FROSTERUDVEIEN 4D

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema (signert)
Eiendomsinformasjon
PlanRapport med reguleringsbestemmelser
Byggetegninger
Ferdigattester
Ferdigattest
Meglers verdivurdering
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet

Frosterudveien 4 D, 1832 ASKIM

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 81, bnr. 287

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 15.05.2023 **Rapportdato:** 17.04.2024 **Oppdragsnr.:** 20862-1342 **Referansenummer:** JN1593

Autorisert foretak: Enebakk og Viken Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tommy Væring **Vår ref:** Tommy Væring



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Tommy Væring
Uavhengig Takstingeniør
tommy@taksthuset-follo.no
930 98 004

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK

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

Leilighet over 3 plan. Garasjeplass til en bil. Det er også en bod innerst i garasjen som tilhører seksjon nr 3, med direkte tilgang fra garasjen. Det medfølger også for seksjon 3 en oppstillingsplass ute for denne seksjonen (merk at arealer på garasje er hentet fra plantegninger og ikke oppmålt av takstmann)

Adresse: Frosterudveien 4 D
Postnummerområde: 1832 ASKIM

Grunnkrets: Gurud
Kirkesogn: Askim
Valgkrets: Askim
Skolekrets: Askimbyen

Deler av bygget er fra 1960 hvorav leiligheten er under bygging på befaringsdagen. Leiligheten er registrert bygget i 2022 i Ambita´s database. Selve bygget er generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Leiligheten er modernisert og vedlikeholdt i form av ny isolasjon med dagens krav om tykkelse, ny utvendig kledning, innvendige overflater, samt nye vinduer og dører. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Leilighet - Byggeår: 2023

Gå til side

UTVENDIG

Leilighet beliggende over 3 plan. med adkomst rett fra bakkeplan. Oppført i bindingsverk/Leca, forblendet med skifer og trekledning. Yttertak i saltak utførelse tekket med takplater, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium hvorav det er varmekabler i takrenner. Malte trevinduer med isolerglass.

Leiligheten har flere terrasser/uteområder rundt boligen. En terrasse med adkomst fra stue/kjøkken, en terrasse med adkomst fra kontor. En balkong med adkomst fra soverom. Terrasser/balkong er orientert mot syd. Det er i tillegg en platting med adkomst fra soverommet som er orientert mot nordvest.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendige overflater på oppholds-og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: parkett, flis
Vegger: malte flater, parkett
Himling: malte flater

Leiligheten har etasjeskille av tre/stål.
Boligen har malt tretrapp med Eiketrinn
Innvendig har boligen malte dører.

Gå til side

VÅTROM

Det er totalt 2 våtrom i leiligheten.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Fliser på vegger og malt innvendig tak. Rommet har baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass.

Bad/vaskerom har flislagt gulv med gulvvarme. Fliser på vegger og malt innvendig tak. Rommet har baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass. Tappekran og avløp for vaskemaskin.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Epoq.

Innredningen har lyse slette fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i svart kompositt, ett-greps vannkran. Fliser på vegg over kjøkkenbenk, lys montert under overskap.
Integrerte hvitevarer: nei, avsatt plass for hvitevarer
Komfyrvakt: nei, ikke montert koketopp
Automatisk vannstopperfunksjon: ja

Ikke montert avtrekk da boligen skal selges uten hvitevarer og avtrekk.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Rør i rør system (vannrør i plast med utvendig "sikkerhetsrør") og noe kobberrør.
Fordelerskap har overløp med avrenning til rom med sluk.
Det er avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner, tilluft til oppholdsrom, avtrekk på våtrom og kjøkken.
leiligheten blir oppvarmet av vannbåren gulvvarme på alle oppholdsrom fra bergvarme.
Varmtvannstanken er på ca 250 liter. I tillegg er det varmepumpe/ bergvarme med 180 liter som betjener varmtvann/ gulvvarme med Seksjon 1 Lykkelia 15
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

Branntekniske forhold som lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

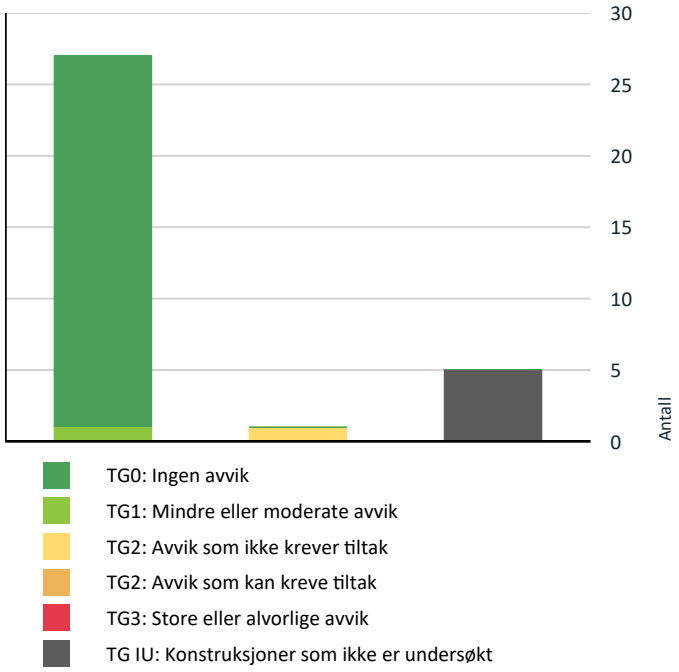
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Takstmann har ikke bedømt utvendig terrengforhold eller vært på yttertaket. Tilleggsbygninger på eiendommen er kun enkel visuelt befart.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2023

Kommentar
Bygget er et nybygg fra 2022/2023 med unntak av yttervegger for 2 soverom og 2 bad. (tidligere underetasje for Lykkelia 15)

Anvendelse
Under bygging på befaringsdagen.

Standard
Velholdt leilighet hvor det er normal standard på overflater, innredning og utstyr- jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 0 Veggkonstruksjon

Yttervegger av Leca og bindingsverk, forblendet med skifer og trekledning.

TG 0 Vinduer

Vinduer med 3- lags isolerglass, karmer og rammer i tre

Generell info om vinduer:
Ingen punkterte vinduer ble registrert på befaringsdagen. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det kan være vanskelig å påvise punkterte vinduer da dette krever spesielle lysforhold samt helt rene vinduer.

TG 0 Dører

Malt hovedytterdør i tre m/glass.
Alder: byggeår

Terrassedører i tre m/glass, adkomst fra stue/kjøkken og et soverom.
Alder: byggeår

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har flere terrasser/uteområder rundt boligen. En terrasse med adkomst fra stue/kjøkken, en terrasse med adkomst fra kontor. En balkong med adkomst fra soverom. Terrasser/balkong er orientert mot syd. Det er i tillegg en platting med adkomst fra soverommet som er orientert mot nordvest.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Innvendige overflater på oppholds-og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: parkett, flis
Vegger: malte flater, parkett
Himling: malte flater

Til info: ved befaringsdagen gjensto det mindre arbeider som listing og div. Det var håndverker på stedet som listet under befaringen.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten har etasjeskille av tre/stål

Til info: Etasjeskiller blir målt gjennom hele rom med krysslaser og tommestokk.

TG IU Rom Under Terreng

Innvendig utforede vegger. Hulltaking er ikke foretatt da leiligheten er bygget i 2022.

Merk: Innvendige utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon og bør jevnlig kontrolleres. Utvendig drenering og innvendig utforing må være utført riktig for å unngå fuktproblemer.

TG 0 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med Eiketrinn.

TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

Til info: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt innvendig tak.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Fall fra slukrist til topp membran ved dør: ca 22 mm

Til info: Fallforhold blir målt med krysslaser og tommestokk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Fliser på vegger og malt innvendig tak. Rommet har baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass. Tappekran og avløp for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da Våtrommet er under 5 år og garantier er fortsatt gjeldende. Våtrom er ikke tatt i bruk da det ikke er noen beboere under befaringsdagen.

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt innvendig tak.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Fall fra slukrist til topp membran ved dør: ca 28 mm

Til info: Fallforhold blir målt med krysslaser og tommestokk.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

3. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Fliser på vegger og malt innvendig tak. Rommet har baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da Våtrommet er under 5 år og garantier er fortsatt gjeldende. Våtrom er ikke tatt i bruk da det ikke er noen beboere under befaringsdagen.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Epoq.

Innredningen har lyse slette fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i svart kompositt, ett-greps vannkran. Fliser på vegg over kjøkkenbenk, lys montert under overskap.
Integrerte hvitevarer: nei, avsatt plass for hvitevarer
Komfyrvakt: nei, ikke montert koketopp
Automatisk vannstopperfunksjon: ja

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG IU Avtrekk

Ikke montert avtrekk da boligen skal selges uten hvitevarer og avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Rør i rør system (vannrør i plast med utvendig "sikkerhetsrør") og noe kobberrør.
Fordelerskap har overløp med avrenning til rom med sluk.

Til info: Undertegnede har kun vurdert røranlegget med visuell undersøkelse (ikke funksjonstesting). Full tilstandsvurdering krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner, tilluft til oppholdsrom, avtrekk på våtrom og kjøkken.

Til info: Anlegget er ikke funksjonstestet. Kun visuelt befart. For å ha tiltenkt funksjon er det viktig å skifte filter jevnlig og minst 1 gang i året.

TG 0 Varmesentral

leiligheten blir oppvarmet av vannbåren gulvvarme på alle oppholdsrom fra bergvarme.

Merk: opplysninger om gulvvarme er fra selger.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 250 liter.

I tillegg er det varmepumpe/ bergvarme med 180 liter som betjener varmt vann/ gulvvarme med Seksjon 1 Lykkelia 15.
Det installeres måler for bruk som leses av manuelt om forbruk til seksjon 1 og 3, Frosterudveien 4D

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

Til info: Takstmannens fagkompetanse dekker ikke elektro, Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert, og det er kun synlige feil og skader som blir kommentert og vurdert. For ytterligere undersøkelser av anlegget kan el-takstmann rekvireres.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Branntekniske forhold som lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr.

PS: Eier er forpliktet i henhold til forskrifter at røykvarslere og brannslukningsutstyr skal være installert når boligen omsettes.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 0 Drenering

Dreneringen er fra 2022.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Oppført på grunnmur i lettbetong (Leca). Innvendig utforede vegger, som er isolert og kledd. Støpt betongsåle.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Alder på bunnledninger må antas være samme årstall som byggeåret for boligen.

Det er ikke kontrollert om boligens avløpssystem er dimensjonert i forhold til bruken.
Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	19	20		39			39
2. Etasje	29			29			29
3. Etasje	106			106			106
SUM	**154**	**20**					**174**
SUM BRA	**174**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, Garasje		
2. Etasje	Kontor		
3. Etasje	Stue/kjøkken , Soverom , Gang , Bad/vaskerom , Gang 2, Soverom 2, Soverom 3, Bad		

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser av typen Bosch GLM 50-22 og er ca. angitt. (avrundet til nærmeste hele tall)
NB! Merk at arealer på garasje er hentet fra plantegninger og ikke oppmålt av takstmann. Terrasse-og balkongarealer (TBA) er ikke med i arealoppsettingen.

Arealene er beregnet og rom er
definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde blir ikke kontrollert, med mindre det er usikkert om den er lavere enn 190 cm.

Merk: Det er ikke lenger krav til størrelse på rommet, så lenge det er adkomst og lysforhold til rommets bruk.

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.
Tatt i betraktning leilighetens planløsning må oppmålte arealer betraktes som ca. areal. Det bemerkes med dette at takstmann anbefaler 3 D scanning av arealer for å måle nøyaktige arealer om dette er viktig for interessenter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten bygges i 2022/2023

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	154	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2023	Tommy Væring	Takstingeniør
	Jan Askildsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3014 INDRE ØSTFOLD	81	287		0	668.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Frosterudveien 4 D

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i et etablert og populært boligområde. Det er kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk.
I Askim sentrum ligger matbutikker, apotek, kino, bibliotek, offentlige kontorer, park med lekeplass, koselig gågate, kjøpesenter, kafeer og restauranter, jernbanestasjon, samt Østfoldbadet. Forøvrig finner du idrettsanlegg med blant annet kunstgressbane, sandvolleyballbanen, friidrettsstadion, idrettshall, og andre fasiliteter en by trenger.

Askim er et pendlervennlig sted å bo med hyppige buss og togavganger til både Ski og Oslo. Mysen ligger ca. 15 min. fra Askim. Det er ca. 45 minutters kjøretid til Töcksfors shoppingsenter. Fra Askim er det ca. 50 minutters kjøretid med bil til Oslo og 20 min til Ski.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Jmf kommunekart.

Tilknytning vann

Leiligheten er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Leiligheten er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Ikke gjennomgått av takstmann. Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Tomten blir antatt opparbeidet med parkering og gårdsplass med plass for flere biler. Terrasse og uteområder knyttet til leiligheten. Gressplen og div. pryd beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Parkering

Leiligheten har tilhørende egen biloppstillingsplass i garasjeanlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Helt nye bad (utførende: Vvs gruppen)
- Brukstillalese er gitt. Ferdigattest gis når uteområde er ferdigstilt av sameie
- Nyetablert sameie, ligger forslag til serviceavtaler på ventilasjon/ varmpepumpeanlegg

Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest for Frosterudveien 4 D og tilbygg den 18.01.2024.
At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
159 000	2011	Annet	Siste registrerte omsetning av denne leiligheten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Forsikringspolise er ikke fremlagt eller gjennomgått av takstmann.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Rekvirent/eier har fremlagt egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Tegninger er sendt pr. mail.	Gjennomgått	0	Nei
Eier		Rekvirent/eier har lest igjennom rapporten og gitt tilbakemelding.	Fremvist	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Offentlig data hentet fra nett.	Innhentet	0	Nei
Ordrebekreftelse		Ordrebekreftelse er sendt rekvirent/eier pr. mail.	Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/JN1593

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSS KJEMA (SIGNERT)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	306230076

Adresse	Frosterudveien 4D		
Postnummer	1832	**Poststed**	ASKIM

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2019	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	0år0mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Ja ☒ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige Forsikring	**Polise/avtalenr.**	93315417
Selger1fornavn	Jan	**Selger1etternavn**	Askildsen

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

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Vvs gruppen

Redegjør for hva som er gjort og når: Helt nye bad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Nytt bygg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ny bygg 2023

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 25.04.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Vvs gruppen

Redegjør for hva som er gjort og når: 2022

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar: Nybygg

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Nybygg

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Nybygg

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Nytt bygg

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Nytt bygg

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 25.04.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Brukstillalese er gitt. Ferdigattest gis når uteområde er ferdigstilt av sameie

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Nyetablert sameie, ligger forslag til serviceavtaler på ventilasjon/ varmpepumpeanlegg

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

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Frosterudveien 4 D seksjon 3 er nytt bygg koblet til seksjon 1 i nytt sameie Boligen var opprinnelig endel av Fjellveien 15. Ble seksjonert ut høsten 2019

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 25.04.2024

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Askildsen, Jan

Signert av

bankID

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
25.04.2024

EIENDOMSINFORMASJON

Indre Østfold kommune

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	☒	☐
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	☒	☐
Om bygningene er byggeanmeldt:	☒	☐
Merknad: Ferdigattest for opprinnelig enebolig og midlertidig brukstillatelse for tilbygg.		

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Tomteinndeling for området Industrigata, Gurudveien, Frosterudveien, Bergveien, Nybråtveien, Nordre Ringvei 012419520003 Frosterud 012419760004	Boliger Felles avkjørsel Kjørevei	30.04.1952 23.08.1976
Bebyggelsesplan			
Kommuneplan		Boligbebyggelse	Periode: 2018 - 2030
Uregulert	☐		
Reguleringsbestemmelser	☐		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:
Eiendommen omfattes av en eldre reguleringsplan med manglende/utdaterte reguleringsbestemmelser. I kommuneplanens bestemmelser for perioden 2018-2030 står det i §19.4:
a) For planer uten bestemmelser gjelder bestemmelsene i punkt 5 nedenunder.
b) For planer med bestemmelser gjelder bestemmelsene i punkt 5 nedenunder foran reguleringsplanens bestemmelser ved motstrid.
5. Nye bestemmelser for boligeiendommer uten eller med mangelfulle/utdaterte bestemmelser:
a) Det tillates oppføring av 1 enebolig, 1 enebolig med sekundærleilighet eller 1 tomannsbolig, med tilhørende garasjer, uthus m.v.
b) Det må settes av plass på minst 18 m2 til minst en garasjeplass pr. boenhet.
c) Grad av utnytting fastsettes slik: Prosent bebygd areal må ikke overstige %-BYA = 25% av netto tomteareal. Kun den del av tomten som er regulert til byggeområde skal legges til grunn ved beregning av %- BYA. Utvendig parkering skal ikke regnes med i BYA.
d) Bebyggelsen kan oppføres med maksimal mønehøyde 9,0 m og maksimal gesimshøyde 6,0 m, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygninger med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal

gesimshøyde på 7,0 m, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. e) Bygninger skal tilpasses terrenget og ikke omvendt. Tomter hvor terrenget tillater det, og hvor dette er dokumentert ved terrengsnitt, skal bebygges med underetasje. Fylling eller utsjakting på mer enn 1,0 m i forhold til eksisterende terreng tillates ikke.
Mulig inngrep på Kommuneplan: Ingen
Reguleringsplaner under arbeid: Ja: ☐ Nei: ☒
Kommentar:

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

Dato: 23.03.2023

May Holtskog

Indre Østfold kommune

Indre østfold kommune

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

Utskriftsdato: 22.03.2023

Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad
Telefon: +47 69 68 10 00

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3014	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	287	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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 2022**
Renovasjon	1 175,33 kr
Sum	**1 175,33 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon, grunnbeløp pr. boenhet	1 stk	2 658,00 kr	1/1	0 %	2 658,00 kr	664,50 kr
Renovasjonsbeholder 140L restavfall	1 stk	1 566,00 kr	1/1	0 %	1 566,00 kr	391,50 kr
				Sum	**4 224,00 kr**	**1 056,00 kr**

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 22.03.2023

Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3014	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	287	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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 2022
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

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 at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	08.11.2019	Arealmerknader	
Oppdatert dato	12.11.2019	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/3		

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ 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	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	81/287, 81/287/0/1, 81/287/0/2, 81/287/0/3
Seksjonering Seksjonering	30.10.2019 05.11.2019	19/1760	Tinglyst 12.11.2019	81/287 (-298,5), 81/287/0/1 (298,5) 81/281, 81/282, 81/290, 81/436

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ASKILDSEN JAN F191256*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	LYKKELIA 15 1832 ASKIM	Bosatt (B)

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 81/287

Bruksnavn	SOLTORP	Beregnet areal	668.8
Etablert dato	27.01.1960	Historisk oppgitt areal	973
Oppdatert dato	12.11.2019	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6606956.7	620959.47		Ja	668.8	

Indre Østfold kommune

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Tilknytning til offentlig vann og avløp

Matrikkelnummer / GID og adresse										
Gnr:	81	**Bnr:**	287	**Fnr:**		**Snr:**	3	**Anr:**		**Lnr:**	Velg et element.

Gateadresse:	Postnr.:	Poststed:
Frosterudveien 4D	1832	Askim

Vann og avløp - Tilknytningsforhold på eiendommen			
Vann	Priv. nett ☐	Off. nett via Priv. Fordelingsnett ☒	**Ikke Tilknyttet** ☐
Avløp / Kloakk	Priv. nett ☐	Off. nett via Priv. Fordelingsnett ☒	☐

Andre Forhold	
Foreligger det et pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen, eller utbyggingsplaner som kan utløse et slikt pålegg?	Ja ☒ Nei ☐

Hvis ja - Hvilke?

Slamavskiller/Septiktank/Gamle rørledninger

Dersom eiendommen har slamavskiller/septiktank, ligger den trolig i et område der kommunen planlegger sanering av avløpsnettet. I forbindelse med framtidig kommunal sanering vil eiendommen få pålegg om utkobling av septiktanken og, om nødvendig, utbedring av privat stikkledning.

For eiendommer som ikke har tilfredsstillende separat avløpssystem, må eier påregne kostnader til utbedring av dette. Det kan være kostnader til legging av nye stikkledninger for avløp og tilknytningsavgift til offentlig anlegg, eller en oppgradering av det private avløpssystemet som imøtekommer de til enhver tid gjeldende regler.

Indre Østfold kommune er i gang med å utarbeide nye planer for sanering og utbedring av kommunalt avløpsnett, og berørte eiendommer vil bli varslet. Vi legger ut informasjon på kommunens hjemmeside når ny saneringsplan er klar.

