PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

SØRMYRVEIEN 1A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører og kommune

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Sørmyrveien 1A , 1820 SPYDEBERG

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 429, bnr. 93, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 19.01.2026 **Rapportdato:** 23.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13975-3249 **Referansenummer:** MJ7589

Foretak: Moen Takst AS **Takstingeniør:** Are Johan Moen

E

ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Moen Takst AS

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



Rapportansvarlig

Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912

Norsk takst NITO MOEN TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med beliggenhet i 1. etasje. Yttervegg er skallmursvegg i tegl, som består av brent tegl utvendig og pusset tegl innvendig. På søndre fløy er to av fasadene kledd utvendig med beiset 7" glattkant trepanel. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak på hovedfløy. Sperretak m/kaldloft med adkomst via luke i gang i 3. etasje. Søndre fløy er "varmt", flatt tak som tjener som veranda for største leilighet. Her er påstøp fra 1980- og 1990-tallet med fiberbetong. Ikke membran. Taket er tekket med betongtakstein på hovedfløy. Taktekkingen er fra 1980-tallet. Vinduer med rammer og karm i tre med isolerglass, fra 1981,1993 og 2019

Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen har slette, malte fronter og laminerte benkeplater. Bad/vaskerom, overflateoppusset etter byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter og overhengende speilskap, dusjkabinett samt toalett.

Leiligheten fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning,, med tanke på alder, dog påvist avvik befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer i tiden som kommer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Balkong på ca. 10 m², vendt mot syd, med tilgang fra kjøkken. Av materialer er det det byttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er rekkverk i stål.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje:
Gulv: Laminat. Fliser i bad.
Vegger: Malte/tapetserte plater og mdf-panel. Fliser i bad.
Himlinger: Malte overflater.
Innvendig har leiligheten malte, glatte dører.

Betongtrapp mellom kjeller og 1. etasje (fellesareal).
Betongtrapp m/terrazzo som hovedtrapp fra første til tredje etasje (fellesareal).

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom, overflateoppusset etter byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speilskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett, og det er opplegg til vaskemaskin. Badet ventileres via elektrisk vifte i himling. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen har slette, malte fronter og laminerte benkeplater. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Oppvaskbenken i rustfritt stål, inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert fliser på én vegg. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og er ført ut i det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon:
Boligen har naturlig og elektrisk ventilasjon.

Oppvarming:
Elektriske varmekabler i bad. Ellers panelovner.

Annet:
Det er felles varmtvannsberedning i bygget.
Sikringsskap med automatiske sikringer, plassert i gang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles, eiet tomt på 1 297,2 m².

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

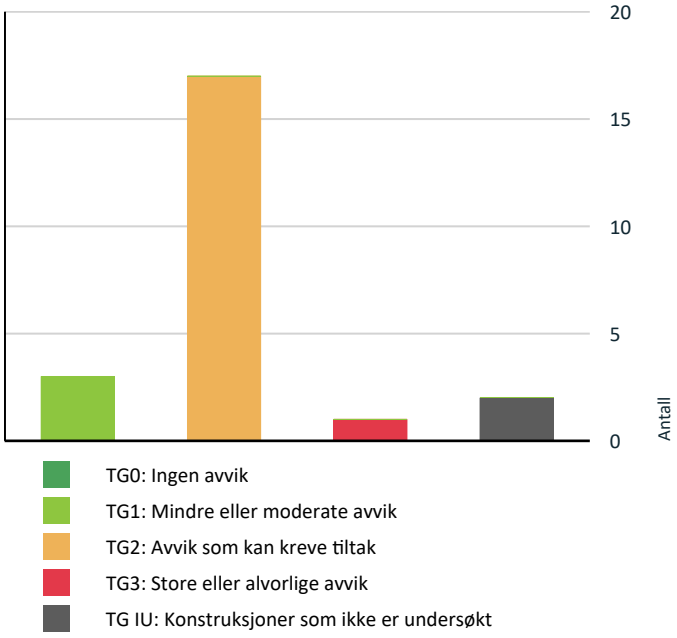
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

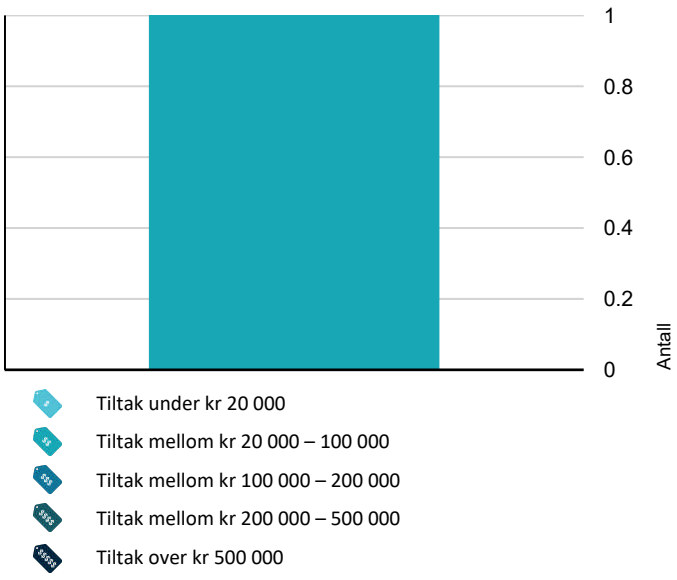
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom > Overflater vegger og himling	Gå til side

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energikarakteren (bokstav) 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.

Oppvarmingskarakteren (farge) 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.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1947

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget har gjennom årene fått noe vedlikehold, men fremstår også med behov for oppgraderinger og tiltak på enkelte bygningsdeler

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein på hovedfløy. Taktekkingen er fra 1980-tallet.
Sperretak i 3. etasje

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere nærmere inspeksjon av taket utført av fagperson under sikre forhold.

- Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for skjulte skader og redusert funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og følgeskader på bygningen.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål, av forskjellig alder.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet.

Veggkonstruksjon

Yttervegg er skallmursvegg i tegl, som består av brent tegl utvendig og pusset tegl innvendig.
På søndre fløy er to av fasadene kledd utvendig med beiset 7" glattkant trepanel.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak på hovedfløy. Sperretak m/kaldloft med adkomst via luke i gang i 3. etasje. Søndre fløy er "varmt", flatt tak som tjener som veranda for største leilighet. Her er påstøp fra 1980- og 1990-tallet med fiberbetong. Ikke membran.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karm i tre med isolerglass, fra 1981 og 1993.
To smale vinduer mot fylkesvei fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Vinduets karmer har synlige sprekker som kan svekke funksjon og tetthet over tid, forårsaket av aldring, fukt samt manglende vedlikehold.

- Ved funksjonstesting av vinduer, ble det påvist at noen vinduer er vanskelige å åpne/lukke.

- Det er observert tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Dette indikerer at det kan være redusert isolasjonsevne i glassene eller utilstrekkelig ventilasjon i rommet som fører til oppsamling av fuktighet på innsiden av vinduene.

- Ikke påvist tilfredsstillende tetting rundt vinduer, mangler vannbrettbeslag i underkant av vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Beslaget under vinduene må monteres korrekt for å sikre tetthet og unngå fuktskader. Feilen kan føre til vanninntrengning og skade på omkringliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres.

- Justering av vinduene anbefales for å rette opp monteringsavvik og sikre enkel bruk. Uten tiltak kan videre slitasje oppstå på hengsler og rammer, noe som kan forkorte vinduenes levetid og funksjonalitet over tid.

- Forbedre ventilasjonen eller vurder utskifting av gamle vinduer for å redusere kondens. Uten tiltak kan fukt føre til skader på karmene, mugg og svekket inneklima.

- Slitte vinduskarmer med sprekker bør repareres/vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre tetthet og forhindre fuktskader. Uten tiltak kan skadene forverres og svekke vinduets funksjon.



TG 1 Vinduer - 2019

Vinduer har rammer og karmer av tre, med energiglass fra 2019.

TG 2 Dører

Terrassedør med energiglass, fra 2015.
Eldre butikkdør fra gateplan til bolig (denne er kledd inn fra innsiden og er ikke funksjonstestet eller vurdert)

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Påvist manglende beslag i underkant av dør. Beslag og tetting rundt og særlig under dør, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon.

- Ved funksjonstesting av dør, ble det påvist at døra er noe vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Beslag og tetting under døren må utbedres for å sikre regntetthet. Uten tiltak kan vann trenge inn og forårsake fuktskader i konstruksjonen.

- Døren bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere slitasje og redusert levetid for døren.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 10 m², vendt mot syd, med tilgang fra kjøkken. Av materialer er det det byttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk i stål.

Vurdering av avvik:
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Balkongen/terrassen har en oppbygning som øker risikoen for kondensering og fuktskader i underliggende boligrom. For å redusere risikoen bør konstruksjonen overvåkes jevnlig, og eventuelle utbedringer bør sikre tettesjikt og tilstrekkelig lufting.

- Trevirket bør slipes, behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen.

Utvendige trapper

Betongtrapp mellom kjeller og 1. etasje.
Betongtrapp m/terrazzo som hovedtrapp fra første til tredje etasje. Gammelt takvindu øverst i trappeoppgang.
Rampe med asfalt fra gårdsplass ned til atrium. Her er også betongtrapp.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

1. etasje:
Gulv: Laminat. Fliser i bad.
Vegger: Malte/tapetserte plater og mdf-panel. Fliser i bad.
Himlinger: Malte overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Påvist noe slitasje på overflater, tapet slipper fra overflaten enkelte steder, og det er mindre slitasje på gulv i soverom etter at dør subber.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedring. Skader vil ikke ha noe å si for boligens bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Dekker er av plasstøpte betongkonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 32 mm avvik i kjøkken og 13 mm i soverom. Lokalt ble det målt 21 mm over 2 meter i kjøkken og 5 mm i soverom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

- Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal gjennomføres større oppgraderinger eller renovering av gulvene.

- Konsekvensen av avvikene er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke møblering og innredning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det er lite eier av leilighet får gjort med avviket, men lagring av gjenstander som ikke tåler fukt særlig godt, bør skje over bakken og ikke inntil vegger.

Innvendige trapper

Betongtrapp mellom kjeller og 1. etasje (fellesareal).
Betongtrapp m/terrazzo som hovedtrapp fra første til tredje etasje (fellesareal).

TG 2 Innvendige dører

Slette, lyse dører.

Innvendig har leiligheten malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Ved funksjonstesting, ble det påvist at dør til soverom subber i gulvet, noe som skyldes monteringsavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Avviket krever ingen umiddelbare tiltak, men det bør vurderes justering av dører som for å unngå økt slitasje og redusert funksjonalitet over tid.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

Generell

Bad/vaskerom, overflateoppusset etter byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speilskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett,

Tilstandsrapport

og det er opplegg til vaskemaskin. Badet ventileres via elektrisk vifte i himling. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Døra er plassert i våtsone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er lagt inn mot døra.

- Påvist sprekker i enkelte veggfliser i badet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Valgt løsning innebærer at badet må benyttes med forsiktighet, da overgang mellom dør og vegg ikke oppfyller kravene til membran. Dersom området utsettes for vannsøl, kan det oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og materialer. For å redusere risikoen for fuktskader bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse mot dør.

Sprekkene i veggflisene bør utbedres, avviket er kosmetisk, og vil ikke påviste brukssituasjon.

1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.

- Det er utført stikktakninger for å avdekke bom (hulrom) under fliser på gulvet. Det er påvist noen fliser med bom fordelt på baderomsgulvet. Det er utført stikktakninger på representative steder på gulvet.

- Påvist enkelte fliser med sprekk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Fliser med bom (manglende heft til underlaget) bør overvåkes og vurderes for utbedring ved behov. Selv om bom i fliser ikke alltid er kritisk, kan det føre til sprekkdannelser eller at fliser løsner, noe som kan medføre økt risiko for vanninntrengning og skade på underliggende konstruksjon.

- Sprukne fliser bør vurderes for utskifting for å hindre ytterligere skade. Avviket er stort sett kosmetisk og vil ikke påvirke brukssituasjonen.



1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.

- Sluket er plassert under kabinettet og har begrenset med inspeksjonsmuligheter. Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket. Det er heller ikke påvist tilfredstillende tetting rundt rør i våte soner.

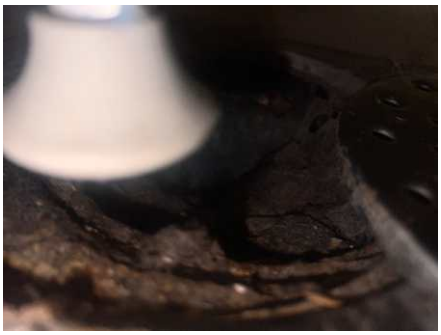
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Badet bør følges opp med jevnlig kontroll og rensing av sluket for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

- Det anbefales å benytte tett dusjkabinett med avløp til sluk for å begrense vannsøl og belastning på tettesjiktet.

- Utbedring av tettesjikt og sluk bør vurderes ved en større oppgradering, da både alder og usikker utførelse gir økt risiko for lekkasjer, spesielt rundt sluket og rørgjennomføringer.





1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- For å lukke avviket bør bedre tilluft til våtrommet etableres, for eksempel med en ventil eller dørspalte som gir tilstrekkelig luftstrøm. Dette vil sikre at fuktighet transporteres ut og ventilasjonen fungerer effektivt. Uten tiltak kan manglende lufttilførsel føre til opphopning av fukt, med økt risiko for muggvekst, fuktskader og dårlig inneklima.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger i mur.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen har slette, malte fronter og laminerte benkeplater. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Oppvaskbenken i rustfritt stål, inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert fliser på én vegg. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og er ført ut i det fri.

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

- Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning som overstiger normal slitasjegrad, noe som indikerer høyere belastning eller manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Kjøkkeninnredningen har slitasje og skader, men fungerer fortsatt. På sikt kan utskifting av enkelte deler bli nødvendig for å opprettholde funksjon. Uten tiltak kan slitasjen forverres og påvirke både funksjon og utseende.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er kobber.
Alder er ukjent, hovedsakelig eldre opplegg. Deler av felles opplegg i bygget er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Kobberrørene er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og økt risiko for slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Rørene fungerer som forventet i dag, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer eller skader.

- Regelmessig inspeksjon og vurdering av utskifting bør gjennomføres for å unngå plutselige vannskader og følgekostnader.

TG 2 Avløpsrør

De eldste rørene er fra byggeåret (1947), ukjent alder på rør i leiligheten.

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Innvendige avløpsrør fungerer i dag, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer eller tilstopping.

- Regelmessig inspeksjon bør gjennomføres for å avdekke eventuelle skader tidlig, slik at større fuktskader og kostnader kan unngås.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig og elektrisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Det er påvist tegn til kondensering på vinduene, noe som indikerer utilstrekkelig ventilasjon i rommet. Dette kan tyde på at luften ikke sirkulerer tilstrekkelig for å fjerne fuktighet, spesielt i perioder med lav utelufttemperatur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Kondens på vinduene kan føre til fukt- og muggskader på omkringliggende materialer over tid.

- For å forbedre luftkvaliteten og redusere kondens anbefales det å øke ventilasjonen, enten gjennom justering av eksisterende ventiler eller ved å installere ekstra ventilasjonsløsninger. Dette bør gjøres for å unngå skader på bygningsdeler og for å sikre et sunt innemiljø.

TG IU Varmtvannstank

Det er felles varmtvannsberedning i bygget.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer, plassert i gang.
Elektriske varmekabler i bad. Ellers panelovner.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   - Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja - På bakgrunn av alderen på deler av det elektriske anlegget samt manglende dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Hele Myraområdet har bløte leirmasser under tynnere tørrskorpelag, derav navnet "Myra".

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er drenskum utenfor søndre leilighet i underetasje. Her er synlige plast drensrør som kommer inn i kummen.
I forbindelse med innredning av leiligheter på 1980-1990-tallet, ble det drenert om lokalt, men ikke rundt hele bygningen.
Mot gamle E18 (nord), antas det å være opprinnelig drensfunksjon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Dreneringssystemet bør undersøkes nærmere da funksjonen er usikker. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

- Utilstrekkelig drenering kan føre til fuktinntrenging i kjeller og grunnmur med risiko for skader på konstruksjonen, og videre vurdering anbefales for å avdekke behov for utbedring.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da dette kan medføre fare for brann eller personskade.

Radonmålinger bør utføres, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere risiko for helseskader som følge av radoneksponering.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Rekkverk på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å hindre fallulykker.

Rekkverkshøyder i innvendige trapper bør tilpasses gjeldende forskriftskrav for å sikre trygg ferdsel og redusere risiko for skader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

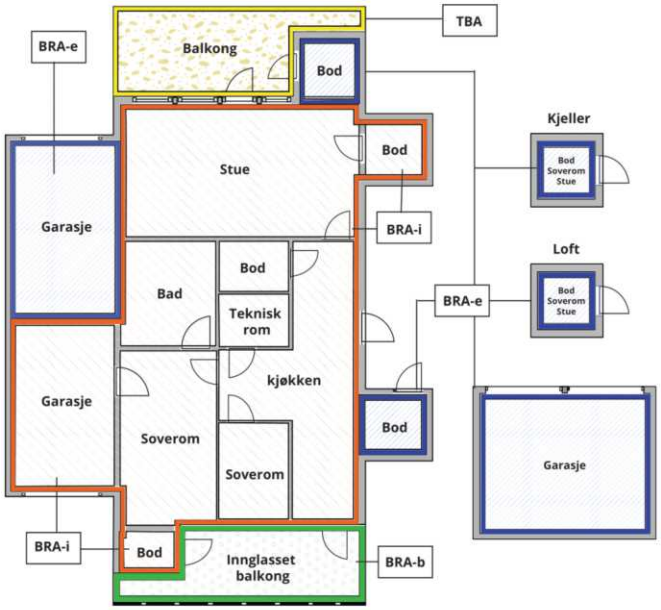
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	82			82	10
Kjeller		8		8	
SUM	**82**	**8**			**10**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Gang, stue/spisestue, kjøkken, soverom, bad/toalettrom, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling og målsatte tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	82	0

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	429	93		5	1297.2 m²	I følge seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant

Adresse
Sørmyrveien 1A

Hjemmelshaver
Tunby Torill

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i sentrum av Spydeberg, rett syd for gamle E18. Samtidig landlig preg sydover, med utsikt mot jordene og låven tilhørende gården Løken Nordre, som eiendommen er skilt ut fra. I ca. 1 - 2 minutters gange via undergang, ligger handlesentrene Myra senter m/Intersport, Rema 1000 og Tebo Senter, med flere butikker og post i butikk (Coop Extra). Her er også busstorv. I øvre sentrum er togstasjon. Mot vest er parkanlegg med stor plen og bjørketrær på eiendommen Fagernes. Leiligheter og næring nærmeste nabobygg mot sydvest.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei (over gnr. 429/bnr. 28), ut til offentlig vei.

Tilknytning vann

Kommunal vannforsyning. Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

Regulering

Kombinasjonsbebyggelse og anleggsformål.

Om tomten

Felles, eiet tomt på 1 297,2 m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Energirapport	12.01.2026		Innhentet		Nei
Fra Infoland	19.01.2026		Fremvist		Nei
Plantegning			Innhentet		Nei
Egenerklæring			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	
2	22.01.2026	Endret etasje (feil i 1. rapport)
3	23.01.2026	Endring på ytterdør

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306260011

Selger 1 navn
Torill Tunby

Gateadresse
Sørmyrveien 1A

Poststed	Postnr
SPYDEBERG	1820

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306260011

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hadde i min leilighet det første året

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elsjekk i 2018

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306260011

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306260011

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306260011

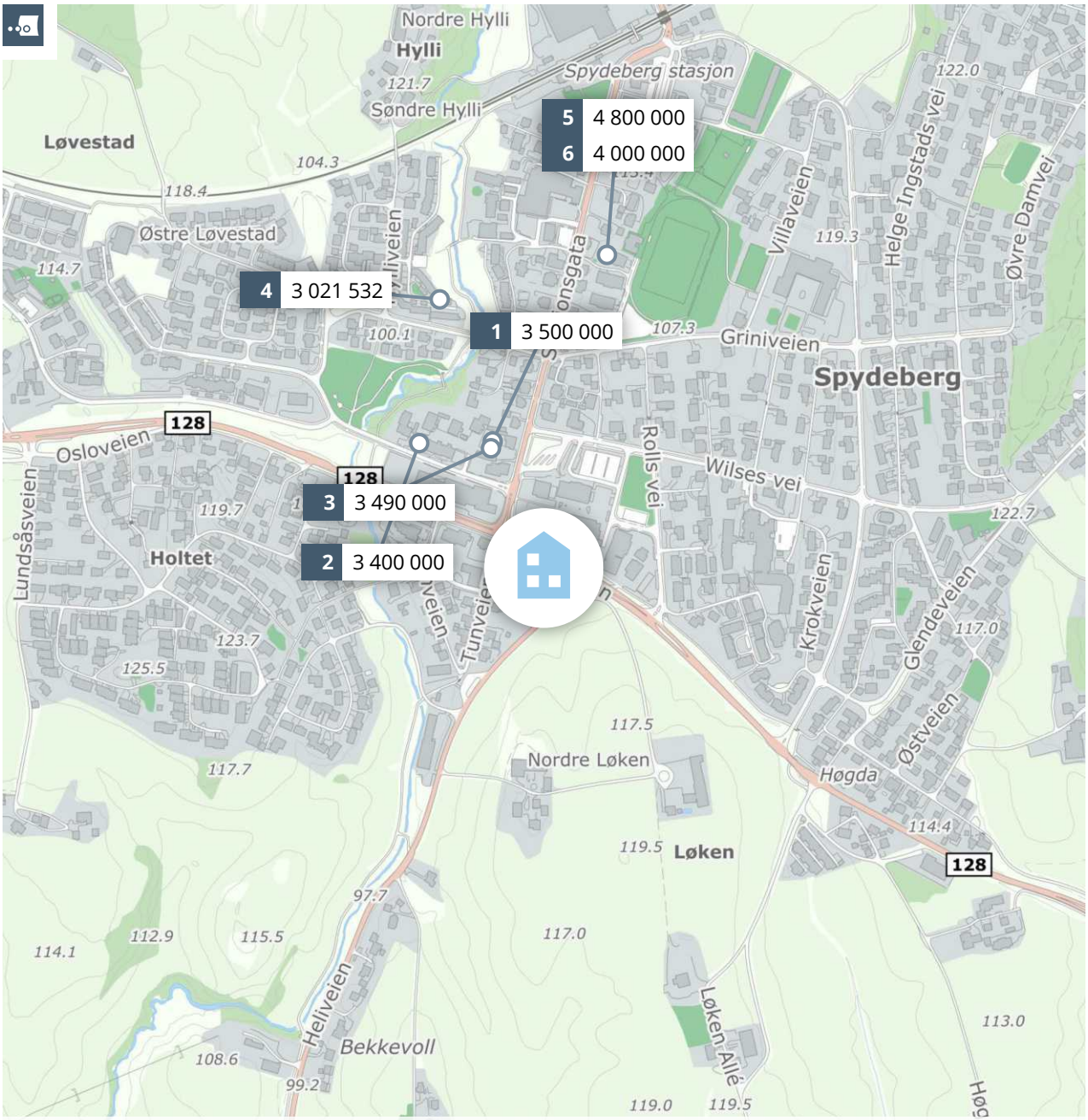
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torill Tunby	807b1b88e1f7439666b20 f50c81450650fe71994	20.01.2026 15:29:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306260011

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



Meglers verdivurdering

SØRMYRVEIEN 1 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 27.01.2026

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

Sørmyrveien 1 A, 1820 SPYDEBERG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1947

GNR 429 BNR 93 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 3118 INDRE ØSTFOLD GRUNNKRETS GRINI

Verdivurdert til

2 490 000

0	2 490 000	30 366
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	8 m²	- m²	10 m²	82 m²	- m²
Byggeår						1947

Fellesutgifter	2 840
Formue	0
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stasjonsgata 4 E				04.08.2022	2 950 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**52 239**
	67 m²	1999	2. etg	2 sov						
2	Nordmyrveien 3 K				15.04.2025	3 400 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**46 575**
	73 m²	1998	2. etg	2 sov						
3	Stasjonsgata 4 A				09.04.2024	3 490 000	**3 490 000**	0	3 490 000	**41 548**
	84 m²	1999	1. etg	3 sov						
4	Hylliveien 33				23.06.2025	2 750 000	**2 950 000**	71 532	3 021 532	**38 247**
	79 m²	1989	2. etg	2 sov						
5	Griniveien 10				11.12.2025	4 490 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**64 000**
	75 m²	2020	5. etg	2 sov						
6	Griniveien 10				30.05.2024	4 300 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**53 333**
	75 m²	2020	4. etg	2 sov						

Romslig og innbydende leilighet beliggende i 1. etasje. Leiligheten har et generøst bruksareal på 82 m² BRA-i og byr på en funksjonell planløsning med gode oppholdsrom og naturlig lys. Kjøkken med plass til spisegruppe, romslig oppholdsrom og flislagt bad/vaskerom. Fra kjøkkenet er det utgang til en hyggelig, sydvendt balkong på ca. 10 m² med svært gode solforhold.

Eiendommen ligger attraktivt til i Spydeberg, så og si midt i sentrum, med dagligvare, butikker og servicetilbud, samt bussterminal. Togstasjon ligger også i nærheten, med gode pendlermuligheter mot blant annet Oslo og Askim.

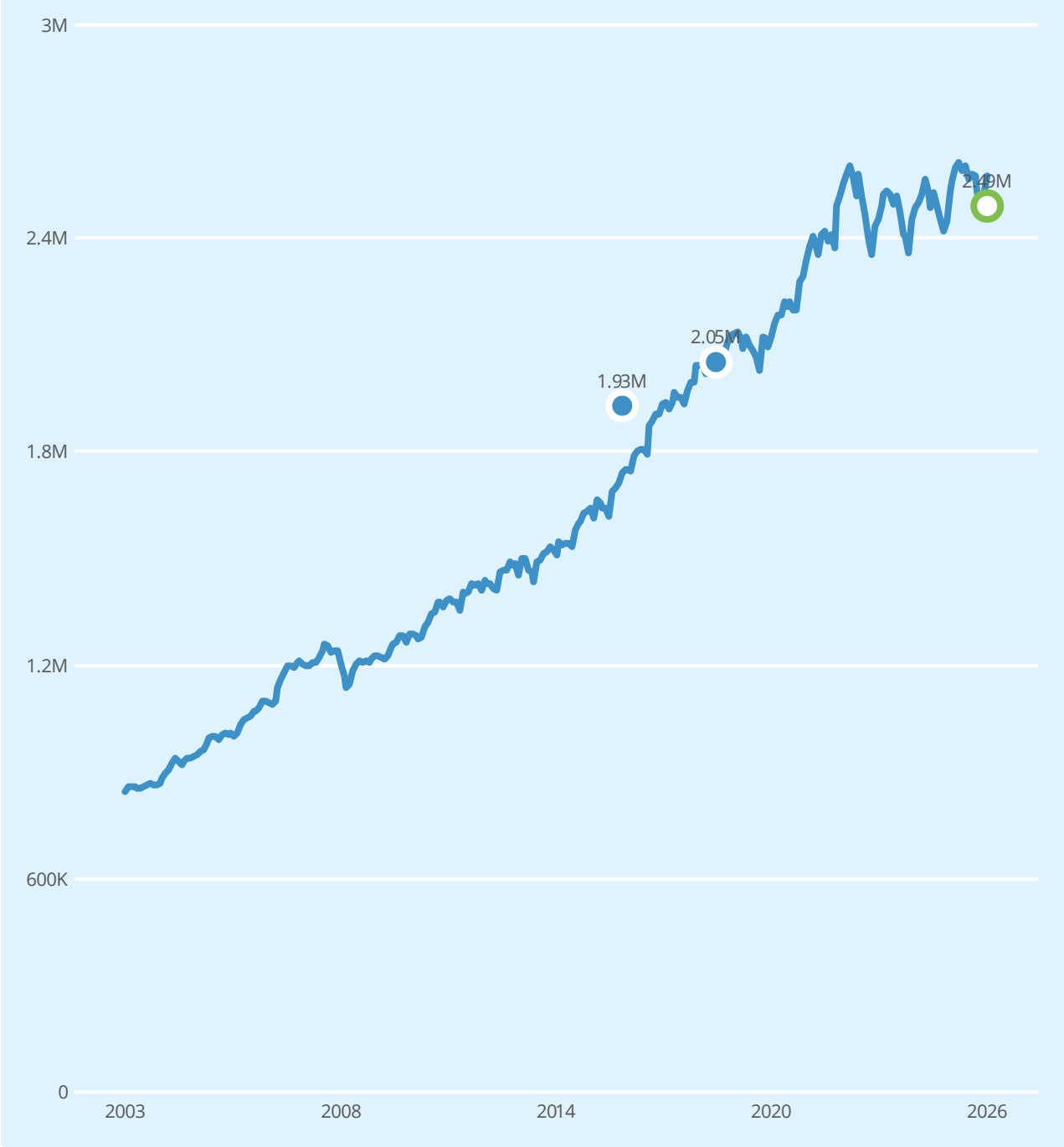
Nærområdet har flotte turområder, grønne omgivelser og parker, samtidig som sentrumstilbudet er lett tilgjengelig.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
01.06.2018	15.10.2018	20.11.2018	2 130 000	2 050 000	0	2 050 000
26.04.2016		26.04.2016	-	1 930 000	-	1 930 000

Leiligheter til salgs i GRINI grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

4.3M
4 123 000 Prisantydning i snitt
3.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
36
dager

Leiligheter solgt i GRINI grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

3.7M
3.5M
3 451 000 Salgspris i snitt
3 307 000 Prisantydning i snitt
3.1M
2.9M

Solgt i snitt i løpet av
34
dager

for 3.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

50 133 GRINI grunnkrets i snitt siste 9 mnd

41 937 INDRE ØSTFOLD kommune i snitt siste 9 mnd

30 366 Sørmyrveien 1 A Totalpris 2 490 000

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 429, bnr. 93, snr. 5 i Indre Østfold
Adresse: Sørmyrveien 1A, 1820 SPYDEBERG
Onr. 306260011

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd PR. 1.1.26): KR 2840,—

Felleskostnader inkluderer SNØMÅK, RENOVASJON, VANN, STRØM FELLES AREAL

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr —
avdrag Kr —
og driftsutgifter Kr —

Utestående krav: 0 pr —

Forsikret i EIKA Polisenr 56194771/31 Forfall OK Betalt OK mnd.

Andel felles gjeld kr. 0 pr —
Långiver / lånenr. 0
Lånets totale saldo 0 pr —
Lånetype 0 Antall terminer årlig: —
Årlig rentesats 0 pr
Dato siste termin 0

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 0 pr —
Total formue kr. 0 pr —

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

- KAN PÅ SIKT, NOE MANGLENDE VEDLIKEHOLD

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

HEI

Eiendomsmegler Joachim Jullum | +47 48 10 48 99 | joachim.jullum@privatmegleren.no

Komplett Eiendomsmegling AS | Schweigaards gate 40 | 0191 OSLO

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? NEI

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: —

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? —

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? DELVIS

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? JA, UTENDØRS

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr

Innhenting av opplysninger Kr

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn: TORE MELGÅRDSMAGEN

Adresse: MORDMYR STUBBEN 74

Telefon: 92697772

Fax:

E-post: TORE.MELGARDSMAGEN@THOM.NO

Send svar til: **robert.borgas@privatmegleren.no¤**

Dato og sted: OSLO, 26/1.26

Forretningsførers stempel/underskrift

PRIVATMEGLEREN

Spydeberg Regnskapslag

Oppdragsnr.	Vår dato
306260011	12.01.2026

Salg av eierseksjon i BOLIGSAMEIET SØRMYRVEIEN 1

Adresse:	Sørmyrveien 1A, 1820 SPYDEBERG
Hjemmelshaver(e):	Torill Tunby
Eiendom:	gnr. 429, bnr. 93, snr. 5 i Indre Østfold

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Komplett

Joachim Jullum
Partner/Eiendomsmegler MNEF

Eiendomsmegler Joachim Jullum | +47 48 10 48 99 | joachim.jullum@privatmegleren.no

Komplett Eiendomsmegling AS | Schweigaards gate 40 | 0191 OSLO

INNKALLING ÅRSMØTE

Boligsameiet Sørmyrveien 1

Dato / Tid: TORSDAG 13.NOVEMBER – KL.19.00

Sted: hos Torhild

Det innkalles til ordinært årsmøte i Boligsameiet Sørmyrveien 1.

Tid og Sted; TORSDAG 13.November - KL 19.00.

SAKSLISTE

1. Konstituering
   1.1 Valg av møteleder.
   1.2 Valg av sekretær.
   1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
   1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og evt. Fullmakter.
   1.5 Godkjenning av innkalling.
   1.6 Godkjenning av saksliste.

2. Godkjenning av års regnskap 2024.

3. Godtgjørelse til styret.

4. Andre saker – **se egent vedlegg./ettersendes.**
   En saksliste blir satt opp av styret i fellesskap med saker som berører sameiet. Hver enkelt stemme berettiget eller med fullmakt kan melde inn saker til årsmøtet. Frist for innmelding er 7. dager før årsmøte.

5. Valg
   5.1 Valg av medlemmer til styret
   5.2 Valg av varamedlemmer til styret.
   5.3 Valg av valgkomite.

STYRETS INNSTILLING TIL DE SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE TORSDAG 16.OKTOBER 2025

1. **Konstituering**
   Innstilling til de respektive poster blir lagt frem på årsmøtet.

2. **Godkjenning av års regnskap 2024.**
   Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Års regnskapet for 2024 anbefales godkjent.
   Forslag til vedtak; års regnskapet for 2024 godkjennes.

3. **Godtgjørelse til styret.**
   Nåværende ordning videreføres.
   Forslag til vedtak; Nåværende ordning godkjennes.

4. **Andre saker.**

   Se egen agenda.

