BAKKELIVEIEN 8A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Eiendomsinformasjon
Seksjoneringstegninger 2022
Ferdigattest
Eiendomskart
PlanRapport med reguleringskart
Utkast vedtekter
Meglers verdivurdering
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

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:		

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Gurud/Prærien Id 012419850003	Felles avkjørsel. Boliger	20.06.1985
Bebyggelsesplan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel Id 0124201701	Boligbebyggelse,Nåværende.	Periode**:** 2018 2030
Uregulert	☐		
Reguleringsbestemmelser	☒012419850003, 0124201701		

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:

Reguleringsplaner under arbeid:	Ja: ☐	Nei: ☒
Kommentar: **Ny kommuneplanens arealdel for Indre Østfold**, med Id 3014202101, har vært på høring og offentlig ettersyn i perioden 11.04.2023 - 25.05.2023. Høringsdokumentene kan sees på kommunekart: https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3014/gl_planarkiv.aspx?planid=0124201701 . Innkomne uttalelser og innspill vil bli vurdert før kommuneplanen legges fram for sluttbehandling i plan- og bygningsutvalget og kommunestyret.		

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: 02.11.2023
Indre Østfold kommune
Dag Vestad

Utskriftsdato: 01.11.2023

Indre Østfold kommune

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

Kommunale gebyrer 2023

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

Kommunenr.	3014	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	210	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Bakkeliveien 8A, 1832 ASKIM								

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

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	2 066,34 kr
Renovasjonsbeholder 660L restavfall	1 stk	5 481,00 kr	1/4	0 %	1 370,25 kr	1 065,24 kr
				Sum	**4 028,25 kr**	**3 131,58 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: 01.11.2023

Indre Østfold kommune

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

Kommunale gebyrer 2023

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

Kommunenr.	3014	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	210	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Bakkeliveien 8A, 1832 ASKIM								

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**
Avløp	2 055,00 kr
Vann	1 505,00 kr
Sum	**3 560,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann a konto i år	100 m3	24,30 kr	1/1	0 %	2 430,00 kr	2 521,39 kr
Stip vann bruksareal x 1,2	76 m3	24,30 kr	1/1	0 %	1 846,80 kr	0,00 kr
Vannabonnement pr boenhet	1 stk	2 025,00 kr	1/1	0 %	2 025,00 kr	2 107,46 kr
Avløp a konto i år	100 m3	33,80 kr	1/1	0 %	3 380,00 kr	3 516,80 kr
Stip avløp bruksareal x 1,2	76 m3	33,80 kr	1/1	0 %	2 568,80 kr	0,00 kr
Avløpsabonnement pr boenhet	1 stk	2 700,00 kr	1/1	0 %	2 700,00 kr	2 812,60 kr
				Sum	**14 950,60 kr**	**10 958,25 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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	10.02.2023	Arealmerknader	
Oppdatert dato	26.08.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	76/262		

☑ 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
Seksjonering Seksjonering	07.02.2023 07.02.2023	22/10202	Tinglyst 14.02.2023	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ERIKSEN DAG F201056*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SIRA SIGURDS GATE 20 1809 ASKIM	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bakkeliveien 8A	H0101	81/210/0/1	64	3	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Bakkeliveien 8 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1832 ASKIM	Kirkesogn	02030401 Askim
Grunnkrets	105 Gurud	Tettsted	111 Askim
Valgkrets	1 ASKIM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300846547		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	12.12.2022

1: Bygning 300846547: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 12.12.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	64
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	64
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	78

Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	78
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	39
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	22.12.2020	13.01.2021
Igangsettingstillatelse	29.03.2021	31.03.2021
Ferdigattest	12.12.2022	14.12.2022
Endre bygningsdata	07.02.2023	07.02.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bakkeliveien 8A	H0101	81/210/0/1	64	3	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	32	0	32	39	0	39
H01	1	32	0	32	39	0	39

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 81/210

Bruksnavn	FRORUD	Beregnet areal	966.8
Etablert dato	20.01.1951	Historisk oppgitt areal	968
Oppdatert dato	26.08.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [x] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6606598.64	620920.53	0	Ja	966.8	

Utskriftsdato: 01.11.2023

Indre Østfold brann og redning IKS

Adresse: Postboks 154, 1851 Mysen

Telefon: 91590005

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3014	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	210	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

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

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:**	210	**Fnr:**		**Snr:**	1	**Anr:**		**Lnr:**	H0101