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

Indre Østfold Kommune,
31.03.2023

Dag Vestad

PLANRAPPORT MED REGULERINGSBESTEMMELSER

Utskriftsdato: 22.03.2023

Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3014	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	287	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3

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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0124201701
Navn	Kommuneplanens arealdel for perioden 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2018
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3014/0124201701/Dokumenter/201701_Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20med%20vedlegg%2C%20dat.%2003.05.18.pdf
Delarealer	**Delareal** 967 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	012419520003
Navn	Tomteinndeling for området Industrigata, Gurudveien, Frosterudveien, Bergveien,Nybråtveien, Nordre Ringvei

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.04.1952

Id	012419760004
Navn	Frosterud
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.08.1976
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3014/012419760004/Dokumenter/3014_012419760004%20Reguleringsbestemmelser%20endret%20dat.%2017.10.2022.pdf
Delarealer	**Delareal** 14 m^2 **Formål** Kjørevei

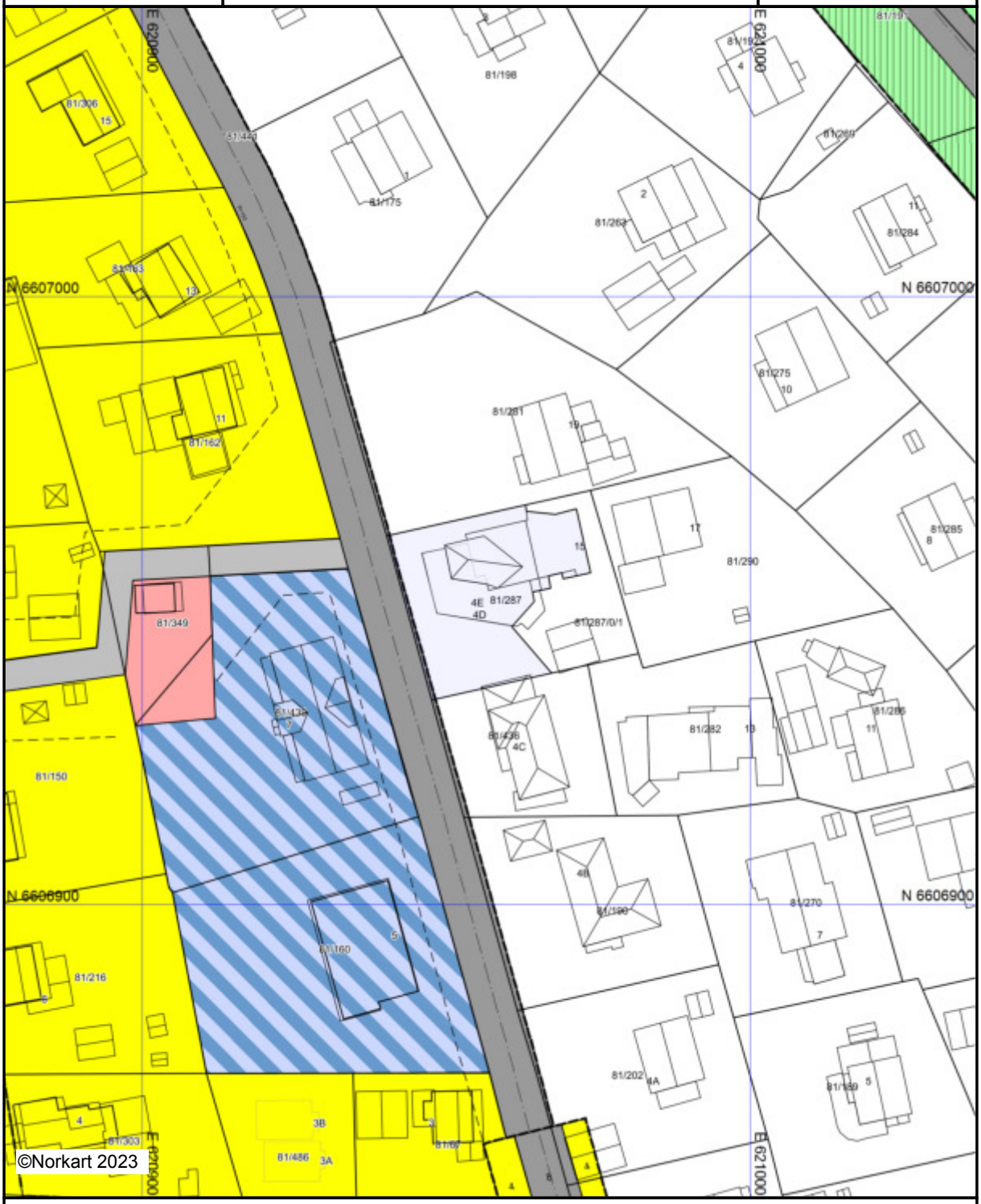
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 81/287/0/3
Adresse:
Utskriftsdato: 22.03.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Bensinstasjon
- Område for jord- og skogbruk
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Park
- Parkbelte i industristrøk
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse
- Næringsbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Gårdsplass
- Kjøreveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Vegetasjonsskjerm
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

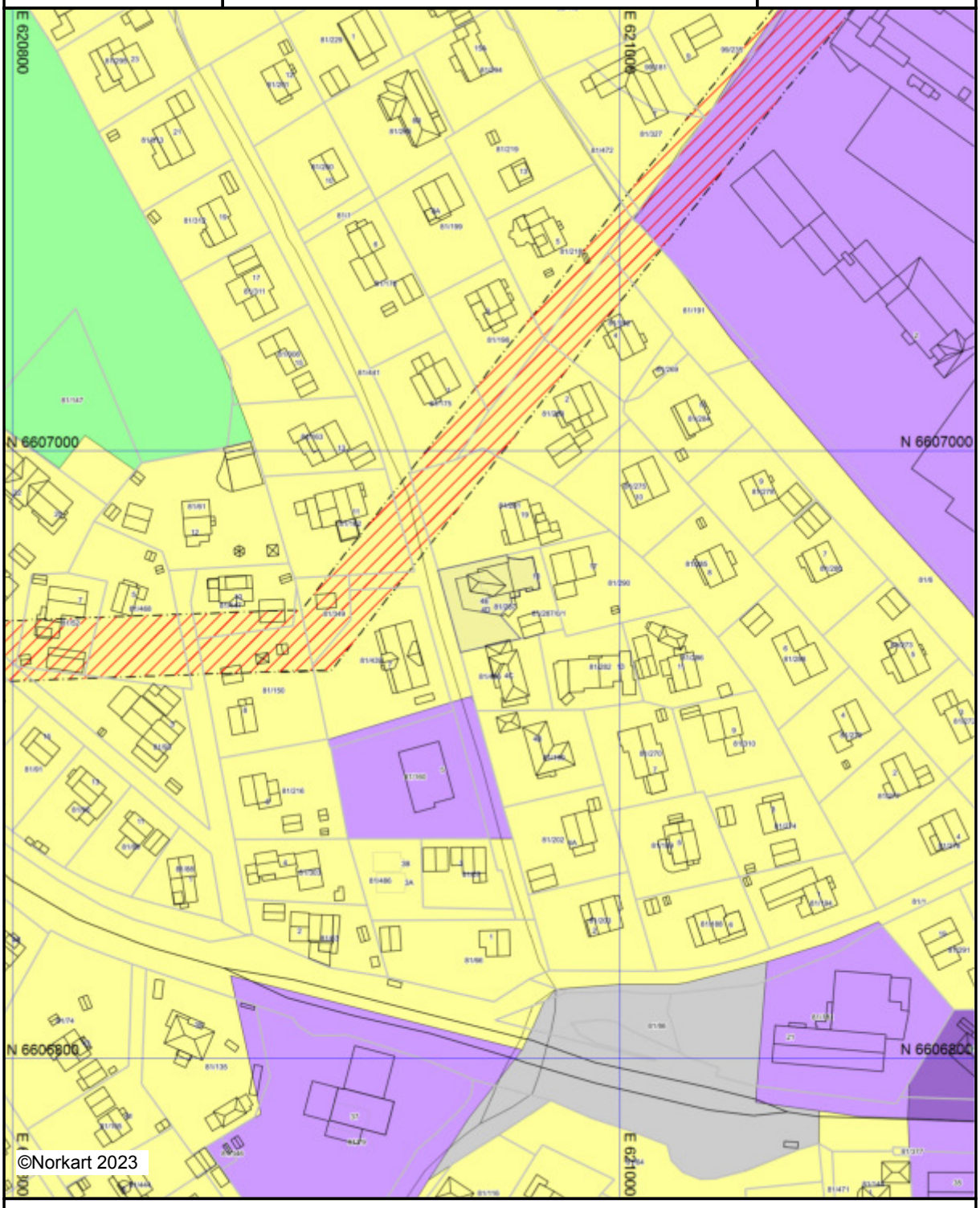
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 81/287/0/3
Adresse:
Utskriftsdato: 22.03.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

REGULERINGSBESTEMMELSER i TILKNYTNING TIL REGULERINGPLAN FOR FROSTERUD, PLAN K.4.D., ASKIM KOMMUNE.

Endring ved forenklet prosess for del av felt byggeområde for boliger avgrenset til eiendom 81/160 og 81/439 (endret til BKS1, BKS2 og f_BLK samt hensynssone H140 frisikt og H370 fare høyspenningsanlegg) og tilhørende veg (endret til tilhørende veg med avkjørsel, siktlinjer og grøftareal): dat. 17.10.2022

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje kan bebyggelse oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 2. I boligområder med maksimal utnyttelsesgrad 0,17 kan det oppføres fritt—liggende ene— og tomannsboliger. Områder med maksimal utnyttelsesgrad 0,23 kan bebygges med kjedehus, rekkehus o.l. konsentrerte husformer. Felt BKS1-2 kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse og flerbolighus.

§ 3. I boligområder hvor tomtedelingen ikke framgår av reguleringskartet kan bygningsrådet, før behandling av søknad om byggetillatelse, forlange utar—beidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasje, parkeringsplasser, leksplasser, tørkestativ, søppelspann m.m.

§ 4. Garasje kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m2 og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Plas—sering av garasje fastsettes av bygningsrådet.

For frittliggende bolighus skal det i tillegg til garasje være oppstillings-plass på egen grunn for 1 bil.

For grupper av boliger som føres opp under ett, skal garasjer og parkerings-plasser, fortrinnsvis. i felles anlegg, være angitt på bebyggelsesplanene. Det skal være 1 garasjeplass og ½ biloppstillingsplass for hver boligenhet innen gruppen.

For felt BKS1-2 skal det være minimum 1, maksimum 2 parkeringsplasser pr boenhet.

§ 5. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§ 6. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyg-gelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygge—felt får en harmonisk utforming.

§ 7. Friområdene skal opparbeides etter en plan godkjent av bygningsrådet. For minimum hver 20 leilighet skal det opparbeides sandlekeplass med størrelse 200 m2.

§ 8. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for

det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Askim kommune.

§ 9. For områder endret i planendring 17.10.2022, ref. vedtak i sak 862/22, gjelder følgende bestemmelser:

§ 9.1 Krav til dokumentasjon av tiltak

a) Sammen med rammesøknad skal det leveres situasjonsplan som viser:
   1. bebyggelsens plassering herunder evt garasje
   2. adkomst til tomt og bolig, plasser for biloppstilling med manøvreringsareal, plass for avfallshåndtering
   3. høyde angitt som kotehøyde for overkant gulv i 1. etg.
   4. Uteoppholdsareal og lekeareal for småbarn
   5. Rammesøknad skal redegjøre for overvannshåndtering

b) I felt for konsentrert boligbebyggelse BKS1 skal det utarbeides utomhusplan som viser:
   1. reguleringsgrenser, byggegrenser og eiendomsgrenser
   2. terrengforhold, herunder eksisterende og fremtidig terreng, skråningsutslag, murer og nødvendige punkthøyder ved steder som inngang, sluk, trapper, topp/bunn mur
   3. bygningers plassering, kotehøyde for overkant gulv i 1. etg, samt utgangsdører og kjøreporter
   4. trafikkforhold, herunder arealer for gående og kjørende, framkommelighet for kjøretøy ved renovasjon, utrykning, brøyting med mer, biloppstillings- og garasjeplasser, sykkelparkering
   5. vegetasjon og materialbruk i markdekker (gress, grus, asfalt, belegningsstein, gatestein etc.) Stigningsforhold og tilgjengelighet på uteoppholdsareal. Eksisterende og fremtidig vegetasjon vises.
   6. utforming og møblering av felles arealer for lek og uteopphold
   7. tekniske forhold (avrenning av overflatevann, plassering av sluk, belysning, gjerder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper, støyskjermer/-voller og rekkverk)

c) Utomhusplan må følge søknad om igangsettingstillatelse.

§ 9.2 Universell utforming

Bebyggelse og uteanlegg skal utformes for å sikre god tilgjengelighet for alle i samsvar med TEK17.

§ 9.3 Funksjons- og kvalitetskrav for arealer til uteopphold og lek

Arealer for uteopphold og lek skal ha en solrik beliggenhet og ha sol på minst 50% av arealet ved jevndøgn (21.mars og 23. sept.) kl. 15.00. Areal brattere enn 1:5 eller smalere enn 5 meter skal ikke regnes inn som en del av arealet. Områdene skal ikke være utsatt for støy over Lden 55 dB.

§ 9.4 Grenseverdier for støy

For utendørs støynivå gjøres Klima- og Miljødepartementets «Retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442-2021, tabell 2» gjeldende. Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk skal ikke overstige Lden 55 dB. Eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt før det kan utstedes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for første bolig.

§ 9.5 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper av trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, §8.

§ 9.6 Lokal overvannshåndtering

Overvann skal håndteres på egen grunn. Prinsippet om 3-trinnsstrategi for infiltrasjon, fordrøyning og flomveier skal benyttes. Dimensjonering av løsninger gjøres iht. beregningsmetode i den til enhver tid gjeldende overvannsveilederen for Indre Østfold kommune. Dokumentasjon av valgt overvannsløsning skal følge rammesøknad.

§ 9.7 Konsentrert småhusbebyggelse – BKS1-2 **(**jf. PBL § 12-5 NR. 1**)**

a) Innenfor felt BKS1 og BKS2 tillates oppført flerbolighus i inntil to etasjer over underetasje.
b) Prosent bebygd areal må ikke overstige %BYA=30% Parkering på terreng medregnes i BYA med 18 m2 per parkeringsplass.
c) Minste uteoppholdsareal inklusive lekeareal pr bolig (MUA) = 50 m².
d) Bebyggelse i felt BKS 1 tillates oppført med maksimal mønehøyde 9 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, maks gesims 6 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For bebyggelse med fasade mot Frosterudveien tillates pulttak eller flatt tak med maksimal møne/gesimshøyde på cote 112 moh, hvor trapperom og tekniske rom som kan overstige dette med inntil 2 meter. Trapperom og teknisk rom på pulttak eller flatt tak skal være tilbaketrukket fra fasade med

minste 2 meter.

e) Bebyggelse i felt BKS 2 tillates oppført med maksimal mønehøyde 9 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, maks gesims 6 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

f) Arealer til renovasjon tillates plassert i tilknytning til avkjørsel.

g) Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart.

§ 9.8 Lekeplass -BLK (jf. PBL § 12-5 NR. 1)

a) Felt BLK skal etableres som felles lekeplass for gbnr. 81/160 og 81/439. Lekeplassen skal opprettes som grøntareal med elementer egnet for småbarnslek, som sandkasse og sklie.

§ 9.9 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - SV, SKV og SVG (jf. PBL § 12-5 NR. 2)

a) Vei SKV med tilhørende fortau og annen veigrunn er avsatt til offentlig vei.

b) Vei SV1 og SV2 er avsatt til felles vei for gbnr. 81/160 og 81/439.

c) Annen veigrunn – grøntareal (SVG) skal sikre arealer til vegformål, grøfter og snøopplag.

§ 9.10 Hensynssoner – frisikt (H140_1-2) og høyspenningsanlegg (H370) (jf. PBL §12-6)

a) Innenfor frisiktsonen kan det ikke etableres konstruksjoner, terrengformer eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over midtlinjen i tilstøtende veger. Enkeltelementer som trær, stolper, eller lignende med en diameter mindre enn 0,5 meter tillates.

b) Innenfor hensynssonen knyttet til høyspenningsanlegg gjelder de til enhver tid gjeldende sikkerhetsregler for høyspenningsanlegg. Det tillates ikke bebyggelse innenfor hensynssonen.

§ 9.11 KRAV OM REKKEFØLGE FOR GJENNOMFØRING (jf. PBL §12-7 NR.10)

a) Før igangsettingstillatelse kan gis må det foreligge tilfredsstillende geoteknisk dokumentasjon av lokale grunnforhold og stabilitet. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

b) Lekeplass BLK skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger.

c) Utomhusarealene må være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis.

d) Adkomst, f_SV1 for BKS2 og f_SV2 for BKS1 og BKS3, skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger.

e) Før det gis ferdigattest for nye boenheter skal det være sikret en funksjonell renovasjonsløsning for boenheten.

Stadfestet: August 19

FYLKESMANNEN I ØSTFOLD

Askim Kommune
Rådmannen
24. 08. 76
J.nr. 1712.
Arkiv.nr. 5244

Plan-ID 201701
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030
Vedtatt i Askim bystyre 3. mai 2018, sak 27/18.

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER MED VEDLEGG

Vedlegg 1: Oversikt over gjeldende reguleringsplaner i Askim kommune pr. 3.5.2018
Vedlegg 2: Beskrivelse av hensynssoner i plankartet.

Bestemmelser og plankart er juridisk bindende. Retningslinjene (i kursiv) er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen.

§1. HENSIKTEN MED PLANEN

Kommuneplanens areadel skal sikre en arealbruk fram til 2030 som bidrar til at Askim kommune oppnår de langsiktige målene for samfunnsutviklingen fastsatt i kommuneplanens samfunnsdel. I alle arealplaner og ved gjennomføring av tiltak skal det tas særlig hensyn til klima, folkehelse, barn og unge og Askims rolle som regionalt byområde.

§2. EKSISTERENDE REGULERINGSPLANER

Vedtatte/stadfestede reguleringsplaner gjelder fortsatt, jf. vedlegg «Oversikt over gjeldende reguleringsplaner i Askim kommune pr. 3.5.2018». Gammel plan gjelder så langt det ikke er motstrid til kommuneplanen. Nyere reguleringsplaner gjelder foran gamle reguleringsplaner.

§3. KLIMA

1. Planleggingen skal bidra til å redusere innbyggernes og næringsvirksomhetenes klimagassutslipp (det skal legges til rette for bruk av fornybar energi ved planlegging og utbygging i nye byggeområder).

2. Planleggingen skal forholde seg til at Norge har forpliktet seg til minst 40 prosent utslippsreduksjon i 2030 sammenliknet med 1990. (Meld. St. 13, 2014-2015: Ny utslippsforpliktelse for 2030 – en felles løsning med EU)

3. Lokal håndtering av overvann skal være et gjennomgående prinsipp i arealplaner og ved gjennomføring av tiltak.

§4. FOLKEHELSE

I alle arealplaner og ved gjennomføring av tiltak skal det legges til rette for et helsefremmende samfunn bygget på prinsippene sosial utjevning, helse i alt vi gjør, bærekraftig utvikling, føre var og medvirkning.

§5. BARN OG UNGES INTERESSER

1. Kommunen skal følge opp de rikspolitiske retningslinjene for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR) og FNs barnekonvensjon. Kommunen skal organisere planprosesser slik at barn og unge blir involvert i planleggingen.

2. Ved all arealomdisponering, inklusive spredt boligbygging, spredt næringsvirksomhet og iverksettelse av tiltak som berører arealbruk skal konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø vurderes (jf. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen).

§6. LEKEPLASSER OG UTEOPPHOLDSAREALER TIL ALLE BYGGEOMRÅDER

1. Omdisponering av arealer som er avsatt for, er i bruk eller er egnet til lek tillates bare når det skaffes fullverdig erstatning. Både dagens og framtidens behov for leke areal skal vektlegges.

2. Leke areal og uteoppholdsareal 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 leke areal eller uteoppholdsareal. Områdene skal ikke være utsatt for støy over 55 dbA. Lekeplass og uteoppholdsareal skal ikke krysses av eller være i umiddelbar nærhet til høyspentledning eller annet høyspenningsanlegg eller innretning. Før ferdigattest/brukstillatelse for bolig som lekeplass og uteoppholdsareal tilhører kan utstedes, skal arealene være ferdigstilt til bruk.

3. Lekeplassene skal ha en variert utforming for å legge til rette for allsidig lek og aktivitet sommer og vinter. De skal ha godt planlagt vegetasjonsbruk som gir estetiske kvaliteter til området rundt, bidrar til stedsidentitet og gir årstidsvariasjon. Lekeplassene skal ha både sol og skygge, skal kunne brukes til lek og samvær mellom barn og voksne og være universelt utformet og tilgjengelige for alle brukergrupper.

4. 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:

    a) Det må være eller etableres trafikksikker adkomst.

    b) Arealene må være sikret mot bruksendring gjennom tinglysing, servitutt eller gjeldende regulering.

    c) Arealene må ikke være overbelastet ut fra en helhetlig vurdering av det totale antall boliger som benytter det.

    d) Avstands- og størrelseskriteriene må være oppfylt.

5. Reguleringsplaner skal utarbeides for hele kvartaler eller for sammenhengende områder som er store nok til at behovet for fellesløsninger blir ivaretatt når det gjelder leke- og uteoppholdsarealer for barn og unge.

6. Minste uteoppholdsareal (MUA) for en boenhet er 50m².

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

Småbarnslekeplass (2-6 år) forutsettes dekket på den enkelte boligeiendoms grunn.

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

9. Kvartalslekeplass (for aldersgruppen 5 til 13 år, også kalt nærlekeplass) skal gi mulighet for aktiviteter som sykling, ballspill og vinterlek. Minst 50 % av arealet skal egne seg for ballspill, med gress-, asfalt eller grusdekke. Det skal settes av minimum 50 m² pr. 5 boenheter/minimum 1.500 m² til kvartalslekeplass sentralt i nye boligområder. Lekeplassen kan deles i mindre enheter hvis terrenget eller andre forhold gjør dette nødvendig. Hver enhet skal da være på minst 500 m². Lekeplassen skal være lett og trafikksikkert tilgjengelig fra alle boliger den skal dekke. Lekeplassen skal ligge maksimalt 150 m fra boligene. Maksimalt 150 boliger kan betjenes av en kvartalslekeplass. Kvartalslekeplassen skal være opparbeidet og ferdigstilt til bruk senest samtidig med innflytting i første tilhørende bolig. Kvartalslekeplass kan erstattes av nærhet til barnehage/skole.

10. Strøkslekeplass (for aldersgruppen 10 år og oppover) bør gi plass for særlig plasskrevende aktiviteter som ballspill, skøyter, byggelek og skating. I større boligområder (over 100 boliger) skal det avsettes areal til strøkslekeplass. Det skal avsettes 10 m² pr. boenhet, men likevel ikke mindre enn 5.000m² (eventuelt 2 x 2.500 m²) til strøkslekeplass. Gangavstand fra bolig skal ikke overstige 500 m. Strøkslekeplass kan erstattes av nærhet til større idretts- eller stadionanlegg eller større parkanlegg.

I. <u>Retningslinjer</u>

a) *Ved arealplanlegging generelt og ved planleggingen av bygg som barn og unge anvender, skal barn og unges behov være premissleverandør for utformingen.*

b) *Barnerepresentanten eller tilsvarende skal delta fra start i planprosessen, og det skal dokumenteres at rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen er fulgt opp i enkeltsaker.*

§7. LEKEPLASSER OG UTEOPPHOLDSAREAL I SENTRUMSFORMÅL

1. Ved bygging innenfor sentrumsformål gjelder i utgangspunktet samme bestemmelser som for alle byggeområder.

2. Minste uteoppholdsareal (MUA) kan reduseres til MUA= 25 m² pr boenhet.

3. Minimum 20% av bruksarealet (BRA) til bolig skal være minste felles uteoppholdsareal (MFUA). Arealet skal anlegges på terreng eller lokk over 1. etasje og i størst mulig grad ligge samlet. Minst 30 % av minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal ha sol minst 5 timer 1. mai, hvorav 3 av disse timene skal være mellom 14.00 og 20.00.

4. En del av minste felles uteoppholdsareal (MFUA) kan etableres sammen med småbarnslekeplass. Hensikten er å etablere en møteplass for beboere i alle aldre innenfor det enkelte byggeprosjekt. Størrelsen på den samlete møteplassen må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Det totale arealkravet til minste felles uteoppholdsareal (MFUA) kan reduseres fra 20% til 15% av bruksarealet (BRA) til bolig dersom møteplassen planlegges og opparbeides med høy brukskvalitet, rik vegetasjonsbruk, uten atkomst til parkeringsanlegg på samme fasade eller i umiddelbar nærhet og dersom møteplassen er plassert ved hovedinngangen til

boligene.

5. Krav til uteoppholdsarealer kan delvis tilsidesettes for prosjekter som innen et felt kompletterer overordnete historiske gate- og bebyggelsesstrukturer, og ikke har nok tomteareal til å tilfredsstille kravene på egen tomt. Unntak skal vurderes konkret i den enkelte plan- eller byggesak. Nærområdetilbudet skal dokumenteres dersom unntaksbestemmelsen tas i bruk.