5. **Valg.**
   Sittende styre består av;

Styreleder.	Tore Kr. Melgårdshagen
Styremedlem.	Rita Tangnes
Styremedlem.	Toril Tunby

   5.1 Valg av medlemmer til styret.
   5.2 Valg av varamedlemmer til styret.
   5.3 Valg av valgkomite.

Øvrig agenda;

- **Ordensregler**
- **Vedtekter**
- **Lagring i felles arealer**
- **Trappevask**
- **Opprettholde «fasaden»**
- **Lagring i boder**
- **Parkering**
- **Forsikrings andeler**

Ellers˚apen agenda

Dato fra-til: -

Regnskapsår 2024

Periode 01 - 01

Resultatregnskap

for

Boligsameiet Sørmyrveien 1

Nr.	Kontonavn	Denne periode Regnskap i år	Denne periode Regnskap i fjor	Budsjett	Hittil Regnskap i år	Hittil Regnskap i fjor	Budsjett
	Salgs- og driftsinntekt						
3120	Felleskostnader	312 143,00 cr	231 152,50 cr		312 143,00 cr	231 152,50 cr	
	Salgs- og driftsinntekt	**312 143,00 cr**	**231 152,50 cr**	**0**	**312 143,00 cr**	**231 152,50 cr**	**0**
	Varekostnad.						
4500	Snøbrøyting	18 068,00	5 000,00		18 068,00	5 000,00	
	Varekostnad.	**18 068,00**	**5 000,00**	**0**	**18 068,00**	**5 000,00**	**0**
	Driftskostn. og av- og nedskrivninger						
6320	Renovasjon, vann, avløp o l	160 750,17	115 683,15		160 750,17	115 683,15	
6340	Lys, varme	45 676,26	48 048,60		45 676,26	48 048,60	
6540	Inventar/utstyr		934,00			934,00	
6553	Programvare årlig vedl.hold	4 000,00	2 875,00		4 000,00	2 875,00	
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 139,00	229,00		1 139,00	229,00	
6690	Vedlikehold av utearealer	2 796,00	1 913,00		2 796,00	1 913,00	
6705	Regnskapshonorar	11 938,00	5 594,00		11 938,00	5 594,00	
	Driftskostn. og av- og nedskrivninger	**226 299,43**	**175 276,75**	**0**	**226 299,43**	**175 276,75**	**0**
	Annen driftskostnad						
7500	Forsikringspremie	48 557,00	48 404,00		48 557,00	48 404,00	
7740	Øredifferanser ved avstemming	2,00			2,00		
7770	Bank- og kortgebyr	87,00	87,00		87,00	87,00	
7771	Andre gebyrer	690,00			690,00		
7790	Annen kostnad, fradragberettiget		759,00			759,00	
	Annen driftskostnad	**49 336,00**	**49 250,00**	**0**	**49 336,00**	**49 250,00**	**0**
	Driftskostnader	**293 703,43**	**229 526,75**	**0**	**293 703,43**	**229 526,75**	**0**
8051	Renteinntekt bankinnskudd	757,47 cr	219,09 cr		757,47 cr	219,09 cr	
8155	Rentekostnad leverandørgjeld	3 120,62	309,07		3 120,62	309,07	
	Årsresultat	**16 076,42 cr**	**1 535,77 cr**	**0**	**16 076,42 cr**	**1 535,77 cr**	**0**
8960	Overføringer annen egenkapital		1 535,77			1 535,77	

Balanse

for

Boligsameiet Sørmyrveien 1

Nr.	Kontonavn	Denne periode Regnskap i år	Regnskap i fjor	Budsjett	Hittil Regnskap i år	Regnskap i fjor	Budsjett
	EIENDELER						
1500	Kundefordringer	0,00	0,00		0,00	0,00	
1920	Askim & Sp.bank 62900	22 138,12	10 215,86		22 138,12	10 215,86	
	Eiendeler	**22 138,12**	**10 215,86**	**0**	**22 138,12**	**10 215,86**	**0**
	EGENKAPITAL OG GJELD						
2050	Opptjent egenkapital	6 061,70 cr	6 061,70 cr		6 061,70 cr	6 061,70 cr	
	Udisponert resultat (Ikke bokført)	16 076,42 cr	0,00		16 076,42 cr	0,00	
2400	Leverandørgjeld	0,00	4 154,16 cr		0,00	4 154,16 cr	
	Egenkapital og gjeld	**22 138,12 cr**	**10 215,86 cr**	**0**	**22 138,12 cr**	**10 215,86 cr**	**0**

Kostander SØRBY-GÅRDEN SAMEIE. 2025 NB. Alle kostander er ført på belastet/bokført bank. De er delvis periodisert

Til	Jan	Feb	Mars	April	Mai	Juni	pr 1/2 kvrt
Kommune/vann- og kloakk (kommune)	-4 082,0	-4 082,0	-4 082,0	**-22 020,0**	-9 184,0	-9 184,0	-52 634
Sp.Berg Regnskap			-8 353,0		-1 856,0		-10 209
Fremtind Forsikring	-4 615,0	-4 615,0	-4 615,0	-4 615,0	-4 615,0	-4 615,0	-27 690
Fortum Strøm / felles	-3 804,0	-3 751,0	-3 303,0	-3 844,0	-3 541,0	-3 772,0	-22 015
Snømåking					-5 400,0		-5 400
Div	-1 178,0	-961,0	-463,0	-1 299,0	-1 799,0	-428,0	-6 128
Gebyr	-6,0	-4,5	-6,0	-4,5	-10,0		-31
A konto renovasjon Kom.	-3 506,0				-10 928,0	-3 506,0	-14 434
Sum	-17 191,0	-13 413,5	-20 822,0	-31 782,5	-37 333,0	-21 505,0	-142 047
Inntekt Felleskostnad	22 006,0	19 186,0	32 926,0	24 706,0	24 706,0	24 706,0	148 236
Forutsatt at alle betaler							
Differanse	**4 815,0**	**5 772,5**	**12 104,0**	**-7 076,5**	**-12 627,0**	**3 201,0**	**6 189**

Til	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	pr 3/4 kvrt
Kommune/vann- og kloakk (kommune)	-8 449	-8 449					-16 899
Sp.Berg Regnskap							0
Fremtind Forsikring	-4 615	-4 768					-9 383
Fortum Strøm / felles	-3 154	-2 546					-5 700
IØR mnd renovasjon	-3 755						-3 755
Div	-418	-350					-768
Gebyr	-8	-6					-14
A konto renovasjon Kom.	-3 506	-3 506					
Sum	-23 906	-19 625	0	0	0	0	-36 519
Inntekt Felleskostnad	24 706	24 706	0	0	0		49 412
Forutsatt at alle betaler							
Differanse	**800**	**5 081**					**5 881**

CA BUDSJETT MND KOSTNADER

Kostnadsmnd/snitt faste kostnader

10 000,0	Spydeberg komm/vann kloakk
4 000,0	Eika forsikring
3 000,0	Renovasjon
4 000,0	Fortum
4 000,0	Diverse som kan komme

25 000,0	18 056,0

diff -6 944,0 delt på 10 enheter

økning 700,0 pr enhet.

se vedlegg

TOTALT UTESTÅENDE

	KOSTNAD	INNTEKT	DIFFERANSE
Kostander 1 / 2 kvrt 2	-142 047,0	148 236	**6 189**
Kostnader 3 / 4 kvrt 2	0,0	0	0
SUM KOST 2024	**-142 047,0**	**148 236**	**6 189**

SAMLET SØRBY-GÅRDEN / FELLESKOSTNADER Innbetalt 2025

Følg her er regnskapet på dato for innbetaling i bank

januar	NB MERK	reg dato
3 250		17.1.
3 850		
3 450		
3 167		
3 812		
1 817		
3 840		
3 826		
3 000		
mars		

februar	NB MERK	reg dato
3 250		
3 850		
3 450		
3 167		
3 812		
1 817		
3 840		
mars		
3 000		
mars		

mars	NB MERK	reg dato
3 250		
3 850		
3 450		
3 167		
3 812		
1 817		
3 840		
3 826		
3 000		
4 167		

april	NB MERK	reg dato
3 250		
3 850		
3 450		
3 167		
3 812		
1 817		
3 840		
3 826	mai	
3 000		
4 167		

mai	NB MERK	reg dato
3 250		
3 850		
3 450		
3 167		
3 812		
1 817		
3 840		
3 826		
3 000		
4 167		

juni	NB MERK	reg dato
3 250		
3 850		
3 450		
3 167		
3 812		
1 817		
3 840		
3 826		
3 000		
4 167		

Fellesskost 2024			200 pluss fra 01.apr.25
Navn eier	seksjon	pr mnd	NY SATS
Tore M	0702	1 950	2 150
Helen Ellen Åsen	U0101	1 950	2 150
Therese M Berg	0303	1 550	1 750
Angelo Adrian Ve	0102	1 267	1 467
Thomas B Sivan	U0102	1 912	2 112
Sp.Berg Radio/TV	Bunkk	1 267	1 467
Tord Sunby	0103	1 940	2 140
Hallvarss E. Mulun	0701	1 920	2 120
Ildikó I. Rendal	0301	1 100	1 300
Fredrik F. Jørgens	U302	1 800	2 000
	10 stk	16 650	18 856

2150,-/år

NYSATS FOR FELLESKOST FRA 1.JULI 2024	
INNBETALING HVER MND - SENEST DEN 22.	
Navn eier	seksjon	pr mnd
Tore M	0702	2 250
Helen Ellen Åsen	U0101	2 850
Therese M Berg	0303	2 450
Angelo Adrian Ve	0102	2 167
Thomas B Sivan	U0102	2 812
Sp.Berg Radio/TV	Bunkk	1 817
Tord Sunby	0103	2 840
Hallvarss E. Mulun	0701	2 820
Marie Dye	0301	2 000
Marcin Cerwiński	0302	2 000
10 stk		24 306

Marcin Cerwiński fra 1.mai

juli	NB MERK	reg dato
3 250		
3 850		
3 450		
3 167		
3 812		
1 817		
3 840		
3 826		
3 000		
2 167		

august	NB MERK	reg dato
3 250		
3 850		
3 450		
3 167		
3 812		
1 817		
3 840		
3 826		
3 000		
2 167		

sept	NB MERK	reg dato

oktober	NB MERK	reg dato

nov	NB MERK	reg dato

des	NB MERK	reg dato

GJELDENDE SATS er 2025

Fellesskost 2024			200 pluss fra 01.Jul.24
Navn eier	seksjon	pr mnd	NY SATS
Tore M	0702	1 950	2 150
Helen Ellen Åsen	U0101	1 950	2 850
Therese M Berg	0303	1 550	2 450
Angelo Adrian Ve	0102	1 267	2 167
Thomas B Sivan	U0102	1 912	2 812
Sp.Berg Radio/TV	Bunkk	1 267	1 817
Tord Sunby	0103	1 940	2 840
Hallvarss E. Mulun	0701	1 920	2 820
Marie Dye	0301	1 100	2 000
Marcin Cerwiński	0302	1 800	2 700
	10 stk	16 656	24 706

2150 / regulert skjer/eller arbeide 600 pr mnd

50 % reg. vist pga bunkk diff

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SØRMYRVEIEN 1

1. Eierseksjonssameiet

Sameiet består av eiendommen gnr. 29, bnr. 93, i Spydeberg kommune.

Sameiet består av 10 eierseksjoner, hvor ni er boligseksjoner og en er næringsseksjon.

Eierseksjon og bruksenhet brukes synonymt nedenfor. En bruksenhets hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk, samt fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedlegg, og eventuelle senere reseksjoneringer.

Sameiebrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal med eksklusiv bruksrett for den enkelte sameier (areal eksklusive balkonger/terrasser og utvendige/innvendige boder).

2. Eierskifte/endring av bruk

Bruksenhetene er fritt omsettelige, med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven.

Næringsseksjonen kan bygges om til boligseksjon med samme forpliktelser som de øvrige boligseksjonene

3. Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndsøknad og samtykke fra styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, utvendig markise, utvidelse av terrasse, oppsetting/endring av utvendig skillevegg mellom terrasser e.l.

Den enkelte sameier kan uten samtykke fra styret montere screens og

utvendige persienner med farger som er som fasaden. Styrets samtykke skal innhentes før montering hvor ønsket farge ikke er den samme som fasaden.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger i bruksenheten, vindusglass, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

Vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

5. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder som eier over bruksenheten, med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

6. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på

sameiebrøken, med de unntak som er nevnt nedenfor. Sameiebrøken fremgår av seksjonsbegjæringen, se også punkt 1 over.

Følgende utgifter, løpende eller som vil påløpe, skal fordeles mellom sameierne med lik del på hver sameier:

- drift og vedlikehold av parkeringsplasser,
- snømåking og strøing
-

Øvrige felleskostnader, herunder nye felleskostnader, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Næringsseksjonen betaler halvparten av hva seksjonsbrøken tilsier der det er fordeling etter seksjonsbrøk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Vannmåler for 29/28 er plassert og må leses av i kjeller. Innvendig røranlegg og måler vedlikeholdes av sameiet. Vannledning fra hovedvannledning og inn til 29/93 vedlikeholdes av sameiet. Vannledning fra teglbygget til murbygget på 29/28 vedlikeholdes av 29/28.

Utgifter til snømåking og strøing på eiendommene 29/28 og 29/93 fordeles med 40/100 på 29/93 og 60/100 på 29/28

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

7. Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

8. Sameiermøtet

8.1 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Hver bruksenhet gir én stemme i sameiemøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og

h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

8.3 Sameiermøte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til sameiermøtet dersom sameiermøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.4 Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært sameiermøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker

behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

8.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til c), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

8.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

10. Styret

10.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem

Styremedlem og styreleder tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

10.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. 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 vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for sameiermøtet.

10.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

10.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

11. Forretningsfører

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet ikke skal ha en forretningsfører.

Det hører under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

12. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes punkt 18.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

14. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

15. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

16. Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25.

17. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra sameiermøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 30 a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

18. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 26.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 27.

20. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Husordensregler for boligsameiet « Sørmyrgården »

1. Definisjoner og virkeområde.

Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer og andre som benytter sameierens seksjon, herunder eventuelle fremleietakere. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til seksjonen. Seksjonen og eiendommen må ikke brukes slik at det sjenerer naboene.
Lojal oppfølging fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til ett godt miljø.
Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og ikke minst hygge i hjemmene. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelse.

2. Vis hensyn.

Hensynsfullhet og omtanke for øvrige beboere på feltet er den beste måten å skape et godt bomiljø på. Ved uenighet knyttet til forhold av felles interesse, må saken søkes løst i felleskap gjennom diskusjon fra de berørte parter. Sameiets vedtekter setter rammen for hva som kan gjøres på fellesområder og på den enkelte seksjon. Ballspill og lignende må ikke skje så nær boligene at det er til fare/ulempe for beboerne.

3. Ro og orden.

Mellom kl. 23.00 og til kl. 07.00 (spesielt i innsovningsperioden, kl. 23.00-01.00) må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at i seksjonene, høylydt tale og musikk fra balkongene eller ute område vil forstyrre beboerne i et stort omfang. I tidsrommet kl. 23.00-07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne. Håndverksmessige arbeider innenfor egen seksjon skal tilstrebes skje i tiden kl. 08.00-21.00 på hverdager (lørdager til kl. 17.00) På søndager og helligdager skal det ikke være støy. Ved absolutt nødvendig arbeid utenfor disse tider skal berørte naboer varsles.

4. Motorferdsel og parkering.

Kjøretøy (også)sykler må ikke kjøres inn på plener, fellesområde eller andre grøntområder. Sykler skal settes i sykkelstativet og ikke slenges ved siden av på grusen. Alle som kjører på sameiets eiendom skal vise mest mulig hensyn.

5. Informasjonsflyt i sameiet.

Forespørsler, forslag, klager eller lignende skal skje ved skriftlig underretning til sameiets formann/leder. Kontakt med styret ved personlig oppmøte på dør eller telefon skal bare benyttes ved tilfeller som fremgår som særlig viktige eller akutte.

6. Meldeplikt.

Seksjonseierne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler m.m. på fellesområdet og bygning slik at skadens omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

7. Salg og fremleie.

Ved salg eller fremleie må styret underrettes omgående.

8. Endringer.

Sameiermøtet kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

9. Sanksjoner.

Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres sameiet eller sameiernes eiendeler. Dette gjelder også for dem som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen. Dersom husordensreglene brytes kan styret kreve dekket kostnader som gjerningen medfører. Utgifter til fjerning av søppel, borttauing av biler og feilparkerte biler, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel vil bli belastet den sameier dette gjelder. Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler kan belastes den sameier som forårsaket dette.

10. Fellesareal og grøntområder.

Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider for felles nytte. Alle har ett felles ansvar for å holde grøntområder og fellesarealer i god stand. Det henstilles til beboerne, når de ser søppel ligge, plukke opp dette. Vennligst medvirk til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Ved røyking skal det tas hensyn til naboene. Kasting av sneiper og snusposer på fellesområdene er ikke tillatt.

11.Balkonger.

Det må ikke settes opp eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned fra balkongene. Eventuelle blomsterkasser må være godkjent type slik at de ikke faller ned og som forhindrer at vann renner ned. Det kan benyttes gass eller elektrisk grill så sant dette er i henhold til brannforeskriftene. Tepper og tøy må ikke ristes fra balkonger eller vinduer.

12. Søppel og husholdningsavfall.

Alt søppel (unntatt plast, papir/papp og glass) skal pakkes godt inn og kastes i beholderen merket "Restavfall" i søppelanlegg. Det må ikke kastes brennende eller lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer, slik at vi unngår unødig forsøpling og lukt i anlegget.

13. Felles strøm og vann.

Vann og strømforbruk til boder og utelys går på sameiet. Det henstilles å bruke minst mulig. Hvis forbruket blir for høyt vil dette medføre at felleskostnadene øker.

13.08.2018

Utskriftsdato: 12.01.2026

Indre Østfold brann og redning IKS

Adresse: Postboks 154, 1851 Mysen

Telefon: 91590005

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	429	**Bruksnr.**	93	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Indre Østfold kommune

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	Id 012320130001 Myra /TEBO	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	27.10.2016
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Hensynsone H820_1: Omforming Hensynsone H320: Flomfare Sentrumsformål,Nåværende SF1-2	Periode: 2024 - 2035
Uregulert	☐		
Reguleringsbestemmelser	☒3014202101, 012320130001		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:
Mulig inngrep på Kommuneplan: Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.3 for presiseringer og unntak. Se også § 5.3 og § 5.3.2 for bestemmelser og retningslinjer for felt SF1-1 til SF1-6, område avsatt til sentrumsformål i Spydeberg. Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner som ligger innenfor eiendomsgrensene kan leses i kommuneplanens planbestemmelser og retningslinjer i kapittel 3 - §§ 3.1 – 3.18.
Reguleringsplaner under arbeid: Ja: ☐ Nei: ☒
Kommentar:

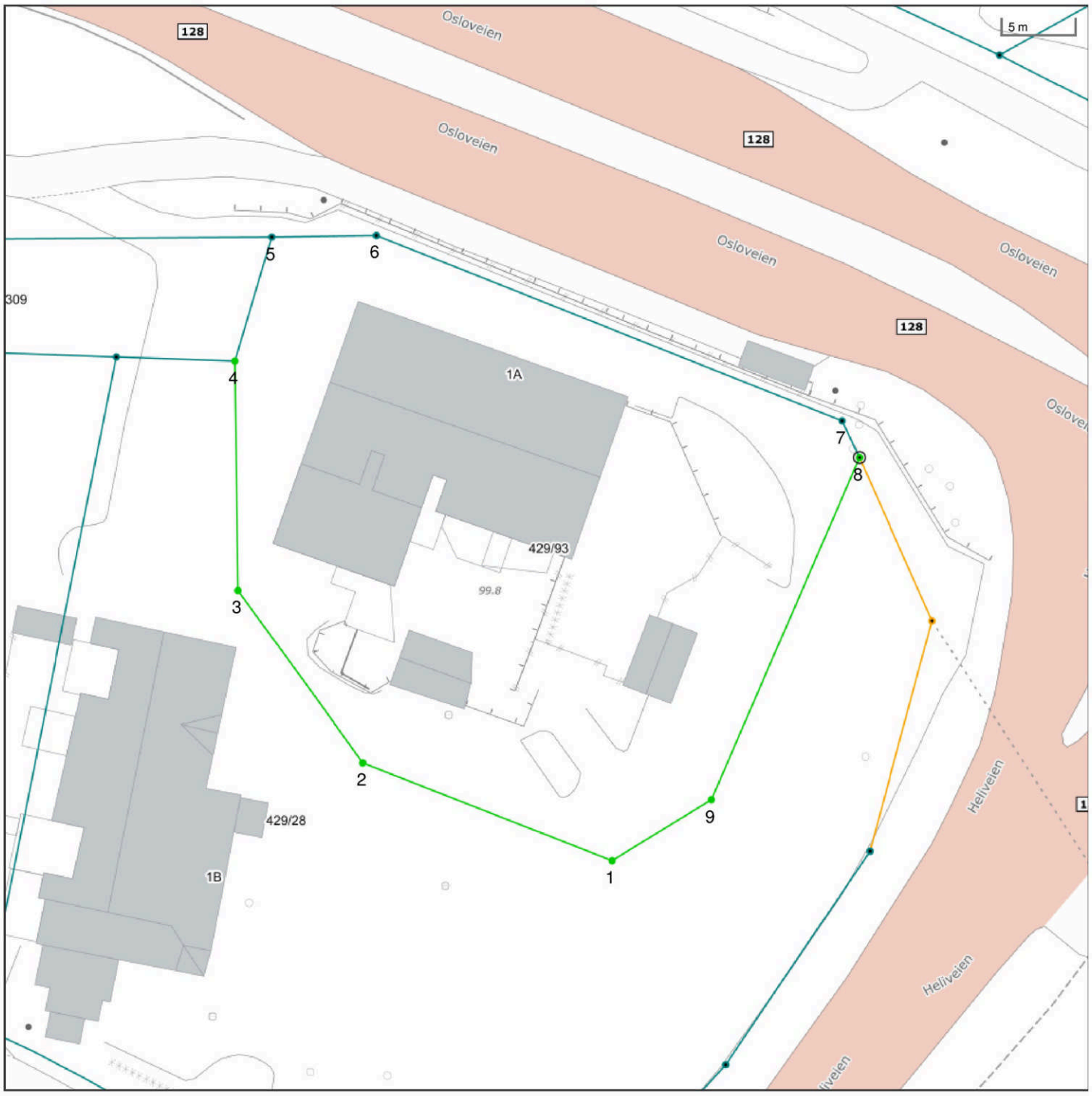
Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger i forbindelse med byggesaksbehandling, dispensasjoner, erklæringer, klausuler o.l. i tilknytning til byggesaksbehandling eller heftelser som er tinglyst på eiendommen.

Gjeldende planer/vedtak er ikke nødvendigvis bindende for kommunens fremtidige planer/vedtak.

Dato: 13.01.2026
Indre Østfold kommune
Line Elvegård

Utskriftsdato: 12.01.2026

Eiendomskart for eiendom 3118 - 429/93//5



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 297,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6610309,25	**Øst**	617316,5	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6610298,3	617317,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	8,12	
2	6610304,54	617299,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	18,64	
3	6610316,27	617290,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	14,84	
4	6610332,21	617289,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	15,96	
5	6610340,91	617291,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,00	
6	6610341,25	617299,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,31	
7	6610329,38	617332,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	34,90	
8	6610326,87	617333,4	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,82	
9	6610302,75	617323,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	25,94	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Indre Østfold kommune: Seksjon 3118-429/93/0/5

Norkart
Utskriftsdato: 12.01.2026 14:24

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	19.02.2016	Arealmerknader	
Oppdatert dato	16.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	80/668	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	429/93, 429/93/0/1, 429/93/0/2, 429/93/0/3, 429/93/0/4, 429/93/0/5, 429/93/0/6, 429/93/0/7, 429/93/0/8, 429/93/0/9, 429/93/0/10
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	429/93, 429/93/0/1, 429/93/0/2, 429/93/0/3, 429/93/0/4, 429/93/0/5, 429/93/0/6, 429/93/0/7, 429/93/0/8, 429/93/0/9, 429/93/0/10
Seksjonering Seksjonering	18.02.2016 18.02.2016	DTF13/2016	Tinglyst 14.05.2018	
Seksjonering Feilretting	17.02.2016 17.02.2016			
Seksjonering Seksjonering	08.02.2016 08.02.2016	DTF 13/2016	Tinglyst 14.05.2018	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TUNBY TORILL F120857*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SØRMYRVEIEN 1A 1820 SPYDEBERG	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sørmyrveien 1A	H0103	429/93/0/5	80	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Sørmyrveien 1 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1820 SPYDEBERG	Kirkesogn	02030704 Spydeberg
Grunnkrets	1108 Grini	Tettsted	101 Spydeberg
Valgkrets	3 SPYDEBERG		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	147242026		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 147242026: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	9

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sørmyrveien 1A	H0103	429/93/0/5	80	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	3	0	0	0	0	0	0
H02	2	0	0	0	0	0	0
H01	2	0	0	0	0	0	0
U01	2	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 429/93

Bruksnavn		Beregnet areal	1297.2
Etablert dato	04.01.1988	Historisk oppgitt areal	1017
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

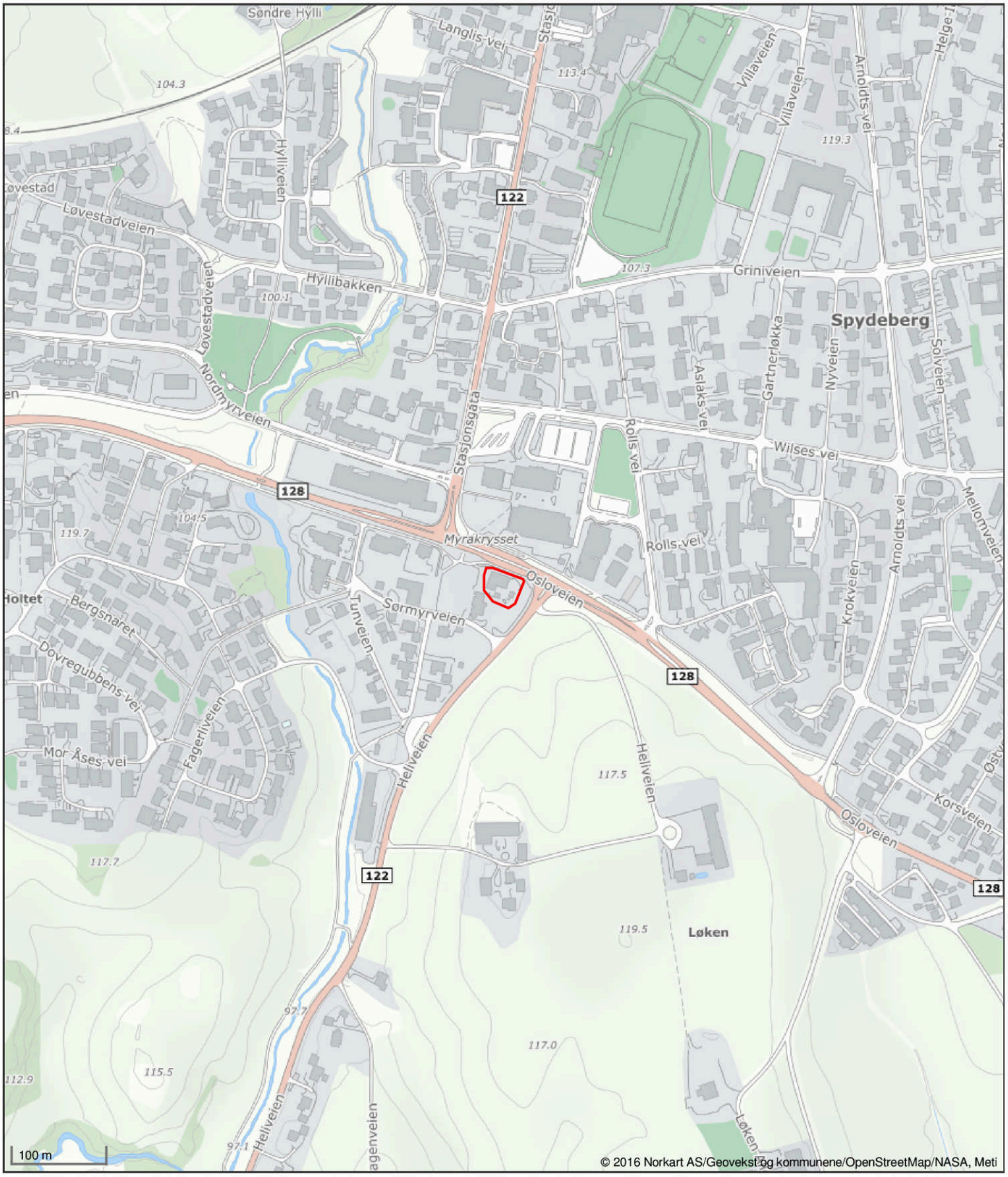
- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6610309.25	617316.5		Ja	1297.2	

Utskriftsdato: 12.01.2026

Oversiktskart for eiendom 3118 - 429/93//



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

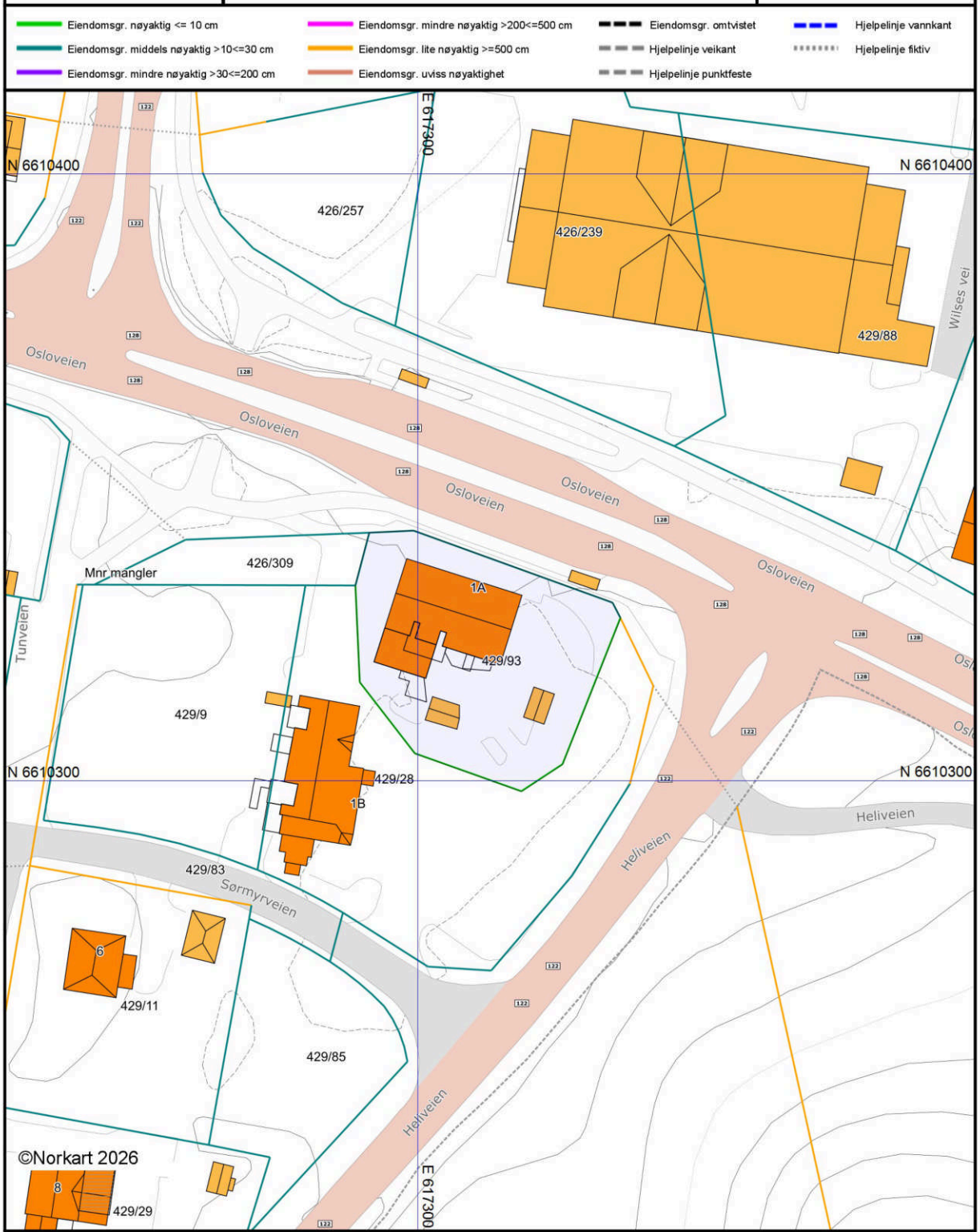
Indre Østfold kommune

Grunnkart

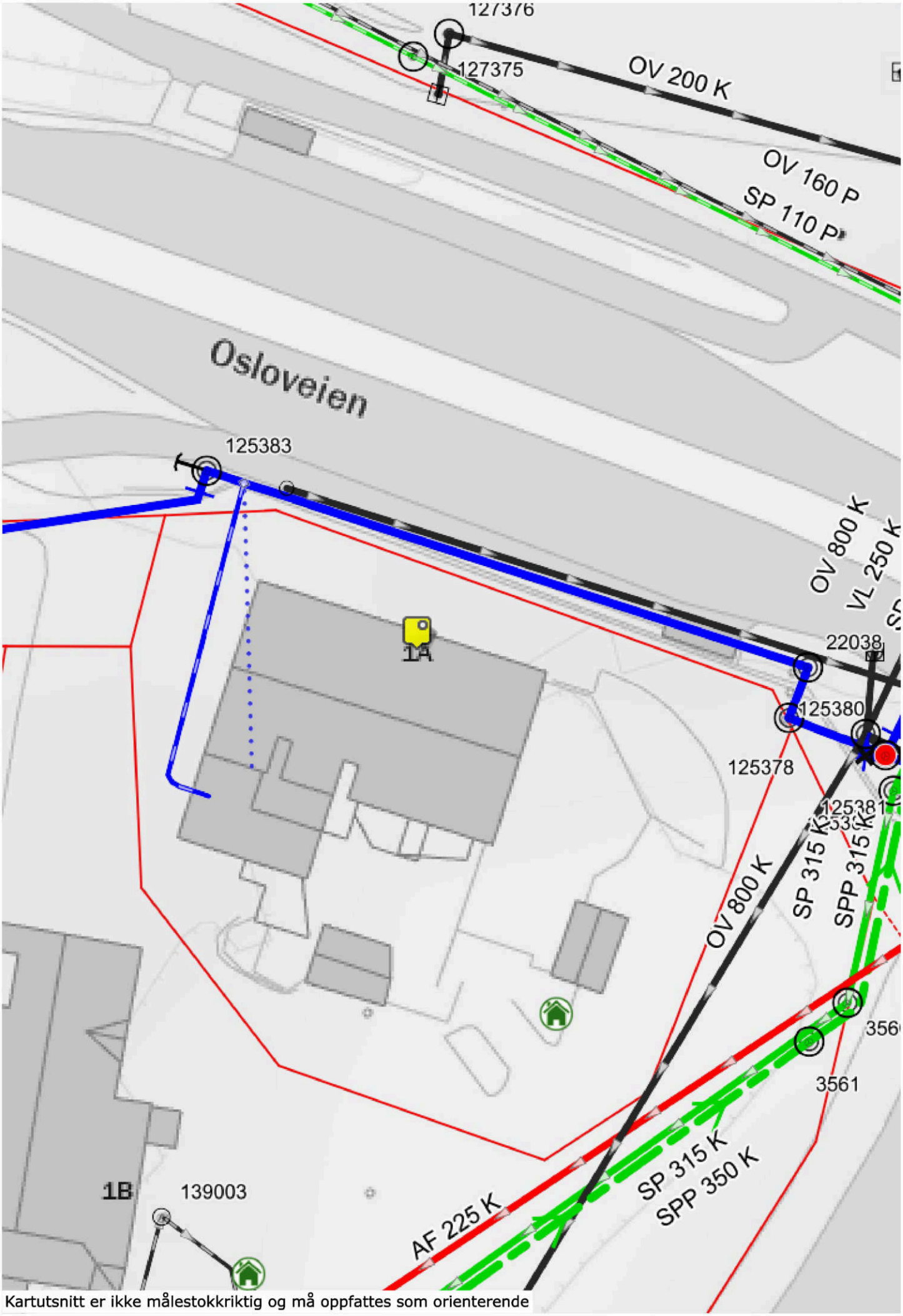
Eiendom: 429/93/0/5
Adresse: Sørmyrveien 1A
Dato: 12.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

