over Lden 55 dB. Lekeareal og sittegrupper nord for fyrhuset skal skjermes slik at støynivå under Lden 55 dB sikres. Støyskjermer i uteareal skal ha en visuelt god utforming, hvorav en andel av disse skal være grønn skjerm som er beplantet.
- f) Felles uteareal skal være offentlig tilgjengelig.
- g) Det tillates etablert uteservering i tilknytning til felt BNT, NT1 og NT2.

§ 12. Felt f_R1. Felles renovasjon

Felt f_R1 er felles for felt BNT, NT1 og NT2.

Det skal etableres nedgravd løsning. Avfalls løsningen skal være lett tilgjengelig for renovatør og være universelt utformet.

§ 13. Felt f_T2. Gatetun

Felt f_T2 er felles for felt BNT, NT1 og NT2.

Det skal legges vekt på utforming og tilrettelegging for trygg ferdsel og attraktive funksjonelle byrom. Opparbeidelse skal skje på myke trafikanters premisser. Utforming skal ivareta funksjonen som gang- og sykkel forbindelse. Eventuelle arealer som er egnet til formålet kan regnes med i MFUA for boligene i felt BNT. På felles gatetun tillates uteservering i tilknytning til felt BNT og NT1-2. Det kan tillates tidsbegrenset varelevering og renovasjon til de tilgrensende eiendommer.

SPESIALOMRÅDER

§ 15. Frisiktsoner.

Innenfor frisiktsonene er det ikke tillatt å plassere innhegninger, gjenstander eller vekster som vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende veibaner, jfr Veglovens §§ 29, 30 og 31. Terrenget i frisiktsoner må planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 over denne fluktlinjen.

HENSYNSSONER

§16. Hensynssone kulturmiljø (H570)

Eksisterende bebyggelse i felt NT1 (fyrhuset med pipe) tillates ikke revet eller fjernet. Opprinnelig karakteristiske fasadeuttrykk med hensyn til utforming, materialbruk og utførelse skal bevares. Fasadefarge kan tilpasses omkringliggende bebyggelse og kommunens fargepalett.

På fasadene tillates endringer av vinduer, dører og nødvendige tekniske anlegg tilpasset ny bruk. I tilknytning til eksisterende bygg tillates etablering av rømningstrapp med estetisk god utforming utenfor felt NT1. Det tillates mindre, tekniske takoppbygg.

Alle søknadspåtliggende tiltak skal forelegges for regional kulturminnemyndighet til uttalelse før det fattes vedtak.

FELLESBESTEMMELSER

§17. Fellesbestemmelser

- a) Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger, påse at bebyggelsen og utearealene får en god utforming og at de enkelte bygninger harmonerer med hverandre.



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 06.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	52	Bruksnr.	673	Festenr.		Seksjonsnr.	18
Adresse	Torget 8, 1830 ASKIM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

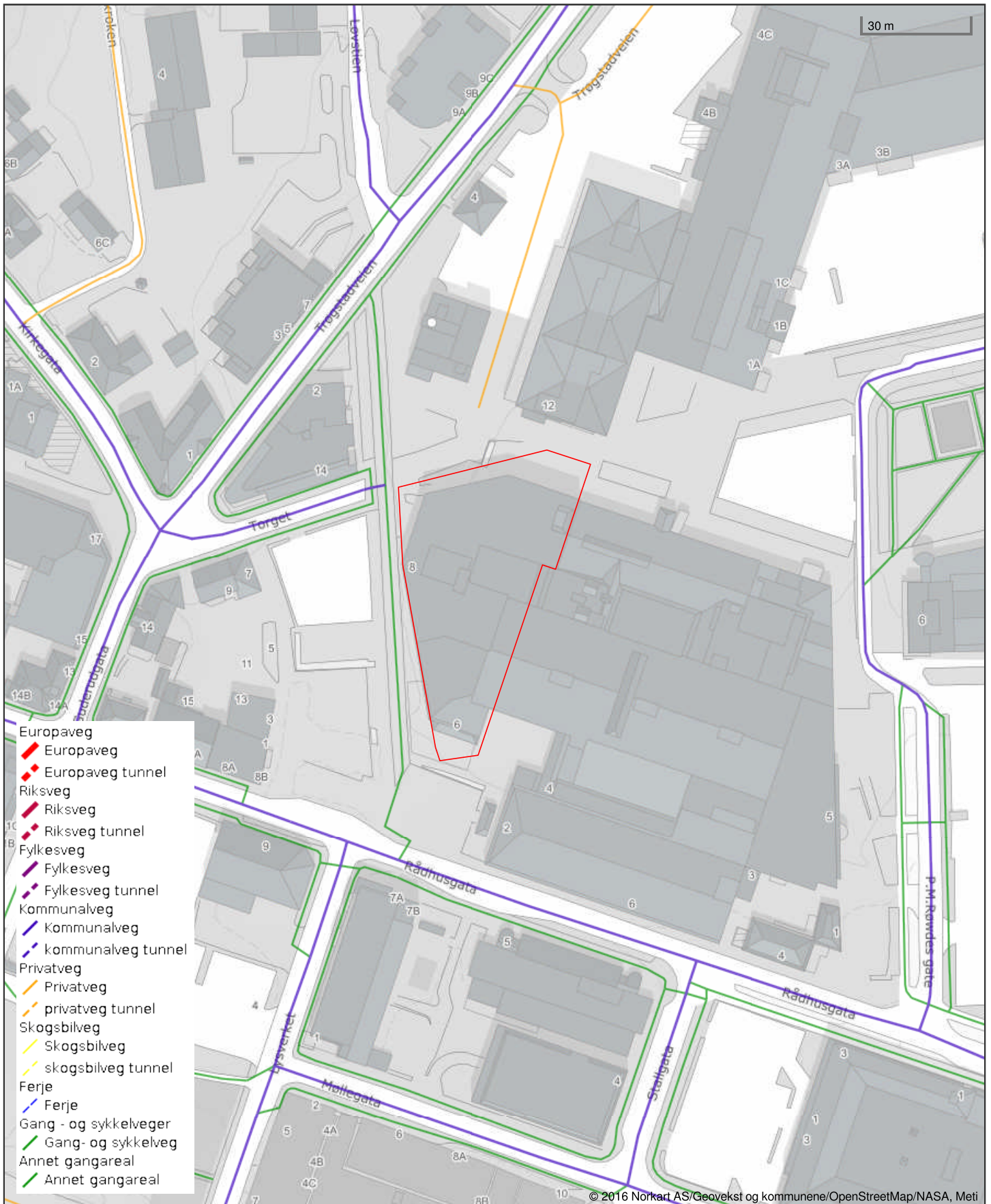
Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

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.



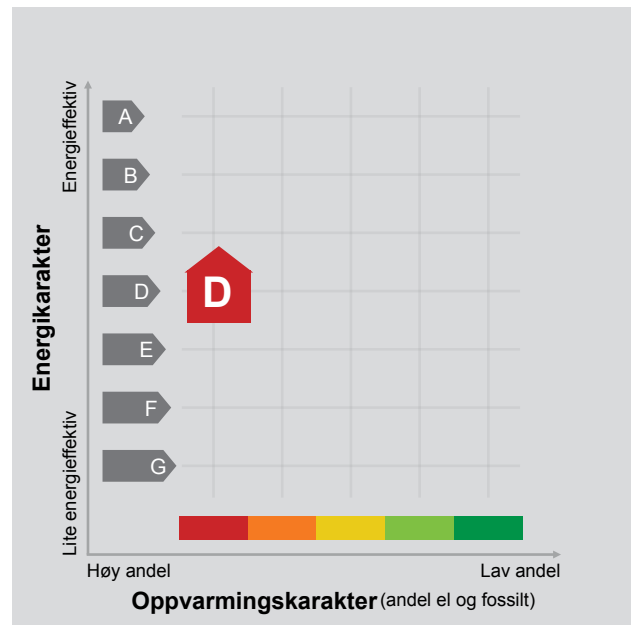
Vegstatuskart for eiendom 3118 - 52/673//



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.

ENERGIATTEST

Adresse	Torget 8
Postnummer	1830
Sted	ASKIM
Kommunenavn	Indre Østfold
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	673
Seksjonsnummer	17
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	147345941
Bruksenhetsnummer	H0405
Merkenummer	Energiattest-2025-77318
Dato	09.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Luft kort og effektivt**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2003
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

På www.enova.no er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

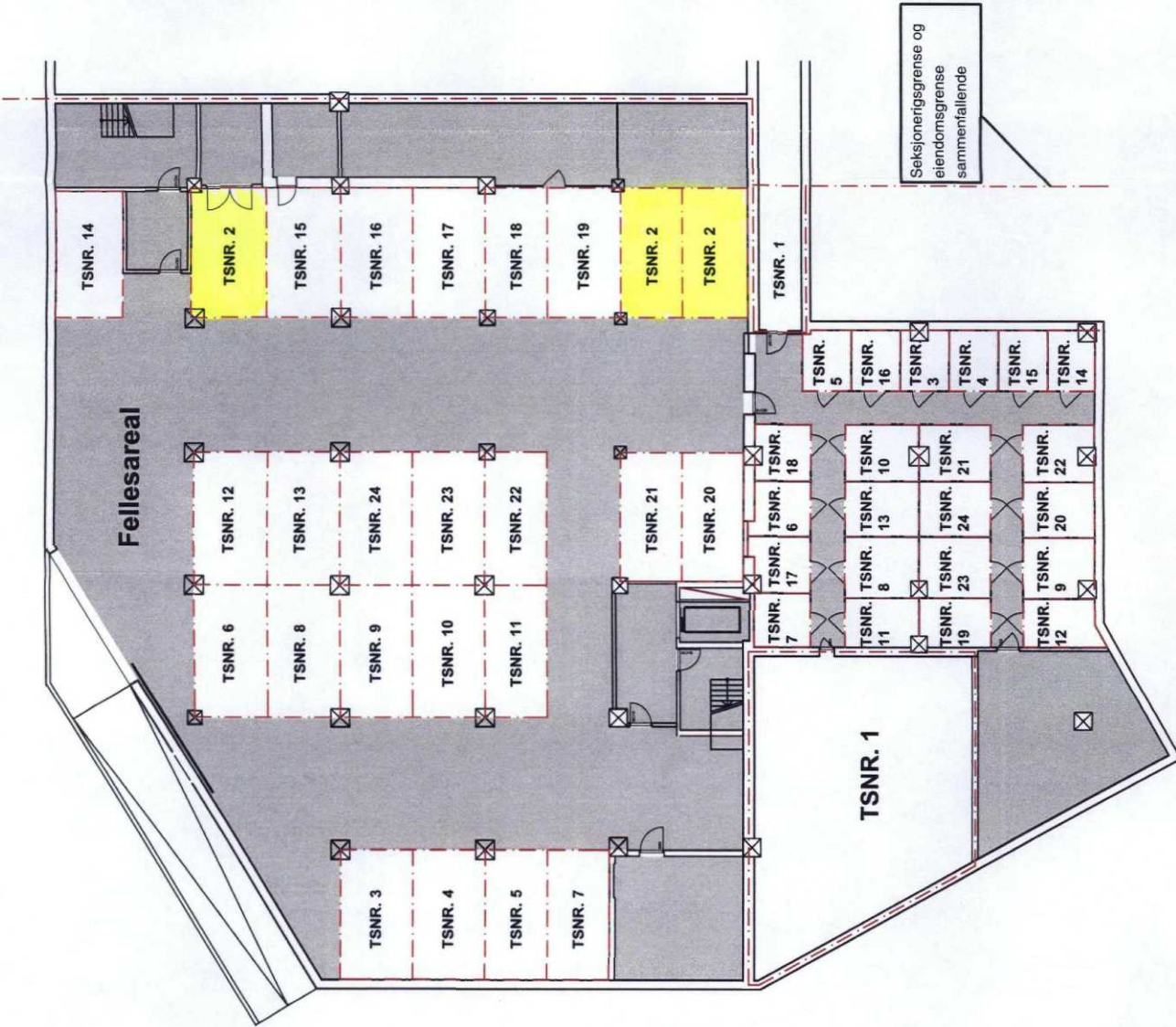
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Matrikkeldata (+ Tillegg)
 4 Aktiv etendom / Alle i utvalget

- Seksjon - 124 - 52/673/0/2 - NE - 2335/8629
- Seksjonst på (1)
- Grunneiendom - 124 - 52/673/0/0
- Bygg (1-1)
- Kjøperetter varehus (321) - TB - 147345941
- Ombygging (0) - TB - 147345941 - 3
- Brukerhater (0-1)
- U - 147345941
- Adresser
- Foretninger (1)
- Seksjonering - 06.05.2002
- Tinglyste eiere (1)
- AFB EIENDOM AS - H - 1/1
- Ikke tinglyste eiere
- Enhetslekk (1) (Tillegg)

**LEILIGHETER ASKIMTORGET
 RESEKSJONERINGSTEGNINGER
 G.NR 52 B.NR 673
 Plan U. etasje.**

Fellesområde : 740 m2
 TSNR : 689 m2
 MÅL: 1:200 DATO: 08.02.02
 Rev. A DATO: 14.08.03



Østre Linje Arkitekter Askim as



Indre Østfold kommune

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Id 012419990003 "Kulturparken", bad, kulturhus, barnehage og forretninger	Forretning Annen veigrunn Bolig/Forretning	01.07.1999
	Id 012420020003 Området mellom Henstad Plass og Edwin Ruuds gate	Gatetun Felles avkjørsel	20.06.2002
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Hensynsone H570_4-2: Bevaring kulturmiljø Hensynsone H820_2:Omforming Sentrumsformål,Nåværende	Periode: 2024 - 2035
Uregulert	<input type="checkbox"/>		
Reguleringsbestemmelser	<input checked="" type="checkbox"/> 3014202101, 012419990003, 012420020003		

Mulig inngrep på Reguleringsplan: Området nord for eiendommen er regulert til omforming. Fyrhuset med tilhørende pipe omfattes av Hensynsone H570 – bevaring kulturmiljø. Det må påregnes at eksisterende høyblokk rives og erstattes med et nytt bygg med samme fotavtrykk og høyder

Mulig inngrep på Kommuneplan: Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.3 for presiseringer og unntak. Se også § 5.3 og § 5.3.1 for bestemmelser og retningslinjer for felt SF2-1, område avsatt til sentrumsformål i Askim.

Bestemmelser og retningslinjer for hensynsoner som ligger innenfor eiendomsgrensene kan leses i kommuneplanens planbestemmelser og retningslinjer i kapittel 3 - §§ 3.1 – 3.18.

Reguleringsplaner under arbeid:	Ja: <input type="checkbox"/>	Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar: Id 012420150006 Forslag til detaljregulering for vestre del av Askim Næringspark, gbnr 52/400 m.f er uaktuell/trukket.		

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: 06.02.2025
Indre Østfold kommune
Line Elvegård

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ET OMRÅDE MELLOM HENSTAD ALLÉ, TRØGSTADVEIEN OG EDWIN RUUDS GATE, ASKIM PRODUKSJONSPARK AS

Planens dato: 22.11.01

Bystyrets vedtak: 20.06.02, sak 59/02

§ 1. Det regulerte området er på kartet vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder
Område 1: Konsentrert småhusbebyggelse
Område 2: A, C2, H og I: Industri / lager
Område 3: C1: Industri/lager, forretning, garasjeanlegg
C1.1: Industri/lager, forretning
B: Kontor, herberger/bevertning
Område 4: D: Kontor/forretning, industri/lager, bevertning
E: Kontor/forretning, industri/lager, bevertning, bolig
J: Kontor/forretning, industri/lager, bevertning
- Offentlige trafikkområder
Kjørevei
Gang-/sykkelvei
Annen veigrunn
Gatetun
- Fellesområder
P1, P2 og P3: Felles parkeringsplass/gårdsplass
F1 og F2: Felles avkjørsel
- Spesialområder
S1 og S2: Parkbelte i industristrøk
Frisiktsoner
Trafostasjon

BYGGEOMRÅDER

§ 3. Byggeområde 1.

**Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg,
BYA = 35 %.**

- a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer. Maksimal gesimshøyde 8,0 meter målt på høyeste fasade. Maksimal mønehøyde 9,5 m over topp grunnmur. Maksimal takvinkel 37 °.
- b) Tillatt bebygd areal, BYA (inkludert garasje/carport) for Byggeområde 1, må ikke overstige 35 % av områdets nettoareal (13,18 daa). Bebygd areal er definert i NS 3940 pkt 6.1.
- c) Før byggemelding behandles, skal det foreligge illustrasjonsplan over hele byggeområde 1. Planen skal vise:

- Bygningers plassering og volum.
- Avkjørsel fra vei
- Garasje/carport – plassering og antall biloppstillingsplasser
- Fellesanlegg for leik, parkering og renovasjon
- Terrengbehandling

Kravet om illustrasjonsplan for hele området i forbindelse med byggemelding, gjelder ikke for mindre tiltak innenfor én eiendoms avgrensning.

- d) Kommunal parkeringsvedtekt skal legges til grunn ved beregning av antall parkeringsplasser/garasjer.
- e) Regulert byggegrense langs Edwin Ruuds gate og Henstad allé er 5 m. Regulert byggegrense langs Simen Hoels gate er 4 m. Fravik på inntil 1,5 m kan gjøres for enkelte deler av bygningsmassen i forbindelse med utarbeidelsen av illustrasjonsplanen.
- f) Bygningene skal utformes slik at de tilfredsstiller statlige krav om støydemping: Dersom grensene overskrides, skal nødvendige støydempende tiltak gjennomføres.
Støygrensen for boliger, beregnet innendørs er 30 dBA
Støygrense for felles uteoppholdsareal (bolignære oppholdsområder) er 55 dBA.
Dersom denne grensen overstiges for uteoppholdsarealene skal det etableres støydempende tiltak som jordvoller eller skjærmer.

§ 4. Byggeområde 2. Områdene A, C2, H og I: Byggeområde for industri / lager.

- a) Bygningene på områdene A og C2 kan ikke bygges på i høyden (påbygges).
På områdene H og I kan det oppføres bygninger med maksimal gesimshøyde 12 meter målt fra det planerte terrenget. Bygningene kan maksimalt ha 3 etasjer over bakkeplan.
- b) Prosent bebygd areal, BYA, = 95 % for Byggeområde 2. Bebygd areal er definert i NS 3940 pkt 6.1
- c) Før byggemelding behandles, skal det foreligge illustrasjonsplan som omfatter Byggeområde 2 og Fellesområdene P1, P2 og P3:
Illustrasjonsplanen skal vise:
- Bygningers plassering og volum
 - Avkjørsel fra vei
 - Parkering og renovasjon
 - Terrengbehandling, beplantning
- d) Parkering for områdene A, C2, H og I skal skje på Fellesområdene P1, P2 og P3. Parkering kan eventuelt skje på ubebygde arealer innenfor Byggeområde 2. Antall parkeringsplasser skal avklares i forbindelse med behandling av byggemelding. Kommunens parkeringsvedtekt er retningsgivende.

§ 5. Byggeområde 3.

Område C1: Byggeområde for industri/lager, forretning, garasjeanlegg

Område C1.1: Byggeområde for industri/lager, forretning

Område B: Byggeområde for kontor, herberge/bevertning

- a) Avgrensningen mellom områdene C1, C1.1 og B framgår av Vedlegg 1
- b) Område C1 kan ha maksimal gesimshøyde lik eksisterende mønehøyde, dvs ca. 11 m over planert terreng.

Område C1 kan nyttes til industri, lager, forretning og garasjeanlegg.

Hele eller deler av område C1 kan ombygges til garasjeanlegg. Anlegget kan være i ett eller to plan. Hele eller deler av anlegget kan gjøres tilgjengelig for allmennheten. Adkomst til garasjeanlegget skal være fra Fellesområdet P1.

- c) Område B kan ha maksimalt 4 etasjer over bakkeplan, dvs. eksisterende bygning B kan påbygges maks 2 etasjer. Maksimal gesimshøyde for bygninger på område C1.1 / B er 17,5 m målt fra det planerte terrenget. Område B kan nyttes til forretning / kontor / herberge / bevertning.
- d) Områdene B / C1.1 kan bygges til i en bredde av ca 6 m på sørsiden, dvs fram mot Henstad allé.
- e) Prosent bebygd areal, BYA = 100 % for Byggeområde 3. Bebygd areal er definert i NS 3940 pkt 6.1.
- f) Før byggemelding behandles, skal det foreligge illustrasjonsplan for Byggeområde 3 og Fellesområde P1.
Planen skal vise :
 - Bygningers plassering og volum
 - Parkering og renovasjon.
 - Terrengbehandling, beplantning
- g) Parkering for områdene C1, C1.1 og B skal primært skje på Fellesområde P1. Parkering kan eventuelt skje i område C1 (dersom ombygd til garasjeanlegg).

Ved vurdering av parkeringsbehov for Byggeområde 3, kan en del plasser på Trafikkområde T1 inngå i vurderingen. Antall parkeringsplasser skal avklares i forbindelse med behandling av byggemelding. Kommunens parkeringsvedtekt er retningsgivende.

§ 6. Byggeområde 4.

Områdene D og J: Byggeområde for kontor/forretning, industri/lager, bevertning.

Område E: Byggeområde for kontor/forretning, industri/lager, bevertning, bolig.

- a) Område (bygning) D kan ikke bygges på i høyden (påbygges).
- b) Område (bygning) E kan ikke påbygges. Imidlertid kan eksisterende areal i 7. etasje ombygges og utvides.

- b) På område J kan oppføres bygninger med maksimal gesimshøyde 16 meter målt fra det planerte terrenget. Det kan oppføres bygninger med maksimalt 4 etasjer over bakkeplan.
- c) Prosent bebygd areal, BYA, er 90 % for Byggeområde 4 (områdene D, E; og J) Siden områdene D og E allerede er 100 % bebygde vil det si at område J maks kan bebygges med ca 1600 m². Bebygd areal er definert i NS 3940 pkt 6.1. Byggegrense mot Trøgstadveien er 4,0 m.
- d) Før byggemelding behandles, skal det foreligge illustrasjonsplan som omfatter Byggeområde 4 og Fellesområde P3, som viser:
- Bygningers plassering
 - Parkering og renovasjon
 - Terrengbehandling, beplantning
- f) Parkering for områdene D, E og J skal primært skje på Fellesområde P3. Parkering kan eventuelt skje i underetasje/kjeller, på ubebygde arealer innenfor Byggeområde 4 eller i område C1 (dersom ombygde til garasjeanlegg).

Bygges det boliger i 4. – 7. etasje i område (bygning) E, er det krav om minimum 1 parkeringsplass i garasje pr. leilighet. I forbindelse med byggemelding av boliger, skal garasjeplasser og uteoppholdsareal vises.

Ved vurderingen av parkeringsbehov for Byggeområde 4, kan en del plasser på Trafikkområde T1 inngå i vurderingen. Antall parkeringsplasser skal avklares i forbindelse med behandling av byggemelding. Kommunens parkeringsvedtekt er retningsgivende.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 7. Område T1. Gatetun

Det vises til intensjonsavtale inngått 16.11.2000 mellom Torvet Eiendom AS, Askim Produksjonspark AS, Opplevelsessenteret Østfoldbadet AS og Askim Kulturhus AS som grunneiere og Askim kommune. Se vedlegg 2.

Partene skal samarbeide om all planlegging og utvikling av byrommet som omfattes av planens Fase 1 og Fase 2.

Trafikkområdet T1, Gatetun, ligger hovedsakelig innenfor det som omfattes av Fase 1. Imidlertid ligger arealet syd for områdene E og J innenfor Fase 2. Askim Produksjonspark AS er grunneier for størstedelen av arealet som omfattes Trafikkområde T1. Torvet Eiendom AS er grunneier for en mindre del i den sydlige delen av T1. Innenfor område T1 er det kun disse to som er grunneiere, både det som omfattes av Fase 1 og 2. Den delen som omfattes av Fase 1, er allerede opparbeidet etter godkjent plan. Den delen som omfattes av Fase 2, skal opparbeides etter plan godkjent av partene.

- a) Før opparbeidelse av område T1 skal det utarbeides detaljerte planer som viser parkeringsareal, forgjengerareal, beplantning og internt kjøremønster for nødvendig varetransport. Det skal være gangrett over plassen fra Henstad allé til Torget.
- b) Askim Produksjonspark AS og Torvet Eiendom AS leier bort grunnen til Askim kommune.

Område T1 er tilgjengelig for allmennheten. Parkering relatert til aktiviteter i nabo-eiendommene har rett til å benytte parkeringsplassene på område T1.

- c) Opparbeidelsen av byrommet fratrar grunneierne parkeringsplasser. Askim kommune forplikter seg til ikke å kreve at grunneierne skal frikjøpe et tilsvarende antall plasser for den virksomhet og utbygging som grunneierne driver eller har foretatt på eiendommen. Ved seinere utbygging / utvikling av eiendommene skal grunneierne tilgodeses med de fratatte plasser ved vurdering av om parkeringsbehovet er dekket / hvilket antall plasser som må etableres eller frikjøpes (jfr avtalens pk 6).

Når naboeiendommenes parkeringsbehov skal beregnes ut i fra regulert formål, skal p-plasser på T1 kunne inngå i beregningen.

SPESIALOMRÅDER

§ 11. Parkbelte i industristrøk. Områdene S1 og S2.

- a) Illustrasjonsplan for parkbeltene skal utarbeides før eller seinest samtidig med de tilgrensende byggeområdene og Fellesområde P2. Samtidig med byggemelding for Byggeområde 1 skal det foreligge illustrasjonsplan for Spesialområde S2. Samtidig med byggemelding for Byggeområde 2 skal det foreligge illustrasjonsplan for Spesialområdene S1 og S2.
- b) Parkbeltene skal opparbeides og beplantes på en måte som gir faktisk visuell skjerming av industribebyggelsen mot vei og omkringliggende bebyggelse. Parkbeltet skal ikke inngå i områdets gårdsplass, manøvreringsareal og interne veier.

§ 12. Frisiktsoner.

Innenfor frisiktsonene er det ikke tillatt å plassere innhegninger, gjenstander eller vekster som vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende veibaner, jfr Veglovens §§ 29, 30 og 31. Terrenget i frisiktsoner må planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 over denne fluktlinjen.

FELLESOMRÅDER

§ 8. Felles parkeringsplass / gårdsplass Områdene P1, P2 og P3

- a) Område P1: Felles områdene for A, B, C1, C1.1 og C2, og I (eiend. 52 / 400, 52 / 134)
Område P2: Felles for områdene A, C2, H og I (eiendommene 52 / 400, 52 / 253)
Område P3: Felles for områdene C1, C2, D, E og J (eiendommene 52 / 400)
- b) Før det enkelte fellesområde kan opparbeides, skal det foreligge en godkjent illustrasjonsplan for dette området. Illustrasjonsplanen skal vise avkjørsel, biloppstillingsplasser, beplantning, gangsoner og internt kjøremønster for nødvendig varetransport.

Planen for område P1 skal vise en sammenhengende og relativ lav kantvegetasjon langs Henstad Allé.

- c) Illustrasjonsplan skal utarbeides før eller senest samtidig med behandling av byggemelding for respektive områdene nevnt ovenfor. Det aktuelle byggeområdet får ikke tas i bruk før de tilhørende fellesområdene er opparbeidet i henhold til godkjent illustrasjonsplan.
- d) Innenfor de respektive fellesområdene kan følgende antall p-plasser opparbeides:

Område P1:(felles for områdene A, B, C1, C1.1, C2,og I)	250
Område P2:(felles for områdene A, C2, H og I)	80
Område P3:(felles for områdene C1, C2, D, E og J)	80

Dette vil gi totalt 410 p-plasser på bakkeplan.

I forbindelse med byggemelding for ett eller flere delområder, er det anledning til å se den totale parkeringsdekningen i områdene P1, P2 og P3 under ett.

§ 9. Område F1. Felles avkjørsel

F1 er felles avkjørsel til nordlig del av Byggeområde 1. Den er felles for eiendommene 52/260, 52/228, 52/210, 52/186, 52/557, 52/1, 52/438 og 52/175. Veien reguleres med total bredde 7,0 m dvs veitype A1 i kommunal veinorm

§ 10. Område F2. Felles avkjørsel

Område F2 er felles avkjørsel til underetasje for eiendom 52/747, Askimtorget.

FELLESBESTEMMELSER

§13. Fellesbestemmelser

- a) Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger, påse at bebyggelsen og utearealene får en god utforming og at de enkelte bygninger harmonerer med hverandre.
- b) For boliger og herberger må støy fra industri- og næringsvirksomhet innen området ikke overstige ekvivalent nivå på:
- | |
|------------------------|
| 50 dBA, dagtid 06 – 08 |
| 45 dBA, kveld 08 – 22 |
| 40 dBA, natt 22 – 06 |
- og ikke overstige maksimal nivå på 50 dBA, natt 22 – 06
- c) Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, kun når særlige grunner foreligger, tillates av kommunen innenfor plan- og bygningslovsgivningen, jfr PBL §7.

Umm Skaar Jahren
Askim, den 22.11.01

Revidert 29.04.02





Indre Østfold brann og redning IKS

Adresse: Postboks 154, 1851 Mysen

Telefon: 91590005

Utskriftsdato: 06.02.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold brann og redning IKS

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	52	Bruksnr.	673	Festenr.		Seksjonsnr.	18
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	----

BruksenhetId	60051714	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	147345941	Bruksenhetsnummer	H0404
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Torget 8, 1830 ASKIM

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.

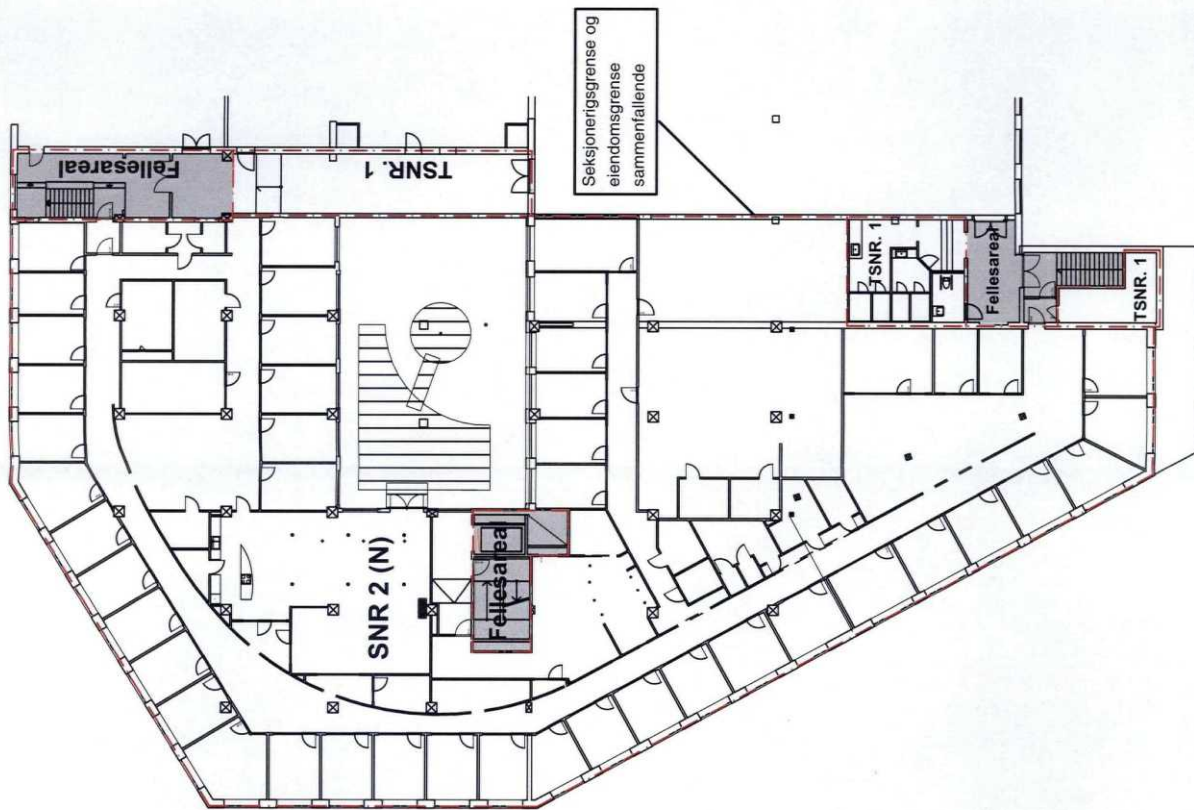
Informasjon for bruksenhetId 60051714

BruksenhetId	60051503	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	147345941	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 60051503.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



LIKINGSKONTOR ASKIMTORGET RESEKSJONERINGSTEGNINGER

G.NR 52 B.NR 673

Plan 2. etg.