6. Avstandskrav til kvartalslekeplass kan økes til maks 250 m.

§8. TILGJENGELIGHET OG UNIVERSELL UTFORMING

1. Det fysiske miljøet skal planlegges, bygges og opparbeides slik at bygninger og arealer er tilgjengelige for alle. Tilgjengelighet for alle innebærer i prinsippet at det fysiske miljøet er utformet slik at alle mennesker er sikret deltakelsesmuligheter, uavhengig av funksjonsevne.

2. For all planlegging, bygging og opparbeidelse skal prinsippet universell utforming legges til grunn. Universell utforming er en betegnelse på et prinsipp, en målsetting og en strategi om utforming av et inkluderende fysisk miljø med gode funksjonelle kvaliteter. Det skal ikke gjennomføres særtiltak for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Detaljerte forutsetninger for tilgjengelighet og universell utforming skal konkretiseres i reguleringsplaner og i hver enkelt byggesak.

§9. STØY

1. Framtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i tabell 3 i T-1442/2016 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging eller senere oppdateringer av denne

2. Ved utarbeidelse av reguleringsplan for områder nær støykilde skal det foretas støyberegninger.

3. Dersom gjeldende reguleringsplan som omhandler støyfølsomme formål innenfor gul støysone (> 55 dB Lden) og rød støysone (> 65 dB Lden) ikke ivaretar støyhensyn i henhold til T-1442/2016 skal det utarbeides ny reguleringsplan.

4. Areal avsatt til sentrumsformål er avviksområde for støy. Ved regulering av områder med boliger og ved søknad om tiltak som inneholder boliger og annen støyfølsom bebyggelse skal det finnes løsninger som ivaretar grenseverdier gitt i tabell 3 i retningslinjer T-1442/2016. Avvik fra disse skal vurderes særskilt.

   a) Det kan aksepteres at enkelte boenheter tillates med støynivå over Lden 55 dB på fasade utenfor rom med støyfølsom bruk dersom følgende forhold oppfylles:

      - Boenhetene er gjennomgående med en fasade mot stille side.
      - Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål for hver boenhet har vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ha vindu som kan åpnes mot stille side.
      - Bebyggelsen har balansert ventilasjon.

- Veggkonstruksjon og vinduer sikrer maksimalt innvendig støynivå på Lekv 30 dBA

b) Det kan aksepteres at deler av påkrevd minste uteoppholdsareal (MUA) tillates med støynivå over Lden 55 dB. Sittegrupper innenfor minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal da lokaliseres slik at de får støynivå under Lden 55 dB.

c) Sammen med forslag til regulering og søknad om tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som dokumenterer hvordan ovennevnte hensyn ivaretas. Utredningen skal vise beregnede støynivåer på fasader og utearealer, inkludert balkonger og takterrasser og hva slags rominndeling leiligheten vil få.

§10. LUFTFORURENSING

1. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal luftforurensing vurderes. Det skal utarbeides analyse dersom området er antatt å være utsatt for luftforurensing. 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.

2. Ved planlegging av områder med boliger skal statlig retningslinjer T-1520, Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, eller senere oppdateringer av denne legges til grunn.

§11. SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP

1. Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) gjennomføres for planområdet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

2. Veileder Samfunnssikkerhet i arealplanlegging (2011), eller senere oppdateringer av denne, skal ligge til grunn for utforming av ROS-analyser.

§12. KVIKKLEIRE, FLOM OG SKREDFARE

1. Ved utarbeidelse av kommunedelplaner og reguleringsplaner og ved søknader om tiltak etter plan- og bygningsloven må det vurderes og dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet med hensyn til fare for kvikkleireskred.

2. Krav om vurderinger og dokumentasjon gjelder alle områder med marine avsetninger, også områder utenfor det som er avmerket som fareområde på plankartet. Planene og tiltakene skal også vurderes i forhold til om de ligger i utløpsområde for kvikkleireskred og om leireskred vil gi fare for oppdemming av vassdrag.

3. Veileder 7/2014 - Sikkerhet mot kvikkleireskred. Vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper samt retningslinjene i 2/2011 – Flaum- og skredfare i arealplanar, eller nyere oppdateringer av disse, skal ligge til grunn for vurderingene. Veilederne ligger tilgjengelig på www.nve.no/arealplan.

§13. RENOVASJON

Det skal avsettes tilstrekkelige arealer til håndtering av nærings- og husholdningsavfall. I sentrum skal det etableres felles løsninger integrert i bebyggelsen eller nedgravd løsning. Avfallsløsningen skal være lett tilgjengelig for renovatør og løsningen skal være universelt utformet.

§14. ESTETISKE HENSYN

1. Alle nye byggverk og ombygging av eksisterende skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en funksjonell og meningsfylt måte som fremmer sammenhenger og historisk tilknytning.

2. I alle byggeprosjekter skal det dokumenteres at ansvarlig utbygger har gjennomført en estetisk vurdering av bygget i seg selv, i forhold til omgivelsene og i forhold til fjernvirkning.

3. For større tiltak som bryter horisontlinjer og landskapstrekk, eller som får særlig fjernvirkning eller lokalisering som landemerke, skal tiltakshaver la utarbeide en særskilt analyse som gjør rede for tiltakets estetiske følger.

I. <u>Retningslinjer</u>

a) *Bestemmelsene gjøres gjeldende også for områder som omfattes av eldre reguleringsplaner.*
b) *Ved endringer/nybygging skal det dokumenteres at ansvarlig utbygger har gjennomført en estetisk vurdering av bygget i seg selv og i forhold til omgivelsene.*
c) *Endringer/nybygging skal tilpasses strøkets preg som skal være normgivende for høyde, tetthet/grad av utnytting og materialvalg.*

§15. BESTEMMELSER OM SKILTBRUK

1. Skilt- og reklameinnretning inntil 3,0 m² som monteres flatt på vegg er ikke søknadspliktig, jf. PBL § 4-1. Unntaket omfatter ikke montering av flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade.

2. Der det monteres flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade bør skiltene i størst mulig grad ha samme utforming og være avstemt i forhold til hverandre. Skilt skal harmonere med bygningen og miljøet for øvrig.

3. Antall skilt skal vurderes i forhold til bygningens størrelse.

4. Skilt/reklame i form av lyskasser kan tillates på bygninger der slike skilt ikke dekker mer enn en rimelig del av fasaden.

5. 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 maksimum størrelse på 0,6 m².

6. Takskilt tillates ikke plassert på mønet. Skilt på gesims eller takflate kan tillates dersom det lages av frittstående bokstaver.

7. På fredete eller bevaringsverdige bygninger tillates ikke skilt på gesims, takflater eller skilt/reklame i form av lyskasser.

8. Blinkende eller bevegelige lysskilt tillates ikke.

9. Flagg/vimpler med reklameinnslag bør ikke dominere bebyggelse/miljø. Plassering skal ikke være til hinder for ferdselen.

10. Frittstående reklameinnretninger tillates ikke satt opp i gang-/kjøreareal.

11. I næringsområder tillates det oppsatt frittstående skilt. Høyden må tilpasses bebyggelsen.

§16. VERNEVERDIG BEBYGGELSE, KULTURMINNER OG KULTURMILJØER

1. Kommunen kan kreve at det for enkeltbygninger tas spesielle hensyn ved endring av bygg eller oppussing av fasade. Dette gjelder bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares. Det kan kreves at husets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal opprettholdes eller tilbakeføres med sikte på bevaring og/eller gjenoppretting av bygningens karakter. Prioriterte kulturminner i kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2010-2021 skal tas særlig hensyn til ved endringer eller nybygging.

2. Ved automatisk fredete kultuminner skal det være en buffersone på 10 m. Ved behandling av søknad om tiltak skal det innhentes uttalelse fra Fylkeskonservator.

3. Ved automatisk fredete kulturminner skal det tas særlige hensyn ved nye bygge- og anleggstiltak. Buffersone skal vurderes i hvert tilfelle med hensyn til opplevelsen av kulturminnet, utsynet fra kulturminnet, samt en eventuell fare for fremtidig skade av kulturminnet.

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§17. UTBYGGINGSTIDSPUNKT

1. For områder avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg som vei, vann og avløp er etablert. Samfunnstjenester, så som elektrisitetsforsyning, helse- og sosialtjeneste, barnehager og skoler mv. må integreres i planfasen. Utbygging av gang- og sykkelveier/fortau skal skje før eller samtidig med boligområdet.

2. For boligområder skal lekeareal og andre felles uteoppholdsareal være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen. For andre utbyggingsområder skal uteområdene være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen.

§18. UTBYGGINGSAVTALER

1. Utbyggingsavtaler etter plan- og bygningslovens kapittel 17 – Utbyggingsavtaler, kan inngås for arealer i hele Askim kommune.

2. Utbyggingsavtaler kan inngås både ved utbygging i nye områder og ved omdisponering/endring i allerede utbygde områder.

3. I utbyggingsavtaler mellom utbygger/grunneier og Askim kommune kan det avtales forutsetninger for gjennomføring av utbygging med utgangspunkt i følgende rammer:

   a) Forutsetninger om opparbeidelse etter reglene i plan- og bygningsloven § 18-1, § 18-2, § 28-1 og § 28-7.

   b) Opparbeidelse av anlegg og arealer som forutsetning for gjennomføring av utbygging må stå i rimelig forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører Askim kommune.

   c) Forutsetninger med bakgrunn i Askim kommunes utbyggingspolitikk i kommuneplan kommunedelplaner og i øvrige utbyggingspolitiske planer og vedtak.

4. Utbyggingsavtaler skal utformes i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven kapittel 17 – Utbyggingsavtaler og FOR 2006-04-20-453.

§19. PLANKRAV

1. For eksisterende og planlagte områder avsatt til utbyggingsformål, kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 i utgangspunktet ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det at det utarbeides ny reguleringsplan.

2. Plankravet i bestemmelsenes §19 innebærer et generelt forbud mot alle tiltak og arbeider i uregulerte områder. Det kan søkes om dispensasjon fra denne bestemmelsen. Dispensasjonen i medhold av plan- og bygningsloven kan bare gis når begge vilkårene i plan- og bygningslovens kap. 19-2, andre ledd er oppfylt. Det er ingen som har krav på å få dispensasjon. Ved behandling av dispensasjonssøknaden må saken vurderes i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven.

3. Unntak fra plankrav for enkelteiendommer:
   For enkelteiendommer i uregulerte områder avsatt til byggeområder for bolig i kommuneplanen kan det tillates oppføring av 1 enebolig, 1 enebolig med sekundærleilighet eller 1 tomannsbolig, tilhørende garasjer, uthus m.v. uten at det utarbeides reguleringsplan.

   Vilkår for dette er:

   a) Det må settes av plass på minst 18 m² til minst én garasjeplass pr. boenhet.

   b) Prosent bebygd areal må ikke overstige %-BYA = 25 % av netto tomteareal. Kun den del av tomten som er avsatt til byggeområde skal legges til grunn ved beregning av %-BYA. Utvendig parkering skal ikke regnes med i BYA.

   c) Bebyggelsen kan oppføres med maksimal mønehøyde 9,0 m og maksimal gesimshøyde 6,0 m, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygninger med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 7,0 m, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

   d) Bygninger skal tilpasses terrenget og ikke omvendt. Tomter hvor terrenget tillater det, og hvor dette er dokumentert ved terrengsnitt, skal bebygges med underetasje. Fylling eller

utsjakting på mer enn 1,0 m i forhold til eksisterende terreng tillates ikke.

4. I Askim er det en rekke eldre reguleringsplaner uten eller med mangelfulle/utdaterte bestemmelser. Se tabellen «Oversikt over gjeldende reguleringsplaner i Askim kommune pr. 3.5. 2018», der reguleringsplanene dette gjelder er markert med en X i kolonnen «Nye bestemmelser i K-plan § 19-3». I boligområder innenfor disse reguleringsplanene gjelder følgende:

   a) For planer uten bestemmelser gjelder bestemmelsene i punkt 5 nedenunder.

   b) For planer med bestemmelser gjelder bestemmelsene i punkt 5 nedenunder foran reguleringsplanens bestemmelser ved motstrid.

5. Nye bestemmelser for boligeiendommer uten eller med mangelfulle/utdaterte bestemmelser:

   a) Det tillates oppføring av 1 enebolig, 1 enebolig med sekundærleilighet eller 1 tomannsbolig, med tilhørende garasjer, uthus m.v.

   b) Det må settes av plass på minst 18 m² til minst én garasjeplass pr. boenhet.

   c) Grad av utnytting fastsettes slik: Prosent bebygd areal må ikke overstige %-BYA = 25 % av netto tomteareal. Kun den del av tomten som er regulert til byggeområde skal legges til grunn ved beregning av %-BYA. Utvendig parkering skal ikke regnes med i BYA.

   d) Bebyggelsen kan oppføres med maksimal mønehøyde 9,0 m og maksimal gesimshøyde 6,0 m, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygninger med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 7,0 m, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

   e) Bygninger skal tilpasses terrenget og ikke omvendt. Tomter hvor terrenget tillater det, og hvor dette er dokumentert ved terrengsnitt, skal bebygges med underetasje. Fylling eller utsjakting på mer enn 1,0 m i forhold til eksisterende terreng tillates ikke.

I. *<u>Retningslinjer for reguleringsplaner for boliger/boligområder</u>*

Ved utarbeidelse av ny reguleringsplan for boliger skal følgende kriterier legges til grunn:

a) *Ved lokalisering av boligområder skal det tas miljøhensyn:*
   - *Alle reguleringsplaner skal starte med en enkel landskapsanalyse og en egnethetsvurdering for forskjellige typer utbygging i forhold til eksisterende vegetasjon, topografi og klima, slik at områdets kvaliteter kan bevares.*
   - *Av alternative tekniske løsninger skal den miljømessig optimale velges.*

b) *Områdene skal ha sikker adkomst og gode kommunikasjoner. Ved utforming av planene skal det avsettes nødvendige arealer til fortau/gang- og sykkelvei, bussholdeplasser, fotgjenger-over/underganger og lekeareal/grønnstruktur. Lokale leke- og oppholdsmuligheter skal vurderes før arealer til boliger og veier fastsettes.*

c) *Det skal sikres god tilgjengelighet fra boligområdene ut til omkringliggende grøntområder.*

d) *I områdereguleringsplaner og kommunedelplaner skal det etableres korridorer mellom*

ulike grøntområder, boligområder og større sammenhengende turterreng. Slike korridorer bør være mer enn 50 meter brede - ned i 30 m på kortere strekninger.

e) *Retningslinjer for utomhusanlegg i Askim kommune, datert 8.9.2011 skal følges.*

f) *Det skal i nye boligområder tilstrebes en variert boligstruktur som bygger opp under trivsel og lokal aktivitet. Dette vil kunne innebære både rimelige leiligheter for førstegangsetablerere, større leiligheter til barnefamilier og lettstelte leiligheter til eldre beboere.*

§20. NETTSTASJONER

1. Det er en generell byggegrense på 5 m rundt nettstasjoner.

2. Plassering av nettstasjoner skal vurderes i reguleringsplan for utbyggingsformål.

§21. FORTETTING OG TRANSFORMASJON I BOLIGOMRÅDER

1. Det skal legges til rette for fortetting og transformasjon for bygging av nye boliger i bebygde områder:

   a) Høyblokker: Boligbygg med flere boenheter og flere enn fire etasjer kan vurderes i områder satt av til sentrumsformål.

   b) Lavblokker: Boligbygg med flere boenheter og med inntil fire etasjer kan vurderes i sentrumsnære områder, på utsiden av områder satt av til sentrumsformål.

   c) Småhus: Frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil to etasjer kan vurderes på utsiden av områder satt av til sentrumsformål. Der det ligger til rette for det kan det tillates tre etasjer.

I. *<u>Retningslinjer for fortetting</u>*

   a) *Innenfor en radius på 1 km fra jernbanestasjonen bør det i reguleringsplaner i snitt legges til rette for minst 4 boliger pr. dekar i nye byggeområder.*

   b) *I øvrige områder innenfor en radius av 2 km fra jernbanestasjonen skal det i reguleringsplaner i snitt legges til rette for minst 3 boliger pr. dekar i nye byggeområder.*

II. *<u>Retningslinjer for vurdering og behandling av søknad</u>*

   a) *Plantype: Vurdere om det er behov for ny reguleringsplan. Plantype fastsettes med utgangspunkt i områdestørrelse, boligtyper, tetthet, byggehøyder og/eller om det er behov for å se et større område i sammenheng.*

   b) *Dispensasjon: Vurdere om det er gode grunner for dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.*

   c) *Boligbehov: Dokumentere behovet for den type boliger som ønskes bygget i det aktuelle området, eller om behovet kan dekkes i andre områder.*

d) *Omkringliggende område og terreng: Dokumentere hvordan forslag til nye boliger påvirker og tar hensyn til omkringliggende område og terreng (estetikk, strøkets karakter, eksisterende boligers bokvalitet, sol, innsyn- og utsiktsforhold og andre særskilte forhold som er aktuelle i det enkelte omkringliggende område).*

e) *Uteoppholdsarealer: Dokumentere behov som kan løses internt i det aktuelle byggeområdet eller som må løses i eksterne områder.*

f) *Trafikksikkerhet: Dokumentere om eksisterende trafikksikkerhetstiltak er tilfredsstillende herunder også trafikksikkerhet ved kryssing av jernbanesporet, eller om det er behov for nye trafikksikkerhetstiltak.*

g) *Adkomst: Dokumentere tilknytning til kommunal hovedvei/adkomstvei eller til privat vei, rettighet til privat vei og mulig behov for nyanlegg/utvidelse/oppgradering i kommunal eller privat regi.*

h) *Vann og avløp: Dokumentere tilknytning til kommunalt eller privat ledningsanlegg, rettighet til privat ledningsanlegg og mulig behov for nyanlegg/oppgradering i kommunal eller privat regi.*

i) *Deltakelse og medvirkning: Gjennomføre dialog med eiere og beboere på berørte naboeiendommer i alle deler av behandlingen, slik det er forutsatt i plan- og bygningsloven.*

III. *<u>Retningslinjer for minste tomtestørrelse</u>*
Fradelt tomt til boligutbygging skal ikke være mindre enn 400 m².

§22. FORTETTING OG TRANSFORMASJON I NÆRINGSOMRÅDER

1. Gjennom reguleringsplanleggingen og ved øvrig tilrettelegging skal det stimuleres til fortetting og transformasjon med høy arealutnyttelse i eksisterende næringsområder.

2. Ved utbygging i nye byggeområder for næring skal det tilstrebes en høy arealutnytting.

3. Det skal legges til rette for næringsvirksomheter som medfører høyest mulig antall ansatte pr. dekar tomt.

§23. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIG

1. Utbygging av boligarealer skal skje i samsvar med tabell 23.1.

   Beregning av behovet for nye utbyggingsområder for bolig baserer seg på følgende forusetninger:
   - Befolkningsvekst i Askim kommune på 1,5%, som medfører en økning på 3725 personer i planperioden.
   - 2 personer pr. bolig, som gir behov for 1862 boliger.
   - 1/3 av boligbyggingen skal skje ved fortetting i sentrum eller i det eksisterende tettstedet (ca. 600 boenheter i planperioden, 50 pr. år).
   - Resterende antall boenheter kan bygges på nye områder i Askim (ca. 1260 boenheter, 100-105 pr år).

Tabell 23.1 Avsatte utbyggingsområder for bolig utenfor sentrumsformål (på nye områder)					
Ihlen – Rom – Kråkås (ca. 45-50% av boligbyggingen på nye områder utenfor sentrum)					
Felt	Områdenavn	dekar	b/daa (veil.)	antall boenheter (veiledende)	Rekkefølgebestemmelse
B1	Tovengen	50	2.25	112	Tillates ikke bygget ut før 2030
B2	Ihlenåsen	100	2,25	225	Tillates ikke bygget ut før 2030
B3	Rom nordre	45	2,25	100	Resterende areal (105 daa) tillates ikke bygget ut i planperioden.
B0	Romskollen	50	2,5	150	Tillates bygget ut i planperioden
B4	Rom søndre	100	2,25	225	Tillates bygget ut i planperioden
B5	Ødegård park	43	3	120	Tillates bygget ut i planperioden
B15	Stenbøl	35	2,25	78	Tillates ikke bygget ut før 2030
	Maksimalt tillatt: 238 daa			(590 enh.)	
Innenfor 2 km – sentralt: (ca. 30% av boligbyggingen på nye områder utenfor sentrum)					
B10	Nygård/Løken	65	3	195	Tillates bygget ut i planperioden
B11	Vest for N.parken	6	2	12	Tillates bygget ut i planperioden
B20	Hon	80	2,25	180	Tillates bygget ut i planperioden En noe lavere tetthet kan vurderes.
B22	Nygård	10	1	7	Tillates bygget ut i planperioden
B24	Askimjordet	1,2	1	1	Tillates bygget ut i planperioden
	Maksimalt tillatt: 162 daa			(395 enh.)	
Utenfor 2 km – sentrumsnært: (ca. 12% av boligbyggingen på nye områder utenfor sentrum)					
B6	Kolstad	5	1	5	Tillates bygget ut i planperioden
B7	Berglia	4	1	4	Tillates bygget ut i planperioden
B17	Solbergfossveien	18	1,25	25	Tillates bygget ut i planperioden
B18	Hol rideskole	25	2	50	Tillates bygget ut i planperioden
B21	Sekkelsten	20	3	60	Tillates bygget ut i planperioden
	Maksimalt tillatt: 72 daa			(145 enh.)	

2. Det tillates utbygd maksimalt 238 daa på Ihlen-Rom-Kråkås, 162 daa innenfor 2 km – sentralt og 72 daa utenfor 2 km/sentrumsnært.

3. Inntil 10 % av den totale boligbyggingen kan skje som spredt bebyggelse. Det er gitt egne bestemmelser om dette i § 32.

§24. BYGGEOMRÅDER FOR NÆRING

1. I planperioden kan følende arealer tas i bruk til næringsformå, se tabell 24.1:

Tabell 24.1

Eksisterende ubebygde byggeområder			dekar
N1	Ihlen industriområde	96/46, 96/245, 96/48, 96/269, 96/252, 96/253, 96/247	59
N2	Næringsparken	59/21, 54/19, 59/70	25
N3, NF3	Hon – Sekkelsten	60/2, 60/1, 60/25, 46/1, 46/2	313
NF1 (tidl. N4)	Sekkelsten sør for Eidsbergveien (fv.128) og nord for jernbanen	60/13, 46/4, 46/12, 46/45, 46/5, 46/35 m. fl.	60
	SUM		457
Nye byggeområder			
N5	Moenkrysset	54/13	Ca. 0,8
N6	Sekkelsten sør for jernbanen	46/5	25
		TOTALT	483

2. Utbyggingsområder for næring omfatter industri, service- og håndverksbedrifter og lagervirksomheter.

3. Felt N5 (ved Moenkrysset) kan kun benyttes til veiserviceanlegg.

4. Etablering av næringsområdet N6 Sekkelsten sør for jernbanen tillates kun dersom området får planskilt atkomst.

5. Avlastningsområde for handel med plasskrevende varer er vist som kombinert formål næring og forretning. Innenfor det kombinerte formålet tillates både næring og handel med plasskrevende varer.