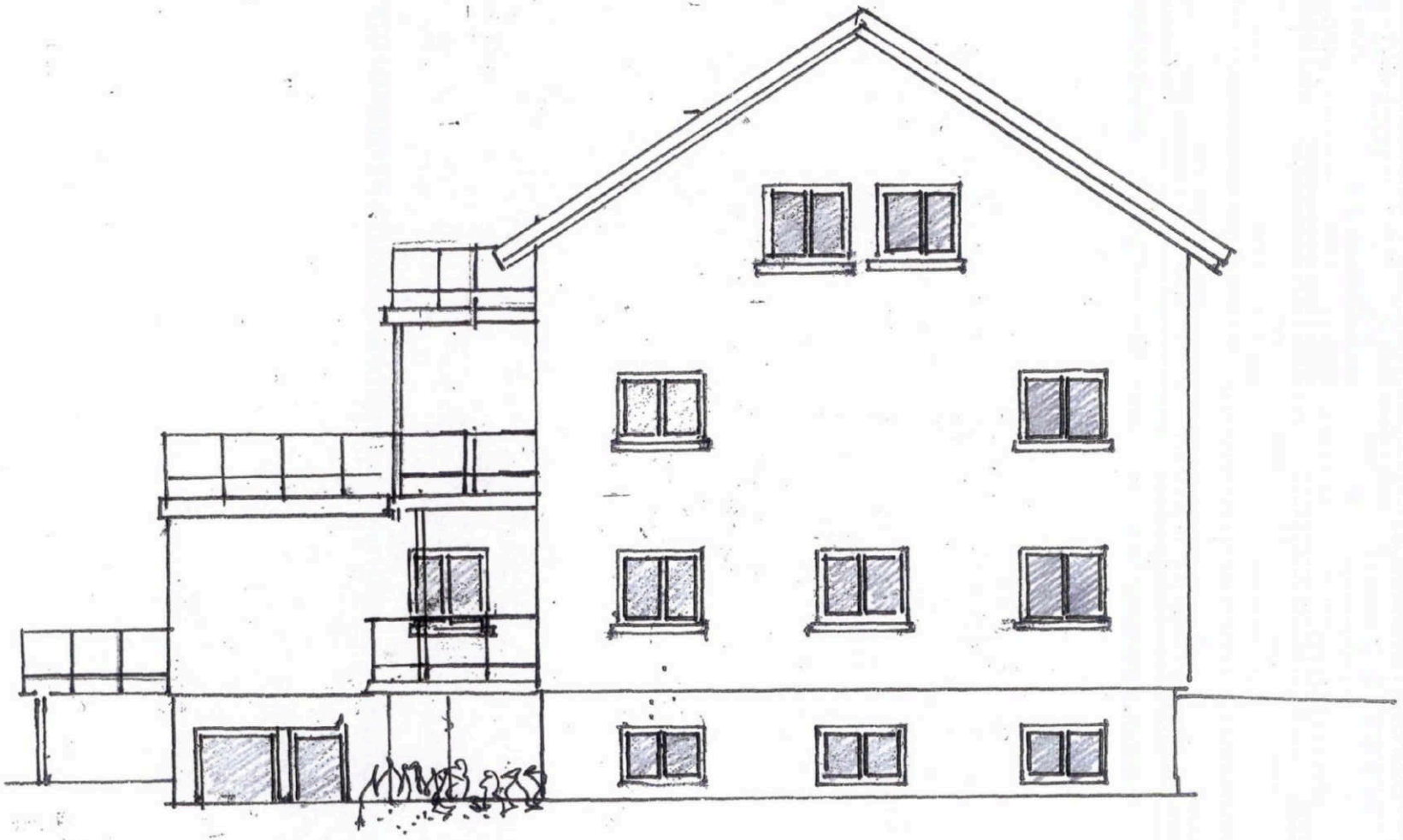
UTM-32



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.



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende



REV. 17/12 - 2016.

E5

GNR 29, BNR 93
SØRMYRVN 1, 1820 SPYDEBERG

TEGN **E4**.
FASADE ØST

M 1:100. DATO: 7/12-2015

Kjell M. Sørby.

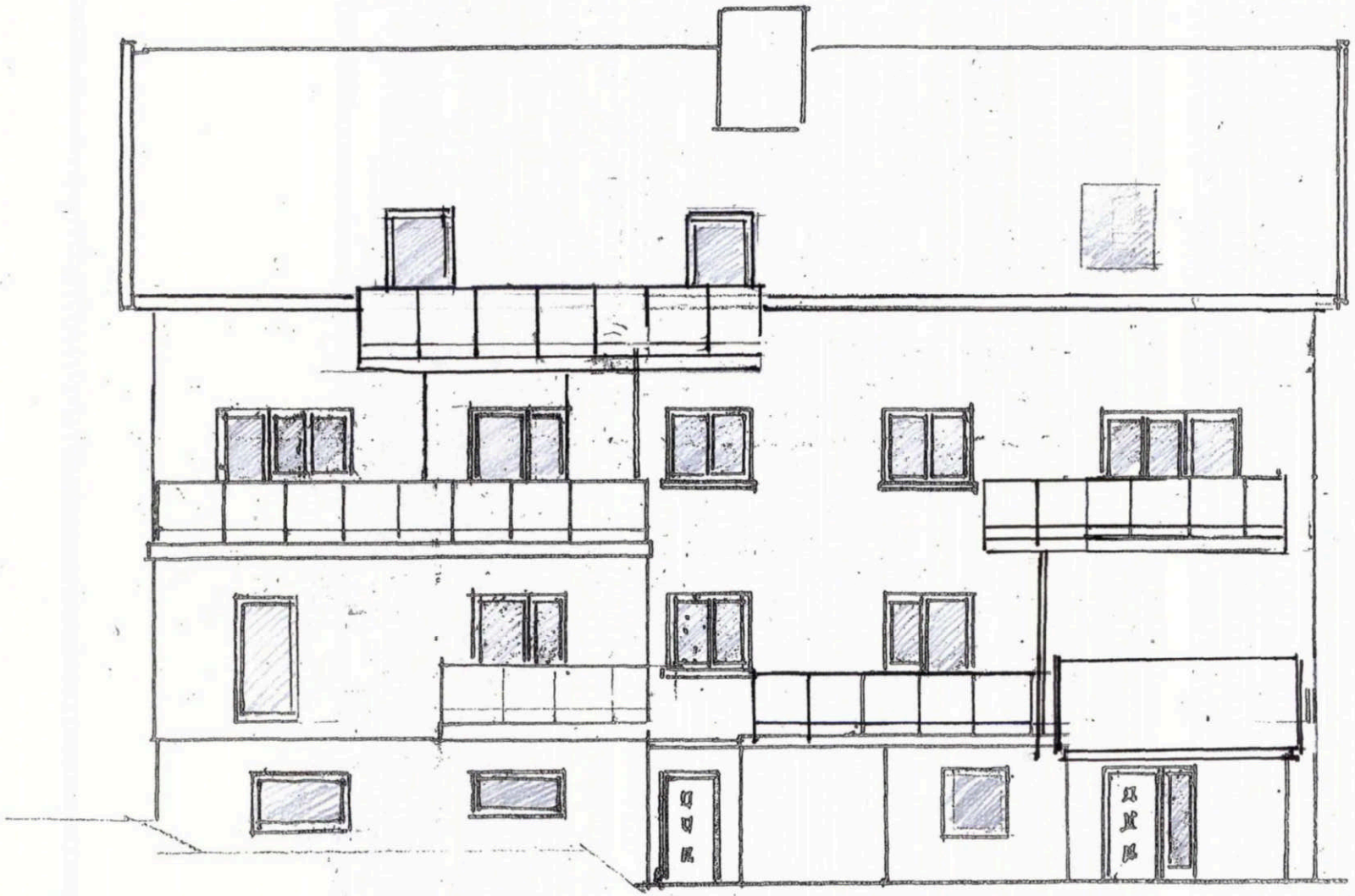


GNR 29, BNR 93
SØRMYRVN 1, 1820 SPYDEBERG

TEGN **E3**. M 1:100. DATO 7/12-2015
FASADE VEST

Gell M. Sørby

E6

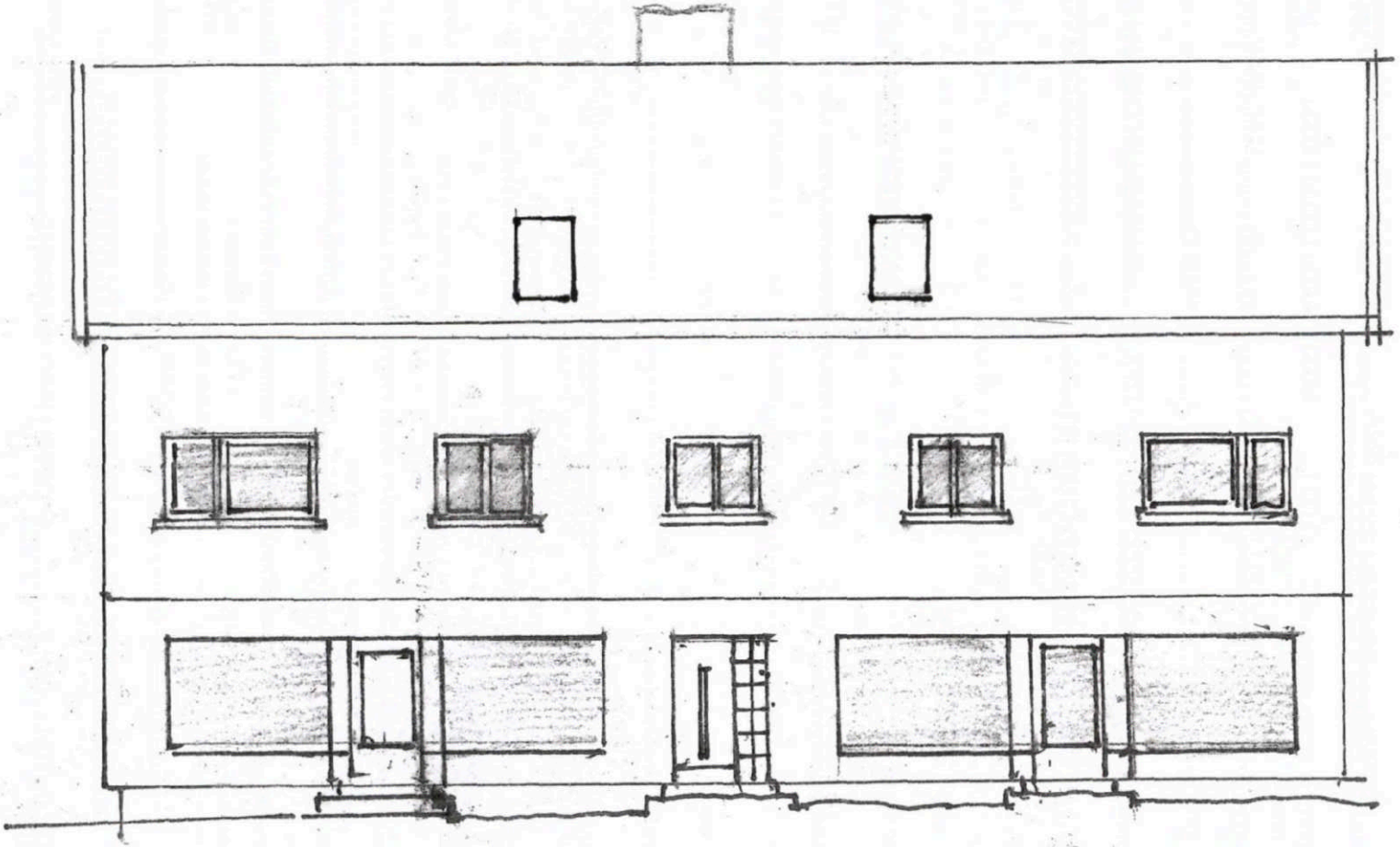


GNR 29, BNR 93
SOPHYRUN 1, 1820 SPYDEBERG.

TEGN **E2**. M=1:100.
FASADE SYD

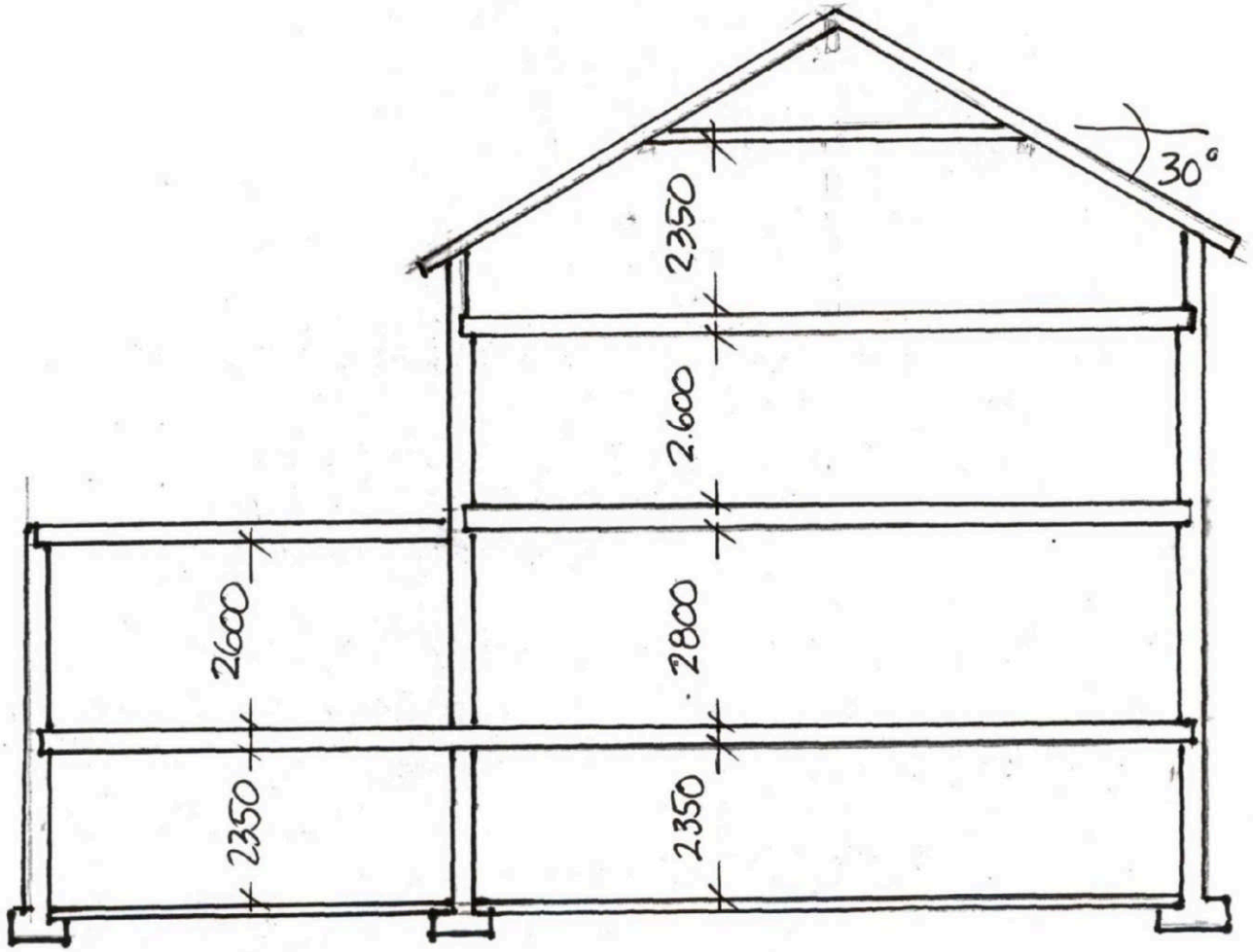
REV: 17/12-2016.
DATO: 7/12-2015
Kjell M. Sørby.

E2



GNR 29, BNR 28
SØRMYRUN 1, 1820 SP. BERG.

TEGN **E1**. M=1:100. Kjell M. Sørby. DATO:
FASADE NORD.

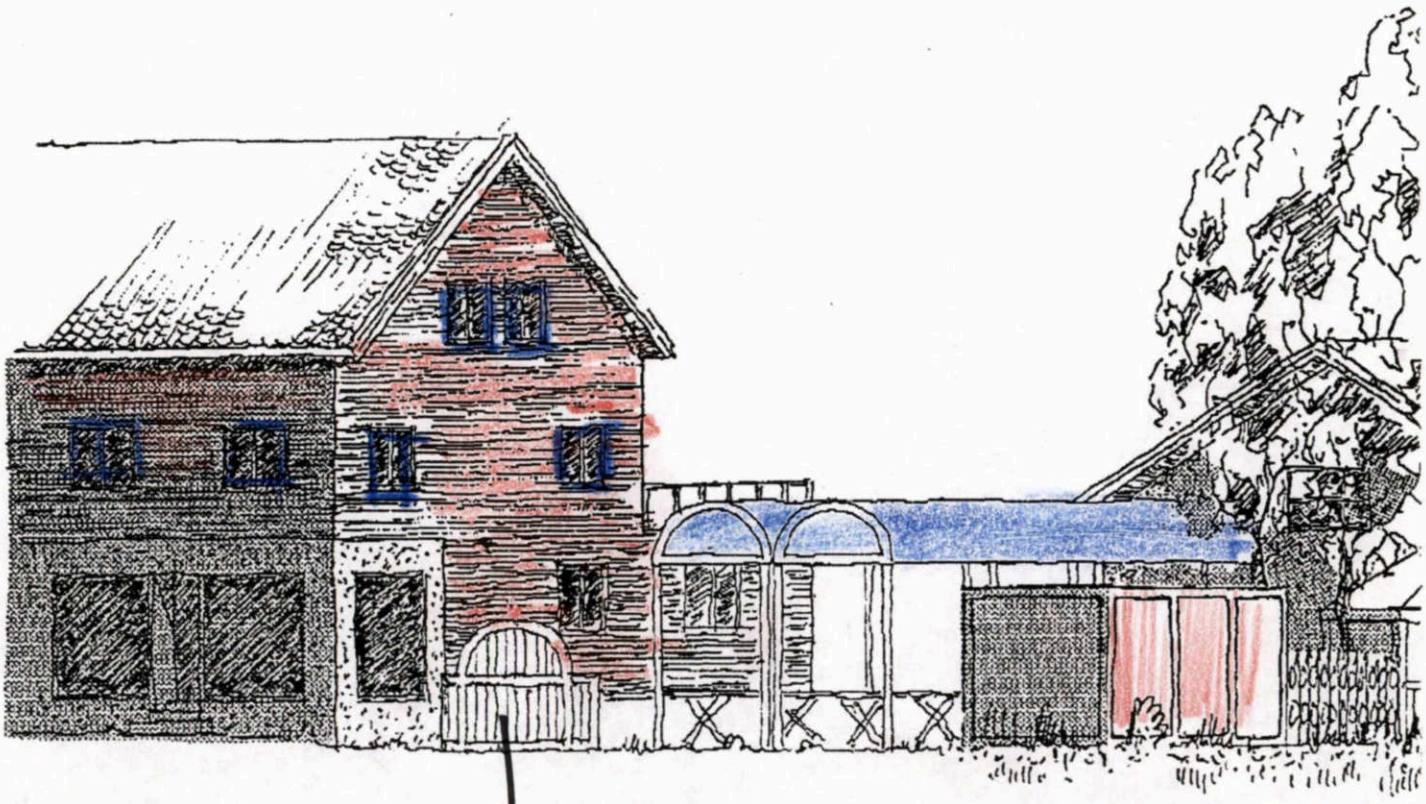


GNR 29, BNR 28
SØRMYRVN 1, 1820 SPYDEBERG

TEGN. **E9** M 1:100 DATO:

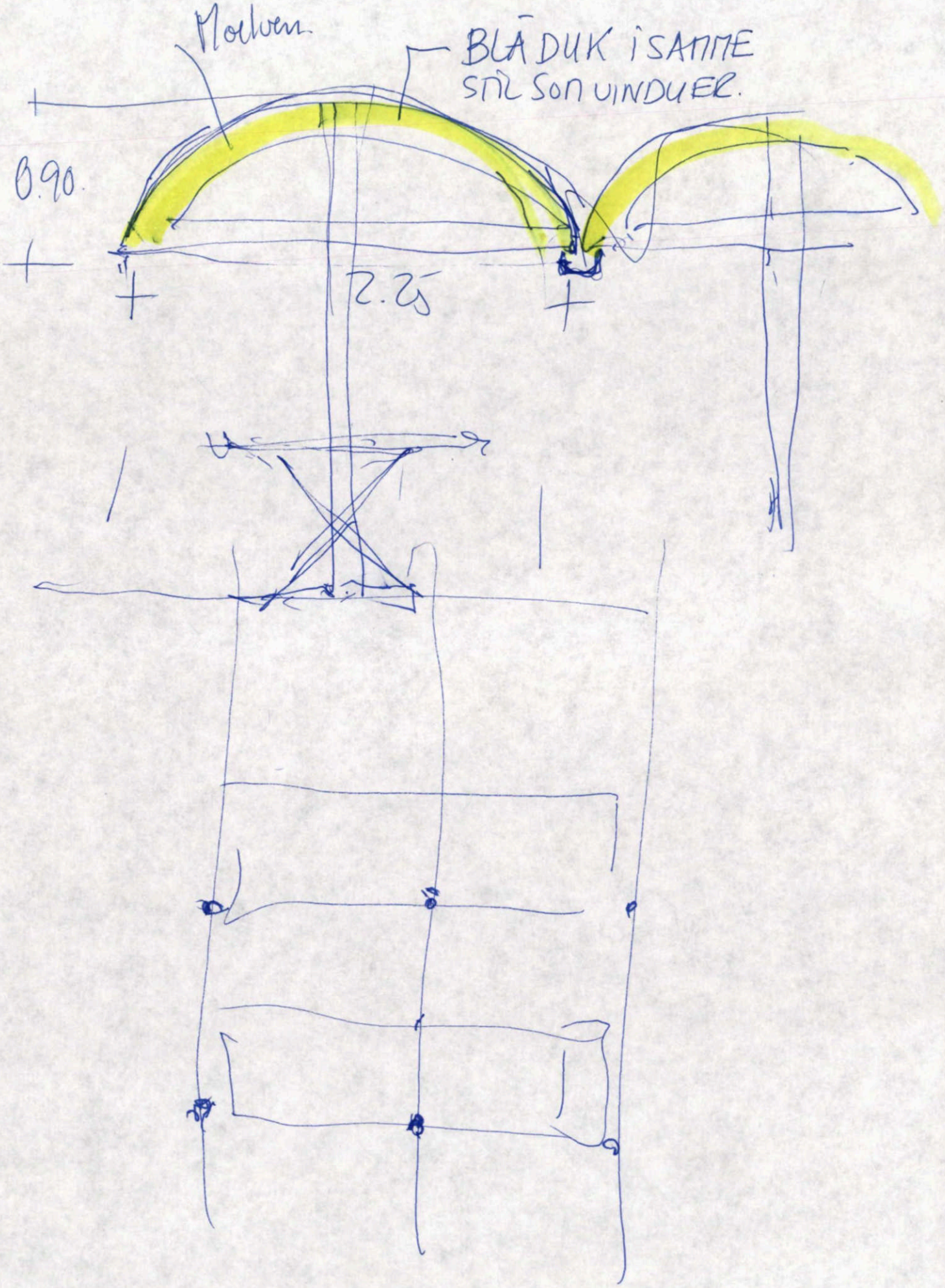
SNITT

Egil M. Sørby



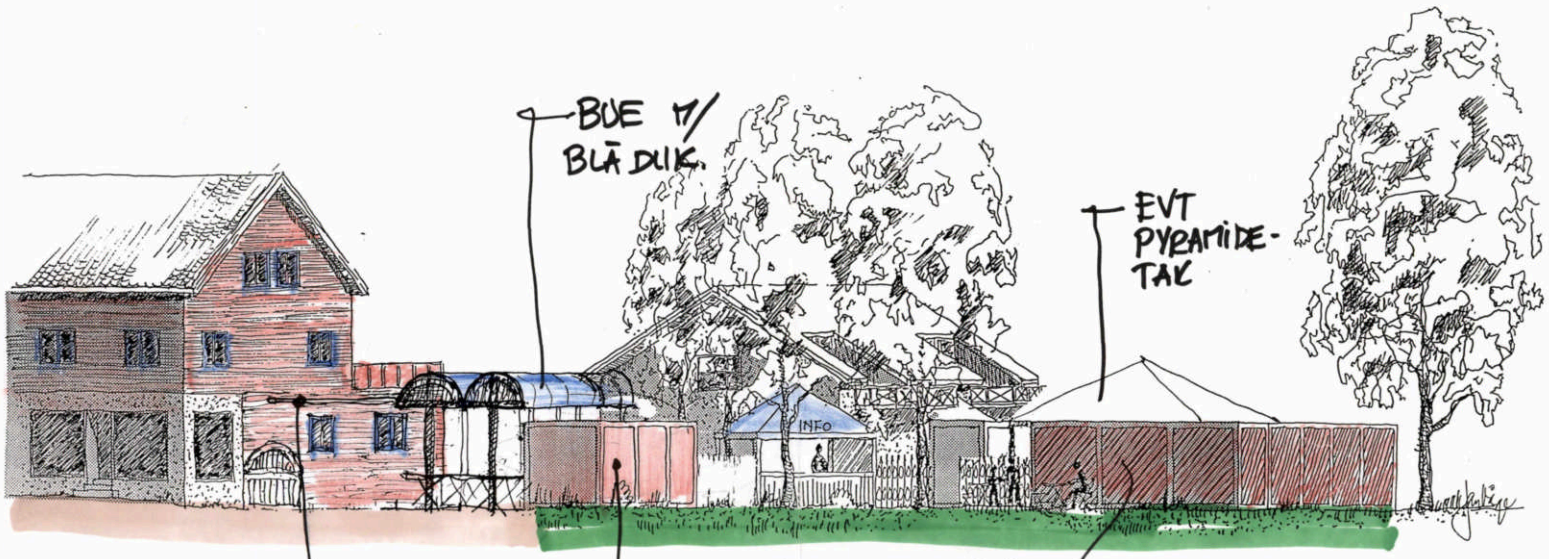
EUT GJERDE NATTESTID

ARKITEKT
JAN VÅGE,
DRØBAK


Molton
BLÅ DUK I SAMME STIL SOM UINDUER.
0.90.
2.25


VINDUER
BLÅ
MARKISE BLÅ
DUK BLÅ
Skiptvet
Askim
Oslo

SOMMERMARKED

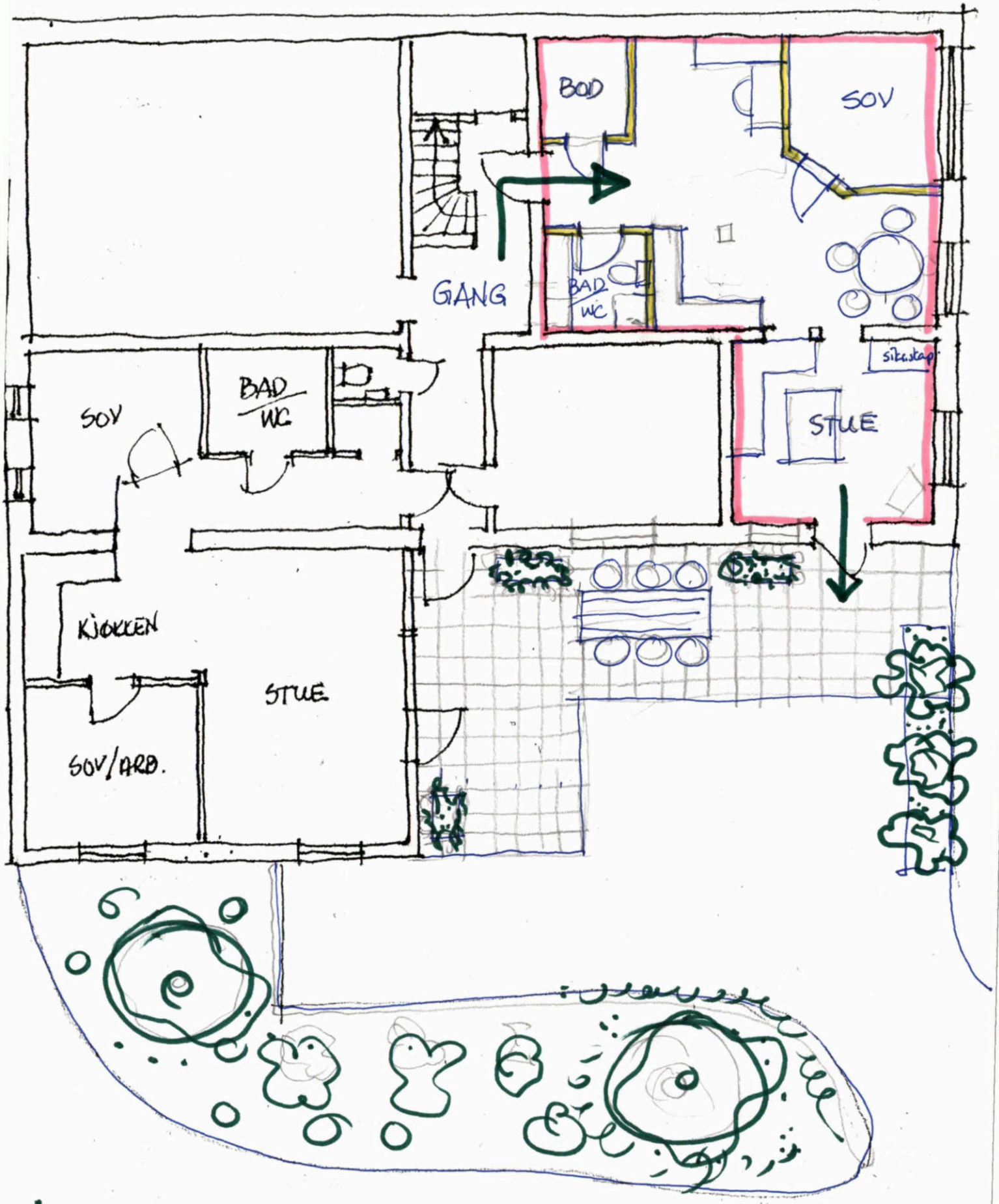


SOMMERMARKED




SØRBY
GÅRDEN
Tradisjon og
utvikling
i 50 år
BRUKT &
ANTIKK
MARKED


SØRBY
GÅRDEN
Tradisjon og
utvikling
i 50 år

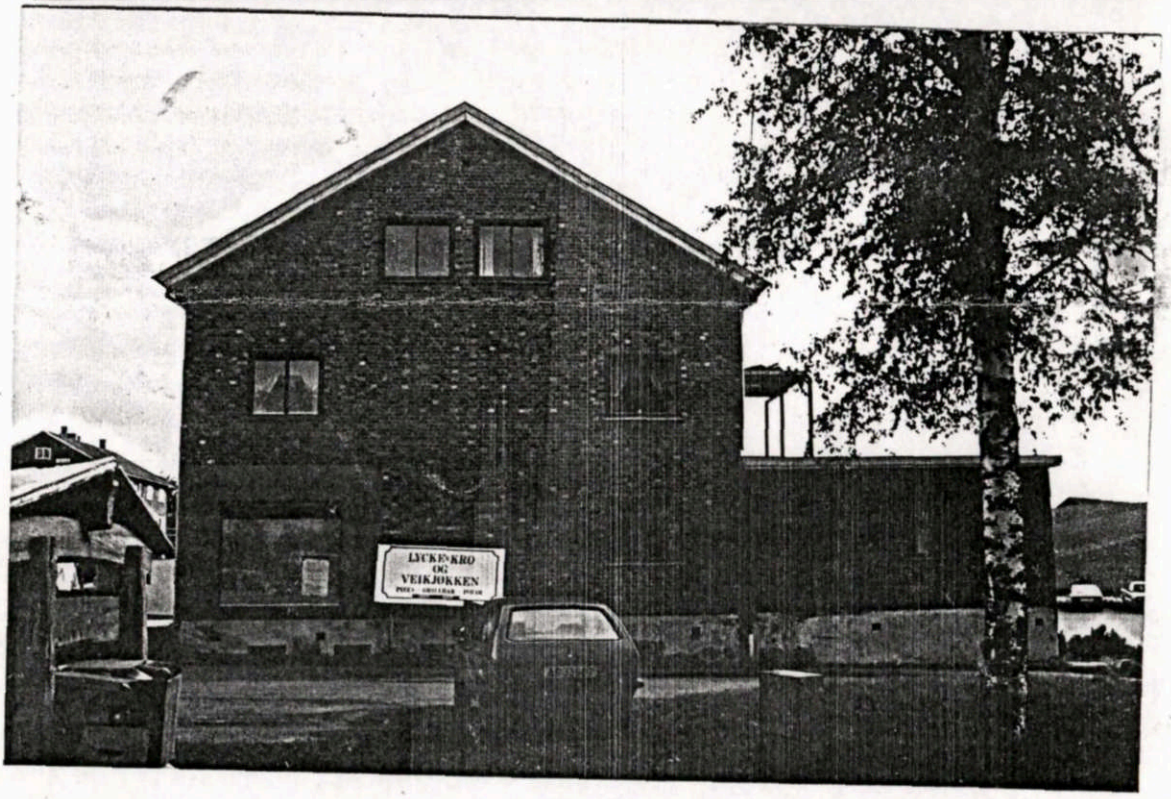


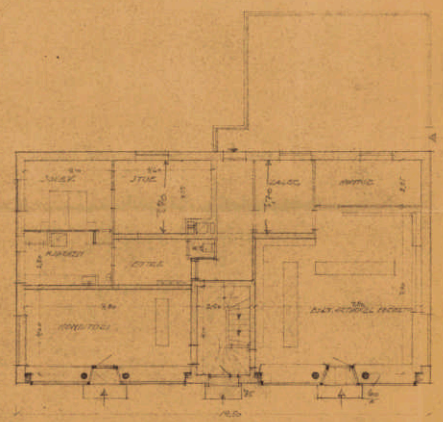
SØRHEIM, 1820 SPYDEBERG.
LEILIGHET U. ETG.