SNR 2 : 1866 m²
 Fellesområde : 150 m²
 TSNR 1 : 154 m²

MÅL: 1:250
 Rev. B DATO: 05.04.02
 DATO: 14.08.03



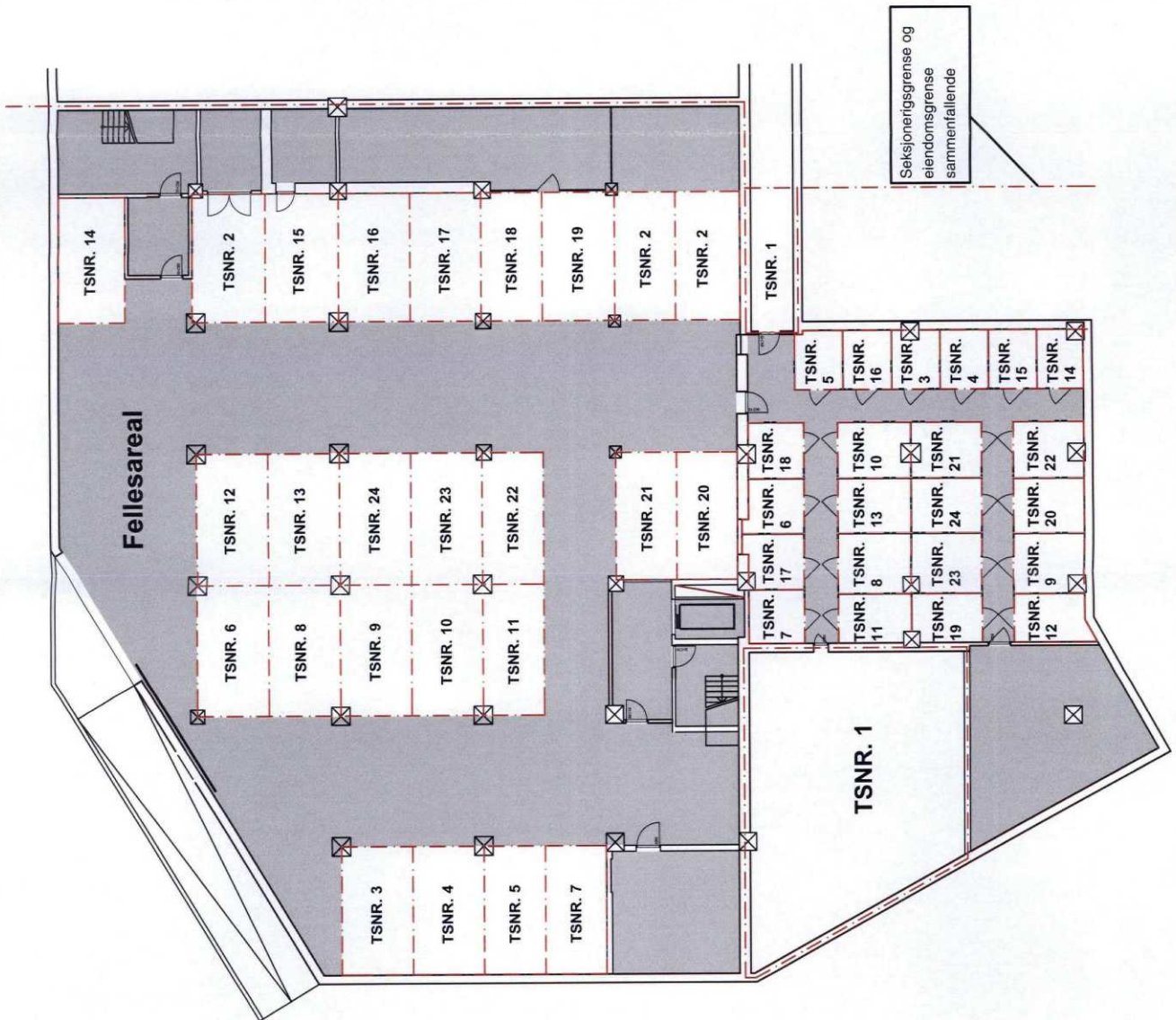
Østre Linje Arkitekter Askim as



**LEILIGHETER ASKIMTORGET
RESEKSJONERINGSTEGNINGER
G.NR 52 B.NR 673
Plan U. etasje.**

Fellesområde : 740 m²
TSNR : 689 m²
MÅL: 1:200 DATO: 08.02.02
Rev. A DATO: 14.08.03