I. <u>Retningslinje for handel med plasskrevende varer</u>
Det bør kun tillates nye virksomheter innenfor handel med plasskrevende varer som omfatter følgende bransjer: Bil/motorkjøretøy og trelast/byggevarer.

6. Innenfor fremtidig kombinert formål næring/forretning (N/F3) tillates maksimalt 60 dekar handel med plasskrevende varer.

7. Etablering av handel med plasskrevende varer utenfor sentrumsområdet skal i størst mulig grad begrenses. For alle nye virksomheter og ved reetablering av eksisterende virksomheter skal det foretas en grundig vurdering av om disse kan lokaliseres til sentrum, i samsvar med kommunens byutviklingsstrategi. Løsninger som for eksempel utsalgssted i sentrum med lager på Hoen/Sekkelsten skal vurderes.

8. Detaljvarehandel (dagligvareforretning) med totalt bruksareal inntil 3000 m² kan tillates i området Hurrahølet innenfor en radius på 200 m fra krysset Osloveien – Langnesveien.

§25. SENTRUMSFORMÅL

1. I sentrumsformål inngår følgende underformål: Forretning, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting, kontor, boliger, hotell og grøntstruktur tilhørende bebyggelsen.

2. Handelsvirksomheter i sentrum skal i størst mulig grad lokaliseres innenfor areal avgrenset av Osloveien, Edwin Ruuds gate, Simen Hoels gate, Trøgstadveien, Kirkegata til krysset mot Dr. Randers gate, Dr. Randers gate til krysset mot Skolegata, Skolegata til krysset mot Brugata og Brugata. I tillegg kan handel etableres i bebyggelsen som omfatter Dr. Randers gate 13,

Skolegata 10, 12 og 16.

3. Ved nybygging innenfor sentrumsformål stilles det krav om parkering i kjeller for boliger/forretningsbygg.

4. 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.

5. Prinsippene i byutviklingsstrategien angitt i områdereguleringene (som for eksempel i 20120003 - Området vest for Dr. Randersgate, nord for Skolegata og øst for Askimbyen skole) skal ligge til grunn for all utvikling innenfor sentrum av Askim. Strategien innebærer at Askim skal ta vare på og utvikle bykjernen med tanke på levende bysenter, god bokvalitet og god fremkommelighet.

II. *Retningslinjer for næringsareal i sentrumsformål*
Innenfor areal avsatt til sentrumsformål skal minimum 20 % av BRA (bruksareal) være avsatt til næringsareal. Innenfor hensynssone H820_1 skal andelen næringsarealer være høyere, jf. § 32.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§26. DATATILKNYTNING

Ved utbygging i nye byggeområder skal det legges til rette for høyhastighets datatilknytning til hvert enkelt bygg (bredbånd).

§27. BYGGEGRENSER LANGS VEI

1. I henhold til vegloven § 29 skal byggegrensen gå i en avstand på 50 meter fra fylkesvei 115, 124 og 128.

2. I henhold til vedtak av 28.5.2010 om fastsettelse av byggegrenser langs fylkeveiene i Østfold skal byggegrensen gå i en avstand på 15 meter fra følgende fylkesveier: Fylkesvei 689, fylkesvei 708, fylkesvei 734, fylkesvei 738, fylkesvei 739, fylkesvei 740, fylkesvei 742, fylkesvei 743.

3. I henhold til vegloven § 29 skal byggegrensen gå i en avstand på 15 meter fra gang og sykkelveier langs riks- og fylkesvei.

4. Dispensasjon fra denne bestemmelsen behandles av Askim kommune og kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Statens vegvesen skal få uttale seg før det gis dispensasjon, i henhold til plan- og bygningsloven § 19–1.

§28. PARKERING

1. I reguleringsplaner og ved søknader om byggetillatelse skal det på tomta vises areal for

avkjørsel samt parkering for biler og sykler. Detaljert plan for opparbeidelse av felles trafikkarealer skal innsendes samtidig med søknad om byggetillatelse. Disse anleggene skal ferdigstilles etter godkjent plan før bebyggelsen tas i bruk.

2. Fellesareal for parkering/garasjer skal ferdigstilles med asfalt eller annet fast dekke før bebyggelsen tas i bruk.

3. I den grad enkelte behov kan dekkes på naboeiendom, må dette dokumenteres ved tinglyst rettighet.

4. Ved planlegging og gjennomføring av utbygging skal følgende normer for parkeringsbehov legges til grunn:

Virksomhet	Enhet	Antall P-plasser pr enhet	Div.
Boligbebyggelse innenfor sentrumsformål		Maksimalt 1 pr. leilighet og min 1 pr. 100 m²BRA.	Garasjeplass skal være i parkeringshus/kjeller.
Frittliggende småhus (1-4 boenheter)	Pr. boenhet	Min.2	Min.1 garasjeplass
Frittliggende småhus med fellesparkering	Pr. boenhet	Min.1,5	Min.1 garasjeplass
Eneboligmed tilleggs-leilighet inntil 60 m² BRA	Pr. enebolig	Min.3	Min.2 garasjeplasser
Offentligeog private omsorgsboliger	Pr. boenhet	0,5	
Kirker	Sitteplasser	0,1–0,3	
Kino, teater	Sitteplasser Ansatte	0,2–0,4 0,2–0,3	
Restaurant	Sitteplasser Ansatte	0,2–0,3 0,2–0,3	
Hotell	Rom Ansatte	0,3–1,0 0,2–0,6	
Idrettsanlegg	Tilskuere Ansatte	0,2–0,4 0,2–0,3	
Skoler	Ansatte Elever > 18 år	0,6–1,0 0,1–0,2	
Sykehus	Senger	0,8	
Kontor	100 m^2 BRA	0,5–2,0	
Forretninger	100 m^2 BRA	1,0–3,0	
Kjøpesenter	100 m^2 BRA	2,0–5,0	
Produksjon, lager, service	100 m^2 BRA	0,5–2,0	
Handel med plasskrevende varer utenfor sentrum	100 m^2 BRA	Maksimalt 2	

5. For dimensjonering av sykkelparkering gjelder følgende krav:

a) Minimum 2 plasser pr. boenhet
b) Antall plasser skal tilsvare minimum 10% av antall ansatte ved offentlige bygg
c) Antall plasser skal tilsvare minimum 50% av antall ansatte/elever ved skoler
d) 3-4 parkeringsplasser pr. 100m2 BRA ved forretningsbygg

Andre formål vurderes etter behov.

6. Det skal tilrettelegges for lading av el-bil og el-sykkel ved alle biloppstillingsplasser for bolig og ved 10 % av biloppstillingsplasser for næringsformål og offentlig parkering.

7. I området for sentrumsformål kan det fastsettes bestemmelser om færre eller flere oppstillingsplasser enn nevnt i det foregående når trafikkforholdene på stedet etter kommunens vurdering tilsier det.

8. Ved bruksendring gjøres bestemmelsene også gjeldende for eksisterende bebyggelse.

9. Parkering skal anlegges på egen tomt. For utbygging innenfor sentrumsformål kan kommunen samtykke i at det i stedet for parkering for næring på egen tomt blir betalt inn en sum pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg (frikjøp). Bystyret fastsetter de satser som skal benyttes for frikjøp av parkeringsplasser til enhver tid.

10. Kommunen kan kreve at nødvendig garasjeplass skal være sikret for eiendommens behov og at garasjeplasseringen skal være avmerket på situasjonsplanen som følger søknad om oppføring av bolig, også om garasjen ikke skal bygges samtidig med boligen.

11. Antallet parkeringsplasser tilrettelagt for forflytningshemmede skal utgjøre minimum 5% av det totale antallet parkeringsplasser og aldri mindre enn 2 plasser. 10% bør vurderes.

GRØNNSTRUKTUR

§29. GRØNNSTRUKTUR

Retningslinjer:

a) *Askim kommunes grønnstrukturplan, vedtatt av Bystyret i sak 71/97, skal være med som vurderingsgrunnlag for all arealutnyttelse i kommunen. Arealer med områdekategori 1 skal behandles strengt. Omdisponering av denne kategorien arealer vil bare kunne finne sted når endringene er nødvendige sett ut i fra de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven. Arealer med områdekategori 2 kan behandles noe mindre strengt.*

b) *Grønn kartlegging, datert 9.1.2007, skal benyttes som vurderingsgrunnlag ved behandling av konkrete saker.*

c) *Omdisponering av jord- og skogbruksarealer som inngår i sammenhengende grøntkorridorer, jfr. Grøntstrukturplan vedtatt av Bystyret i sak 71/97 og i Grønn kartlegging, datert 9.1.2007, og som er viktige trekkveier for vilt og for friluftslivsutøvelsen, skal vurderes strengt hvis omdisponeringen kan føre til en punktering av en sammenhengende grønnstrukturkorridor.*

d) *Tiltak i og omdisponering av kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap som inngår i sammenhengende grøntkorridorer, jfr. Grønnstrukturplan vedtatt av Bystyret i sak 71/97 og registrert i Grønn kartlegging, datert 09.01.2007, og som er viktige identitetsbærere for Askimsamfunnets utvikling, skal vurderes strengt hvis tiltaket/omdisponeringen kan føre til en punktering av et sammenhengende og overordnet landskapstrekk.*

e) *Ved all arealomdisponering, inklusive spredt boligbygging, spredt næringsvirksomhet og iverksettelse av tiltak som berører arealbruk skal dyr og planters leveområder vurderes.*

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (LNF)

§30. EKSISTERENDE BOLIGBEBYGGELSE I LNF-OMRÅDE

Tiltak i LNF-område som faller inn under bestemmelsene i byggesaksforskriften (SAK10) § 3-1 om *Mindre tiltak på bebygd eiendom*, og § 4-1 om *Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse*, tillates så fremt samlet bebygd areal for tomten ikke overstiger %-BYA = 20% ikke medregnet utvendig parkering.

§31. LANDBRUKSBYGG

1. Driftsbygninger i landbruket kan oppføres med mønehøyde inntil 12 m.

2. «Oppbygg» til for eksempel korntørke, eller frittliggende siloer med BYA på inntil 100 m^2 kan ha mønehøyde på inntil 15 meter og gesimshøyde inntil 14 meter.

§32. SPREDT BOLIGBYGGING I LNF-OMRÅDER

1. Spredt boligbygging er bolig på fradelt tomt i LNF-område. Det tillates oppføring av enten 1 enebolig eller 1 enebolig med sekundærleilighet med tilhørende garasjer, uthus m.v.

2. Spredt boligutbygging skal kun skje i tilknytning til eksisterende bebyggelse med tilgang til skoleskyss, vann og avløp, og fastlagt som grender i kommuneplanens arealdel, se tabell 31.

Tabell 31. Spredt utbygging i grender

S1 Kykkelsrud		daa	b/daa (veil)	Ant. boliger(veil.)	
	Kykkelsrud	15	1	15	Tillates bygget ut i planperioden
	Johansrud-åsen	20	1	20	Tillates bygget ut i planperioden
	Rud øvre	20	1	20	Tillates bygget ut i planperioden
S2 Løkkekroken	Flere felt	55	1	55	Tillates bygget ut i planperioden

3. Utbygging i grendene skal i hovedsak skje innenfor feltene som er avsatt til LNF-spredt (SOSI 5210).

4. Utbygging forstått som løsrevet ny bebyggelse tillates ikke nærmere enn 3 km fra tettstedet.

5. Omfanget av spredt boligutbygging skal tilsvare maksimum 10% av den øvrige boligutbyggingen i kommunen per år. Det kan vurderes å tillate flere fradelinger ett år dersom det er gitt færre tillatelser foregående år, og omfanget har vært mindre enn 10% beregnet ut fra gjennomsnittlig boligbygging de siste 2-3 årene.

6. Det kreves reguleringsplan for felt avsatt til LNF-spredt i grendene.

7. Før søknad om fradeling av tomt for spredt boligbygging godkjennes, skal søker dokumentere tilfredsstillende grunnstabilitet og tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleireskred.

8. Det skal legges avgjørende vekt på trygg skoleveg.

9. Avstand fra riksvei, fylkesvei og jernbanelinje, og avkjørselsforhold:
   a) Vegvesenets godkjennelse om avstand til riks- og fylkesvei må foreligge før søknad om spredt boligbygging godkjennes.

   b) Nybygg skal lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesveier kan skje i samsvar med vegvesenets rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål langs riks- og fylkesveier.

   c) Det skal ikke godkjennes tomter for spredt boligbygging med lenger avstand enn 100 m til eksisterende bilvei.

10. Spredt boligbygging kan ikke finne sted før elektrisitet, avløp og vannforsyning er avklart og godkjent av netteier og Askim kommune.

11. Naturvern, friluftsliv og kulturminner:
    a) Grønn kartlegging skal benyttes som grunnlag for å vurdere søknader om spredt boligbygging.

    b) Det skal tas hensyn til kulturlandskapsverdier og viktige sammenhenger i kulturlandskapet.

    c) Boligtomta skal ikke stenge kjente trekkveier for vilt eller splitte opp viktige viltbiotoper.

    d) Boligtomta skal ikke stenge eller ligge nærmere enn 10 m til naturlige utfartsårer/stier til naturområder.

    e) Boligtomta skal ikke lokaliseres til dyrka eller dyrkbar mark. Det skal ikke legges til rette for spredt boligutbygging som punkterer sammenhengen i produksjonsområdet for landbruk.

    f) Særskilt tillatelse fra kulturminnevernmyndighetene skal være gitt.

12. Beliggenhet og byggeskikk:
    a) Boligtomtas avgrensning skal følge naturlige terrengavgrensninger og tilpasses omkringliggende landskap.
    b) Byggenes utforming skal tilpasses eksisterende lokal byggeskikk i nærområdet. I byggeprosjektet skal det dokumenteres at ansvarlig utbygger har gjennomført en estetisk vurdering av bygget i seg selv, i forhold til omgivelsene og i forhold til fjernvirkning.

13. Det skal stilles areal- og funksjonskrav til lekearealer og til andre uteoppholdsarealer,

herunder krav om samtidig ferdigstillelse av bolig og uteoppholdsarealer.

14. Forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg (TA-1741) og FOR-2015-06-18-779, Forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg i Askim kommune skal følges. Før utbygging må det vurderes om resipienten tåler økt tilførsel av næringsstoffer.

15. Vei, avløp, vann- og elektrisitetsforsyning må utbygger selv dekke kostnadene for.

§33. NÆRINGSVIRKSOMHETER I LNF-OMRÅDER

Retningslinjer

a) *I LNF-områder kan det godkjennes småskala næringsvirksomheter som er tilpasset gårdens ressursgrunnlag (stedbunden produksjon, aktiviteter og tjenester).*

b) *Det må gjennomføres en vurdering av hvor mye trafikk den nye næringsvirksomheten vil skape. Ny virksomhet skal ikke føre til vesentlig økt belastning på eksisterende veinett.*

c) *Fradeling av tomt, inkludert virksomhet, kan ikke godkjennes uten at arealbruken framgår av reguleringsplan.*

d) *Ny bebyggelse skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende tun. Unntak kan gjøres for aktiviteter som naturlig bør lokaliseres til andre områder av eiendommen.*

e) *Bygninger skal være stedstilpasset, med utforming i forhold til stedets bebyggelse, materialer, farger og lignende.*

f) *Det skal være tillatt å omdisponere bygninger eller oppføre nye bygninger ved samarbeidstiltak.*

g) *Et samarbeidstiltak skal ikke være bundet av lokalisering til et tun, dersom det ut fra gitte forutsetninger som finansiering, arbeidsmiljø eller lignende er naturlig å fradele areal til tiltaket.*

h) *Søknad om tiltaksom omfatter småskala næringsvirksomhet skal undergis en ordinær behandlingetter plan- og bygningsloven § 1-6. Grønn kartlegging, datert 09.11.2007 skal benyttes som grunnlag for vurdering av søknader.*

i) *Veileder H-2401 Garden som ressurs, skal benyttes som grunnlag for å vurdere søknader om småskala næringsvirksomheter i tilknytning til landbrukseiendommer.*

BRUK OG VERN AV VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

§34. VASSDRAGENE

1. For områder langs vassdraget Glomma inntil 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

2. Kanalisering og bekkelukking er ikke tillatt uten innvilget søknad. Ved inngrep i bekker med årssikker vannføring må tiltaket avklares i forhold til vannressursloven §8 om konsesjonsplikt. Kantvegetasjon langs bekkene er en viktig del av bekken som landskapselement og for biologisk mangfold, og skal ivaretas ved å sette igjen et vegetasjonsbelte som kan/bør skjøttes.

I. <u>Retningslinjer</u>

a) *Bestemmelsen i §29 om en sone på 100 m langs Glomma med særskilte forutsetninger, har et flersidig verneaspekt:*
   - Det biologiske miljøet i og langs vassdraget
   - Landskapselementet
   - Flom- og erosjonsvern

b) *I uregulerte områder innebærer bestemmelsen et plankrav for å vurdere miljø- og samfunnsmessige konsekvenser av tiltak før eventuelle byggearbeider kan finne sted. Ved vurdering av eventuell dispensasjon fra kravet om reguleringsplan vil det bli lagt vekt på at tiltaket ikke fører til forurensning eller kommer i konflikt med opprettholdelsen av vassdragets biologiske mangfold, landskap- eller flom/erosjonsvernhensyn.*

c) *Kantsonene med urter, gras og trær mellom bekker/vann og dyrka mark/skog/myr skal tas særskilt vare på ved forsiktig skjøtsel. Næringsavrenningen til vassdrag skal reduseres og det biologiske mangfoldet langs bekker/vann skal prioriteres. Dette gjennomføres ved oppfølging av de pålegg og tiltak som utarbeides av Fylkesmannen i samarbeid med kommunene i de fireårige regionale miljøprogram for jordbruket i Østfold og i levende skog standardene forkantsoner.*

d) *Spesielle arealbruksendringer og tiltak som kan føre til økt forurensning i vassdrag og bekker skal vurderes strengt.*

HENSYNSSONER

§35. HENSYNSSONER MED BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Hensynssonene er listet opp i vedlegg til bestemmelsene og er vist med feltbetegnelser i plankartet.

1. H220 - Støysone

Sonen angir et område ved skytebane som på grunn av det høye støynivået er lite egnet til støyfølsomme bruksformål. Det tillates ikke etablering av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager innenfor sonen.

2. H310 - Sone for ras og skredfare

Innenfor områder vist som sone for ras og skredfare skal tiltak ikke godkjennes før det foreligger fagkyndig geoteknisk rapport som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas. Unntatt fra kravet er mindre tiltak i konsekvensklasse K0, jf. Veileder nr. 7-2014 fra NVE.

3. H370 - Sone for høyspennings luftledninger
   a) Anlegg etablert iht. anleggskonsesjon (normalt regionalnett):
      Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings luftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant mm). Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

   b) Elektromagnetiske felt:
      Høyspenningsanlegg generer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jf. Statens strålevern.

   c) Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.

   d) Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

   e) Dispensasjon fra byggegrense må avklares med netteier før oppstart av reguleringsplan eller før byggesøknad sendes inn. En skriftlig tillatelse fra netteier må foreligge.

4. H820 - Sone med krav om omforming og fornyelse
   a) Innenfor sonen skal det være publikumsrettete funksjoner i første etasje. Fasadene skal være aktive og gis en attraktiv utforming. Gode solforhold i byrom og gater i tilliggende byrom skal være en viktig premiss for utforming av bebyggelsen.

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

5. H530 - Sone med særlig hensyn til friluftsliv

   I. *Retningslinjer:*
   Ved all arealomdisponering i områder som inngår i hensynssone friluftsliv skal det ikke igangsettes tiltak som kan svekke eksisterende og fremtidig tilrettelegging og bruk av områdene til friluftsliv og rekreasjon. «Grønn kartlegging», datert 9.1.2007, benyttes som grunnlag for vurdering av saker om endret arealdisponering.

6. H550 - Sone med særlig hensyn til landskap og naturmiljø

   I. *Retningslinjer:*
   Ved all arealomdisponering i områder som inngår i hensynssone landskap og natur skal «Grønn kartlegging» datert 9.1.2007 benyttes som grunnlag for vurdering av saker om endret arealdisponering. Det skal tas særskilte hensyn til landskap og naturverdier.

   II. *Retningslinjer for sone 18 (i tillegg til generelle retningslinjer over)*
   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.

7. H570 - Sone for bevaring av kulturmiljø

I. *Retningslinjer:*
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. *Retningslinjer som gjelder for sonene 1-8*
Det tillates ikke arbeid eller tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §20-1 som kan forstyrre eller forringe de historiske, arkitektoniske eller andre verdier som knytter seg til området. Kulturminnene og kulturmiljøene skal i størst mulig grad tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig stedsutviklingsperspektiv.

III. *Retningslinjen i 6a) gjelder også for følgende kulturminner:*
- Dreieskiva
- Transformatorstasjonen ved Glava

IV. *Retningslinjer som gjelder for sonene 9-15*
a) *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.*
b) *Detaljerte forutsetninger for bevaring bør avklares i reguleringsplan.*
c) *Ved behandling av søknad om tiltak skal det innhentes uttalelse fra Fylkeskonservator.*
d) *Ny bebyggelse skal harmonere med eksisterende bebyggelse.*

Vedlegg 1.