Gateadresse:	Postnr.:	Poststed:
Bakkeliveien 8A	1832	Askim

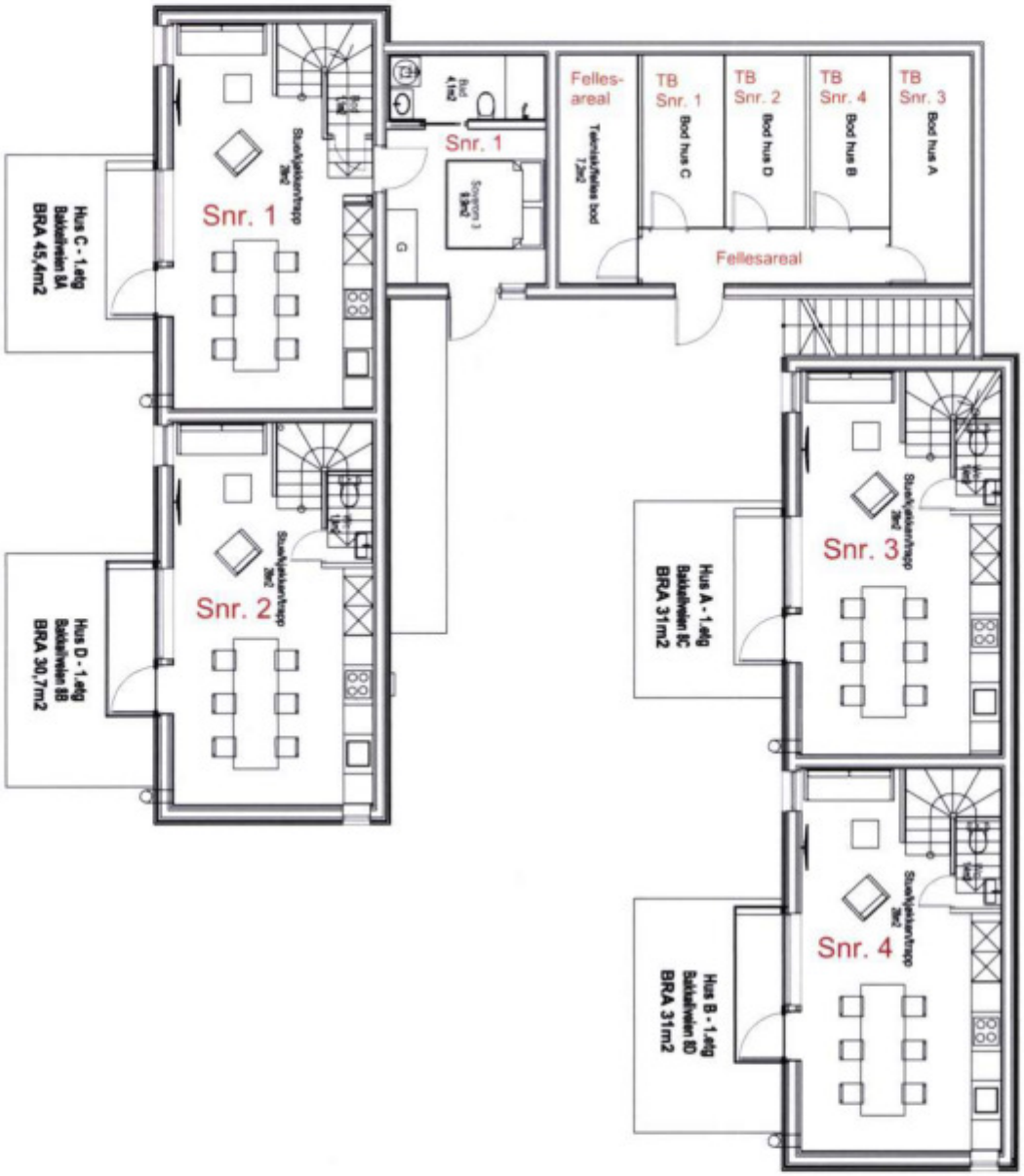
Vann og avløp - Tilknytningsforhold på eiendommen			
Vann	Priv. nett ☐	Off. nett via Priv. Fordelingsnett ☒	**Ikke Tilknyttet** ☐
Avløp / Kloakk	Priv. nett ☐	Off. nett via Priv. Fordelingsnett ☒	☐

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?	

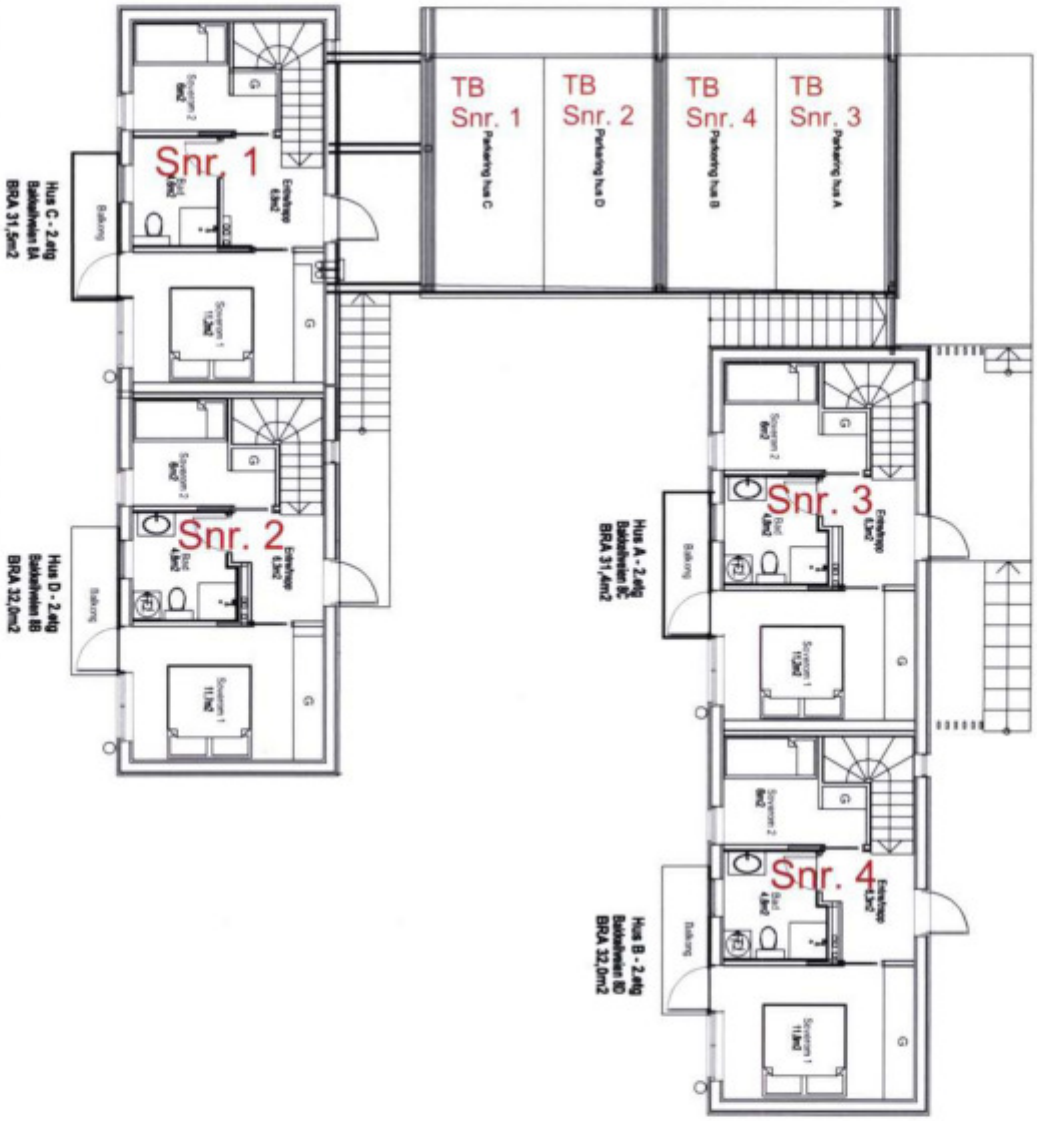
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk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