20/3-1995

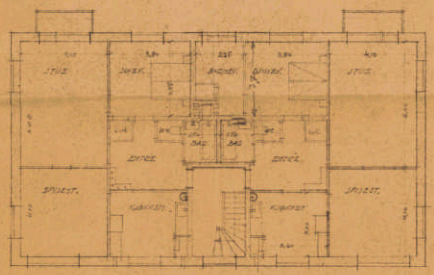
Kjell M. Sørby


10 km
SNAPPER

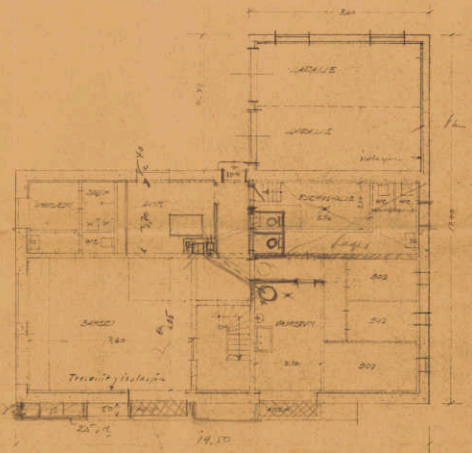

LYCKEKRO
OG
VEIKJOKKEN



1. stue



2. stue



Kælder

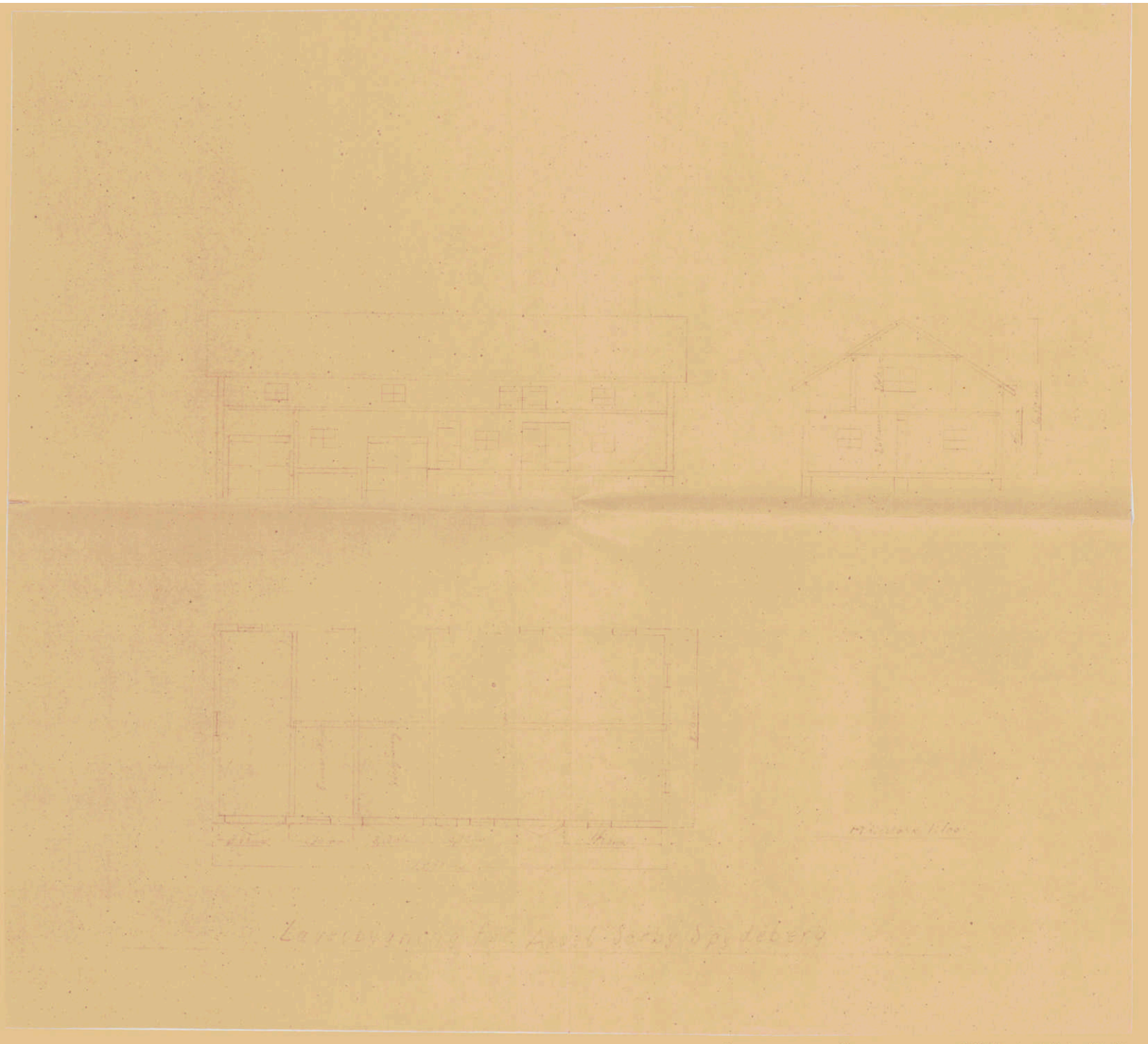
Forslag!

(Bolig i overdelen af den centrale pavillon)

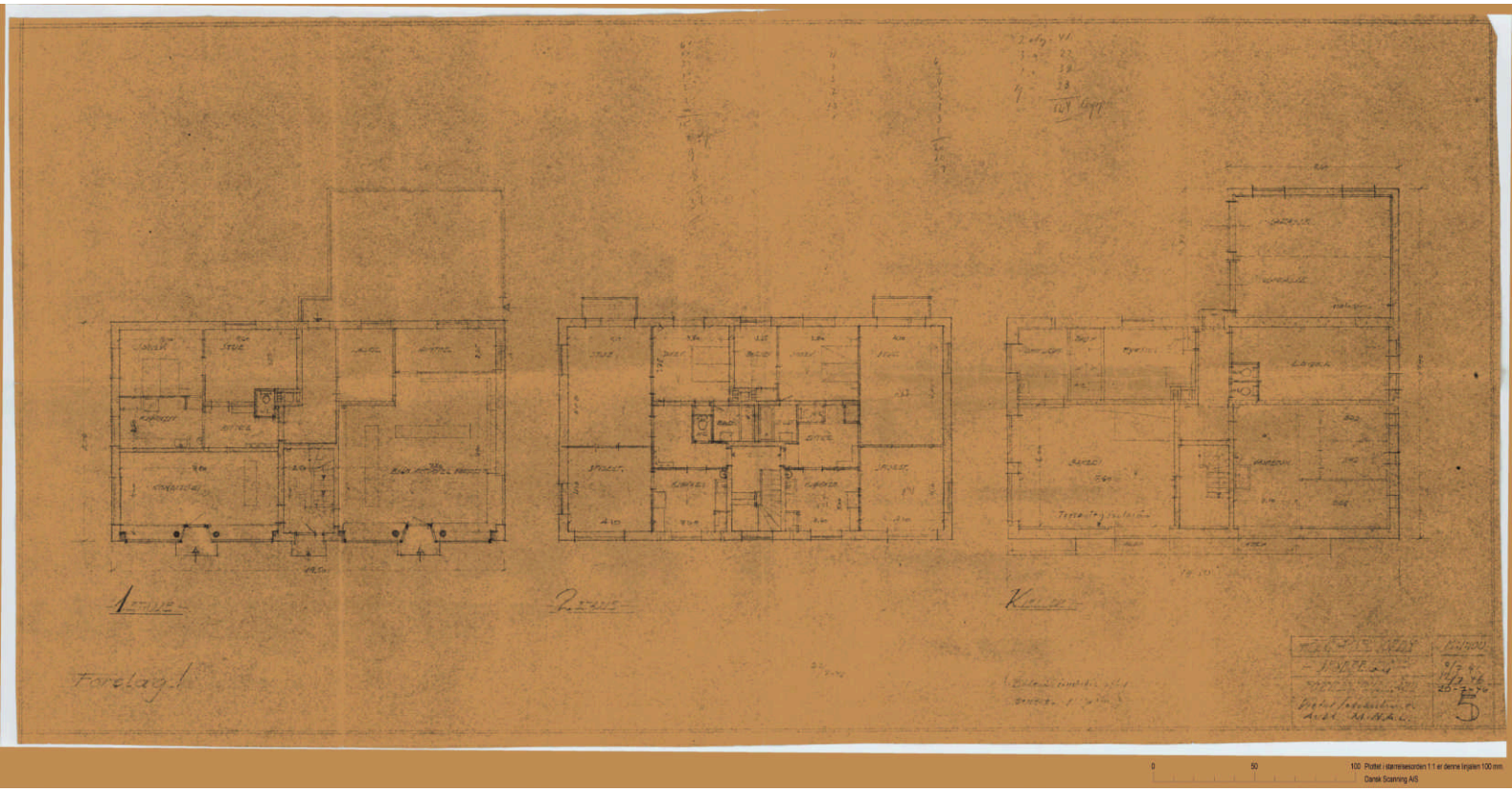
Arkitekt Poul Sønderberg	M 1:100
Projekt-forslag	9/3 -44 14/7 -44
Bolig for overlæger m. m. ved M.M.A.L.	5

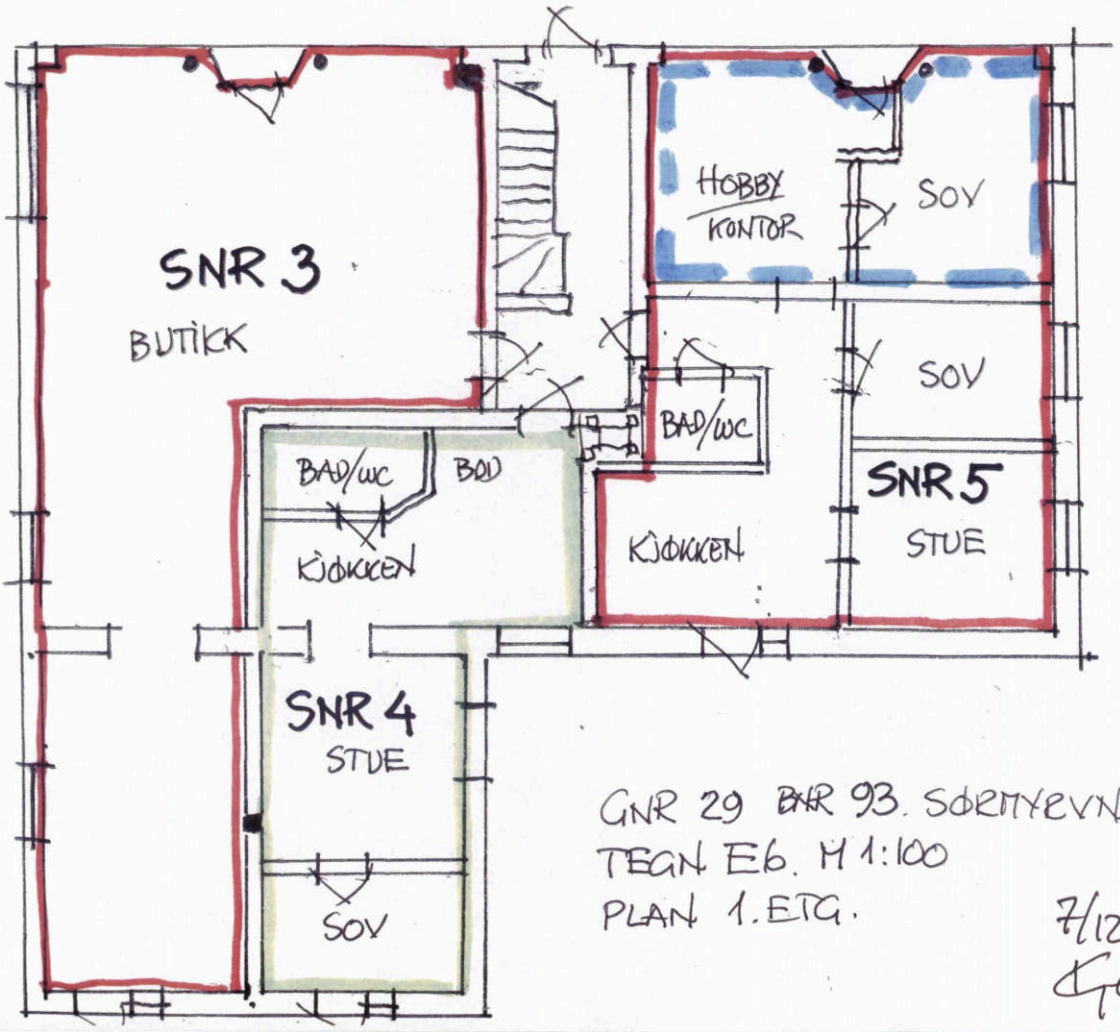
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm

Dansk Scanning A/S



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

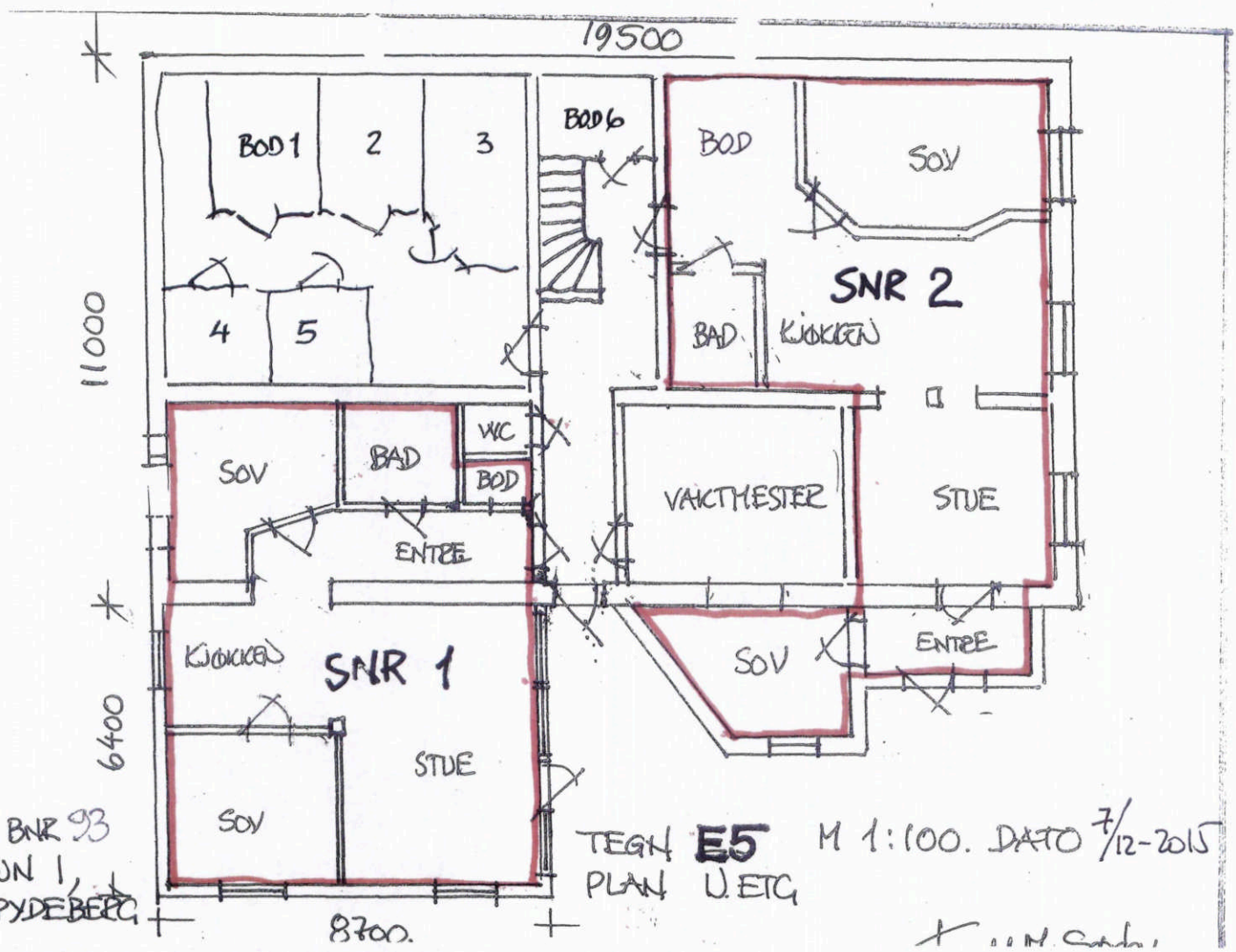

1. Stue
2. Stue
Kælder
Forslag 1



BRUKSENDRING FRA NÆRING TIL BOLIG.

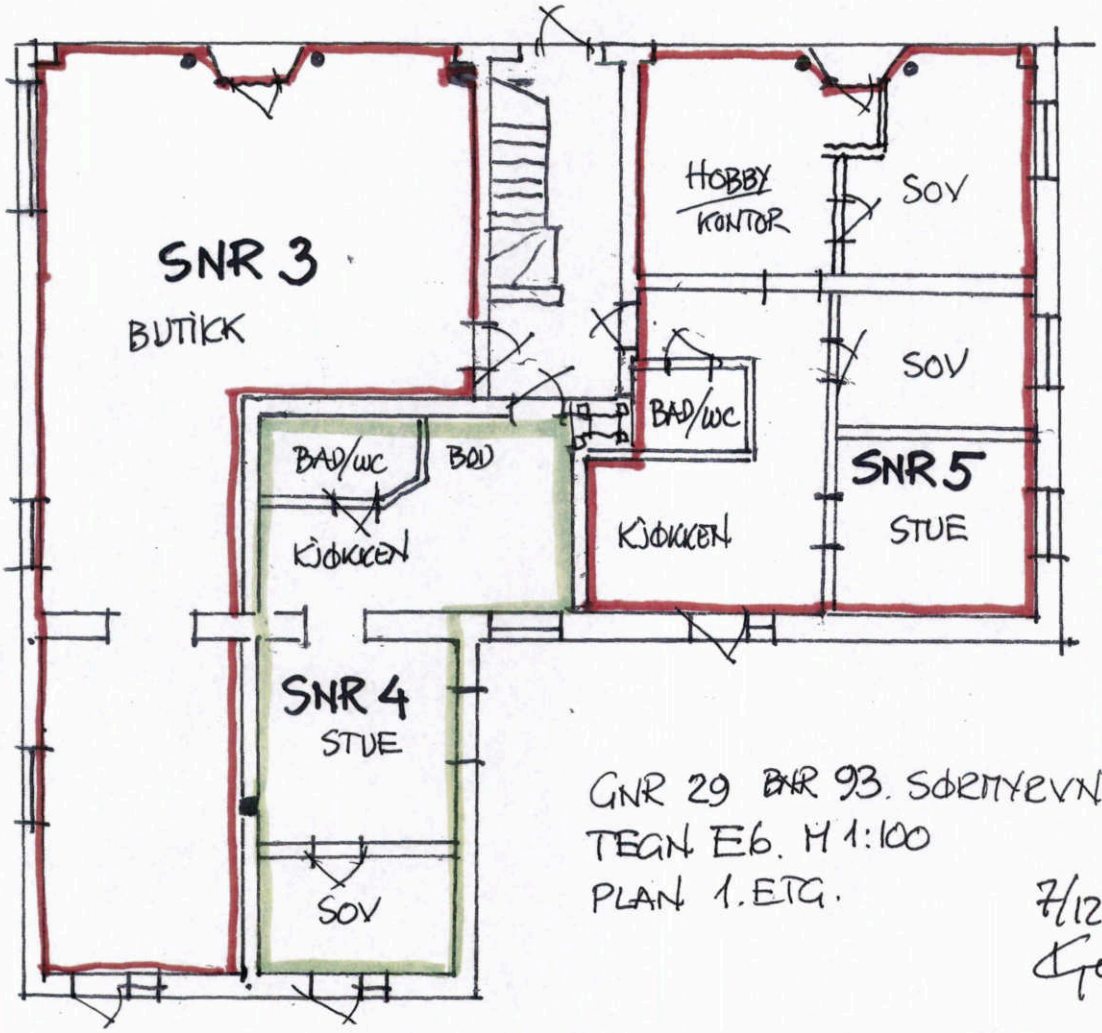
GNR 29 BNR 93. SØRMYRVN 1, 1820 SPYDEBERG.
TEGN. EB. M 1:100
PLAN 1. ETG.

7/12 - 2015
Gjell M. Sørby



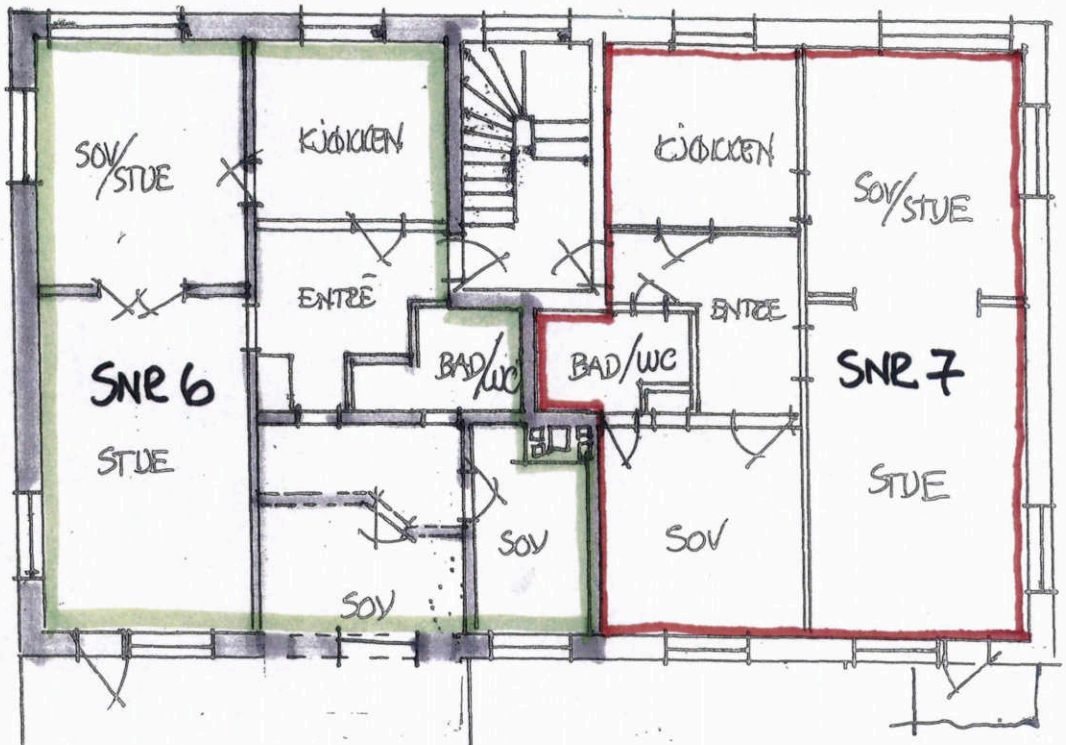
GNR 29, BNR 93
SØRMYRVN 1,
1820 SPYDEBERG

TEGN. **E5** M 1:100. DATO 7/12-2015
PLAN U. ETG.



GNR 29 BNR 93. SØRTVEVN 1, 1820 SPYDEBERG.
TEGN. E6. M 1:100
PLAN 1. ETG.

7/12 - 2015
Gell M. Sørby.



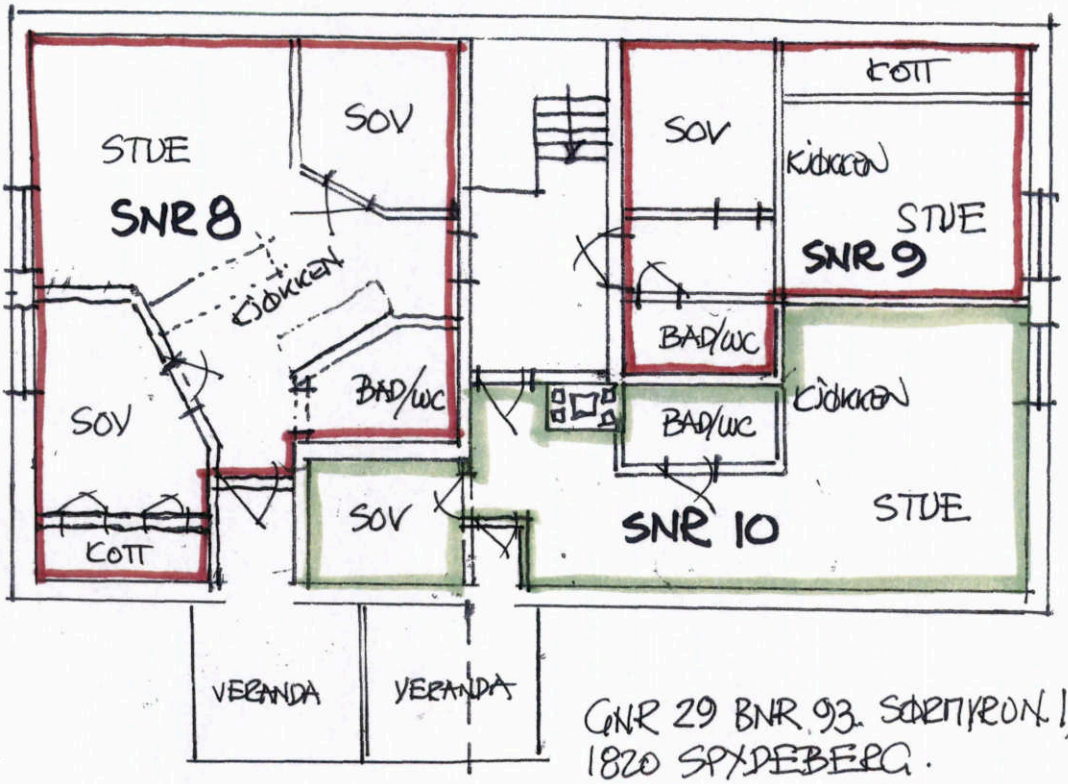
VERANDA

GNR 29, BNR 93
SØRMYRUN 1,
1820 SPYDEBERG

TEGN: E7
PLAN 2. ETG

M 1:100. DATO: 7/12-15

Gill M Sørbø.

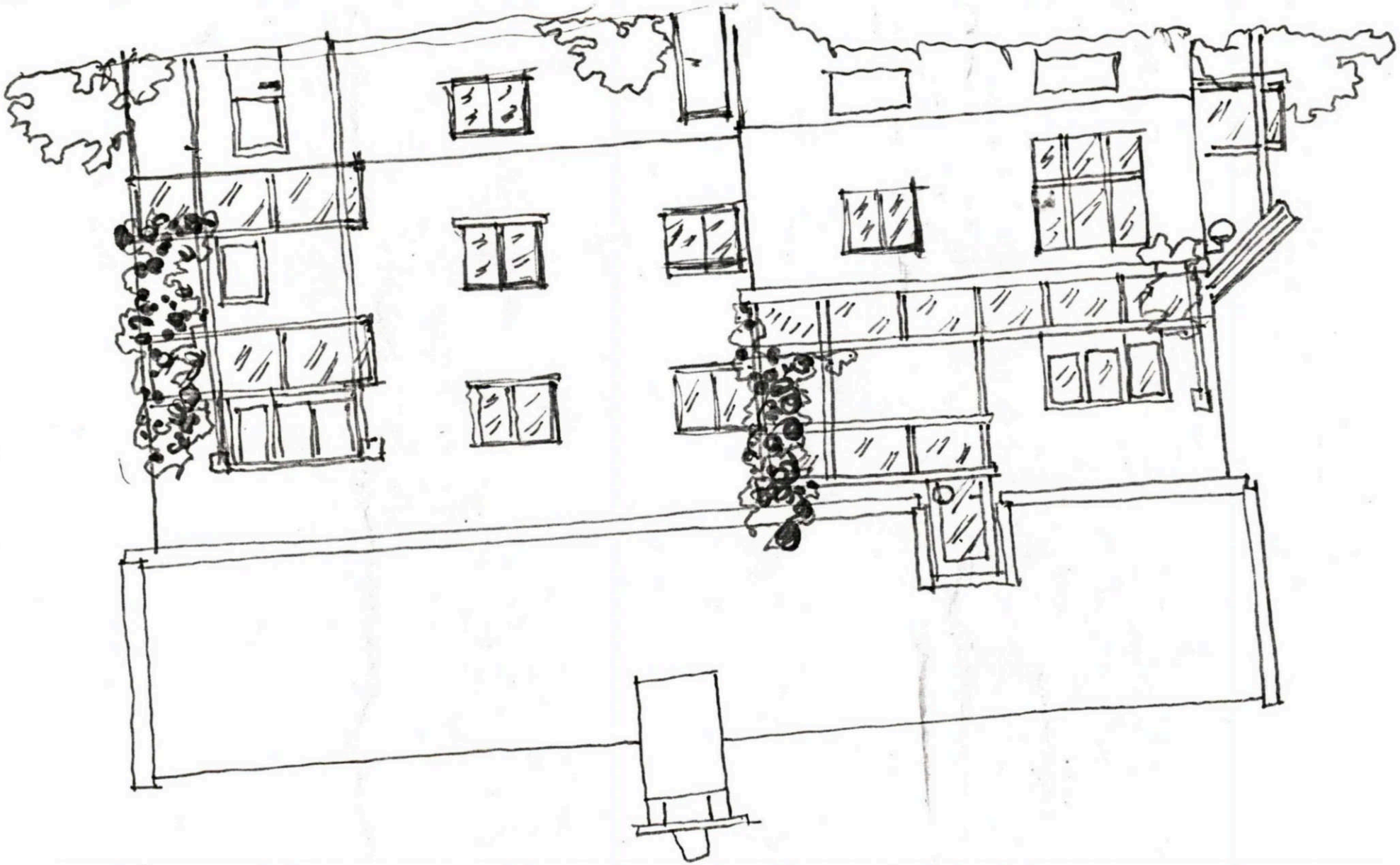


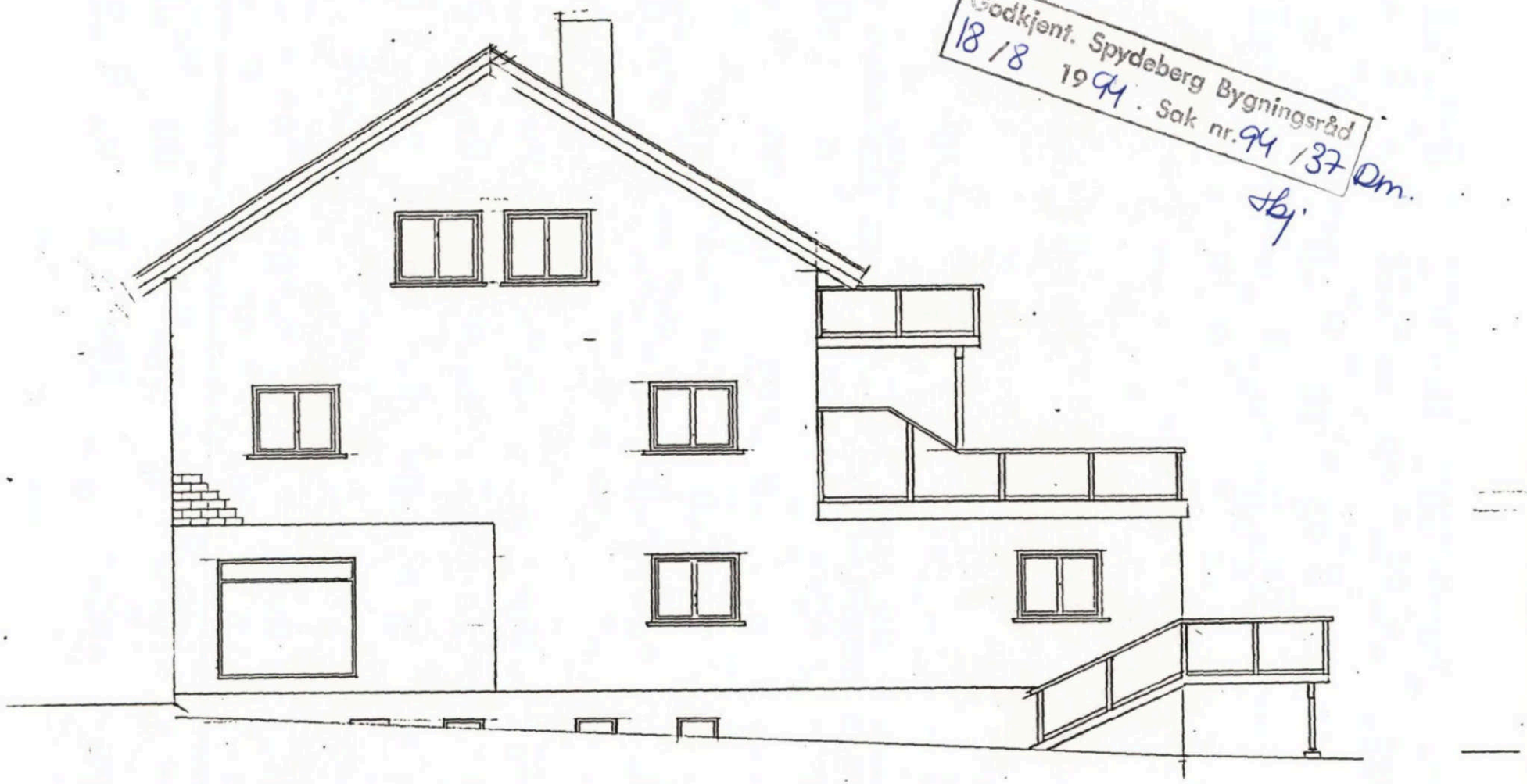
GNR 29 BNR 93. SORTKRON. 1,
1820 SPYDEBERG.