Oversikt over gjeldende reguleringsplaner i Askim kommune - ajour pr. 3.5.2018

Plan-ID	Plannavn	Nye bestem-melser i K-plan § 19.3
19420001	Professor Pedersens plan	X
19500001	Moen vestre	X
19520001	Kvartalet Henstad Allé, A. Eiebakkesgt, Korsegårdvn og Edwin R. gt	X
19520002	En del av Frankrigområdet og Korsegård	X
19520003	Tomteinndeling for området Industrigata, Gurudveien, Frosterudveien, Bergveien, Nybråtveien, Nordre Ringvei	X
19540001	Kvartalet Dr.Randers gate, NSB, Brugata og Årstens gate	-
19560001	Roald Amundsens gate	X
19600001	Blunkeslett - rekkehus	X
19630001	Sydsideplanen	X
19640001	Nybråtenområdet i Askim kommune	X
19640002	Blunkeslett - eneboliger	X
19650001	Omregulering av friareal ved Tornerudveien	-
19660001	Eiendommene Grønlund, Granås og Henstadskogen	X
19660002	Blokkbebyggelse Blunkeslett, gnr. 52, bnr 591	-
19680001	Grøtvedt ungdomsskole	-
19700002	Kirkerud - Hovområdet	X
19700003	Del av området mellom Bakkegata og Solbergfosslinjen	X
19700004	Trippestadlia II	X
19710001	Magnhildrud - Henstad Allé	X
19710002	Hoen - Sekkelsten	-
19720001	Henstadkollen	X
19730001	Vestsiden av Trøgstadveien	X
19730002	Henstad Vestre	X
19730003	Omr. mellom Industrigata, Nybråtveien og jernbanen.	-
19730004	Nybråtenområdet	X
19730005	Østli - Granås	X
19730006	Området mellom Gartneriveien og Roys kro	X
19730007	Brudevold - Grøtvedt	X
19750001	Eneboligområde ved Grøtvedt	X
19750002	Sparebankkvartalet	-
19760001	Vestsiden av Trøgstadveien	X
19760002	Solstadfeltet	X
19760003	Nedre del av Trøgstadveien.	X
19760004	Frosterud	X
19760005	Del av Berger	X
19760006	Del av Gurud, 81/5	-
19760007	Ny fyllplass Stegen	-
19770001	Omlegging av E18. Askim sentrum. Del 1.	X
19770002	Bebyggelsesplan Moen Ø	X

19770003	Sentrum syd	-
19770004	Trippestadlia	X
19770005	Del av Grøtvedt, felt N	X
19770006	Gangakse Magnhildrud	X
19770007	Tunbo	-
19770008	Gurud, parsell C	-
19770009	Området ved Speiderhuset	-
19770010	Henstadkollen II	X
19770011	Trippestadåsen øst	X
19770012	G / S Moen skole - Gjellestad	-
19770013	Industri Dramstad	X
19770015	Indremisjonskvartalet	-
19780001	Kirke og skole på Grøtvedt	-
19780002	Kloakkrenseanlegg Revaug	-
19780003	Eiendommen på Fjellbu 50/6	X
19780004	Grøtvedt-skogen	X
19780005	Eiendommen Olsrud 52/22 m.fl.	X
19780006	Eiendommen Gjerud 53/594 m.fl.	X
19780007	Rådhuskvartalet	-
19780008	4 eneboliger nord for Gurud, parsell C	-
19790001	Del av Grøtvedt, felt O	X
19790002	Omr. sør for Lønnveien og vest for Vammaveien	X
19790003	Gang-/ sykkelvei Høyendal - Askim Kro, del A	-
19790004	Granås 7, 53/596	-
19790005	Stykkenkvartalet	-
19800001	Fredheim	X
19800002	Grønlund	X
19800003	Gang-/sykkelvei langs Trøgstadveien, fra Edwin R gt til Bergerkrysset	X
19800004	Haugerudkvartalet	-
19810001	Eiendommen Tomter 49/12 m.fl. på vestsiden av Trøgstadveien	X
19810002	Ihlen boligområde	-
19810003	Reguleringsplan for eiendommen 80/137	-
19810004	Vangsjordet	X
19810005	Friområde og campingplass ved Fossum bru	-
19810006	Området omkring Granheim hotell	-
19810007	Stadionområdet	-
19820001	Området øst for krysset Trøgstadveien og Edwin Ruuds gate	X
19820003	Eneboligområde vest for Frosterudveien. del av 81/1,3	X
19820004	Eiendommen 36/4 m.fl. vest for Korsgårdkrysset	X
19830001	Eiendommen Høytomt 49/33 m. fl.	-
19830002	Området mellom Trøgstadveien og Bakkegata	X
19830003	Området sør for E18 mellom Indre Ringvei og Volleveien	X
19830004	Forretningstomt og boligområde ved Vinkelveien	-
19830005	Område ved Folkets hus	X
19840002	Eiendommen Skaubo 49/38 m.fl.	-
19840003	Utbedring av E18 fra Rom skole til Askim sentrum	X

19840004	Området mellom Volleneveien og Roald Amundsens gate	X
19840005	Solveien	X
19840006	Søndre del av Sparebankkvartalet	-
19840007	7 eneboligtomter på Trippestad, vest for travbanen	-
19840008	Eneboligtomter på 80/40 m. fl. på Kirkerud	X
19840009	Utvidelse av Askim kirkegård	-
19850001	Gamle Dehli skoletomt og del av eiendommen 48/1	X
19850002	Solbergfoss	-
19850003	Gurud / Prærien	X
19850004	Museumsområdet	X
19850005	Frankrigjordet	X
19850006	Eneboligtomter i Berglia	-
19860002	Løkenjordet og Løken U-skole	X
19860003	Et område ved gamle mølla	-
19860004	Adkomst til Trøgstadveien 34	X
19860005	Terrassehus på Hovind, 80/294	X
19860007	Område omkring Skoglia	X
19860008	Kollektivterminalen	-
19860009	Et område vest for Trøgstadveien og sør for Museumsveien	X
19870001	En del av industriområdet på Hoen / Sekkelsten	-
19870002	Eiend. 53/32 og 53/33 m. fl. i Villaveien.	X
19870003	Omr. ved Parkveien barnehage	-
19870004	Omr. mellom Korsgård skole og Grønlundveien	X
19870005	Gnr. 50 bnr. 72 på Grøtvedttoppen	X
19870006	Skole og industri på Ihlen	-
19870007	Eiendommen 49/35 m.fl. sør for Dalveien	X
19870008	Eiendom 59/46 m. fl.	-
19870009	Område sør for E-18 fra Askim mølle til Eidsveien.	X
19870010	Eiendommen 51/315 ved Vinkelveien	-
19880001	Rom nordre	X
19880002	Ihlen - Langnes	-
19880003	Gang-/sykkelvei Ihlen - Krosby	-
19880004	Krosbykrysset	X
19880005	Området mellom E-18, Eidsveien og Neverstien	-
19880006	Lihagen	X
19880007	Høyendal	-
19880008	En del av Kykkelsrud	-
19880010	Riseng II	-
19890001	Rom Søndre 2	-
19890002	Furuseth	X
19890003	Eiend. Skau 53/99 m.fl. på Høyendal	-
19890004	Askimjordet	-
19890005	Et område ved Ask og Hov videregående skoler	-
19890006	Området tilliggende Dramstadåsen	-
19890007	Området øst for Katralveien	-
19890008	Et område nord for Bergerkrysset	-

19890009	Et område ved Askim sykehus	-
19900001	Trøgstadveien/Dalveien	**X**
19900002	Et område ved Kolstadkrysset Alt. C	-
19900003	Området langs Rv. 105, sørvest for Sekkelstenkrysset, alt. B.	-
19900004	Rundkjøring E 18- Vammaveien, alt. A	-
19900005	Et område ved nordre del av Bakkegata alt. A	-
19900006	Gang- og sykkelvei fra Askim til Solbergfoss	-
19910001	G/S Fossum bru	-
19910002	G/S Revaugveien - Svenskebyveien	-
19910003	Et område mellom Gamle Kirkevei, Granveien og Laholmveien	-
19910004	Område mellom Furusethveien og Eidsveien	-
19910005	Et område mellom Kongleveien og Korsegårdveien	-
19910006	Et område ved Moen skole	-
19910007	Område mellom Roald Amundsens gate og Volleneveien	-
19910008	Et område mellom Trøgstadveien og Kirkegata	-
19910010	Gurud, mellom Bakkelivn. og Bekkelagsveien	-
19910012	Et område ved Haugomgata/Møllegata	-
19910013	Et område omkring Henstad Plass, alt. A	-
19920001	Romsåsen	-
19920002	Området ved Askimbyen skole	-
19920003	Et område ved Vestre Ringv. / Skogveien	-
19920004	Gang- / sykkelvei langs Vangsveien	-
19920005	Område mellom E-18 og Kråkåsen	-
19930001	Ny Essostasjon Høyendal	-
19930002	Et område langs E-18 ved rutebilgarasjen	-
19930003	Et område i Tyrihjellåsen	-
19930004	Området ved Vestli og bærpresseriet	-
19940001	Del av Furuseth, gnr 53, bnr 39	-
19940002	Område i Roald Amundsens gt ved nye Betania	-
19940003	Et område langs Engerveien.	-
19940004	Et område mellom Henstad Alle og Trøgstadvn	-
19940005	Sentrumskvartalet	-
19950001	Nordre del av Trippestadlia	-
19950002	Eiendommen 50/22 m. fl. ved Trøgstadveien (Gamle Gransutsalget)	-
19950003	Et område ved Steinerskolen	-
19960001	Et område øst for Vammaveien, sør for Indre Ringvei, alt.2	-
19960002	E 18 utenom Askim. Parsell: Katralveien - Krosby	-
19970001	Et område på Tunbo	-
19970002	Golfbane på Grøtvedt nordre, 49/2	-
19970003	Et område mellom Villaveien og Indre Ringvei	-
19970004	Området ved Magnhildrud alt. 1	-
19980001	Stykkenkvartalet, nord for A.B. Aarstens gate alt. 1	-
19980002	Tornerudkollen	-
19980003	Nordre del av Sollia	-
19980004	Industri på del av eiendommen 36/3, Trippestad m.fl	-
19990001	Golfbane på Grøtvedt Nordre, 49/1 49/2	-

19990002	Del av Tovengen	-
19990003	Kulturparken, bad, kulturhus, barnehage og forretninger	-
20000001	Et område ved gnr. 60, bnr. 8, Sagveien 3	-
20000002	Kvartalet Eidsbergveien / Stallgata / Møllegata	-
20000004	Hovsveien 7	-
20000005	Sparebankkvartalet alt. A	-
20010001	Området omkring Askimbyen skole og Heimen	-
20010002	E18 Eidsberg grense - Glomma	-
20020001	Eiendommen Smistad, gnr. 33, bnr. 50	-
20020002	Guderudkvartalet	-
20020003	Området mellom Henstad Plass og Edwin Ruuds gate	-
20020004	Gang-/sykkelvei fra Sekkelsen til Slitu	-
20020005	Del av Hov, Gnr. 80 bnr. 2	-
20020006	Kvartalet Eidsbergveien - Stallgata - Møllegata	-
20020007	Del av Rud Øvre, Gnr. 90, Bnr. 5	-
20030001	Området ved Frosterud / "Hurrahølet"	-
20030002	Et område ved Gartneriveien og Buerbakken	-
20040001	Kykkelsrudveien 100 med omkringliggende område	-
20040002	Gang- / sykkelvei fra Riseng til Vangsveien	-
20040003	Et område ved Trippestadlia barnehage	-
20040004	Hoels veikjøkken ved Fossum bru	-
20040005	Ny trasé for Industrigata	-
20050001	Tidligere gartneri på Vammaveien, gnr. 55, bnr. 1	-
20050002	Søndre Olsrud	-
20050003	Kvartalet Eidsbergveien/ Stallgata/ Møllegata	-
20060001	Boligområde ved Schuckertlinna	-
20060002	Myrveien Alt. 2	-
20060003	Trøgstadveien 9	-
20060004	En del av Askim Næringspark	-
20060005	Boligområde på Magnhildrud	-
20070002	Et område i Kolleveien og Sollia	-
20070003	Næringsområde på Sekkelsten/Eiebakke	-
20070005	Nordre del av området mellom Trøgstadveien og Kirkegata	-
20080001	Torggata 1	-
20080002	Berglia, gnr 36, bnr 15	-
20080003	Trippestadveien 18, gnr. 36, bnr. 96	-
20080004	Rv115 fra Vamma til Ringnesdalen	-
20080005	Frydenlund, gnr/bnr 82/6, 96/1 m.fl.	-
20080006	Trøgstadveien 5-7	-
20080007	Industriområde på Hon, gnr/bnr 60/2, 60/1 m.fl.	-
20080008	Rundkjøring i krysset Eidsbergvn/Rv115	-
20080009	Askim videregående skole	-
20080010	Furuveien 4, gnr. 80, bnr.398	-
20090001	Glava Askim øst	-
20090002	Fortau FV738 Bergerkrysset- Korsegård	-
20090003	Henstad østre	-

20090004	Parsell på eiendommen Ihlen, 96/46	-
20090005	Trøgstadveien 10, gnr. 50, bnr. 4 og 320	-
20090006	Boligområder i deler av Haugtomtveien, Dalveien og Dalstien	-
20090007	Del av Askim næringspark - 2009	-
20090008	Romskollen	-
20090009	Et område i Kykkelsrud, gnr. 88, bnr. 25, 26 m.fl	-
20100001	Områderegulering for Løken nordre	-
20100002	Et område fra Kulturhuset til Gimmingkrysset	-
20100003	Et område ved Steinerskolen	-
20100004	Ny vei fra Tovengen til Krosby	-
20100005	Trippestad, gnr. 36, bnr. 11	-
20100006	Løkenskogen og Nygård nordre, 54/216 og 54/10 m.fl.	-
20100007	Eidsbergveien 43, gnr. 53, bnr. 868	-
20100008	Detaljregulering av eiendom i Kirkerudveien, gnr. 80, bnr. 401	-
20100009	Områderegulering av Glava syd, gnr. 81, bnr. 366 m.fl	-
20100010	Detaljregulering av Eidsbergveien 8, gnr. 53, bnr. 822	-
20110003	Detaljregulering for Bakkegata 12, gnr. 52, bnr. 153	-
20110004	Områderegulering for eiendommen gnr/bnr 99/44 m.fl. alt. 1	-
20110006	Detaljregulering for del av Løken, gnr. 54, bnr. 8	-
20110007	Detaljregulering for Tovengen felt B9, gnr. 93, bnr. 65	-
20110008	Områderegulering for Glava, området mellom Osloveien / Industrigata / Nybråtveien og jernbanen, gnr. 81, bnr. 148	-
20120001	Detaljregulering for boligområde på gnr/bnr 96/272 vest for Langnesveien - Ødegård Park	-
20120002	Detaljregulering for deler av gnr/bnr 88/1, Kykkelsrudveien 100	-
20120003	Områderegulering for området vest for Dr. Randers gate, nord for Skolegata og øst for Askimbyen skole	-
20120005	Detaljregulering for adkomstvei til Frydenlund boligområde for gnr./bnr. 82/8 mfl.	-
20120006	Detaljregulering for del av Nygård nordre, gnr/bnr 54/10, felt B10	-
20120008	Områderegulering for et område mellom Trøgstadveien, Bakkegata og Løvstien, gnr/bnr 52/364,674,681 m.fl	-
20130001	Detaljregulering for Gamle Kirkevei 29, gnr/bnr 99/59	-
20130003	Detaljregulering for barnehage på Rom nordre, gnr/bnr 92/2	-
20130004	Detaljregulering for Vammaveien 129, gnr/bnr 55/8	-
20130005	Detaljregulering av massedeponi på gnr/bnr 69/1 og 70/2, Skjørten	-
20140001	Detaljregulering for del av Stegen avfallsanlegg, gnr/bnr 57/2 m.fl.	-
20140002	Detaljregulering for "Fv128 Gang- og sykkelvei, Slitu - Sekkelsten", Askim og Eidsberg kommune	-
20150001	Detaljregulering for gbnr 80/311, Vestre Ringvei	-
20150002	Detaljregulering for Løkentunet og del av Fv115, gbnr 53/353 m.fl.	-
20150005	Detaljregulering for Eid barnehage, del av gbnr. 51/147	-
20150007	En del av gnr. 54, bnr. 216, Løkenskogen	-
20160001	Detaljregulering for del av Nygård nordre, felt B8 og B9	-
20160002	Detaljregulering for Kopang, gbnr 53/70 i Vammaveien	-

Vedlegg 2.

Beskrivelse av hensynssoner i plankartet.

Oversikten viser de hensynssonene det er knyttet bestemmelser og retningslinjer til i kommuneplanens arealdel. Hensynssonene er angitt med hensynssonekode og nummer på plankartet. Hensynssonene er angitt med stedsnavn og enkelte av sonene er gitt en beskrivelse av innhold.

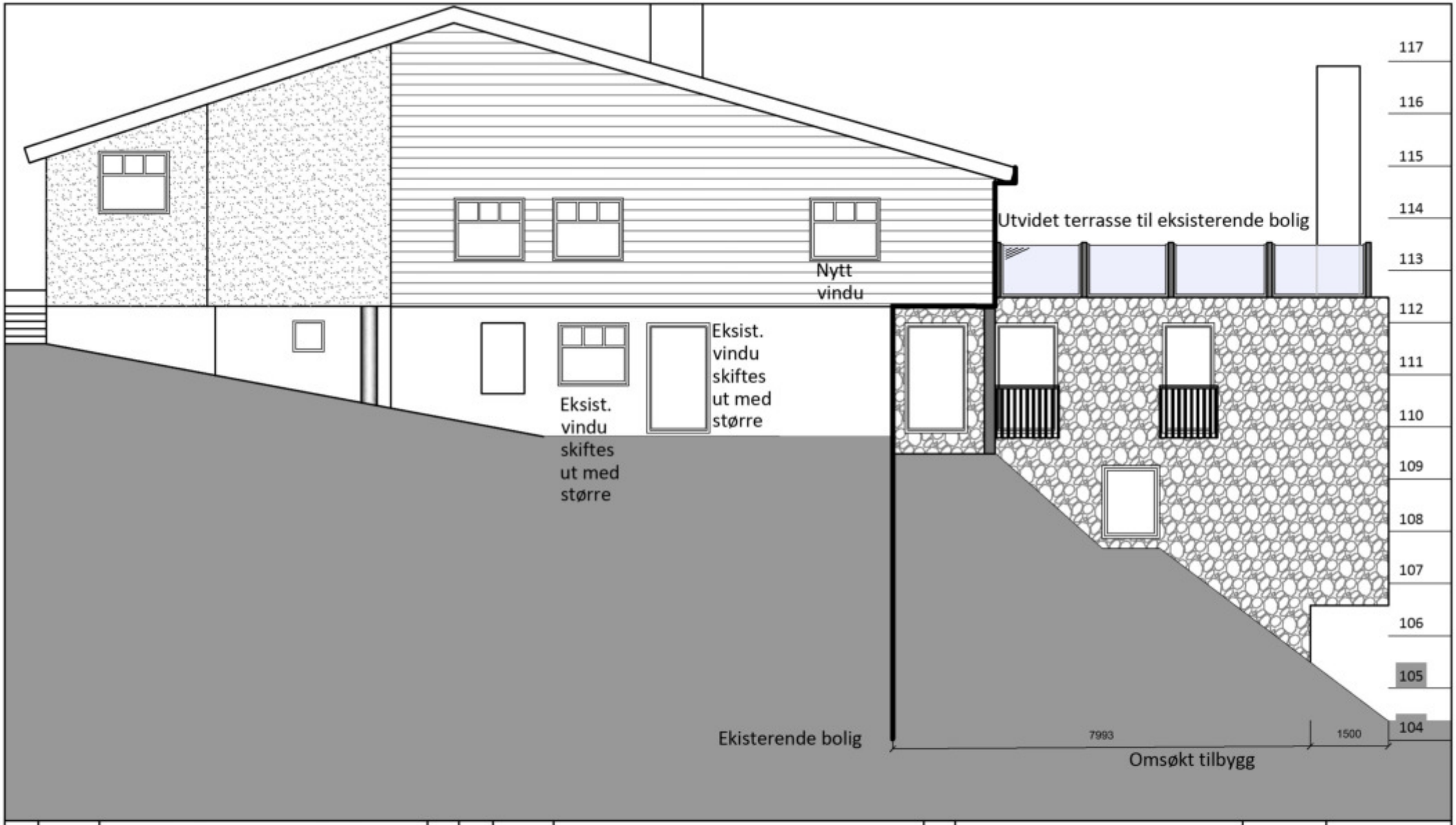
H220 - Støysone	
H220_1	Støysone rundt skytebanen ved skytterhuset på Maseng
H310 - Sone for ras og skredfare	
H310_ 1	Åsermarka
H310_ 2	Blandhol
H310_ 3	Heiestad
H310_ 4	Eidareng/Hol
(H310_ 5	Askim-jordene – utgått)
H310_ 6	Løken
H310_ 7	Lundestad
H370_Sone for høyspennings luftledninger	
H530 - Sone med særlig hensyn til friluftsliv	
Større utfartsområder:	
H530_ 1	Åsermarka
H530_ 2	Solbergfoss
H530_ 3	Langnesområdet
H530_ 4	Romsåsen – Fossum
H530_ 5	Vrangenområdet
H530_ 6	Gruveåsen
H530_ 7	Rudsmosen
Nærturterreng:	
H530_ 8	Ihlenåsen, Ihlen gårdsbarnehage
H530_ 9	Ved Korsgård skole, Tømmerås, Granås, Grønlund
H530_10	Prestegårdsskogen
H530_11	Svinekleåsen/Glomvikåsen
H530_12	Vest for Moen skole
H530_13	Nygård
H530_14	Hon-Tømmerås - Sekkelsten - Korsgård
H530_15	Hol
H550 - Sone med særlig hensyn til landskap og naturmiljø	
H550_ 1	Åsermarka med Solbergfoss
H550_ 2	Gudimevja/Onstadsund/Holter
H550_ 3	Hobøl
H550_ 4	Hobøl-Bjerkerud
H550_ 5	Haugen
H550_6	Holterenga

H550_ 7	Hol/Dæli/Nordengen
H550_ 8	Rudsmosen
H550_ 9	Kampenes
H550_ 10	Halstvedt – Dalerud
H550_11	Vamma - Skjørten
H550_12	Vammeli søndre
H550_13	Vammeli nordre
H550_14	Vammeli nordre
H550_15	100-meters sone langs E18
H550_16	Glomvik til Skjolden
H550_17	Kulturlandskap ved Rud
H550_18	Glomma gjennom Askim
	Hensynssonen strekker seg fra Solbergfoss til Vamma (og videre langs Glomma til Rakkestad). Området er utpekt som nasjonalt verdifullt kulturlandskap i rapporten «Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Østfold», utarbeidet av Riksantikvaren. I hensynssonen inngår de tre kraftverksområdene, gamle Fossum bru og Langnesbrua (jernbanebrua) som er angitt som prioriterte kulturmiljøer/-mInner i kulturminneplanen. Langnes skanse ligger også innenfor sonen.
H550_19	Romsåsen - /Kykkelsrud
	Arealet innenfor sonen er regulert til automatisk fredet kulturminne og geologisk naturminne i reguleringsplan 20010002 – reguleringsplan for E18 Eidsberg grense – Glomma.
H550_20	Fossum-Sando
H550_21	Løkkekroken - Ravinelandskap
H550_22	Kykkelsrud nord
H570 - Sone for bevaring av kulturmiljø	
H570_1 Kirkegata - Skjoldenbyen	
	Arealet er regulert til spesialområde bevaring i reguleringsplan Plan-ID 19910008 - Et område mellom Trøgstadveien og Kirkegata. Bygningene er avsatt til pioritert kulturmiljø i kulturminneplanen. Hensynssonen skal bidra til å bevare byens identitet og særpreg. Bygningene langs Kirkegata dokumenterer en viktig del av Askim sentrums historie.
H570_2 Kirkegata 2 og Trøgstadveien 1	
	Arealet er regulert til spesialområde bevaring i reguleringsplan Plan-ID 20080006 - Et område omkring Trøgstadveien 5-7. Bygningene er avsatt til prioritert kulturmiljø i kulturminneplanen. Hensynssonen skal bidra til å bevare byens identitet og særpreg. Bygningene langs Kirkegata dokumenterer en viktig del av Askim sentrums historie.
H570_3 Høvleriet ved Rådhuset	
	Kulturminnet er regulert med hensynssone bevaring i Plan-ID 20120003 - Områderegulering Dr. Randers gate, Skolegata, Askimbyen skole (Rådhuskvartalet) og avsatt til prioritert kulturmiljø i kulturminneplanen. Hensynssonen skal bidra til å ivareta byens identitet. Høvleriet oppført 1920 er en del av brødrene Skjoldens møbelsnekkerbedrift. Bygningen må betraktes i sammenheng med Skjoldenbyen på motsatt side av Kirkegata
H570_4 Henstad klokkergård	
	Bygningen er regulert til spesialområde bevaring i Plan-ID 20070005 - Reguleringsplan for nordre del av området mellom Kirkegata og Trøgstadveien. Klokkergården er avsatt til prioritert kulturminne i kulturminneplanen. Hensynssonen skal bidra til å ivareta byens identitet.