Indre Østfold Kommune, 02.11.2023 Dag Vestad

SEKSJONERINGSTEG NINGER 2022


Snr. 1
Snr. 1
Snr. 2
Snr. 3
Snr. 4
Fellesareal
Fellesareal
TB Snr. 1
TB Snr. 2
TB Snr. 4
TB Snr. 3
Bod hus C
Bod hus D
Bod hus B
Bod hus A
Hus C - 1.etg Bakkeliveien 8A BRA 45,4m2
Hus D - 1.etg Bakkeliveien 8B BRA 30,7m2
Hus A - 1.etg Bakkeliveien 8C BRA 31m2
Hus B - 1.etg Bakkeliveien 8D BRA 31m2

1. Etasje


TB
Snr. 1
TB
Snr. 2
TB
Snr. 4
TB
Snr. 3
Snr. 1
Snr. 2
Snr. 3
Snr. 4
Hus C - 2.etg
Soldelheten 1A
BRA 31,5m2
Hus D - 2.etg
Soldelheten 1B
BRA 32,0m2
Hus A - 2.etg
Soldelheten 2C
BRA 31,4m2
Hus B - 2.etg
Soldelheten 2D
BRA 32,0m2

2. Etasje


81/167
81/209
98.00
97.00
96.00
95.00
94.00
93.00
Carport
Renovasjon
A
B
C
D
Fellesareal = Alt tomteareal er fellesareal. Inkludert utvendige trapper, adkomster og terrasser.
Landskapsplan - Illustrasjon
P. og D. Eriksen
1781
Sigve Grønsberg
D.Eriksen
08.07.2022
1:150(A3)
LA-01
R: A
ØSTRE LINJE

FERDIGATTEST

INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE

Østre Linje Arkitektur og Landskap AS
Stasjonsmester Frosts gate 14
1830 ASKIM

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	20/38122 - 19 / INGSVENS	12.12.2022

Gbnr 81/210 - Bakkeliveien 8A, B, C og D - To stk. tomannsbolig med carport - Ferdigattest

Tiltak :	To tomannsboliger	
Byggested:	Gbnr 81/210	Bakkeliveien 8
Tiltakshaver:	Dag Eriksen	
Ansvarlig søker:	Østre Linje Arkitektur og Landskap AS	

Tillatelse til tiltak/igangsettingstillatelse ble gitt 29.03.2021.

Rammetillatelse ble gitt 22.12.2020.

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 09.12.2022.

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.

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.

Kommunale avgifter vil bli fakturert for
Antall pipeløp: 0
Vannforsyning: Offentlig
Avløpsløsning: Offentlig
Antall boenheter: 4

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

Ingrid Svensli
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Dag Eriksen

Mottakere:
Østre Linje Arkitektur og Landskap 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.

EIENDOMSKART

Utskriftsdato: 01.11.2023

Eiendomskart for eiendom 3014 - 81/210//1



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	966,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6606598,64	**Øst**	620920,53	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6606595,9	620942,98	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	41,85	
2	6606593,33	620940,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,85	
3	6606591,34	620917,31	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	22,90	
4	6606590,72	620910,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,99	
5	6606596,47	620906,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,05	
6	6606609,51	620896,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,05	
7	6606629,1	620917,5	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,42	

Indre Østfold kommune

Grunnkart

Eiendom: 81/210/0/1
Adresse: Bakkeliveien 8A
Dato: 01.11.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