TEGN. EB. M 1:100

PLAN 3. ETG.

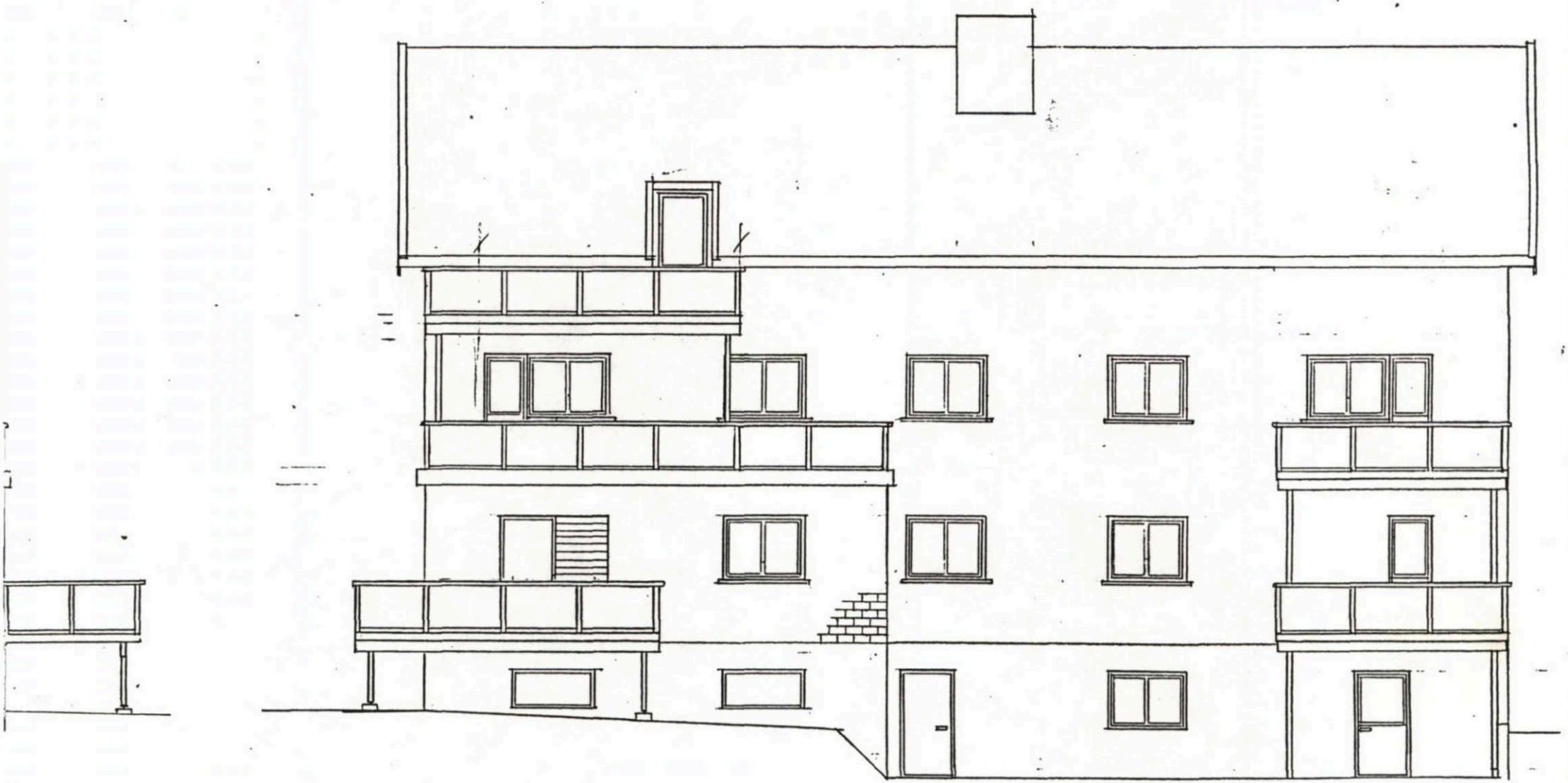
7/12-2015
Eirill M Sørby.





Godkjent. Spydeberg Bygningsråd
18/8 1994. Sak nr. 94/37 Dm.
Hbj

Godkjent. Spydeberg Bygningsråd
18 / 8 1994. Sak nr. 94 / 37 om.
tbj





Godkjent. Spydeberg Bygningsråd
18/8 1994. Sak nr. 94/37

SPYDEBERG KOMMUNE

TILHØRER ARKIVET

Kjell Martin Sørby
Regimentsveien 12
1820 SPYDEBERG

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	15/1177 - 8 / EFO	20.12.2016

Saksfremlegg med vedtak

Delegasjonssaksnr.: 52/2016

Gnr. 29, bnr. 93 - Sørmyrveien 1 A - Ferdigattest for tilbygg og fasadeendring av eksisterende nærings- og boligbygg.

Saksopplysninger:
Tillatelse til tiltak/igangsettingstillatelse er gitt sak DTF 109/2015, datert 21.07.2015.
Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 20.12.2016.

Vedtak:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, 1. ledd og saksbehandlingsforskriften § 8-1, gis ferdigattest etter anmodning, datert 19.12.2016 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon og gjennomføringsplan datert 19.12.2016 for:

Eiendommen/adresse:	**Gnr. 29, bnr. 93**	**Sørmyrveien 1A, 1820 Spydeberg**
Jf.tidligere vedtak for:	**Tilbygg og fasadeendring av eksisterende nærings- og boligbygg. Tillatelsen gjelder også endring av tak på uthus.**	**Igangsettingstillatelse – DTF109/2015.**

På vedtakstidspunktet var eiendomsbetegnelsen gnr. 29, bnr. 28. Dette er senere endret til gnr. 29, bnr. 93, jfr. Jordskiftesak 0100-2015-0016, datert 16.11.2015.

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

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

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

Klageadgang
Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28.

En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Spydeberg 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.
Se vedlagt informasjon om klageadgang.

Hilsen

Elin Fossen
Saksbehandler
Forvaltning

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

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 Spydeberg 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 Spydeberg kommune, vil klagen oversendes Fylkesmannen 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 Spydeberg 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. Fylkesmannen i Østfold 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 Fylkesmannen gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.

SPYDEBERG KOMMUNE

KJELL MARTIN SØRBY

REGIMENTSVEIEN
1820 SPYDEBERG

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	PF/96/ 1690 EA-29-28	23.07.96

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE PÅ KJELLERLEIELIGHET SØRMYRVEIEN 1 GNR. 29 BNR.28

Det vises til administrativ sak 9/95 vedrørende byggetillatelse for omdisponering av deler av u.etg på Sørmyrveien 1 til boligformål.

Leietaker, i dette tilfellet Spydeberg kommune, ønsket en godkjenning av leiligheten før den ble tatt i bruk. Det ble med bakgrunn i dette foretatt befaring den 23.07.96 sammen med leietaker.

Følgende mangler og feil ble funnet ved befaringen:

1. Dør mot trapperom tilfredsstiller ikke forskriftene krav til lyd og branndør. Det må derfor monteres dør som tilfredsstiller gjeldene forskrifter.

2. Lufting av bad er ført ut gjennom vegg med langt kanal. Dette er ikke tilfredsstillende og det må derfor monteres kanalvifte for å bedre avtrekket. Kanalen er ført igjennom vegg i fyrrom. Gjennomføringen tilfredsstiller ikke forskriftenes krav og må utbedres.

3. Kanalgjennomføring for kjøkkenvifte tilfredsstiller ikke forskriftenes krav. Se punkt 2.

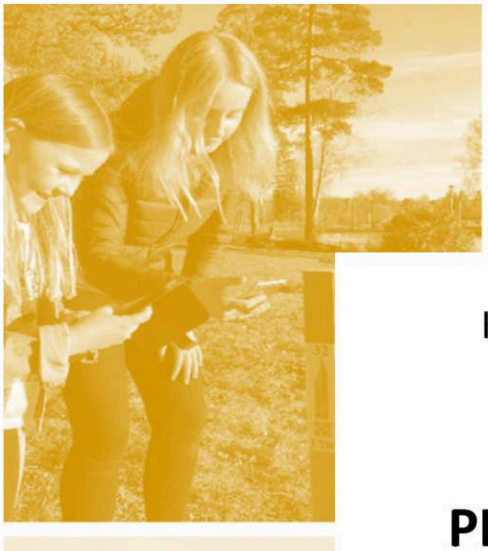
4. Himling i leilighet er i betong og tilfredsstiller forskriftenes krav når det gjelder brann. Det må forelegges beregning/dokumentasjon på at himling tilfredsstiller kravene til lydgjennomgang. Dersom himling ikke tilfredsstiller forskriftenes krav må utbedring foretas.

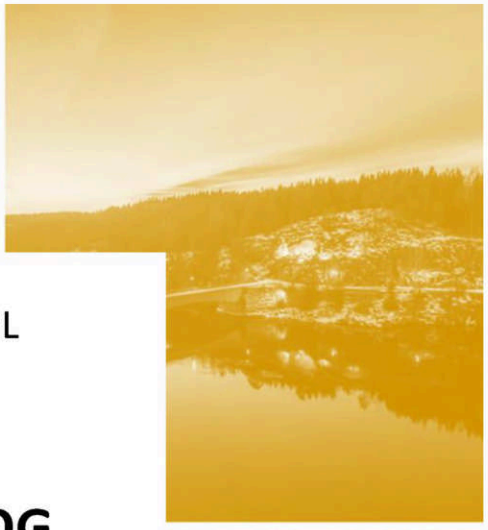
5. Alle yttervegger er i betong. Det må forelegges beregning av k-verdi for veggen. Dersom veggen ikke tilfredsstiller forskriftenes krav må utbedring foretas.

De påpekte mangler og feil må utbedres innen 23.09.96.

Vennlig hilsen
P. Fjeldstad
Per Fjeldstad
avd.ing.

Adresse: Stasjonsgt. 35, 1820 Spydeberg
Telefon: 69 83 77 50
Telefax: 69 83 87 62
Postgiro: 0807 5348909
Postgiro for skatt: 1 20 12 35
Bankgiro: 1135 07 00147





KOMMUNEPLANENS AREALDEL
2024 – 2035
INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av kommunestyret 06.02.2024





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

Innholdsfortegnelse

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

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

1. Planens formål (jf. pbl § 11-5)

§1 Planens formål

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

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

§ 2.1 Generelt

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

§ 2.2 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner

Følgende kommunedelplaner med arealdel gjelder i Indre Østfold kommune:

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

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

§ 2.3 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner

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

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

d) Følgende områdereguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel ved motstrid:

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

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

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

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

Fellesbestemmelser for sikringssonene rundt drikkevann i Indre Østfold kommune:

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

Retningslinjer:

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

I tillegg gjelder følgende bestemmelser:

Sikringssone drikkevann H110_01 Lyseren

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

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

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

Sone 2: Hele nedbørsfeltet, inkludert Lyseren

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

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

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

Fellesbestemmelser for sikringssonene rundt grunnvannsforsyningen i Indre Østfold kommune:

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

Retningslinjer:

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

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

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

I tillegg gjelder følgende bestemmelser:

Sikringssone grunnvannsforsyning H120-01 Øyeren

Sone 0: Ytterste del av Sandstangen

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

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

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

Sikringssone grunnvannsforsyning H120-02 Mjær

Sone 0: Brønnområde og sikringsområde sjø

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

Sone 1: Infiltrasjonsområde

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

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

Sone 2: Sikringsområde

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

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

Sikringssone drikkevann H120-03 Monaryggen

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

Retningslinje:

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

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

3.10.1 H550_1, Kulturhistoriske landskap av regional betydning (KULA)

Retningslinje:

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

3.10.2 H550_2, Sandstangen og ravinene i øst

Retningslinje:

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

3.10.3 H550_3, Monaryggen

Retningslinje:

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

3.10.4 H550_4-1 til 4-10 i Askim

Retningslinje:

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

3.10.5 H550_6, Lunde i Eidsberg

Retningslinje:

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

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

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

Retningslinje:

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

3.11.2 H560_2-1 til 2-18, vilttrekk

Retningslinje:

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

3.11.3 H560_03-1 og 3-2, viktige naturtyper

Retningslinje:

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

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

Retningslinje:

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

§ 3.12 Hensynssone bevaring av kulturmiljø, H570 (pbl § 11-8 c)

Generelle retningslinjer:

a) *Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.*

b) *Nybygg og tilbygg kan godkjennes under forutsetning av at områdets kulturhistoriske verdier ikke forringes. Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykking og fragmentering av kulturlandskapene*

c) *I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres.*

3.12.1 H570_2-1, Spydeberg, Stasjonsgata

Retningslinje:
Hensynssonen skal ivareta Stasjonsgatas karakteristiske bygningsmiljø og de arkitektoniske og bygningsmessige kvaliteter som underbygger dette. Sentrale element er bygningers orientering og plassering mot gateløp samt bygningsvolum og -proporsjoner.

3.12.2 H570_2-2, Spydeberg, Langlis vei

Retningslinje:
Hensynssonen skal ivareta strøkskarakteren i Langlis vei og de arkitektoniske og bygningsmessige kvaliteter som underbygger denne. Sentrale element er bygningers orientering og plassering mot gateløp samt bygningsvolum og - proporsjoner.

Søknad om riving, oppføring og endring av bygninger, samt oppretting av ny eiendom i hensynssonen skal oversendes regional kulturminnemyndighet til uttalelse, særlig med tanke på konsekvenser for Stasjonsgatas og/eller Langlis veis karakter.

3.12.3 H570_3-1, Monaryggen

Retningslinje:

Innenfor hensynssonen skal det, ved eventuelle tiltak, tas hensyn til kulturmiljøet som knytter seg til Monaryggen. Nye bygninger og anlegg skal ikke forringe kulturmiljøet. Eventuelle tiltak skal avklares med kulturminnemyndigheten.

3.12.4 H570_4-1 – 4-7, Askim

Retningslinje:

i. *Tiltak som berører bygninger og bygningsmiljøer omfattet av hensynssoner kulturmiljø, må forholde seg til verneverdig bebyggelse på en måte som ivaretar hensynet til byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt. Søknad eller reguleringsplan skal dokumentere hvordan hensynene er ivaretatt.*
ii. *Ved planlegging og utbygging av tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §1-6 skal kulturminnene og kulturmiljøene innenfor sonene i størst mulig grad tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig stedsutviklingsperspektiv.*
    a) *Detaljerte forutsetninger for bevaring bør avklares i reguleringsplan.*
    b) *Ved behandling av søknad om tiltak skal det innhentes uttalelse fra Fylkeskonservator.*
    c) *Ny bebyggelse skal harmonere med eksisterende bebyggelse.*

3.12.5 Alle øvrige hensynssoner i 570-serien

Retningslinje:

i. *I områder avsatt som hensynssone kulturmiljø skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier søkes bevart.*
ii. *Byggetiltak etter § 20-1 kan godkjennes under forutsetning av at områdets kulturhistoriske verdier ikke forringes. Nybygg og tilbygg skal underordnes eksisterende bebyggelse. Plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger med videre skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.*
iii. *Elementer som åpne bekker, steingjerder, spesielle trær eller andre kulturlandskapselementer skal i størst mulig grad bevares.*
iv. *Kulturminnene og kulturmiljøene skal i størst mulig grad tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig stedsutviklingsperspektiv.*
v. *Ved nye tiltak innenfor hensynssonen kan kommunen kreve at kulturmiljø/landskap dokumenteres, og at det redegjøres for hvordan disse verdiene vil bli ivaretatt..*

§ 3.13 Hensynssone sikring av mineralressurser, H590(pbl § 11-8 tredje ledd c)

Retningslinje:

Hensynssonene H590 omfatter områder med drivverdige råstoffressurser. I disse områdene bør det ikke tillates tiltak som vanskeliggjør fremtidig råstoffutvinning.

§ 3.14 Båndleggingssone etter naturmangfoldloven, H720 (pbl § 11-8 tredje ledd d)

Områdene er vernet i samsvar med lov om naturvern. Vernevedtak og ev. forvaltningsplan for det enkelte området gjelder.

§ 3.15 Båndleggingssone etter lov om kulturminner, H730 (pbl § 11-8 tredje ledd d)

3.15.1 Automatisk fredete kulturminner

Arealet er båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemmede automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

3.15.2 Fredete bygninger og anlegg

a) Tomter og Hovin kirke er fredet. Eidsberg, Hobøl og Trøgstad middelalderkirker og -gravplasser er automatisk fredet. Disse skal forvaltes etter kulturminnelovens bestemmelser.
b) Innenfor middelalderkirkegård er gravlegging av kister kun tillatt i enkeltgraver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Dersom det kan dokumenteres at det tidligere er satt ned kiste i en grav som ikke har vært i bruk etter 1945, kan urnenedsettelse tillates i graven. Dette forutsetter at det er kjent hvor i graven kisten står, slik at borehullet for urnen ikke vil skade intakte kulturminner. Urnen skal settes over den eldre kisten.
c) Bygninger og anlegg på Høytorp fort er fredet i forskrift fastsatt av Riksantikvaren 21. desember 2001.

Retningslinjer:

i. *Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på de fredete bygninger og anlegg med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.*
ii. *Alle tiltak innenfor båndleggingssonene skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kulturminnenes omgivelser skal det tas hensyn til kulturminnenes plassering og virkning i landskapet.*

§ 3.16 Båndleggingssone etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner H735 (pbl § 11-8 tredje ledd d

Retningslinje:
Innenfor sonen gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» (markaloven), jf. LOV 2009-06-05-03-35.

§ 3.17 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer H810 (pbl § 11-8 tredje ledd e)

3.17.1 H810_1, Monaryggen syd

I hensynssonen skal det samarbeides om utarbeidelse av én felles helhetlig reguleringsplan for hele området.

§ 3.18 Sone for omforming og fornyelse H820 (pbl § 11-8 tredje ledd e)

3.18.1 H820_1, Spydeberg

Hensynssonen skal ivaretas omformingsprosesser i sentrum, særlig med tanke på økt fortetting og utvikling av sentrumsfunksjoner som forretninger og tjenesteyting. Det skal tilstrebes en balansert utvikling av sentrumsfunksjoner langs hele Stasjonsgata, som er det sentrale byrom i hele sonen.

3.18.2 H820_2, Askim

Innenfor sonen skal det være publikumsrettete funksjoner i første etasje. Fasadene skal være aktive og gis en attraktiv utforming. Gode solforhold i byrom og gater i tilliggende byrom skal være en viktig premiss for utformingen av bebyggelsen.

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

4. Generelle bestemmelser

§ 4.1 Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr. 1)

a) I områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, k, l og m ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Reguleringsplaner som omfatter vassdragsnære områder, skal sikre allmennhetens interesser og muligheter for opphold og ferdsel i strandsonen.

b) I området avsatt til LNF-spredt ved Kykkelsrud i gamle Askim kommune, felt SB1, kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, k, l og m ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

c) I områdene avsatt til kombinert bygge- og anleggsformål ved Østreng og Brødremoen i gamle Eidsberg kommune, felt KBA 8 og KBA 9, kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd ikke finne sted før områdene inngår i en helhetlig reguleringsplan. Planen skal gi retningslinjer som ivaretar hensynet både til grusressurser og de gjenværende kulturminnene. Planen skal utarbeides i samråd med fylkeskommunen.

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

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

a) Tiltak uten krav om ansvarlig søker, jf. pbl § 20-4, med unntak av oppretting av ny grunneiendom, jf. pbl § 20-1 m). Forutsetningen for unntaket er at tiltaket ikke ligger innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller under marin grense.

b) Innløsning av festetomter, jf. tomtefesteloven § 32.

c) Arealoverføring jf. pbl § 20-1 m).

d) Tiltak unntatt fra søknadsplikt, jf. pbl § 20-5.

e) Opprettelse av én ny eiendom fra eksisterende grunneiendom i boligområder. Både den nye eiendommen og resteiendommen skal ha en minimumsstørrelse på 700 m^2. Forutsetningen for unntaket er at tiltaket ikke ligger innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller under marin grense.

f) Utvikling av eksisterende bolig og/eller nye prosjekter med inntil 2 boenheter. Forutsetningen for unntaket er at tiltaket ikke ligger innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller under marin grense. Etappevis utbygging av prosjekter unntas ikke fra krav om reguleringsplan.

g) Inntil 300 m^2 BRA nybygg/tilbygg/påbygg til barnehager, skoler og omsorgsboliger. Forutsetningen for unntaket at tiltaket ikke ligger innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller under marin grense. Etappevis utbygging av prosjekter unntas ikke fra krav om reguleringsplan.

h) Inntil 300 m^2 BRA tilbygg/påbygg til næringsbygg. Forutsetningen for unntaket er at tiltaket ikke ligger innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller under marin grense. Etappevis utbygging av prosjekter unntas ikke fra krav om reguleringsplan.

i) Utvikling av fritidsbebyggelse i område for eksisterende fritidsbebyggelse i samsvar med bestemmelsene i pkt. 5.8. Forutsetningen for unntaket er at tiltaket ikke ligger innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller under marin grense.

j) Oppføring av mindre tiltak på jernbanen for drift, vedlikehold og fornyelse av spor og tekniske anlegg, inkludert oppføring av mindre konstruksjoner.

k) Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, gapahuk/gamme/lavvo eller lignende, samt badeplasser så langt det er i samsvar med arealformålet.

§ 4.3 Utbyggingsavtaler, (pbl § 11-9 nr. 2)

For plangjennomføring tilbyr kommunen å inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med regulering. Avtalene skal fastsette konkrete løsninger for de planlagte tiltakene. Eventuelle forhandlinger om utbyggingsavtaler varsles og gjennomføres fortrinnsvis parallelt med utarbeidelse av reguleringsplan.

Retningslinje:

Utbyggingsavtalen kan blant annet handle om:

- *teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, vei, parkering, gang- og sykkelveier, trafikksikkerhetstiltak m.m.*
- *blågrønn infrastruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveier og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv*
- *kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer*
- *krav om tiltakets utforming, herunder estetikk, livsløpsstandard og universell utforming*
- *kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg, herunder energieffektive og miljøvennlige løsninger*
- *antall enheter, største og minste boligstørrelse*
- *overdragelse, kjøp og makeskifte av grunn*
- *fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris*
- *kommunal tilvisningsrett for boliger*
- *forskuttering av kommunale tiltak*
- *utbyggingstakt*

4.3.1 Utbyggingsavtaler kan tas i bruk for å fordele kostnader på en hensiktsmessig måte mellom kommunen og andre aktører, eksempelvis for å bygge teknisk infrastruktur eller etablere offentlig park/lekeareal. Utbyggingsavtaler bør tas i bruk for å oppnå boligpolitiske mål, for eksempel for å sikre kommunen forkjøpsrett eller tildelingsrett for en begrenset andel av boligene.

§ 4.4 Folkehelse

I alle arealplaner skal det legges til rette for å fremme befolkningens helse, med gode boliger og inkluderende og gode grøntarealer (møteplasser), beskytte mot risikofaktorer, fremme faktorer som virker positivt på helse og livskvalitet, og bidra til en mer rettferdig og jevnere sosial fordeling av faktorer som påvirker helsen.

4.4.1 Sosiale boformer

a) Ved regulering av boliger i sentrumsformål, kombinerte formål og boligformål kan minstekravet for boligstørrelser fravikes dersom det etableres sosiale boformer/bofellesskap, hvor en gruppe boenheter er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer.
b) Et bofellesskap skal bestå av seks eller flere boenheter. I bofellesskap tillates boenheter på minimum 30 m^2. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.
c) Det skal avsettes et innendørs fellesareal med en gulvflate som utgjør minimum 10 % av summen av arealet til samtlige boenheter, men likevel ikke mindre enn 5 m^2 fellesareal per boenhet.

Retningslinje:

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

Fellesarealene skal være av høy kvalitet og inneholde:

a) kvaliteter som tilfredsstiller behovene til et fellesskap av beboerne
b) minimum et stort, felles oppholdsrom med kjøkkenfasiliteter
c) minimum 1 felles gjesterom per påbegynte 10 boenheter
d) arealer tilpasset barn som fungerer som innendørs lekeareal
e) rolig oppholdsareal tilbaketrukket fra lekeareal og gangsoner

Et felles oppholdsrom bør ha direkte adgang til felles uteoppholdsareal. Alle boenheter bør ha direkte tilgang til innendørs fellesarealer, eller via innvendig trapp/heis.

§ 4.5 Estetikk og miljøkvalitet (pbl 11-9 nr. 6 og 7)

a) Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp i lufta, men rettes mot de områder og bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk bør unngås.
b) Farger skal være en integrert del av planleggingen for økt lesbarhet, universell utforming, variasjon og gode visuelle kvaliteter.

Retningslinje:

i. Alle nye byggverk, bo- og bymiljøer og ombygging av eksisterende skal være preget av en ambisjon om å skape eller beholde noe som er vakkert – i seg selv og i sammenheng med omgivelsene.
ii. Der fargepaletter foreligger benyttes disse (Tomter, Askim)
iii. For nye boligfelt og andre steder benyttes Stasjonsbyens fargerom og karakter
iv. For Mysen skal farge- og materialbruk være tilpasset den historiske byggeskikken.

§ 4.6 Overvann (pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

a) Overvann skal tas hånd om og fordrøyes på egen grunn tomt/eiendom. Tilførsel av overvann til det offentlige overvannsnettet skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger i tråd med tretrinnsstrategien:
   - Infiltrere små nedbørsmengder
   - Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder
   - Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser
b) Overvannsveileder for Indre Østfold kommune skal legges til grunn for alle utbyggingstiltak, og ved utarbeidelse av reguleringsplan. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering, inkludert overflatebaserte løsninger.
c) Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.
d) Etablering av tette flater, som f.eks. asfaltering, skal unngås, og begrenses til et minimum.
e) Krav til blågrønn faktor skal fastsettes i bestemmelsene til reguleringsplan.

Retningslinjer:

i. *Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor» fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.*

ii. *Det skal benyttes størst mulig andel permeable flater og grønne tak, dammer og vannspeil.*

iii. *Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.*

§ 4.7 Flomveier (jf. pbl § 11-9, nr. 6 og 8)

a) Flomveier skal dimensjoneres for 100-års flom med klimafaktor 1,5.

b) Eksisterende flomveier skal ivaretas. Ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier skal eksisterende flomveier ivaretas. I tillegg skal det avsettes nye flomveier som reduserer sannsynligheten for skade på nye og eksisterende bygninger og infrastruktur i flomveien.

c) Veier skal utformes slik at de kan benyttes som flomvei. Vannstanden ved flom skal ikke være over 10 cm i veibanen.
Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Det skal vises særlig hensyn ved anadrom strekning.

d) Det er ikke tillatt med bekkelukking. Der det er hensiktsmessig kan lukkede bekker åpnes og gjenåpnes og reetableres i en sammenhengende grønnstruktur.

e) Bekkeløpet og det omliggende arealet skal tilpasses flomvannføring i henhold til Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar (NVE 2022).

§ 4.8 Rekkefølgekrav (jf. pbl § 11-9 nr. 4)

a) Områder avsatt til eller regulert til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges før nødvendige tekniske anlegg, blågrønn infrastruktur og samfunnstjenester er etablert eller sikret på en måte som kommunen finner tilfredsstillende og i samsvar med forurensningsloven. Med dette forstås blant annet energiforsyning, vann og avløp, anlegg for kollektivtransport, kjørevei, veinett for gående og syklende, torg/møteplasser, idretts- og nærmiljøanlegg, helse- og sosialtjeneste, barnehager, skoler og annen tjenesteyting.

b) Lekeplasser og felles uteoppholdsareal skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse kan gis. Ved trinnvis utbygging av boligområder må lekeplasser og felles uteoppholdsareal opparbeides med en andel tilsvarende bebyggelsen som er ferdigstilt.

c) Før bygninger tas i bruk skal atkomst være tilrettelagt for gående og syklende.

d) Innenfor et konsesjonsområde for fjernvarme er det tilknytningsplikt for nybygg over 500 m^2 BRA, og ved hovedombygging av bygninger 500 m^2 BRA.

e) Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

f) Der reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett kan kommunen kreve at tilgrensende veiarealer reguleres. Gang- og sykkelforbindelser skal da sikres og ivaretas, og det skal vurderes om sykkelanlegg skal separeres fra andre kjørende og gående.

g) Utbyggingsområder:
Boligområder avsatt som **Framtidig** i kommuneplanen, der det ikke foreligger en vedtatt reguleringsplan, kan utvikles i den rekkefølge og med de boligtyper som vist i tabellen under:

Felt	Navn	Tillatte boligtyper	Antall daa	Antall bo-enheter veil.	Rekkefølgebestemmelser - antall boenheter			
					2023 - 2026	2027-2030	2031-2034	Etter 2034
B0-1	Skjelfoss/ Ringvoll	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	148	220	70	50	50	50
B0-2	Berg/ Brødholt	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	39	75	Kan åpnes for utbygging etter 2034			75
B0-4	Wegger	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	44	90	Kan åpnes for utbygging etter 2034			90
B-05 Nåværende	Solbergåsen	Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse	645	870	40	100	100	630
B0-6	Thonsåsen	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	300	450	0	0	115	335
B0-7	Eikebergåsen	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	251	375	Kan åpnes for utbygging etter 2034			375
B0-8	Essen gartneri	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	30	30	Kan åpnes for utbygging etter 2034			30
B1-2	Rom Nordre	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	126	250	80	80	90	0
B1-3	Stenbøl	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	34	70	Kan åpnes for utbygging etter 2034			70
B1-4	Ihlenåsen	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	106	210	Kan åpnes for utbygging etter 2034			210
B1-5	Kolstadkrysset	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	5	10	Kan åpnes for utbygging etter 2034			10
B1-6	Kolstadkrysset	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	5	25	Kan åpnes for utbygging etter 2034			25
B1-8	Katralveien sør	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	10	15	Kan åpnes for utbygging etter 2034			15
B1-9	Henstad skog	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	3	5	Kan åpnes for utbygging etter 2034			5
B1-10	Glomviklia	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	16	15	15	0	0	0
B1-13	Tømmeråsen II	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	25	50	Utbygging iht. planbestemmelse 4.8 k).			50
B2-1	Susebakke	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	116	175	0	50	50	75
B2-2	Morstong/ Slitu	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	47	70	0	20	20	30
B3-1	Tveitåsen	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	101	150	Kan åpnes for utbygging etter 2034			150
B3-4	Skramrudåsen	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	23	35	Kan åpnes for utbygging etter 2034			35
B3-5	Gopperud	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	20	30	Kan åpnes for utbygging etter 2034			30

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

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

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

Generelle bestemmelser:

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

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

Tabell 2: Krav til antall P-plasser for sykkel	Grunnlag per parkerings-plass	Sentrumssoner samt blokkbebyggelse utenfor sentrum	Kjede/rekkehus-bebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse	Småhus-bebyggelse Næring utenfor sentrumsformål
Bolig under 60 m^2 BRA	Boenhet	Min. 2	Min. 2	Min. 2
Bolig over 60 m^2 BRA	Boenhet	Min. 2,5	Min. 2,5	Min. 2,5
Gjesteparkering bolig	Boenhet	Min. 0,5	Min. 0,5	Min. 0,5
Næringsbebyggelse	100 m^2 BRA	Min. 3		Min. 2

4.9.1 Bestemmelser for bilparkering:

a) Kommunen kan i plan kreve et lavere antall parkeringsplasser, der trafikkforholdene tilsier det.
b) I parkeringsanlegg skal minimum 5 % av plassene, og aldri færre enn 2 plasser, være reservert for forflytningshemmede. Antallet skal rundes av oppover.
c) Ved nybygg i sentrumssonene skal parkering etableres i kjeller.
d) I parkeringsanlegg skal hver plass være minimum 2,5 x 5 m. For individuell parkering skal det avsettes 3 x 6 m pr. plass. Parkering for forflytningshemmede skal være minimum 4,5 x 6 m. I private lukkede anlegg kan parkering for forflytningshemmede være minimum 4,5 x 5 m. Behovet for større parkeringsplasser reservert beredskapskjøretøy, vare- og tjenestelevering, beboere med varebil e.a. vurderes i hvert prosjekt i tråd med gjeldende forskrifter og normer.
e) Parkeringsplasser avsatt for beboere i felles parkeringsanlegg for bolig skal etableres enten med ladepunkt eller med opplegg som gir mulighet for senere etablering av elbillading. Minst 50 % av plassene skal ha etablert ladepunkt før det kan gis brukstillatelse.
f) Ved regulering av næringsområder skal behov for ladeinfrastruktur beskrives, og det skal sikres tilstrekkelig og hensiktsmessig ladeinfrastruktur i reguleringsplan.
g) Det kan etableres areal til bildeling som supplement ved lav parkeringsdekning. Innenfor Sentrumssonene kan parkeringsbehovet for boliger løses ved at det etableres tinglyste biloppstillingsplasser for bildeling. 1 biloppstillingsplass for bildeling kan erstatte minimumskravet om inntil 4 ordinære biloppstillingsplasser.
h) Kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkering for næringsformål på egen tomt blir betalt inn en sum per manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret fastsetter hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller.

Retningslinjer for bilparkering:

i. I by og tettsted bør parkering planlegges samlet i parkeringsanlegg og plasseres ved inngang til felt. Parkeringsanlegg bør plasseres slik at gangavstand fra bebyggelse til gang- og sykkelnett eller kollektivholdeplass er kortere eller like lang som avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg.
ii. Utendørs parkeringsareal bør gis en estetisk god utforming gjennom bruk av grøntarealer og vegetasjon. Ramper bør løses i bebyggelsen.

4.9.2 Bestemmelser for sykkelparkering:

a) Sykkelparkering for beboere skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelsen er kortere enn avstanden mellom bebyggelsen og parkeringsanlegg for bil.
b) Der det er krav om 10 eller flere sykkelparkeringsplasser for beboere skal det etableres stativ til alle syklene med mulighet for å låse fast ramme og hjul, minst 50 % av plassene

være innvendig eller overbygget, minst 20 % av plassene skal være store nok til å kunne parkere lastesykler og sykkelvogner.

Retningslinjer for sykkelparkering:
Parkeringsanlegg for sykkel bør utformes etter Statens Vegvesens håndbok V122 eller senere oppdateringer av denne:

i. *Gjesteparkering og sykkelparkering for næring bør ligge under tak og i nærheten av inngang.*
ii. *Det bør etableres mulighet for å lade elsykler og elektriske rullestoler i nærhet av sykkelparkering for bolig.*
iii. *Bod-areal i henhold til krav i teknisk forskrift kan ikke erstatte sykkelparkeringsplasser.*

§ 4.10 Byggegrenser (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

4.10.1. Byggegrenser langs vei

Avstandene skal regnes fra midtlinje i nærmeste kjørebane, gang- eller sykkelvelvei. Følgende byggegrense gjelder dersom annet ikke er angitt i reguleringsplan:

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

4.10.2 Byggegrense langs jernbane

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

4.10.3 Byggegrense rundt nettstasjoner

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

4.10.4 Byggegrense mot andre tekniske anlegg

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

4.10.5 Byggegrense mot vassdrag

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

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

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

Forbudet gjelder ikke:

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

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

§ 4.11 Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8)

4.11.1 Grunnforhold

Ved regulering i områder under marin grense skal det foreligge dokumentasjon på at sikkerhet mot skred er ivaretatt, i tråd med byggteknisk forskrift (TEK) og NVEs veileder 1/2019 (Sikkerhet mot kvikkleireskred), eller etterfølgende revisjoner.

§ 4.12 Naturmangfold og karbonrike arealer (pbl 11-9 nr. 6)

Konsekvenser for naturmangfold og utslipp av klimagasser skal vurderes i alle planer.

Retningslinjer:

i. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 med tilhørende veileder skal legges til grunn behandling av saker som kan berøre interesser knyttet til naturmangfoldet. Vurderingene og vektleggingen av prinsippene skal komme frem av saksutredningen.
ii. Som minimum skal Miljødirektoratets Naturbase brukes som informasjonsgrunnlag i vurderingen av naturverdier. I tillegg bør også lokale databaser og kunnskapsmiljøer legges til grunn for beslutningen.
iii. Temakart for karbonrike arealer viser hvor man kan forvente å finne svært karbonrike og middels karbonrike arealer. Svært karbonrike er arealer med en prognose over 500 tonn CO_2-ekvivalenter pr hektar i utslipp ved fullstendig nedbygging, beregnet over 20 år med beregningsmetode fra Miljødirektoratet i M-989:2020. Middels karbonrike arealer tilsvarer en prognose mellom 300 til 500 tonn CO_2-ekvivalenter pr hektar over 20 år etter samme beregningsmetode. Prognose som følger reguleringsplan, må gjennomføres med de samme beregningsregler og inngangsverdier som temakartet. Vurderinger må gjøres lokalt for det enkelte areal.

§ 4.13 Støy (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

4.13.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

4.13.3 Gul støysone – vurderingssone

a) Ny bebyggelse

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

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

b) Eksisterende bebyggelse

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

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

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

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

4.13.4 Rød støysone – forbudssone

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

a) Ny bebyggelse
Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T- 1442, tabell 1.
b) Eksisterende bebyggelse
Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor rød støysone kan gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

4.13.5 Avviksområder for støy

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

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

§ 4.14 Luftkvalitet (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for planlegging etter plan- og bygningsloven.

§ 4.15 Universell utforming (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Krav om universell utforming jf. gjeldende plan- og bygningslov og byggteknisk forskrift skal ivaretas. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og til tilstøtende eiendommer.

§ 4.16 Forholdet til jordloven

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder bestemmelsene i jordloven §§ 9 og 12 inntil det foreligger godkjent reguleringsplan.

§ 4.17 Kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 nr. 7)

4.17.1 Kulturminner og kulturmiljøer fra nyere tid

a) Ved planlegging og utbygging skal det legges vekt på å ivareta verneverdige kulturminner og kulturmiljø. Oppføring av nye bygninger og anlegg innenfor verneverdige kulturmiljøer må tilpasses de bygde og naturgitte omgivelser og strukturer.
b) For kulturminner som i seg selv eller som del av et kulturmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen verneverdi kan kommunen avslå søknad om rivning.
c) Ved endring av eksisterende byggverk kan kommunen kreve at det tas hensyn til verneverdier, slik at historiske, arkitektoniske og andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til byggverket og kulturmiljøet ikke går tapt, men blir bevart. Dette gjelder hovedkonstruksjon, originale bygningsdeler og verdifulle historiske tilføyelser.
d) Ny bebyggelse, tilbygg og påbygg samt fasadeendringer skal utformes slik at den er tilpasset og ikke blir dominerende eller skjemmende i relasjon til bevaringsverdige eller fredete

bygninger og kulturmiljøer. Alle byggetiltak skal vurderes spesielt med hensyn til kulturhistorisk og arkitektonisk verdi. Områdets særpregede miljø og karakter skal videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter.

e) Tilbakeføring av bygninger og anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på et historisk dokumentert grunnlag. Tilbakeføring kan kun skje etter tilrådning fra kommunens kulturminnefaglig sakkyndig og/eller regional kulturminneforvaltning. Om dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, kan det vurderes om enkelte bygningsdeler kan tilbakeføres til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger.

Retningslinjer

i. *Tiltak ved SEFRAK-registrerte bygninger skal vurderes å oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850) er det lovfestet i kulturminneloven § 25 at kommunen er pliktig til å oversende tiltaket til regional kulturminneforvaltning for uttalelse før endring eller riving kan bli godkjent. Kommunalt vedtak skal umiddelbart oversendes regional kulturminneforvaltning. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner, siden SEFRAK er et aldersregister der det ikke er foretatt noen verneverdivurdering. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger.*

ii. *Kulturminneplanene viser enkeltbygninger med kulturhistorisk verneverdi. I tillegg kan kommunen vurdere at andre bygninger og anlegg som ikke står oppført i kulturminneplanen har verneverdi. Uthus kan være en viktig del av et kulturmiljø, og omfattes av bestemmelsene for bevaring av kulturmiljøet.*

iii. *Kulturminner og kulturmiljøer av regional og nasjonal verdi inngår i bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap H550 eller kulturmiljø H570.*

§ 4.18 Deponi av masser og råstoffutvinning (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)

a) Områder som skal brukes til deponier og råstoffutvinning, skal være regulert til formålet før de kan tas i bru. Ved fornyet konsesjon og/eller utvidelse av eksisterende masseuttak og/eller deponi, skal tiltaket reguleres dersom tiltaket ikke er ivaretatt i en gjeldende reguleringsplan.

b) Massedeponier skal legges til steder i terrenget der de etter kommunens skjønn gir minst forandringer i det naturlige landskapsbildet, og der de kan tilpasses omkringliggende arealer på en tilfredsstillende måte.

c) Massedeponier som berører dyrka eller dyrkbar mark eller skog skal tilbakeføres til LNF-områder etter avsluttet mottak.

d) Deponiområdet skal sikres mot ulovlig deponering av avfall.

e) Bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres på en slik måte at man i så stor grad som mulig oppnår massebalanse. Alt mottak av masser og oppfylling av masser fra bygg- og anleggsaktivitet skal skje i godkjente massemottak/massesorteringsanlegg.

f) Slam fra byggegroper mv. skal ikke tilføres vann-, avløp- eller overvannssystem eller vassdrag

Retningslinje:

i For bygge- og anleggstiltak som genererer overskuddsmasser, skal det utarbeides massehåndteringsplan som inkluderer:

- *håndtering av matjord*
- *miljørisikovurdering*

- *tiltaksplan mot spredning av fremmede skadeliggjørende organismer*

ii Massedeponier bør lokaliseres til tidligere eller eksisterende masseuttak.

iii Med massedeponier menes all slags deponering, både midlertidig og permanent.

§ 4.19 Nydyrking eller flytting av jord (jf. pbl. § 11-9 nr.8)

For planer om utbygging som medfører omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord skal det utarbeides matjordplan som følger planprosessen.

Retningslinje:

Veiledende tema for matjordplan er:

i. Beskrivelse av matjorda i planområdet
ii. Vurdering av mottaksområder
iii. Beskrivelse av mottaksområdet
iv. Bruk av matjord fra planområdet
v. Utførelse av jordflyttingen

§ 4.20 Teknisk infrastruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 4 og 8)

a) I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg
b) I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende (og planlagte) VAO-anlegg.
c) Indre Østfold kommunes VA-norm gjelder for arbeid på kommunale VA-ledninger.

§ 4.21 Skilt og reklameinnretninger (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

a) Der det monteres flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade skal skiltene i størst mulig grad ha samme utforming og være avstemt i forhold til hverandre. Skilt skal harmonere med bygningen og miljøet ellers.
b) Antall skilt skal vurderes i forhold til bygningens størrelse.
c) Skilt/reklame i form av lyskasser kan tillates på bygninger der slike skilt ikke dekker mer enn en rimelig del av fasaden. Lyset må ikke virke generende, og lysstyrken må tilpasses omgivelsene.
d) Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1,0 m og monteres slik at underkanten er minst 3,0 m over trafikkareal. Uthengsskilt skal ha en maksimumsstørrelse på 0,6 m².
e) Takskilt tillates ikke plassert på mønet. Skilt på gesims eller takflate kan tillates dersom det lages av frittstående bokstaver.
f) På fredete eller bevaringsverdige bygninger tillates ikke skilt på gesims, takflater eller skilt/reklame i form av lyskasser.
g) Blinkende eller bevegelige lysskilt tillates ikke.
h) Flagg/vimpler med reklameinnslag bør ikke dominere bebyggelse/miljø. Plassering skal ikke være til hinder for ferdselen.
i) Frittstående reklameinnretninger tillates ikke satt opp i gang-/kjøreareal.
j) I næringsområder tillates det oppsatt frittstående skilt. Høyden må tilpasses bebyggelsen.

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

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

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

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

Retningslinje

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

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

Retningslinje

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

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

5.2.1 Boenheter

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

5.2.2 Grad av utnytting

I boligområder, der den enkelte reguleringsplan ikke angir BYA (% eller m^2) og/eller ikke angir høyere utnytting, skal grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 30 % av tomtens nettoareal inklusiv garasje/biloppstillingsplasser. I beregningen av %-BYA skal biloppstillingsplass på terreng beregnes med 18 m^2 pr plass.

5.2.3 Høyder

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

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

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

5.2.4 Tak

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

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

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

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

5.2.5 Garasje

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

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

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

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

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

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

Boenhetens størrelse	Minste uteoppholdsareal
Boenhet på under 60 m^2 BRA	Minst 50 m^2 per boenhet
Boenhet på mellom 60 og 100 m^2 BRA	Minst 100 m^2 per boenhet
Boenhet på over 100 m^2 BRA	Minst 150 m^2 per boenhet

b) Tilbygg/garasjer o.l. tillates ikke dersom oppføring gjør at kravet om MUA på eiendommen ikke kan oppfylles.

c) Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer:
   - Felles eller private uteoppholdsarealer og hager
   - Ikke overdekkede balkonger, verandaer og (tak)terrasser
   - Regnbed og mindre vannflater

d) Følgende areal kan ikke beregnes som uteoppholdsareal:
   - Kjørbare gangveier, kjøreveier, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
   - Alt terreng brattere enn 1:3
   - Arealer på terreng som er smalere enn 5 meter
   - Arealer i rød støysone
   - Annet areal som etter kommunens skjønn ikke er egnet for lek og typiske uteoppholdsaktiviteter

e) Minst 50 % av uteoppholdsarealene skal bestå av vegetasjon, naturlig fjell eller vann. Ved plassering av uteoppholdsarealer på takterrasse eller over parkeringskjeller skal betongdekke dimensjoneres for å gi gode vekstvilkår for vegetasjon.

f) Utearealene skal legges på den delen av tomta med de beste solforholdene, men skal også gi mulighet for skygge.

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

h) Uteoppholdsareal skal ha høy kvalitet og varige helse- og miljøvennlige materialer, plast bør ikke benyttes.

i) Vegetasjon på uteoppholdsareal skal være allergi- og insektsvennlig, ta hensyn til årstidsvariasjoner og biologisk mangfold og ikke inneholde invaderende arter fra fremmedartslisten.

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

5.2.7 Lekeplasser og møteplasser

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

Nærlekeplass			**Områdelekeplass/møteplass**		
For antall boenheter	Maks. avstand	Min. størrelse	For antall boenheter	Maks. avstand	Min. størrelse
5 – 24 boenheter	100 meter	150 m^2	25 boenheter eller flere	200m	10m^2/enhet Minimum 500m^2
Krav: minimum sandkasse, 1 lekeapparat, benk og fast dekke for sykkel/rullestol/barnevogn. Vegetasjon. Sikres mot vei.			Krav: minimum flere benker/bord/sittegrupper, 3 lekeapparater, fast dekke for sykkel/rullestol/barnevogn. Bane for ballspill/sykkelbane/klatringsanlegg eller lignende. Området skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Variert terreng, vegetasjon, sol og skygge. Sikres mot vei.		

b) Lekeplasser skal ha solrik beliggenhet med sol på jevndøgn (21. mars og 23. september) klokken 15:00 på minst 50 % av arealet. Arealene skal være skjermet for sterk vind og snødrev. Areal brattere enn 1:5 eller smalere enn 5 m skal ikke regnes inn som del av lekeareal. Områdene skal ikke være utsatt for støy over L_{den} 55 dbA. Før det kan utstedes midlertidig brukstillatelse for bolig som lekeplass og uteoppholdsareal tilhører, skal arealene være ferdigstilt til bruk.

c) Lekeplassene skal ha et parkmessig og grønt preg med trær, og være tilpasset med benker og stoler slik at møteplassen er tilpasset for flere aldersgrupper, og kan brukes til lek og samvær mellom barn og voksne. De skal være universelt utformet og tilgjengelige for alle brukergrupper. Det skal være en god utforming som legger til rette for allsidig lek og aktivitet sommer og vinter.

d) Småbarnslekeplass (0-6 år) forutsettes dekket på den enkelte boligeiendoms grunn.

e) Ved vurdering av enkeltprosjekter og reguleringsplaner kan tilliggende gode lekearealer, også naturområder og skogsområder, tas med i vurderingen selv om disse ligger utenfor plangrensen, dersom følgende vilkår er til stede:
   i. Det må være eller etableres trafikksikker adkomst.
   ii. Arealene må være sikret mot bruksendring gjennom tinglysing, servitutt eller gjeldende regulering.
   iii. Arealene må ikke være overbelastet ut fra en helhetlig vurdering av det totale antall boliger som benytter det.

f) Ved boligprosjekter tilpasset spesielle brukergrupper kan kravet til lekearealer fravikes, men kravet til MUA må overholdes.

g) Lekeplass og lekeplassutstyr skal ha helse- og miljøvennlige materialer og tilfredsstille gjeldende forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Plast bør unngås.

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

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

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

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

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

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

a) Grad av Utnytting:

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

b) Bygningshøyder:

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

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

Retningslinjer:

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

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

a) Grad av Utnytting

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

b) Bygningshøyder:

Det er tillatt å bygge inntil 5 etasjer i disse områdene. I bygninger med 5 etasjer skal 5. etasje oppføres med fasadene tilbaketrukket fra bygningens øvrige etasjer. For bygninger med 4 etasjer +1 tilbaketrukken etasje (4+1 etasjer) kan den tilbaketrukne 5. etasjen maksimalt ha

et areal som utgjør 80 % av 4. etasje. Maksimal tillatt gesims-/mønehøyde er 17 meter. Maksimal tillatt gesimshøyde for 4. etasje skal ikke overstige 14 meter.

Retningslinjer:

i. *Skala/typologi for områdene skal være Småbyskala, 3-5 etasjer, men landsbyskala, se 5.3.3 kan også anvendes i disse områdene.*
ii. *Gatetverrsnitt, som består av gatebredde, vegghøyde og etasjehøyde, skal vise god by- og bokvalitet og økt attraktivitet i sentrumsområdene.*
iii. *Gjennomsnittlig bygningshøyde i området er 4 etasjer. Dette kan oppføres som 4 etasjer eller variasjon 3-5 etasjer. I overgangssone mot småhusbebyggelse skal bygningshøyde være 3. etasjer.*

5.3.3 Sentrumsformål i Spydeberg felt SF1-1 som er omfattet av hensynssone H570_2-1 Bevaring kulturmiljø:

a) Grad av Utnytting

Utnyttelsesgraden skal være maksimum % BYA=50, og minimum % BYA=40 av tomtens totale nettoareal. Parkeringskjeller som har himling lavere enn 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

b) Bygningshøyder:

Det er tillatt å bygge inntil 4 etasjer i disse området. For bygninger inntil 4 etasjer med flate tak skal maksimal gesimshøyde ikke overstige 14 meter. Flate tak defineres her som tak med en takvinkel på maksimalt 6 grader. For bygninger med andre takformer skal maksimal tillatt gesimshøyde ikke overstige 14 meter, og maksimal tillatt mønehøyde skal ikke overstige 17 meter.

Retningslinjer:

i. *Skala/typologi i området skal være Landsbyskala, 2-4 etasjer*
ii. *Gatetverrsnitt, som består av gatebredde, vegghøyde og etasjehøyde, skal vise god by- og bokvalitet og økt attraktivitet i sentrumsområdene.*
iii. *Gjennomsnittlig bygningshøyde i området er 3 etasjer. Dette kan oppføres som 3 etasjer eller variasjon 2-4 etasjer.*

5.3.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Bestemmelsene om minste uteoppholdsareal i pkt. 5.2.6 gjelder også i sentrumssonene, men kravene til areal kan reduseres: Minste uteoppholdsareal MUA = 25 m^2 pr. boenhet.

5.3.5 Lekeplasser og møteplasser

Bestemmelsene om lekeplasser og møteplasser i pkt. 5.2.7 gjelder også i sentrumssonene, men kravet til maksimal avstand til nærlekeplass/møteplass = 250 m.

§ 5.4 Bestemmelser til offentlig eller privat tjenesteyting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

a) Skoleanlegg og større barnehager skal tilrettelegges som lokal møteplass, for eksempel for kultur-, idretts-, og fritidsaktiviteter i nærmiljøet.

b) Ved bygging og/eller vesentlig utvidelse av skoler skal det etableres droppsoner. Disse skal lokaliseres med trafikksikker gangvei til/fra skolen.

§ 5.5 Bestemmelser til næringsbebyggelse innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

a) Ved regulering av næringsområder skal prinsippet om rett virksomhet på rett sted legges til grunn (ABC-prinsippet).

Type lokalitet	Tilgjengelighet til kollektivtransport	Type virksomhet
A	God	Mange ansatte, ikke avhengig av bil (f.eks. kontorer, utdannings-, og helseinstitusjoner)
B	Middels	Middels avhengig av bil (f.eks. lettere industri, salg og service)
C	Ingen tilknytning til kollektivtransport	Avhengig av bilbruk, relativ få ansatte (f.eks. lager-, engros- og transportfirmaer)

Retningslinje

i. Store, nye arbeidsplass- og/eller besøksintensive virksomheter bør lokaliseres i byer og tettsteder. Utvidelse av eksisterende arbeidsplass- og/eller besøksintensive virksomheter i andre områder kan tillates.

ii. Ny eller utvidet bruk til næringsformål i områder avsatt til bebyggelse og anlegg som etter kommunens skjønn gir sjenanse i form av vesentlig økning i trafikk, støy, lukt o.l., tillates ikke.

iii. Ved byggesøknad utenfor byer og tettsteder som omhandler handel med småvarer som dekker mer enn et lokalt behov, må det søkes fylkeskommunen om avvik fra regional planbestemmelse om handel.

iv. Utvidelsen av Jahren veiserviceanlegg skal benyttes til utvidelse av eksisterende virksomhet på stedet.

5.5.1 Avlastningsområder for handel med plasskrevende varer

Avlastningsområdene for handel med plasskrevende varer på Hoen/Sekkelsten og Brennemoen er vist på plankartet som bestemmelsesområde KBA med arealformål eksisterende kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Områdene kan benyttes til handel med plasskrevende varer, dvs. til trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler i tråd med regional planbestemmelse for lokalisering av handel vedtatt 21.06.2018. Nyetablering av store forretninger/varehus som i hovedsak selger varer som ikke er plasskrevende, såkalte «big-box-konsepter», kan ikke lokaliseres i avlastningsområder for handel.

5.5.2 Handel

Utenfor sentrumsformålene og avlastningsområdene kan handel som dekker et lokalt behov, tillates gjennom vedtak av reguleringsplan. Dagligvareforretninger skal være sentralt plassert

i det enkelte lokalmiljø og være lett tilgjengelig for gående og syklende.
Dagligvareforretninger kan tillates med et bruksareal inntil 1500 m^2 totalt per område.

§ 5.6 Bestemmelser for områder avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål (jf. PBL §§ 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

Område	Område navn	Underformål
KBA1	Frosterud	Næring-, tjenesteyting og boligformål
KBA2	Elvestad	Tjenesteyting- og næringsformål
KBA3	Momarken	Næring-, bolig- og idrettsformål
KBA4	Skjønhaugenga/Parkveien	Tjenesteyting- og boligformål
KBA6	Trøgstad motorsenter	Idrett-, næring- og tjenesteytingsformål
KBA7	Sletner sør	Bebyggelse og anleggsformål
KBA8	Brødremoen	Bebyggelse og anleggsformål
KBA9	Østreng	Bebyggelse og anleggsformål
KBA10	Gislingrud	Næring- og forretningsformål

Retningslinjer:

i. *Områdene Brødremoen og Østreng kan benyttes til næring og andre typer bygge- og anleggstiltak. Kulturminner i området skal hensyntas.*
ii. *Området Sletner sør kan benyttes til særlig samfunnsnyttig formål og næringsformål som er tilknyttet aktiviteten i eksisterende planområde Brennemoen Sør. Med samfunnsnyttig formål menes etableringer som tilfører Indre Østfold samfunnet særlige kvaliteter, som f.eks. Filmbyen og eventuelle synergieffekter tett knyttet til denne. Vurderinger av lokalisering må gjøres i forhold til tilgjengelighet for befolkningen, trafikkhensyn og økonomisk, miljømessig og sosial bærekraft. Etableringer som bare er til fordel for enkeltpersoner eller en svært snever krets, faller utenfor forståelsen av uttrykket samfunnsnyttig.*
iii. *Omfanget av næringsvirksomhet, rekkefølgebestemmelser og avbøtende tiltak på området samt betydningen av begrepet «samfunnsnyttig formål», må avklares reguleringsplanarbeidet.*
iv. *Dersom det ikke er startet opp arbeid med reguleringsplan på området Sletner sør før neste kommuneplanrullering skal området vurderes på nytt.*

§ 5.7 Bestemmelser til idrettsanlegg innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. PBL §§ 11-9 nr. 8

IDR4 Jørgentvedt motorsportanlegg

Støy, jordressurser og klimagassutslipp, herunder muligheter til å ta vare på deler av myra, skal utredes særskilt. Reguleringsplanen for området må fastsette støykrav i anleggets åpningstider, beskrive andre avbøtende tiltak i forhold til støy, og fastsette driftstider for baneanlegget slik at hensynet til nærliggende bebyggelse blir ivaretatt.

Eventuell bilsportrelatert næringsvirksomhet på motorparkens område må avklares i reguleringsplan.

§ 5.8 Bestemmelser til fritids- og turistformål innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. PBL §§ 11-9 nr. 5 og § 11-10)

a) På Trøgstad Fort skal forsvarets tidligere innretninger bevares som dokumentasjon på forsvarets aktivitet på Fortet. Tiltak skal forholde seg til kulturmiljøet i området.
b) Det tillates oppført mindre bygg, tilbygg, garasjer, utsiktstårn, uteterrasse, samt tilsvarende bygg og anlegg, så sant dette ikke forringer områdets kvaliteter og byggetiltakene er i samsvar med fritids- og turistformålet.

§ 5.9 Bestemmelser om fritidsboliger innenfor områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

a) Det åpnes ikke for bygging av fritidsboliger på ubebygde tomter innenfor arealer avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg dersom området ikke omfattes av en reguleringsplan, jf. pkt. 4.1 og 4.2.
b) Det åpnes ikke for fradeling av nye fritidstomter eller tilleggsareal til eksisterende fritidseiendommer innenfor områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, som gjør at disse kan være egnet for oppføring av ny fritidsbolig.
c) Bygge- og anleggstiltak tillates ikke nærmere strandlinjen enn 30 meter. Unntatt fra dette er anlegg for vann- og avløpsløsninger.
d) Fritidsbebyggelse med innlagt vann kan pålegges tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett, jf. pbl § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd.

5.9.1 Bestemmelser om fritidsbebyggelsens størrelse plassering og form

a) Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 120 m² på tomta.
b) Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen.
c) Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Uthus /anneks må ikke overstige 10 m² BYA. Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider disse verdiene.
d) Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, platting, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke.
e) Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende;
   i. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5,0 m.
   ii. Gesimshøyden skal ikke overstige 4,0 m.
   iii. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4,5 m
   iv. Maksimal fasadehøyde (både møne og gesims) i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 5,5 m
f) Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i pkt. 5.9.1. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny/tilbygg til fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere eller bør flyttes.
g) Gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse skal ikke trekkes nærmere sjøen. Fasadelengde i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 14 meter.
h) Badestamp, svømmebasseng og lignende tillates og inngår som opparbeidet uteareal.

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

Retningslinjer

i. *I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m² BRA ut over begrensningen satt i § 5.8.*
ii. *Til pkt. b: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplass arealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.*
iii. *Til pkt. e: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 6 grader.*
iv. *Til pkt. h: Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.*
v. *Til pkt. j: Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst, samt inngangsparti. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges.*
vi. *Til pkt. k: Unntaket gjelder også for andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst. Gangadkomst skal ikke asfalteres.*
vii. *Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.*
viii. *For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.*

§ 5.10 Bestemmelser til grønnstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

a) Grønnstruktur er arealer som inngår i naturområder, turdrag, friområder og parker. Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier, områder for lek og rekreasjon, samt dammer, bekker og vannflater skal ivaretas og styrkes. Minimumsbredde på turdrag og korridorer bør være 30 meter. Parker, lekeplasser, byrom og uteoppholdsarealer mv. skal gis et tydelig grønt preg for å forsterke grønnstrukturen i tettbebyggelsen.
b) Mindre bygg og anlegg som legger til rette for rekreasjon, friluftsliv, biologisk mangfold og/eller overvannshåndtering tillates.
c) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE og stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.

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

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

a) I LNF-områder er etablering av nye bolig-, fritids- eller næringseiendommer og deling av grunneiendom ikke tillatt. Unntak er:
   i. Fradeling til uendret bruk
   ii. Fradeling til landbruksformål
   iii. Fradeling av arealer som etter kommunens vurdering har marginal betydning, dersom disse ikke berører dyrket/dyrkbar mark, eller ikke er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.

b) Mindre tilretteleggingstiltak for naturmangfold og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke berører dyrket mark eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.

c) Framføring av kommunale vann- og avløpsledninger, etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE, stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg samt fibernettledninger og lignende, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.

d) Masseuttak tillates kun når det er nødvendig i forbindelse med bygging eller vedlikehold av enkeltanlegg for landbruksvei, og dersom lokalisering og omfang etter kommunens vurdering er akseptabelt med hensyn til ivaretakelse av miljø- og kulturlandskapsinteresser.

e) Planering eller massedeponi tillates kun når det forflyttes masse som berører et areal på inntil 1 dekar.

Retningslinjer:

i. Til pkt. a: Veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn i vurdering av om et tiltak er i tråd med LNF-formålet.

ii. Til pkt. b: Riving og gjenoppføring av bolig/kårbolig kan tillates dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt

iii. Oppføring av kårbolig bør kun vurderes ved gjennomføring av generasjonsskifte, og bare dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt

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

a) Nye driftsbygninger og konstruksjoner i landbruket skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov. Behovet skal dokumenteres og vurderes av kommunen.

b) Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. For siloer er største tillatte totalhøyde 15 m.

c) Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus og kårbolig skal plasseres i direkte tilknytning til gårdstun og bør utformes i tråd med lokal byggeskikk. Dersom kommunen vurderer at ønsket lokalisering ikke er forsvarlig ut fra hensyn til jordvern, bo- og driftsmessige forhold og/eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser, kan kommunen kreve annen plassering.

d) Ny bygning, lagerplass eller uteareal i jord-, skog- eller utmarksnæring kan lokaliseres utenfor tunet, dersom dette er naturlig av hensyn til tiltakets funksjon, og lokaliseringen ikke er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.

e) Flytting eller oppsplitting av gårdstun er ikke tilArealer og bygninger som brukes til næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet, tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.

Retningslinjer:

Næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet kan tillattes dersom:

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

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

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

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

a) Fradeling til, og oppføring av spredt bebyggelse kan bare tillates dersom ny bebyggelse ikke:
    i. ødelegger eller virker skjemmende på automatisk fredete kulturminner, etter-reformatoriske kulturminner eller verdifulle kulturlandskap/sårbare landskapsrom. Alle tiltak som er nærmere enn 100 meter fra automatisk fredete kulturminner skal sendes regional kulturminnemyndighet for uttalelse.
    ii. ligger i tilknytning til en ravine, med mindre det er i direkte sammenheng med eksisterende bebyggelse.
    iii. kommer innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller ligger under marin grense.
b) Spredt utbygging i LNF-områder tillates ikke oppført på dyrket eller dyrkbar mark, inkludert myr, eller på skogsmark med høy bonitet (produksjonsevne > 0,5 m^3 pr. dekar/år).
c) Det er tillatt med to boenheter per eiendom, enten enebolig med eller uten sekundærleilighet eller tomannsbolig. Ny boenhet på eksisterende boligeiendom kan bare etableres som sekundærleilighet i eksisterende bolig eller ved å bruksendre eksisterende bygning på eiendommen.
d) Tillatt grad av utnytting settes til 30 % BYA, men maksimalt 650 m^2 BYA.
e) Tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse er tillatt. Det tillates 2 mindre frittliggende garasjer/uthus med totalt inntil 80 m^2 BYA med 6 og 4 meter maksimal møne- og gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.
f) Det medregnes 2 biloppstillingsplasser på 18 m^2 per boenhet i BYA.
g) Bolig må plasseres minst 20 m fra dyrka mark
h) Ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til tabellen under:

Boenhetens størrelse	**Minste uteoppholdsareal (MUA)**
Boenhet på under 60 m^2 BRA	Minst 50 m^2 per boenhet
Boenhet på mellom 60 og 100 m^2 BRA	Minst 100 m^2 per boenhet

Boenhet på over 100 m^2 BRA	Minst 150 m^2 per boenhet

i) Tilbygg/garasjer o.l. tillates ikke dersom oppføring gjør at kravet om MUA på eiendommen ikke kan oppfylles.
j) Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer:
   - Felles oppholdsarealer
   - Private hager
   - Ikke overdekkede balkonger og verandaer
   - Regnbed og mindre vannflater
k) Følgende areal kan ikke beregnes som uteoppholdsareal:
   - Kjørbare gangveier, kjøreveier, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
   - Alt terreng brattere enn 1:3
   - Arealer i rød støysone
   - Annet areal som etter kommunens skjønn ikke er egnet for lek og typiske uteoppholdsaktiviter

Retningslinje

i. Det tillates ikke fradelt boligtomter på over 3 dekar. I særlige tilfeller som ved fradeling av gårdstun, kan maksimumsregelen fravikes.
ii. Spredt utbygging skal kun skje i tilknytning til eksisterende bebyggelse med tilgang til skoleskyss.

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

Innenfor områdene tillates det utvidelser og bruksendringer, men ingen oppføringer av nye bygninger, forutsatt at følgende vilkår er oppfylt:

a) Bebyggelsen skal lokaliseres slik at den ikke kommer i konflikt med:
   - Viktige områder for biologisk mangfold
   - Kulturminner og kulturlandskap
   - Vannkilder
b) Bygging på dyrket mark tillates ikke
   Ny bebyggelse skal lokaliseres slik at man minimerer ulemper for aktiv landbruksdrift.

§ 5.12 Bestemmelser til bruk og vern av vann og vassdrag (jf. pbl § 11-11 pkt. 3 og 5)

a) Tiltak i vann og vassdrag som hindrer allmenhetens rett til ferdsel er ikke tillatt.
b) I vann og vassdrag kan graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre områdets naturverdi eller friluftsverdi bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.
c) Bekker, bekkedrag, myrer og vannveier skal opprettholdes i sin naturlige form og sikres med kantvegetasjon. Der det er hensiktsmessig, skal lukkede bekker åpnes og reetableres i en sammenhengende grøntstruktur. Det er ikke tillatt med bekkelukking.
d) Kantvegetasjon langs prioriterte vassdrag skal ivaretas ved å sette igjen et eksisterende naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter.

Retningslinje:

I. Alminnelig skjøtsel kan foregå så lenge kantvegetasjonens økologiske funksjonsevne ivaretas. Følgende regnes som prioriterte vassdrag: Øgderen/Hemnessjøen, Glomma,

Øyeren, Hobølelva, Mjær, Hæra (inkl. Mysenelva), Lundebyvannet, Smalelva i Spydeberg, Lyseren, Smalelva i Trøgstad. Prioriterte vassdrag er vist i temakart.

II. *For Morsa- og Haldensvassdraget gjelder Rikspolitiske retningslinjer for varig vernede vassdrag.*

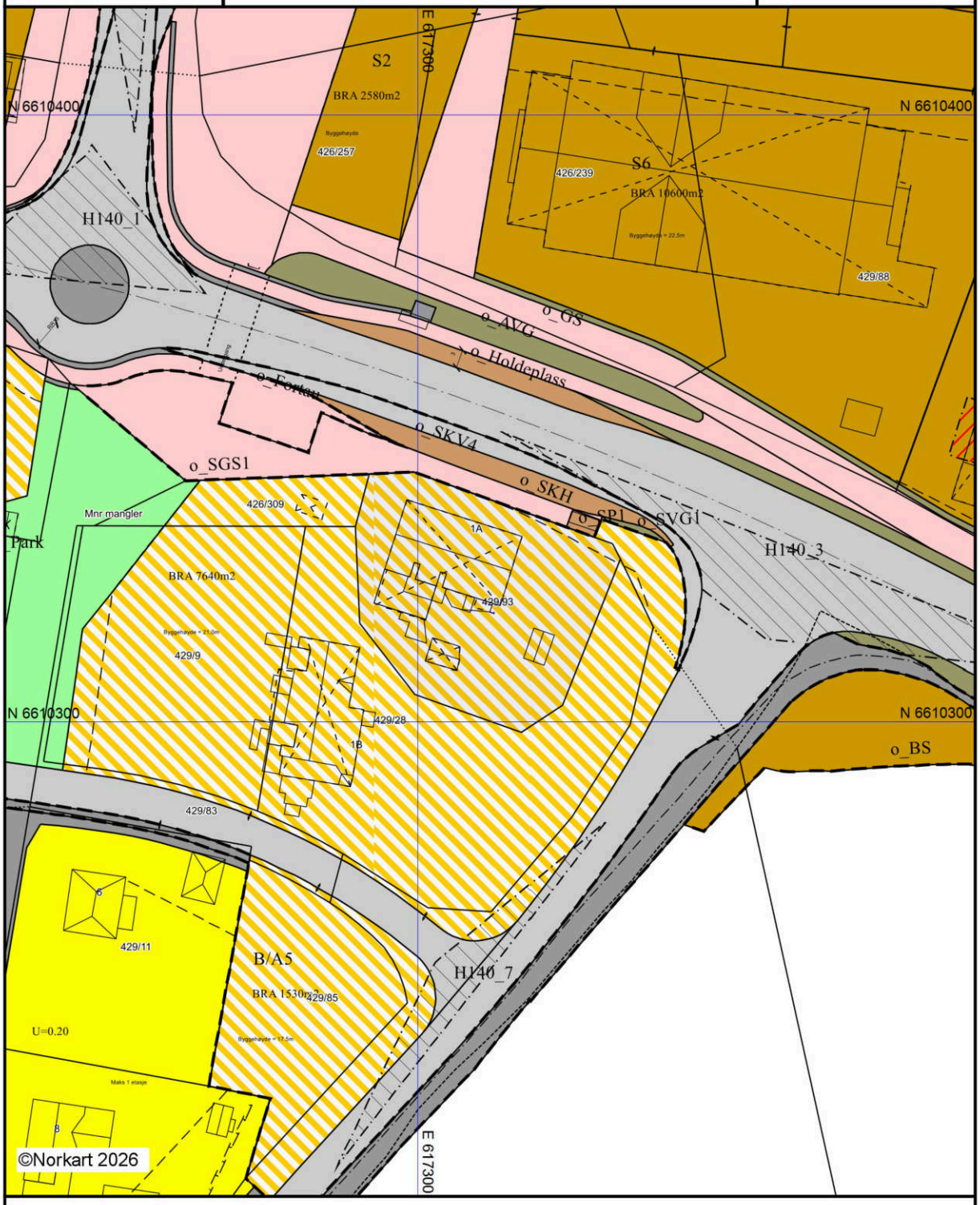
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 429/93/0/5
Adresse: Sørmyrveien 1A
Utskriftsdato: 12.01.2026
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
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Gangveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Bolig/Forretning/Kontor

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Leskur/plattformtak
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Park
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Utkjøring
-] Tunnelåpning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

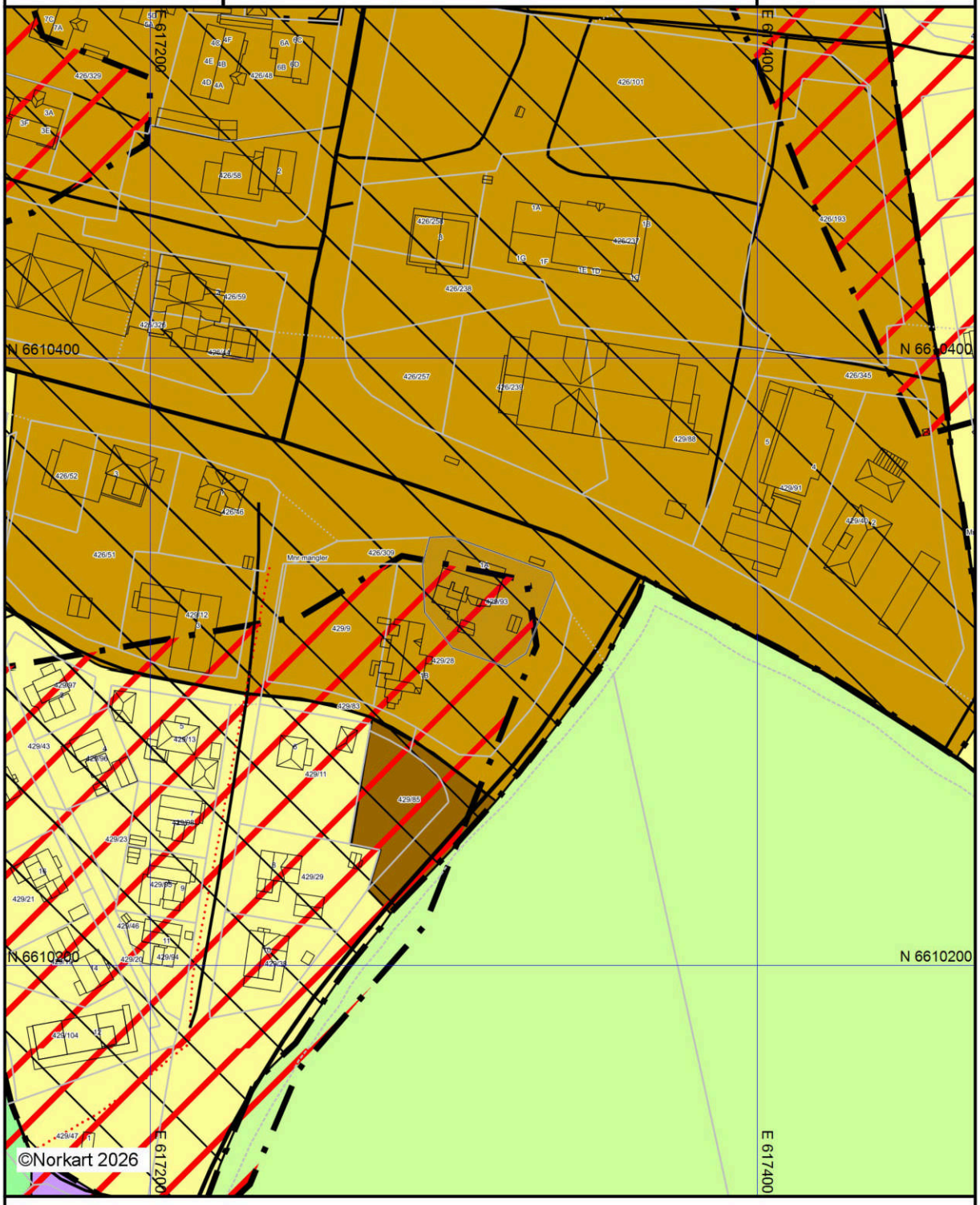
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 429/93/0/5
Adresse: Sørmyrveien 1A
Utskriftsdato: 12.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Omforming
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nåvære

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Turveg/turdrag - nåværende

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

Utskriftsdato: 12.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	429	**Bruksnr.**	93	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Sørmyrveien 1A, 1820 SPYDEBERG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 297 m^2 **KPHensynsonenavn** H820_1 **KPGjennomføring** Omforming
	Delareal 925 m^2 **KPHensynsonenavn** H320 **KPFare** Flomfare
	Delareal 1 297 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** SF1-2

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	012320130001
Navn	Myra /TEBO
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/344/20130001%20Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 297 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Forslag til bestemmelser
Områdeplan Myra/TEBO

Plan ID: 123_2013_0001
Kommunens arkivsaksnummer:
Bestemmelser datert: 07.05.2015, revidert 26.05.2015, 07.01.2016 og 03.02.2016.

§ 1 AVGRENSNING

Planens avgrensninger er vist på plankart merket planID: 123_2013_0001, datert 07.05.2015, revidert 26.05.2015 og 07.01.2016.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

2.1 Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (1110), felt **B1**
- Sentrumsformål (1130), felt **S1-S8**
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800), felt **B/A 1-5**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (2011), felt **o_Kjøreveg**
- Fortau (2012), felt **o_Fortau**
- Torg (2013), felt **o_T1**
- Gang/sykkelveg (2015), felt **o_GS**
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018), felt **o_AVT**
- Annen veggrunn – grøntareal (2019), felt **o_AVG**
- Kollektivholdeplass (2073), felt **o_Holdeplass**
- Parkeringsplasser (2082), felt **o_Parkering**

Grønnstruktur:

- Friområde (3040), felt **o_Friområde**
- Park (3050), felt **o_Park**

Hensynssoner: § 11-8 a, jf. § 12-6

- Sikringssone – frisikt, **H140**
- Faresone – flom, **H320**
- Faresone – høyspenningsanlegg, **H370**

2.2 Overordnet målsetning for planområdet

Overordnet målsetning for områdeplanen er å sikre sentrumsutvikling innenfor planområdet som gir et levende, helhetlig, bymessig og tydelig sentrum i Spydeberg.

Målsetningene med områdeplanen er sikre nedgradering og omforming av FV 128 til sentrumsgate, styrke Stasjonsgata som Spydebergs sentrale byrom ved fortetting av sentrumsfunksjoner og omforming av Stasjonsgata til sentrumsgate, omforming av Nordmyrveien til urban boliggate, sikre opparbeidelse av nytt torg og ny park og etablere tyngdepunkt for handelsvirksomhet innenfor feltene S1-S8.

Områdeplanens overordnede målsetninger skal være førende for all utbygging og funksjonsfordeling innenfor planområdet. Kravet omfatter *bebyggelse og anlegg* og *samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*.

§ 3 PLANKRAV

3.1 Krav om detaljreguleringsplan

Før ramme- eller deletillatelse kan gis skal det foreligge detaljreguleringsplan for det aktuelle felt.

Det stilles ikke krav om videre detaljregulering av offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder o_T1 (torg).
Det stilles ikke krav om videre detaljregulering av o_Park og o_Friområde.

Der det i områdereguleringen er stilt rekkefølgekrav om etablering og ferdigstillelse av offentlige anlegg (fortau, parkering, torg mv), skal omfang og avgrensning av disse, herunder grensesnitt mellom felt, fastsettes nærmere ved detaljregulering.

Arealformålet S3 tillates oppdelt i flere detaljreguleringsplaner. Ved første planforslag for detaljregulering innenfor felt S3, skal det vedlegges en mulighetsstudie som viser helhetlig løsning for hele felt S3.

3.2 Tiltak som ikke krever detaljregulering

Følgende tiltak krever ikke detaljregulering for at tillatelse kan gis:

- Ombygging av eksisterende bygningsmasse der eksisterende lovlig etablert arealbruk opprettholdes.
- Bruksendring av eksisterende bygningsmasse til arealbruksformål som er gitt i denne plan.
- Tilbygg inntil 50 m^2 -BRA ved bruksendring av eksisterende bygningsmasse til arealbruksformål som er gitt i denne plan eller der eksisterende lovlig etablert arealbruk opprettholdes .
- Grensejustering og opprettelse av nye gårds- og bruksnummer (matrikkelenheter), og tilhørende rettigheter ved fradeling, sammenføyning, arealoverføring, grensejustering mv. innenfor det enkelte felt, og/eller på tvers av felt, i de tilfeller hvor hensyn til gjennomføring og koordinert områdevis omforming av eiendomsforhold tilsier at flere felt/eiendommer sees i sammenheng.

3.3 Krav til planforslag for detaljregulering ved innsendelse til 1. gangs behandling.

Utredninger/planer/dokumentasjon skal nyttes som underlag for vurdering av hva som blir endelig løsning ved behandling av planforslag, og det stilles krav om følgende:

- **Videreføring av områdeplanens målsetninger**
  Planbeskrivelse skal redegjøre for hvordan områdeplanens målsetninger og krav under § 2.2 og § 5.3 er ivaretatt.

- **Krav til plankart og bestemmelser**
  Plankart og bestemmelser skal fastsette arealformål og funksjoner.

  Bestemmelser skal sette krav til kvalitet og antall parkeringsplasser for sykkel, herunder antall parkeringsplasser for sykkel under tak.
  Areal til sykkelparkering skal fastsettes i plankart.

  Plankart skal fastsette byggegrenser og byggelinjer som følger opp områdeplanens målsetning om et bymessig og tydelig sentrum.

  Bestemmelser skal sette krav til beplanting av trær langs gater/veier/fortau.

  Frisikt, også ved inn/utkjøring av p-anlegg, skal sikres i plankart.

- **Krav til illustrasjonsplan og illustrasjonsvedlegg**
  Illustrasjonsplan og -vedlegg skal synliggjøre bokvalitet og bykvalitet i planområdet og hvordan tiltak hjemlet i planen påvirker naboskap og omgivelser, herunder:
  - solforhold
  - byggehøyder
  - bebyggelsens plassering
  - bebyggelsens fjernvirkning
  - tilgang til uteoppholdsareal, offentlige rom og gangforbindelser
  - interne kjøreveier, gang- og sykkelforbindelser, parkering, avkjørsler og varelevering

  Det skal som et minimum leveres:
  - illustrasjonsplan
  - snitt-tegninger
  - 3D-visualisering
  - sol- og skyggediagrammer
  - arealregnskap for uteareal (MUA)
  - regnskap for parkeringsdekning

- **Detaljert støyutredning**
  Det skal foreligge støyutredning med detaljerte beregninger som dokumenterer tilfredsstillende støyforhold jf. § 5.10 for alle boenheter og for tilhørende uteoppholdsareal.

- **Plan for brann og beredskap**
  Det skal foreligge plan for brannvannstilgang (brannhydranter), adkomstforhold og oppstillingsplasser for brann og redningstjeneste. Planlegging av brann og beredskap skal følge de til en hver tid gjeldende veiledere som det stilles krav om i Spydeberg kommune. Planen skal godkjennes av Hobøl og Spydeberg Brannvesen og Spydeberg kommune (Virksomhet eiendom og teknisk drift).

- **Plan for vann og avløp**
  Plan for vann og avløp skal utarbeides i samråd med og godkjennes av Spydeberg kommune.

- **Plan for overvannshåndtering**
  Plan for overvannshåndtering skal utarbeides i samråd med og godkjennes av Spydeberg kommune.

- **Plan for renovasjonsløsning**
  Plan for renovasjonsløsning skal dokumentere plassering av renovasjonsutstyret, type løsninger og framkommelighet for renovasjonsbiler. Planen skal utarbeides i samråd med og godkjennes av Indre Østfold Renovasjon IKS.

- **Energiforsyning, nettstasjoner og kabelanlegg**
  Det skal redegjøres for energiforsyning.
  Det skal redegjøres for forholdet til eksisterende kabelanlegg og nettstasjoner og/eller for behov for flytting av eksisterende og/eller planlegging av nytt kabelanlegg og nettstasjon(er). Det skal dokumenteres at det i detaljreguleringsplan
  er sikret tilstrekkelig areal, hensiktsmessig plassering og byggegrenser ved flytting av eksisterende og/eller planlegging av nye nettstasjoner. All planlegging av energiforsyning, nettstasjoner og kabelanlegg skal gjennomføres i samråd med og godkjenes av Hafslund Nett Øst/netteier.

  Flytting av nettstasjon og kabelanlegg skal varsles Hafslund Nett Øst/netteier i god tid før oppstart. For nettstasjon minimum 1 år før byggestart.

- **Særbestemmelser for felt S3-S8**
  Planforslag for ett eller flere av disse feltene skal i beskrivelse og illustrasjoner vise hvordan også tilliggende felt (S2-S8 og o_T1) kan løses helhetlig med hensyn til fremtidig grad av utnytting, kjøreadkomst, gang- og sykkelforbindelser mv. samt at områdeplanens målsetninger og intensjonene i kommunedelplan for sentrum 2012-24 er ivaretatt.
  Det skal dokumenteres hvordan etablering av parkeringshus og/eller parkeringskjeller i fremtiden kan erstatte bakkeparkering innenfor felt S4.

§4 REKKEFØLGEKRAV

4.1 Samferdselsanlegg og tekniske anlegg

Opparbeidelse av nødvendige samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur kan skje trinnvis i takt med tilliggende bebyggelse. Opparbeidelse skal være sikret gjennomført før det gis ferdigattest for tilliggende bebyggelse.

4.2 o_Park

Felt o_Park skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for bebyggelse innenfor felt B/A 2, B/A 3 og/eller B/A 4. Det tillates en trinnvis ferdigstillelse av torget i takt med ferdigstillelsen av tilliggende felt.

4.3 o_T1, torg

Felt o_T1 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for bebyggelse innenfor felt S2, S3, S4 eller S6. Det tillates en trinnvis ferdigstillelse av torget i takt med ferdigstillelsen av tilliggende felt.

4.4 Opparbeidelse av fortau og gangforbindelser

Fortau langs sørsiden av Nordmyrveien, tilgrensende felt B1, skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for byggetiltak innenfor felt B1.
Gangforbindelse innenfor felt o_Friområde skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for byggetiltak innenfor felt B1.

Bredt fortau mellom felt S1 og Stasjonsgata og fortau nord for felt S1 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for byggetiltak innenfor felt S1.

Fortau langs sørsiden av Wilses vei og vestsiden av Rolls vei, tilgrensende felt S3, skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for byggetiltak innenfor felt S3.

Gangforbindelse mellom FV 128 og felt S5, gjennom sentrumsformål, skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for byggetiltak innenfor felt S6 og S7.

Gangforbindelse langs nordsiden av Nordmyrveien, innenfor felt B/A1, skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for byggetiltak innenfor felt B/A1.

Bredt fortau mellom felt B/A1 og Stasjonsgata skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for tilgrensende byggetiltak innenfor felt B/A1.

4.5 Kollektivholdeplasser

Kollektivholdeplasser i Stasjonsgata skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som medfører avvikling av eksisterende kollektivholdeplasser.

4.6 Støyskjerming

Støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest.
Ved etablering av gang/sykkelvei og rundkjøring i krysset FV 128/Stasjonsgata tillates det, ved dokumentert behov, oppføring av støyskjerm for skjerming av bebyggelse innenfor felt B/A 4.

4.7 Parkeringsplasser for bil og sykkel

Det skal være ferdig opparbeidet parkeringsplasser for bil og sykkel for det aktuelle tiltak før det gis ferdigattest.
Minst 10 parkeringsplasser for bil langs sørsiden av Nordmyrveien skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for forretningsvirksomhet innenfor felt S1.
Øvrige parkeringsplasser langs sørsiden av Nordmyrveien skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for byggetiltak innenfor felt B1.

4.8 Leke- og uteoppholdsareal på egen grunn

Leke- og uteoppholdsareal på egen grunn, inklusive fortau og gangforbindelser, skal være ferdig opparbeidet med terrengopparbeiding og godkjent utstyr før det gis ferdigattest for byggetiltak innenfor det aktuelle felt.

4.9 Nærlekeplasser

Det skal være ferdig opparbeidet nærlekeplass for hver 25. boenhet før det gis ferdigattest for byggetiltak.

4.10 Overvannshåndtering, vann og avløp

Nødvendig infrastruktur for overvannshåndtering, vann og avløp skal være ferdig etablert før det gis ferdigattest innenfor planområdet.

4.11 Fysisk skjerming mellom S4 og felt o_T1.

Før felt S4 kan tas i bruk som trafikkareal skal det etableres et fysisk skille mot torget felt o_T1.

§ 5 FELLESBESTEMMELSER

5.1 Offentlige områder

Alle felt/formål angitt med «o» på plankart skal være offentlige.

5.2 Grad av utnytting

m^2 -BRA er angitt i plankart og § 6.

Parkeringsplasser på terreng inngår i grad av utnytting, og det må vurderes om grad av utnytting kan tillates økt for å få tilpasset nødvendige parkeringsplasser på terreng. Dette skal vurderes i forbindelse med detaljreguleringsplanen for det aktuelle felt.

Bruksareal under terreng, inkludert parkeringsanlegg under grunnen, medregnes ikke der avstanden mellom underkant himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 m.

I nye bygg med stor romhøyde skal kun ett plan tas med i beregning av m^2 -BRA.

5.3 Sentrumsutvikling, estetisk utforming og plassering av tiltak.

5.3.1 Sentrumsutvikling og estetisk utforming.

Bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal gis en plassering, utforming, detaljering og materialbruk som medvirker til at planområdet får bykarakter, og fremstår med høye visuelle og fysiske kvaliteter.

Følgende skal ivaretas:

- sentrumsutvikling innen for planområdet som gir et levende, helhetlig, bymessig og tydelig sentrum.
- nedgradering og omforming av FV 128 til sentrumsgate
- styrking av Stasjonsgata som Spydebergs sentrale byrom ved fortetting av sentrumsfunksjoner og omforming av Stasjonsgata til sentrumsgate
- omforming av Nordmyrveien til urban boliggate
- opparbeidelse av nytt torg og ny park
- helhetlig utvikling av området S1-S8 til et tyngdepunkt for varehandel

All planlegging, utbygging og opparbeidelse innenfor planområdet skal ivareta visuell kontakt med - og gode fysiske forbindelser for gående og syklende til - den delen av Stasjonsgata som ligger utenfor planområdet.

5.3.2 Arealbruk i bygning
Bygningers arealer på bakkeplan som vender mot offentlige rom/fortau/gater/veier/gangforbindelser skal planlegges med funksjoner som skaper aktivitet langs og ved fasader, og på en slik måte at god sammenheng mellom funksjoner i bygningene og bruk av offentlige gaterom er i varetatt.

5.3.3 Bolig
Inngangspartier til bolig skal etableres på en slik måte at de bidrar til aktivitet i tilgrensende offentlige rom, fortau og/eller gang- og sykkelforbindelser.

5.3.4 Næring
Næringsbygg skal gis en plassering og orientering som sikrer at alle inngangspartier kan etableres med henvendelse mot og med god tilgjengelighet for gående og syklende til/fra Stasjonsgata og/eller felt o_T1. Bebyggelse som grenser til felt o_T1 skal ha inngang herfra.

Inngangspartier tilhørende næringsfunksjoner skal etableres på en slik måte at de bidrar til aktivitet i tilgrensende offentlige rom, fortau og/eller gang- og sykkelforbindelser.

5.3.5 Krav til parkeringsanlegg for felt B1, S1-S8 og B/A 1-5.
Det tillates etablering av parkeringskjeller under alle felt avsatt til bebyggelse og anlegg.
Det tillates ikke etablering av parkeringskjeller under felt o_Park og o_Friområde.

Parkeringsanlegg for bolig innenfor felt S1, S3, S6, S7 og S8 skal etableres i kjeller, med unntak av østre del av felt S3 der det tillates parkeringsanlegg i 1. etasje. Slikt parkeringsanlegg skal etableres under, eller delvis under, ferdig etablert terreng (gateplan) i Wilses vei og Rolls vei, og skal etableres og utformes på en slik måte at det ikke er til hinder for gode gangforbindelser mellom bolig og gateplan.

Innenfor felt B1 og felt B/A 1-5 tillates etablering av parkering for bolig i 1. etasje.

Funksjonene garasje/parkeringshus/parkeringsanlegg tillates ikke ut mot fasader som vender mot offentlige rom/fortau/gater/veier/gangforbindelser, med unntak av deler av B1 og S6-8 som vender mot FV 128. De tillates da ikke med eksponert og åpen fasade mot FV 128.

Parkering tilhørende forretning, kontor og offentlig og privat tjenesteyting tillates etablert på bakkeplan. Parkeringsanlegg på bakkeplan skal planlegges og opparbeides med vegetasjon, gjerne trær, og med tilstrekkelig antall kryssende gangforbindelser.

Garasje/parkeringshus/parkeringsanlegg skal gis en arkitektonisk utforming, detaljering og materialitet slik at tiltaket fremstår med høye visuelle og fysiske kvaliteter.

Parkeringsanlegg over og under bakken og andre underjordiske anlegg under uteoppholdsareal skal dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning på minimum 40 cm.

5.3.6 Innkjøring til parkeringsanlegg

Nedkjøringsramper til parkeringskjeller tillates ikke plassert utenfor bygning.

Innkjøring til parkeringsanlegg og varelevering langs fasade skal gis en arkitektonisk utforming, detaljering og materialitet slik at tiltaket fremstår med høye visuelle og fysiske kvaliteter.

Innkjøring til parkeringsanlegg skal plasseres slik at negative virkninger som følge av økt trafikkmengde ved inn/utkjøringer minimaliseres.

Innkjøring til parkeringsanlegg innenfor felt B1 og S1 skal søkes løst i fellesskap.

Frisikt ved inn/utkjøring av p-anlegg skal ivaretas.

5.3.7 Tekniske anlegg

Tekniske anlegg, med unntak av oppbygg for heis og trapperom, tillates ikke på tak og skal legges i bygg. Oppbygg for heis og trapperom skal utformes som bebyggelsen forøvrig.

5.3.8 Støyskjermingstiltak

Avbøtende støyskjermingstiltak skal inngå som en integrert og naturlig del av prosjektets øvrige arkitektoniske utforming.

5.4 Avkjørsler

Avkjørsler vist på plankartet viser hovedadkomst til det aktuelle felt, vei eller eiendom utenfor planområdet.

Plassering av avkjørsler kan sideforskyves. Endelig plassering fastsettes i detaljreguleringsplan.

Frisikt ved avkjørsel skal ivaretas.

Avkjørsel som skal stenges er markert i plankart.

5.5 Gang- og sykkelforbindelser

Innenfor planområdet skal det etableres et sammenhengende gang- og sykkelvegnett som skal kobles til viktige tilgrensende gang- og sykkelforbindelser.

Innenfor felt B/A 1 skal det sikres gangforbindelse fra Stasjonsgata til felt o_Friområde.

Det skal sikres gang- og sykkelforbindelse fra nordsiden av krysset FV 128/Heliveien til felt S5, gjennom sentrumsformål.

Det skal sikres gangforbindelse fra krysset Tunveien/Sørmyrveien til felt o_Park gjennom felt B/A 2.

5.6 Kollektivholdeplasser

Planlegging av kollektivholdeplasser skal gjøres i samråd med Østfold Kollektivtrafikk.

5.7 Taxiholdeplass

Det skal tilrettelegges for taxiholdeplasser i Stasjonsgata og/eller innenfor felt S4 i umiddelbar nærhet til felt o_T1.
Taxiholdeplasser skal planlegges i samråd med Østfold Taxitjenester AS.

5.8 Varelevering.

Det tillates etablering av varelevering fra gateplan langs fortau.

5.9 Areal til vedlikehold av samferdselsanlegg, snøopplag og nødvendig rekkverk.

Det skal avsettes areal til vedlikehold av samferdselsanlegg, snøopplag og nødvendig rekkverk innenfor felt med formål «Annen veigrunn – grøntareal» og/eller innenfor felt tilgrensende til det aktuelle samferdselsanlegg.

5.10 Støy

5.10.1 Der boliger blandes med andre bruksformål, skal disse være forenlige med boligformålet.

5.10.2 Støynivået L_{DEN} skal være lavere enn 55 dB på uteareal som tas med i beregning av minste felles uteoppholdsareal for boliger.

5.10.3 For nye boenheter som ligger i et område med støynivå over nedre grenseverdi for gul støysone gjelder:

- Minst halvparten av rommene for støyfølsom bruksformål skal ha vindu mot stille side.
- Minst ett soverom skal ha vindu mot stille side.

Stille side vil her si $L_{DEN} < 55$ dB.

5.10.4 Dersom eneste vindu i boligrom med støyfølsomt bruksformål vender mot støyutsatt side, skal boenheten ha balansert mekanisk ventilasjon.

5.10.5 Støyutsatt soveromsvindu bør ha utvendig solavskjerming når det samtidig er soleksponert.

5.11 Bevaring av trær

Bevaring av eksisterende trær skal vurderes. Bevaringsverdige trær skal innmåles og bevaring sikres i detaljreguleringsplan/teknisk plan.

5.12 Rivning av eksisterende bygg

Rivning av alle bygg innenfor planområdet tillates.

5.13 Bestemmelsesområde #1, Holdeplass

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates etablering av kantstopp/holdeplass for kollektivtrafikk.

5.14 Overvannshåndtering, vann og avløp

Overvann fra bebyggelse og anlegg skal infiltreres og fordrøyes på egen tomt før det slippes inn på offentlig ledningsnett og skal ikke medføre økt belastning på eksisterende avløpsanlegg og/eller resipient. Maksimalt påslipp av overvann til det kommunale nettet skal ikke overstige 5 liter pr. sekund pr. dekar.
Det skal fortrinnsvis benyttes åpne løsninger.

Overvannshåndering skal søkes løst med felles løsninger for byggeområder og samferdselsanlegg.

Åpen lokal overvannsdisponering innenfor feltene skal integreres i grønnstruktur/offentlige park /offentlig torg der det er mulig.

Planlegging av overvannshåndtering, vann og avløp skal følge de til en hver tid foreliggende rapporter og veiledere som det stilles krav om i Spydeberg kommune.

5.15. Bokvalitet

Ved planlegging og etablering av boliger skal bokvalitet med hensyn til støy, solforhold og tilgang til offentlige rom og gangforbindelser vektlegges særskilt.

5.16 Energiforsyning

Det skal vurderes og tilstrebes tilretteleggelse for nye energieffektive løsninger, distribuert energiproduksjon, eller tilsvarende som Smart Energy konseptet som Spydeberg kommune åpner for.
Energiforsyning skal planlegges i tråd med de til en hver tid gjeldende føringer i Spydeberg kommune.

§ 6 BEBYGGELSE OG ANLEGG

6.1 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE B1, B/A1-5 OG S1-8

6.1.1 Bebyggelsens høyder

Det tillates byggehøyder opptil 5 etasjer med inntrukket 6. etasje.
Maksgesims er angitt i meter over ferdig planert terreng og er angitt på plankart.
Oppbygg for heis og trapperom tillates etablert på tak over 6. etasje og således med større gesimshøyde enn maks høyde påført plankart.
Innenfor alle felt skal det sikres varierte byggehøyder. Ved detaljregulering skal variasjon i etasjeantall fastsettes prosentvis.

6.1.2 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankart.
Byggegrense langs FV 128 er markert i plankart og ligger 14 m fra midtlinje vei (tilsvarer 11,25m fra midlinje kjørebane).
Byggegrense ved kryss er satt med avstand 11,25m fra midtlinje kjørebane i kryss, med untak av ved felt B/A 4.

Presisering av situasjoner der byggegrense sammenfaller med formålsgrense:

- Mellom felt B1 og felt S1 gjelder formålsgrense som byggegrense.
- Innenfor felt S1 kan bebyggelse oppføres i formålsgrense mot vest og øst.
- Innenfor felt B/A 1 kan bebyggelse oppføres mot bredt fortau i øst.
- Innenfor felt B/A 3 kan bebyggelse oppføres i nordlig del av formålsgrense, mot felt o_Park i vest og mot fortau i nord.
- Innenfor felt S2 kan bebyggelse oppføres i formålsgrenser.
- Innenfor felt S3 kan bebyggelse oppføres i formålsgrense mot vest.
- Innenfor felt S6 kan bebyggelse oppføres i formålsgrense mot sør og vest.

Øvrige byggegrenser skal fastsettes i detaljreguleringsplan.
Fram til disse er fastsatt, videreføres byggegrenser i gjeldende planer per 01.01.2016 for B/A1 mot Nordmyrveien, B/A2 mot Tunveien/Sørmyrveien, B/A3 og B/A5 mot Sørmyrveien og Heliveien, S3 mot Wilses vei og Rolls vei og S8 mot Rolls vei.

6.1.3 Forretningsformål – samlet arealbegrensning

Samlet forretningsareal innenfor planområdet er begrenset i Kommunedelplan for sentrum (2012-2024).

6.1.4 Næringsformål

Større dagligvareforretninger kan kun etableres innenfor felt S3, S6 og S7.
Øvrige næringsformål, herunder forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, skal i hovedsak etableres innenfor felt S1-S8.
Forretninger, kontor og offentlig og privat tjenesteyting tillates i tillegg innenfor felt B1, B/A 1, B/A 2, B/A 3 og B/A 4, men skal da planlegges i samråd med og godkjennes av Spydeberg kommune.
Det skal legges til rette for en variert sammensetning av forretnings- og tjenestetilbud.

6.1.5 Boligformål - maksimalbegrensning

Utbygging av bolig skal til enhver tid følge gjeldene føringer for Spydeberg kommune.

6.1.6 Boligtyper og leilighetssammensetning

Innenfor planområdet skal det planlegges for varierte boligtyper og variert leilighetssammensetning.

6.1.7 Uteoppholdsareal for boliger

6.1.7.1 Krav til minste felles uteoppholdsareal for boliger(MUA)
Det skal avsettes minimum 15 m2 uteoppholdsareal per boenhet til felles bruk.
Overbygd del av terrasser medregnes ikke.
Felles uteoppholdsareal (MUA)skal etableres på bakken og /eller på taket av næringsbygg/parkeringsanlegg. Felles uteoppholdsareal skal hovedsakelig være sammenhengende og ha en plassering som sikrer god tilgjengelighet fra/til boliger.
Felles uteoppholdsareal skal utformes og tilrettelegges med tanke på lek for store og små barn. Felles uteoppholdsareal skal beplantes, helst også med trær.

6.1.7.2 Ved beregning av minste felles uteoppholdsareal (MUA) for hvert av feltene B/A 2, B/A 3 og B/A 4 kan alt egnet uteoppholdsareal innenfor felt o_Park medregnes.
Ved beregning av minste felles uteoppholdsareal (MUA) for felt B/A 5 kan deler av egnet uteoppholdsareal innenfor felt o_Park medregnes og andel som kan medregnes skal avklares i detaljreguleringsplan.

6.1.7.3 Ved beregningene av minste felles uteoppholdsareal (MUA) for felt S3 kan alt egnet uteoppholdsareal innenfor felt o_T1 medregnes.

6.1.7.4 Det skal avsettes plass til 100 m² nærlekeplass for hver 25. boenhet.
Spydeberg Stadion tilfredsstiller krav til ballekeplass for boliger innenfor planområdet.

6.1.7.5 Lekeplass innenfor felt o_Park oppfyller krav om nærlekeplasser knyttet til felt B/A 2, B/A 3 og B/A4.

6.1.7.6 Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes som del av lekeareal eller felles uteoppholdsareal.

6.1.7.7 Leke- og felles uteoppholdsareal skal ha skjermet plassering, ikke være nordvendt og ha sol på minst 50 % av arealet kl. 15:00 ved jevndøgn.

6.1.7.8 Boliger i 1. etasje og boliger i 2. etasje over et eventuelt parkeringsanlegg eller næringsbygg skal ha utgang til uteplass.

6.1.8 Parkeringskrav for bil og sykkel

6.1.8.1 Krav til antall parkeringsplasser for bil

Formål	**Grunnlag pr. parkeringsplass**	**Parkeringsdekning**
Bolig	60 m^2 -BRA eller boenhet	Min - maks 1,0 – 2,0
Forretning	100 m^2 -BRA	min - maks 1,5 - 5,0
Kontor og offentlig og privat tjenesteyting	100 m^2 -BRA	min - maks 1,0 - 2,0

Tabell 1 – Parkeringskrav for bil

For boenheter tiltenkt brukergrupper med lavt parkeringsbehov kan det ved detaljregulering åpnes for reduksjon av parkeringskrav.
Minst 5 % av parkeringsplassene innenfor hvert felt skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for forflytningshemmede.

Minst 20 % av parkeringsplassene innenfor hvert felt bør etableres med lader for ladbar motorvogn. Detaljreguleringsplaner skal fastsette minimumskrav til antall parkeringsplasser innenfor aktuelle felt som på sikt skal kunne etableres med ladepunk.

Parkeringsplasser for bil skal løses innenfor eget felt og/eller i fellesanlegg.

6.1.8.2 Krav til antall parkeringsplasser for sykkel.

Formål	Grunnlag pr. parkeringsplass	Parkeringsdekning
Bolig	60 m^2 -BRA eller boenhet	Min 1,5
Forretning	100 m^2 -BRA	Min 1,5
Kontor og offentlig og privat tjenesteyting	100 m^2 -BRA	Min 1,5

Tabell 2 – Parkeringskrav for sykkel

Innenfor alle felt skal det for alle formål legges til rette for lett tilgjengelig sykkelparkering nært inngangspartier.

6.2 FELT B1 – BOLIGBEBYGGELSE

6.2.1 Grad av utnytting og formål

Grad av utnytting: 13 560 m^2 -BRA.

Felt B1 skal i hovedsak benyttes til boligformål.

6.2.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Planlegging og etablering av bebyggelse på felt B1 skal gjøres på en slik måte at det ikke fører til ulemper for tilgrensende felt S1.

6.3 FELT B/A 1-5 – BEBYGGELSE OG ANLEGG

6.3.1 Grad av utnytting og formål

Grad av utnytting:

B/A 1: 9245 m^2 -BRA
B/A 2: 5555 m^2 -BRA
B/A 3: 7640 m^2 -BRA
B/A 4: 2000 m^2 -BRA
B/A 5: 1530 m^2 -BRA

Felt B/A 1, B/A 2, B/A 3 og B/A 5 skal i hovedsak benyttes til boligformål.

Det tillates midlertidig oppført garasje på eiendom med GNR/BNR 26/46 på arealer satt av til park inntil utvikling av felt B/A4 skal gjennomføres i tråd med områdeplan.

6.3.2 Adkomst til B/A 4 og eiendom utenfor planområdet.

Adkomst fra Sørmyrveien til felt B/A 4 tillates etablert via felt o_Park, langs vestre formålsgrensen for felt o_Park.
Eiendom utenfor planområdet, nord for felt B/A 1, skal sikres adkomst fra Nordmyrveien via felt B/A 1.

6.4 FELT S1 – SENTRUMSFORMÅL

6.4.1 Grad av utnytting og formål

Grad av utnytting: 4620 m^2 -BRA.

Innenfor felt S1 tillates etablering av forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, bevertning og bolig.

6.4.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Planlegging og etablering av bebyggelse på felt S1 skal gjøres på en slik måte at det ikke fører til ulemper for tilgrensende felt B1.

6.5 FELT S2 – SENTRUMSFORMÅL

6.5.1 Grad av utnytting og formål

Grad av utnytting: 2480 m^2 -BRA.

Felt S2 skal i hovedsak benyttes til offentlig og privat tjenesteyting og bevertning.
Bolig tillates ikke.

6.5.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen innenfor felt S2 skal utformes som offentlig tilgjengelig og publikumsrettet signalbygg. Bebyggelsen skal gis en plassering og arkitektonisk utforming som sikrer (fysisk og visuelt) samspill mellom bebyggelsen, dens funksjoner og felt o_T1.
Bebyggelsen skal etableres med tydelig eksponert inngangsparti mot Stasjonsgata.
Bebyggelsen skal gis en plassering og utforming som sikrer fysisk og visuell sammenheng mellom undergangen og felt o_T1. Bebyggelsen skal tilpasses gangforbindelse i øst og skal utformes uten tydelige baksider. Krav til varierte byggehøyder gjelder ikke for felt S2.

6.6 FELT S3 – SENTRUMSFORMÅL

6.6.1 Grad av utnytting og formål

Grad av utnytting: 25 655 m^2 -BRA.

Innenfor felt S3 tillates etablering av forretninger, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, bevertning, bolig og parkeringshus.

6.7 FELT S4 – SENTRUMSFORMÅL

6.7.1 Grad av utnytting og formål

Felt S4 skal i hovedsak benyttes til felles parkeringsanlegg og adkomst til felt S2, S3 og S6. Parkeringsplasser og adkomstveier skal planlegges og opparbeides med innslag av trær og annen vegetasjon. Innenfor felt S4 skal det etableres flere tverrgående trafikksikre gangforbindelser jf. illustrasjonsplanen. Disse gangforbindelsene skal ivareta overordnet intensjon om et levende sentrum og plassering av disse skal knytte seg til tilgrensende fortau, gang- og sykkelforbindelser og planlagte funksjoner innenfor tilgrensende felt.
Felt S4 tillates bebygd med parkeringshus og/eller parkeringskjeller for med dette å erstatte bakkeparkering. Felt S4 tillates da samtidig bebygde med næring og bolig.

6.7.2 Innenfor felt S4, mot felt o_T1, skal det avsettes tilstrekkelig areal til etablering av fysisk skjerming (buffersone) mellom offentlig uterom innenfor felt o_T1 og trafikkareal innenfor felt S4.

Planlegging og opparbeidelse av fysisk skjerming innenfor felt S4 skal sees i sammenheng med utforming og funksjonsfordeling innenfor felt o_T1 og gangforbindelser innenfor felt S4. Fysisk skjerming skal gis en arkitektonisk utforming, detaljering og materialiet slik at tiltaket fremstår med høye visuelle og fysiske kvaliteter.

6.8 FELT S5 – SENTRUMSFORMÅL

6.8.1 Grad av utnytting og formål

Felt S5 skal i hovedsak benyttes til felles parkeringsanlegg og adkomst til felt S2, S3, S4, S6, S7 og S8.

6.9 FELT S6, S7 OG S8 – SENTRUMSFORMÅL

6.9.1 Grad av utnytting og formål

Grad av utnytting:

S6:	10600 m^2 -BRA
S7:	5945 m^2 -BRA
S8:	7935 m^2 -BRA

Innenfor felt S6, S7 og S8 tillates etablering av forretninger, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, bolig og parkeringshus.

§7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

7.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle disse feltene skal være offentlige og skal utformes og opparbeides med helhetlige bymessige løsninger og i tråd med plankart.

Ved utarbeidelse av byggeplaner som omfatter FV 128 og FV 122 tillates endring av formål og formålsgrenser tilhørende samferdselsanlegg så lenge utforming av aktuelle formål ivaretar overordnede målsetninger og krav oppført under §2.2 og 5.3.1.

Det skal planlegges og sikres beplanting av trær langs alle gater/veier/fortau innenfor planområdet.

Planlegging av overvannshåndtering, vann og avløp skal følge de til en hver tid foreliggende rapporter og veiledere som det stilles krav om i Spydeberg kommune.

7.2 Utforming av Stasjonsgata (FV 122) og Osloveien/Askimveien (FV 128) til sentrumsgater.

Ved utforming og opparbeidelse av kjøreveger, midtrabatter, gang/sykkelveier, annen veggrunn - teknisk anlegg, annen veggrunn - grøntareal, kollektivholdeplasser og fortau skal tiltakenes fartsreduserende virkning og bymessighet vurderes og vektlegges.

Det vises til prinsipptegning for nytt gatesnitt for FV 128, se figur 1 side 20.

7.3 Nordmyrveien, Wilses vei, Rolls vei, Sørmyrveien og Tunveien.

Wilses vei, Rolls vei, Sørmyrveien og Tunveien skal opparbeides som boliggater.
Nordmyrveien skal opparbeides som urban boliggate.
Langs nordsiden av Nordmyrveien tillates etablering av avstigningslomme.

7.4 Fortau

Bredt fortau øst for felt B/A 1 og S1 skal planlegges og opparbeides med sitteplasser og beplantning. Bredt fortau øst for felt B/A 1 og S1 skal kunne benyttes kommersielt.

Innenfor bredt felt avsatt til fortau, nordøst for felt o_Park, skal det planlegges og opparbeides for adkomst mellom undergang og kollektivholdeplass.

7.5 Felt o_T1, torg

Felt o_T1 skal opparbeides til bytorg. Det skal tilrettelegges for store og små møteplasser, sitteopphold, lek, gode forbindelser for gående og syklende, torghandel, uteservering og store og små arrangement.

Innenfor felt o_T1 skal det opparbeides lekeplass på minimum 300 m2. Lekeplassen skal utformes skulpturelt som en integrert hovedattraksjon på torget.

Felt o_T1 skal beplantes, også med trær, og etableres med nødvendig belysning.

Innenfor o_T1 skal det settes av areal til minst 20 parkeringsplasser for sykkel.

Innenfor felt o_T1 skal det settes av egnet fast punkt for juletre og sikres at tilgrensende arealer har en størrelse og egnethet for større arrangement.

Innenfor felt o_T1 tillates etablering av Spydebergs Tusenårssted. Ved etablering av Spydebergs Tusenårssted her skal det sikres at tilgrensende arealer har en størrelse og egnethet for større arrangement.

Planlegging og opparbeidelse av felt o_T1 skal sikre gode gang- og sykkelforbindelser mellom FV 128 og Stasjonsgata til/fra felt S2, S3, S4 og S6, undergang og o_Park.

Planlegging og opparbeidelse av felt o_T1 skal sikre gang- og sykkelforbindelser mellom undergang og regulert gang/sykkelvei nordøst for krysset FV 128 /Stasjonsgata (FV 122).

Ved arrangementer tilknyttet funksjoner innenfor felt S2 (teater, konsert mv) tillates midlertidig bruk av felt o_T1.

Felt o_T1 skal kunne benyttes kommersielt.

Planlegging av felt o_T1 skal skje i samråd med og godkjennes av Spydeberg kommunale råd for funksjonshemmede.

7.6 Gang/sykkelvei langs sør- og nordsiden av FV 128 (o_GS)

Det skal etableres gang/sykkelvei langs FV 128.

7.7 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_AVT)

Arealformål «annen veggrunn – teknisk anlegg» ved kollektivholdeplasser er avsatt til leskur.

7.8 Annen veggrunn – grøntareal (0_AVG)

Arealformålet «annen veggrunn – grøntareal» langs FV 128, med bredde 2m, skal planlegges og opparbeides som buffersone og skal beplantes med trær.

Innenfor arealformålet «annen veggrunn – grøntareal», sør for felt S2 og S6, skal det planlegges og opparbeides for adkomst mellom undergang og kollektivholdeplass.

7.9 Kollektivholdeplasser

Areal til kollektivholdeplasser er fastsatt i plankart.

7.10 Parkering

Det skal etableres langsgående parkering langs sørsiden av Nordmyrveien som vist i plankart. Det skal beplantes med trær mellom langsgående parkeringsplasser.

§ 8 GRØNNSTRUKTUR

8.1 Felt o_F1, friområde.

Innenfor felt o_Friområde skal det opparbeides gangforbindelse med universell utforming. Gangforbindelse i friområde skal knytte seg til gangforbindelse langs Nordmyrveien og fortau langs nordsiden av FV 128.

8.2 Felt o_Park.

Felt o_Park skal opparbeides til offentlig bypark. Felt o_Park skal opparbeides med særlig hensyn til lek og aktivitet for barn og unge. Det skal tilrettelegges for sitteopphold og gode forbindelser for gående og syklende.

Innenfor felt o_Park skal det opparbeides lekeplass på minimum 300 m2.
Felt o_Park skal beplantes, også med trær, og etableres med nødvendig belysning.

Oppholdssoner og gangforbindelser innenfor felt o_Park skal planlegges og opparbeides på en slik måte at gode romlige og fysiske forbindelser og visuell kontakt med øvrig del av sentrum og tilgrensende byggeområder ivaretas.

Planlegging og opparbeidelse av felt o_Park skal sikre gang/sykkelforbindelser mellom Kirkeveien i sør, undergang og regulert gang/sykkelvei sørvest for krysset FV 128 /Stasjonsgata.

Planlegging av felt o_T1 skal skje i samråd med og godkjennes av Spydeberg kommunale råd for funksjonshemmede.

Areal innenfor eiendom GNR/BNR 23/46 som utgjør del av felt o_Park må opparbeides som park først når utvikling av felt B/A 4 gjennomføres i tråd med områdeplan.

Det tillates etablering av parkeringsanlegg under parkanlegg innenfor eiendom GNR/BNR 23/46 som utgjør del av felt o_Park.

§9 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

9.1 Sikringssone – frisikt, H140

Frisiktsoner er angitt i plankart. Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veier.

9.2 Faresone – flom, H320

Faresone – flom er angitt i plankart. Faresonen viser områder som er utsatt for 200-års flom + sikkerhetsmargin på 0,5 meter.
Tiltak innenfor H320 tillates ikke, med unntak av etablering av gangforbindelse.

9.3 Faresone – høyspenningsanlegg, H370

Faresone H370 er angitt i plankart.
Eksisterende nettstasjoner er sikret med byggegrense 5,0 m.

§10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

10.1 Godkjenning av byggeplaner langs FV 128, FV 122 og kommunale veier

Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører FV 128 og FV 122 før tiltakene igangsettes.

Spydeberg kommune skal godkjenne byggeplaner for øvrige offentlige samferdselsanlegg før tiltak igangsettes.

10.2 Teknisk plan for overvannshåndtering, vann og avløp

Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse og anlegg skal det foreligge overordnet plan for teknisk infrastruktur for overvannshåndtering, vann og avløp, utarbeidet i samarbeid med og godkjent av Spydeberg kommune.

10.3 Helhetlig plan for opparbeidelse av felt o_T1

Før det kan gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor felt S2, S3, S4 og S6 skal det foreligge helhetlige teknisk plan for hele felt o_T1. Helhetlig teknisk plan skal definere trinnvis utbygging i henhold til rekkefølgekrav. Helhetlig teknisk plan skal vise belegning, beplantning, belysning og overvannshåndtering.
Helhetlig teknisk plan skal godkjennes av Spydeberg kommune.

10.4 Helhetlig plan for opparbeidelse av felt o_Park

Før det kan gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor felt B/A2, B/A3 og B/A 4 skal det foreligge helhetlige teknisk plan for hele felt o_Park.
Helhetlig teknisk plan skal vise belegning, beplantning, belysning og overvannshåndtering.
Helhetlig teknisk plan skal godkjennes av Spydeberg kommune.

10.5 Utomhusplan

Ved rammesøknad skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:500 for hele feltet.

10.6 Krav til minste felles uteoppholdsareal (MUA)

Ved rammesøknad for tiltak som omfatter bolig skal det foreligge dokumentasjon på oppnåelse av minste krav til felles uteoppholdsareal (MUA) og krav til solforhold. Dokumentasjon skal vise forhold mellom antall boenheter og tilgjengelig felles uteoppholdsareal.
Oppnåelse av minstekrav til solforhold på felles uteoppholdsareal (MUA) skal dokumenteres med sol-/skyggestudier.

10.7 Fotodokumentasjon av eksisterende bebyggelse før rivning

Med søknad om tillatelse til rivning skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

10.8 Kulturminner i grunnen

Ved funn av eldre gjenstander, bygningsrester eller spor etter eldre virksomheter, må arbeidet stanses og det må tas kontakt med kulturmyndighetene.
Det vises til kulturminnelovens bestemmelser om bl.a. forbud mot inngrep i automatisk fredete kulturminner, undersøkelsesplikt og meldeplikt.

10.9 Tiltak mot flom

Ved rammesøknad for byggetiltak innenfor felt B1 skal det foreligge dokumentasjon på at tiltak mot flom i Hyllibekken er gjennomført.

10.10 Geotekniske forhold

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Påvirkning av stabiliteten som følge av peleramming og lignende må ivaretas i detaljprosjekteringen

10.11 Miljøteknisk undersøkelse

All graving og disponering av masse fra området skal gjøres på bakgrunn av en miljøteknisk undersøkelse.

Før igangsettingstillatelse gis må det utarbeides en tiltaksplan som godkjennes av Spydeberg kommune. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises.

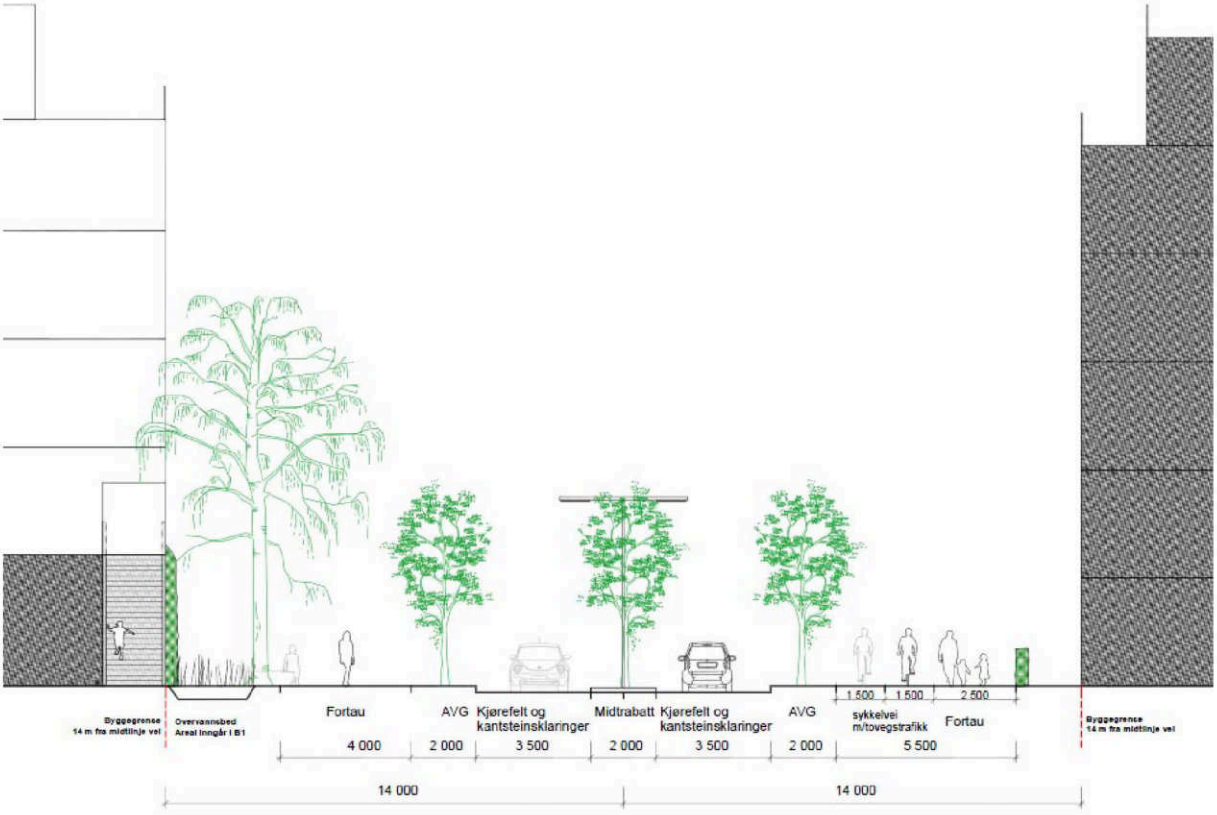
Forurenset grunn skal registreres i databasen «Grunnforurensing» i samsvar med Miljødirektoratets veileder (TA-2671).

10.12 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot fare og ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for anleggets utstrekning, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.



Figur 1_Prinsipptegning for nytt gatesnitt FV 128

INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
– på kornet

Tillegg til prognose på kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år: 2026.

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

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

Årets á konto er altså ikke med i prognosen, så må hensyntas som et tillegg til sum prognose. Årets á konto fordeles med ¼ på hvert kvartal for de som har kvartalsfaktura.

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

Priser kommunale gebyrer i 2026:

A konto vann pr. m3	kr. 30,55	inkl. 15% mva.
A konto avløp pr. m3	kr. 39,30	inkl. 15% mva.
Vannabonnement pr. boenhet	kr. 2 233,30	inkl. 15% mva.
Avløpsabonnement pr. boenhet	kr. 2.745,10	inkl. 15% mva.
Brannforebyggende avgift	kr. 570,00	Fri mva.

For eiendommer med minirenseanlegg, slamtank eller tett tank, gjelder egne gebyrer for slambehandling og tømming. Slamtømming belastes med 15% mva.

Prisoversikt for kommunale gebyrer inkl. mva. kan man finne i gebyrheftet på kommunens hjemmeside.
https://pub.framsikt.net/2026/io/bm-2026-vedtatt_handlings-_og_okonomiplan_2026-2029#/generic/summary/feesmanagemant/?search=gebyr&scrollTo=t-73

Renovasjon

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

Indre Østfold kommune

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

MEGLEROPPLYSNINGER

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

Der hvor eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og/eller avløp, går grensen mellom det private og det kommunale vann- og avløpsanlegget i tilkoblingspunktet på offentlig ledning. Når du eier en bygning som er knyttet til de kommunale vann- og avløpsledningene, er ledningen/røret fra bygningen og fram til kommunens hovedledning ditt ansvar og din eiendom. Du er dermed ansvarlig for å dekke kostnader for arbeider på disse ledningene.
Kommunens oversikt over private stikkledninger er mangelfull og det som er registrert kan være feil. På noen eiendommer kan det være utført arbeider kommunen ikke har mottatt dokumentasjon på.
Kommunen kan pålegge eier av en eiendom å reparere eller skifte ut private stikkledninger blant annet hvis det oppstår lekkasje eller hvis ledningene er gamle og har for dårlig kvalitet.
I noen områder er deler av det private ledningsnettet felles for flere eiendommer. Ved behov for reparasjon eller utskifting av en felles privat stikkledning, vil dette være et felles ansvar for alle eiendommene som er tilknyttet ledningen.

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

Matrikkelnummer / GID og adresse										**Kommunenummer:**	**3118**
Gnr:	429	**Bnr:**	93	**Fnr:**		**Snr:**	5	**Anr:**		**Lnr:**	H0103

Gateadresse:	**Postnr.:**	**Poststed:**
Sørmyrveien 1A	1820	Spydeberg

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

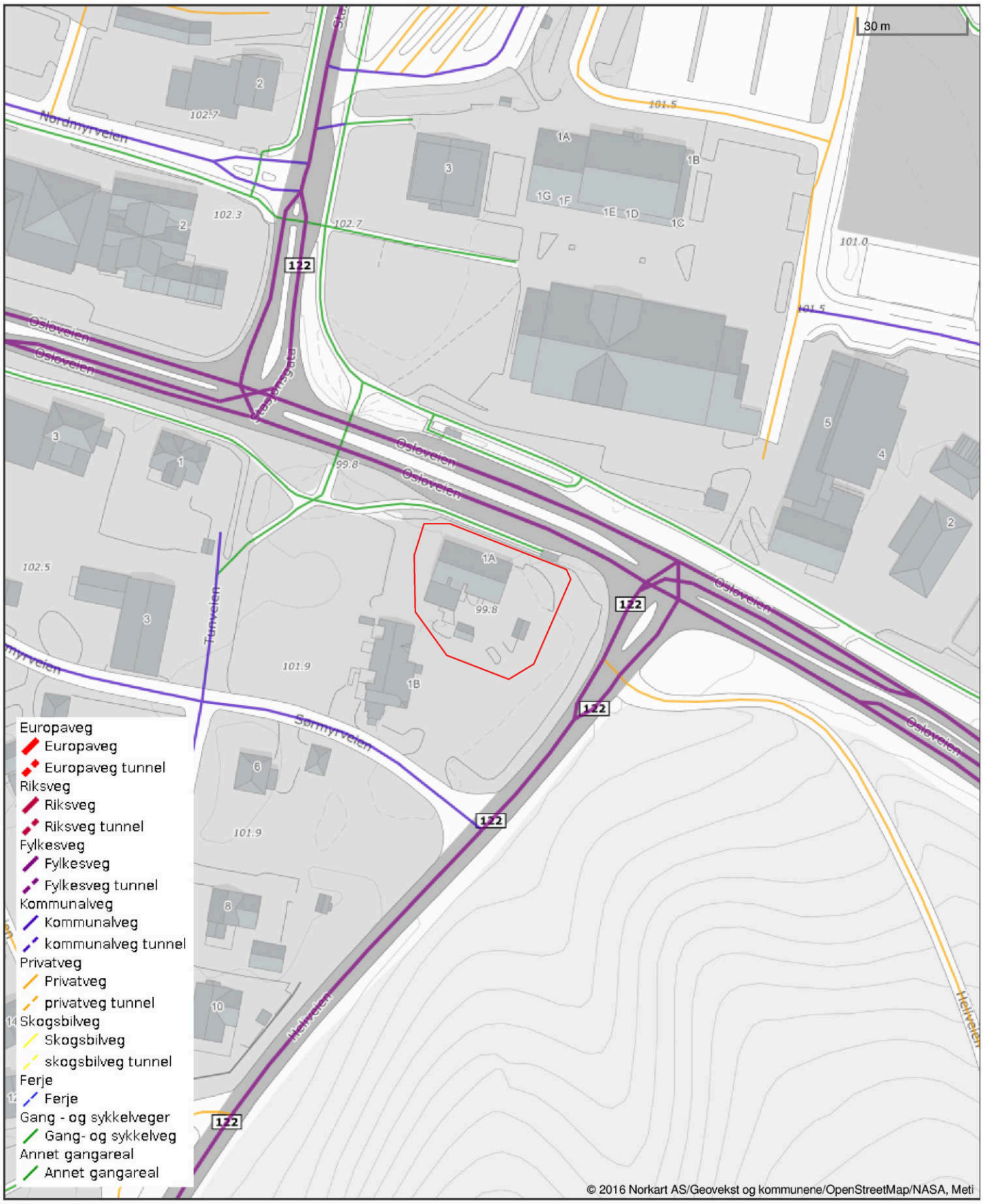
Andre forhold	
Foreligger det et planer som kan utløse et pålegg på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp? **Dersom svaret er JA – Se vedlagt informasjon.**	Ja ☐ Nei ☒

Annet - Kommentar
Velg et element.

Indre Østfold Kommune, 13.01.2026

Utskriftsdato: 12.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 3118 - 429/93//



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

Utskriftsdato: 12.01.2026

Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	429	**Bruksnr.**	93	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Sørmyrveien 1A, 1820 SPYDEBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 12.01.2026

Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	429	**Bruksnr.**	93	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Sørmyrveien 1A, 1820 SPYDEBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

enova

Energiattest



Adresse	
Sørmyrveien 1A, 1820 SPYDEBERG	
Dato for energimerking **20.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-247906**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **147242026**
Gårdsnummer **429**	Bruksnummer **93**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1947**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **82,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **82,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
245,67 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
279,57 kWh/m²	**22 925 kWh**

Sørmyrveien 1A, 1820 SPYDEBERG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Sørmyrveien 1A

Nabolaget Løvestad/Grini vestre - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Eldre
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Hovin skole (1-7 kl.) 334 elever, 16 klasser	14 min 1.2 km
Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 10 klasser	9 min 0.7 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	11 min 7.4 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	20 min 19.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Spydeberg torv Linje 406, 407, 408, 409, 410	3 min 0.2 km
Spydeberg stasjon Linje R22	10 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

BARNEHAGER

Solsiden barnehage (1-5 år) 41 barn	12 min 1 km
Blomsterenga barnehage (1-5 år) 104 barn	11 min 1 km
Espira Løvestad barnehage (1-5 år) 84 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Spydeberg	3 min
Coop Extra Spydeberg	3 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Tebosenteret Spydeberg	3 min
Vitusapotek Spydeberg	3 min
Askim Vinmonopol	12 min

SPORT

Spydeberg stadion	7 min
Fjellheim flerbrukshall	9 min
Spydeberg Treningssenter	3 min

«Sentralt beliggende. Kort avstand til jernbane, buss, skole, butikker osv.. Hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

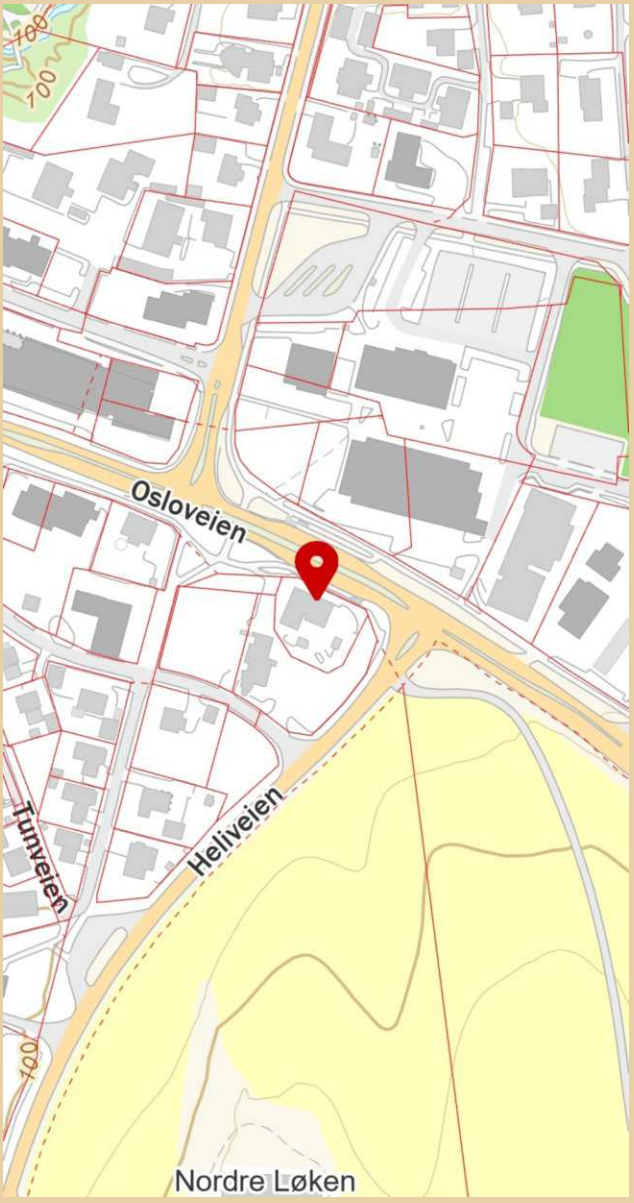
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Gateparkering
Lett 86/100

Trafikk
Lite trafikk 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sørmyrveien 1A, 1820 Spydeberg
Gnr. 429, Bnr. 93, Snr. 5, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
306260011

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Robert Borgås

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

E-post: robert.borgas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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