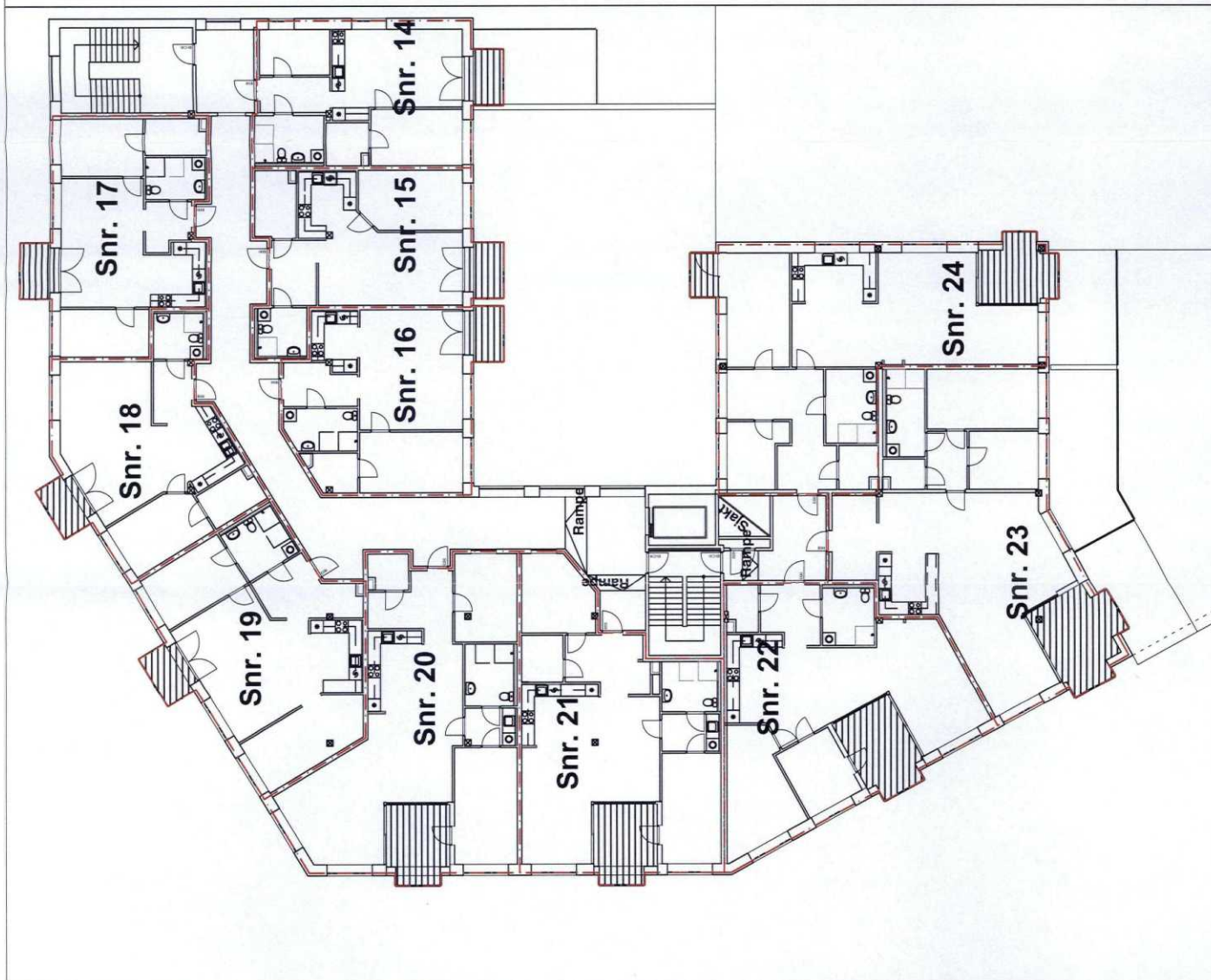
Østre Linje Arkitekter Askim as





LEILIGHETER ASKIMTORGET
RESEKSJONERINGSTEGNING
4. ETASJE

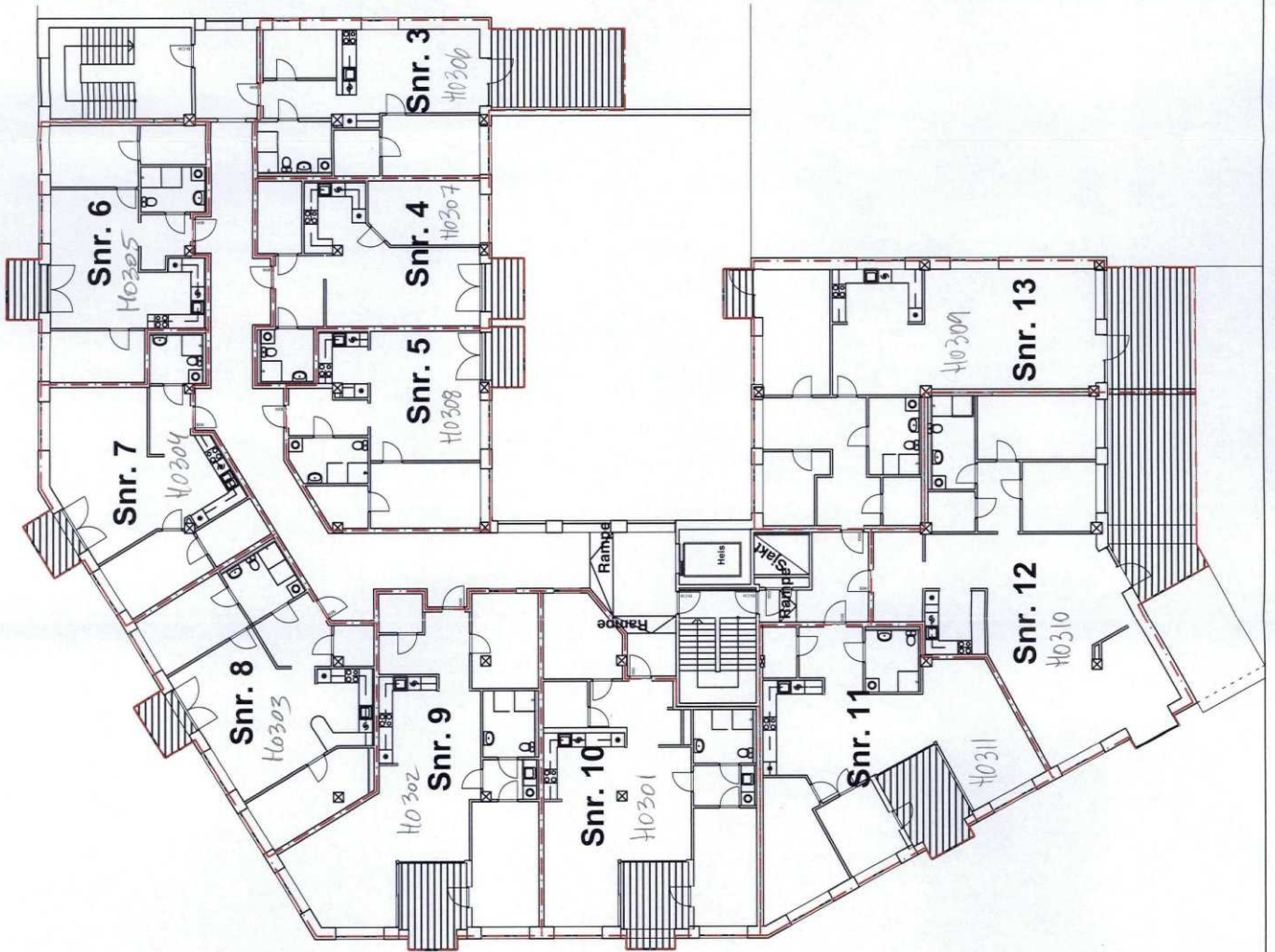
Østre Linje Arkitekter Askim as



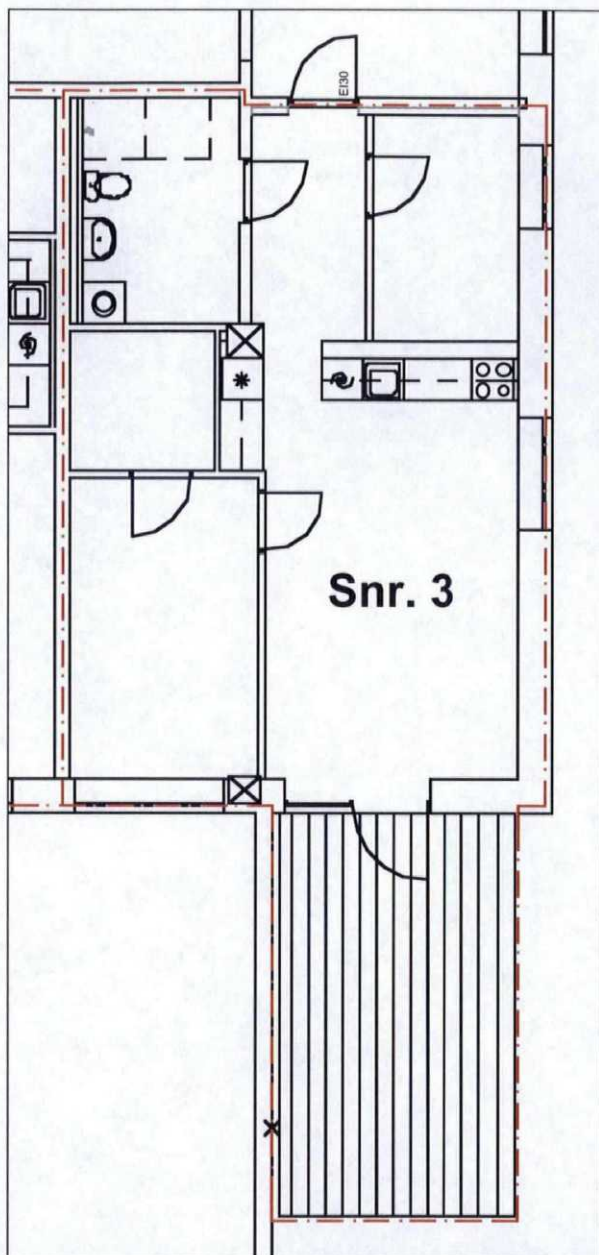


LEILIGHETER ASKIMTORGET
RESEKSJONERINGSTEGNING
3.ETASJE

Østre Linje Arkitekter Askim as

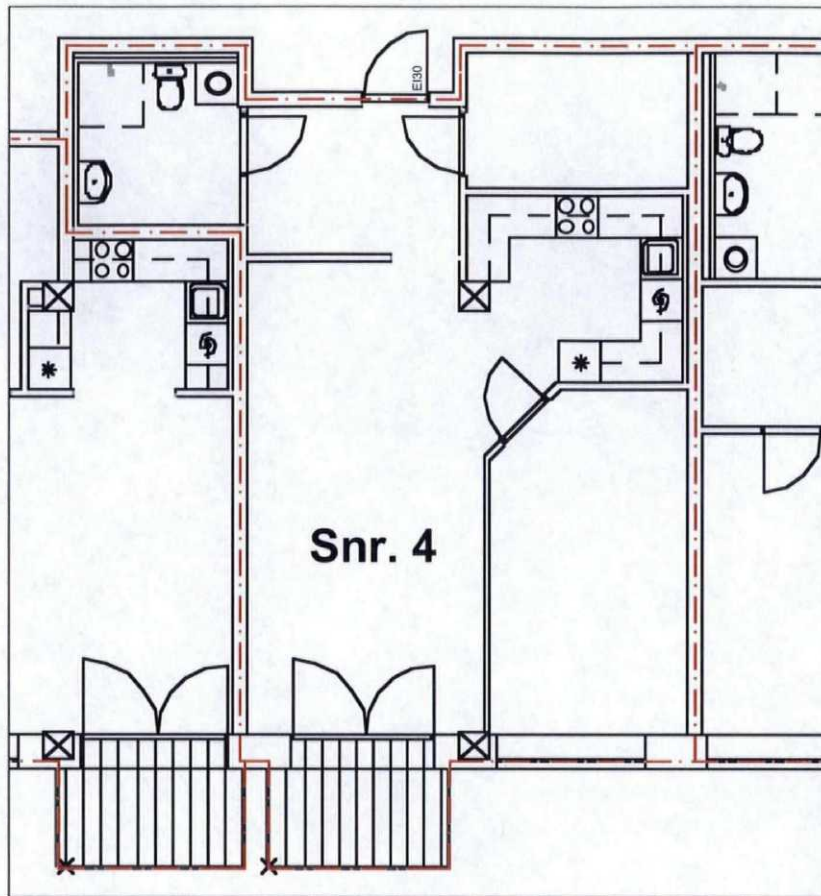


SEKSJON NR. 3



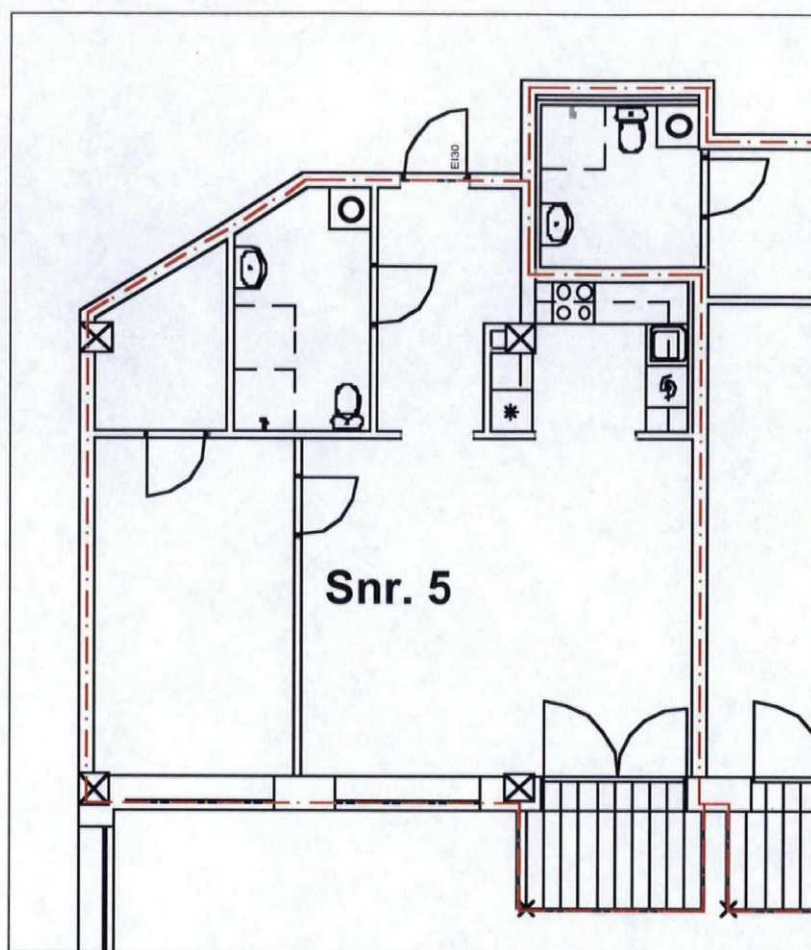
Seksjonens brøk: 112/ 1746

SEKSJON NR. 4



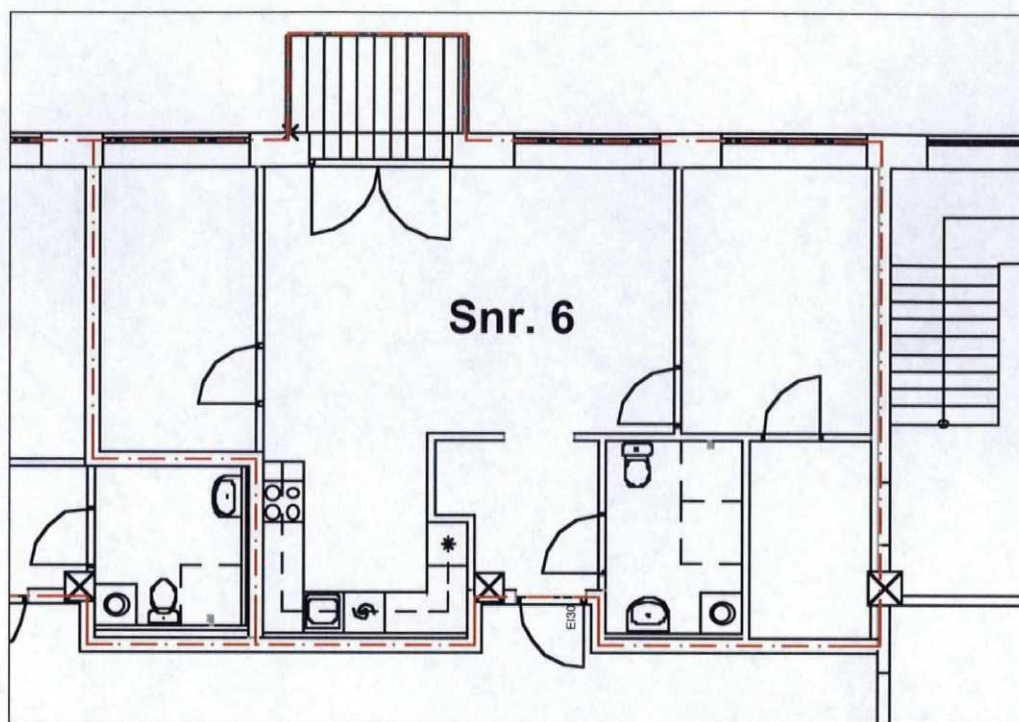
Seksjonens brøk: 119/ 1746

SEKSJON NR. 5



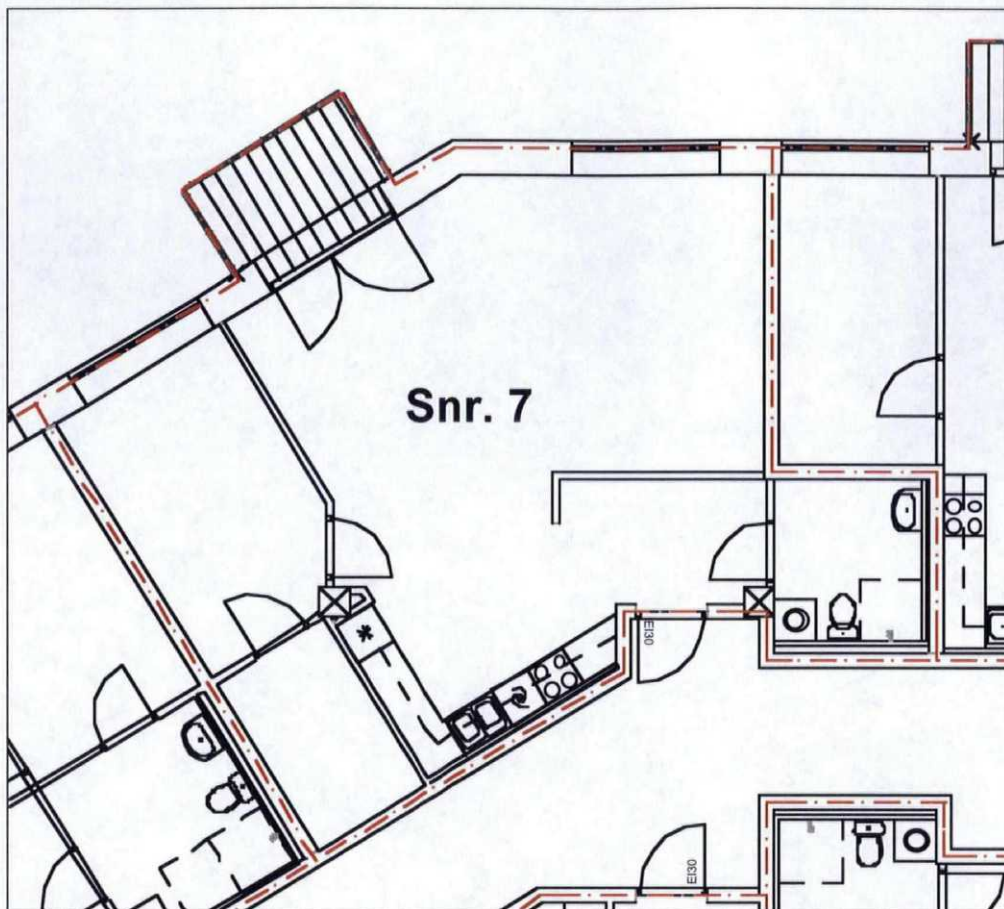
Seksjonens brøk: 121/ 1746

SEKSJON NR. 6



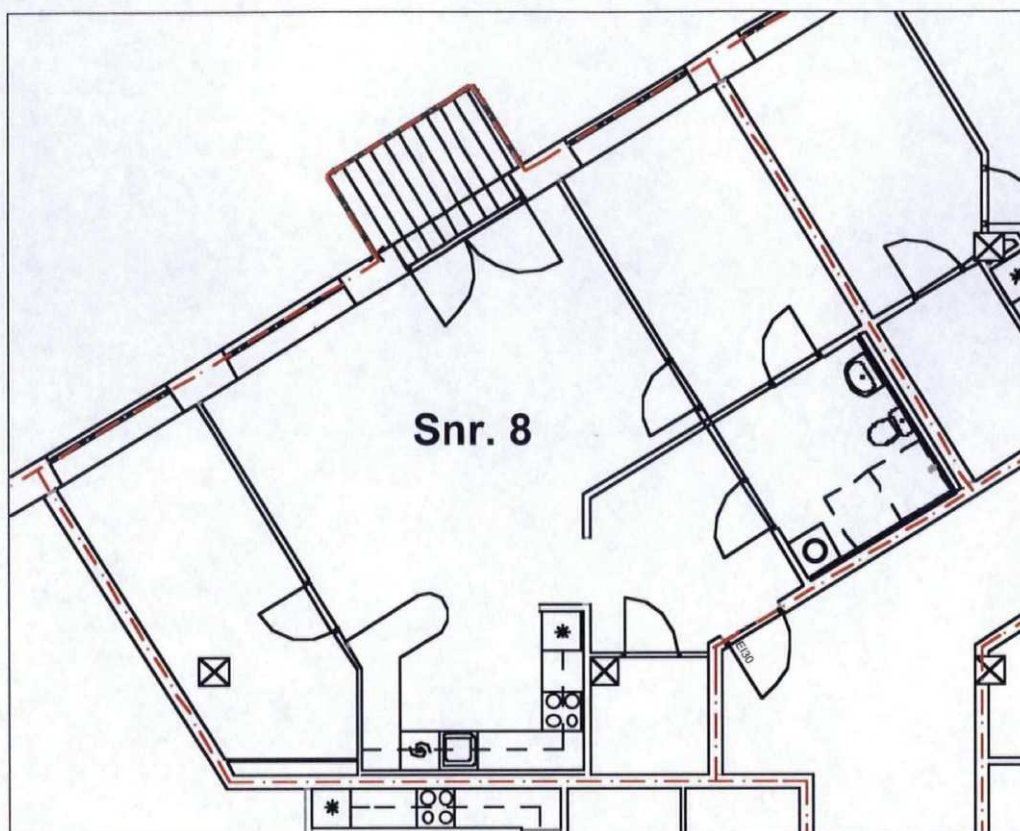
Seksjonens brøk: 124/ 1746

SEKSJON NR. 7



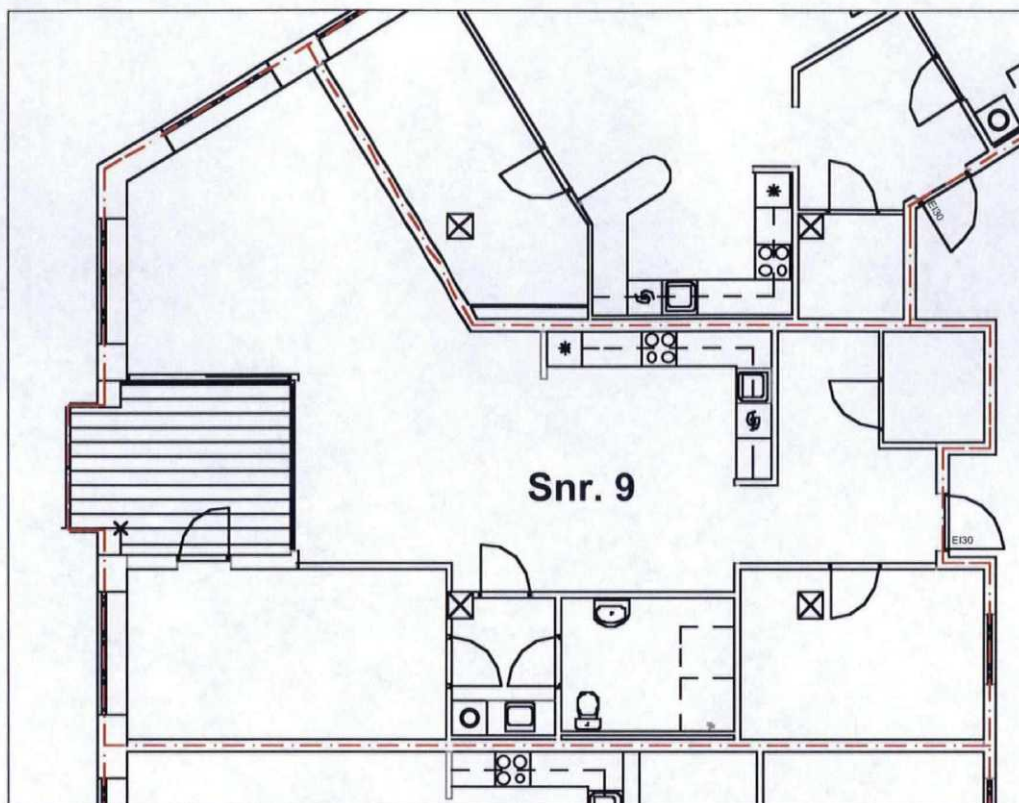
Seksjonens brøk: 126/ 1746

SEKSJON NR. 8



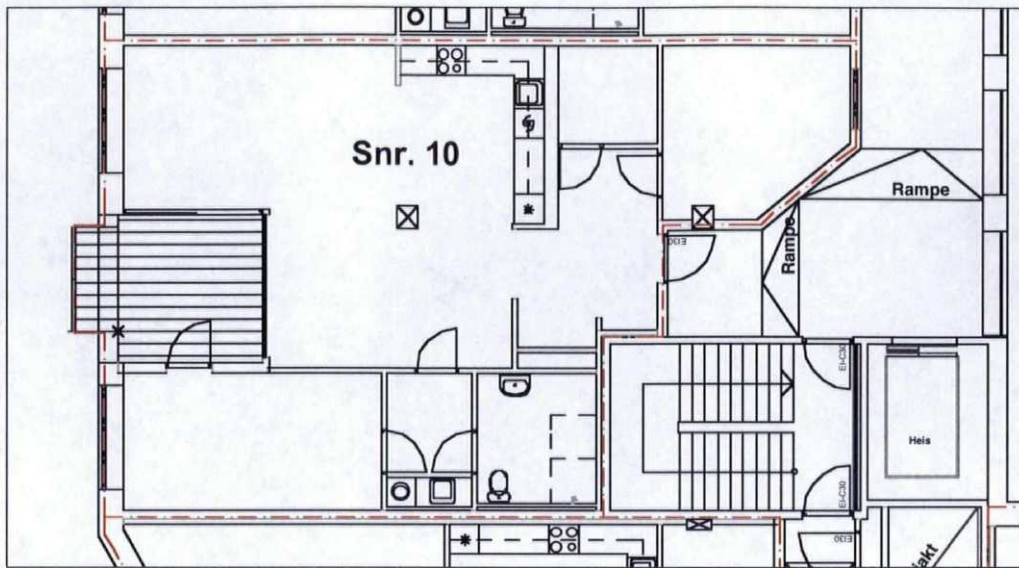
Seksjonens brøk: 153/ 1746

SEKSJON NR. 9



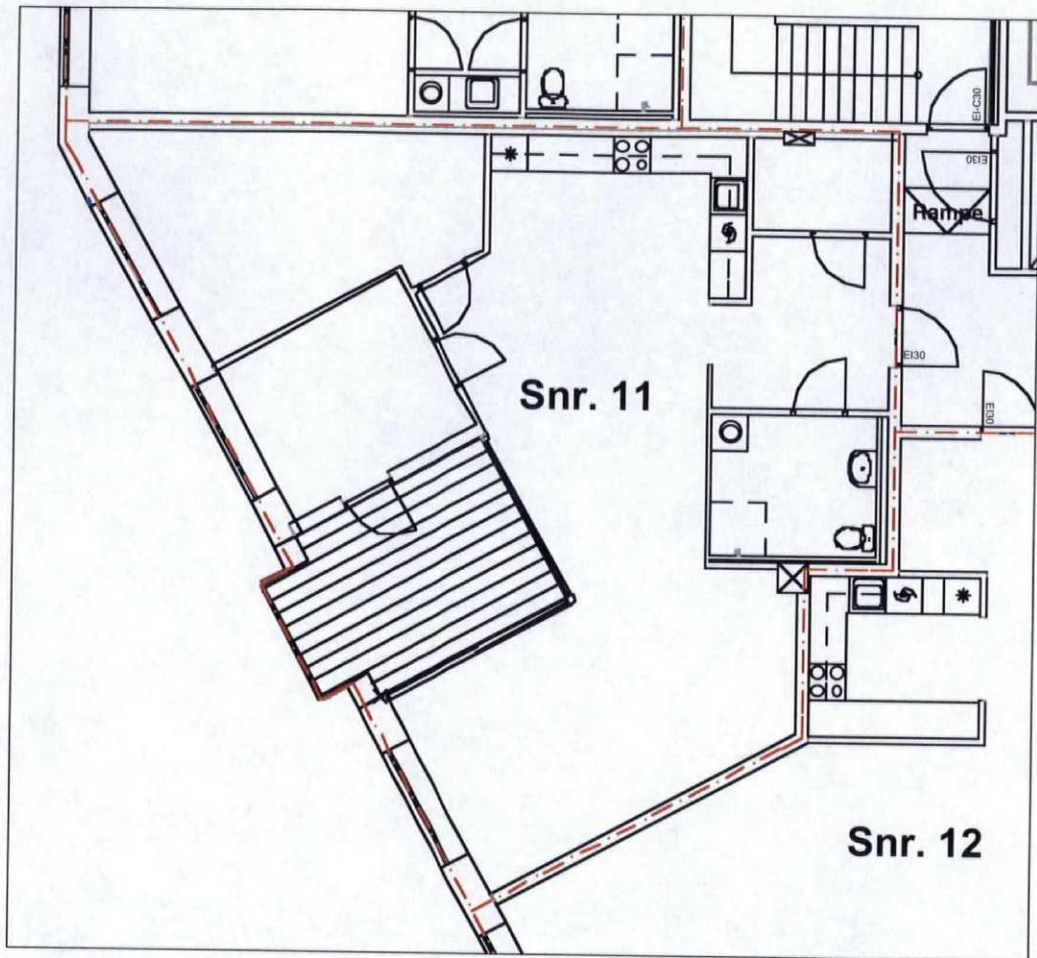
Seksjonens brøk: 196/ 1746

SEKSJON NR. 10



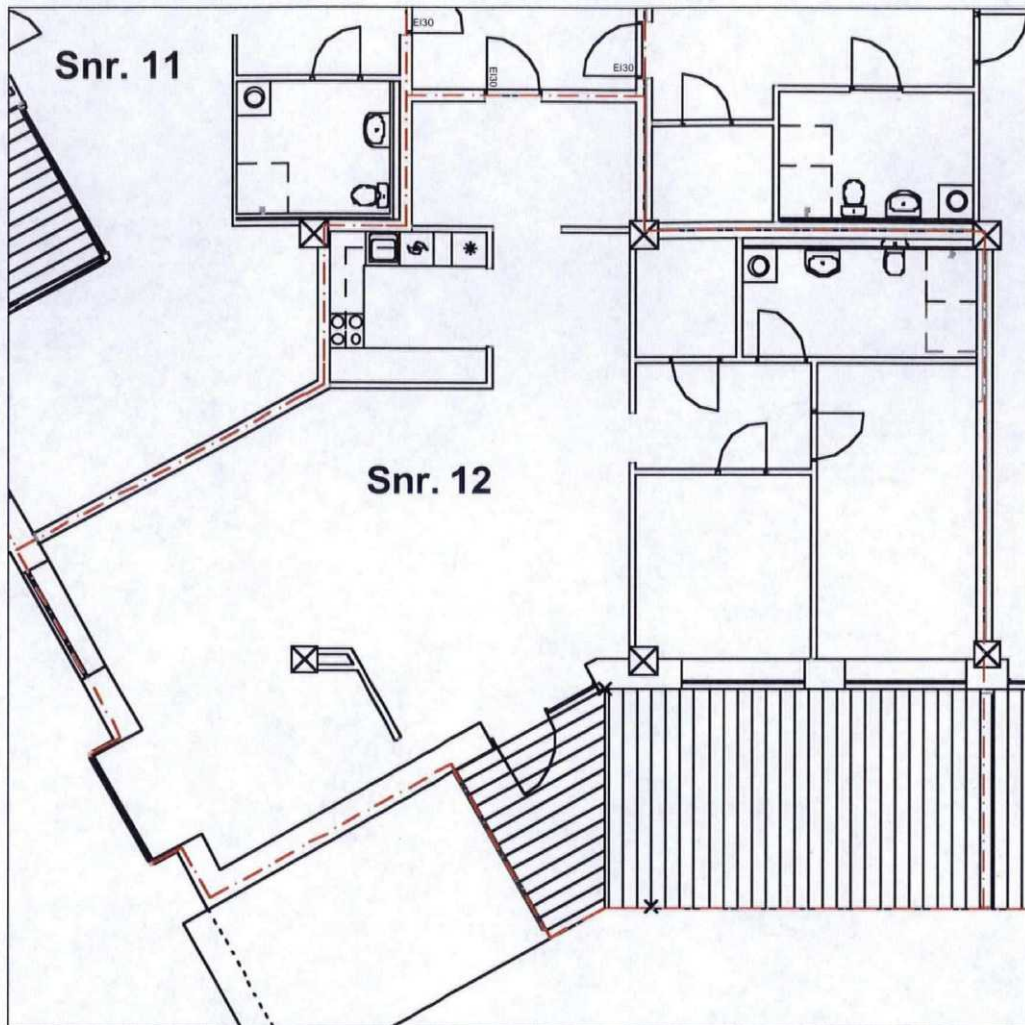
Seksjonens brøk: 178/ 1746

SEKSJON NR. 11



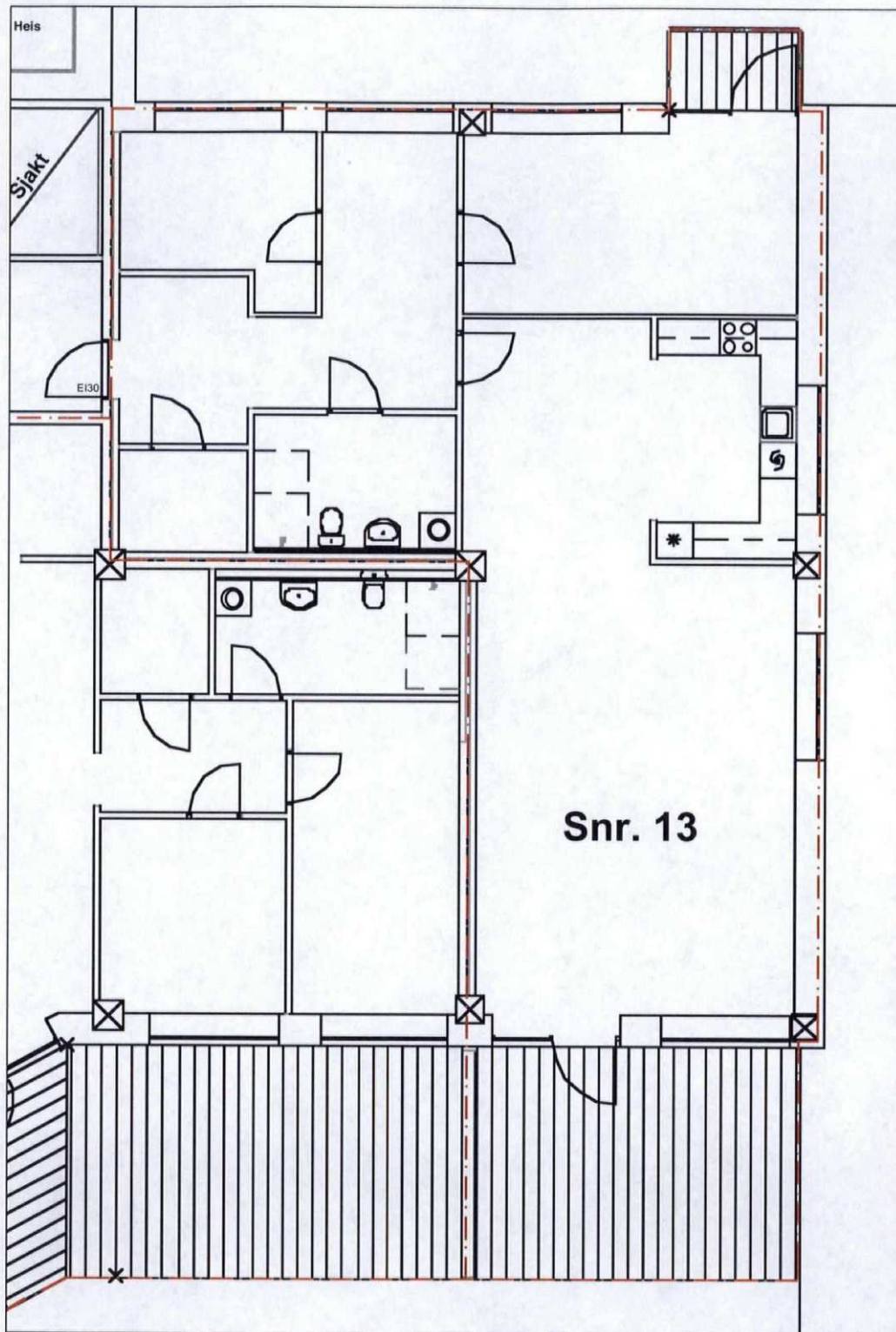
Seksjonens brøk: 173/ 1746

SEKSJON NR. 12



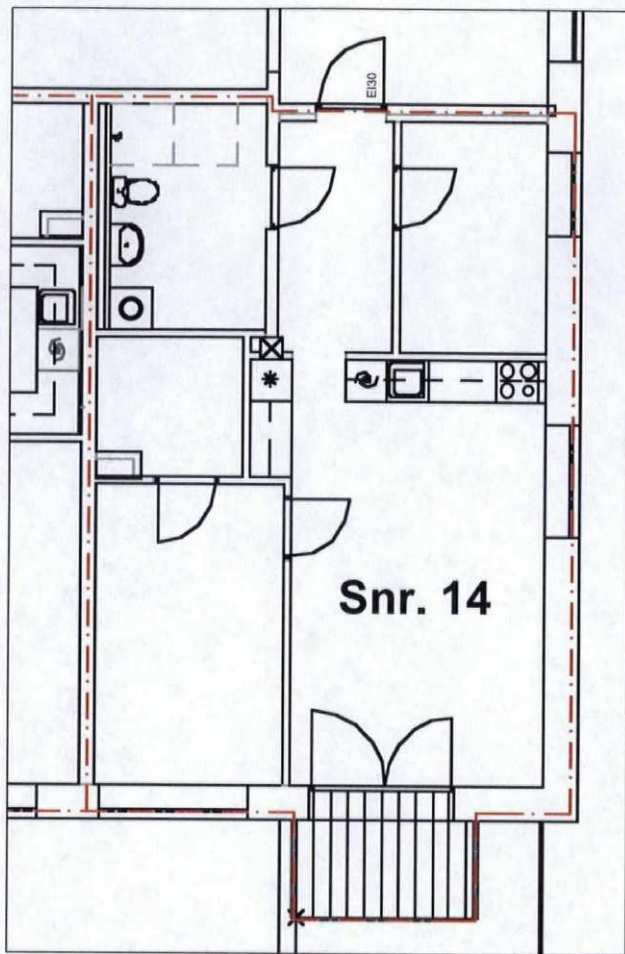
Seksjonens brøk: 230/ 1746

SEKSJON NR. 13



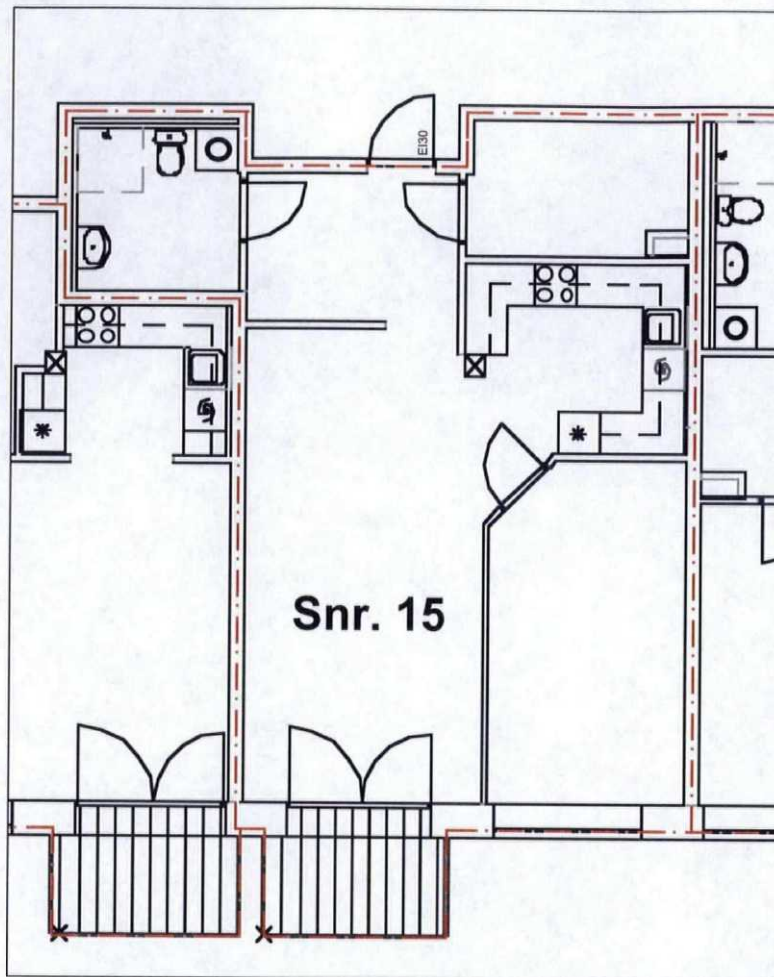
Seksjonens brøk: 214/ 1746

SEKSJON NR. 14



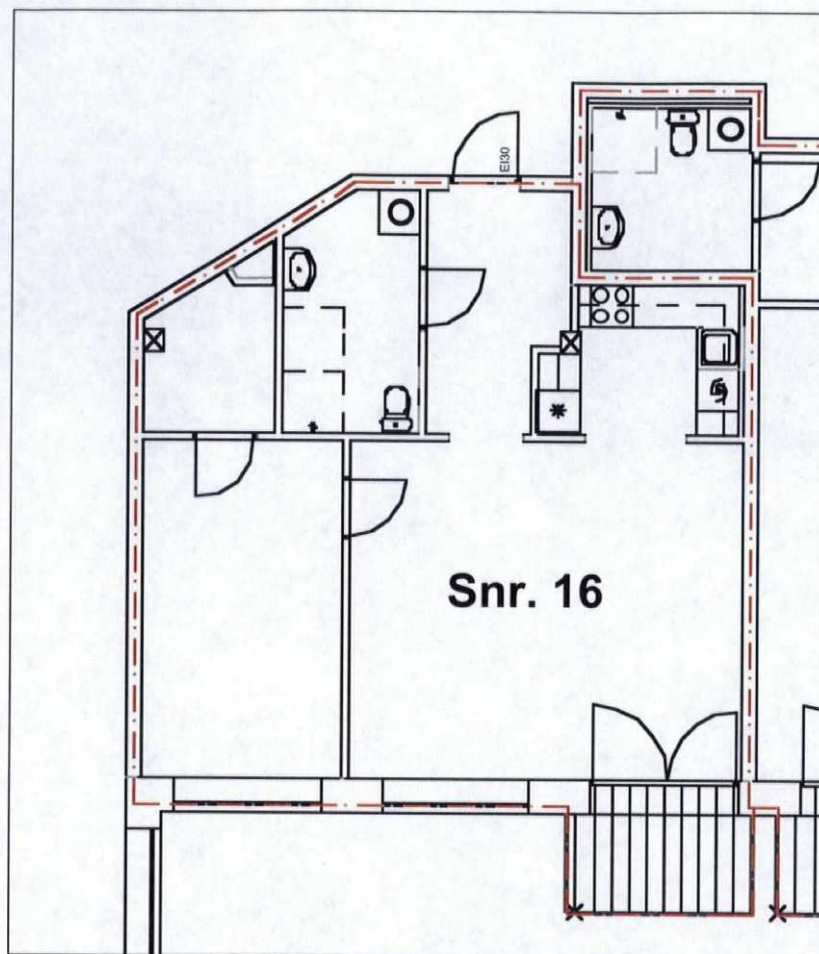
Seksjonens brøk: 114/1746

SEKSJON NR. 15



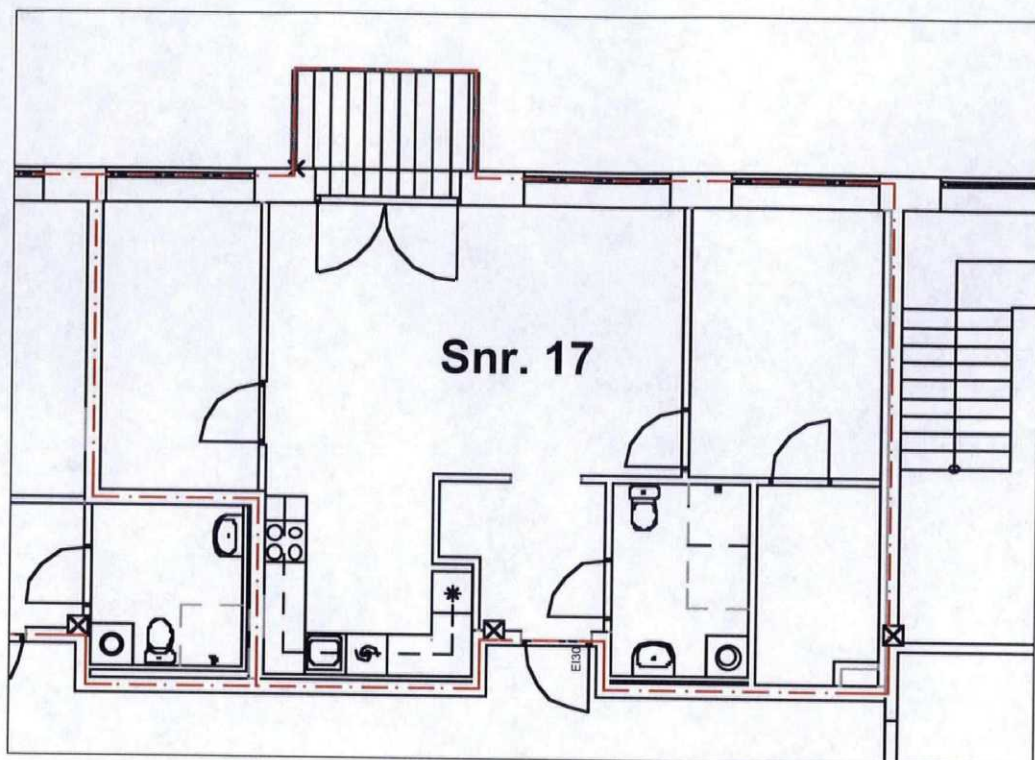
Seksjonens brøk: 121/ 1746

SEKSJON NR. 16



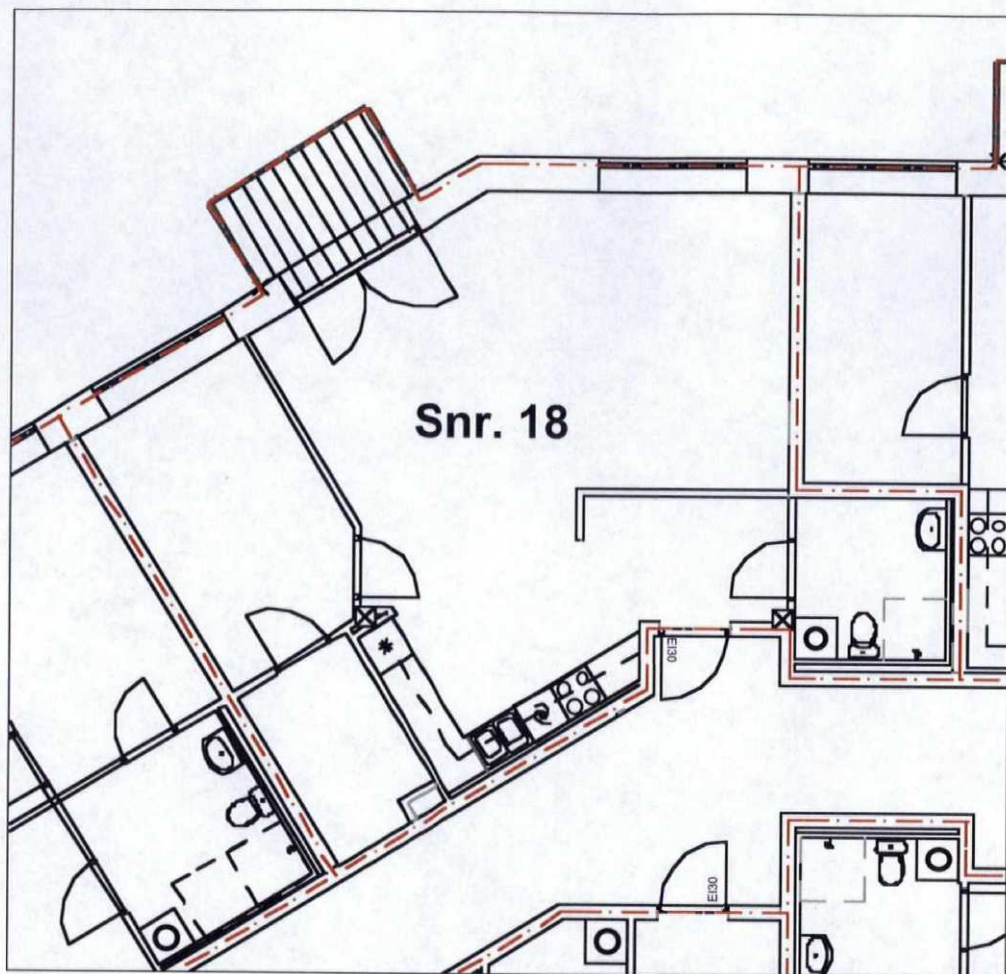
Seksjonens brøk: 123/ 1746

SEKSJON NR. 17



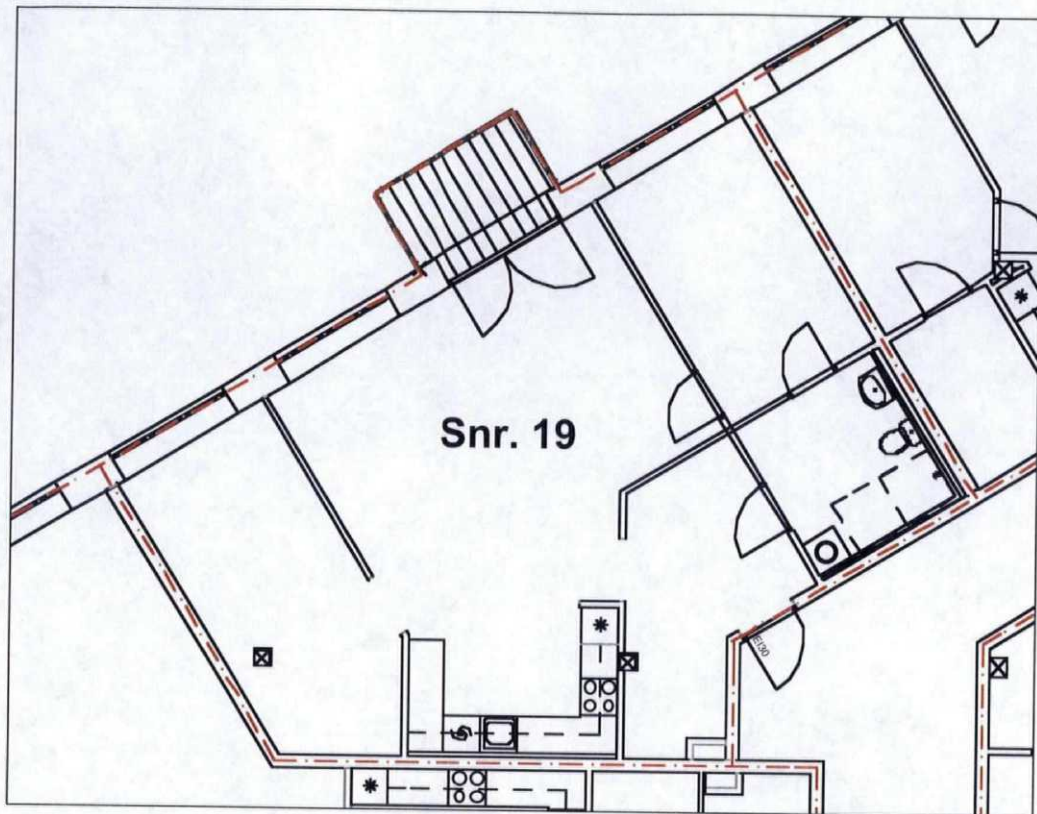
Seksjonens brøk: 127/ 1746

SEKSJON NR. 18



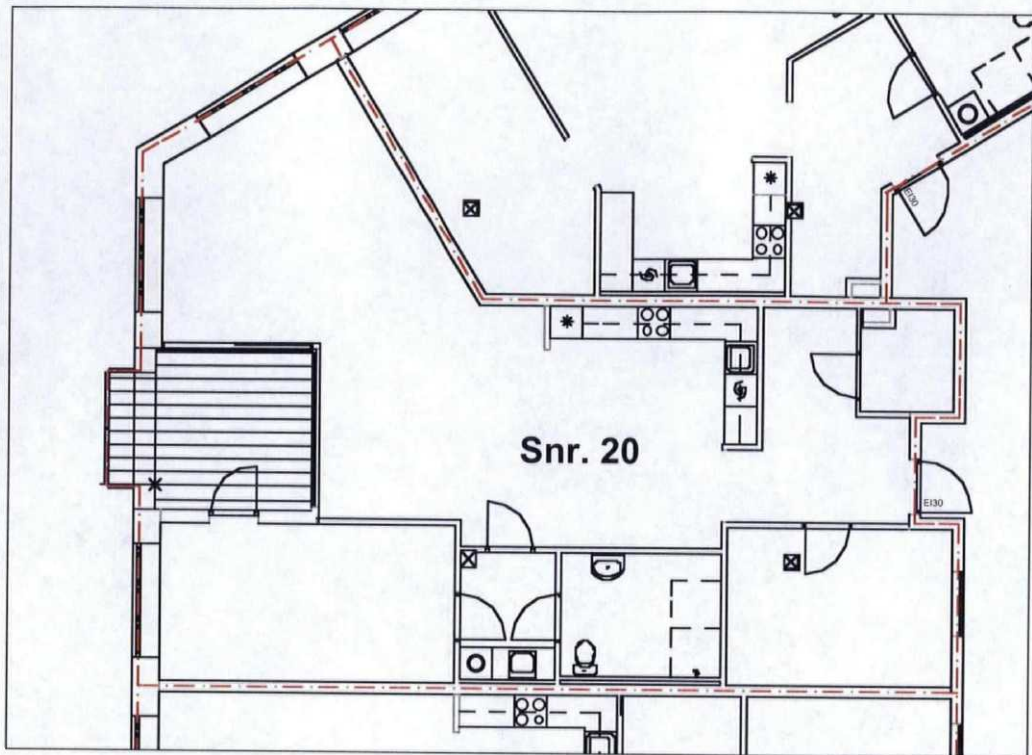
Seksjonens brøk: 129/ 1746

SEKSJON NR. 19



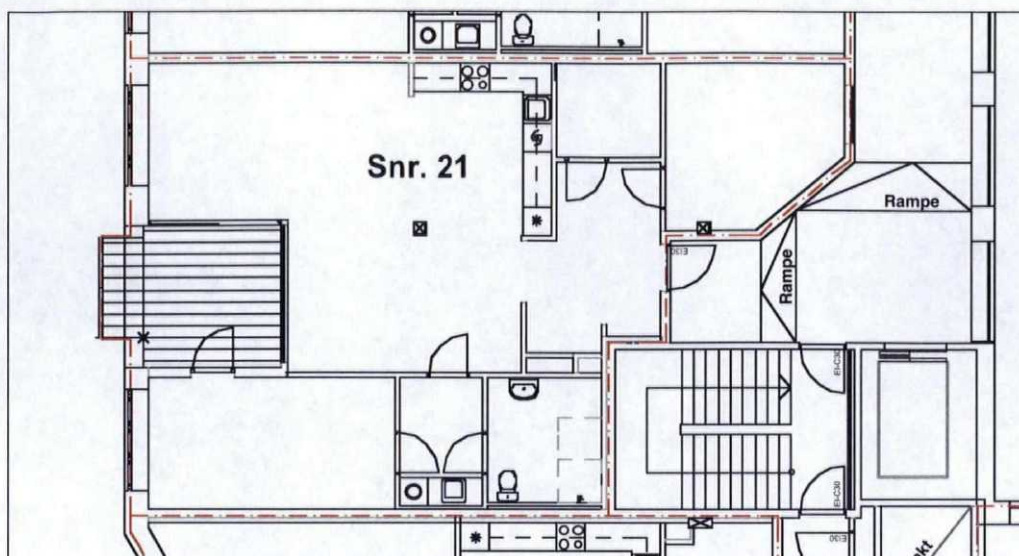
Seksjonens brøk: 156/ 1746

SEKSJON NR. 20



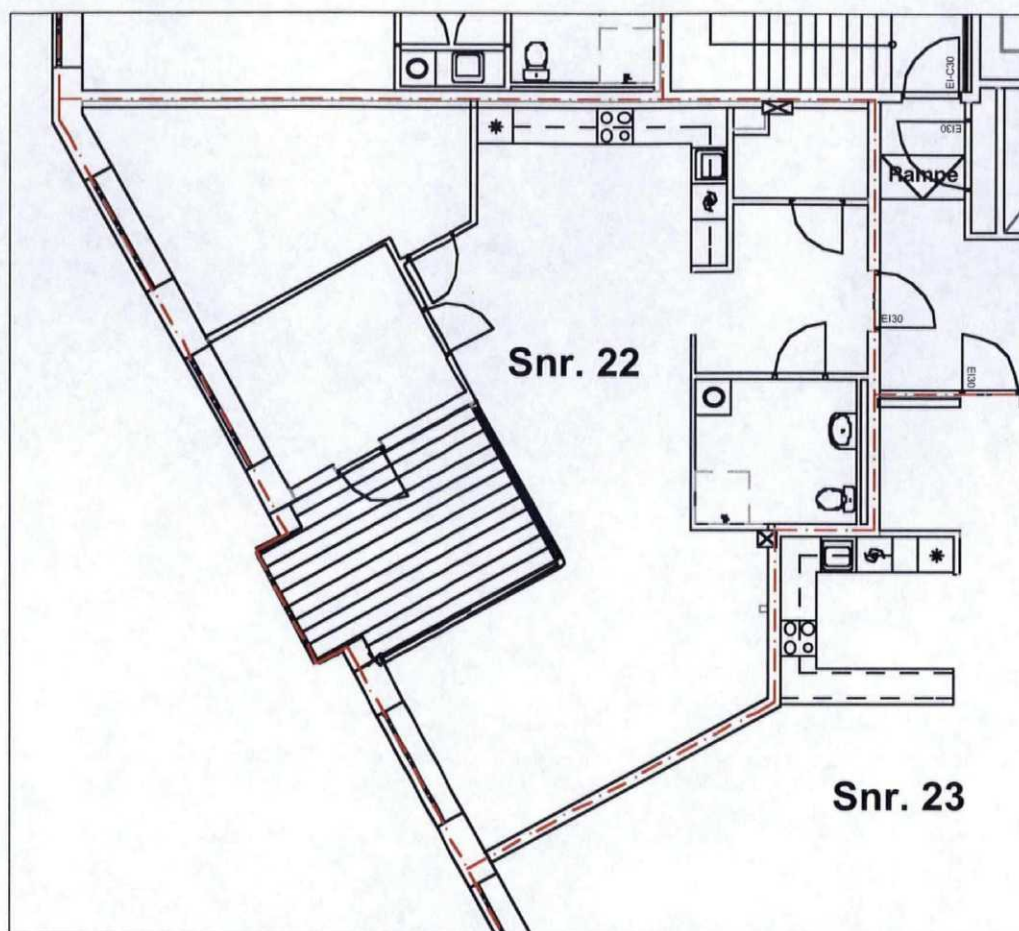
Seksjonens brøk: 200/ 1746

SEKSJON NR. 21



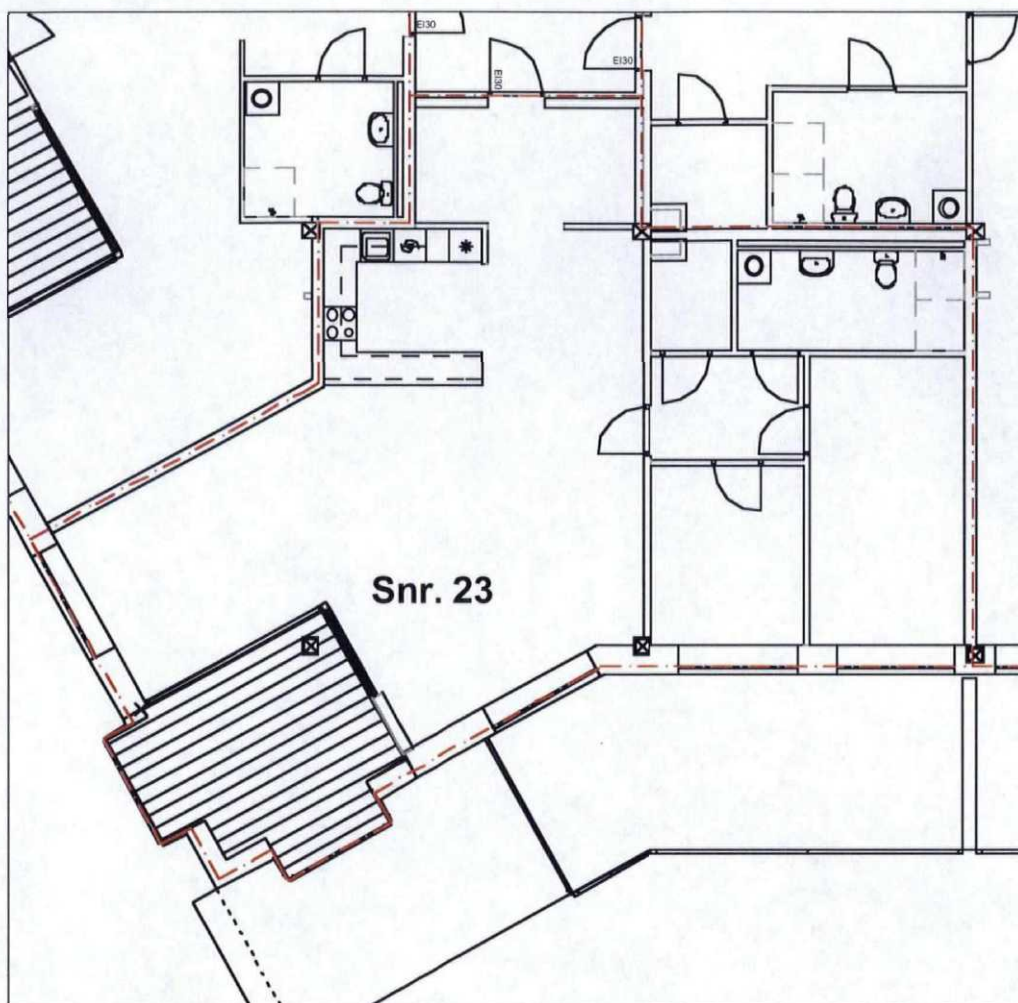
Seksjonens brøk: 182/ 1746

SEKSJON NR. 22



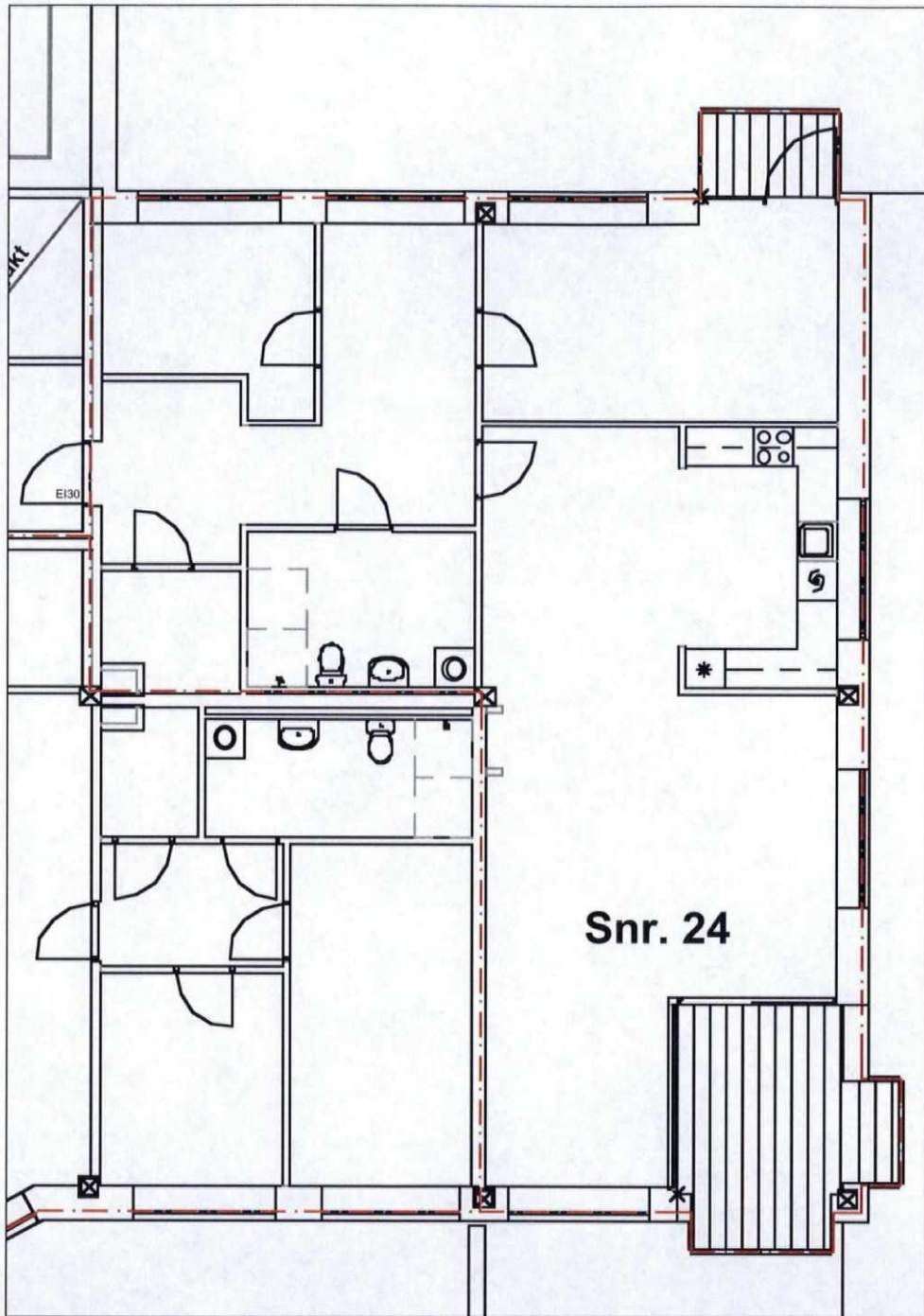
Seksjonens brøk: 176/ 1746

SEKSJON NR. 23



Seksjonens brøk: 211/ 1746

SEKSJON NR. 24



Seksjonens brøk: 206/ 1746



INNKALLING 2024

Eierseksjonssameiet Torvet

Onsdag 15.05.2024 kl. 18:00

Askim Rådhus

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Torvet

Tid og sted: Onsdag 15.05.2024 kl. 18:00 - Askim Rådhus. Beboermøte etter gjennomført årsmøtet.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Valg av revisor

5.2 Nye Ordensregler

5.3 Tv og dataleverandør

5.4 Øremerket avsetning til utvendig vedlikehold

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomitè

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 25.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Valg av revisor

Vi har i dag as revisjon, og betalt kr. 11.250 for 2022 regnskapet. Hvis vi bytter til KPMG som Usbl samarbeider med så vil vi spare ca. kr. 5.000 i året, samt at årsregnskapet vi bli raskere revidert og enklere med oversendinger.

Forslag til vedtak: KPMG valgt til ny revisor.

Styrets innstilling: Godkjennes

5.2 Nye Ordensregler

Dagens husordensregler har vært noe uklare i hvordan disse skulle tolkes. Dette gjaldt spesielt tolkningen av punkt 6. Garasje.

En komitè hvor en representant fra 3 etg. og en representant fra 4. etg. fikk i oppdrag å utarbeide nye ordensregler SE VEDLEGG

Forslag til vedtak: Komiteens forslag godkjennes.

Styrets innstilling: Godkjennes

5.3 Tv og dataleverandør

Vi har i dag Telia som leverandør av en grunnpakke TV kanaler hvor kostnaden ligger i felleskostnadene. Den enkelte leilighet har selv gjort tilvalg av ytterligere kanaler og valgt sin leverandør av data uavhengig av boligsameiet. Kostnadene fakturert den enkelte direkte fra leverandør.

Infrasrtukturen vi har i bygget er via "gammeldags" koakskabel. Denne løsningen er kostbar for den enkelte fordi man må betale for data i tillegg.

Som vedtatt på forrige beboermøte har Terje Søimer, på vegne av boligsameiet innhentet tilbud på nye løsninger. Det er hentet tilbud fra Teli, Telenor, Global Connect og Viken Fiber, på moderne fibernettt helt fram til hver leilighet.

Styret, utvidet med Terje Søimer, har gjennomgått tilbud fra alle leverandører, foretatt befaringer på huset med tilbydere, vurdert tekniske løsninger samt kostnader knyttet til dette. Kostnadene for ombygging til fiber bekostes av leverandør mot at vi binder vår avtale i 3 år.

Dagens kostnad pr. leilighet kr. 462,- pr.mnd. uten data. Nytt tilbud fra Altibox kr. 479,- inkl. 100 mbs (datakraft)

Nærmere orientering på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Det installeres fibernettt inn i hver leilighet, kostnaden dekkes av leverandør.

Som Ny leverandør av TV og data de neste 3 år velges VikenFiber, Altibox Flex M.

Styrets innstilling: Godkjennes

5.4 Øremerket avsetning til utvendig vedlikehold

Som besluttet i beboermøte 12.02.2024 forslåes å økes felleskostnaden med kr. 2,- pr. kv.meter til fremtidig vedlikehold av tak og fasader, midlene plasseres på øremerket konto.

Forslag til vedtak: Felleskostnaden økes med Kr. 2,- pr. m2 som avsettes på øremerket konto for tak og fasadevedlikehold. Økningen settes i kraft fra 01.01.2025

Styrets innstilling: Godkjennes

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Trond Foreman Johannesen
Styremedlem, Jostein Fredrik Torp
Styremedlem, Lars Erik Erøy
Styremedlem, Kåre Mons Bye
Styremedlem, Paul Andreas Haug
Varamedlem, Inger Sandsmark

6.1 Valg av leder

Styreleder Trond Foreman Johannesen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Trond Foreman Johannesen gjenvelges for 1 år

Forslag til vedtak: Trond Foreman Johannesen gjenvelges for 1 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer Kåre Mons Bye er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Kåre Mons Bye gjenvelges for 2 år.

Paul-Andreas Haug er ikke på valg

AFB-Eiendom og Torget Kjøpesenter Eiendom velger selv sin representanter til styret i Eierseksjon sameiet Torvet 8

Forslag til vedtak: Kåre Mons Bye gjenvelges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Inger Sandsmark er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Inger Sandsmark gjenvelges for 1 år

Forslag til vedtak: Inger Sandsmark gjenvelges for 1 år

6.4 Valg av valgkomité

Medlemmer i valgkomitéen som er på valg er Reidun Riseng og Per Martinsen.

Valgkomitéens innstilling er : Reidun Riseng og Else-Marie Wahl velges for 1 år.

Forslag til vedtak: Reidun Riseng og Else-Marie Wahl velges for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	299 533	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	442 026	38 986
Endringer i andre langsiktige poster	0	260 548
B. Endring arbeidskapital	442 026	299 533
C. Arbeidskapital	741 560	299 533
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	770 884	353 943
Kortsiktig gjeld	-29 325	-54 410
C Arbeidskapital	741 560	299 533

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Eierseksjonssameiet Torvet

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	4	1 398 651	1 138 562	1 094 600	1 402 600
Sum leieinntekt		1 398 651	1 138 562	1 094 600	1 402 600
Andre inntekter					
Diverse inntekt	5	98 665	1 718	0	0
Sum annen inntekt		98 665	1 718	0	0
Sum inntekt		1 497 315	1 140 280	1 094 600	1 402 600
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	6	3 525	95 724	110 779	3 525
Styrehonorar	6	25 000	14 000	25 000	25 000
Driftskostnad					
Energikostnad		126 828	135 412	95 000	142 623
Kostnad eiendom/lokaler	7	142 040	61 390	129 000	175 725
Kommunale avgifter/renovasjon		237 858	183 943	200 000	219 920
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	8	55 400	0	6 000	21 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	5 063	64 801	2 000	4 500
Reparasjon og vedlikehold	10	141 292	164 032	25 000	442 381
Revisjonshonorar		11 875	11 250	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar		112 444	209 043	62 500	65 950
Andre honorar		60 694	0	3 000	77 117
Kontorkostnad		869	0	0	0
TV/bredbånd		115 822	95 278	96 000	123 270
Kontingenter og gaver		1 600	920	0	1 000
Forsikringer		31 893	58 943	40 000	69 670
Andre kostnader		2 688	6 714	10 500	9 700
Sum kostnad		1 074 890	1 101 450	809 779	1 387 581
Driftsresultat		422 426	38 830	284 821	15 019
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		19 600	191	0	0
Rentekostnad		0	35	0	0
Netto finansposter		-19 600	-156	0	0
Årsresultat		442 026	38 986	284 821	15 019
Overført sameiekapital		442 026	38 986	0	0
SUM OVERFØRINGER		442 026	38 986	0	0

Balanse 2023 Eierseksjonssameiet Torvet

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		194 631	95 061
Forskuddsbetalte kostnader		157 153	108 111
Banklenskudd og kontanter			
Innestående bank		419 101	150 772
Sum omløpsmidler		770 884	353 943
SUM EIENDELER		770 884	353 943

Balanse 2023 Eierseksjonssameiet Torvet

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		741 560	299 533
Sum opptjent egenkapital		741 560	299 533
Sum egenkapital	11	741 560	299 533
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 876	0
Kassakreditt	12	0	-40 651
Annen kortsiktig gjeld		9 449	95 061
Sum kortsiktig gjeld		29 325	54 410
Sum gjeld		29 325	54 410
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		770 884	353 943

Sted: Askim

Dato: 15/3-2024


Trond Fojeman Johannesen
Styreleder


Paul Andreas Håug
Styremedlem


Kåre Mons Bye
Styremedlem


Jostein Fredrik Torp
Styremedlem


Lars Erik Erøy
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Eierseksjonssameiet består av 22 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Eiendommen er oppført på gnr 52, bnr 673 i Indre Østfold kommune og utgjør 2 640,1 kvm.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Tryg Forsikring, polise nummer 8175002.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er Bolig på avdeling 00, Næring 1 på avdeling 037 og Næring 2 på avdeling 038. Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Noter årsregnskap 2023 Eierseksjonssameiet Torvet

Note

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 00

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	4	1 094 720	1 138 562	0	1 182 600
Sum leieinntekt		1 094 720	1 138 562	0	1 182 600
Andre inntekter					
Diverse inntekt	5	4 897	1 718	0	0
Sum annen Inntekt		4 897	1 718	0	0
Sum inntekt		1 099 617	1 140 280	0	1 182 600
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	6	3 525	95 724	0	3 525
Styrehonorar	6	25 000	14 000	0	25 000
Driftskostnad					
Energikostnad		93 640	133 065	0	106 323
Kostnad eiendom/lokaler	7	93 348	61 390	0	109 621
Kommunale avgifter/renovasjon		154 608	183 943	0	191 100
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	8	31 664	0	0	10 600
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	4 080	64 801	0	3 500
Reparasjon og vedlikehold	10	73 601	164 032	0	279 670
Revisjonshonorar		9 500	11 250	0	4 800
Forretningsførerhonorar		89 955	209 043	0	52 700
Andre honorar		58 718	0	0	75 042
Kontorkostnad		869	0	0	0
TV/bredbånd		115 822	95 278	0	123 270
Kontingenter og gaver		1 600	920	0	1 000
Forsikringer		12 757	58 943	0	27 540
Andre kostnader		2 273	6 714	0	9 200
Sum kostnad		770 959	1 099 103	0	1 022 891
Driftsresultat		328 658	41 177	0	159 709
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		19 600	191	0	0
Rentekostnad		0	35	0	0
Netto finansposter		-19 600	-156	0	0
Årsresultat		348 259	41 333	0	159 709
Overført sameiekapital		0	38 986	0	0
SUM OVERFØRINGER		0	38 986	0	0

Note

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 037

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	4	13 753	0	0	20 000
Sum leieinntekt		13 753	0	0	20 000
Sum inntekt		13 753	0	0	20 000
KOSTNAD					
Driftskostnad					
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	8	1 321	0	0	3 100
Revisjonshonorar		1 188	0	0	600
Forretningsførerhonorar		11 244	0	0	6 650
Sum kostnad		13 753	0	0	10 350