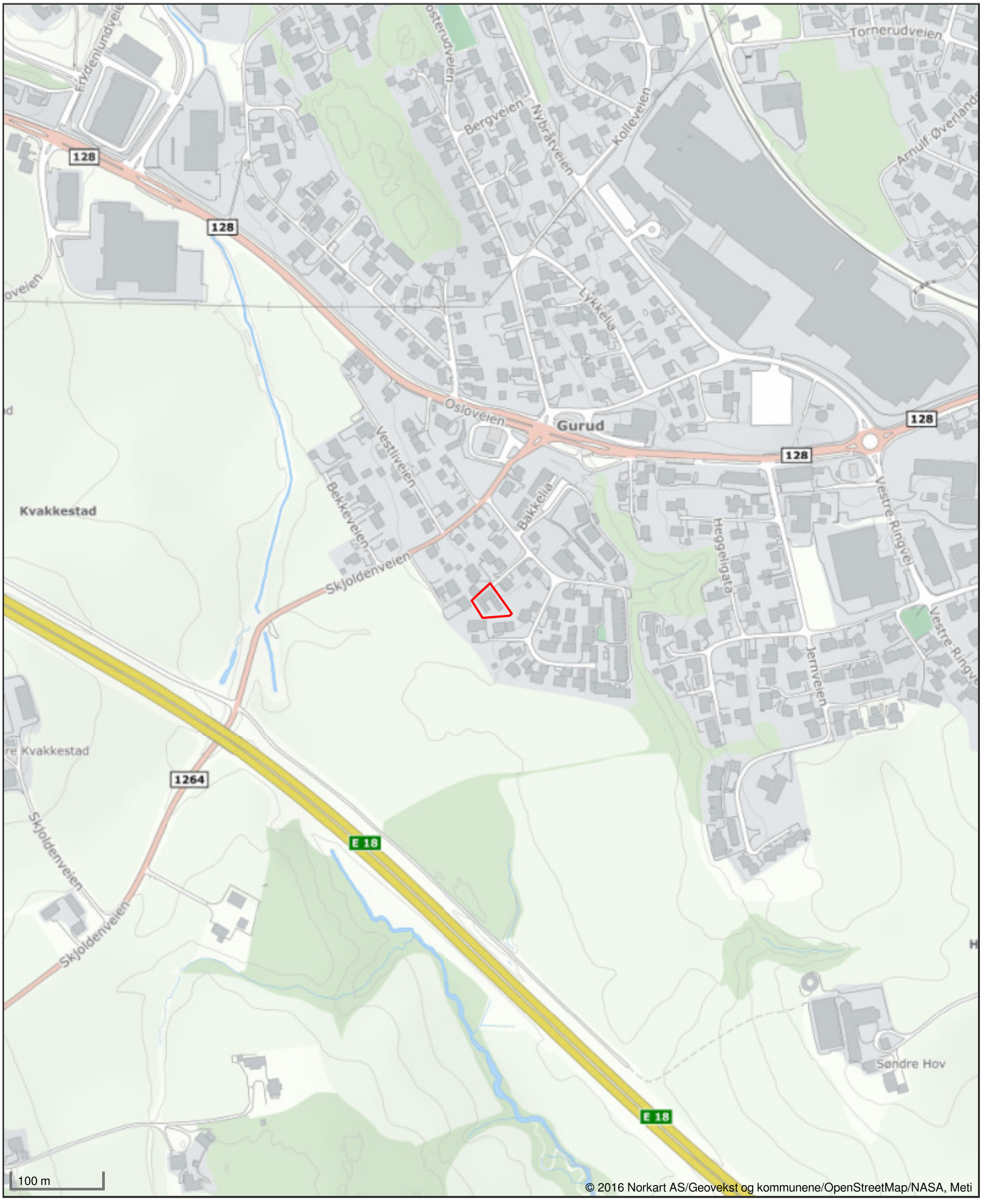
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
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: 01.11.2023