	Henstad klokkergård ble oppført 1852 og er en av de eldste bygningene i sentrum. Bygningen har blant annet huset herredsstyret, skole og vært bolig for klokkeren.
H570_5Jernbanegata	
	Området er foreslått regulert til spesialområde bevaring i områdereguleringsplan Plan-ID20120003 – «Stasjonsplanen». Byggene som inngår i sonen er avsatt til prioritert kulturminne i kulturminneplanen. Hensikten med hensynssonen er å bidra til å bevare byens identitet og særpreg. Bygningene og gateløpet dokumenterer en viktig del av Askim sentrums historie, og det var her sentrumsdannelsen startet.
H570_6 Den gamle kinoen, badet og badeparken	
	Arealet er regulert til hensynssone bevaring i reguleringsplan Plan-ID 20100002 – Et område mellom Kulturkvartalet til Gimming. Byggene omfatter Askim kulturhus og Østfoldbadet og badeparken, og disse er er avsatt til prioritert kulturmiljø i kulturminneplanen. Hensynssonen skal ivareta helheten som utgjøres av kinoen, badet og badeparken og som er en del av industrihistorien. Byggene og parken viser tidstypiske stilarter.
H570_7Arbeiderboligene i Kykkelsrud	
	Området er regulert til spesialområde bevaring i reguleringsplan 20090009 – Omregulering av et område i Kykkelsrud, gnr. 88, bnr. 25, 26 m.fl. Boligene er avsatt til prioritert kulturmiljø i kulturminneplanen. Sonen omfatter arbeiderboliger som representerer jordbruks- og industrihistorie knyttet til kraftverksutbyggingen.
H570_8Tyrihjellåsen	
	Arealet er regulert til spesialområde bevaring i reguleringsplan Plan-ID 19930003 – Et område i Tyrihjellåsen. (Området er ikke med i kulturminneplanen.) Hensynssonen skal ivareta kulturmiljøet i Tyrihjellåsen i Solbergfoss. Sonen omfatter arbeiderboliger som representerer industrihistorie knyttet til kraftverksutbyggingen.
H570_9 Askimbyen skole, 1919-bygget	
	Bygningen er avsatt som prioritert kulturminne i kulturminneplanen. Skolen ble bygget som en konsekvens av økt innbyggertall i sentrum i årene etter 1900.
H570_10 Viking Askim	
	Askim gummivarefabrikk med vegg ut mot Eidsbergveien er avsatt til prioritert kulturminne i kulturminneplanen. I tillegg er Henstadeika inkludert i hensynssonen. Hensynssonen skal bidra til å bevare bygningene og miljøet rundt fordi det er en viktig del av byens identitet. Viking Askim har hatt en sentral rolle i utvikling av byen og kommunen.
H570_11 Folkeparken	
	Folkeparken med skilderhusene og dammen er avsatt til prioritert kulturmiljø i kulturminneplanen. Hensynssonen skal sikre bevaring av Folkeparken, anlagt som et møtested for byens befolkning i 1913. Askims første vannreservoir og skilderhus, som er boder ved inngangen, inngår i bevaringsformålet.
H570_12 Askim kirke og kapell samt Presteboligen	
	Askim kirke og kapell er avsatt til prioritert kulturminne i kulturminneplanen. Hensynssonen skal ivareta helheten rundt kirke, kapell og presteboligen med tilliggende arealer og hage. Kapellet ble innviet i 1957. Kirken er oppført 1877 – 78 etter tegninger av ordføreren og med Båstad kirke som mal. Presteboligen i sveitserstil er oppført i 1866.
H570_13 Storgata	

	Flere av disse byggene er omtalt som miljøer og bygninger som er tidstypiske og som skal vises særskilt omtanke i gjeldende kommuneplan. Hensynssonen skal bidra til å bevare byens identitet og særpreg. Bygningene og gateløpet dokumenterer en viktig del av Askim sentrums historie fordi det var her sentrumsdannelsen startet. Bygningsmiljøet viser tidstypiske stilarter og krever særskilt omtanke.
H570_14 Vammaveien	
	Vammaveien mellom Osloveien og Welhavens vei er avsatt til kategori 1 i grønnstrukturplan for Askim kommune, og har bevaringsverdig bebyggelse langs veien. Store eneboliger fra 1920-30.
H570_15 Høibo	
	Høibo, også kalt «det glade vanvidd», er et av de første borettslag bygget i en periode med boligmangel rett etter andre verdenskrig. Begrepet «det glade vanvidd» var knyttet til at leilighetene hadde vesentlig høyere byggekostnader enn det som hadde vært vanlig før krigen.
H570_16	Kraftverket Vamma
H570_17	Kraftverket Solbergfoss med administrajonsbygget
H570_18	Kraftverket Kykkelsrud – eldste del
H570_19	Langnes skanse
H730 – Område fredet etter annet lovverk	
H730 _1	Åsermarka
H730 _2	Gravfelt ved Folkeparken
H820 - Sone med krav om omforming og fornyelse	
H820_1	Funksjonelt sentrum

BYGGETEGNINGER



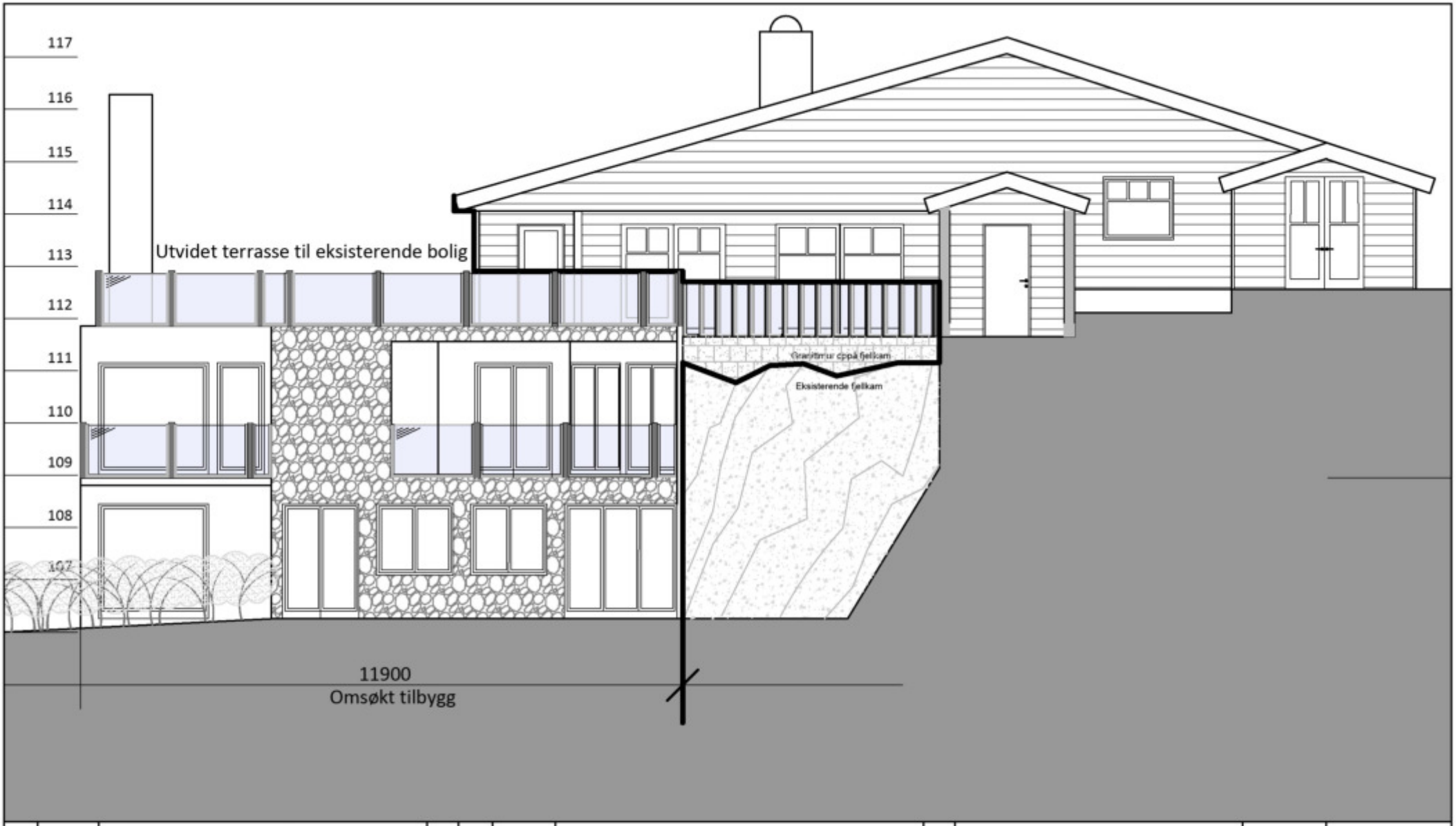
		Tiltakshaver: Jan Askildsen				ningsavfall.	BK
						ing i bakre leil. Flyttet plass for innsamling av hushold-	
						inn inngangsparti. Utvidet trapperom. Endret romsinndel-	
						m vinkeltrapp. Endret form på småbarnslekepl. Trukket	
				D	07.01.19	Trukket inn fasade mot sør 1,3 m. Erst. vindeltrapp m	
				C	02.10.18	Justert vindusplasseringer	BK
				B	02.09.18	Likelydende for underbygging	BK
				A	20.06.18	Avst. t. GNR/BNR 81 /281 økes t. 4,0 m / BYA reduseres	BK
E	28.02.19	Trukket inn SV hjørne. Flyttet tekn. rom	BK	Rev.	Dato	Endring	Av

Gnr./Bnr. 81/287
Fjellveien 15, Askim

Ny bruksenhet / bolig
Fasade Nord

Tegnet av:	BK
Tegn.status	6.2
Mål:	1 : 100 (A4)
Tegn.nr	10156-08
Dato	12.05.2018

Børje Karlsson AS
Landskapsarkitekt (M. Sc.) / Ingeniør
Kongens Bryggetorget 17, N-0250 Oslo
Tlf : +47 413 06 110
E-post : Bkarlssonas@gmail.com



Tiltakshaver: Jan Askildsen

Rev.	Dato	Endring	Av
		ningsavfall.	BK
		ing i bakre leil. Flyttet plass for innsamling av hushold-	
		inn inngangsparti. Utvidet trapperom. Endret romsinndel-	
		m vinkeltrapp. Endret form på småbarnslekepl. Trukket	
D	07.01.19	Trukket inn fasade mot sør 1,3 m. Erst. vindeltrapp m	
C	02.10.18	Justert vindusplasseringer	BK
B	02.09.18	Likelydende for underbygging	BK
A	20.06.18	Avst. t. GNR/BNR 81 /281økes t. 4,0 m / BYA reduseres	BK
E	28.02.19	Trukket inn SV hjørne. Flyttet tekn. rom	BK

Gnr./Bnr. 81/287

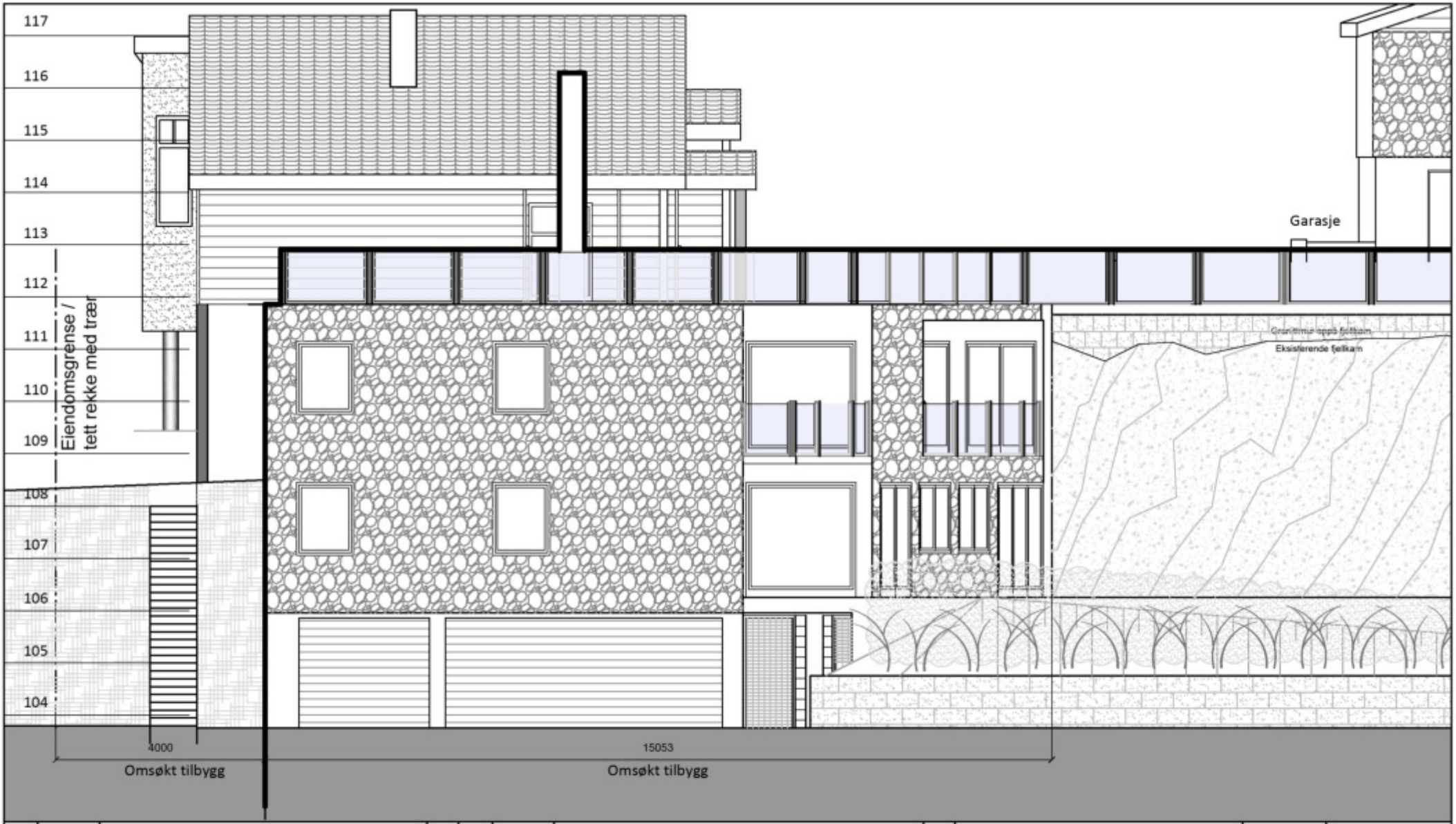
Fjellveien 15, Askim

Ny bruksenhet / bolig

Fasade Sør

Tegnet av:	BK
Tegn.status	6.2
Mål:	1 : 100 (A4)
Tegn.nr	10156-06
Dato	12.05.2018

Børje Karlsson AS
Landskapsarkitekt (M. Sc.) / Ingeniør
Kongens Bryggetorget 17, N-0250 Oslo
Tlf : +47 413 06 110
E-post : Bkarlssonas@gmail.com



Tiltakshaver: Jan Askildsen

Rev.	Dato	Endring	Av
		ningsavfall.	BK
		ing i bakre leil. Flyttet plass for innsamling av hushold-	
		inn inngangsparti. Utvidet trapperom. Endret romsinndel-	
		m vinkeltrapp. Endret form på småbarnslekepl. Trukket	
D	07.01.19	Trukket inn fasade mot sør 1,3 m. Erst. vindeltrapp m	
C	02.10.18	Justert vindusplasseringer	BK
B	02.09.18	Likelydende for underbygging	BK
A	20.06.18	Avst. t. GNR/BNR 81 /281økes t. 4,0 m / BYA reduseres	BK
E	28.02.19	Trukket inn SV hjørne. Flyttet tekn. rom	BK

Gnr./Bnr. 81/287

Fjellveien 15, Askim

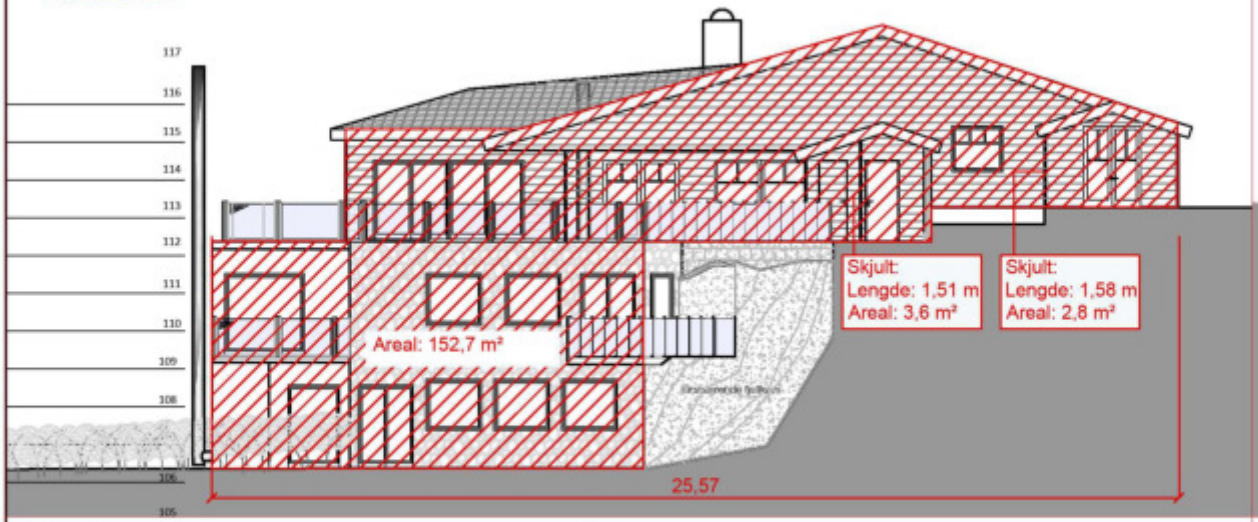
Ny bruksenhet / bolig

Fasade Vest

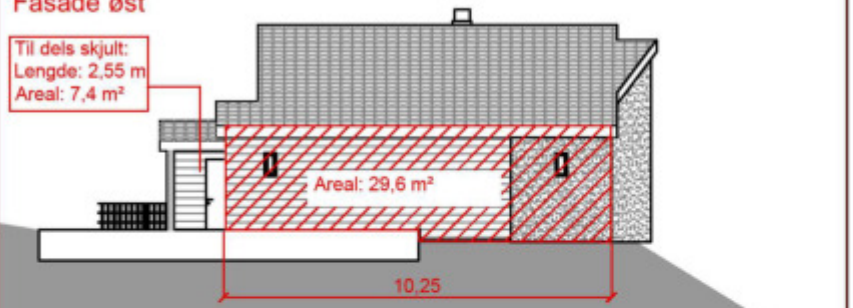
Tegnet av:	BK
Tegn.status	6.2
Mål:	1 : 100 (A4)
Tegn.nr	10156-07
Dato	12.05.2018

Børje Karlsson AS
Landskapsarkitekt (M. Sc.) / Ingeniør
Kongens Bryggetorget 17, N-0250 Oslo
Tlf : +47 413 06 110
E-post : Bkarlssonas@gmail.com