Driftsresultat		0	0	0	9 650
Årsresultat		0	0	0	9 650

Noter årsregnskap 2023 Eierseksjonssameiet Torvet

Note

Note 3 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 038

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	4	290 178	0	0	200 000
Sum leieinntekt		290 178	0	0	200 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt	5	93 768	0	0	0
Sum annen inntekt		93 768	0	0	0
Sum inntekt		383 945	0	0	200 000
KOSTNAD					
Driftskostnad					
Energikostnad		33 188	2 347	0	36 300
Kostnad eiendom/lokaler	7	48 692	0	0	66 104
Kommunale avgifter/renovasjon		83 250	0	0	28 820
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	8	22 415	0	0	7 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	983	0	0	1 000
Reparasjon og vedlikehold	10	67 692	0	0	162 711
Revisjonshonorar		1 188	0	0	600
Forretningsførerhonorar		11 244	0	0	6 600
Andre honorar		1 976	0	0	2 075
Forsikringer		19 136	0	0	42 130
Andre kostnader		415	0	0	500
Sum kostnad		290 178	2 347	0	354 340
Driftsresultat		93 768	-2 347	0	-154 340
Årsresultat		93 768	-2 347	0	-154 340

Note 4 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 094 720	1 138 562
3610 Felleskostnader næring I og II	303 931	0
Sum	1 398 651	1 138 562

Note 5 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	98 665	1 718
Sum	98 665	1 718

Konto 3990: Gjelder i hovedsak vaktmesterkostnader næring 2 for 2021 og 2022 utfakturert i 2023.

Note 6 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5103 Lønn forrige forr.fører	0	93 750
5400 Arbeidsgiveravgift	3 525	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	1 974
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	25 000	0
5331 Styrehonorar forrige f.f.	0	14 000
Sum	28 525	109 724

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 7 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	76 354	0
6361 Fast renhold	65 685	61 390
Sum	142 040	61 390

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Bevar HMS og Bevar vedlikehold	55 400	0
Sum	55 400	0

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 319	0
6552 Driftsmateriell	1 744	64 801
Sum	5 063	64 801

Note 10 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	20 833	2 583
6602 Vedlikehold VVS	14 062	0
6603 Vedlikehold elektro	13 237	0
6611 Vedlikehold heiser	50 903	161 449
6617 Vedlikehold brannvernustyr	17 945	0
6641 Malerarbeider	9 410	0
6648 Vedlikehold dører og porter	11 450	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	3 063	0
6667 Drift uteområder	389	0
Sum	141 292	164 032

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	299 533	442 027	741 560
Sum opptjent egenkapital	299 533	442 027	741 560
Sum egenkapital	299 533	442 027	741 560

Note 12 - Kassakreditt

	2023	2022
2380 Kassekreditt	0	-40 651
Sum	0	-40 651

Dette brevet sendes i forbindelse med AS Revisions revisjon av regnskapet for Eierseksjonssameiet Torvet (Heretter «Selskapet») for året som ble avsluttet den 31. desember 2023, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. (Heretter «gjeldende rammeverk»).

Vi bekrefter at:

Regnskap

1. Vi har oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget i engasjementsavtalen, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med gjeldende rammeverk.
2. I vår utarbeidelse av regnskapsmessige estimater har vi brukt de metoder, den informasjon/data og de viktige forutsetninger som er fornuftige og rimelige sett i sammenheng med gjeldende rammeverk.
3. Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som etter gjeldende rammeverk medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
4. Vi har ikke avgitt garantier for tredjeparter som det ikke er informert om i note i årsregnskapet.
5. Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. Dersom aktuelt vil en liste over ikke-korrigert feilinformasjon følge som vedlegg.

Opplysninger som er gitt

6. Vi har gitt revisor:
 - I. tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
 - II. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - III. ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
7. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
8. Vi bekrefter at:
 - I. Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
 - II. Vi har gitt revisor alle opplysninger om
 - a. eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
 - ledelsen,
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
 - b. eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

I tilknytning til ovenstående, erkjenner vi vårt ansvar for den interne kontroll som vi mener er nødvendig for å utarbeide regnskaper som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, som følge av feil eller misligheter. Vi er spesielt oppmerksom på vårt ansvar for utforming, iverksettelse og vedlikeholdet av intern kontroll for å forhindre og avdekke misligheter

9. Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. Videre har vi gitt revisor opplysninger om alle kjente faktiske

eller mulige søksmål og krav som kan ha betydning for regnskapet, samt regnskapsført og/eller opplyst om dette i samsvar med gjeldende rammeverk.

10. Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i gjeldende rammeverk.

11. Vi bekrefter å ha oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

12. Vi har gjennomgått årsregnskapet for 2023 hvor AS Revision har bistått med den tekniske utarbeidelsen av årsregnskapet på grunnlag av informasjon mottatt fra selskapet. Vi erkjenner vårt ansvar for at årsregnskapet samsvarer med selskapets bokføring, andre opplysninger og relevante beslutninger tatt av selskapets ledelse, herunder grunnlagsmateriale og vurderinger. Vi kjenner ikke til forhold som burde vært tatt med eller fremstilt på en annen måte. (I den grad det er aktuelt)

13. Vi har gjennomgått selskapets skatteskjema for 2023 bestående av skattemelding med samtlige aktuelle vedlegg, hvor AS Revision har bistått med den tekniske utarbeidelsen på grunnlag av informasjon mottatt fra selskapet. Vi erkjenner vårt ansvar for at innholdet i skattemeldingen med vedlegg er fullstendige og korrekte, samt vårt ansvar for de skatterettslige vurderinger og valg som er tatt. Vi kjenner ikke til forhold som burde vært inkludert eller fremstilt på en annen måte. (I den grad det er aktuelt)

14. Vi bekrefter at vi har gjennomført tilstrekkelig antall styremøter i forhold boligselskapets behov og lovens krav. Vi bekrefter videre at vi har delt all informasjon fra de avholdte styremøtene som kan ha betydning for årsregnskapet for 2023 med forretningsfører Usbl for korrekt behandling i regnskapet.

15. Vi bekrefter at nødvendig vedlikehold er utført slik at eiendommene og bygningene er i forsvarlig stand i henhold til Borettslagslova § 5-17. (Gjelder kun for borettslag)

16. Vi bekrefter at borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler og at det ikke er pantstillelser eller heftelser på borettslagets eiendeler utover det som fremgår i note i årsregnskapet. (Gjelder kun for borettslag)

17. Vi bekrefter at eiendommene og bygningene er tilstrekkelig forsikret. (Gjelder kun for borettslag)

18. Vi bekrefter at borettslaget er omfattet av lov om kompensasjon av merverdiavgift og at det foreligger en kompensasjonsberettiget bruk av boenhetene i henhold merverdiavgiftsloven og tilhørende forskrift, samt at kravet i regnskapet er i samsvar med dette. (Gjelder kun for klienter der dette er aktuelt).

19. Vi bekrefter at vi ikke er kjent med hendelser etter balansedatoen og fram til dagens dato ut over normal drift, som bør opplyses om i selskapets årsregnskap.

Askim 15/3-2024

Eierseksjonssameiet Torvet
Styreleder



Boligbyggelaget Usbl
Forretningsfører



Årsmelding 2023 - Eierseksjonssameiet Torvet

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Trond Foreman Johannesen
Styremedlem, Jostein Fredrik Torp
Styremedlem, Lars Erik Erøy
Styremedlem, Kåre Mons Bye
Styremedlem, Paul Andreas Haug
Varamedlem, Inger Sandsmark

Styret i Eierseksjonssameiet Torvet består av ingen kvinner og 5 menn.

Virksomhetens art

Eierseksjonssameiet Torvet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Eierseksjonssameiet Torvet ligger i Indre Østfold kommune, og har organisasjonsnummer 986132872. Eierseksjonssameiet Torvet består av 22 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er as. Revisjon. Vangsveien 10, 1814 Askim

Forsikring

Eierseksjonssameiet Torvet er fullverdiforsikret i Forsikringsselskap Trygg Forsikring/Codan, avtalenr: 8175002. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Eierseksjonssameiet Torvet bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Kontroll av Ventilasjon, vår og høst
- Kontroll av tekniske anlegg, elektro og sikkerhet telecom: Termofotografering, internkontroll, nødllys, adgangskontroll, brannvarsling
- Heiskontroll 4 ganger pr.år

Styrets arbeid

Det er i året 2023 avholdt 11 styremøter. Av disse er 9 avholdt uten innkalling av representanter fra næringsseksjonene, da det kun har vært behandlet saker vedrører beboerseksjonene. Det ble avholdt 2 beboermøter og 1 årsmøte.

2023 er det første året med USBL som ny samarbeidspartner og forretningsfører.

Vi har inngått HMS samarbeid med USBL Prosjekt og jobbet med å få dette på plass. Styret følger nå opp HMS i samarbeid med disse.

Styret har inngått samarbeid med USBL Prosjekt som er en faginstans hva gjelder bygningsmessig vedlikehold. Styret gjennomførte i den anledning befaring av vår bygningsmasse. Følgende personer var med på befaringsen: Stian Vestergaard i Usbl Prosjekt, Trond Johannesen, Kåre Mons Bye og Paul Andreas Haug fra styret.

Rapporten påpekte:

1. Behov for sveising av sprekker i gulvbelegg. Gjelder boligseksjonen.
2. Rengjøring av takflater for mose, for å bidra til å forlenge levetiden på taket.
3. Spyling av avløpsrør.
4. Rep. av teglstein fasade inn mot atrium (leilighetene 406/306 og 407/307)
5. For øvrig ble det støttet å koble seg bort fra gamle soilrør i kulvert.

Styret har jobbet med innhenting av tilbud og gjort avtaler med leverandør på de forskjellige oppgavene. Arbeidene igangsettes så snart kulden slipper taket.

Styret inngikk ny vaktmesteravtale med USBL Boservice AS, fra 01.08.2023

I tillegg til overnevnte saker har det vært avholdt vår-dugnad med klipp av hekk og feiing foran huset. STOR DUGNAD på takterrassen, sponing av gulv, vask av tak, vegger, rekkverk og gulv med kraftvask. Beiset 2 strøk, gulv, rekkverk, vegger og oppunder takoverbygg.

Hele huset var engasjert i denne store dugnaden, enten med beiskost, vaskeutstyr eller med god bevertning.

Askim 15.mars 2024

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.03.2024

ORDENSREGLER FOR BOLIGSEKSJONEN TORGET 8

1. Alminnelige regler

Ordensregler skal sikre oss ro, orden og hygge.

Hver enkelt er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt slik at ingen andre sjeneres.

Kast ikke mat til fuglene ut av vinduene- dette trekker skadedyr til bygningen.

Alle må passe på at dører som skal være låst (i kjeller og til takterrasse) holdes låst.

Tøy kan tørkes på stativer på balkongene. Rist ikke tepper o.l over balkongkanter.

Vegger og gulv i korridorer og fellesanlegg må holdes fritt for personlig utsmykning, bortsett fra området ved egen inngangsdør.

Ski, kjelker, sykler o.l. skal ikke oppbevares i vestibyle, trapperom eller korridorer. Her skal det være rom for evakuering ved en eventuell nødsituasjon og fremkommelighet for ambulansébåre.

Bruk ikke levende lys i kjeller, boder eller korridorer/fellessanlegg.

2. Regler for ro i leilighetene.

Høy lyd fra stereoanlegg og musikkinstrumenter som kan være til sjenanse for andre er ikke tillatt før kl. 08 eller etter kl. 23. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene mellom kl. 23 og kl. 08.

Skal man ha selskap som kan medføre sjenerende støy etter kl. 23 må man informere naboene på forhånd.

3. Dyrehold

Dyrehold er i orden hvis det ikke er til sjenanse for de andre beboerne.

4. Avfall

Avfall som ikke kan sorteres i felles avfallsrom må hver enkelt beboer sørge for blir fraktet til fyllplass eller egnet innsamlingssted. (dette gjelder elektriske duppeditter, lysstoffrør, batterier ol.)

5. Takterrassen

Det er bare tillatt med bruk av gassgrill og elektrisk grill. Denne må trekkes ut fra veggen, og det bør legges noe på gulvet foran slik at man unngår soting og olje-/matsøl. Fellesmøbler ryddes på plass etter bruk.

6. Garasje

Garasjekjelleren er et felleseie.

Garasjeplassene kan (bare) leies ut til beboere og AFB eiendom Torget 8.

Dvs.: Det er IKKE tillatt å leie ut garasjeplassen sin på det åpne markedet.

Ellers har en full råderett over sin plass.

I garasjeavdelingen skal det kun plasseres biler, dekk, sykler, tilhengere og f.eks. fritidsbåter.

7. Fellesbod

Denne er ment som midlertidig oppbevaring av private eiendeler - IKKE permanent lagring.

9. Forhold til vedtektene

Ordensreglene for Boligseksjonen Torget 8 vedtas på årsmøte.

Askim / 2024

Sign. Trond Foreman Johannesen
Leder i boligsameiet

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Eierseksjonssameiet Torvet

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 15.05.2024 kl. 18:00 - Askim Rådhus

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift



Eiendomskart for eiendom 3118 - 52/673//18



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.

<ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfaste ----- Hjelpelinje vannkant 	<ul style="list-style-type: none"> ----- 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grensepunkt - offentlig godkjent ⊙ Grensepunkt - bolt ⊗ Grensepunkt - kors ⊠ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering
---	---	---	---

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 640,10 m ²	Arealmerknad	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 6607039,37 Øst 622251,45

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6607063,1	622229,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,97	
2	6607070,01	622253,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,98	
3	6607074,79	622270,03	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,26	
4	6607071,04	622282,42	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	12,95	
5	6607061	622279,45	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	10,47	
6	6607041,76	622273,59	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	20,11	
7	6607042,86	622269,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	3,79	
8	6606989,79	622253,78	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	55,48	
9	6606987,92	622243,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,65	
10	6606991,35	622242,05	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,65	
11	6607041,75	622231,34	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	51,53	
12	6607057,6	622229,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,91	
13	6607059,32	622229,76	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,73	
14	6607061,14	622229,6	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	1,83	



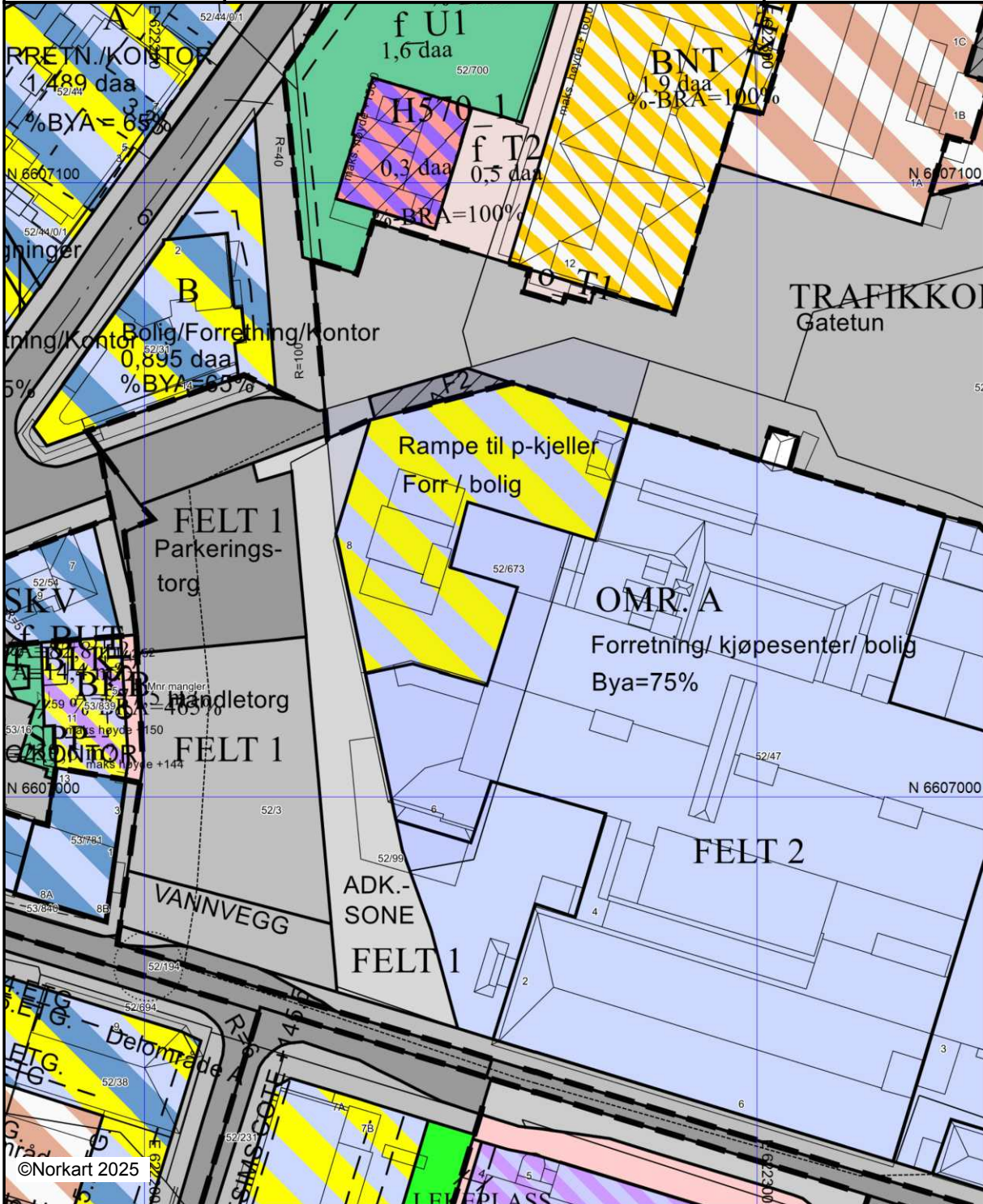
Reguleringsplankart



UTM-32

Indre Østfold kommune

Eiendom: 52/673/0/18
Adresse: Torget 8
Utskriftsdato: 06.02.2025
Målestokk: 1:1000



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985




















	Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruks
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Blokkbebyggelse
	Område for forretning
	Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m.)
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Gatetun
	Torg
	Parkeringsplass
	Park
	Anlegg for lek
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Bolig/Forretning
	Bolig/Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor
	Annet kombinert formål
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

	Infrastrukturgrense
	Angitthensyngrense
	Bestemmelsegrense
	Regulerthøyde
	Sentrumsformål
	Kjøpesenter
	Tjenesteyting
	Renovasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/forretning/kontor
	Forretning/kontor
	Næring/tjenesteyting
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Trase for jernbane
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Park
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Byggelinje

	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
	Innkjøring
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnyttning
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Påskrift kotehøyde
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Grunnkart

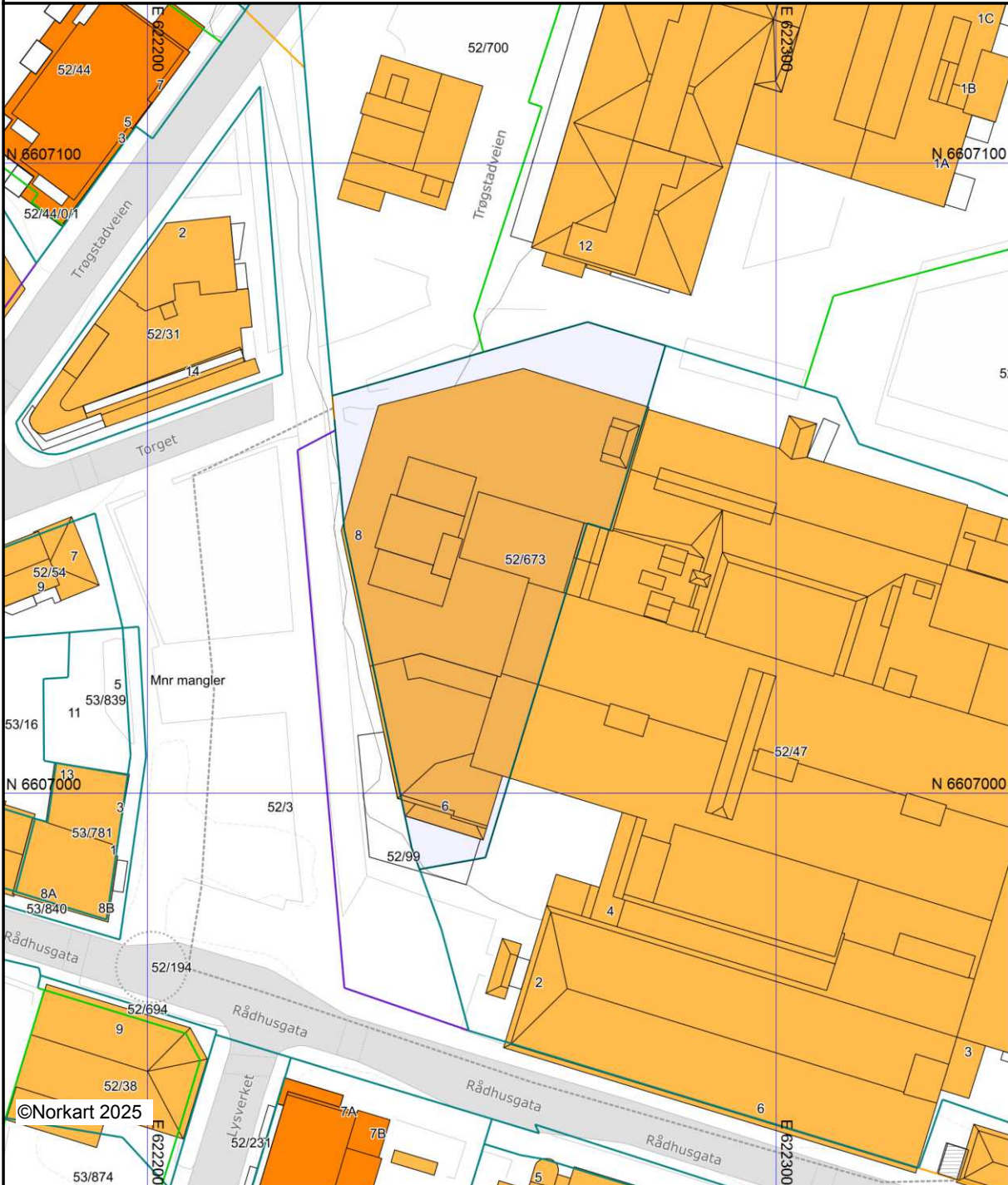
Eiendom: 52/673/0/18
Adresse: Torget 8
Dato: 06.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Indre Østfold kommune

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



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.



Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding

Eierskiftemelding skal sendes til Usbl på e-posten eierskifte@usbl.no og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, adresse, tlf. og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnr.)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for aksept av bud, avtalt pris og overtagelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
 - **Full pakke**, ref. Infoland
 - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
 - **kr 6.570,-** inkl. mva.
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasje plass i parkeringssameie/garasje lag:
 - **Kr. 1.357,-** inkl. mva.
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 1 md. etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

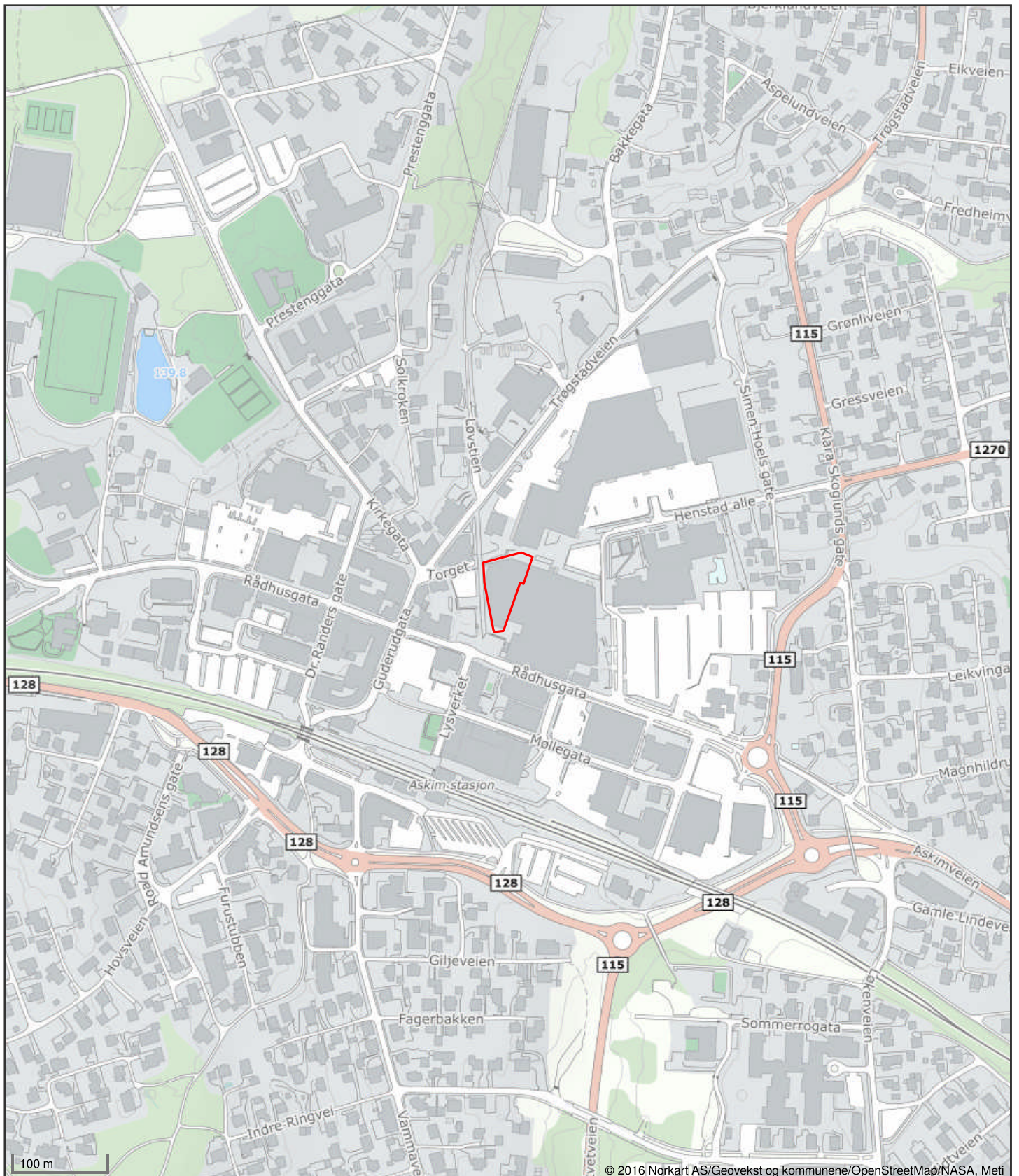
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Oversiktskart for eiendom 3118 - 52/673//



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.



Tillegg til prognose på kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år: 2025.

MERK!

I tråd med Statsbudsjettet for 2025 vil mva på vann- og avløpstjenester bli redusert fra 25 til 15 prosent fra 1. mai 2025. Man må derfor regne med endringer i årsprognosen etter 1. mai 2025.

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

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

Årets á konto er altså ikke med i prognosen, så må hensyntas som et tillegg til sum prognose. Årets á konto fordeles med $\frac{1}{4}$ på hvert kvartal for de som har kvartalsfaktura.

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

Priser kommunale gebyrer i 2025:

A konto vann pr. m ³	kr. 29,90	inkl. mva.
A konto avløp pr. m ³	kr. 37,65	inkl. mva.
Vannabonnement pr. boenhet	kr. 2 256,25	inkl. mva.
Avløpsabonnement pr. boenhet	kr. 2.642,50	inkl. mva.
Brannforebyggende avgift	kr. 495,00	Fri mva.

Renovasjon

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

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 (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	20.08.2003	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	129/8629	Bruk av grunn	()

Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert

Bestående Under sammenslåing Kulturminne

Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:

Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	52/673, 52/673/0/1, 52/673/0/2, 52/673/0/3, 52/673/0/4, 52/673/0/5, 52/673/0/6, 52/673/0/7, 52/673/0/8, 52/673/0/9, 52/673/0/10, 52/673/0/11, 52/673/0/12, 52/673/0/13, 52/673/0/14, 52/673/0/15, 52/673/0/16, 52/673/0/17, 52/673/0/18, 52/673/0/19, 52/673/0/20, 52/673/0/21, 52/673/0/22, 52/673/0/23, 52/673/0/24
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	52/673, 52/673/0/1, 52/673/0/2, 52/673/0/3, 52/673/0/4, 52/673/0/5, 52/673/0/6, 52/673/0/7, 52/673/0/8, 52/673/0/9, 52/673/0/10, 52/673/0/11, 52/673/0/12, 52/673/0/13, 52/673/0/14, 52/673/0/15, 52/673/0/16, 52/673/0/17, 52/673/0/18, 52/673/0/19, 52/673/0/20, 52/673/0/21, 52/673/0/22, 52/673/0/23, 52/673/0/24
Seksjonering Seksjonering	20.08.2003			52/673, 52/673/0/18

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HANSEN IRENE F020543*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Torget 8	H0404	52/673/0/18	70	2	1	1	Kjøkken
Unummerert		-	52/673/0/18	-	-	-	-	-

Adresse

Vegadresse: Torget 8

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1830 ASKIM	Kirkesogn	02030401 Askim
Grunnkrets	202 Sentrum nord	Tettsted	111 Askim
Valgkrets	1 ASKIM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	147345941		Kjøpesenter varehus (321)	Tatt i bruk (TB)	
2	147345941	3	Ombygging	Tatt i bruk (TB)	22.07.2003

1: Bygning 147345941: Kjøpesenter varehus (321), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	2601
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	940
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3541
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	22

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		14.05.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Torget 8	H0404	52/673/0/18	70	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	11	1292	0	1292	0	0	0
H03	11	1309	0	1309	0	0	0
H02	0	0	470	470	0	0	0
H01	0	0	470	470	0	0	0

2: Bygningsendring 147345941-3: Ombygging, Tatt i bruk 22.07.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	22.07.2003	22.07.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	52/673/0/18	-	-	-	-	-


Seksjonert eiendom: Grunneiendom 52/673

Bruksnavn		Beregnet areal	2640.1
Etablert dato	09.09.1998	Historisk oppgitt areal	2639,1
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6607039.37	622251.45	0	Ja	2640.1	



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 friluftformål (LNF) (pbl. § 11-11 nr. 1)	37
§ 5.12	Bestemmelser til bruk og vern av vann og vassdrag (jf. pbl § 11-11 pkt. 3 og 5)	39

1. Planens formål (jf. pbl § 11-5)

§1 Planens formål

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

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

§ 2.1 Generelt

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

§ 2.2 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner

Følgende kommunedelplaner med arealdel gjelder i Indre Østfold kommune:

PlanID 01252008001 Kommunedelplan Slitu – Momarken vedtatt 19.06.2014

PlanID 01222008001 Kommunedelplan Slitu – Momarken vedtatt 04.09.2014

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

§ 2.3 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner

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

- 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 vannforsyningsystemene. Bestemmelsene gjelder for nedslagsfeltet til Lyseren og 100 metersonen langs Glomma fra Mørkfoss til Kykkelsrud.

Fellesbestemmelser for sikringssonene rundt drikkevann i Indre Østfold kommune:

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

Retningslinjer:

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

I tillegg gjelder følgende bestemmelser:

Sikringszone 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 godkjenning før oppføring.
- b) Nedgravde oljetanker er forbudt.
- c) Kjemikalier, plantevernmidler, drivstoff, oljeholdige produkter og andre forurensende forbindelser etc. som ved lekkasje kan forurense drikkevannet skal oppbevares i tanker med doble vegger eller på tett underlag med kanter høye nok til å samle opp hele emballasjens/tankens innhold. Emballasjen/tanken skal være lett å inspisere for lekkasjer.

Sone 2: Hele nedbørsfeltet, inkludert Lyseren

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

§ 3.2 Sikringszone, 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 sikringszone sjø.

Fellesbestemmelser for sikringssonene rundt grunnvannsforsyningen i Indre Østfold kommune:

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

Retningslinjer:

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

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

I tillegg gjelder følgende bestemmelser:

Sikringssone grunnvannsforsyning H120-01 Øyeren

Sone 0: Ytterste del av Sandstangen

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

Sone 1: Øyeren - sikringssone sjø

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

Sone 2: Nedbørsfeltet til Raknerudbekken og Haakaasbekken

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

Sikringssone grunnvannsforsyning H120-02 Mjær

Sone 0: Brønnområde og sikringsområde sjø

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

Sone 1: Infiltrasjonsområde

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

- a) Beiting tillates ikke nærmere enn 10 meter fra vannkanten.
- b) Det er ikke tillatt med utendørs deponering av avfall/avløpsslam. Bruk av avløpsslam og bløt husdyrgjødsel er ikke tillatt. Det gis åpning for bruk av tørr/kompostert husdyrgjødsel i moderate mengder, i samsvar med gjødslingsplan.
- c) Anleggsvirksomhet som masseuttak/-uttak og bakkeplanering er ikke tillatt, med mindre det gjelder offentlig vei, vann og avløp eller vannverkets drift. Tiltakene skal ikke føre til negativ påvirkning på vannkvaliteten.
- d) Kjemikalier, plantevernmidler, drivstoff, oljeholdige produkter og andre forurensende forbindelser etc. som ved lekkasje kan forurense drikkevannet, skal oppbevares enten i tanker med doble vegger eller på tett underlag med kanter høye nok til å samle opp hele 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 masseinntak/-uttak og bakkeplanering er ikke tillatt, med mindre det gjelder offentlig vei, vann og avløp eller vannverkens drift. Tiltakene skal ikke påvirke vannkvaliteten negativt.
- b) Nedgravde oljetanker under 3200 l skal tilfredsstille samme krav til sikring og kontroll som tanker større enn 3200 l (iht forurensningsforskriften del 1, kap. 1).

Sikringszone drikkevann H120-03 Monaryggen

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

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

Ved arealplanlegging innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet i henhold til krav i 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 grønstruktur, H540 (pbl § 11-8 c)

Retningslinje:

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

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

3.10.1 H550_1, Kulturhistoriske landskap av regional betydning (KULA)

Retningslinje:

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

3.10.2 H550_2, Sandstangen og ravinene i øst

Retningslinje:

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

3.10.3 H550_3, Monaryggen

Retningslinje:

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

3.10.4 H550_4-1 til 4-10 i Askim

Retningslinje:

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

3.10.5 H550_6, Lunde i Eidsberg

Retningslinje:

Innenfor hensynssonen skal naturverdier, landskap, siktlinjer, kulturminner og friluftsjnteresser 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 premis for utformingen av bebyggelsen.

Retningslinje:

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

4. Generelle bestemmelser

§ 4.1 Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr. 1)

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

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

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

- a) Tiltak uten krav om ansvarlig søker, jf. pbl § 20-4, med unntak av oppretting av ny grunneiendom, jf. pbl § 20-1 m). Forutsetningen for unntaket er at tiltaket ikke ligger innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller under marin grense.
- b) Innløsning av festetomter, jf. tomtefesteloven § 32.
- c) Arealoverføring jf. pbl § 20-1 m).
- d) Tiltak unntatt fra søknadsplikt, jf. pbl § 20-5.
- e) Opprettelse av én ny eiendom fra eksisterende grunneiendom i boligområder. Både den nye eiendommen og resteieendommen skal ha en minimumsstørrelse på 700 m². 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 m² BRA nybygg/tilbygg/påbygg til barnehager, skoler og omsorgsboliger. Forutsetningen for unntaket er at tiltaket ikke ligger innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller under marin grense. Etappevis utbygging av prosjekter unntas ikke fra krav om reguleringsplan.
- h) Inntil 300 m² 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 m². 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 m² fellesareal per boenhet.

Retningslinje:

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

Fellesarealene skal være av høy kvalitet og inneholde:

- a) kvaliteter som tilfredsstillende behovene til et fellesskap av beboerne*
- b) minimum et stort, felles oppholdsrom med kjøkkenfasiliteter*
- c) minimum 1 felles gjesterom per påbegynte 10 boenheter*
- d) arealer tilpasset barn som fungerer som innendørs lekeareal*
- e) rolig oppholdsareal 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 luften, 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 trinnsvis 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 m² BRA, og ved hovedombygging av bygninger 500 m² 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 boenheter veil.	Rekkefølgebestemmelser - antall boenheter			
					2023 - 2026	2027-2030	2031-2034	Etter 2034
B0-1	Skjelfoss/ Ringvoll	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	148	220	70	50	50	50
B0-2	Berg/ Brødholt	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	39	75	Kan åpnes for utbygging etter 2034			75
B0-4	Wegger	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	44	90	Kan åpnes for utbygging etter 2034			90
B-05 Nåværende	Solbergåsen	Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse	645	870	40	100	100	630
B0-6	Thonsåsen	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	300	450	0	0	115	335
B0-7	Eikebergåsen	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	251	375	Kan åpnes for utbygging etter 2034			375
B0-8	Essen gartneri	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	30	30	Kan åpnes for utbygging etter 2034			30
B1-2	Rom Nordre	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	126	250	80	80	90	0
B1-3	Stenbøl	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	34	70	Kan åpnes for utbygging etter 2034			70
B1-4	Ihlenåsen	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	106	210	Kan åpnes for utbygging etter 2034			210
B1-5	Kolstadkrysset	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	5	10	Kan åpnes for utbygging etter 2034			10
B1-6	Kolstadkrysset	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	5	25	Kan åpnes for utbygging etter 2034			25
B1-8	Katralveien sør	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	10	15	Kan åpnes for utbygging etter 2034			15
B1-9	Henstad skog	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	3	5	Kan åpnes for utbygging etter 2034			5
B1-10	Glomviklia	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	16	15	15	0	0	0
B1-13	Tømmeråsen II	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	25	50	Utbygging iht. planbestemmelse 4.8 k).			50
B2-1	Susebakke	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	116	175	0	50	50	75
B2-2	Morstong/ Slitu	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	47	70	0	20	20	30
B3-1	Tveitåsen	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	101	150	Kan åpnes for utbygging etter 2034			150
B3-4	Skramrudåsen	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	23	35	Kan åpnes for utbygging etter 2034			35
B3-5	Gopperud	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	20	30	Kan åpnes for utbygging etter 2034			30

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

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

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

Generelle bestemmelser:

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

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

Tabell 2: Krav til antall P-plasser for sykkel	Grunnlag per parkeringsplass	Sentrumssoner samt blokkbebyggelse utenfor sentrum	Kjede/rekkehusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse	Småhusbebyggelse 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 sykkelvei. Følgende byggegrense gjelder dersom annet ikke er angitt i reguleringsplan:

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

4.10.2 Byggegrense langs jernbane

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

4.10.3 Byggegrense rundt nettstasjoner

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

4.10.4 Byggegrense mot andre tekniske anlegg

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

4.10.5 Byggegrense mot vassdrag

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

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

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

Forbudet gjelder ikke:

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

Retningslinje:

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

§ 4.11 Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8)

4.11.1 Grunnforhold

Ved regulering i områder under marin grense skal det foreligge dokumentasjon på at sikkerhet mot skred er 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 CO₂-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 CO₂-ekvivalenter pr hektar over 20 år etter samme beregningsmetode. Prognose som følger reguleringsplan, må gjennomføres med de samme beregningsregler og inngangsverdier som temakartet. Vurderinger må gjøres lokalt for det enkelte areal.*

§ 4.13 Støy (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

4.13.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

4.13.3 Gul støysone – vurderingssone

a) Ny bebyggelse

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

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

b) Eksisterende bebyggelse

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

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

Retningslinje

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

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

4.13.4 Rød støysone – forbudssone

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

a) Ny bebyggelse

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

b) Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor rød støysone kan gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

4.13.5 Avviksområder for støy

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

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

- tiltaksplan mot spredning av fremmede skadeliggjørende organismer
- ii Massedepoier bør lokaliseres til tidligere eller eksisterende masseuttak.
- iii Med massedepoier 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 ferdsele.
- i) Frittstående reklameinnretninger tillates ikke satt opp i gang-/kjøreareal.
- j) I næringsområder tillates det oppsatt frittstående skilt. Høyden må tilpasses bebyggelsen.

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

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

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

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

Retningslinje

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

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

Retningslinje

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

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

5.2.1 Boenheter

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

5.2.2 Grad av utnytting

I boligområder, der den enkelte reguleringsplan ikke angir BYA (% eller m²) 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 m² pr plass.

5.2.3 Høyder

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

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

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

5.2.4 Tak

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

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

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

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

5.2.5 Garasje

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

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

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

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

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

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

Boenhetens størrelse	Minste uteoppholdsareal
Boenhet på under 60 m 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 boligens inngang og ha trafiksikker tilgang fra alle boliger.

5.2.7 Lekeplasser og møteplasser

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

Nærlekeplass			Områdelekeplass/møteplass		
For antall boenheter	Maks. avstand	Min. størrelse	For antall boenheter	Maks. avstand	Min. størrelse
5 – 24 boenheter	100 meter	150 m ²	25 boenheter eller flere	200m	10m ² /enhet Minimum 500m 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/sykelbane/klatringsanlegg eller lignende. Området skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Variert terreng, vegetasjon, sol og skygge. Sikres mot vei.		

- b) Lekeplasser skal ha solrik beliggenhet med sol på jevndøgn (21. mars og 23. september) klokken 15:00 på minst 50 % av arealet. Arealene skal være skjermet for sterk vind og snødrev. Areal brattere enn 1:5 eller smalere enn 5 m skal ikke regnes inn som del av lekeareal. Områdene skal ikke være utsatt for støy over L_{den} 55 dB(A). Før det kan utstedes midlertidig brukstillatelse for bolig som lekeplass og uteoppholdsareal tilhører, skal arealene være ferdigstilt til bruk.
- c) Lekeplassene skal ha et parkmessig og grønt preg med trær, og være tilpasset med benker og stoler slik at møteplassen er tilpasset for flere aldersgrupper, og kan brukes til lek og samvær mellom barn og voksne. De skal være universelt utformet og tilgjengelige for alle brukergrupper. Det skal være en god utforming som legger til rette for allsidig lek og aktivitet sommer og vinter.
- d) Småbarnslekeplass (0-6 år) forutsettes dekket på den enkelte boligeiendoms grunn.
- e) Ved vurdering av enkeltprosjekter og reguleringsplaner kan tilliggende gode lekearealer, også naturområder og skogsområder, tas med i vurderingen selv om disse ligger utenfor plangrensen, dersom følgende vilkår er til stede:
- Det må være eller etableres trafiksikker adkomst.
 - Arealene må være sikret mot bruksendring gjennom tinglysing, servitutt eller gjeldende regulering.
 - Arealene må ikke være overbelastet ut fra en helhetlig vurdering av det totale antall boliger som benytter det.
- f) Ved boligprosjekter tilpasset spesielle brukergrupper kan kravet til lekearealer fravikes, men kravet til MUA må overholdes.
- g) Lekeplass og lekeplassutstyr skal ha helse- og miljøvennlige materialer og tilfredsstillende gjeldende forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Plast bør unngås.

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

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

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

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

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

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

a) Grad av Utnytting:

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

b) Bygningshøyder:

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

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

Retningslinjer:

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

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

a) Grad av Utnytting

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

b) Bygningshøyder:

Det er tillatt å bygge inntil 5 etasjer i disse områdene. I bygninger med 5 etasjer skal 5. etasje oppføres med fasadene tilbaketrukket fra bygningens øvrige etasjer. For bygninger med 4 etasjer +1 tilbaketrukne 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 m² 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 Jaren 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 m² 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 ivarettatt.