Oversiktskart for eiendom 3014 - 81/210//

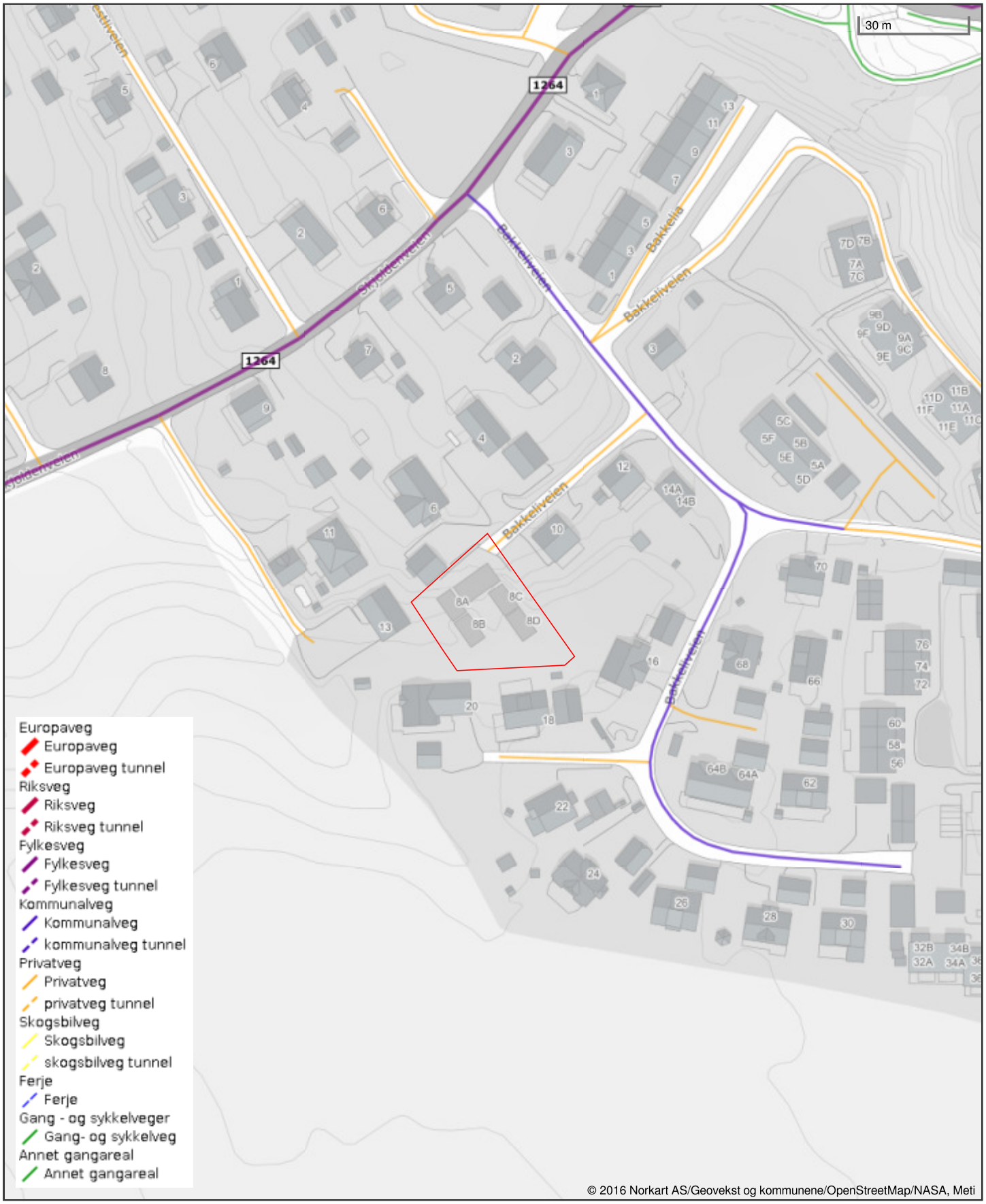




Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

Utskriftsdato: 01.11.2023

Vegstatuskart for eiendom 3014 - 81/210//



PLANRAPPORT MED REGULERINGSKART

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

Utskriftsdato: 01.11.2023

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3014	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	210	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Bakkeliveien 8A, 1832 ASKIM								

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

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel, Indre Østfold kommune
Status	Planforslag

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	012419850003
Navn	Gurud / Prærien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.1985
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3014/012419850003/Dokumenter/19850003_Bestemmelser.PDF
Delarealer	**Delareal** 11 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 956 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** A

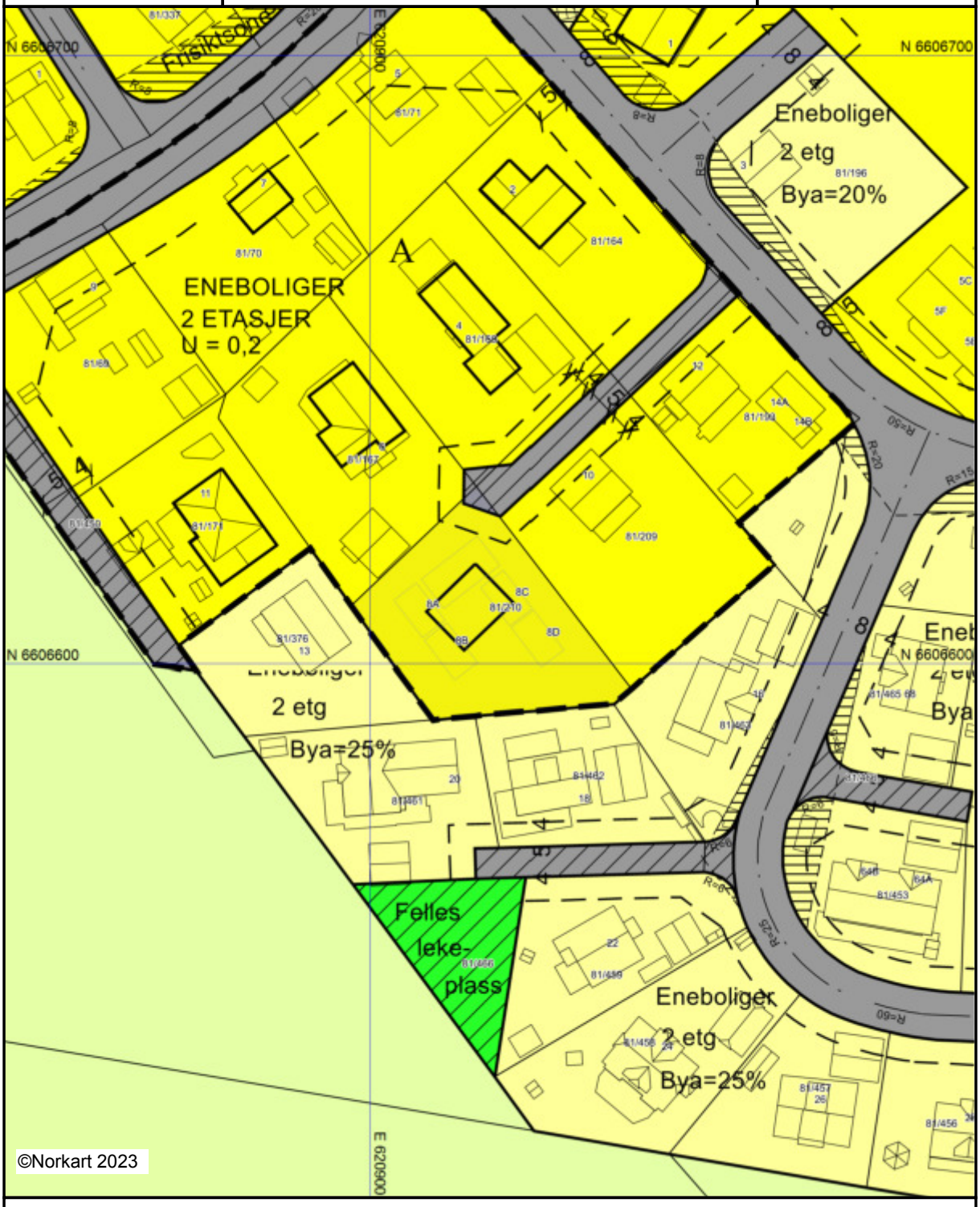
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 81/210/0/1
Adresse: Bakkeliveien 8A
Utskriftsdato: 01.11.2023
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 jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