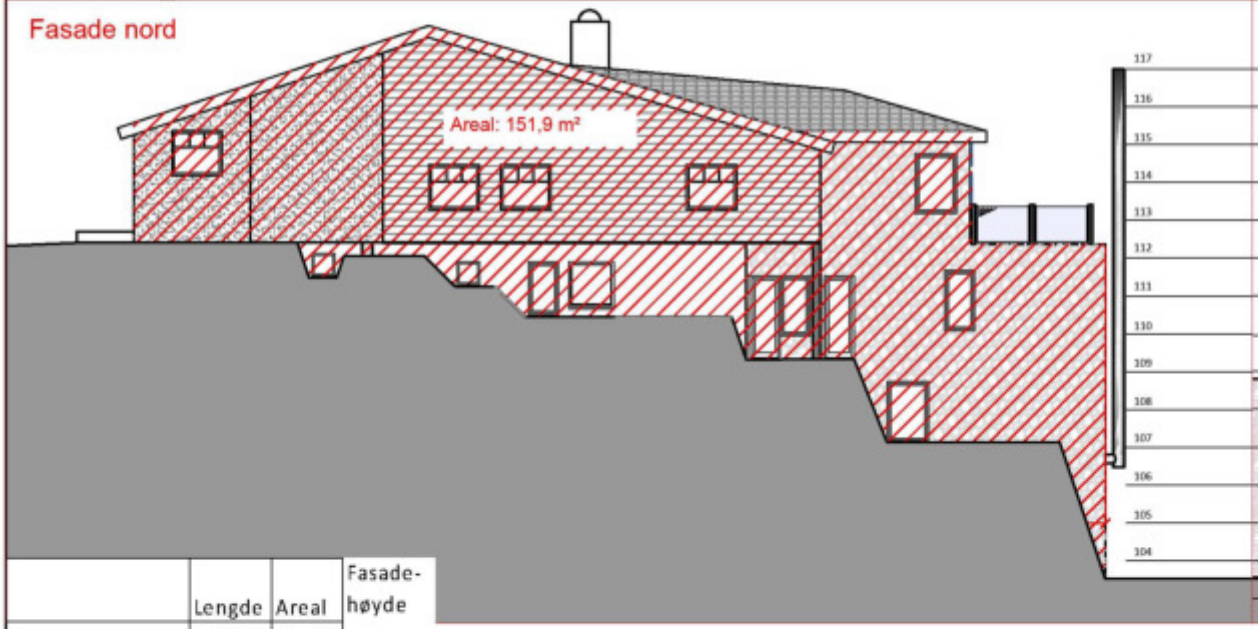
Fasade sør



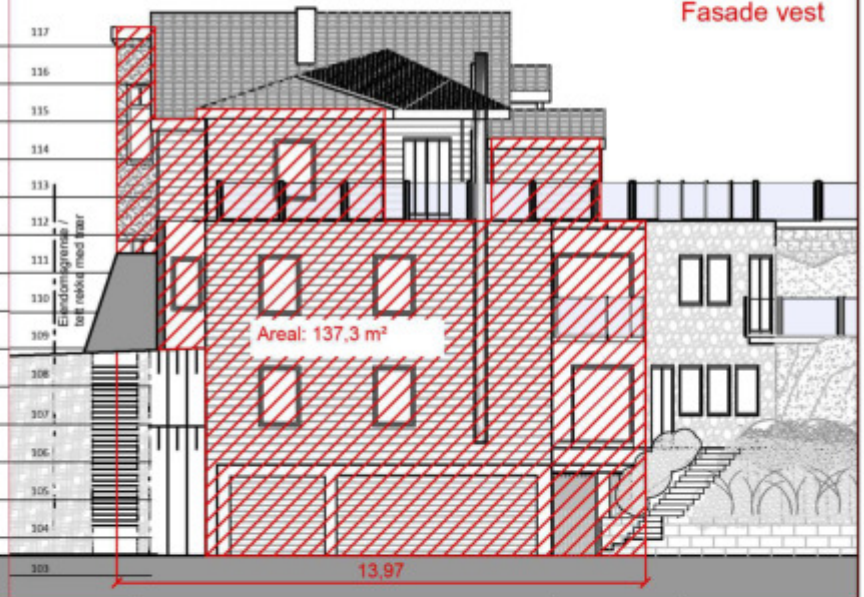
Fasade øst



Fasade nord



Fasade vest



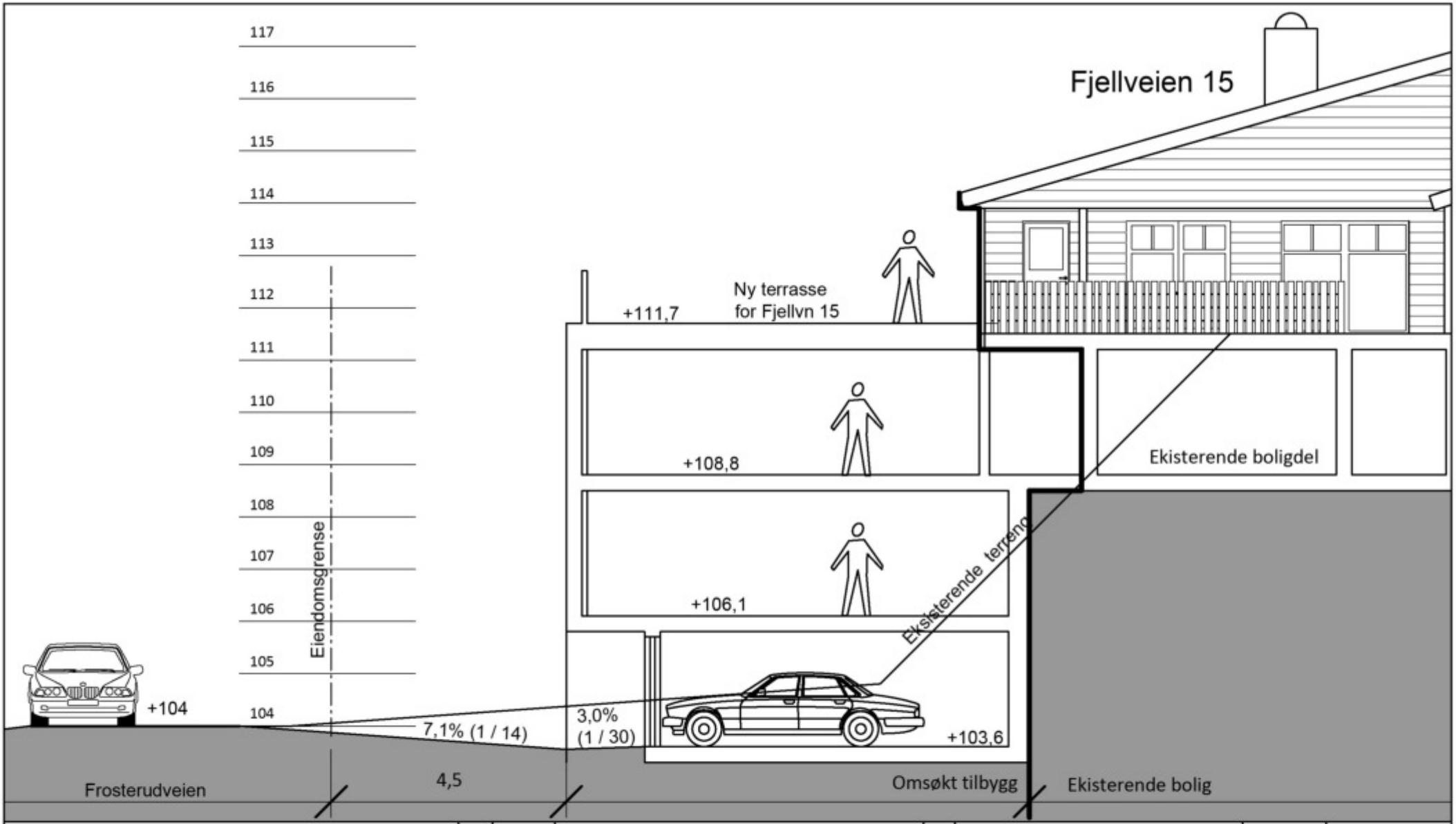
	Lengde	Areal	Fasade-høyde
Fasade vest	13,97	137,3	
Fasade sør	25,57	152,7	
Fasade øst	10,25	29,6	
Fasade nord	25,69	151,9	
Skjult Fasad sør	1,51	3,6	
Skjult Fasad øst	2,555	7,4	
Skjult Fasade sør	1,58	2,8	
Sum	81,125	485,3	5,98

GNR/BNR 81/287,
Lykkelia 15 og
Frosterudveien 4D og 4E

Gjennomsnittlig fasadehøyde

Tegnet av:	BK
Tegn.status	6.2
Mål:	1 : 200 (A4)
Tegn.nr	10156-20
Dato	11.11.2020

Børje Karlsson AS
Landskapsarkitekt (M. Sc.) / Ingeniør
Bryggetorget 17, N-0250 Oslo
Tlf : +47 413 06 110
E-post : Bkarlssonas@gmail.com



Tiltakshaver: Jan Askildsen

Kommune: Askim

Rev.	Dato	Endring	Av
		ningsavfall.	BK
		ing i bakre leil. Flyttet plass for innsamling av hushold-	
		inn inngangsparti. Utvidet trapperom. Endret romsinndel-	
		m vinkeltrapp. Endret form på småbarnslekepl. Trukket	
D	07.01.19	Trukket inn fasade mot sør 1,3 m. Erst. vindeltrapp m	
C	02.10.18	Justert vindusplasseringer	BK
B	02.09.18	Likelydende for underbygging	BK
A	20.06.18	Avst. t. GNR/BNR 81 /281økes t. 4,0 m / BYA reduseres	BK

Gnr./Bnr. 81/287

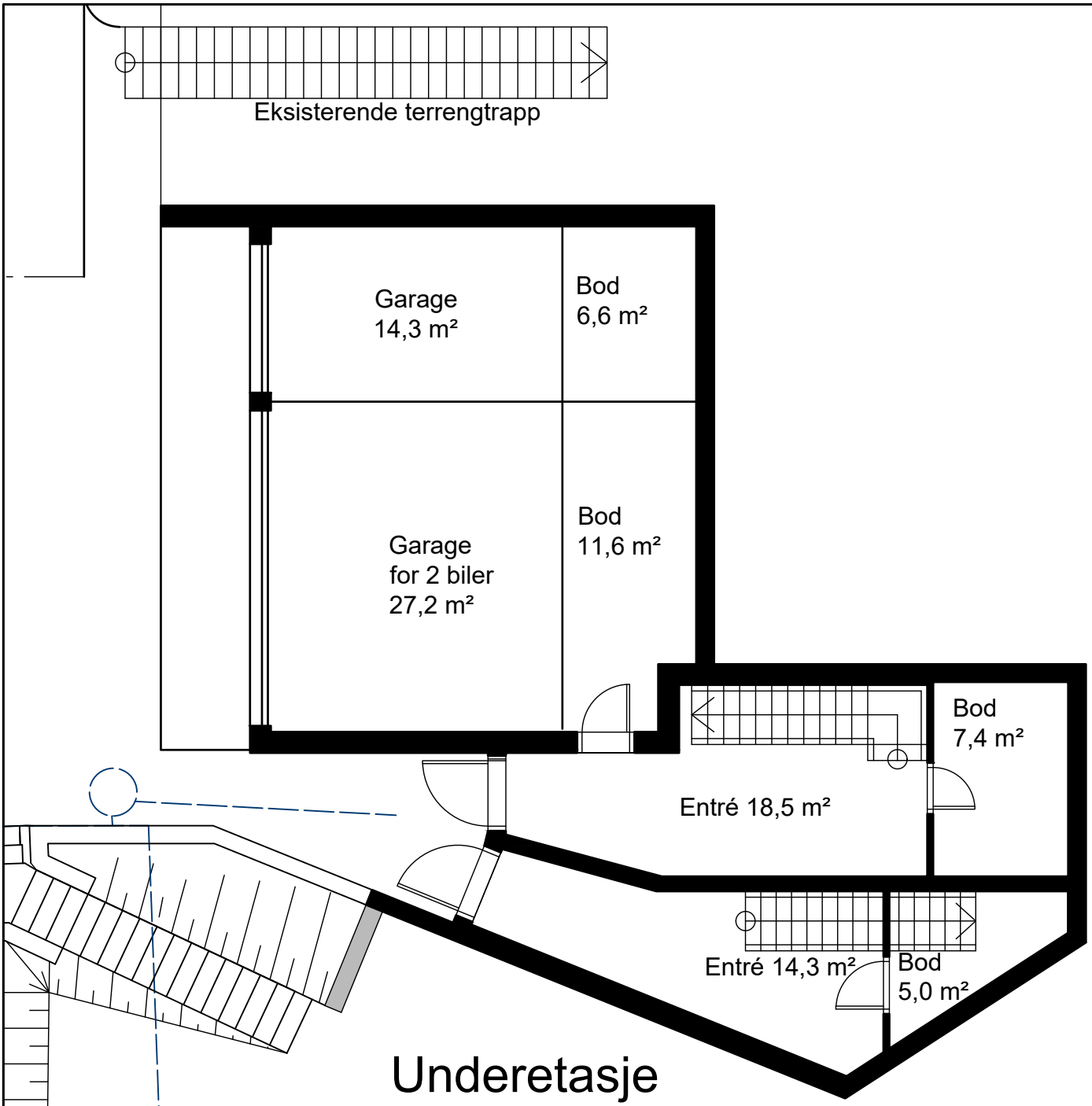
Fjellveien 15, Askim

Ny bruksenhet / bolig

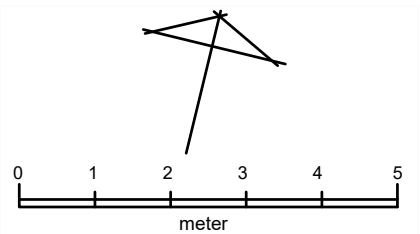
Snitt A - A'

Tegnet av:	BK
Tegn.status	6.2
Mål:	1 : 100 (A4)
Tegn.nr	10156-05
Dato	12.05.2018

Børje Karlsson AS
Landskapsarkitekt (M. Sc.) / Ingeniør
Kongens Bryggetorget 17, N-0250 Oslo
Tlf : +47 413 06 110
E-post : Bkarlssonas@gmail.com



Underetasje

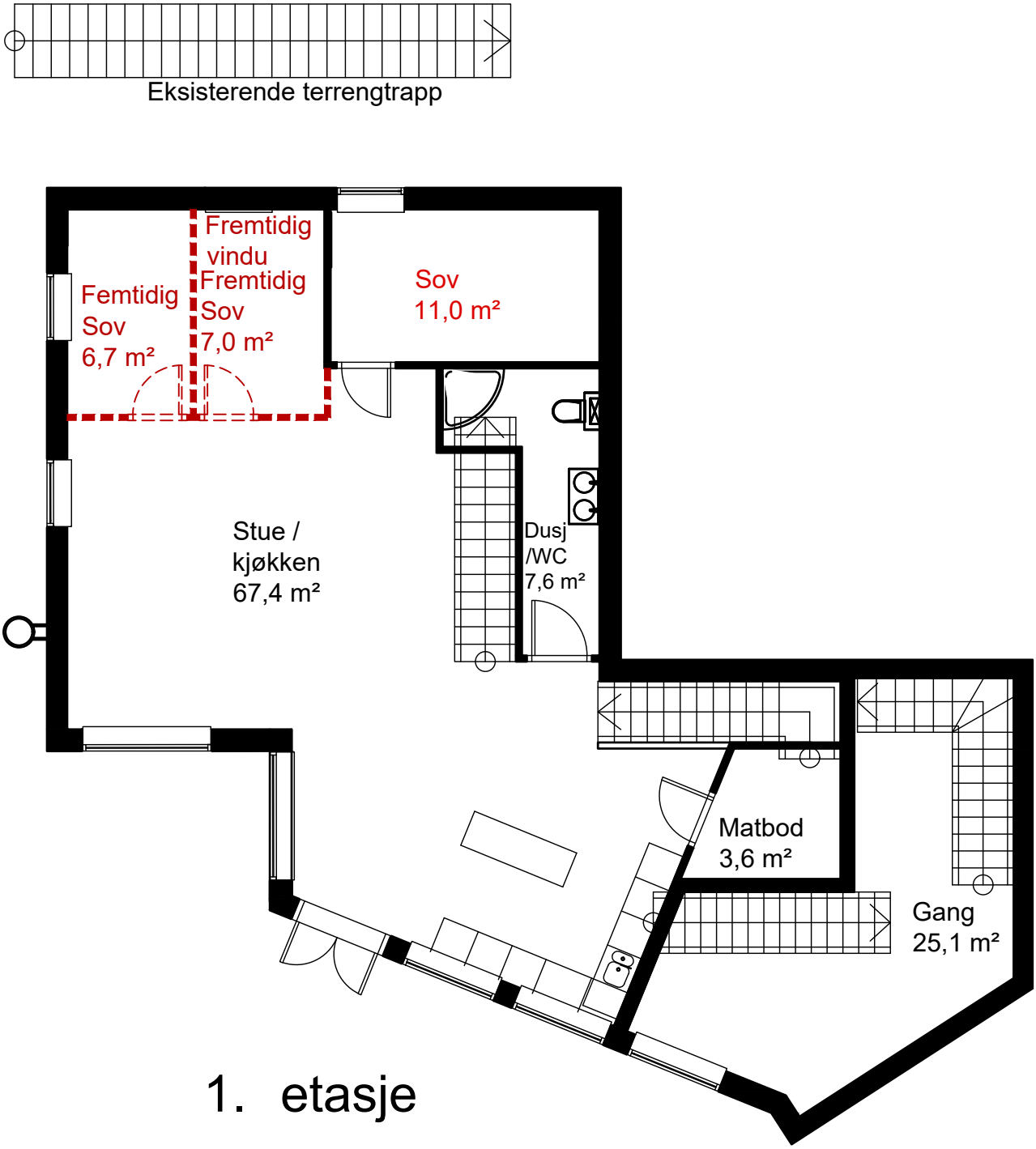


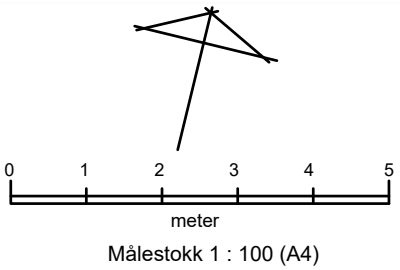
Målestokk 1 : 100 (A4)

Tiltakshaver: Jan Askildsen

Gnr./Bnr. 81/287, Askim Frosterudveien 4D og 4E	Tegnet av:	BK
	Tegn.status	6.2
Ny bruksenhet / bolig Underetasje	Mål:	1 : 100 (A4)
	Tegn.nr	10156-02
	Dato	03.11.2020

Børje Karlsson AS
Landskapsarkitekt (M. Sc.) / Ingeniør
Bryggetorget 17, N-0250 Oslo
Tlf : +47 413 06 110
E-post : Bkarlssonas@gmail.com





Målestokk 1 : 100 (A4)

Rev.	Dato	Endring	Av

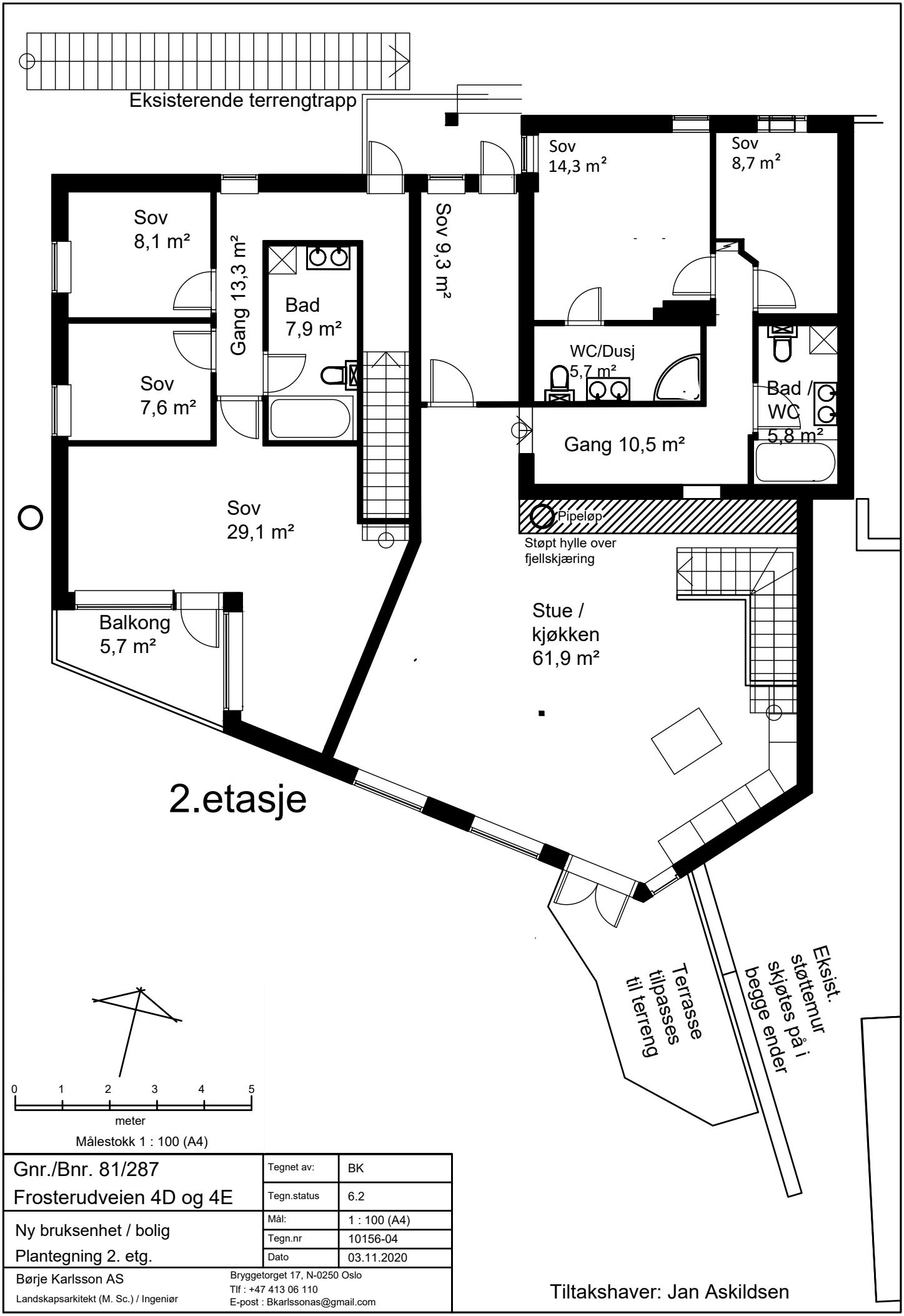
Tiltakshaver: Jan Askildsen

Gnr./Bnr. 81/287
Frosterudveien 4D og 4E

Ny bruksenhet / bolig
Plantegning 1. etg

Tegnet av:	BK
Tegn.status	6.2
Mål:	1 : 100 (A4)
Tegn.nr	10156-03
Dato	11.03.2020

Børje Karlsson AS
Landskapsarkitekt (M. Sc.) / Ingeniør
Bryggetorget 17, N-0250 Oslo
Tlf : +47 413 06 110
E-post : Bkarlssonas@gmail.com



Målestokk 1 : 100 (A4)

Gnr./Bnr. 81/287	Tegnet av:	BK
Frosterudveien 4D og 4E	Tegn.status	6.2
Ny bruksenhet / bolig	Mål:	1 : 100 (A4)
	Tegn.nr	10156-04
Plantegning 2. etg.	Dato	03.11.2020

Børje Karlsson AS
Landskapsarkitekt (M. Sc.) / Ingeniør
Bryggetorget 17, N-0250 Oslo
Tlf : +47 413 06 110
E-post : Bkarlssonas@gmail.com

Tiltakshaver: Jan Askildsen

FERDIGATTESTER

Jnr. 1182/60.
LN/BS.

Fr. Sima Hauger,
Gurud,
A s k i m.

Vedr. eiendommen Soltorp gnr. 81 bnr. 287 i Askim.

I medhold av bygningslovens § 142 er ovennevnte eiendom besiktiget.
En fant intet vesentlig å bemerke.
Ferdigattest er utstedt og sendt tømrerm. Jens Sundby.

Askim, den 2/12-1960.

H. Sira.

L. Nordeng.

FERDIGATTEST

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

KOPI

Jan Askildsen
Lykkelia 15
1832 ASKIM

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	20/7743 - 32 / ALESTIJA	18.01.2024

Gbnr 81/287 - Frosterudveien 4D og E - Tilbygg - Ferdigattest

Tiltak :	tilbygg	
Byggested:	Gbnr 81/287	Frosterudveien 4D og E
Tiltakshaver:	Jan Askildsen	
Ansvarlig søker:	Børje Karlsson AS	

Rammetillatelse ble gitt 12.06.2019. Igangsettingstillatelse ble gitt 12.08.2019.

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 12.12.2023.

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

Ansvarlig søker bekrefter at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2. Det er også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

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

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

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Aleksandar Stijacic
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Jan Askildsen

Mottakere:
Børje Karlsson AS

KOPI

Klagerett

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

Utsetting av vedtaket

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

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

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

Kostnader ved klagesaken

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd, se lov om fri rettshjelp, 1980 nr. 35. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren i Oslo og Viken eller en advokat/Advokatvakten kan gi nærmere veiledning.

Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, jf. fvl § 36. Men dette forutsetter vanligvis at kommunen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Dersom det er aktuelt vil Statsforvalteren gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.