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

Retningslinjer

- i. *I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 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 grønnsstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

- a) Grønnsstruktur 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 grønnsstrukturen 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 friluftstinteresser.

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

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

- a) I LNF-områder er etablering av nye bolig-, fritids- eller næringseiendommer og deling av grunneiendom ikke tillatt. Unntak er:
 - i. Fradeling til uendret bruk
 - ii. Fradeling til landbruksformål
 - iii. Fradeling av arealer som etter kommunens vurdering har marginal betydning, dersom disse ikke berører dyrket/dyrkbar mark, eller ikke er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.
- b) Mindre tilretteleggingstiltak for naturmangfold og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke berører dyrket mark eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.
- c) Framføring av kommunale vann- og avløpsledninger, etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE, stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg samt fibernettledninger og lignende, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.
- d) Masseuttak tillates kun når det er nødvendig i forbindelse med bygging eller vedlikehold av enkeltanlegg for landbruksvei, og dersom lokalisering og omfang etter kommunens vurdering er akseptabelt med hensyn til ivaretagelse av miljø- og kulturlandskapsinteresser.
- e) Planering eller massedeponi tillates kun når det forflyttes masse som berører et areal på inntil 1 dekar.

Retningslinjer:

- i. *Til pkt. a: Veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn i vurdering av om et tiltak er i tråd med LNF-formålet.*
- ii. *Til pkt. b: Riving og gjenoppføring av bolig/kårbolig kan tillates dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt*
- iii. *Oppføring av kårbolig bør kun vurderes ved gjennomføring av generasjonsskifte, og bare dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt*

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

- a) Nye driftsbygninger og konstruksjoner i landbruket skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov. Behovet skal dokumenteres og vurderes av kommunen.
- b) Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. For siloer er største tillatte totalhøyde 15 m.
- c) Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus og kårbolig skal plasseres i direkte tilknytning til gårdstun og bør utformes i tråd med lokal byggeskikk. Dersom kommunen vurderer at ønsket lokalisering ikke er forsvarlig ut fra hensyn til jordvern, bo- og driftsmessige forhold og/eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser, kan kommunen kreve annen plassering.
- d) Ny bygning, lagerplass eller uteareal i jord-, skog- eller utmarksnæring kan lokaliseres utenfor tunet, dersom dette er naturlig av hensyn til tiltakets funksjon, og lokaliseringen ikke er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.
- e) Flytting eller oppsplitting av gårdstun er ikke tillatt. Arealer og bygninger som brukes til næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet, tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.

Retningslinjer:

Næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet kan tillattes dersom:

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

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

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

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

- a) Fradeling til, og oppføring av spredt bebyggelse kan bare tillates dersom ny bebyggelse ikke:
 - i. ødelegger eller virker skjemmende på automatisk fredete kulturminner, etter-reformatriske 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 m³ pr. dekar/år).
- c) Det er tillatt med to boenheter per eiendom, enten enebolig med eller uten sekundærleilighet eller tomannsbolig. Ny boenhet på eksisterende boligeiendom kan bare etableres som sekundærleilighet i eksisterende bolig eller ved å bruke eksisterende bygning på eiendommen.
- d) Tillatt grad av utnytting settes til 30 % BYA, men maksimalt 650 m² BYA.
- e) Tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse er tillatt. Det tillates 2 mindre frittliggende garasjer/uthus med totalt inntil 80 m² BYA med 6 og 4 meter maksimal møne- og gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.
- f) Det medregnes 2 biloppstillingsplasser på 18 m² 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 uteoppholdsaktiviteter

Retningslinje

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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



Indre Østfold kommune

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

MEGLEROPPLYSNINGER

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

Matrikelnummer / GID og adresse					Kommunennummer:			3118			
Gnr:	52	Bnr:	673	Fnr:		Snr:		Anr:	18	Lnr:	H0404

Gateadresse:	Postnr.:	Poststed:
Target 8	1830	Askim

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

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

Annet - Kommentar

Indre Østfold Kommune, 06.02.2025



ASKIM KOMMUNE
BYGGESAK OG REGULERING

Østre Linje Arkitekter as
Jernbanegata 6

1830 ASKIM

Org.nr.: NO 840894312 MVA
Vår ref.: 000009/06
Saksnr.: 03/00153
Ark.kode: GBR 52/673
Saksbeh.: Jan Aasdalen
Deres ref.:

Dato: 02.01.2006

yt 3.1.06 JA

FERDIGATTEST

Midlertidig brukstillatelser ble utstedt henholdsvis 13.01.03 og 22.07.03. Anmodning om ferdigattest var kommunen i hende den 19.09.05.

Gjelder: Ombygging / bruksendring i del av Askimtorget. Kontorlokaler i 2. etasje, totalt 22 leiligheter 3. og 4. etasje, trapperom og heis, takterrasse, samt garasjeanlegg med boder i kjeller.
Byggested: Gnr./bnr. 52/673, Torget 8
Tiltakshaver: AFB Eiendom AS
ANSVSØK: Østre Linje Arkitekter as


Følgende kontrolldokumentasjon er lagt til grunn ved utstedelse av ferdigattest:

Anmodning om ferdigattest fra Østre Linje Arkitekter as, datert 14.09.05.
Kontrollerklæring (vedl. G-1) fra Selmer Skanska AS, datert 12.06.03.
Kontrollerklæringer (vedl. G-2) fra Østvent AS, datert henholdsvis 12.06.03 og 11.07.03.
Kontrollerklæring (vedl. G-3) fra Rørleggerservice A/S, datert 09.09.05.
Kontrollerklæring (vedl. G-4) fra OTIS AS, datert 06.06.03.
Kontrollerklæring (vedl. G-5) fra ABB AS, datert 26.06.03.
Kontrollerklæring (vedl. G-6) fra Askim Entreprenør AS, datert 25.06.03.

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

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

Med hilsen


Jan Aasdalen
avd.ingeniør

Kopi til: AFB Eiendom AS, Postboks 1039, 1803 ASKIM

Vedlegg: Orientering om klagerett

ASKIM KOMMUNE Servicetorg 69 81 91 00

Besøksadresse:
Rådhuset, 1. etg.
Kirkegt. 5

Postadresse:
Postboks C,
1801 Askim

Telefaks:
69 88 06 50

Bankgiro:
1100 07 00284

Postgiro skatt:
78855 05 01243

E-post adresse: postmottak@askim.kommune.no

KLAGERETT

De har rett til å påklage vedtaket til ovennevnte klageinstans. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Det er tilstrekkelig at klage er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes til det forvaltningsorgan som er avsender av denne meldingen. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. De bør også nevne Deres begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom de klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom fram. Om De har særlig grunn til det, kan De søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. De bør derfor i tilfelle opplyse hvorfor de ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom De får klagen avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De ikke etterpå bringe saken inn for Stortingets ombudsmann for forvaltningen.

UTSETTING AV VEDTAKET

Selv om det er klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

RETT TIL Å SE SAKENS DOKUMENTER OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De må i tilfelle vende Dem til det forvaltningsorgan som er avsender av denne meldingen. Der kan De også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Også ellers ha forvaltningsorganene plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for Deres rettigheter og plikter innen organets saksområde.

KOSTNADER VED KLAGESAKEN

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller vedkommende advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand. Men dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil om nødvendig gjøre Dem oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.



ASKIM KOMMUNE

BYGGESAK OG REGULERING

Org.nr.: NO 840894312 MVA
Vår ref.: 005862/03
Saksnr.: 03/00153
Ark.kode: GBR 52/673
Saksbeh.: Jan Aasdalen
Deres ref.:

Dato: 22.07.03

ut 23.7.03 JA

Østre Linje Arkitekter as
Jernbanegata 6

1830 ASKIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Rammetillatelse ble gitt den 10.06.02 og igangsettingstillatelse den 22.07.02. Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for kontorlokalene i 2. etg. den 13.01.03. Anmodning om midlertidig brukstillatelse for resterende deler av tiltaket (boligdelen), ble mottatt her den 07.07.03. Svar på anmodningen ble gitt av kommunen i fax av 10.07.03. Minibrev datert 11.07.03 fra Østre Linje Arkitekter as vedlagt etterlyst sluttokumentasjon ble mottatt her den 21.07.03.

Gjelder: **Ombygging / bruksendring i Askimtorget; Boligdelen (22 leiligheter) inkl. tilhørende trapperom, garasjeanlegg og boder i kjeller, samt heis og takterrasse .**

Byggested: **Gnr./bnr. 52/673, Torget 8**

Tiltakshaver: AFB Eiendom AS, Eidsbergveien 5, 1830 Askim

ANSVSØK: Østre Linje Arkitekter as, Jernbanegata 6, 1830 Askim

Følgende dokumentasjon danner grunnlaget for utstedelse av midlertidig brukstillatelse for angjeldende del av dette tiltaket:

Anmodning om midlertidig brukstillatelse for boligdelen inkl. tilhørende parkeringskjeller, boder, heis og takterrasse , fra Østre Linje Arkitekter as, datert 04.07.03.

Kontrollerklæring fra Selmer Skanska AS (KUT innv. bygn. messige arbeider, samt fasader og takoppbygg), datert 12.06.03.

Kontrollerklæring (KUT 360.3) fra Østvent AS, datert 12.06.03, samt supplerende kontroll-erklæring av 11.07.03.

Kontrollerklæring (KUT 311.3 og 312.3) fra Rørleggerservice AS, datert 11.06.03. (NB Undertegnede har tilføyd uteglemt 312.3-kode på innsendte kontrollerklæring. Dette har skjedd i samråd med Rørleggerservice A/S ved Svein Mølmshaug den 22.07.03).

Kontrollerklæring (KUT 650.3) fra OTIS AS, datert 06.06.03.

Kontrollerklæring (KUT 541.2) fra ABB Building Systems AS, datert 26.06.03.

Kontrollerklæring (KUT 150.1, 181.1 og 930.1) fra Askim Entreprenør AS, datert 25.06.03.

Avtale om parkering innenfor Torget Eiendoms arealer, datert 14.07.03.

Bankgaranti for manglende opparbeidelse av utearealer, utstedt den 11.07.03.

Under forutsetning at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte deler av tiltaket.

ASKIM KOMMUNE Servicetorg 69 81 91 00

Besøksadresse:
Rådhuset, 1. etg.
Kirkegt. 5

Postadresse:
Postboks C,
1801 Askim

Telefaks:
69 88 06 50

Bankgiro:
1100 07 00284

Postgiro skatt:
78855 05 01243

E-post adresse: postmottak@askim.kommune.no

Følgende arbeider gjenstår:

Opparbeidelse av utearealer.

Noe utstyrsmonasje (sanitær).

Frist for ferdig opparbeidelse av utearealene settes til den 01.12.03. Gjenstående utstyrsmonasje må være utført innen den 22.08.03. Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at alle arbeider er ferdigstilt.

Med hilsen



Jan Aasdalen
avd.ingeniør

Kopi til:

AFB Eiendom AS, Eidsbergveien 5, 1830 ASKIM

ABB AS, Vangsveien 10 E, 1803 ASKIM

Askim Entreprenør AS, Postboks 404, 1802 ASKIM

OTIS AS, Postboks 94, 2301 HAMAR

Rørleggeraservice A/S, Postboks 57, 1804 SPYDEBERG

Selmer Skanska AS, Postboks 533, 1703 SARPSBORG

Østvent AS, Postboks 6155 Etterstad, 0602 OSLO

Indre Østfold Ligningskontor, Postboks 243, 1802 Askim

Brann og redning v / Per Fjeldstad, sentrallageret

Teknisk drift v / Ruth Schau, sentrallageret
IØR v / Ole Chr. Borgeraas, sentrallageret

Vedlegg:

Orientering om klagerett.

Ett sett av innsendte papirer returneres til ansvarlig søker.

KLAGERETT

De har rett til å påklage vedtaket til ovennevnte klageinstans. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Det er tilstrekkelig at klage er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes til det forvaltningsorgan som er avsender av denne meldingen. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. De bør også nevne Deres begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom de klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom fram. Om De har særlig grunn til det, kan De søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. De bør derfor i tilfelle opplyse hvorfor de ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom De får klagen avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De ikke etterpå bringe saken inn for Stortingets ombudsmann for forvaltningen.

UTSETTING AV VEDTAKET

Selv om det er klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

RETT TIL Å SE SAKENS DOKUMENTER OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De må i tilfelle vende Dem til det forvaltningsorgan som er avsender av denne meldingen. Der kan De også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Også ellers ha forvaltningsorganene plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for Deres rettigheter og plikter innen organets saksområde.

KOSTNADER VED KLAGESAKEN

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller vedkommende advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand. Men dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil om nødvendig gjøre Dem oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.



ASKIM KOMMUNE
BYGGESAK OG REGULERING

Org.nr.: NO 840894312 MVA
Vår ref.: 000186/03
Saksnr.: 03/00153
Ark.kode: GBR 52/673
Saksbeh.: Jan Aasdalen
Deres ref.:

Dato: 13.01.03

ut 14.01.03 JAA

Østre Linje Arkitekter as
Jernbanegata 6

1830 ASKIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Rammetillatelse ble gitt den 10.06.02 og igangsettingstillatelse den 22.07.02. Anmodning om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket (kontorlokaler i 2. etg.) ble mottatt her den 19.12.02.

Gjelder: **Kontorlokaler i 2 etg.** (§93c. bruksendr./ombygging til kontorformål).
Byggested: **Gnr./bnr. 52/673, Torget 8**
Tiltakshaver: AFB Eiendom AS, Eidsbergveien 5, 1830 Askim
ANSVSØK: Østre Linje Arkitekter as, Jernbanegata 6, 1830 Askim

Følgende kontrolldokumentasjon danner grunnlaget for utstedelse av midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket:

Anmodning om midl. brukstillatelse for deler av tiltaket fra Østre Linje Arkitekter as, datert 19.12.02.

Kontrollerklæring (KUT innvendige bygningsmessige arbeider) fra Selmer Skanska AS, datert 10.12.02.

Kontrollerklæring fra Rørleggerservice A/S (KUT 311.3 og 312.3), datert 19.12.02.

Kontrollerklæring fra ABB AS Askim (KUT 541.3 og 542.3), datert 18.12.02.

Kontrollerklæring fra Østvent AS (KUT 360.3 og 510.3), datert 19.12.02.

Vedl. D-1 og D-2 (som bygget tegninger).

Under forutsetning at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte kontorlokaler.

Med hilsen

Jan Aasdalen
avd.ingeniør

Kopi til:
AFB Eiendom AS, Eidsbergveien 5, 1830 ASKIM

Vedlegg: Orientering om klagerett.

ASKIM KOMMUNE Servicetorg 69 81 91 00

Besøksadresse:
Rådhuset, 1. etg.
Kirkegt. 5

Postadresse:
Postboks C,
1801 Askim

Telefaks:
69 88 06 50

Bankgiro:
1100 07 00284

Postgiro skatt:
78855 05 01243

E-post adresse: postmottak@askim.kommune.no

KLAGERETT

De har rett til å påklage vedtaket til ovennevnte klageinstans. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Det er tilstrekkelig at klage er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes til det forvaltningsorgan som er avsender av denne meldingen. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. De bør også nevne Deres begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom de klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom fram. Om De har særlig grunn til det, kan De søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. De bør derfor i tilfelle opplyse hvorfor de ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom De får klagen avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De ikke etterpå bringe saken inn for Stortingets ombudsmann for forvaltningen.

UTSETTING AV VEDTAKET

Selv om det er klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

RETT TIL Å SE SAKENS DOKUMENTER OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De må i tilfelle vende Dem til det forvaltningsorgan som er avsender av denne meldingen. Der kan De også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Også ellers ha forvaltningsorganene plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for Deres rettigheter og plikter innen organets saksområde.

KOSTNADER VED KLAGESAKEN

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller vedkommende advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand. Men dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil om nødvendig gjøre Dem oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.



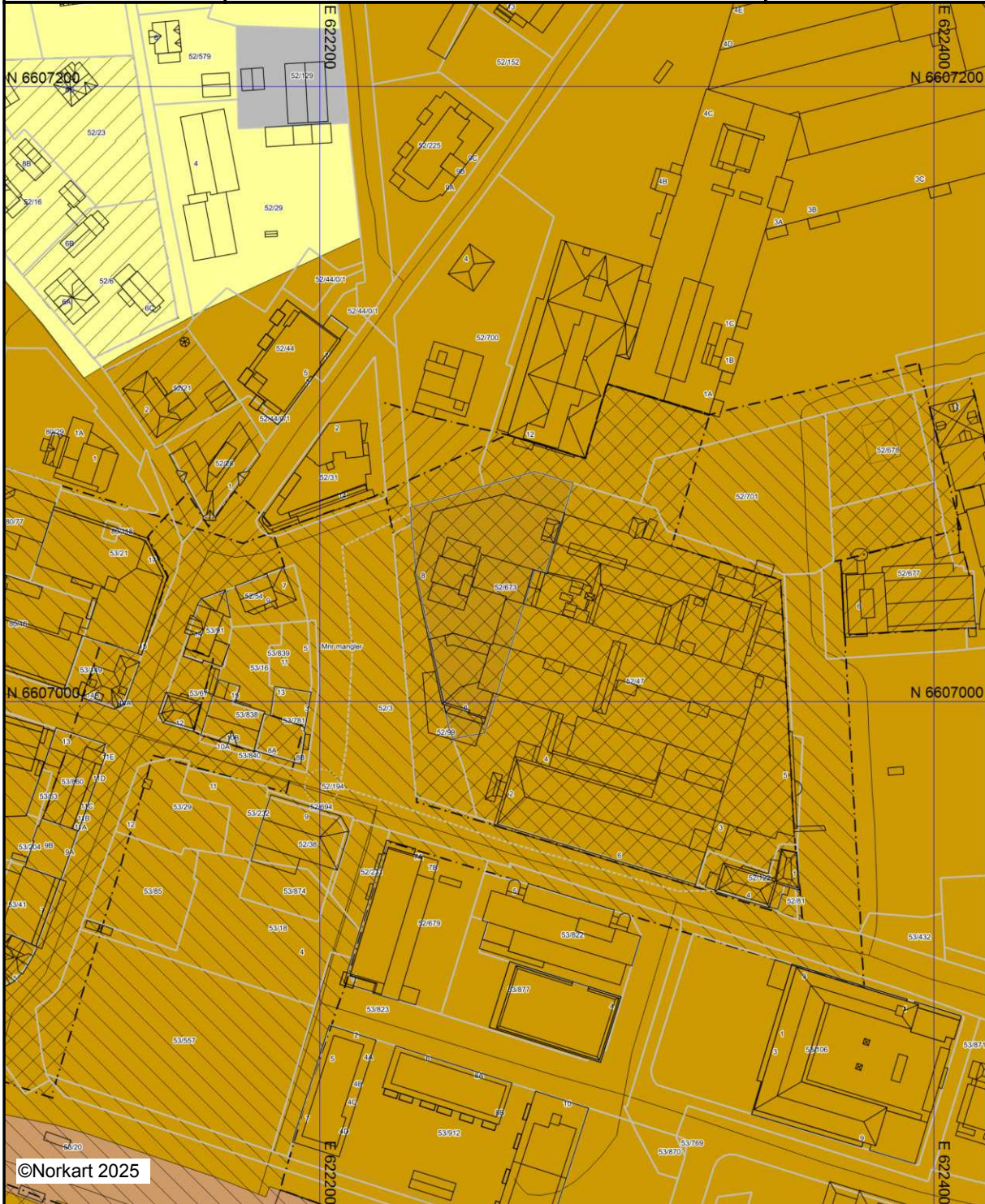
Kommuneplankart



Indre Østfold kommune

Eiendom: 52/673/0/18
Adresse: Torget 8
Utskriftsdato: 06.02.2025
Målestokk: 1:2000

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

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Gjennomføringgrense
-  Gjennomføringsone - Omforming
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Jernbane - nåværende



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 06.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	52	Bruksnr.	673	Festenr.		Seksjonsnr.	18
Adresse	Torget 8, 1830 ASKIM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

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.



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	52	Bruksnr.	673	Festenr.		Seksjonsnr.	18
Adresse	Torget 8, 1830 ASKIM								

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
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06.02.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf		
Delarealer	Delareal	2 640 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H570_4-2	
Delarealer	Delareal	2 640 m ²	
	KPHensynsonenavn	H820_2	
	KPGjennomføring	Omforming	
Delarealer	Delareal	2 640 m ²	
	Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende	
	Områdenavn	SF2-1	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	012419990003
Navn	"Kulturparken", bad, kulturhus, barnehage og forretninger
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.07.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/840/19990003_Bestemmelser.PDF
Delarealer	Delareal 877 m ² Formål Forretning
	Delareal 60 m ² Formål Annen veigrunn
	Delareal 1 386 m ² Formål Bolig/Forretning

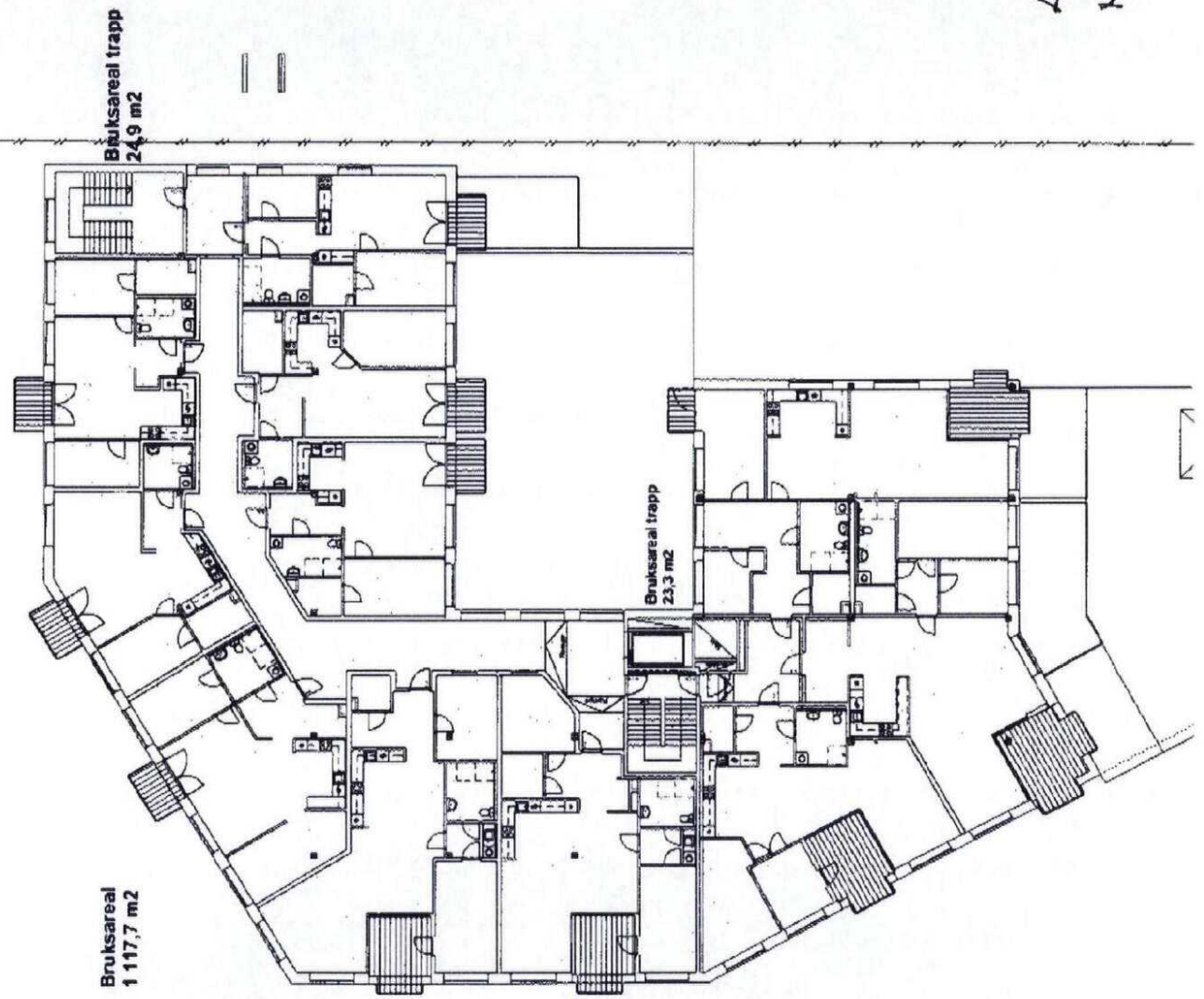
Id	012420020003
Navn	Området mellom Henstad Plass og Edwin Ruuds gate
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6585/012420020003%20Bestemmelser%20Planendring%2007.07.23.pdf - https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6586/20020003_Bestemmelser.PDF
Delarealer	Delareal 239 m ² Formål Gatetun Feltnavn T 1

	Delareal 78 m ² Formål Felles avkjørsel Feltnavn F2
--	---

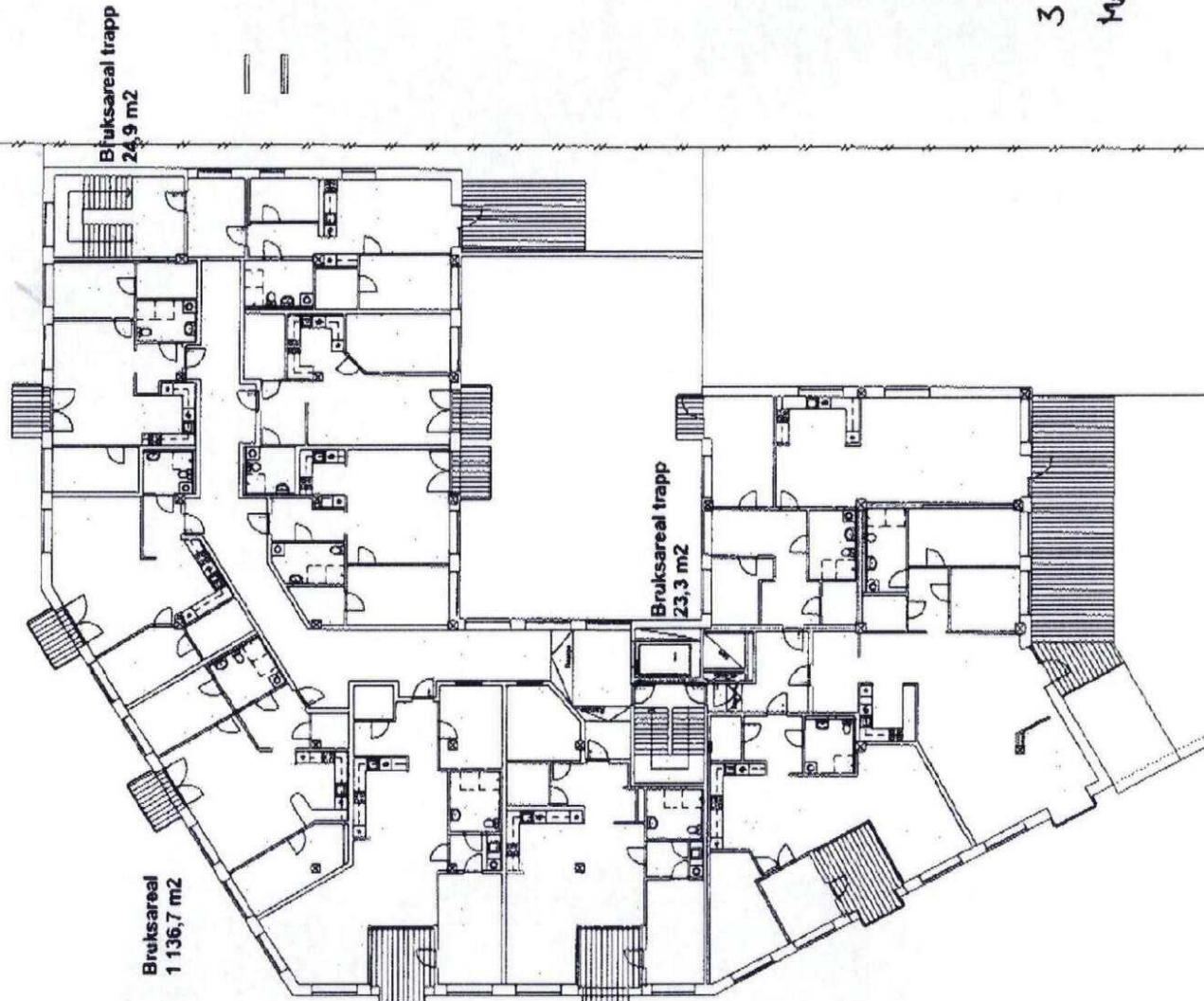
Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	012420150006
Navn	Detaljregulering for vestre del av Askim Næringspark, gbnr 52/400 m.fl.
Status	10 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Plantype	Detaljregulering



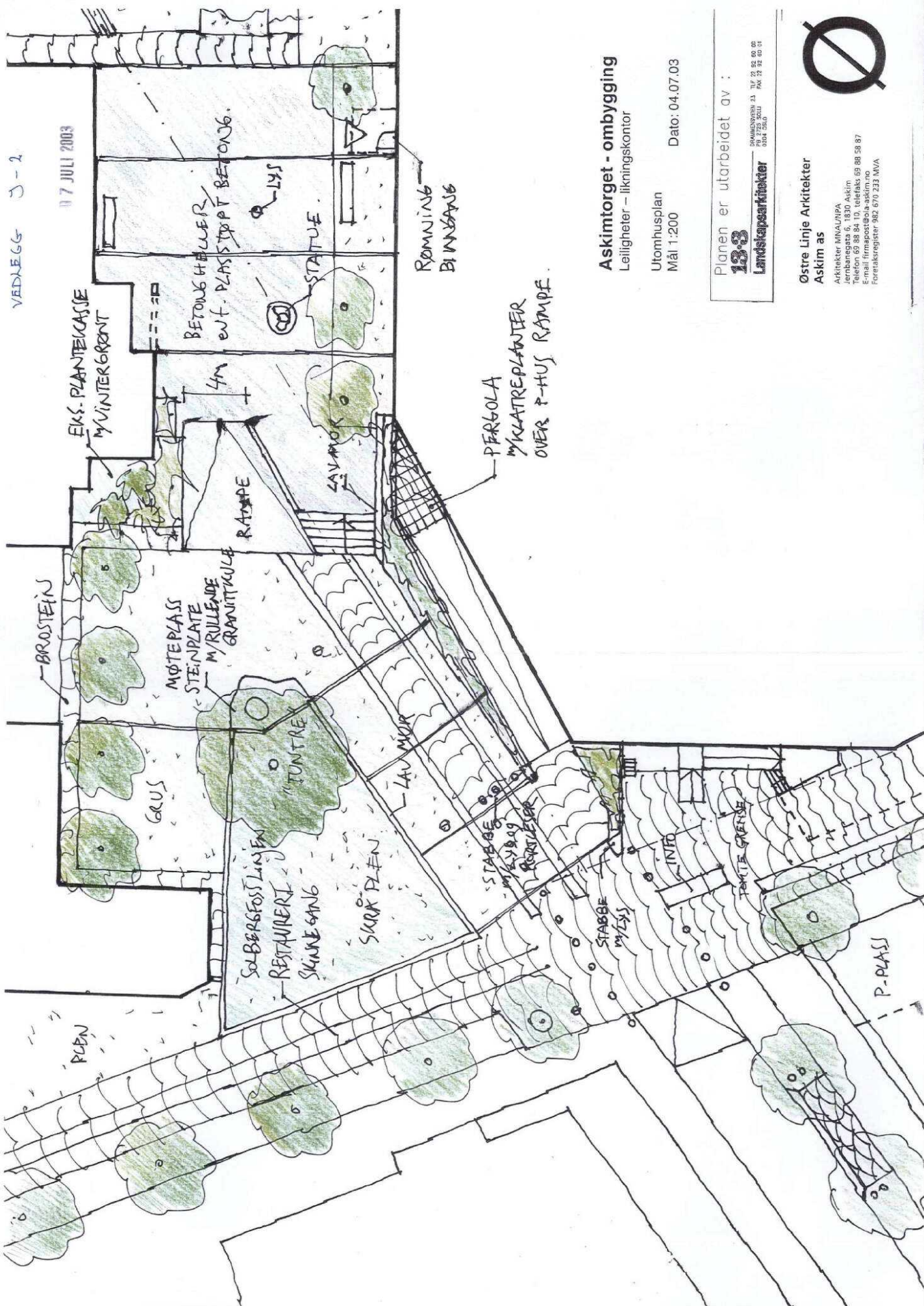
A. ETASJE
MÅT 1:300



3. ETASJE
 MÅL 1:300

VEDLEGG 3-2

17 JULI 2003



Askimtorget - ombygging
 Leiligheter – likningskontor

Utomhusplan
 Mål 1:200

Dato: 04.07.03

Planen er utarbeidet av:

183

Landskapsarkitekter

DRAMMENSVEI 23 TEL 22 52 00 00
 0404 0404 FAX 22 52 00 01
 0404 236.0

Østre Linje Arkitekter
 Askim as

Arkitekt MNA/NPA
 Jernbanegata 6, 1830 Askim
 Telefon 69 88 84 10, telefax 69 88 58 87
 E-mail firmapost@ola-askim.no
 Foretaksregister 982 670 232 MVA

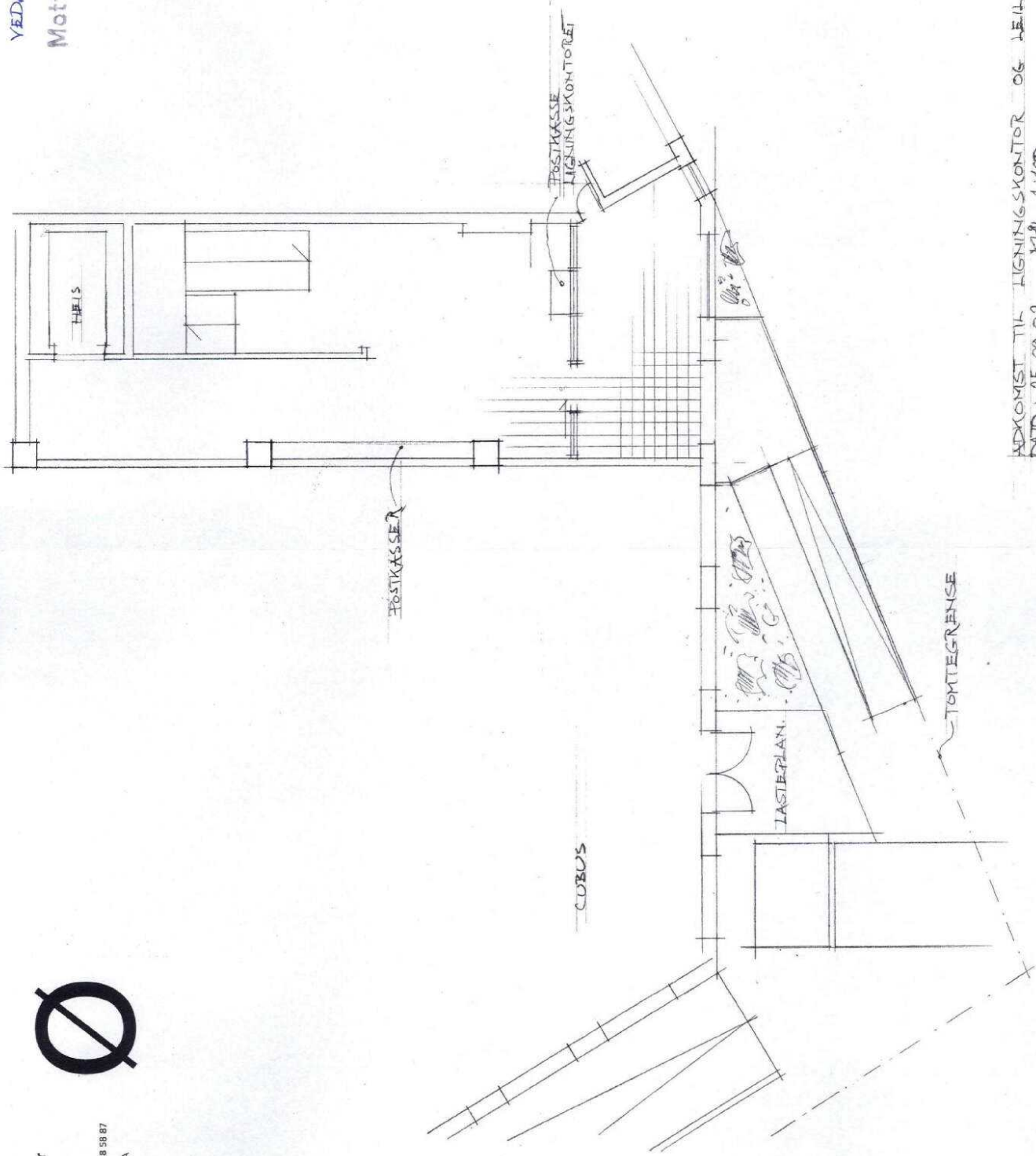


VEDLEGG D1

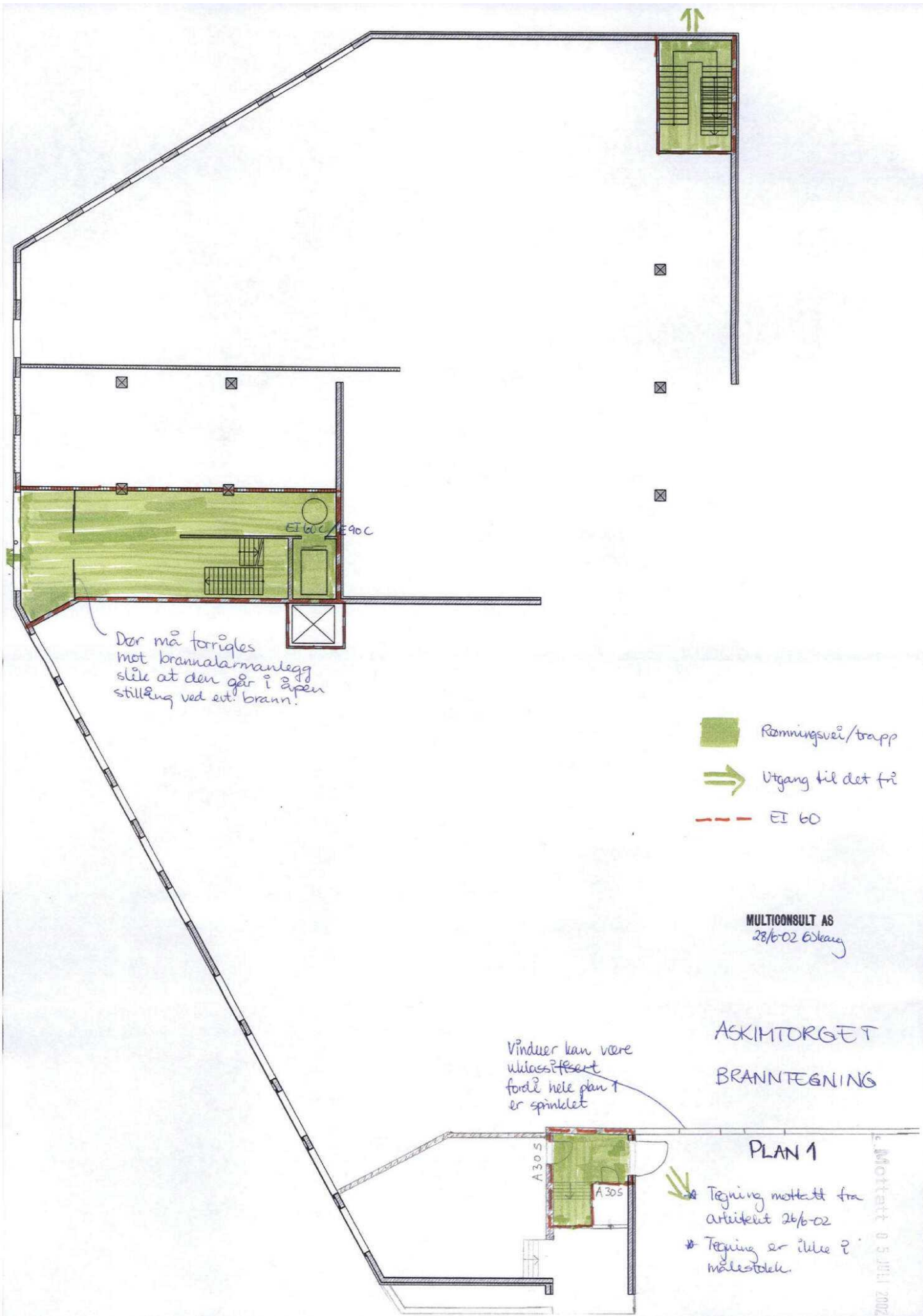
Mottatt 19 DES. 2002



Østre Linje Arkitekter
Askim as
Arkitekter MVA/INPA
Jernbanegata 6, 1830 Askim
Telefon 69 88 84 10, telefax 69 88 58 87
E-mail firmapost@ola-askim.no
Foretaksregister 982 670 233 MVA



ADKOMST TIL LIGNINGSKONTOR OG LEILIGHETER
DATO: 25.09.02 KVL 1:100



Dør må forrigles mot brannalarmanlegg slik at den går i åpen stilling ved evt. brann.

- Rømningsvei/trapp
- Utgang til det fri
- EI 60

MULTICONSULT AS
28/6-02 Ekleang

ASKIMTORGET
BRANNTEGNING

Vinduer kan være utlassifisert fordi hele plan 1 er sprinklet

PLAN 1

Tegning mottatt fra arkitekt 26/6-02
* Tegning er ikke i målestokk.

Mottatt 05 JULI 2002



Dør bør stå inn i bygningen.

Det må være sluse mellom kontor og trapperom Tr 2.

- Rømningsutgang
- Rømningsvei/trapp
- ▨ Rømningskorridor/sluse
- - - EI 60 konstruksjon

Evt. glass i vegg rundt ekspedisjon kan være E 30 ppx fullsprinkling av arealene.

MULTICONSULT AS
23/6-02 Etlauv

ÅSKIMTORGET
BRANNTESNING
PLAN 2

- * Tegning mottatt fra arkitekt 26/6-02
- * Tegning er ikke i målestokk.

Det må være sluse mellom kontor og trapperom Tr 2.



- Rømningsutgang
- Rømningsvei/trapp
- ▨ Rømningskorridor (sluse)
- - - EI 60 konstruksjon

MULTICONSULT AS
28/6-02 G&S&G

ASKIMTORGET
BRANNTEGNING

PLAN 3

* Tegning mottatt fra
arkitektet 26/6-02
* Tegning er ikke i
målestokk.



- Rømningsutgang
- Rømningsvei/trapp
- ▨ Rømningskorridor (sluise)
- - - EI 60 konstruksjon

MULTICONSULT AS
28/6-02 b.s.kvang

ASKIMTORGET
BRANNTEGNING

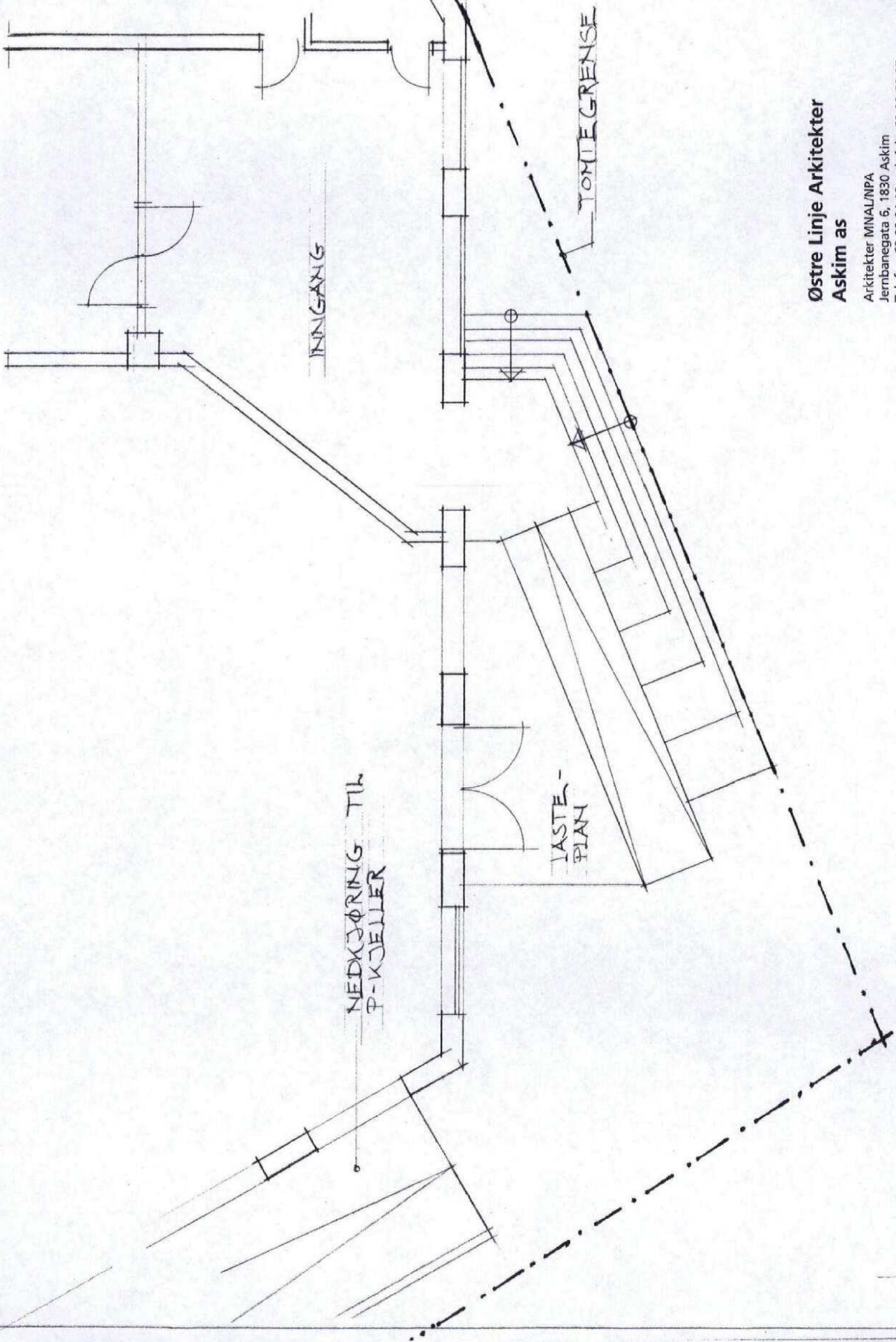
PLAN 4

* Tegning mottatt fra
arkitekt 26/6-02
* Tegninger ikke i
målestokk.

Mottatt 05 JULI 2002

J-2

Mottatt 24 JUNI 2002



Østre Linje Arkitekter
Askim as

Arkitekt MNA/NPA
Jernbanegata 6, 1830 Askim
Telefon 69 88 84 10, telefaks 69 88 58 87
E-mail firmapost@ole-askim.no
Foretaksregister 982 670 233 MVA

NEDKJØRING TIL
P-KJELLER

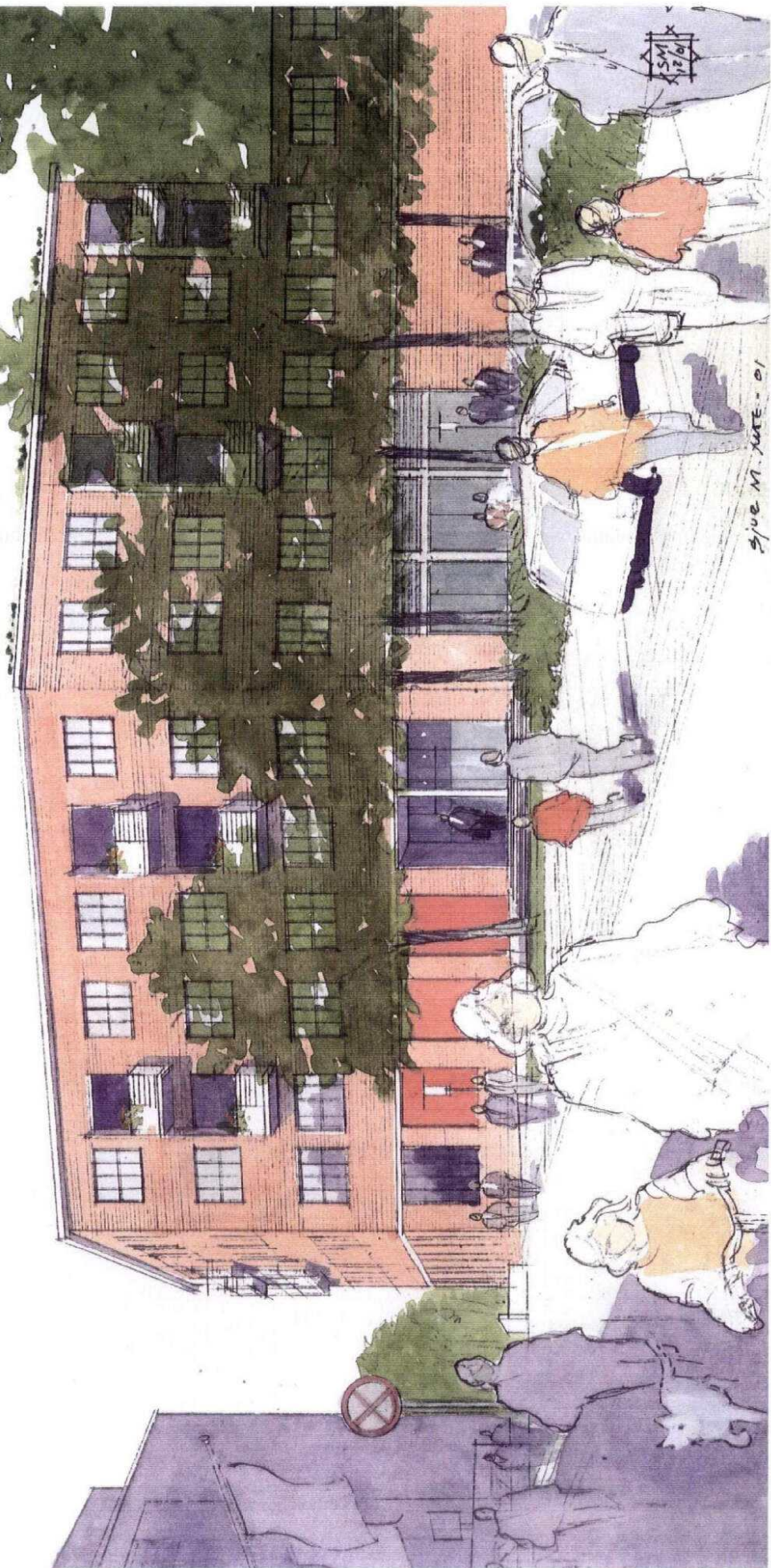
FASTE-
PLAN

INNANGANG

TOMTEGRENSE

ASKIMTORGET - INNANGANG
MÅL 1:100 DATO: 10.05.02

Mottatt 27 FEB. 2002

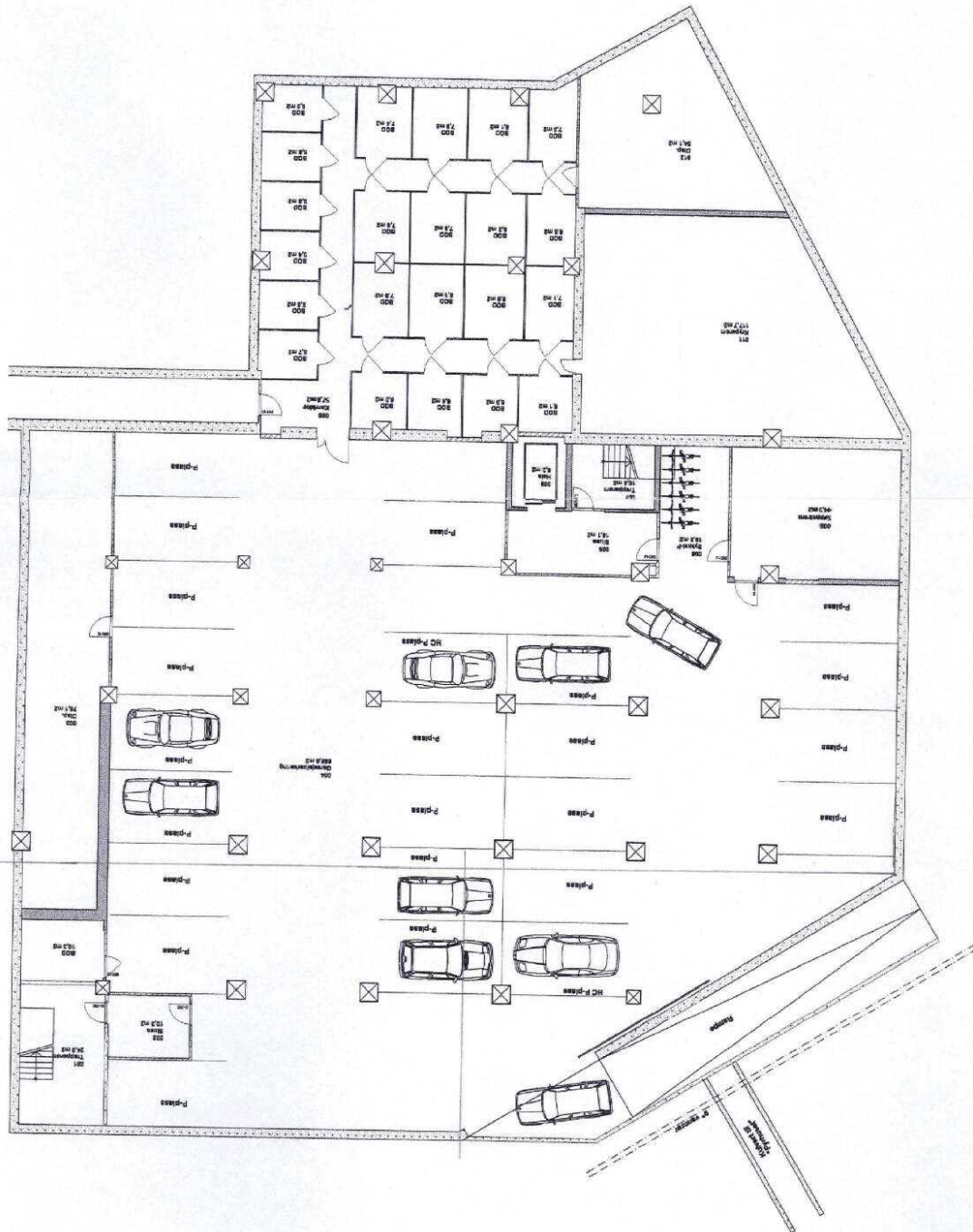


LEILIGHETER
Askimtorget

Østre Linje Arkitekter
Askim as
Arkitektfirma/NSA
Tromsøveien 6, 1800 Askim
E-post: firmapost@ostrelinje.no
Foretaksregister 682 670 233

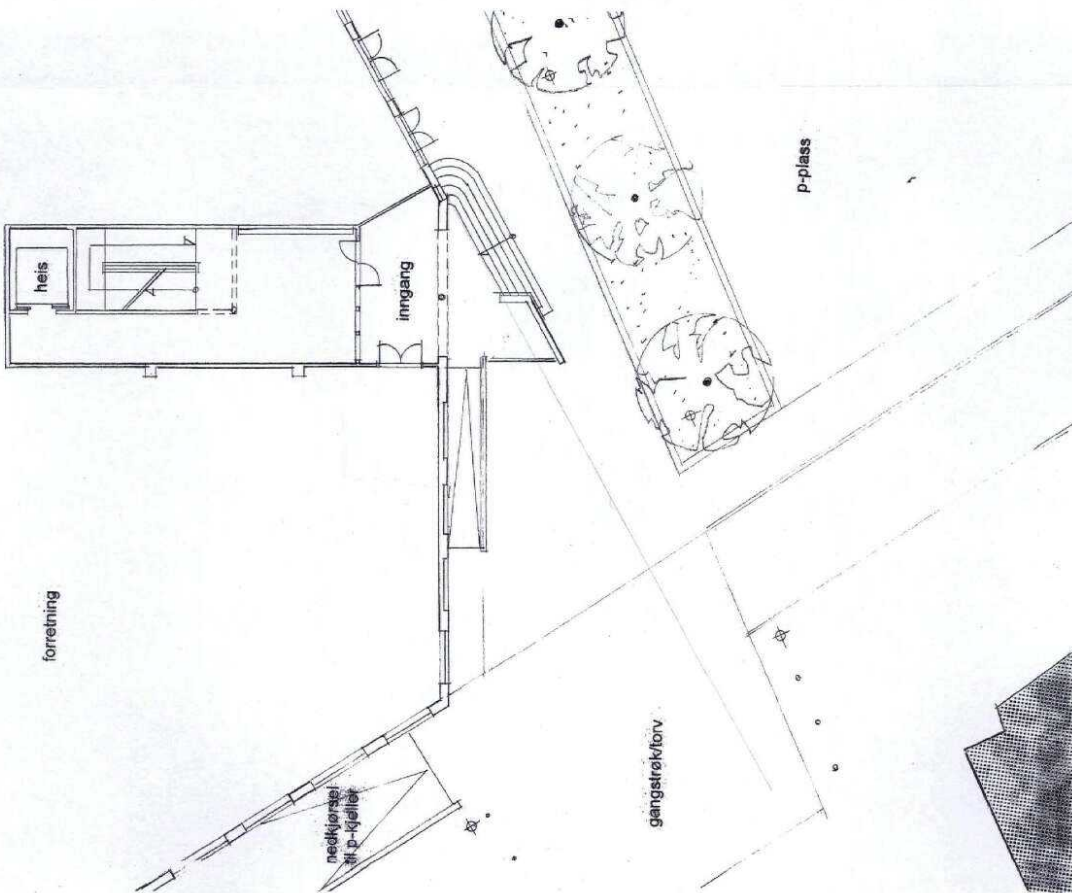


VEDLEGG: D1



Mottatt 27 FEB. 2002

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
KATEGORI: RAMMESØKNAD		TEGNING: PLAN U.-ETASJE	Østre Linje Arkitekter
PROSJEKT: Leigheter Askimtorget.		BYGGHERR: AFB Eiendom A/S Oslovn 93 1815 Askim	Askim as
SAK NR.: 1007	SIGN.: K.E.M.	KONTR.:	<p>Arkitekt MAA/APP: Askim as Telefon 08 88 84 10, fax 08 88 88 87 E-mail firmapost@askim.no Foretaksregister 982 070 233 MVA</p>
		MAÅL: 1 : 200	TEGN. NR.: A-100
		DATE: 22.02.02	REV:



Mottatt 27 FEB. 2002

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
KATEGORI: RAMMESØKNAD	TEGNING: INGANGSPARTI I 1. ETASJE	Østre Linje Arkitekter Askim as Arkitekt: MAA/AVA Postboks 10 Tvedestrand 4810, Tvedestrand 4810 E-mail: firmepost@ostrelinje.no Telefon: 982 670 233 MVA	
PROSJEKT: Leiligheter Askimtorget.	BYGGHERRE: AFB Eiendom A/S Oslovn 93 1815 Askim		
SAK NR: 1007	SEGN: K.E.M.		
	MAÅL: 1 : 200		
	TEGN. NR.:	A-101	REV.:

VEDRÆGG: D-1



Mottatt 27 FEB. 2002

Sign:



Østre Linje Arkitekter

Askim as

Arkitektor MMU/AVA
Lokalen 08 88 01 10, Isbjørns 08 88 98 87
E-mail: fms@ostrelinje-astim.no
Forhåndsavgift: 962 670 233 NOK

TEGN. MÅL: 1 : 200
REV. A-103

Rev.: Navnet på den gjeldende versjonen

KATEGORI: RAMESØKNAD

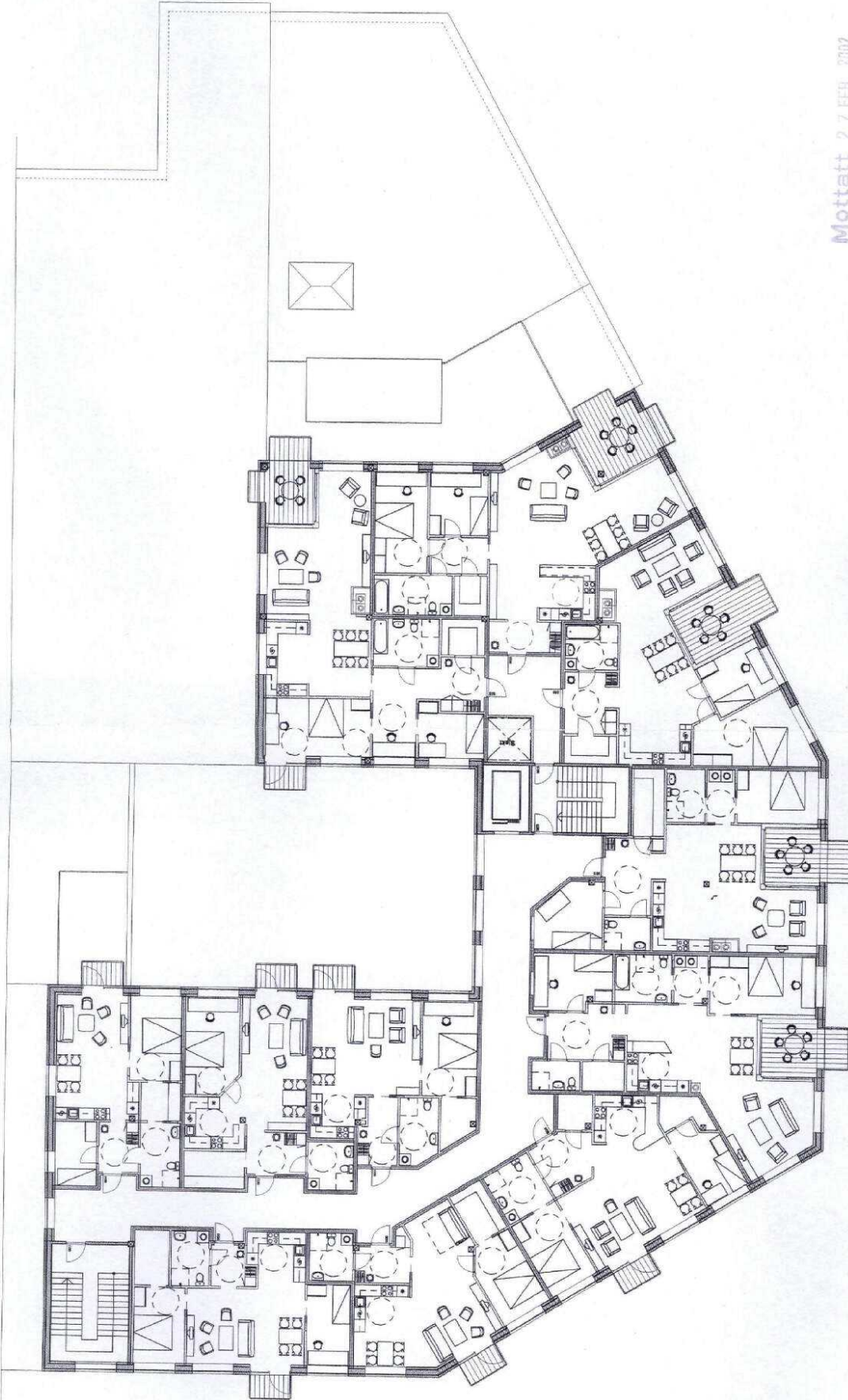
PROSJEKT: Leiligheter Askimtorget.

SAK NR: 1007

TEGNING: PLAN 3.-ETASJE

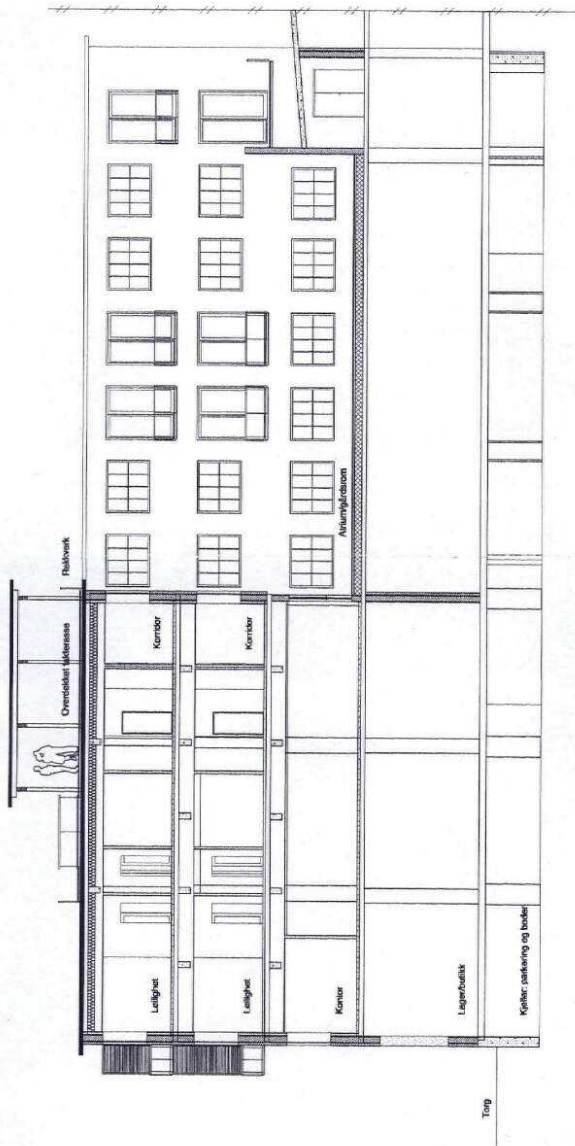
BYGGHERR: AFB Elendom A/S
Oslovn 93
1815 Askim

TEGN. MÅL: 1 : 200
REV. A-103



Mottatt 27 FEBR. 2002

Rev.:	Dato:	Rev.:	Rev.:
KATEGORI: RAMMESØKNAD	TEGNING: PLAN 4.-ETASJE	Rev.:	Rev.:
PROSJEKT: Leiligheter Askimtorget.	BYGGHERRE: AFB Eiendom A/S Oslovn 93 1815 Askim	Rev.:	Rev.:
SAK NR.: 1007	SIGN.: K.E.M.	Rev.:	Rev.:
	DATE: 22.02.02	Rev.:	Rev.:
	MÅL: 1 : 200	Rev.:	Rev.:
	TEGN. NR.: A-104	Rev.:	Rev.:
	Ø	Rev.:	Rev.:
	Østre Linje Arkitekter Askim as	Rev.:	Rev.:
	Arkitekt: MAL/AGA	Rev.:	Rev.:
	Arkitekt: MAL/AGA	Rev.:	Rev.:
	Telefon: 98 58 58 87	Rev.:	Rev.:
	E-mail: f.m.p.m@ostrelinje-askim.no	Rev.:	Rev.:
	Foresattsgate 98c 070 233 MVA	Rev.:	Rev.:

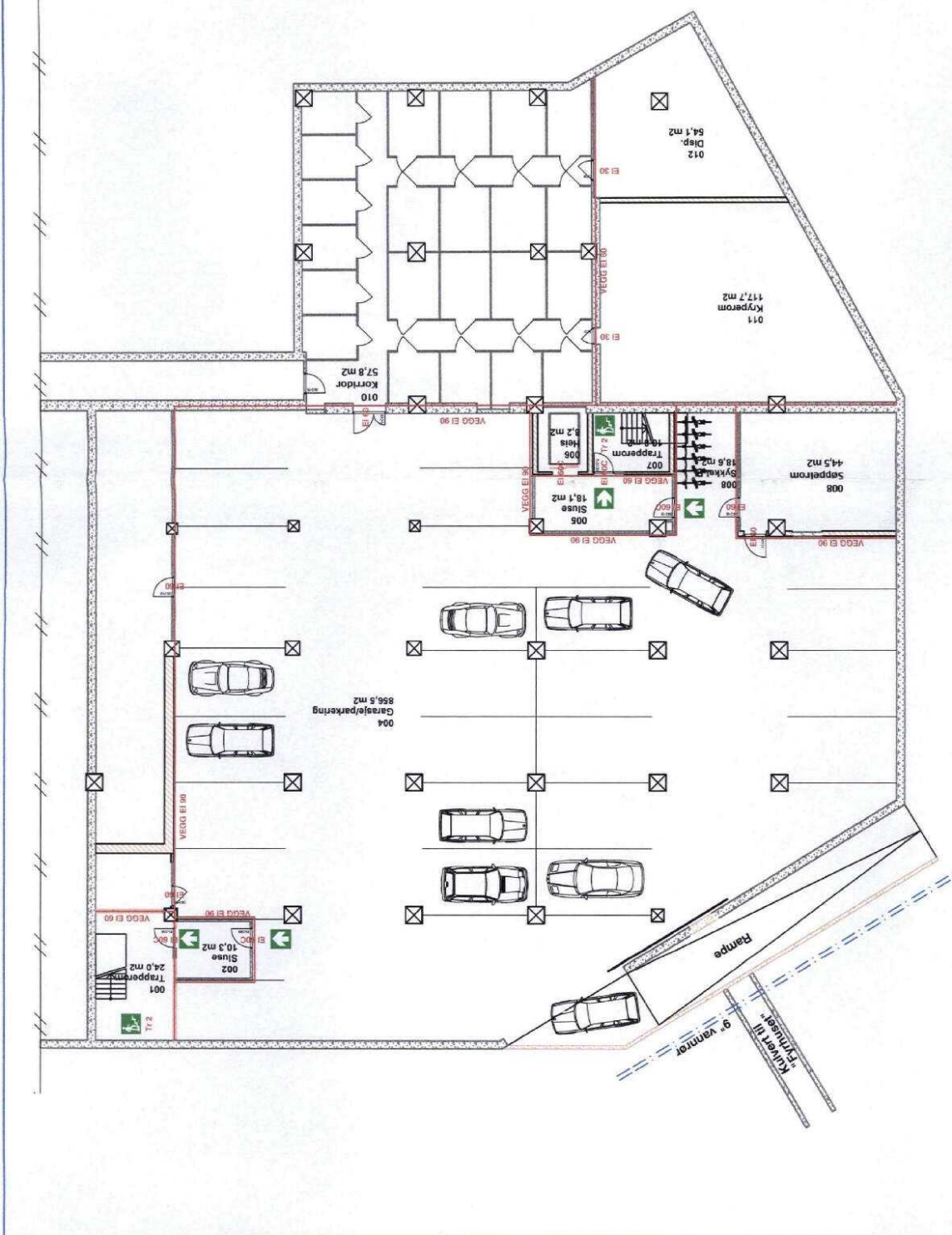


Mottatt 27 FEB. 2002

Rev:	Dato:	Revisjon/gjeldr.	Sign:
KATEGORI: RAMMESØKNAD	TEGNING: SNITT	Østre Linje Arkitekter Askim as	
PROSJEKT: Leiligheter Askimtorget.	BYGGHERR: AFB Elendom A/S Oslovn 93 1815 Askim	Arkitekt: MNA/NSA Jernbanevei, 1830 Askim Tlf: 91 80 10 00 E-mail: firmapost@askim.no Forbrukertorget 912 670 233 MVA	
SAK NR: 1007	SIGN: K.E.M.	MAÅL: 1 : 200	TEGN NR: A-131
	KONTR:	DATE: 22.02.02	REV:

VEDLEGG : D9

Mottatt 7 FEB. 2002

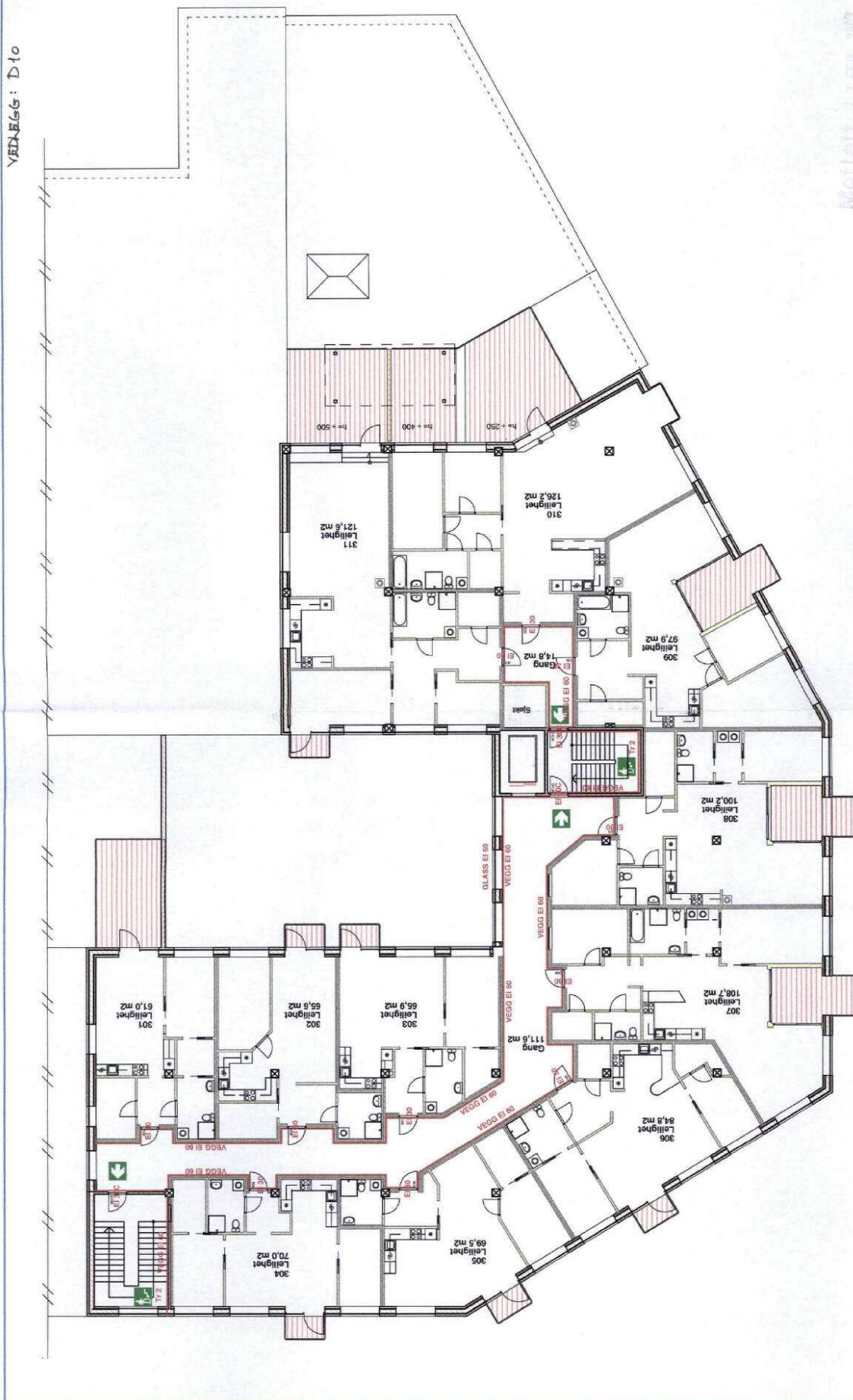


Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
KATEGORI:	RAMMESØKNAD	TEGNING:	BRANNTEGNING
PROSJEKT:	Leiligheter Askimtorget.	BYGGHERR:	PLAN U-ETASJE.
SAK NR:	1007	BYGGHERR:	AFB Eiendom A/S
		BYGGHERR:	Oslovn 93
		BYGGHERR:	1815 Askim
		BYGGHERR:	SIGR. K.E.M.
		BYGGHERR:	KONTR.
		BYGGHERR:	MÅL: 1 : 200
		BYGGHERR:	TEGN. NR. A-100B
		BYGGHERR:	REV:



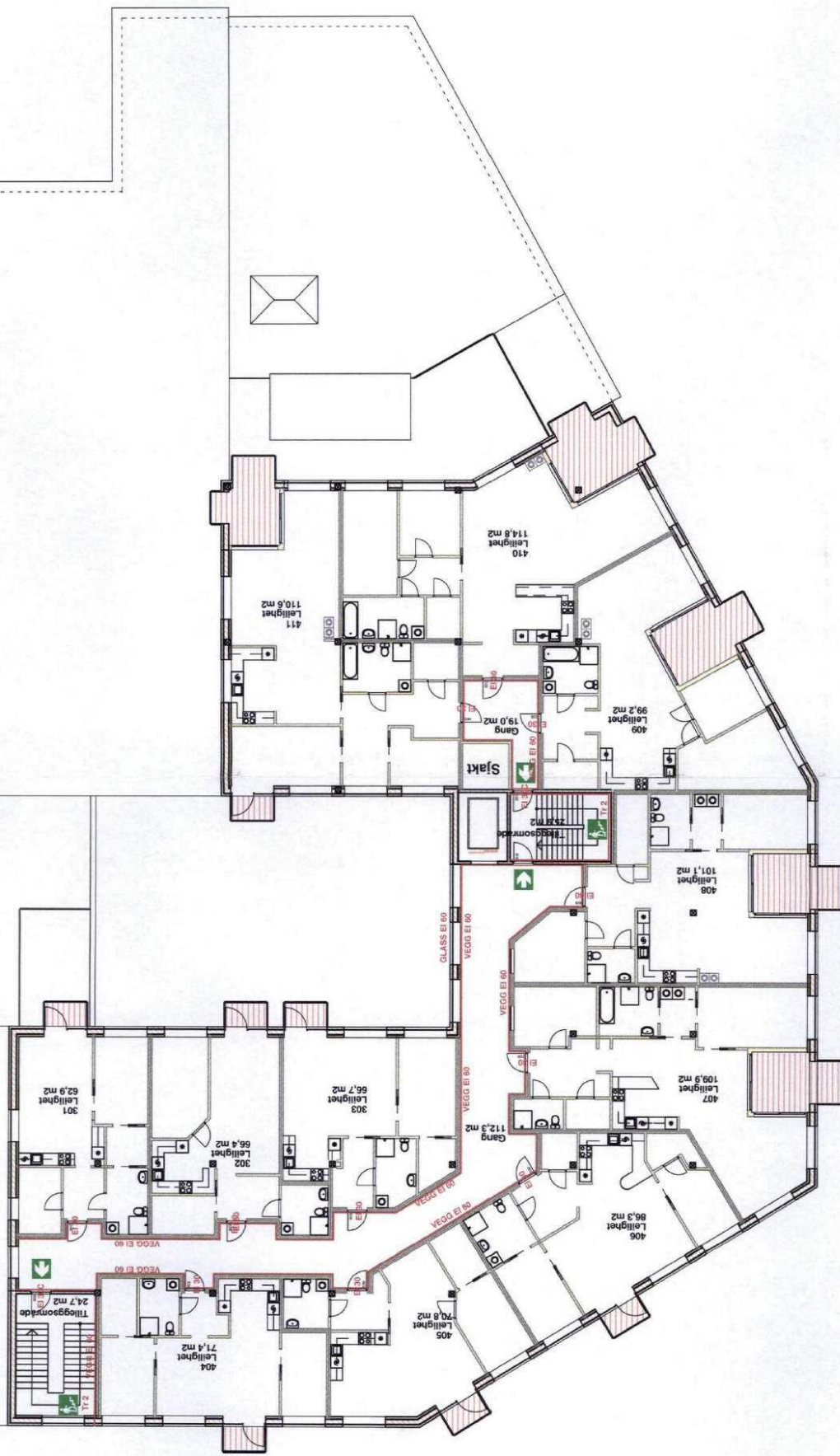
VEDLEGG: D10

Mottatt 7. FEB. 2012



Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
KATEGORI:	BRANNTEGNING:	Østre Linje Arkitekter	
RAMMESØKNAD	TEGNING:	Askim as	
PROSJEKT:	BYGGHERRE:	AFB Eiendom A/S	Adresse: MULLERGA Jernbaneplassen, 1850 Askim Telefon: 09 88 04 10, Telefax: 09 88 08 87 E-post: askim@ostrelinje.no Forretningsfører: 022 870 233 MVA
Leiligheter	PROSJEKT:	1815 Askim	DATO: 22.02.02 MÅL: 1 : 200 TEGN. NR.: A-103B REV.
Askimtorget.	SÅRNUMR:	1007	
	SGR:	K.E.M.	KONTR.:

VEDLEGG: D11



Rev.:	Date:	Revisjonen gjelder:	Sign:
KATEGORI:	RAMMESØKNAD	TEGNINGS:	BRANNTEGNING
PROSJEKT:	Leiligheter Askimtorget.	PLAN 4-ETASJE.	
BYGGHERRE:	AFB Eiendom A/S		
PROSJEKT:	Oslovn 93		
1815 Askim			
SAK NR:	1007	KONTR:	K.E.M.
		DAT:	22.02.02
		MAL:	1 : 200
		TEGN. NR:	A-104B
		REV:	

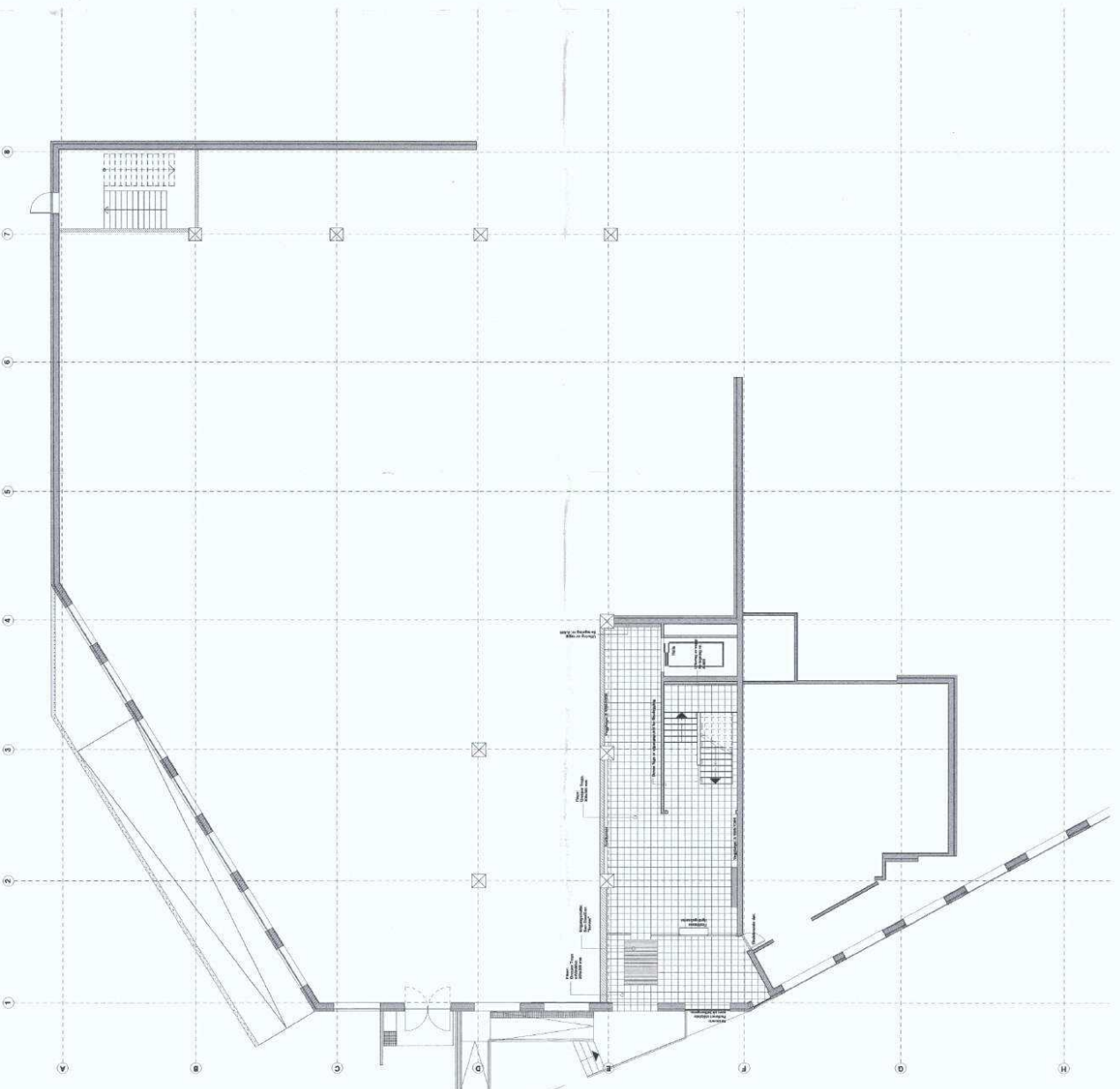


VEDLEGG: E-2

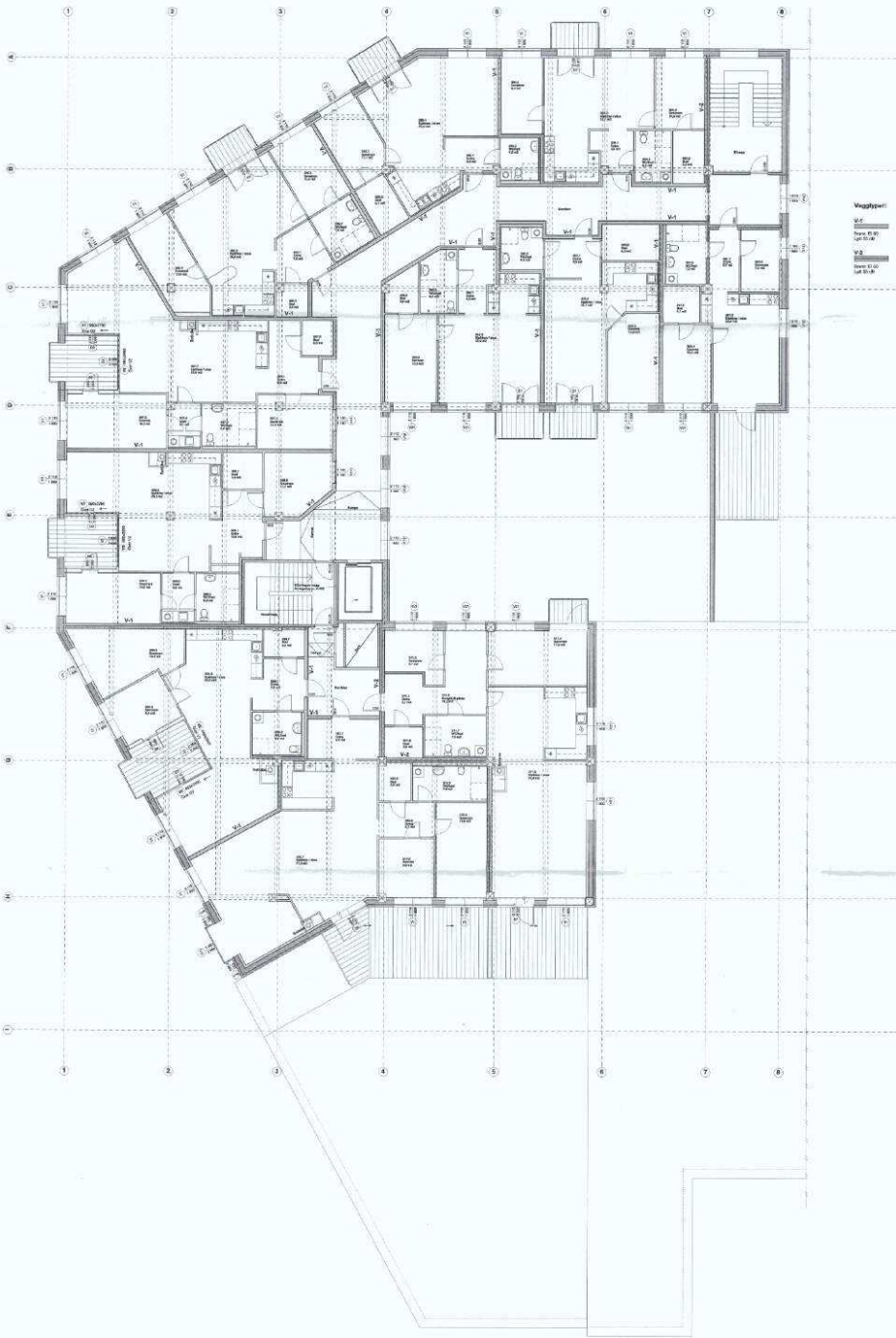
07 JULI 2003

A	20.05.03	Bygning "Østbygget"	K.M.M.
Prosjekt	Arkitekttegning	PLAN 1 - ETASJE	Bygning
Prosjekt	Østre Linje Arkitekter	Askim as	
Prosjekt	Leiligheter	Askimtorget	
Prosjekt	1007		

Østre Linje Arkitekter
Askim as
P.O. Box 100, 1330 Asim
Tlf: 92 56 02 00, faks: 92 56 02 01
E-post: oline@ostrelinje.no



Tromsgrava



VEDL. 66 : E-3

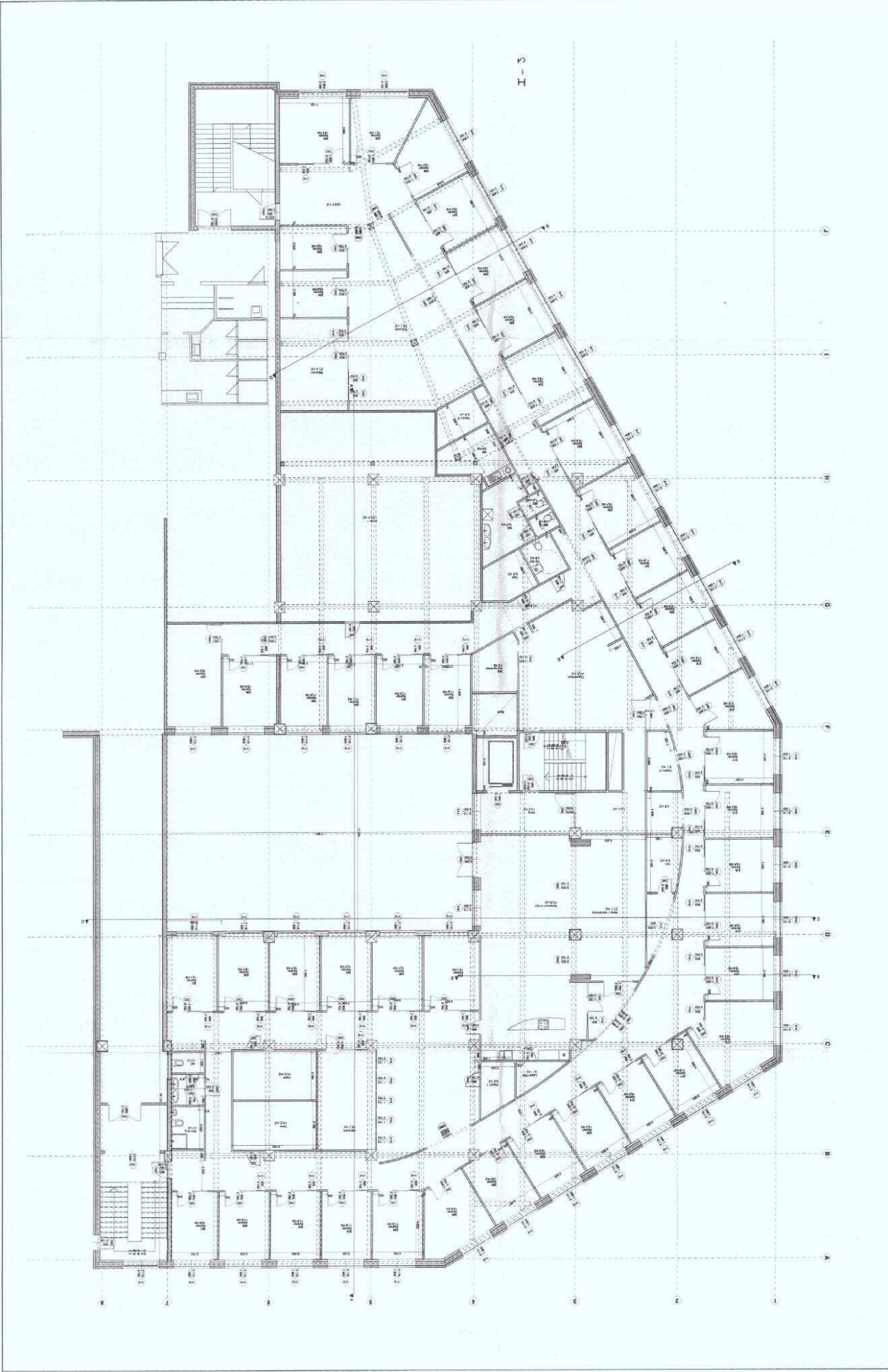
07. JULI 2003

NO	20.04.03	Tegning "Ses opp"	K.E.M.
A	28.07.03	2D. utarbeidet	K.E.M.
A	02.10.03	Rev. WC/Toiletten i etasje og veggopp. forklaring.	K.E.M.
Rev.	04.01.04	Endring plan	K.E.M.

PROSJEKT	ANSVAR	UTV. NO	Østre Linje Arkitekter
ANSV. PROSJEKTLEDER	ANSV. PROSJEKTLEDER	ANSV. PROSJEKTLEDER	Askim AS
ANSV. PROSJEKTLEDER	ANSV. PROSJEKTLEDER	ANSV. PROSJEKTLEDER	Askim AS
ANSV. PROSJEKTLEDER	ANSV. PROSJEKTLEDER	ANSV. PROSJEKTLEDER	Askim AS
ANSV. PROSJEKTLEDER	ANSV. PROSJEKTLEDER	ANSV. PROSJEKTLEDER	Askim AS



100 Følel (skala) 1:100 A-113 100 000
 Baski Scaning AS



I - 3

Møttestr. 74 100 1000

Østre Linje Arkitekter Askim AS Havnveien 122, 1460 Askim Tlf: 022 88 88 88 www.ostrelinje.no	
Prosjekt: PLAN 2. ETASE Anvendelse: Administrasjon Prosjektleder: Øyvind A/S Arkitekt: Oslo 03 Adm. ansvar: 13.15 Askim Dato: 13.06.07	Tegning: 1007 Skala: C 1:4 Tegnet av: A-112 Tiltaksnr.: 13.15

1:50 Planer (arbeitsmålestokk) 1:5 er over og nedenfor 1:50 mm.
 Dansk Skjema AS

NOTATER

NOTATER

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”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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



Retts 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.



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. Kjøper 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 kjøper kan ha mindre forventninger 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!



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 tilfredsstillende de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)
[NEF.no](https://nef.no)
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)
[EiendomNorge.no](https://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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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.

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 bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot-tatt.
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 AVTALERETTLIGE 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: 13-25-0002

Adresse: Torget 8, 1830 Askim

Betegnelse: Gnr. 52, Bnr. 673, Snr. 18, Indre Østfold kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysningsgebyr 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 19.02.2025

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no

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



Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no