27 JUNI 1985
5002/85
714.8

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GURUD/PRÆRIEN, ASKIM KOMMUNE (ALTERNATIV 2)

§1. Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§2. Området reguleres for følgende formål:

- boligbebyggelse
- jordbruk
- kjørevei
- friområde
- felles adkomstvei

§3. Områder for eneboliger.

a) Område A kan bebygges med eneboliger i inntil to etasjer

b) Maksimal utnyttelsgrad er 0,2 beregnet etter nettoareal.

c) Bygninger skal ha saltak eller valmet tak.

d) For hver bolig skal det på egen grunn avsettes plass for 1 garasje/carport, samt plass for oppstilling av 1 bil.

e) Ved byggemelding på hver enkelt tomt skal det tas spesielt hensyn til avskjerming mot nabobygg.

§4. Område for rekkehus/blokkbebyggelse.

a) Område B kan bebygges med rekkehus/blokkbebyggelse i 2 etasjer + underetasje.

b) Maksimal utnyttelsgrad er 0,4 beregnet etter nettoareal.

c) Bygninger skal ha saltak eller valmet tak.

d) Før område B tillates bebygd, skal det utarbeides detaljert bebyggelsesplan som skal godkjennes av bygningsrådet. Denne bebyggelsesplanen skal vise plassering av bygninger, lekeplasser, terrengbehandling, veier og parkering i fellesanlegg i henhold til kommunens vedtakter.

§5. Fellesbestemmelser.

a) Det skal anlegges støyskjerm slik det er vist på plankartet. Utformingen av støyskjerm skal godkjennes av Bygningsrådet.

b) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at de enkelte bygninger harmonerer med hverandre.

c) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av Bygningsrådet innenfor bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Askim kommune.

FYLKESMANNEN I ØSTFOLD

Stadfestet 3. juli 1985

Jørn Vilsted
kst

Askim, 25.4.1984

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

UTKAST VEDTEKTER

VEDTEKTER
FOR SAMEIET BAKKELIVEIEN 8

Vedtatt i årsmøte
den.....
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Bakkeliveien 8, og har gårdsnummer 81 og bruksnummer 210 i Indre Østfold kommune.

Sameiet består av fire boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen, herunder trapper, adkomster, støttemurer, terrasser, som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjoner skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
[Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever at alle seksjonene er enige.]

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Fellesarealene må ikke brukes slik at den andres seksjonen hindres i å bruke dem. Seksjonene kan ved enighet fastsette særskilte regler om bruken av fellesarealene, samt ordensregler. Seksjonene plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom. 1 carport følger seksjonen som tilleggsareal bygning. Resterende parkeringsplasser er gjesteparkering. Det kan settes opp ladepunkt for bil i carport. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.4. [Parkering og andre] tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige

et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet

plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

En av seksjonseierne kan kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

En av seksjonseierne kan kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom den ene seksjonseieren krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når en av seksjonseierne finner det nødvendig, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skjer med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles til med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styreleder.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Hvem som kan delta på årsmøtet

Begge seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.7. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Alle vedtak må fattes ved enighet. Nødvendig vedlikehold kan ikke nedstemmes.

Seksjonseier som ønsker ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning, må ha samtykke fra den andre seksjonen.

7.12. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Begge seksjonseierne skal underskrive protokollen. Kopi av protokollen skal straks sendes til begge seksjonseierne.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret består av begge seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt, ved enighet.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når begge styremedlemmene er til stede. Alle beslutninger treffes ved enighet.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Begge styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet.

8.4. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styreleder og det andre styremedlemmet, i fellesskap, forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Revisor

Årsmøtet kan ved enighet bestemme at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

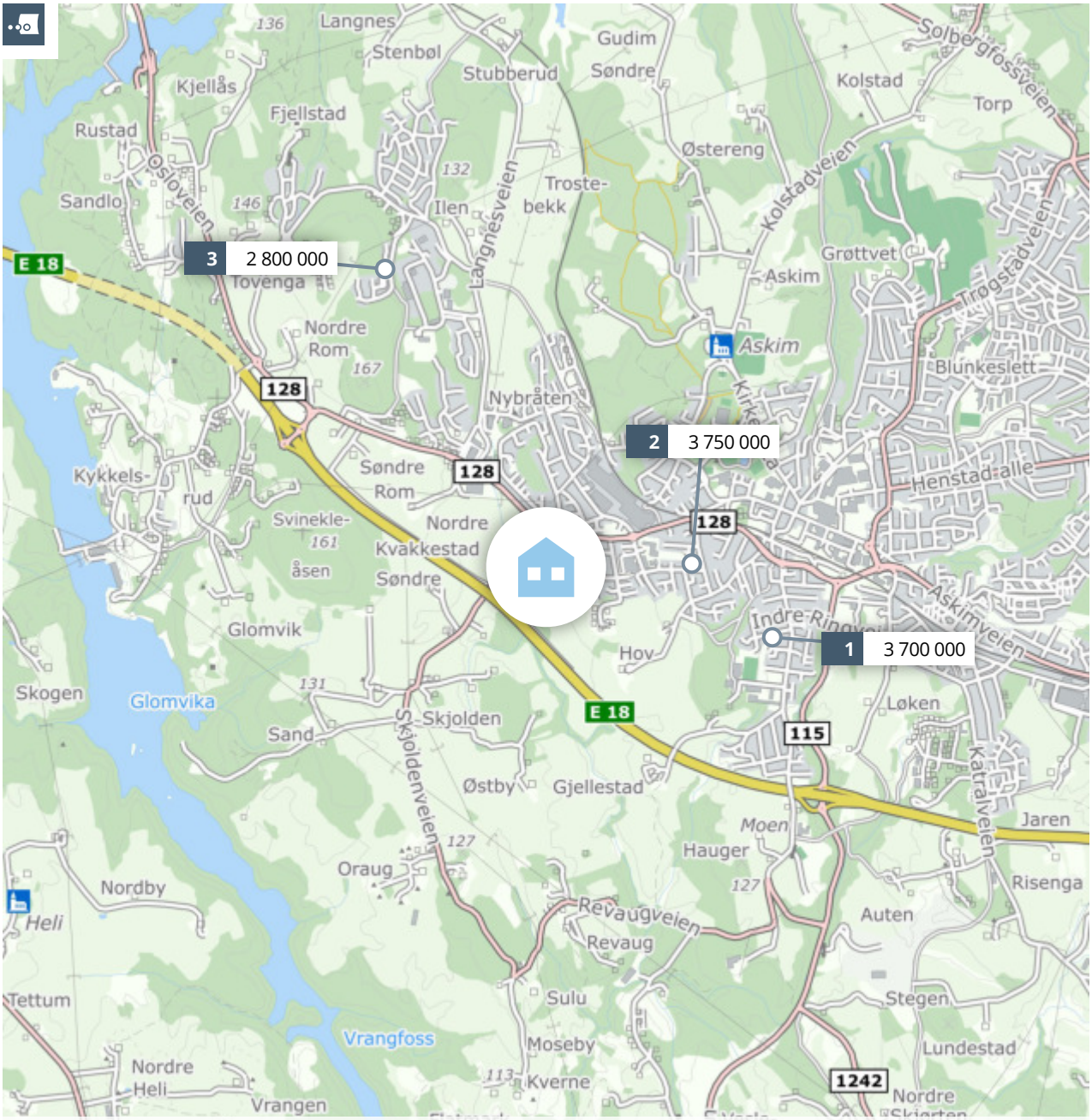
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Sted:
Dato:

_____ _____

Dag Eriksen

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

BAKKELIVEIEN 8 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 30.11.2023

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

Bakkeliveien 8 A, 1832 ASKIM

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 81 BNR 210 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3014 INDRE ØSTFOLD GRUNNKRETS GURUD

Verdivurdert til

4 200 000

-	4 200 000	57 534
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	73 m²
BRA	76 m²
Tomt	967 m²
Byggeår	2022

Fellesutgifter	1 000
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hovstegen 5 C 78 m² 2015	603 m²	2 sov		10.04.2023	3 850 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**47 436**
2	Skogveien 2 A 148 m² 1963	775 m²	3 sov		01.09.2023	3 750 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**25 338**
3	Kaielia 3 72 m² 1993	1 650 m²	2 sov		27.03.2023	2 700 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**38 889**

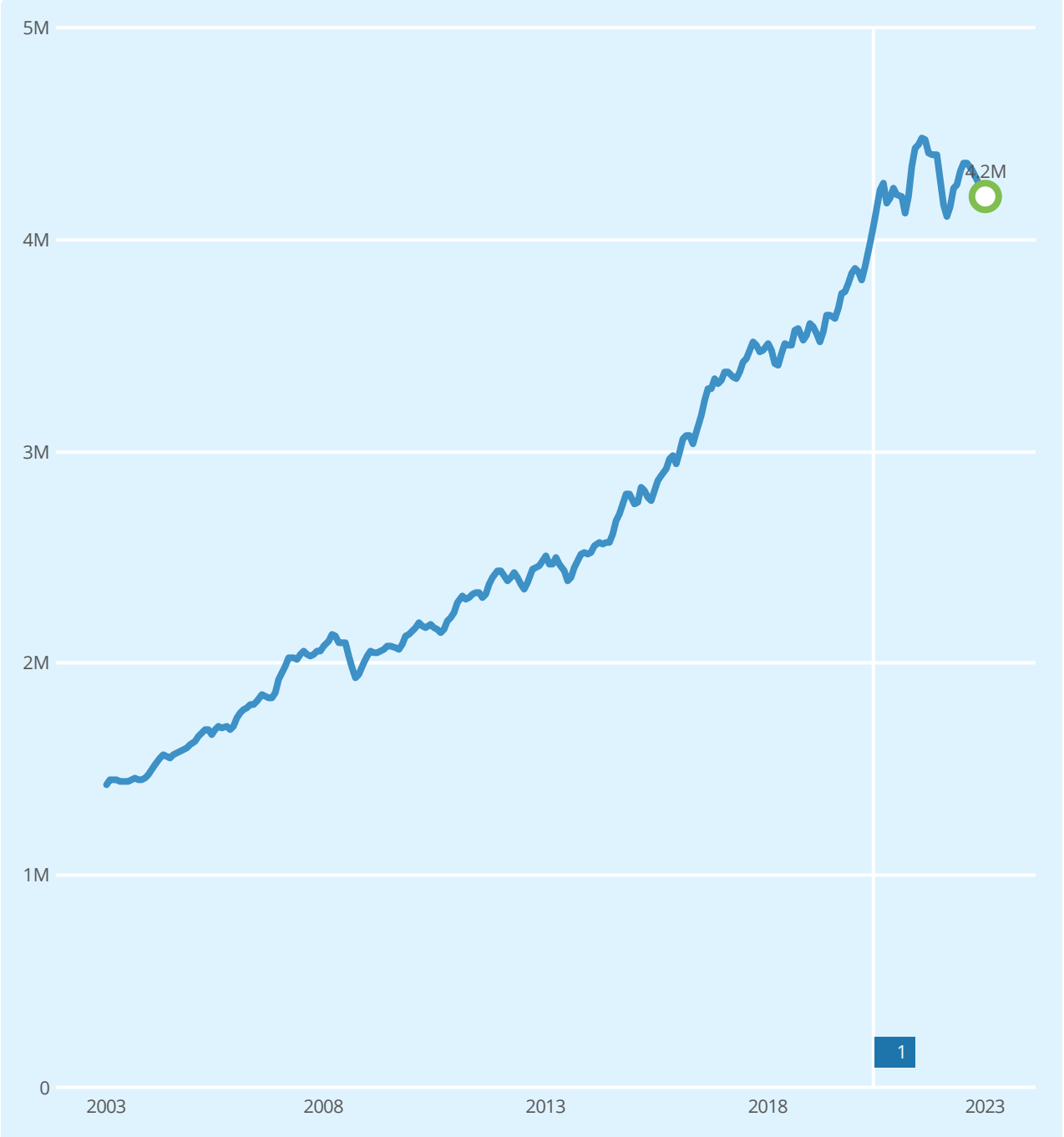
Helt ny og lekker halvpart av tomannsbolig. Eiendommen er nyoppført i 2022 og har aldri vært bebodd. Boligen går over to plan og holder gjennomgående høy standard. Verdt å nevne er pent KVIK-kjøkken med integrerte hvitevarer, lekker eikeparkett, to bad med store gulv- og veggfliser og balansert ventilasjon.

Fra stuen er det utgang til solrik markterrasse. Det er også utgang til felles hage fra soverommet. Boligen har tilhørende parkeringsplass i carport med mulighet for el-lader.

Bakkeliveien ligger sentralt til i et etablert bomiljø. Det er servicefunksjoner, forretninger, apotek, bank, post, caféer, buss- og togstasjon innen gangavstand

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

Ingen historiske omsetninger registrert

Tomannsboliger til salgs i INDRE ØSTFOLD kommune nå

27
tomannsboliger
til salgs

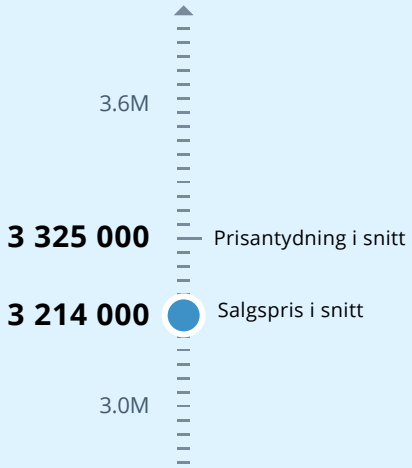


Annonsene har i snitt ligget ute i

112
dager

Tomannsboliger solgt i INDRE ØSTFOLD kommune siste 3 mnd

17
tomannsboliger
solgt

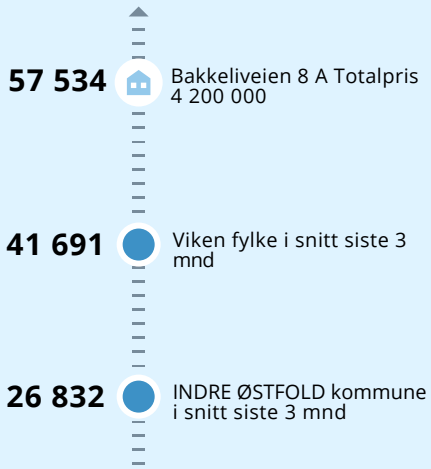


Solgt i snitt i løpet av

60
dager

for 2.8% under prisantydning

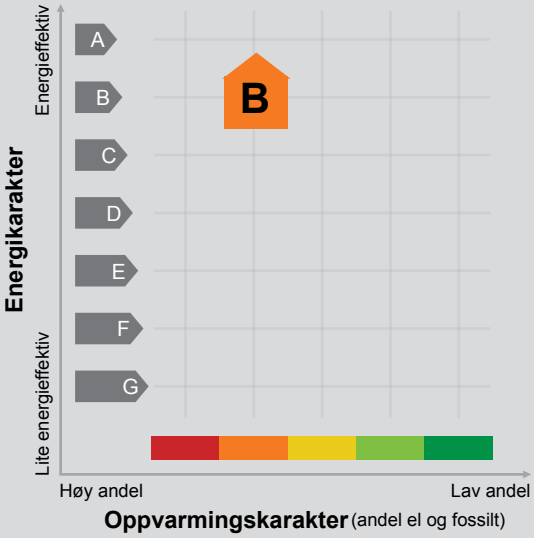
Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Bakkeliveien 8A
Postnummer	1832
Sted	ASKIM
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	210
Seksjonsnummer	1
Festenummer	—
Bygningsnummer	300846547
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	d5d2900b-0109-45b1-afb2-f39315186333
Dato	19.04.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Vask med fulle maskiner
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bakkeliveien 8A
Postnr/Sted: 1832 ASKIM
Bolignr: H0101
Dato: 19.04.2023 11:57:47
Energimerkenr: d5d2900b-0109-45b1-afb2-f39315186333

Gårdsnr: 81
Bruksnr: 210
Seksjonsnr: 1
Festenr: 0
Bygningsnr: 300846547

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 11: 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 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: 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 14: 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 15: 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.

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:
Bakkeliveien 8A
Gnr. 81 Bnr. 210 Snr. 1 i Indre Østfold kommune

Oppdragsnummer:
306-23-0268

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