KOPI

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Børje Karlsson AS
Bryggetorget 17
0250 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	20/7743 - 30 / ALESTIJA	22.11.2022

Gbnr 81/287 - Frosterudveien 4D og E - Tilbygg - Midlertidig brukstillatelse - tiltak med ansvarsrett

Tiltak:	tilbygg	
Byggested:	Gbnr 81 / 287	Frosterudveien 4D og E
Tiltakshaver:	Jan Askildsen	
Ansvarlig søker:	Børje Karlsson AS	

Rammetillatelse ble gitt 12.06.2019. Igangsettingstillatelse ble gitt 12.08.2019.
Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 06.11.2022.
Plan og bygningsloven (pbl) § 21-10, 3. ledd åpner for at det kan gis midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig.

Det søkes om midlertidig brukstillatelse for tilbygget til bolig i Frosterudveien 4D. De gjenstående arbeidene gjelder opparbeidelse av utearealer. Alle arbeider med boenheten med adresse Frosterudveien 4D er bekreftet ferdigstilt og det er praktisk mulig å ta det i bruk. Ansvarlig søker har bekreftet at det foreligger tilfredsstillende sikkerhetsnivå for å ta det i bruk. Kommunen finner det således ubetenkelig at tilbygget kan tas i bruk

Vedtak

Kommunen gir midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, 3. ledd.

Følgende arbeider gjenstår og må ferdigstilles før det kan utstedes ferdigattest for tiltaket: opparbeidelse av utearealer.

De gjenstående arbeidene må ferdigstilles innen 01.06.2023.

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i henhold til pbl § 21-10, 3. ledd, gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter pbl kapittel 32. Midlertidig brukstillatelse er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at tiltaket/deler av

tiltaket kan tas i bruk. Dersom utbygger ikke utfører de gjenstående arbeidene innen fristen, vil bruk av tiltaket ikke lenger være lovlig, og kommunen vil vurdere å utstede pålegg om opphør av ulovlig bruk, jf. pbl § 32-3. Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrforskrift, jf. pbl § 33-1.

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Midlertidig brukstillatelse	2280	1	2280	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Kommunale avgifter vil bli fakturert for
Antall pipeløp: 0
Vannforsyning: offentlig
Avløpsløsning: offentlig
Antall boenheter: 1

Klageadgang

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

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Aleksandar Stijacic
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Jan Askildsen

Mottakere:
Børje Karlsson AS

Klagerett

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

Utsetting av vedtaket

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

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

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

Kostnader ved klagesaken

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd, se lov om fri rettshjelp, 1980 nr. 35. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren i Oslo og Viken eller en advokat/Advokatvakten kan gi nærmere veiledning.

Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, jf. fvl § 36. Men dette forutsetter vanligvis at kommunen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Dersom det er aktuelt vil Statsforvalteren gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.

Utskriftsdato: 22.03.2023

Eiendomskart for eiendom 3014 - 81/287//3



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	668,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6606956,7	**Øst**	620959,47	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6606933,66	620947,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,02	
2	6606934,33	620950,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,00	
3	6606938,1	620967,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,23	
4	6606945,74	620960,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,06	
5	6606949,88	620964,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,55	
6	6606951,44	620964,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,59	
7	6606952,07	620967,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,06	
8	6606954,08	620966,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,04	
9	6606954,61	620969,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,26	
10	6606953,61	620969,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,02	
11	6606954,61	620973,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,64	
12	6606965,13	620971,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,78	
13	6606964,22	620967,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,56	
14	6606964,71	620963,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,81	
15	6606965,77	620963,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,07	
16	6606960,68	620940,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,42	

Grunnkart

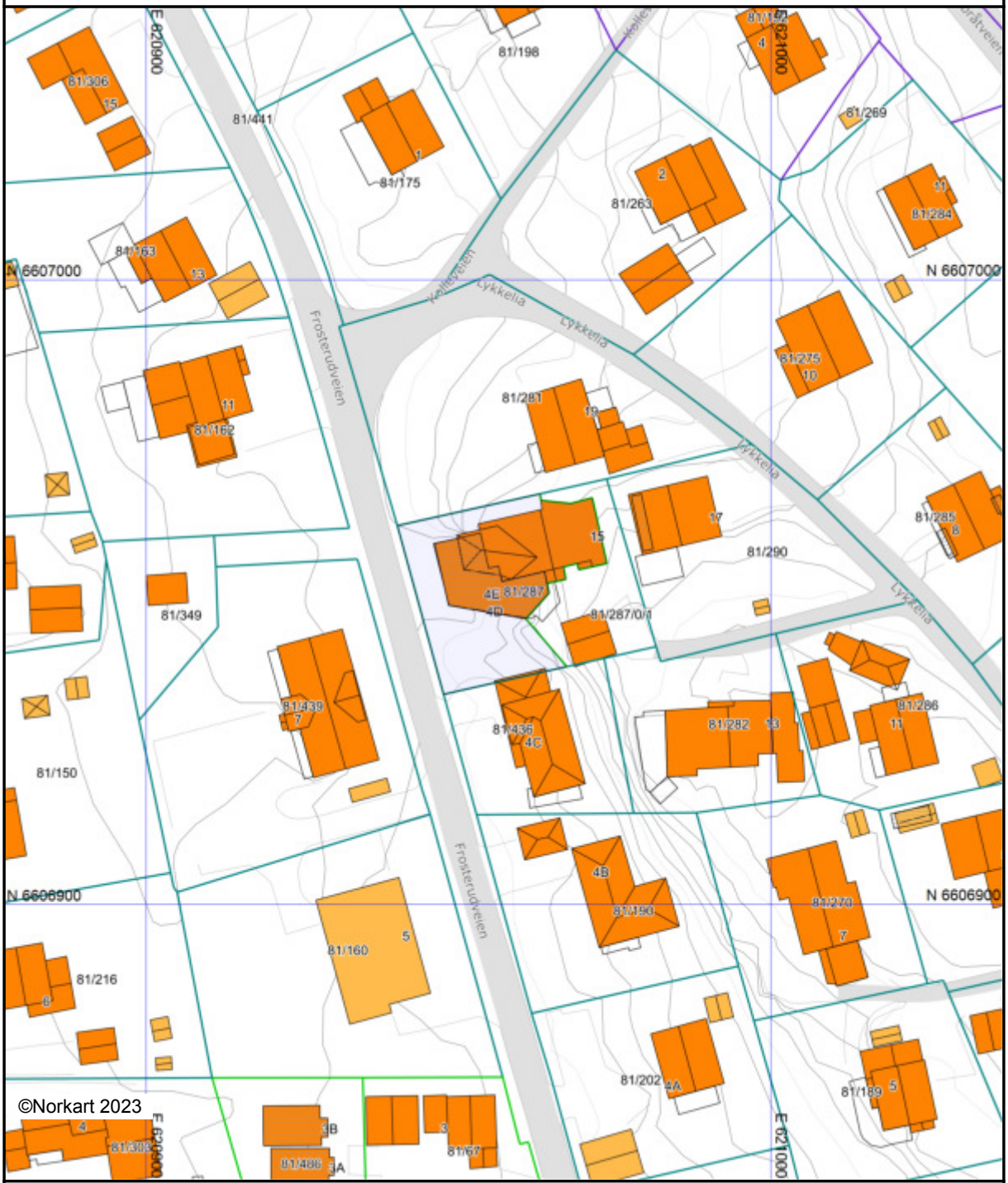
Indre Østfold kommune

Eiendom: 81/287/0/3
Adresse:
Dato: 22.03.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

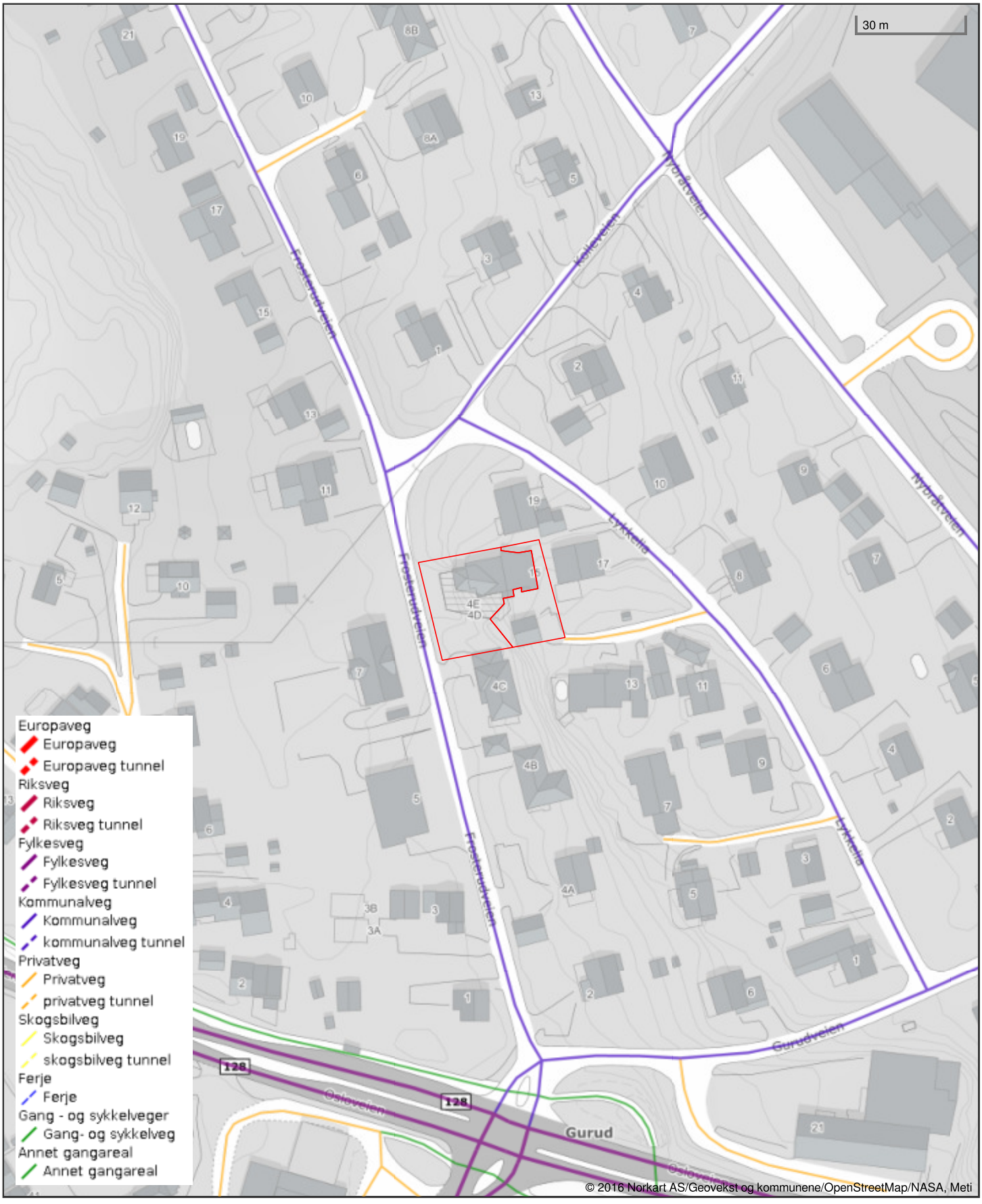
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



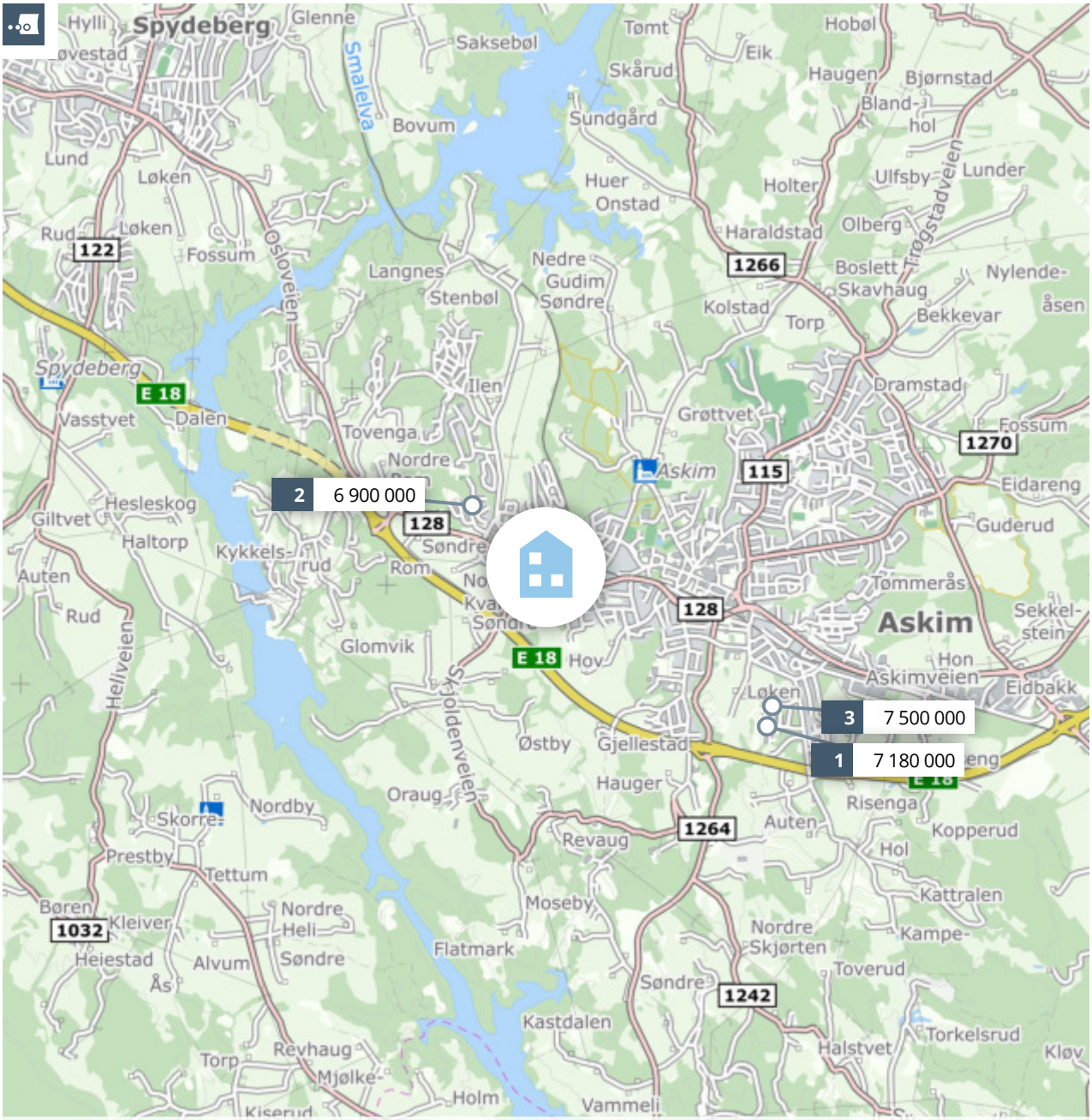
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 22.03.2023

Vegstatuskart for eiendom 3014 - 81/287//



MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

FROSTERUDVEIEN 4 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 06.06.2023

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Frosterudveien 4 D, 1832 ASKIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 81 BNR 287 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 3014 INDRE ØSTFOLD GRUNNKRETS GURUD

Verdivurdert til

7 900 000

-	7 900 000	51 299
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	154 m²
BRA	174 m²
Byggeår	2023

Fellesutgifter	1 600
Formue	-
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nygårdslia 6 142 m² 2018 3. etg 3 sov	08.05.2023	7 180 000	**7 180 000**	0	7 180 000	**50 563**
2 Frydenlundgrenda 3 164 m² 2016 744 m² 3 sov	05.05.2023	6 500 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**42 073**
3 Bråtan 27 179 m² 2022 579 m² 4 sov	05.07.2022	7 300 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**41 899**

Dette er en helt ny og innbydende 4-roms leilighet over tre plan med garasjeplass. Leiligheten er ubebodd og nyetablert i 2022 med moderne materialvalg og løsninger av høy kvalitet. Det er behagelig vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom.

Leiligheten har 3 terrasser med utgang fra stue/kjøkken, kontor og soverom. Funksjonell planløsning med entré/hall i underetasje, kontor i 1. etasje og stue, kjøkken, 3 soverom og 2 bad i hovedetasjen.

Eiendommen har en sentral beliggenhet med kort gangavstand til sentrum, skoler, barnehager, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Noen høydepunkter
•4-roms over tre plan.
•Unik rekkehusfølelse - må oppleves!
•3 terrasser.
•Garasjeplass.
•Nyetablert - høy standard.
•3 soverom.
•2 bad.
•Vannbåren gulvvarme.
•Sentrumsnært.

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

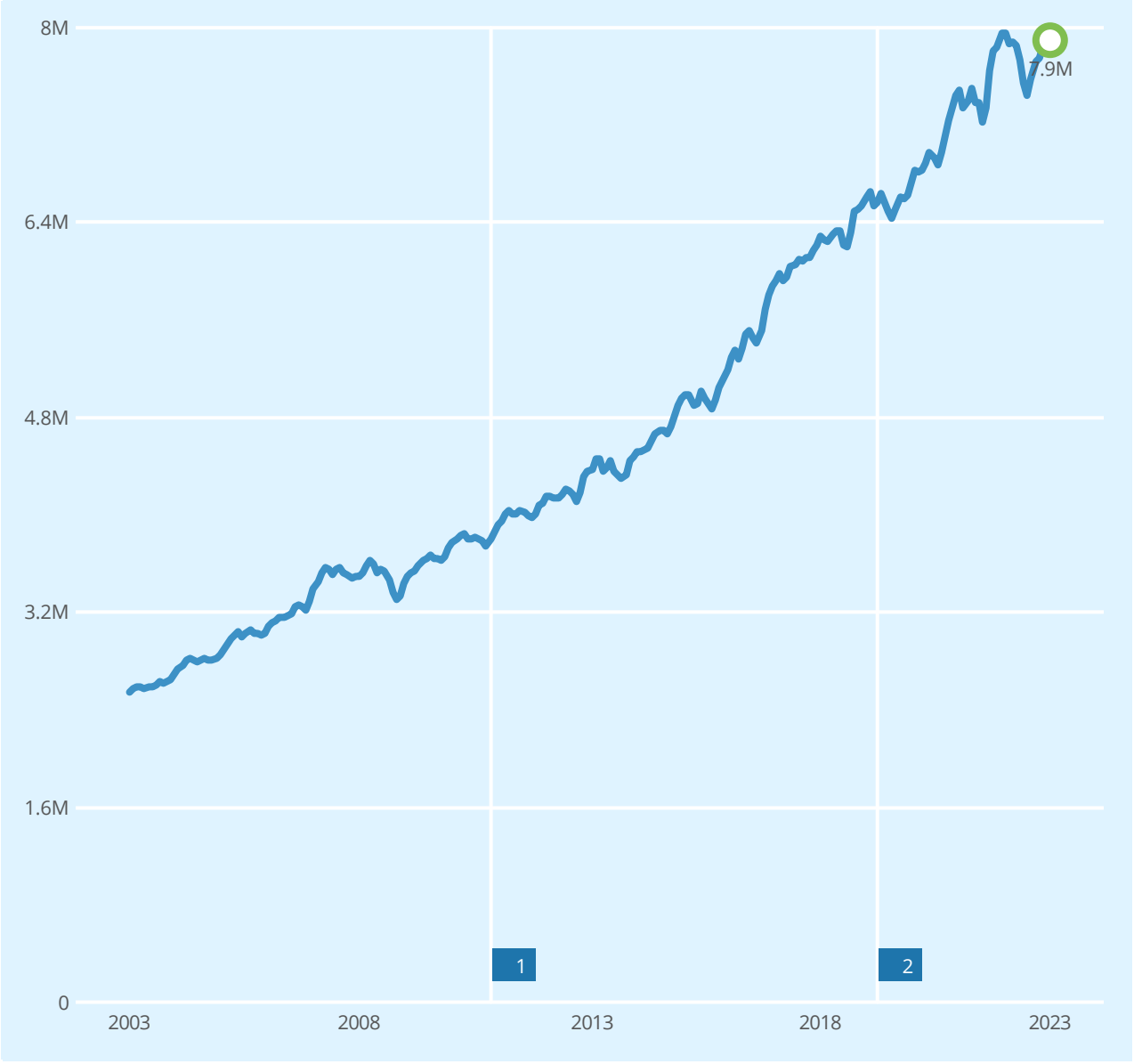
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

PrivatMegleren Gamle Oslo 06.06.2023

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Tilbygg enebolig

2 Horisontaldelt tomannsbolig

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i GURUD grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

2.5M
2.4M
2 350 000 Prisantydning i snitt
2.3M
2.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
116
dager

Leiligheter solgt i GURUD grunnkrets siste 12 mnd

12
leiligheter solgt

2.8M
2 767 000 Prisantydning i snitt
2 741 000 Salgspris i snitt
2.7M

Solgt i snitt i løpet av
38
dager

for 4.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

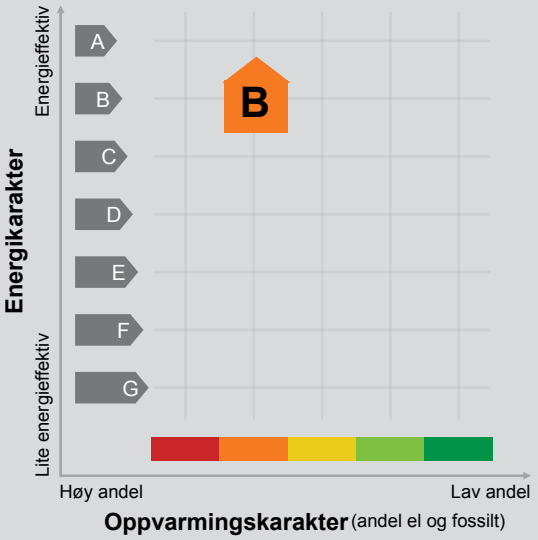
51 299 Frosterudveien 4 D
Totalpris 7 900 000

40 358 INDRE ØSTFOLD kommune i snitt siste 12 mnd
38 328 GURUD grunnkrets i snitt siste 12 mnd

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Frosterudveien 4D
Postnummer	1832
Sted	ASKIM
Kommunenavn	INDRE ØSTFOLD
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	287
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	da9bff8b-772a-47ca-b0c2-7af6138f6922
Dato	06.06.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Luft kort og effektivt
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	174
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Frosterudveien 4D
Postnummer: 1832
Sted: ASKIM
Kommune: INDRE ØSTFOLD
Bolignummer:
Dato: 06.06.2023 18:33:09
Energimerkenummer: da9bff8b-772a-47ca-b0c2-7af6138f6922

Kommunenummer: 3014
Gårdsnummer: 81
Bruksnummer: 287
Seksjonsnummer: 3
Festenummer:
Bygningsnummer:

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Frosterudveien 4D
Gnr. 81 Bnr. 287 Snr. 3 i Indre østfold kommune

Oppdragsnummer:
306-23-0076

Meglerforetak: Komplett Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Robert Borgås

Telefon / Mobil: / 97 07 68 99

E-post: robert.borgas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater