PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

A B AARSTENS GATE 6

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører og kommune

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

A B Aarstens gate 6 , 1830 ASKIM

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 80, bnr. 285, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 15.04.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13975-3384 **Eiendomsverdi ref nr:** ZV1496

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

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.

MOEN TAKST

Rapportansvarlig



Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912

Norsk takst

RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

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 3. etasje. Bygningen ble oppført i 1999. Yttervegger over grunnmur har bærende konstruksjoner av betong, med utfyllende bindingsverksvegger. Utvendig fasade er hovedsakelig forblendet med teglstein. Bærende takkonstruksjon er i tre. Taket er tekket med papp. Vinduer med rammer og karmer i tre. Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra byggeåret.

Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2017, og er fra Norema. Innredningen har gråtonede fronter, takhøye skap og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, induksjonsovn samt kjøl- og fryseskap. Bad med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil, belysning og sideskap, dusj samt toalett.

Leiligheten fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist enkelte avvik befaringsdagen.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Balkong på ca. 7 m², vendt mot syd, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet dekke som er belagt med teppe (impregnerte gulvbord under) og rekkverk i stål-/sementbaserte plater.

INNVENDIG Gå til side

3. etasje:
Gulv: 3-stavs eikeparkett. Belegg i soverom og bod. Fliser i bad, entré og kjøkken.
Vegger: Malte/tapetserte overflater. Fliser i bad.
Himlinger: Malte overflater.
Leiligheten har profilerte dører.
Trapper av betong mellom etasjene (fellesarealer).

VÅTROM Gå til side

Bad med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil, belysning samt sideskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dør i pleksiglass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet universal vifte. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2017, og er fra Norema. Innredningen har gråtonede fronter, takhøye skap og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, induksjonsovn samt kjøl- og fryseskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er montert fliser på veggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, tilkoblet Flexit Boligventilasjon.
Tilluft via ventiler i vinduer.

Oppvarming:
Varmekabler i bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Annet:
Varmtvannstanken fra byggeåret, er plassert i boden og er på 120 liter.
Sikringsskap med automatiske sikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles, festet tomt på 2 550,5 m². Sentrumstomt med noe beplanting/opparbeidelse. Ellers asfalterte adkomstveier. Parkering i parkeringskjeller.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

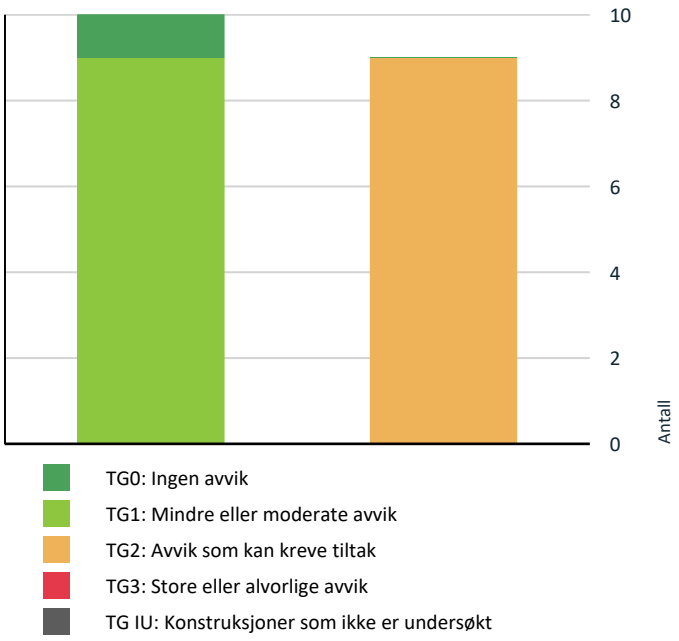
Boligbygg med flere boenheter

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

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

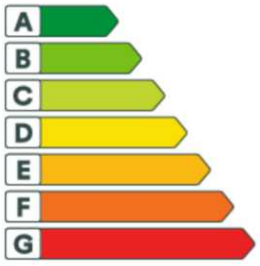
Energikarakteren (bokstav) angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.

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



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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.

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1999

Kommentar
Data fra www.eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med papp.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur har bærende konstruksjoner av betong, med utfyllende bindingsverksvegger. Utvendig fasade er hovedsakelig forblendet med teglstein.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bærende takkonstruksjon er i tre.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmer i tre.
Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra byggeåret.

- Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduenes tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Slett branndør, type B30, fra felles svalgang til leilighet.
Terrassedør med isolerglass, fra byggeåret.

- Utvendige dører viser normal bruksslitasje, uten tegn til større avvik eller skader som ble registrert på befaringsdagen. Dørene fungerer som forventet, med slitasje som er alders- og bruksmessig normal.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balkong på ca. 7 m², vendt mot syd, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet dekke som er belagt med teppe (impregnerte gulvbord under) og rekkverk i stål-/sementbaserte plater.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fellesareal og utvendige konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

3. etasje:
Gulv: 3-stavs eikeparkett. Belegg i soverom og bod. Fliser i bad, entré og kjøkken.
Vegger: Malte/tapetserte overflater. Fliser i bad.
Himlinger: Malte overflater.

- Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk. Dette inkluderer mindre riper, merker og generell slitasje som er naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongdekke mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Foretatt kontroll av planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 18 mm avvik i stue og kjøkken. Lokalt ble det målt ca. 6-8 mm over 2 meter i rommene.

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.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av betong mellom etasjene (fellesarealer).

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten har profilerte dører.

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

- Ved funksjonstesting, ble det påvist at enkelte dører subber mot karm eller terskel, noe som skyldes monteringsavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil, belysning samt sideskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dør i pleksiglass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet universal vifte. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997 - 2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 6 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Ikke fallforhold etter byggetidens krav. Ellers vil ikke lekkasjevann/bruksvann ledes til sluk fra alle deler av rommet.

- 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.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på deler av gulvet. Våtrommet kan fungere ved normal bruk, men avviket innebærer at vann ikke nødvendigvis ledes effektivt til sluket. Ved større vannsøl eller lekkasje kan dette føre til oppsamling av vann på gulvet og økt risiko for fuktpåvirkning i tilstøtende rom. Utbedring av fallforhold anbefales.

- 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.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- 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.

- 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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Badet kan fungere med dagens avvik, men både tettesjikt og sluk har begrenset gjenværende levetid. På grunn av alder og usikker utførelse er det økt risiko for lekkasjer, særlig rundt sluket. Feil i dette området er en vanlig årsak til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det er viktig at vann ikke blir stående over vannlåsen i sluket, og jevnlig rensing er nødvendig for å redusere risikoen. Utbedring av tettesjiktet vil sjelden være økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak, og bør vurderes ved en større oppgradering.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Tilstandsrapport

- Riss og sprekker i utstyr på våtrommet bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for fuktinntrengning, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på utstyret.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

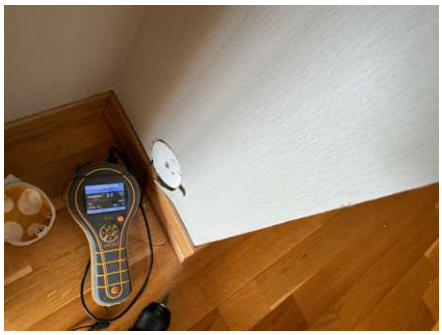
Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue. Det presiseres at hulltaking ikke er foretatt mot våtsoner grunnet plassering av kjøkken og naboseksjon. Fuktmåling gir derfor ingen garantier for de mest utsatte områdene.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2017, og er fra Norema. Innredningen har gråtonede fronter, takhøye skap og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, induksjonsovn samt kjøl- og fryseskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er montert fliser på veggen.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap. Utløp lokalisert under fordelerskapet ned mot gulv.

Vurdering av avvik:

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

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledningene er ikke merket, noe som gjør det utfordrende å identifisere hvilke rør som fører til spesifikke vannuttak eller kraner.

- Rør-i-rør-systemet har en alder på over 25 år, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Merk rørkursene tydelig i rør-i-rør-systemet for å sikre rask identifisering ved lekkasjer eller vedlikehold, og dermed redusere risiko for forsinkelser og følgeskader.

- På grunn av anleggets alder bør det vurderes utskifting av vannrørene, da økt slitasje gir høyere risiko for lekkasjer og vannskader.

- Ved oppgradering av våtrom bør utskifting av rør inkluderes for å redusere risikoen for plutselige skader og tilhørende kostnader.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger er av plast.

Vurdering av avvik:

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

- Avløpsrør i plast har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

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 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, tilkoblet Flexit Boligventilasjon.

Tilstandsrapport

Tilluft via ventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken fra byggeåret, er plassert i boden og er på 120 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann. Manglende oppgradering kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.

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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatiske sikringer.
Varmekabler i bad, ellers elektrisk oppvarming med 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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1999

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja - Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen er oppført i 1999, med pelefundamentering til fast grunn.

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

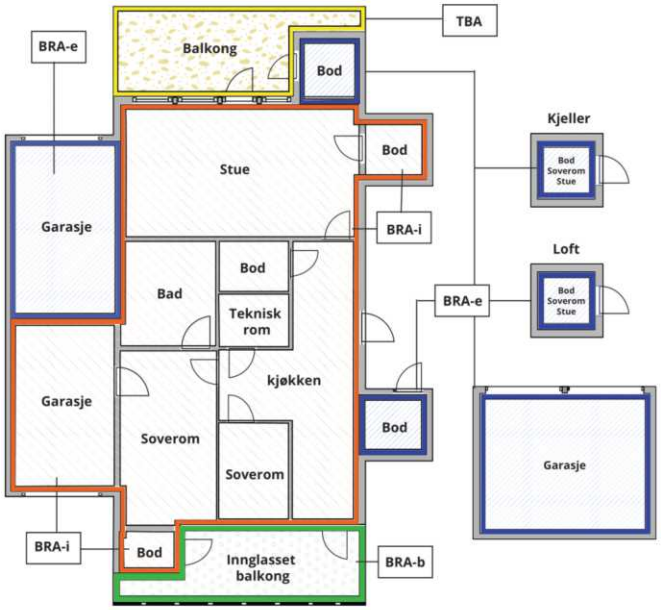
Hva er måleverdig areal?

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)**
2. etasje	82			82	7
Kjeller		5		5	
SUM	**82**	**5**			**7**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Bad/vaskerom, entré, gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bod		
Kjeller		Bod	

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

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	80	285		3	2550.5 m²	I følge seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant

Adresse
A B Aarstens gate 6

Hjemmelshaver
Løken Ann-Karin, Holstad-Gruppen AS

Kommentar
Felleskostnader pr. mnd. er pr. dags dato kr 4 204,-

Boligselskap	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Stykkentorget	Boligbyggelaget USBL	981291433

Felles gjeld:
Kr. 30 717

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 2. etasje i kombinasjonsbygg, med forretninger/kontorer i 1. etasje og leiligheter i de tre øvrige etasjer. Bygget er oppført i 1999. Fra leiligheten og bygget er det umiddelbar adkomst til sentrum. Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon (nye Follobanen). Friområder og turterreng i nærområdet.

Adkomstvei

Greie adkomstforhold.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig kloakk via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område, sentrumsformål.

Om tomten

Felles, festet tomt på 2 550,5 m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	23.03.2026		Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	23.03.2026		Fremvist		Nei
Fra Infoland	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

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

Dato: 20.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Komplett	Oppdragsnr.	306260063
Addresse	A B Aarstens gate 6		
Postnr.	1830	Sted	ASKIM
Selgers navn	Ann-Karin Løken		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Nov 24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind , sparebank 1

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
A L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

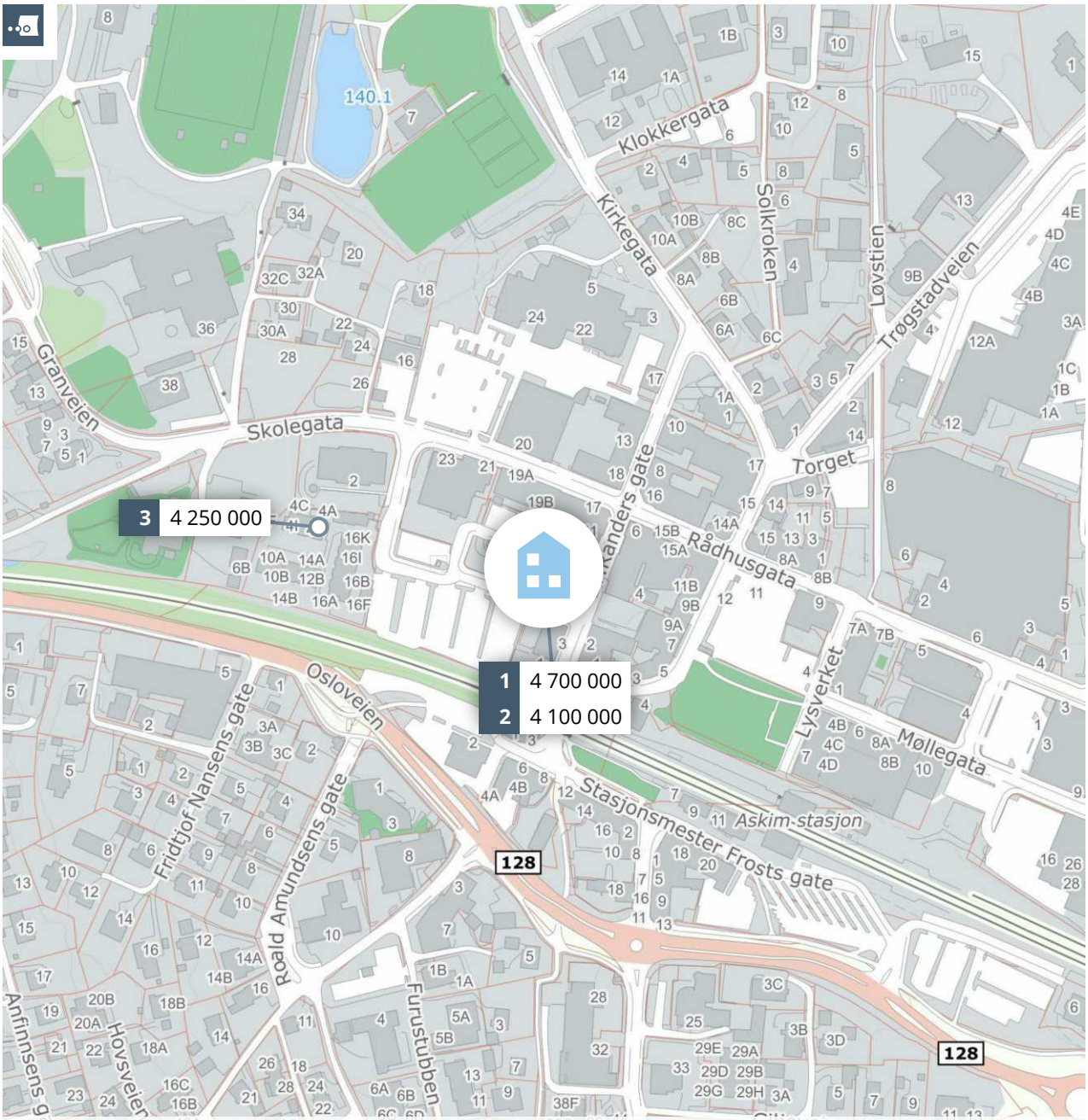
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 20.04.2026

Signert av *Ann-Karin Løken*

Initialer selger:
A L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

A B AARSTENS GATE 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 22.04.2026

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

A B Aarstens gate 6, 1830 ASKIM

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1999

GNR 80 BNR 285 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 3118 INDRE ØSTFOLD GRUNNKRETS SENTRUM NORD

Verdivurdert til

4 190 000

60 717	4 250 717	51 838
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	5 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						1999

Fellesutgifter	4 204
Formue	7 315
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	A B Aarstens gate 6				11.11.2025	4 950 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**49 474**
	95 m²	1999	4. etg	2 sov						
2	A B Aarstens gate 6				11.11.2024	4 190 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**50 000**
	82 m²	1999	4. etg	2 sov						
3	Brugata 4 A				26.02.2026	4 250 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**49 419**
	86 m²	2005	1. etg	2 sov						

Lys og tiltalende 3-roms leilighet med attraktiv og sentral beliggenhet midt i Askim sentrum. Boligen har en god og funksjonell planløsning og byr på entré, romslig stue med utgang til solrik, sydvendt balkong, moderne kjøkken fra 2017 med integrerte hvitevarer og spiseplass, flislagt bad med varmekabler samt to gode soverom.

Gode oppbevaringsmuligheter med både innvendig og ekstern bod. Parkering i felles garasjeanlegg med el-bil lader og det er heis i bygget opp til leilighetens etasje.

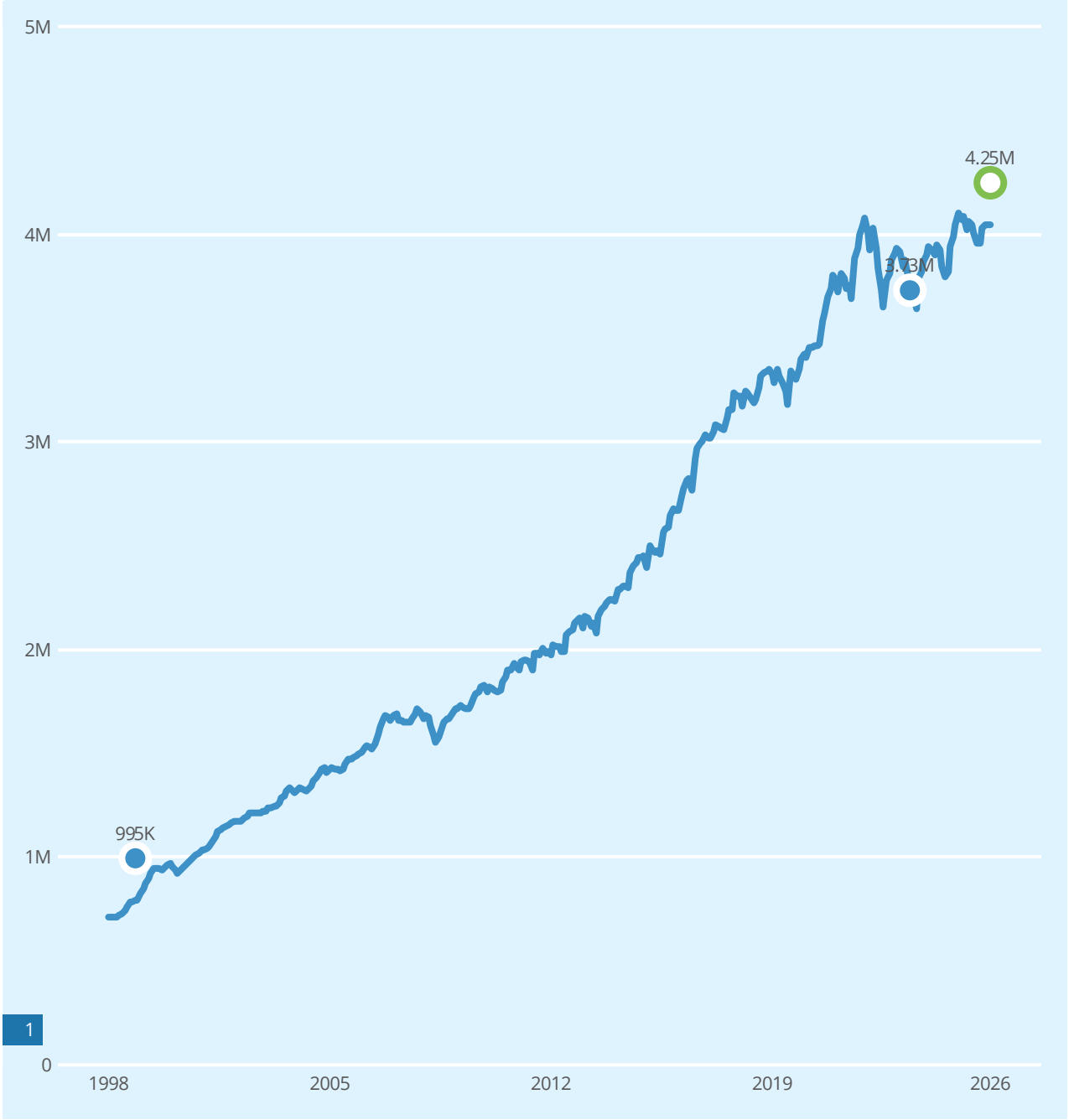
Leiligheten fremstår med normal standard og er et godt utgangspunkt for deg som ønsker en praktisk og lettstelt leilighet med alt du trenger i nærheten. Her bor du med umiddelbar nærhet til sentrum med butikker, spisesteder, kollektivtransport og servicetilbud.

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.02.2023	31.10.2023	09.11.2023	3 790 000	3 725 000	2 732	3 727 732
13.07.1999		13.07.1999	-	995 000	-	995 000

Leiligheter til salgs i SENTRUM NORD grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

5.5M
5.3M
5 088 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
72
dager

Leiligheter solgt i SENTRUM NORD grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

3 498 000 Salgspris i snitt
3 476 000 Prisantydning i snitt
3.4M

Solgt i snitt i løpet av
81
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

51 838 A B Aarstens gate 6
Totalpris 4 250 717

42 967 SENTRUM NORD grunnkrets i snitt siste 3 mnd
41 531 INDRE ØSTFOLD kommune i snitt siste 3 mnd

Utskriftsdato: 23.03.2026

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.**	80	**Bruksnr.**	285	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3

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.

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

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

Felleskostnader

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

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette

meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

SIST ENDRET 02.01.2026



INNKALLING 2025

Sameiet Stykkentorget

Torsdag 10.04.2025 kl. 17:00
Stubben kafe, Guderudgata 5

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Stykkentorget

Tid og sted: Torsdag 10.04.2025 kl. 17:00 - Stubben kafe, Guderudgata 5

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endring av vedtekter

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 55 000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtekter

Holstad Gruppen har sendt inn en sak til årsmøte.

Holstad Gruppen sier at næring har alltid vært med på å betale for felles vann og mener derfor at boligene må betale for sitt eget vannforbruk.

- Næring betaler faktura fra Kommunen på eget vannforbruk i sine lokaler etter egen måler.
- Næring betaler i tillegg 860/2660 av vannforbruk inne i leilighetene.
- Næring betaler 100% av felles vann fra bøttekott i kjeller. (leilighetene betaler ikke noe av dette forbruk av felles vann.)
- Det er 2 utekraner ute, men tilbakemelding fra Styret er at 1 stk. utekran er i bruk.

Sak som ønskes behandlet på årsmøtet er at teksten i vedtektene bør endres til :

«Næringsseksjonene skal ikke belastes for kostnader forbundet med renovasjon, *vann og avløp*, kabel-TV eller internett for boligseksjonene.»

«*Boligene betaler selv for service og vedlikehold av ventilasjon inne i boligen*.»

Forslag til vedtak: Vedtektene endres til:
Næringsseksjonene skal ikke belastes for kostnader forbundet med renovasjon, vann og avløp, kabel-TV eller internett for boligseksjonene.

Boligene betaler selv for service og vedlikehold av ventilasjon inne i boligen.

Dersom dette vedtaket skal være gyldig så må alle seksjonseiere godkjenne vedtaket, også de som ikke stiller på årsmøte. Et slikt vedtak vil endre husleiebrøken og vil ihht. loven ikke være gyldig uten av alle seksjonseiere samtykker.

Styrets innstilling: I sameiet sine vedtekter står det at næring ikke skal betale for TV/internett og renovasjon. Vannmåleren som måler leilighetene sitt forbruk inkluderer også vann brukt til felles formål som f.eks. vanning, vask av fellesområder og garasje, samt spyling av svalganger.
Det er urimelig at næring ikke skal betale en del av dette.

Siden det er vanskelig og beregne en helt rettferdig fordeling av vann, foreslår styret at sameiet tar over Heggen og Holstadgruppen sine vannmålere og at alt forbruk i hele sameiet deles etter sameiebrøk. Dette vil også følge sameiet sine vedtekter.

Vedrørende forslag fra Holstadgruppen til endring av vedtekter. Styrets innstilling er at gjeldende vedtekter opprettholdes og forslaget avslås.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anne Lise Hångmann
Styremedlem, Bente Skjelle
Styremedlem, Knut Ivar Tveten
Varamedlem, Elisabeth Juel Tangen

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt i innkallingen

6.1 Valg av leder

Anne Lise Hångmann er på valg og valgkomiteen innstiller henne til gjenvalg for 2 år

Forslag til vedtak: Anne Lise Hångmann velges for 2 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Knut Ivar Tveten er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Valgkomiteen innstiller Nils Petter Jacobsen som nytt styremedlem.

Forslag til vedtak: Nils Petter Jacobsen velges for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Elisabeth Juel Tangen er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Valgkomite innstiller Bjarne Andersen som nytt varamedlem.

Forslag til vedtak: Bjarne Andersen velges for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Forslag til valgkomite er Anne Tvedt og May Sissel Skjolden

Forslag til vedtak: Anne Tvedt og May Sissel Skjolden velges for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**223 343**	**264 393**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	143 040	-19 403
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-54 112	-21 646
B. Endring arbeidskapital	**88 928**	**-41 049**
C. Arbeidskapital	**312 272**	**223 343**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	369 209	277 737
Kortsiktiggjeld	-56 937	-54 394
C Arbeidskapital	**312 272**	**223 343**

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Stykkentorget

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 232 962	1 070 333	1 163 000	1 296 081
Sum leieinntekt		**1 232 962**	**1 070 333**	**1 163 000**	**1 296 081**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	49 233	0	0	0
Sum annen inntekt		**49 233**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 282 195**	**1 070 333**	**1 163 000**	**1 296 081**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	8 037	7 755	8 000	8 037
Styrehonorar	3	57 000	55 000	55 000	57 000
Driftskostnad					
Energikostnad		65 999	77 364	60 000	71 500
Kostnad eiendom/lokaler	4	147 782	170 723	149 000	145 300
Kommunale avgifter/renovasjon		280 904	251 849	286 000	324 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 188	5 938	6 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	1 814	3 218	3 500	3 500
Reparasjon og vedlikehold	7	165 191	135 142	145 000	248 000
Revisjonshonorar		5 435	5 190	5 500	5 600
Forretningsførerhonorar		34 042	32 298	34 000	35 400
Andre honorar	8	13 825	1 745	1 000	3 000
Kontorkostnad		7 365	3 928	2 000	1 500
TV/bredbånd		103 320	103 829	108 000	106 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		25 338	24 000	24 000	9 000
Kontingenter og gaver		800	975	1 000	1 000
Forsikringer		90 324	83 633	90 000	102 000
Andre kostnader	9	132 558	127 839	129 500	133 083
Sum kostnad		**1 145 921**	**1 090 425**	**1 107 500**	**1 260 420**
Driftsresultat		**136 274**	**-20 092**	**55 500**	**35 661**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		8 506	5 249	0	5 000
Rentekostnad		1 740	4 560	-6 000	0
Netto finansposter		**-6 766**	**-689**	**-6 000**	**-5 000**
Årsresultat		**143 040**	**-19 403**	**61 500**	**40 661**
Overført sameiekapital		143 040	-19 403	0	0
SUM OVERFØRINGER		**143 040**	**-19 403**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Stykkentorget

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	3 119
Andre kortsiktige fordringer		0	47
Forskuddsbetalte kostnader		57 806	54 745
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		311 403	219 826
Sum omløpsmidler		**369 209**	**277 737**
SUM EIENDELER		**369 209**	**277 737**

Balanse 2024 Sameiet Stykkentorget

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		312 272	169 232
Sum opptjent egenkapital		**312 272**	**169 232**
Sum egenkapital	**10**	**312 272**	**169 232**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	0	54 112
Sum langsiktig gjeld		**0**	**54 112**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		56 937	54 362
Påløpne renter		0	32
Sum kortsiktig gjeld		**56 937**	**54 394**
Sum gjeld		**56 937**	**108 505**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**369 209**	**277 737**

Sted:_____ Dato:_____

Anne Lise Hångmann Styreleder	Bente Skjelle Styremedlem	Knut Ivar Tveten Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 23 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr. 80 b.nr. 285 i 3014 Indre Østfold kommune. Festetomt på 2.550,5 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP587078

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 212 616	1 044 092
3617 leieinntekter trappevask fellesområdet	1 636	0
3618 Leietillegg strøm	5 483	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 838	4 350
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	11 389	21 891
Sum	**1 232 962**	**1 070 333**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3999 Andre inntekter	49 233	0
Sum	**49 233**	**0**

Konto 3999 gjelder innhenting av restgjeld fra beboere ved innfrielse av lån i DNB.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	8 037	7 755
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	57 000	55 000
Sum	**65 037**	**62 755**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	44 175	45 600
6340 Heisalarm	4 871	4 609
6343 Serviceavtaler	5 045	17 578
6361 Fast renhold	39 125	36 218
6364 Matteleie	13 416	12 016
6390 Andre driftskostnader	0	295
6391 Snømåking/strøing/feiing	39 908	36 821
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 242	17 586
Sum	**147 782**	**170 723**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	1 161
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 276	2 058
6552 Driftsmateriell	538	0
Sum	**1 814**	**3 218**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	19 050
6602 Vedlikehold VVS	3 625	0
6603 Vedlikehold elektro	6 626	1 814
6605 Vedlikehold fellesanlegg	36 400	16 343
6611 Vedlikehold heiser	86 135	52 718
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	23 888	32 737
6620 Vedlikehold utstyr	335	0
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	3 844	0
6648 Vedlikehold dører og porter	4 338	2 481
Sum	**165 191**	**135 142**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	13 825	1 745
Sum	**13 825**	**1 745**

Konto 6714 gjelder møtedeltagelse, bistand innfrielse lån, viderefakturering og utsending av varsel om økning av felleskostnader til beboere

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Årsmøte	7 370	4 500
7750 Festeavgift/ tomteleie	122 083	122 083
7770 Betalingskostnader	957	977
7773 Omkostninger innkreving	2 147	279
7795 Husleietap	1	0
Sum	**132 558**	**127 839**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	169 232	143 040	312 272
Sum opptjent egenkapital	**169 232**	**143 040**	**312 272**
Sum egenkapital	**169 232**	**143 040**	**312 272**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12133347265**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	7.35 %
Beregnet innfridd:	11.06.2024
Opprinnelig lånebeløp:	200 000
Lånesaldo 01.01:	54 112
Avdrag i perioden:	54 112
Lånesaldo 31.12:	**0**

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da boligselskapet ikke eier bygningen. Lånet ble innfridd i 2024.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Stykkentorget.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Stykkentorget

Styreleder	Anne Lise Hångmann (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Bente Skjelle (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Knut Ivar Tveten (sign.)	17.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Stykkentorget

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Stykkentorget som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: UP241-EEFL1-U4AY8-3G64K-TKXG7-X0E2E

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: UP241-EEFL1-U4AY8-3G64K-TKXG7-X0E2E

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-18 21:19:40 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UP241-EEFL1-U4AY8-3G64K-TKXG7-X0E2E

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Sameiet Stykkentorget

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder: Knut Ivar Tveten gikk av som styreleder og Anne Lise Hångmann ble valgt for 1 år

Styremedlem: Knut Ivar Tveten valgt for 1 år

Styremedlem: Bente Skjelle valgt for 2 år med ansvar for HMS

Varamedlem: Elisabeth Juel Tangen valgt for 1 år og møter ved forfall av styremedlemmer

Valgkomite: May Sissel Skjolden og Anne Dons Tvedt

Styret i Sameiet Stykkentorget består av 3 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sameiet Stykkentorget er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Stykkentorget ligger i Indre Østfold kommune, og har organisasjonsnummer 981291433

Sameiet Stykkentorget består av 21 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Stykkentorget er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587078. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Stykkentorget bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Rydding av garasje - utført
- Markeringsskilt for nødutganger manglet i svalganger – montert
- Montert brannslokkingsutstyr i 1. og 3.etg
- Nytt oppslag om branninstruks og med møteplass ute ved brann – oppslag på tavla

Styrets arbeid

Styret har hatt 6 styremøter og vi har behandlet og gjennomført saker som ble foreslått på årsmøtet.

Anne Lise og Bente har deltatt på 3 kurskvelder – vedlikehold, budsjett og forberedelser til årsmøte.

Innbetalt restlån kr. 48.000,- og fakturert beboerne

Vi økte husleien fra 01.05.2024 som ble vedtatt på årsmøtet

Vi har blitt med på asfaltering av innkjøring til AB Aarstensgt. pga store hull i asfalten.

Dette er ikke vår eiendom, vi har bare tinglyst veirett, og vi har delt kostnaden på ca. 100.000,- med Krogh Eiendom, Svarstad Eiendom, Rådhusgt.19 og Kolberg

Ladepunkter:

- Som orientert om på årsmøtet må fellesanlegget for lading i kjeller oppgraderes i 2025.
  og vi søker INOVA og USBL om tilskudd til dette

Dugnad:

- Beskjæring av hekker og trær
- Styret foreslår frivillig dugnad sammen med vaktmester og vi sparer kr. 17.000,- på dette. (Via 3)

Parkering:

- Etter en misforståelse av parkeringsplasser i kjeller er disse nå rettet opp i våre papirer med liste over hvilken parkeringsplass som tilhører leiligheten
- Vi har kontrakt med APCOA til 30.04.25 og har sagt opp denne avtalen fra 01.05.25. Vi må sette opp et skilt som forteller at parkering på våre 10 plasser kun er tillatt ved bruk av parkeringskort og besluttet å levere ut 1 – 6 bevis pr. boenhet.

Trappevask:

- Vi beholder Facilitec med tillegg av mattebytte.
- Kontrakten inkluderer vinduspuss av glassdører mot svalganger og vinduer i trappehus 1 gang pr. mnd.
- Oppslag på tavle – med kolonne for vask av vinduer og glassdører

Askim, 27.01.2025

Anne Lise Hångmann

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Valgkomiteens forslag til nye styremedlemmer

Sameiet Stykkentorget for prioden 2025/2026

Styreleder:	Anne Lise Hångmann	velges for 2 år
Styrmedlem:	Bente Skjelle	ikke på valg
Styremedlem:	Nils Petter Jacobsen	velges for 2 år
Varamedlem:	Bjarne Andersen	velges for 1 år

Ny valgkomite: Anne Tvedt og May Sissel Skjolden

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 10.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2026

Sameiet Stykkentorget

Mandag 20.04.2026 kl. 17:00

Stubben kafe, Guderudgata 5

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Stykkentorget

Møtet finner sted mandag 20.04.2026 kl. 17:00 - Stubben kafe, Guderudgata 5

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Sameiet Stykkentorget det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Endring av vedtekter

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025 og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 60.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtekter

Holstad Gruppen AS har meldt inn sak til årsmøtet med forslag om å endre vedtektene når det gjelder fordeling av kostnader til vann og avløp for næringsseksjonene.

Per i dag mottar næringsseksjonene egne fakturaer for sitt faktiske forbruk av vann og avløp, samt abonnementsavgift knyttet til disse tjenestene.

Styret har gjennomgått fakturagrunnlaget og de samlede kostnadene knyttet til vann og avløp, og har kommet til at det er grunnlag for å støtte en vedtektsendring på dette punktet.

Styret foreslår at næringsseksjonene fremover ikke skal belastes for alle kostnader knyttet til vann og avløp, men i stedet betale en fast andel tilsvarende 5 % av sameiets forbuk vann/avløp.

Styret anser det som rimelig at næringsseksjonene dekker en mindre andel av kostnadene, blant annet fordi vann benyttes til renhold av fellesarealer som også brukes av næringsseksjonene. Næring skal ikke være med å betale på abonnementsavgiften for vann og avløp ettersom denne avgiften faktureres direkte til næringsseksjonene.

En eventuell vedtektsendring vil ikke ha tilbakevirkende kraft. Dersom forslaget vedtas, vil ny ordning gjelde fra og med regnskapsåret 2026, og det vil ikke foretas omberegning for tidligere år.

Forslag til vedtak: Næringsseksjonene betaler 5 % av sameiets totale forbruk av vann/avløp knyttet til renhold av fellesarealer, men skal ikke

betale abonnementsavgiften for vann/avløp så lenge denne avgiften faktureres direkte til næringsseksjonene.

En eventuell vedtektsendring vil ikke ha tilbakevirkende kraft. Ny ordning gjelder fra og med regnskapsåret 2026, og det vil ikke foretas omberegning for tidligere år

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anne Lise Hångmann, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Bente Skjelle, Valgt fra 03.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Nils Petter Jacobsen, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Bjarne Henrik Andersen, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

Bente Skjelle er på valg og valgkomiteen har innstilt på gjenvalg for 2 nye år.

Forslag til vedtak: Bente Skjelle velges for 2 nye år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Bjarne Henrik Andersen er på valg og valgkomiteens innstilling er gjenvalg for 1 nytt år.

Forslag til vedtak: Bjarne Henrik Andersen velges for 1 nytt år.

6.3 Valg av valgkomite

Anne Tvedt og May Sissel Skjolden er på valg.
Valgkomiteens forslag til ny valgkomite er Ann-Karin Løken og May Sissel Skjolden

Forslag til vedtak: Ann-Karin Løken og May Sissel Skjolden velges for 1 år

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**312 272**	**223 343**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-84 805	143 040
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	0	-54 112
B. Endring arbeidskapital	**-84 805**	**88 928**
C. Arbeidskapital	**227 466**	**312 272**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	355 934	369 209
Kortsiktiggjeld	-128 467	-56 937
C Arbeidskapital	**227 466**	**312 272**

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

Resultatregnskap 2025 Sameiet Stykkentorget

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 296 408	1 232 962	1 296 081	1 425 889
Sum leieinntekt		**1 296 408**	**1 232 962**	**1 296 081**	**1 425 889**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	49 233	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**49 233**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 296 408**	**1 282 195**	**1 296 081**	**1 425 889**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	7 755	8 037	8 037	8 460
Styrehonorar	3	55 000	57 000	57 000	60 000
Driftskostnad					
Energikostnad		51 991	65 999	71 500	65 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	117 258	147 782	145 300	159 500
Kommunale avgifter/renovasjon		325 266	280 904	324 000	303 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 500	6 188	6 500	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	4 145	1 814	3 500	4 500
Reparasjon og vedlikehold	7	363 311	165 191	248 000	1 180 000
Revisjonshonorar		6 083	5 435	5 600	7 000
Forretningsførerhonorar		35 370	34 042	35 400	37 000
Andre honorar	8	6 000	13 825	3 000	7 000
Kontorkostnad		6 008	7 365	1 500	5 000
TV/bredbånd		157 565	103 320	106 000	128 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		13 006	25 338	9 000	0
Kontingenter og gaver		3 330	800	1 000	3 000
Forsikringer		101 886	90 324	102 000	105 000
Andre kostnader	9	132 342	132 558	133 083	134 083
Sum kostnad		**1 392 815**	**1 145 921**	**1 260 420**	**2 213 543**
Driftsresultat		**-96 407**	**136 274**	**35 661**	**-787 654**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		11 602	8 506	5 000	3 000
Rentekostnad		0	1 740	0	0
Netto finansposter		**-11 602**	**-6 766**	**-5 000**	**-3 000**
Årsresultat		**-84 805**	**143 040**	**40 661**	**-784 654**
Overført sameiekapital		-84 805	143 040	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-84 805**	**143 040**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Stykkentorget

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		3 834	0
Forskuddsbetalte kostnader		56 741	57 806
Innestående konsernkonto og bank		295 359	311 403
Sum omløpsmidler		**355 934**	**369 209**
SUM EIENDELER		**355 934**	**369 209**

Balanse 2025 Sameiet Stykkentorget

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		227 466	312 272
Sum opptjent egenkapital		**227 466**	**312 272**
Sum egenkapital	**10**	**227 466**	**312 272**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		67 612	56 937
Annen kortsiktig gjeld		60 855	0
Sum kortsiktig gjeld		**128 467**	**56 937**
Sum gjeld		**128 467**	**56 937**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**355 934**	**369 209**

Sted:_____ Dato:_____

Anne Lise Hångmann Styreleder	Bente Skjelle Styremedlem	Nils Petter Jacobsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 23 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr. 80 b.nr. 285 i 3118 Indre Østfold kommune. Festetomt på 2.550,5 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP587078

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 288 122	1 212 616
3617 Leieinntekter diverse I	0	1 636
3618 Leietillegg strøm	8 286	5 483
3650 Innkrevde felleskostn. renter	0	1 838
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	0	11 389
Sum	**1 296 408**	**1 232 962**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3999 Andre inntekter	0	49 233
Sum	**0**	**49 233**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	7 755	8 037
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	55 000	57 000
Sum	**62 755**	**65 037**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	44 650	44 175
6340 Heisalarm	5 092	4 871
6343 Serviceavtaler	0	5 045
6360 Annet renhold	70	0
6361 Fast renhold	40 814	39 125
6364 Matteleie	2 450	13 416
6391 Snømåking/strøing/feiing	14 856	39 908
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	9 326	1 242
Sum	**117 258**	**147 782**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS	6 500	6 188
Sum	**6 500**	**6 188**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	1 163	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	459	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 359	1 276
6552 Driftsmateriell	164	538
Sum	**4 145**	**1 814**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	726	0
6602 Vedlikehold VVS	0	3 625
6603 Vedlikehold elektro	61 477	6 626
6605 Vedlikehold fellesanlegg	119 921	36 400
6611 Vedlikehold heiser	88 119	86 135
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	19 688	23 888
6620 Vedlikehold utstyr	0	335
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	18 914	0
6641 Malerarbeider	51 341	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	3 844
6648 Vedlikehold dører og porter	3 125	4 338
Sum	**363 311**	**165 191**

I 2025 har sameiet mottatt kr. 10 000 i støtte fra Usbl Bomiljøfond for prosjektet infrastruktur elbil-lading.

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 000	13 825
Sum	**6 000**	**13 825**

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7720 Generalforsamling/Årsmøte	7 577	7 370
7750 Festeavgift/ tomteleie	122 083	122 083
7770 Betalingskostnader	572	957
7773 Omkostninger innkreving	2 110	2 147
7795 Husleietap	0	1
Sum	**132 342**	**132 558**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	312 272	-84 806	227 466
Sum opptjent egenkapital	**312 272**	**-84 806**	**227 466**
Sum egenkapital	**312 272**	**-84 806**	**227 466**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Stykkentorget.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Stykkentorget

Styreleder	Anne Lise Hångmann (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Bente Skjelle (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Nils Petter Jacobsen (sign.)	05.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Stykkentorget

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Stykkentorget som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: GL8CI-H8QI9-AU84Q-KUENJ-SF4X7-20BXI

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GL8CI-H8QI9-AU84Q-KUENJ-SF4X7-20BXI

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-09 12:12:24 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GL8CI-H8QI9-AU84Q-KUENJ-SF4X7-20BXI

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Sameiet Stykkentorget

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Anne Lise Hångmann
Styremedlem, Bente Skjelle
Styremedlem, Nils Petter Jacobsen
Varamedlem, Bjarne Henrik Andersen

Styret i Sameiet Stykkentorget består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sameiet Stykkentorget er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Stykkentorget ligger i Indre Østfold kommune, og har organisasjonsnummer 981291433

Sameiet Stykkentorget består av 21 boliger og 2næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Stykkentorget er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587078. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Stykkentorget bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Brannkontroll
- Heiskontroll

Styrets arbeid

Styret har hatt 9 styremøter - 33 saker er behandlet

Styret har hatt 1 beboermøte

Styret har gitt dispensajon for hundehold for 1 beboer - med forbehold om at dette ikke er til sjenanse.

Vi har utført:

- Ny infrastruktur for elbil-lading

- Vasket garasjegulv

- Byttet til Norgespris

- En del utvendig vedlikehold bygg - men noe gjenstår til 2026

- Frivillig dugnad - klipping av busker og trær

Kommende planer:

- Bytte tak på bygget påkrevet - lekkasje i tak over DNB må utbedres når det blir mildvær

Hele taket utføres våren 2026 - innhentet tilbud og godtatt - tatt opp lån i DNB på kr. 1.8 mill.

Dette medfører en økning av felleskostnadene fra 01.03.2026

- Nytt nøkkelsystem - tilbudt for 187.000,- må utsettes til senesre

- Maling av stålkonstruksjon på balkong og svalgang må utsettes

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 20.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Stykkentorget torsdag 10.04.2025 kl. 17:00 - Stubben kafe, Guderudgata 5.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anne Raknerud Westby

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anne Raknerud Westby

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Elisabeth Juel Targen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 1415

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 1516

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 55 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtekter

Holstad Gruppen har sendt inn en sak til årsmøte.

Holstad Gruppen sier at næring har alltid vært med på å betale for felles vann og mener derfor at boligene må betale for sitt eget vannforbruk.

- Næring betaler faktura fra Kommunen på eget vannforbruk i sine lokaler etter egen måler.
- Næring betaler i tillegg 860/2660 av vannforbruk inne i leilighetene.
- Næring betaler 100% av felles vann fra bøttekott i kjeller. (leilighetene betaler ikke noe av dette forbruk av felles vann.)
- Det er 2 utekraner ute, men tilbakemelding fra Styret er at 1 stk. utekran er i bruk.

Sak som ønskes behandlet på årsmøtet er at teksten i vedtektene bør endres til :

«Næringsseksjonene skal ikke belastes for kostnader forbundet med renovasjon, *vann og avløp*, kabel-TV eller internett for boligseksjonene.»

«*Boligene betaler selv for service og vedlikehold av ventilasjon inne i boligen*.»

Vedtak:
~~Forslaget ble vedtatt/ikke vedtatt~~
Forslag til vedtak fra Næring ble ikke godkjent.

Antall stemmer for: 1

Antall stemmer mot: 14

Antall blanke stemme: -1

6. Valg

6.1 Valg av leder

Anne Lise Hångmann er på valg og valgkomiteen innstiller henne til gjenvalg for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Anne Lise Hångmann for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Knut Ivar Tveten er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Valgkomiteen innstiller Nils Petter Jacobsen som nytt styremedlem.

Vedtak:
Valgt ble: Nils Petter Jacobsen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Elisabeth Juel Tangen er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Valgkomite innstiller Bjarne Andersen som nytt varamedlem.

Vedtak:
Valgt ble: Bjarne Andersen for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Forslag til valgkomite er Anne Tvedt og May Sissel Skjolden

Vedtak:
Valgt ble: Anne Tvedt og May Sissel Skjolden for 1 år

Møteleder

Elisabeth Juel Tangen
Protokollvitne

SAMEIEVEDTEKTER PR.21.09.1999, endret 17.9.2014, 19.04.2018, 26.06.2020

FOR

SAMEIET "STYKKENTORGET"

1. Nærværende sameievedtekter gjelder for Sameiet STYKKENTORGET, gnr. 80 bnr. 285 i Indre Østfold kommune, vedtatt med hjemmel i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Sameiet består av 23 seksjoner, hvor hver seksjon har følgende sameiebrøk:

Seksjon nr.	**Sameiebrøk**	**Formål**
1	95/2660	Bolig
2	82/2660	Bolig
3	82/2660	Bolig
4	82/2660	Bolig
5	82/2660	Bolig
6	82/2660	Bolig
7	95/2660	Bolig
8	95/2660	Bolig
9	82/2660	Bolig
10	82/2660	Bolig
11	82/2660	Bolig
12	82/2660	Bolig
13	82/2660	Bolig
14	95/2660	Bolig
15	95/2660	Bolig
16	82/2660	Bolig
17	82/2660	Bolig
18	82/2660	Bolig
19	82/2660	Bolig
20	82/2660	Bolig
21	95/2660	Bolig
22	680/2660	Næring
23	180/2660	Næring

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealer og innretninger på vanlig måte og sammen med øvrige seksjonseierne.

I tillegg har eierne av de respektive boligseksjoner en eksklusiv bruksrett i 30 år fra og med 01.01.2018 til anvist bod og biloppstillingsplass i kjeller, jf. eierseksjonsloven («esl.») § 25 femte ledd.

Biloppstillingsplassene i kjeller kan kun benyttes av seksjonseiere som har fått anvist slik plass, eller dennes gjester. Sameiets styre skal på forhånd godkjenne utleie av plassene til andre enn byggets faste brukere/beboere.

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

Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps/inn- eller utløsningsrett. Dog skal overdragelse meldes til sameiets styre.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet/seksjon, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dette gjelder eksempelvis vedlikeholdskostnader, offentlige avgifter, festeavgift, forsikring, strøm i og renhold av fellesareal, heis, kabelanlegg for TV m.m.

Næringsseksjonene skal ikke belastes for kostnader forbundet med renovasjon, kabel-TV eller internett for boligseksjonene.

Alt som faller inn under felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for bevaring av eiendommens og dens utseende. Endringer på bygningen, så som markiser etc. og forandringer av bygningens fasade skal på forhånd være godkjent av styret.

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig akontobeløp, fastsatt av årsmøtet eller av styret, til sameiets konto til dekning av felleskostnader. Årsmøtet kan vedta at akontobeløp også skal dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Til sikkerhet for den enkelte seksjonseiers forpliktelser som følger av sameieforholdet, har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. For øvrig vises til esl. § 31.

2. For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i henhold til sin sameiebrøk.

3. Hver seksjonseier har ansvar for innvendig vedlikehold av bruksenheten.

Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning forandringen ikke er i strid med bygningsforskriftene eller er til sjenanse for tilstøtende seksjoner.

Styret har rett til å kontrollere at den enkelte seksjon holdes i forsvarlig stand.

Styret kan forlange at mangler blir rettet i den utstrekning slike mangler kan representere en fare for de andre seksjonene og fellesarealene. Om nødvendig kan sameiet foreta de nødvendige utbedringer for den enkelte seksjonseiers regning.

4. Den øverste myndighet i sameiet er årsmøtet, jfr. esl. kap. VI. Hver seksjon har én stemme.

Årsmøtet skal behandle:
- saker nevnt i innkalling
- styrets årsberetning og regnskap, samt revisors beretning
- budsjett
- valg av styremedlemmer og revisor, jfr. esl. § 44
- andre saker som følger av lov eller disse vedtekter

Hvor ikke annet er bestemt i lov, treffes beslutninger på årsmøtet med simpelt flertall. Det kreves minst to tredjedels flertall i saker som er nevnt i esl. § 49 annet ledd og § 50.
Det kreves enighet fra alle seksjonseiere i saker som er nevnt i esl. § 51.

5. Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer som velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt, jfr. esl. § 55.

I saker som angår felles anliggender, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift.

6. Sameiet tegner brann- og vannskadeforsikring for bygget, mens den enkelte deltaker selv tegner den nødvendige innboforsikring og forsikring av egen påkostning. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.

Ved partiell eller total skade, eller ved behov for nødvendige utbedringer, er seksjonseierne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging av eiendommen.

7. Sameiet kan ikke oppløses med mindre samtlige seksjonseiere er enige i dette. Videre skal sameiet ikke kunne kreves oppløst dersom sameiekontrakten er endret uten Husbankens samtykke, så lenge det hviler lån fra den norske Stats Husbank på noen av seksjonene i sameiet.

8. For sameiet gjelder reglene i nærværende vedtekter og eventuelle husordensregler. For øvrig gjelder eierseksjonslovens regler.

9. Ved overdragelse av seksjonen plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene i sameiet, herunder vedtekter og husordensregler, som skal vedtas av eventuelle nye eiere.

Sameiet Stykkentorget
A B Aarstens gate 2 – 6
1830 ASKIM

ORDENSREGLER

1. Det skal herske alminnelig ro mellom kl. 2300 og kl. 0700.

2. Hovedinngangsdøren skal alltid være låst.
   På grunn av brannsikring skal alle dørene fra trappe/heis-huset til garasjen og til svalgangene være lukket. Døråpnere må ikke hektes av.

3. Tepper/matter kan luftes (ikke vankes/ristes) hengende over rekkverket på nordsiden (svalgangene). Disse skal ikke henge ute på søndager og helligdager.

4. Tørking av klær på balkongen bør skje på stativ under rekkverksnivå. Tøy skal ikke henge ute på søndager og helligdager.

5. På grunn av brannfare må ikke arbeid med biler i garasjen som medfører søl av olje, bensin etc. forekomme. Parkeringsplassen skal kun brukes til lagring av transportrelaterte gjenstander som sykler, tilhenger, hjul, takboks, etc. Den enkelte skal selv sørge for å holde sin bilplass ryddig.

6. Sameiet disponerer åtte gjesteparkeringsplasser. Disse plassene skal kun brukes for korttidsparkering til gjester og eventuelt av- og pålessing om ikke dispensasjon er gitt av styret. Ekstra parkeringskort for gjester kan fås ved henvendelse til styret.

7. Ved bæring av avfall fra leilighet til avfallsdunkene må det sørges for forsvarlig emballering. Husk sortering. Pappkartonger må ikke kastes hele (flattrykkes) i dunkene.

8. Hunde- og kattehold er ikke tillatt. Styret kan i spesielle tilfeller gi dispensasjon.

Vedtatt på sameiermøtet 28. april 2016.

Boligopplysninger:

Sameiet Stykkentorget		Vår ref.:	2680/3	Fødselsdato eier:	14.10.1959
A B Aarstens gate 6		Type:	Boligsameie		
1830 ASKIM		Eiere:	Ann-Karin Løken		
Organisasjonsnr:	981 291 433	Seksjonsnr:	3		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 204

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	248
	Felleskostnader	3 640
	Renter felleslån	316

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	60 717	Gjeld siste årsoppg.:	41 180
Klient ajourf. lån:	1 800 000	Klient gj. s. årsoppg.:	1 220 830

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15161750198, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.03.2026: 6.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 60

Saldo per 23.03.2026: 1 800 000

Andel av saldo: 60 718

Neste termin/avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.12.2040)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Anne Lise Hångmann
Adresse:	A B Aarstens gate 6
Postnr/-sted:	1830 ASKIM
Telefon:	Mob.: 92490575
E-post:	stykkentorget@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	41 180	Andre inntekter:	391
Annen formue:	7 315	Utgifter:	0		

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

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt borettslagets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er årsaken til at andelenes gjeld pr. 31.12. hvert år er høyere enn hva den er hvis man bare ser på leilighetens andel av borettslagets lån.

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1999		
Gårds/bruksnr:	80/285 - seksjon:3		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	2550.5
Årlig festeavgift:	122 083,00		
Avg. reguleres:	<ukjent>		

Boligopplysninger:

Sameiet Stykkentorget	Vår ref.:	2680/3	Fødselsdato eier: 14.10.1959
A B Aarstens gate 6	Type:	Boligsameie	
1830 ASKIM	Eiere:	Ann-Karin Løken	
Organisasjonsnr: 981 291 433			

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587078

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0203

Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Selskapstype: Sameie

Vaktmestertjenester: for utvendige fellesarealer. I tillegg har de renhold av felles trapper/ganger.

Garasje/Parkering: Parkeringskjeller

Heis: har heis

Ved salg/eierskifte så må ny eier meldes inn til Usbl Eierskifte: eierskifte@usbl.no

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

Utskriftsdato: 23.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3118 - 80/285//3



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 550,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6606984,68	**Øst**	621980,81	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6606978,28	622008,33	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,40	
2	6606975,6	622017,61	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,66	
3	6606966,97	622047,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,18	
4	6606946,53	622041,67	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,27	
5	6606944,86	622035,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,76	
6	6606946,9	622028,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	7,12	
7	6606955,16	622000,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	28,71	
8	6606957,71	621992,34	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	8,84	
9	6606960,33	621987,31	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	5,67	
10	6606964,87	621972,23	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	15,75	
11	6606968,32	621969,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	4,65	4,36
12	6606985,83	621973,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	18,01	
13	6606993,14	621978,31	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	8,66	
14	6607009,26	621982,41	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,63	
15	6607009,01	621983,26	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,89	
16	6606999,99	622013,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,87	

Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: 6968 10 00

Utskriftsdato: 24.03.2026

Megleropplysninger

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	80	**Bruksnr.**	285	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	3
Adresse:	A B Aarstens gate 6, 1830 ASKIM								

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 012420120004 Områderegulering for området mellom Brugata, Askim stasjon og sentrum syd	Sentrumsformål SE1 Fortau Hensynsone H810_2 - Krav om felles planlegging.	12.12.2019

Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Hensynsone H820_2: Omforming Sentrumsformål, Nåværende SF 2-1	Periode: 2024 - 2035
Uregulert	☐		
Reguleringsbestemmelser	☒		

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

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: 24.03.2026

Indre Østfold kommune

Line Victoria Elvegård

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.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Indre Østfold kommune: Seksjon 3118-80/285/0/3

Norkart
Utskriftsdato: 23.03.2026 11:04

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	11.11.1998	Arealmerknader	
Oppdatert dato	21.12.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	82/2660	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	80/285, 80/285/0/1, 80/285/0/2, 80/285/0/3, 80/285/0/4, 80/285/0/5, 80/285/0/6, 80/285/0/7, 80/285/0/8, 80/285/0/9, 80/285/0/10, 80/285/0/11, 80/285/0/12, 80/285/0/13, 80/285/0/14, 80/285/0/15, 80/285/0/16, 80/285/0/17, 80/285/0/18, 80/285/0/19, 80/285/0/20, 80/285/0/21, 80/285/0/22, 80/285/0/23
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	80/285, 80/285/0/1, 80/285/0/2, 80/285/0/3, 80/285/0/4, 80/285/0/5, 80/285/0/6, 80/285/0/7, 80/285/0/8, 80/285/0/9, 80/285/0/10, 80/285/0/11, 80/285/0/12, 80/285/0/13, 80/285/0/14, 80/285/0/15, 80/285/0/16, 80/285/0/17, 80/285/0/18, 80/285/0/19, 80/285/0/20, 80/285/0/21, 80/285/0/22, 80/285/0/23
Seksjonering Seksjonering	11.11.1998			80/285, 80/285/0/3

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LØKEN ANN-KARIN F141059*****	Fester (F) 1/1	A B Aarstens gate 6 1830 ASKIM	Bosatt (B)
HOLSTAD-GRUPPEN AS S859189792	Hjemmelshaver (H) 1/1	Torsvei 1A 1640 RÅDE	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	A B Aarstens gate 6	H0203	80/285/0/3	79	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: A B Aarstens gate 6

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	17776371		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	24.06.1999

1: Bygning 17776371: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 24.06.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	2304
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	1774
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4078
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	21

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	03.04.1998	14.10.1998	
Igangsettingstillatelse	01.08.1998	14.10.1998	
Tatt i bruk	24.06.1999	10.11.1999	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	A B Aarstens gate 6	H0203	80/285/0/3	79	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	7	768	0	768	0	0	0
H03	7	768	0	768	0	0	0
H02	7	768	0	768	0	0	0
H01	0	0	870	870	0	0	0
K01	0	0	904	904	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 80/285

Bruksnavn	TORSHOV 3	Beregnet areal	2550.5
Etablert dato	29.09.1966	Historisk oppgitt areal	2551,5
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	6606984.68	621980.81	0	Ja	2550.5	

Indre Østfold kommune

Grunnkart

Eiendom: 80/285/0/3
Adresse: A B Aarstens gate 6
Dato: 23.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

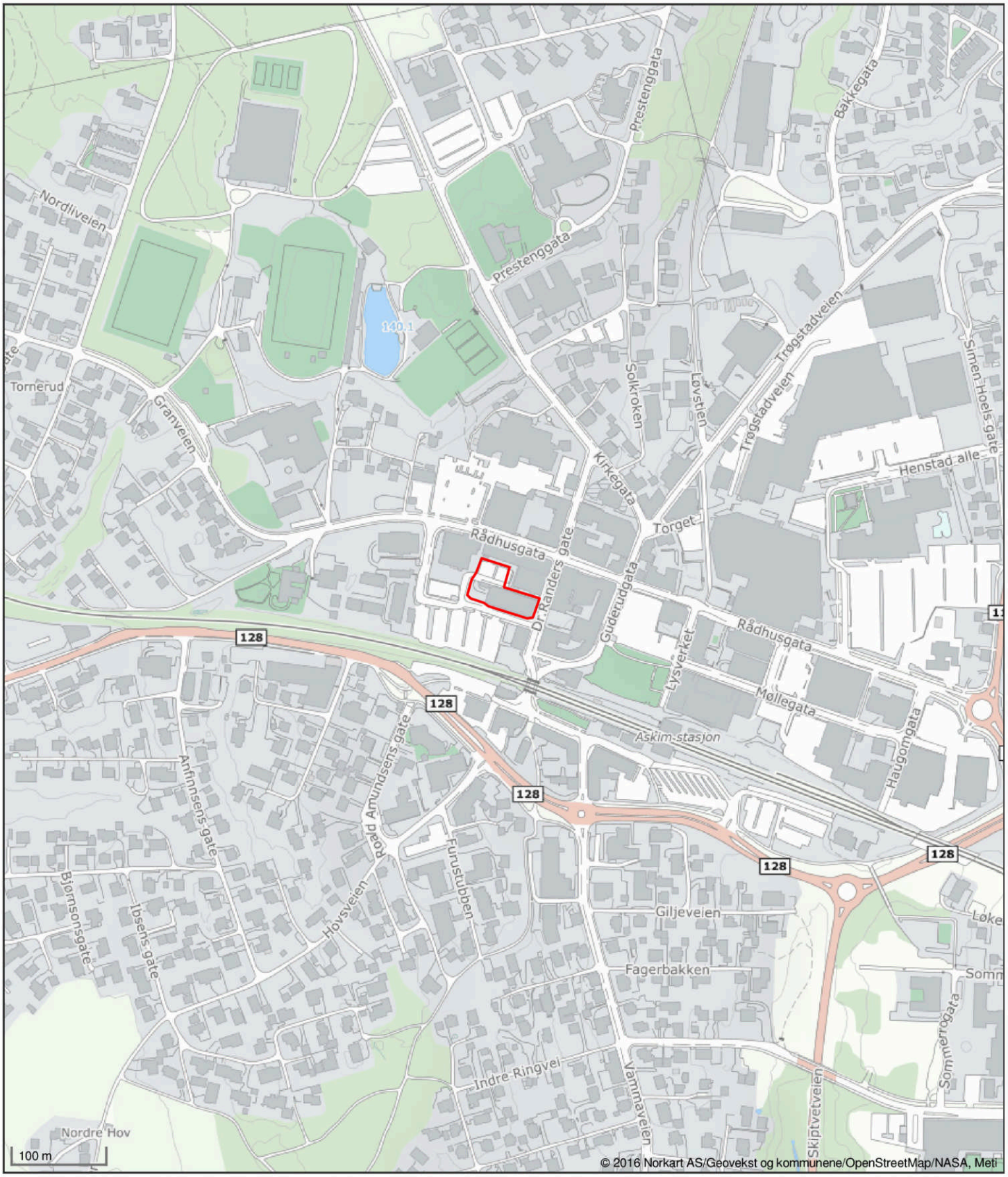
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



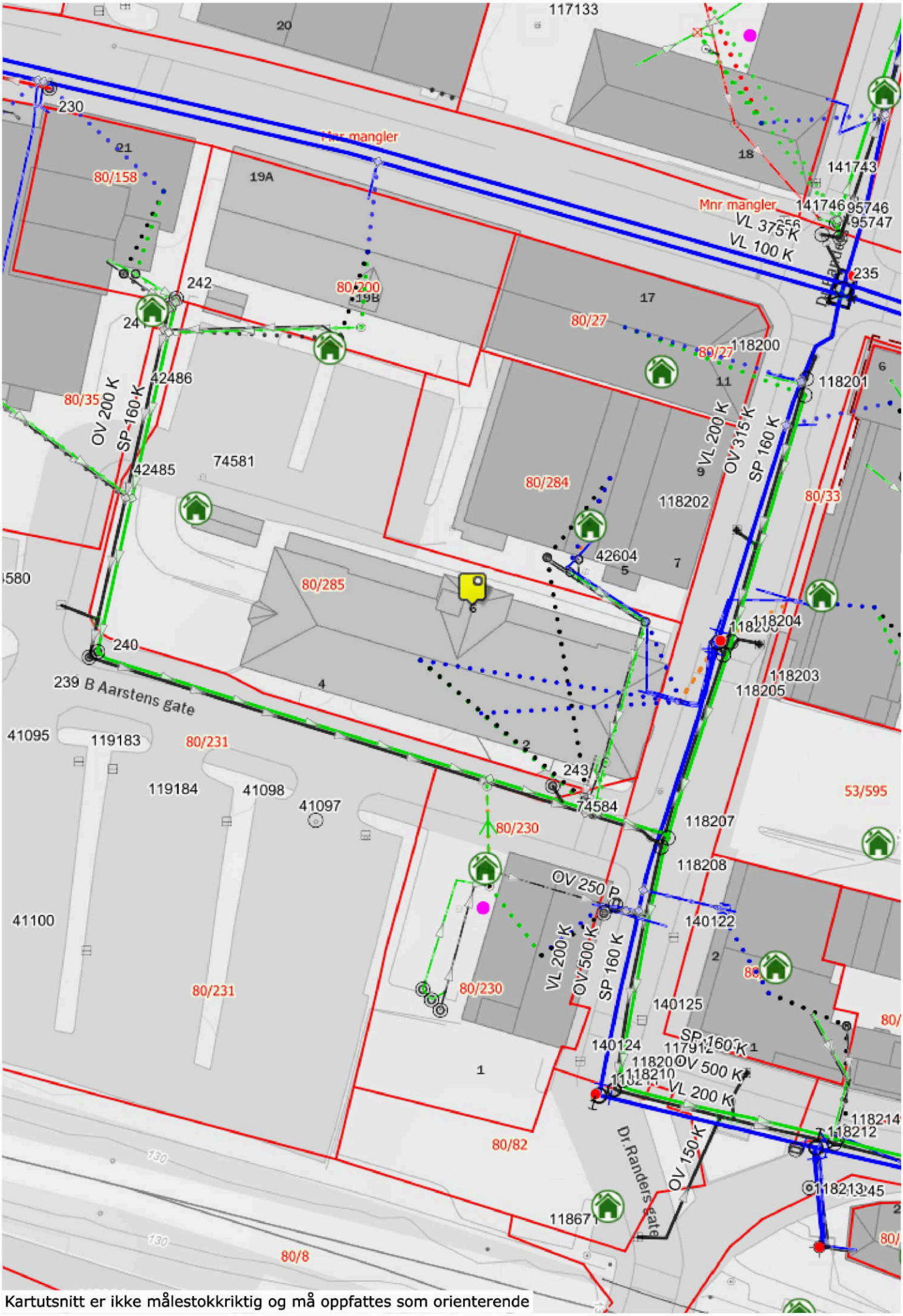
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 23.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3118 - 80/285//



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.



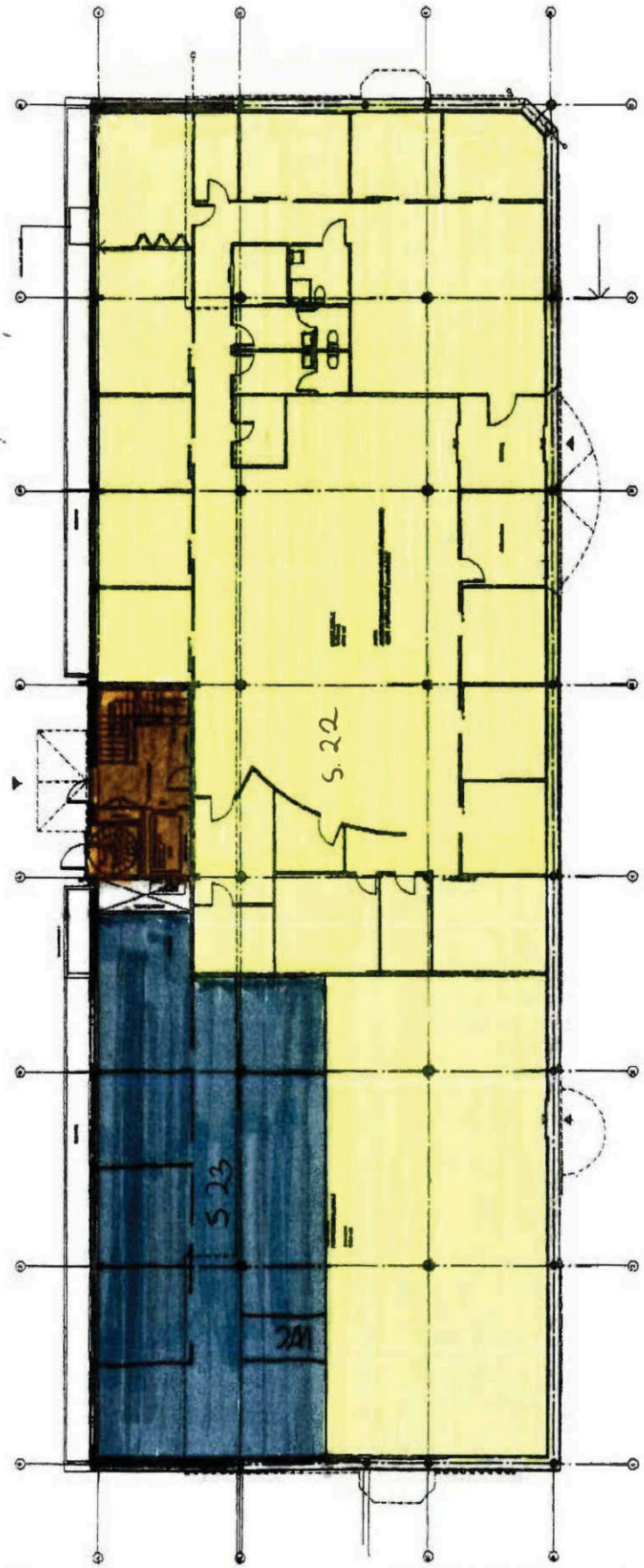
Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

RESEKSJONERING

Eva Holdal Arnhem

Tove Elin Arnhem

Vidar Hegge



NÆRING sokkel 22

FELLES

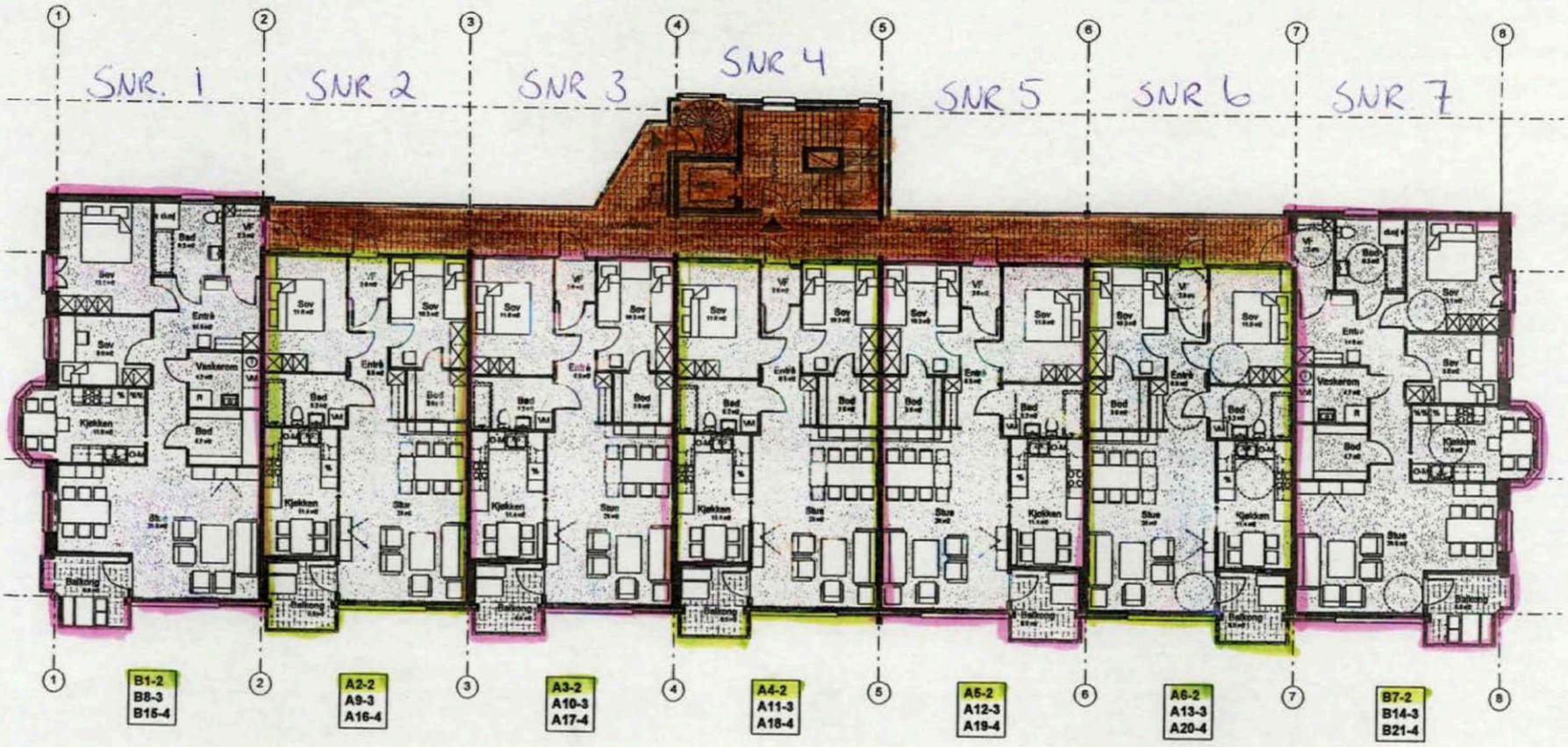
NÆRING seksjon 23

SNR. 22 NÆRING

Nr. 2098 S. 1

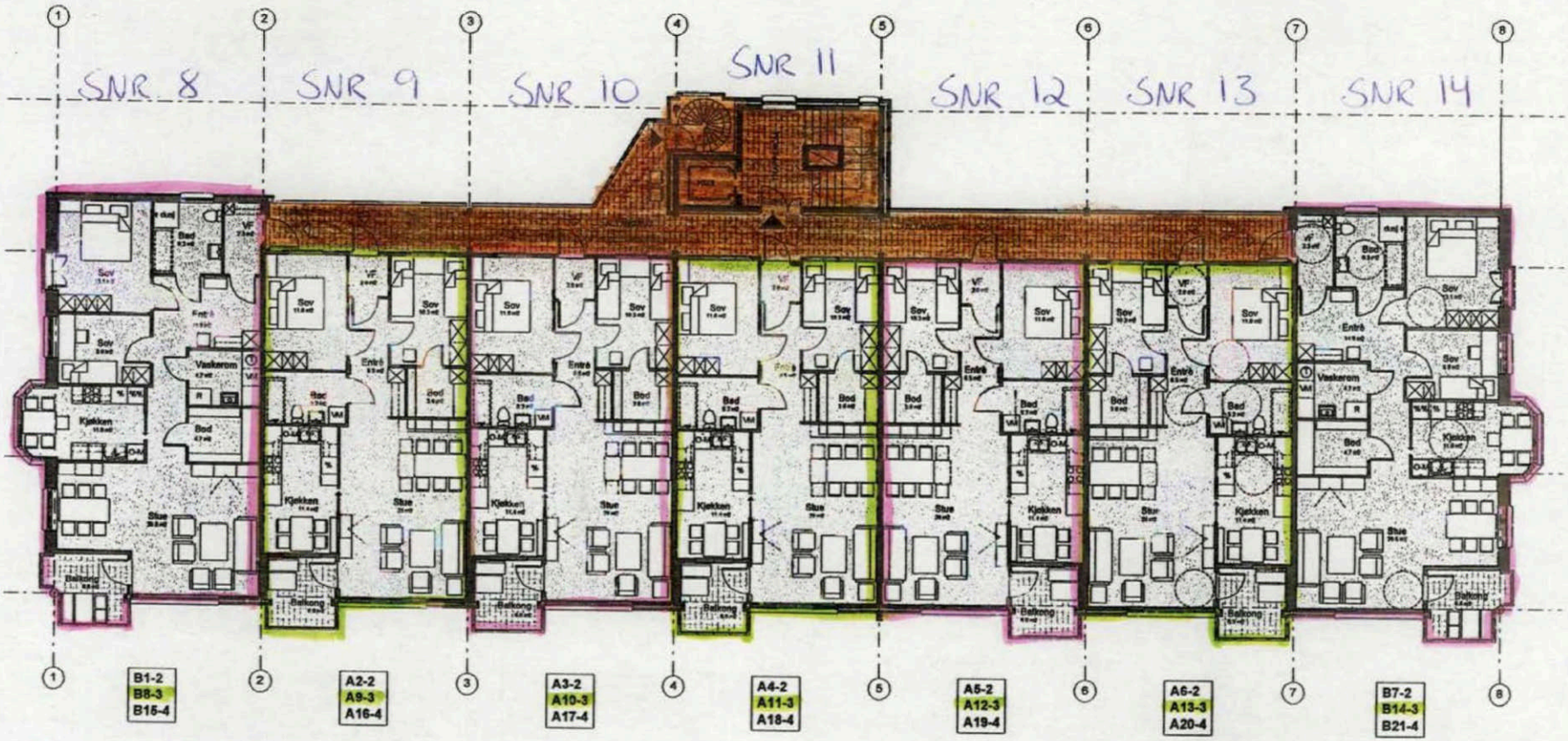
ARKITEKTEAM AS

24. AUG. 1998 13:53



OVERSIKTSPLAN 2. etg. FELLES

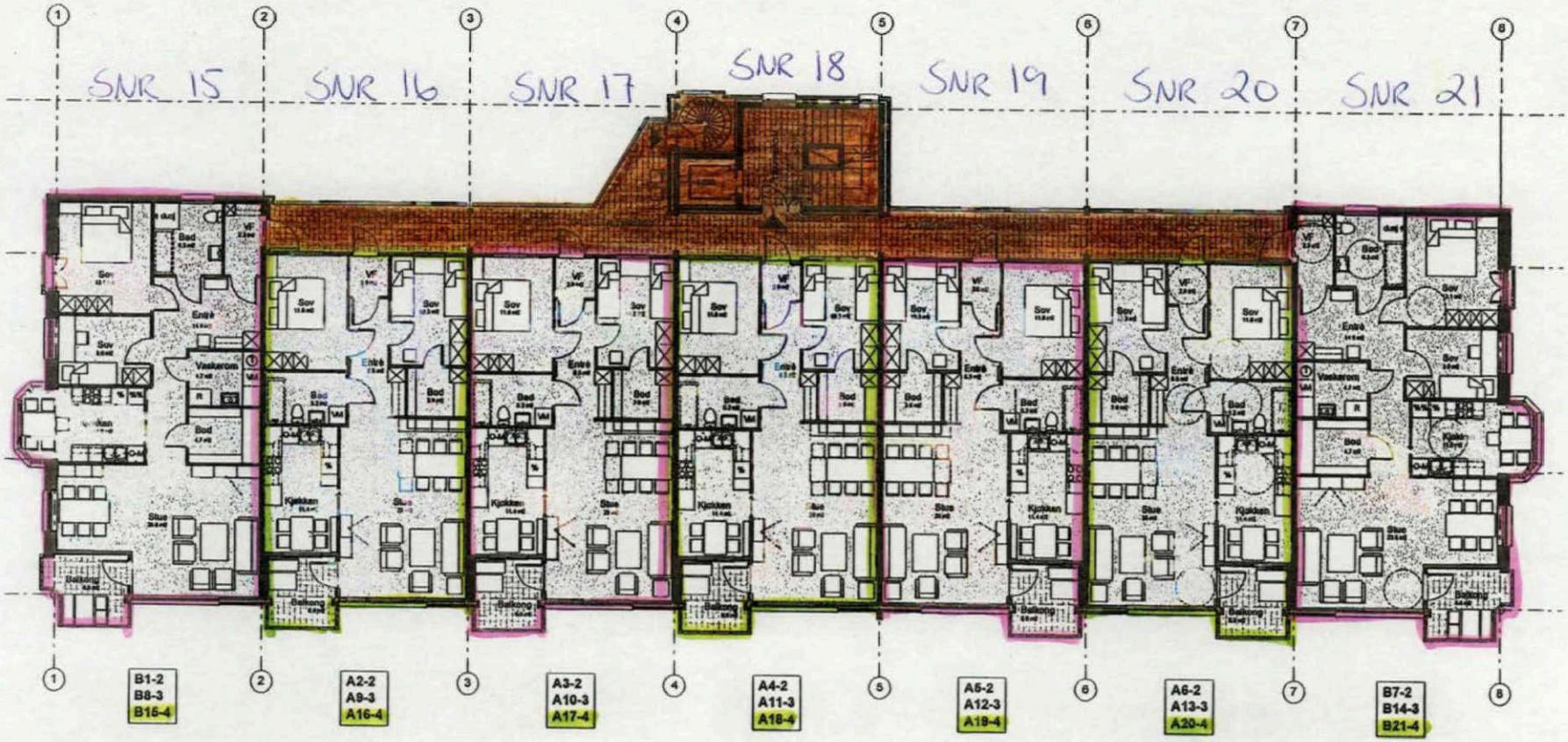
Side 2 av 8



OVERSIKTSPLAN 3. etg.

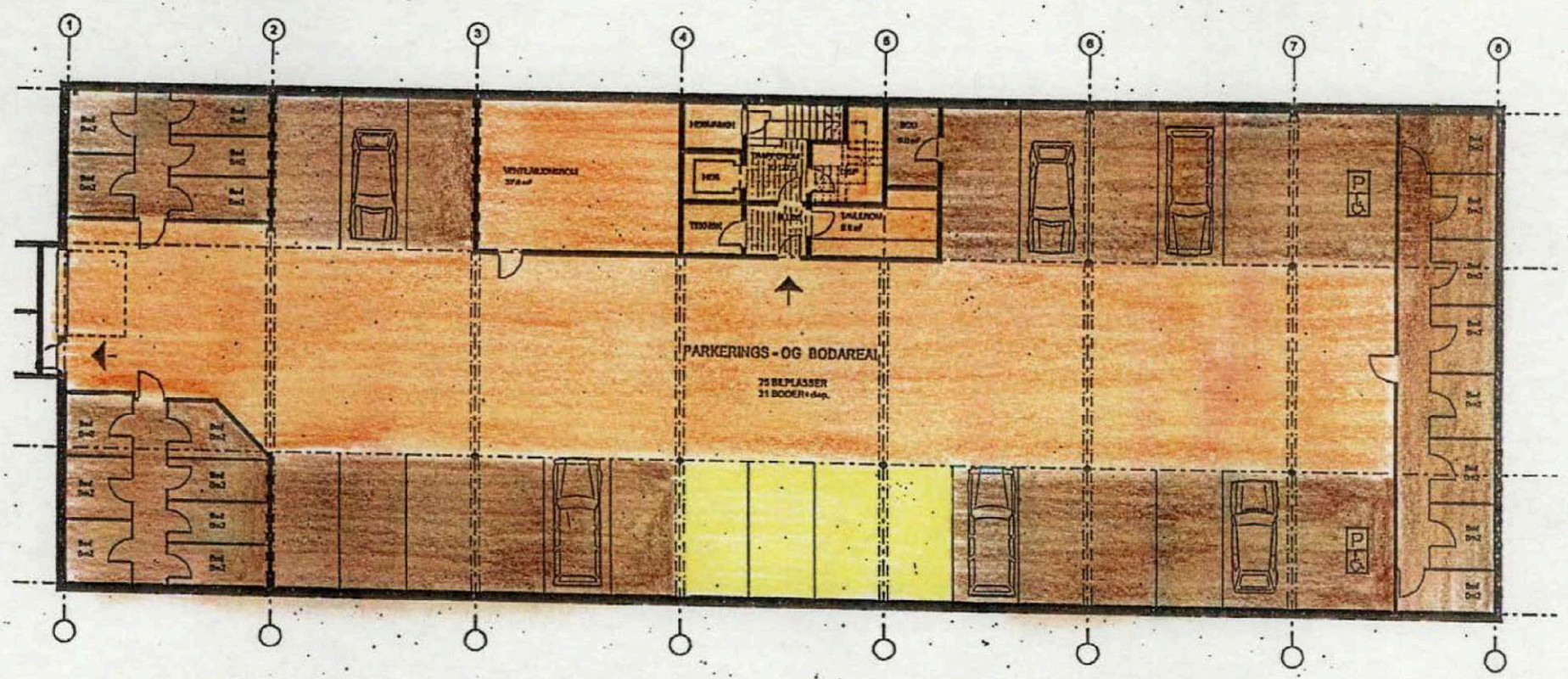
FELLES

Side 3 av 8



FELLES

OVERSIKTSPLAN 4 etg.



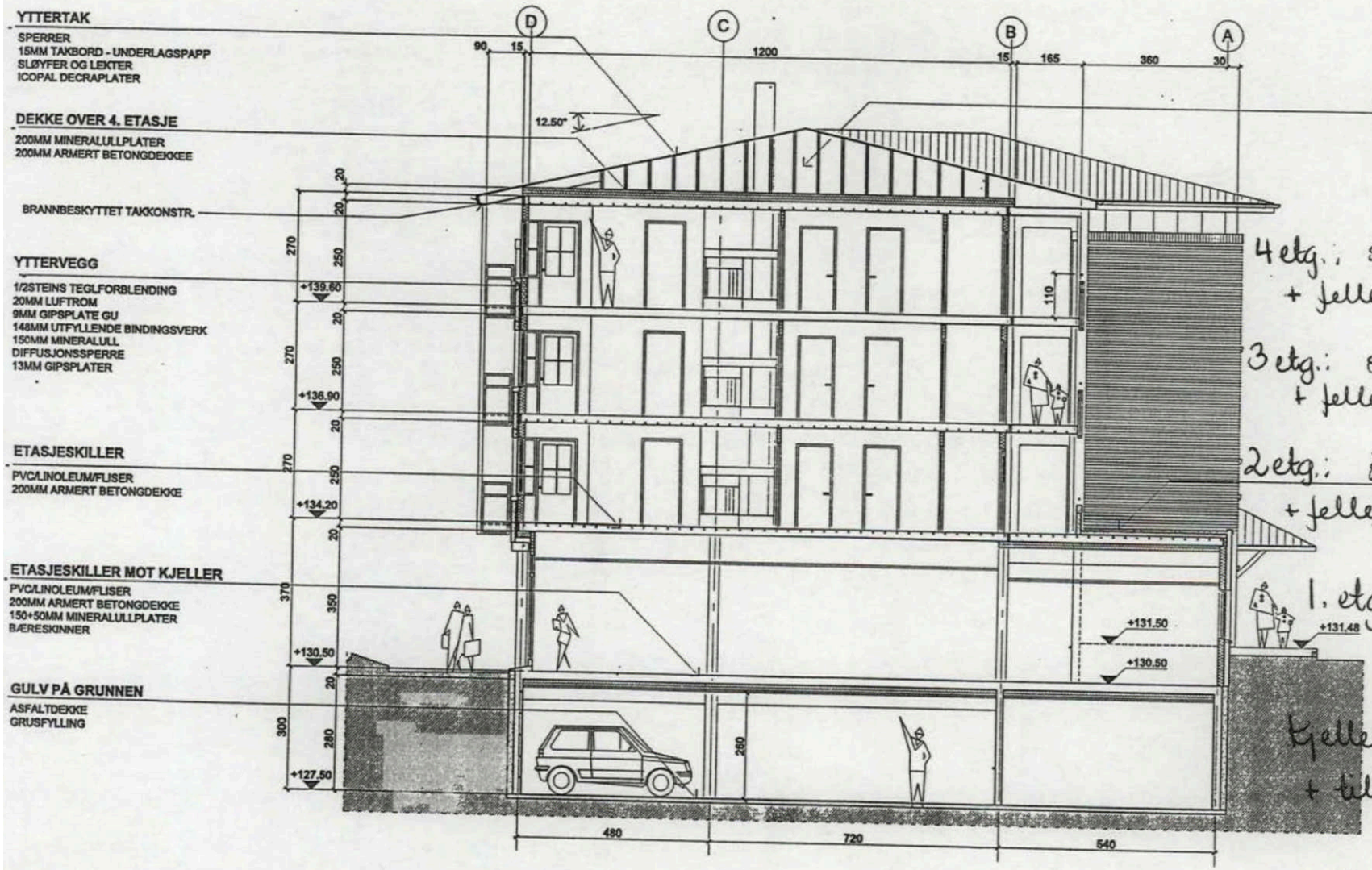
NÆRING - TILLEGG SNR 22

FELLES

FELLES

KJELLERPLAN

STYKKENTORGET - ASKIM



4 etg.: snr. 15 – 21
+ fellesareal

3 etg.: snr. 8 – 14
+ fellesareal

2 etg.: snr. 1 – 7
+ fellesareal

1. etg.: snr. 22

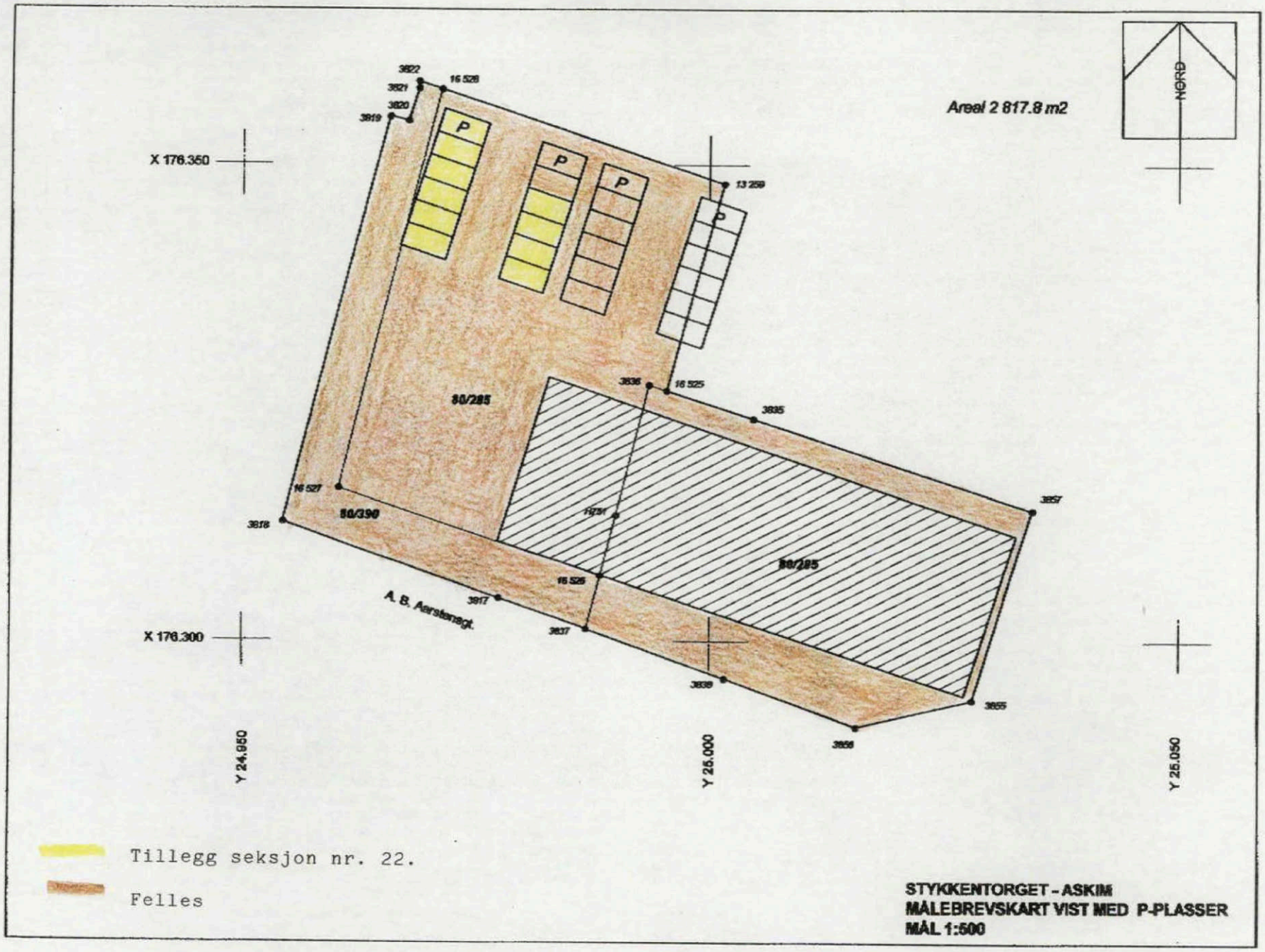
Kjeller: fellesareal
+ tilleggsareal snr. 22

ERRSNITT

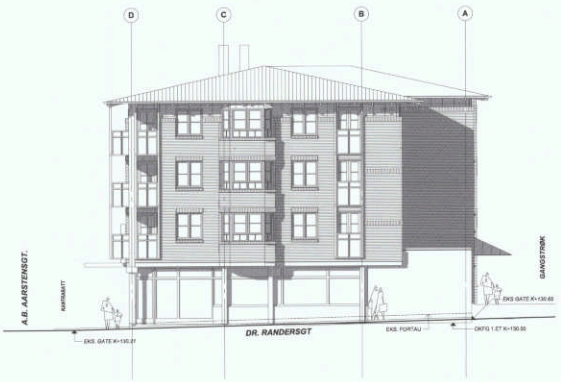
STYRKENTORGET, ASKIM

Side 6 av 9

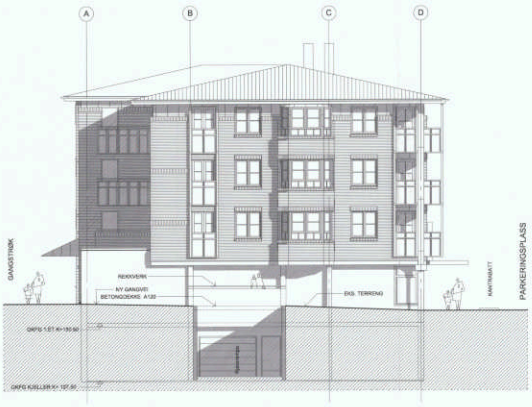
14.Okt. 1998 8:41 ARKITEKTTEAM AS Nr.2417 S. 1



Side 7 av 8

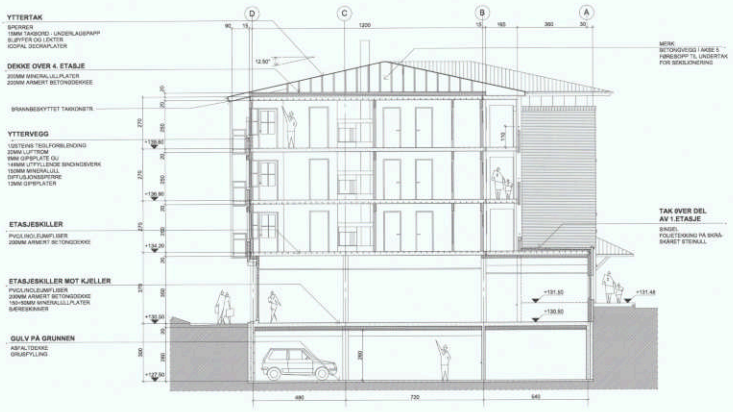


FASADE MOT DR. RANDERSSGATE (SØRVEST)



FASADE MOT NORDVEST - SNITT GJENNOM NEDKJØRINGSRAMPE

A04



TVERRSNITT

ÅSKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
15 DES
Tillatelse nr.: 19/96 Løpe nr.: 9256
Gnr.: 51 Bnr.: 51

REV.	DATO	REVISJON	TEGN. SIGNATUR

PROSJEKT

HOLSTAD-GRUPPEN A/S

BOLIG - OG FORRETNINGSBYGG

ASKIM - A.B. AARSTENSGT.

siv.ark. mnal
LEIF LINDGREN
SANDESUNDVEI 16, 1744 KÅRHOLMEN
TELL.: 69 19 19 4000 TELEFAX: 69 19 91 44

HOLSTAD-GRUPPEN A/S

BH	
PL	
ARK	
RIB	
RIV	
RIE	

LEIF LINDGREN A/S ARK. MNAL
SANDESUNDVEI 16, 1744 KÅRHOLMEN
TEL.: 69 19 19 4000 FAX: 69 19 91 44
ORG. nmr. 944 ... TEL.: 33 83 13 80
E-post: arkitekt@start.no

STATUS
BYGGEMELDING

TITTEL
SNITT
GAVLFASADER

MÅLESTOKK	DATO
1:100	10 12 97
TEGNET AV: Leif Lindgren	KONTROLL: LL
SAKSBEHANDLER: Leif Lindgren	TEGNEUNR.: LL
SAK NR.	

TEGNING NR.: **A04** REV.:

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



FASADE MOT A.B. AARSTENSGATE (SØRVEST)



FASADE MOT GANGSTRØK (NORDØST)

HOVEDINNGANG LEILIGHETER

A05

ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Mott. nr. 93/38 3 nov. 1997
511

REV.	DATO	REVISJON	TEGN	KONTROLLERT

PROSJEKT

HOLSTAD-GRUPPEN A/S
BOLIG - OG FORRETNINGSBYGG
ASKIM - A.B. AARSTENSGT.

siv.ark. mnal
LEIF LINDGREN
GAMLEBEGRENSEN 10, 1704 SARPSBORG
TEL.: 69 15 15 6300 FAX.: 69 15 01 44

STATUS

BYGGEMELDING

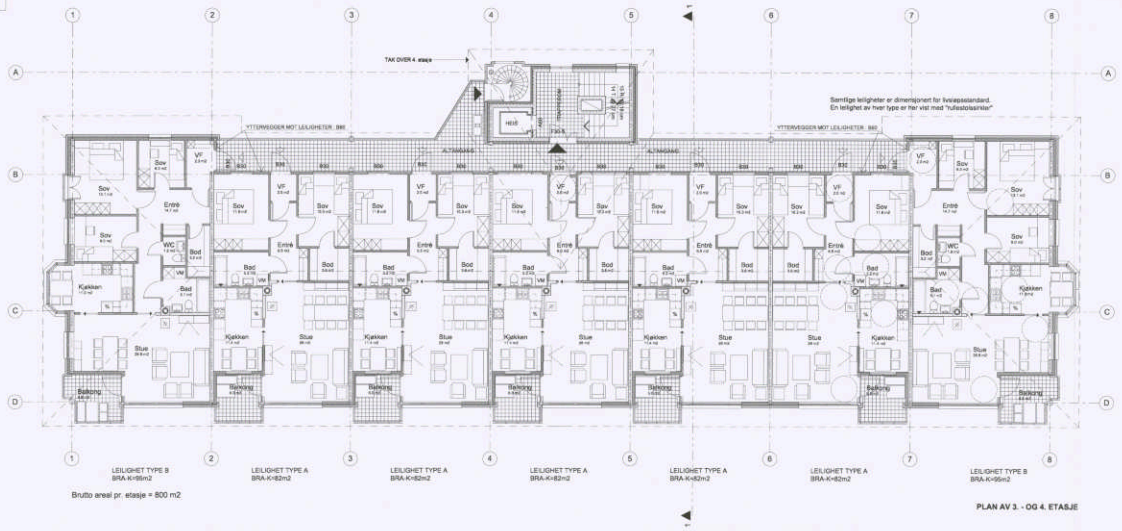
BH	
PL	
ARK	HOLSTAD-GRUPPEN A/S LEIF LINDGREN ARK. MNAL GAMLEBEGRENSEN 10, 1704 SARPSBORG TEL.: 69 15 15 6300 FAX.: 69 15 01 44 E-mail: info@leif-lin.no
RIB	
RIV	
RIE	

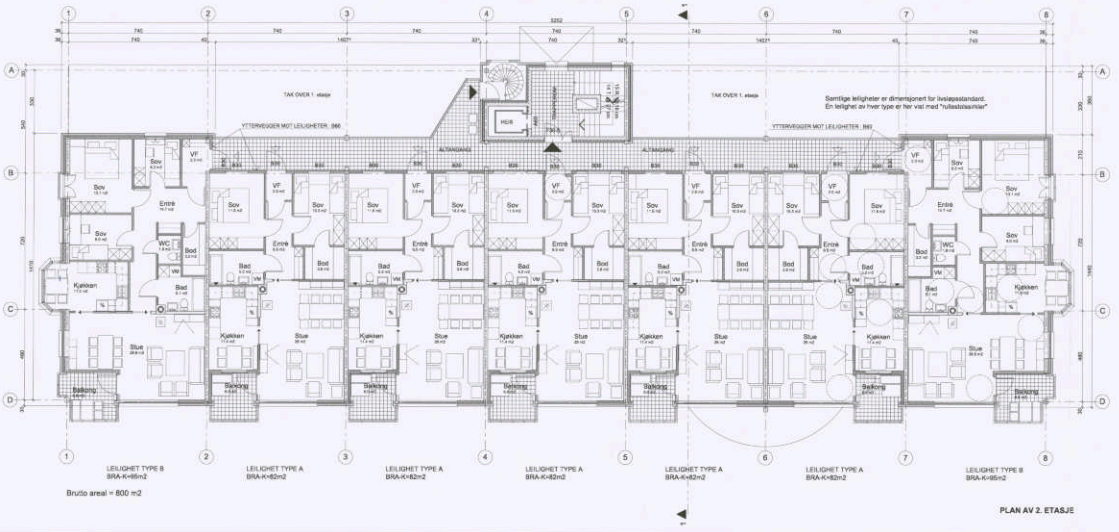
TITTEL

LANGFASADER

MÅLESTOKK	1:100	DATO	10.12.97
TEGNET AV	Leif Lindgren	KONTROLL.	LL
SAKSBEH.-ANSVARL.	Leif Lindgren	TRUKET	LL
ARK NR.			
TEGN.NR/VER.	**A05**	REV.	

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





TEGNFORKLARING

- PLATEISOLERT/ISOLERT BINDINGSVERK
- TEGL/TEGLFORBLENDING
- LETTBETONG
- BETONG
- INNMANNSVEI

A03

ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT

HOLSTAD-GRUPPEN A/S
BOLIG - OG FORRETNINGSBYGG
ASKIM - A.B. AARSTENSGT.

siv.ark. mnal
LEIF LINDGREN

BYGGEMELDING

ARK

PLAN AV 2. ETASJE
PLAN AV 3.-og 4 ETASJE

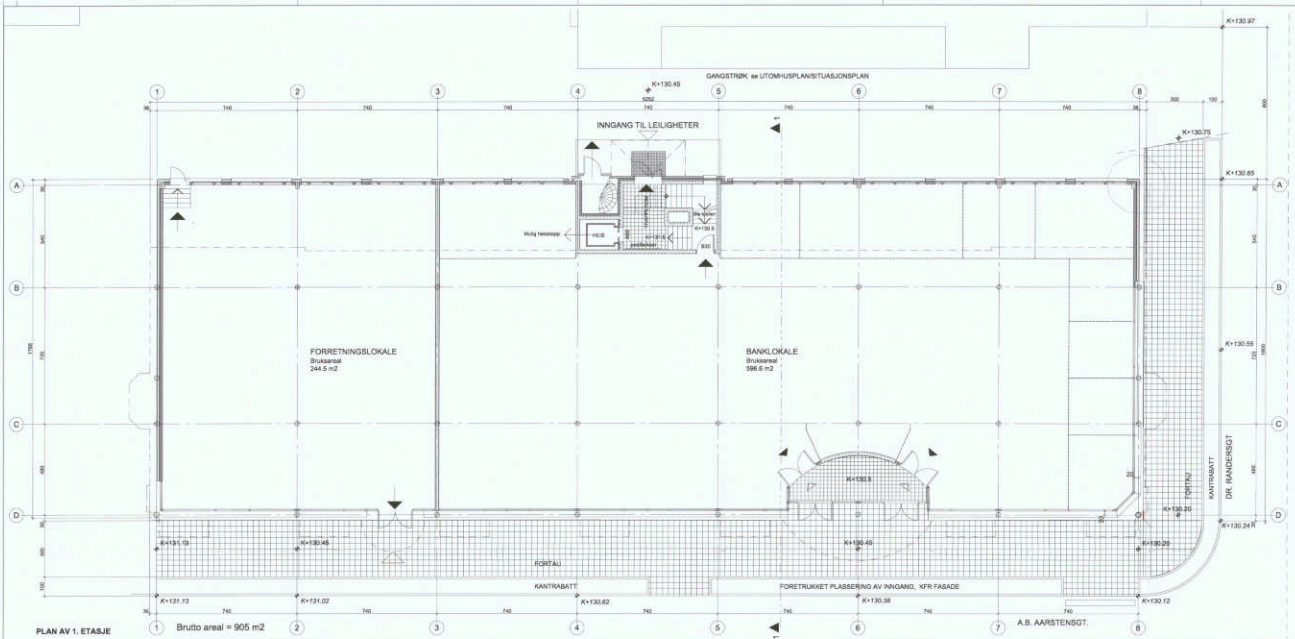
1:100

10 12 97

LL

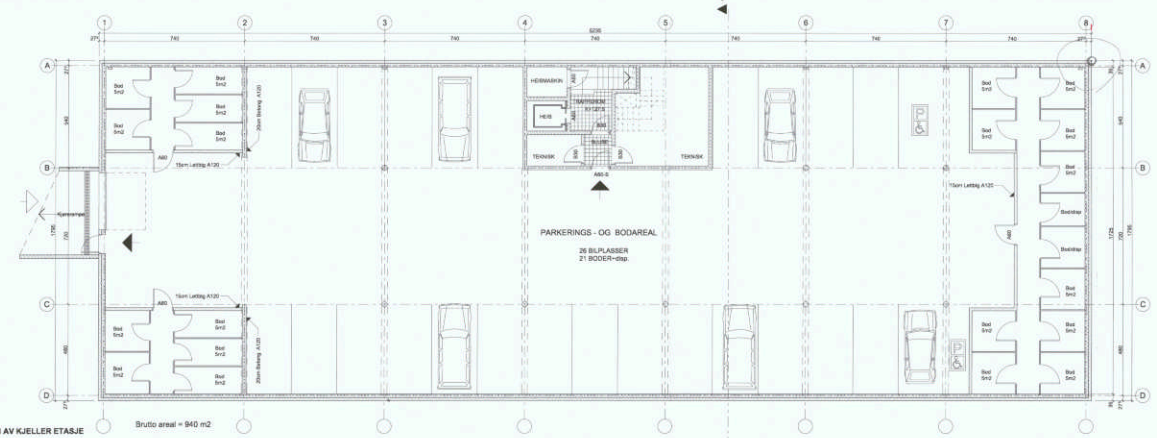
A03

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



PLAN AV 1. ETASJE

Brutto areal = 905 m2



PLAN AV KJELLER ETASJE

Brutto areal = 940 m2

TEGNFORKLARING

- PLATEKLEDT ISOLERT BADINGSVERK
- TEGLTEGLFORBLENDING
- LETTBETONG
- BETONG
- RØMNINGSVEI

A02

ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Mottatt dato: 19/12 - 96
Vedtak: 5/1

NO.	DATO	REVISJON	SIGN.

PROSJEKT

HOLSTAD-GRUPPEN A/S

BOLIG - OG FORRETNINGSBYGG
ASKIM - A.B. AARSTENSGT.

siv.ark. mnal
LEIF LINDGREN
HANDELSBEDRIFT TIL TYIN BARNEHAGE
TEL.: 69 19 14 0000 - FAX: 69 19 01 00

STATUS: **BYGGEMELDING**

BH	
PL	
ARK	
RIB	
RIV	
RIE	

TEGN: **PLAN AV 1. ETASJE**
PLAN AV KJELLERETASJE

MÅLESTOKK: 1:100 | DATO: 10 12 97

ANSVARLIG: Leif Lindgren | KONTROLL: LL

ANSVARSHAVENDE: Leif Lindgren | TEGNET: sh | KONTROLL: LL

SAK NR.

TEGNING NR.: **A02** | REV.:

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

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

Askim

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Ark. Leif Lindgren
Sandesundvn. 10
1704 Sarpsborg

Byggherre (navn, adresse)

Holstad Gruppen A/S
Torsvei 1
1640 Råde

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
A.B.Aarstensgt. 2, 4 og 6	80	285		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
22.12.97	Nyvygg	Forretn./kontor/boliger

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
	20.03.98	TMR 09/98

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Askim,	Øivind Berendtsen
Dato	
23.08.2000	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende	Tor Erling Aasheim	
☐ andre	Hostad Gruppen A/S	Torsvei 1, 1640 Råde

K-blankett **5139** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

Reguleringsbestemmelser

FOR OMRÅDET BRUGATA, ASKIM STASJON OG SENTRUM SYD

Plan – ID: Plan ID 20120004

Innhold

§ 1 PLANENS BEGRENSNING 2
§ 2 PLANENS HENSIKT 2
§ 3 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER 2
§ 4 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET 3
§ 4.1 Overvann 3
§ 4.2 Støy 3
§ 4-3 Luftforurensning 3
§ 4.4 Forurenset grunn 4
§ 4.5 Renovasjon 4
§ 4.6 Grunnforhold 4
§ 4.7 Automatisk fredete kulturminner 4
§ 4.8 Universell utforming 4
§ 4.9 Parkering 4
§ 4.10 Boligkvalitet og leilighetsstørrelser 5
§ 4.11 Uteoppholdsareal 5
§ 4.12 Dokumentasjonskrav ved søknad om tillatelse til tiltak 6
§ 4.13 Utomhusplan 7
§ 5 FELLES BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER 7
§ 5.1 Plassering av bebyggelse 7
§ 5.2 Utforming 7
§ 5.3 Høyder 8
§ 5.4 Taklandskapet 8
§ 5.5 Premisser for utforming av bebyggelse i felt SE1 – SE9 og K4 (sentrumskjernen) 8
§ 5.6 Premisser for utforming av bebyggelse for felt SE5 – SE9 (kvartaler langs Osloveien) 8
§ 5.7 Grad av utnytting 9
§6 BYGGEOMRÅDER 10
§ 6.1 Boligbebyggelse 10
§ 6.2 Sentrumsformål 10
§ 6.3 Kombinerte formål 12
§ 6.4 Renovasjonsanlegg 14
§ 7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR 14
§ 8 GRØNNSTRUKTUR 16
§ 9 HENSYNSSONER 17
§ 10 BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL § 12-7 NR. 1) 18
§ 11 REKKEFØLGEKRAV (PBL § 12-7 NR. 10) 19

Reguleringsbestemmelser

FOR OMRÅDET BRUGATA, ASKIM STASJON OG SENTRUM SYD

Plan – ID: Plan ID 20120004
Planbestemmelser: dato: 27.05.2015, Revidert: 02.07.2015, 28.06.2019, 02.10.2019, 16.10.2019, 13.11.2019, 04.10.2022, 27.01.2023

Bystyrets vedtak: sak 57/19, dat. 08.10.2019
Bystyrets vedtak av område unntatt fra rettsvirkning: sak 67/19, dat. 12.12.2019*
Delegerte vedtak, Planendringer med forenklet prosess:
sak 570/20, dat. 08.07.2020* Endring vedr areal for renovasjonsanlegg og bestemmelser vedr renovasjonsanlegg og vinterhage
sak 1032/22, dat. 25.11.2022** Endring av rekkefølgebestemmelse vedr felt SE3
Reguleringsendring etter pbl § 12-14, første ledd: Endring av bestemmelse vedr innfartsparkering
Kommunestyrets vedtak: sak 115/23, dat. 19.09.2023

§ 1 PLANENS BEGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart. Planen omfatter et område på grunnen (vertikalnivå 2) og et under grunnen (vertikalnivå 1).

§ 2 PLANENS HENSIKT

a) Hensikten med planen er å gi helhetlige rammer for konsentrert byvekst i Askim sentrum.

b) Intensjonen med planen er å sikre videreføring av stedets identitet, gode byrom, et tett nett av tydelige og gode forbindelser, et grønt preg og gode rammer for en klimariktig utvikling. Ny bebyggelse skal utformes med særskilt fokus på samspill med det offentlige rom, skala, gate- og byromsstrukturen.

§ 3 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

	SOSI
Område Vertikalnivå 1 reguleres til:	
Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2)	
Parkeringsanlegg (f_SPH)	2083
Område Vertikalnivå 2 reguleres til:	
Område for bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)	
• Boligbebyggelse (B1 – B3)	1110
• Sentrumsformål (SE1 – SE9)	1130
• Kombinert bygg og anlegg (K1 – K4)	1800
• Kombinert bygg og anlegg: kontor og bevertning (K5)	1800
• Renovasjonsanlegg (f_BRE)	1550
Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2)	
• Veg (o_V1 – o_V6)	2010
• Kjøreveg (o_KV1 – o_KV5)	2011
• Fortau (o_F, o_F11, o_F12, o_F21 - 23, o_F31)	2012
• Torg (o_TO1- o_TO3)	2013
• Gatetun (o_GT1 – o_GT5)	2014
• Gang-/sykkelveg (o_GS2, o_GS5 - o_GS8)	2015
• Sykkelvei (o_SV1 – o_SV2)	
• Trase for jernbane (o_J1 – o_J2)	2021
• Kollektivknutepunkt (o_KK)	2070
• Parkeringsplasser (o_P1 - o_P2)	2080
• Trasé for jernbane / Veg (o_JV)	2800
• Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT1-13)	2018
• Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG, o_AVG1-4)	2019
Område for grønnstruktur (PBL §12-5, nr.3)	

- Park (o_PARK1 - o_PARK13) 3050

Hensynssoner (PBL §12-6)

- Faresone (PBL §12-6 og §11-8 a)
  Skredfare (H310_1) 310
- Infrastruktursoner (PBL §11-8 b)
  Infrastruktursone (H410_1 og H410_2) 410
- Sone med angitte særlige hensyn (PBL §12-6 og §11-8 c)
  Bevaring kulturmiljø (H570_1 - H570_3) 570
- Gjennomføringssone (PBL §11-8 e)
  Krav om felles planlegging (H810_1 - H810_4) 810
- Sone hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde (PBL §12-6 og §11-8 f)
  Reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret (PlanID) 910
- Bestemmelsesområde (PBL §12-7, pkt 1)
  Bestemmelsesområde (#1)
  Bestemmelsesområde, Midlertidig anleggs- og riggområde (#2)

§ 4 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

§ 4.1 Overvann

a) Overvann skal håndteres lokalt. Det skal legges til rette for infiltrasjon og fordrøyning gjennom etablering av grøntarealer, grønne tak, fordrøyningsbasseng eller lignende. Overvann fra areal som grenser opp til regulert jernbaneformål tillates ikke ledet inn på jernbanens dreneringsanlegg.
b) I anleggsfasen skal overvann renses via slamavskiller før innslipp på kommunalt ledningsnett tillates.

§ 4.2 Støy

a) Ved detaljregulering av områder med boliger og ved søknad om tiltak som inneholder boliger skal det søkes å finne løsninger som ivaretar grenseverdier gitt i tabell 3 i Miljødirektoratets retningslinje T-1442/2016 og senere oppdateringer av denne. Avvik fra disse skal vurderes særskilt.
b) Det kan aksepteres at enkelte boenheter tillates med støynivå over L_{den} 55 dB på fasade utenfor rom med støyfølsom bruk dersom følgende forhold oppfylles:
    1. Boenhetene er gjennomgående med en fasade mot stille side. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål for hver boenhet har vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ha vindu som kan åpnes mot stille side.
    2. Boenhetene skal ha balansert mekanisk ventilasjon
    3. Vinduer i soverom på støyutsatt side som samtidig er solekponert skal ha utvendig solavskjerming
    4. Veggkonstruksjon og vinduer sikrer maksimalt innvendig støynivå på L_{ekv} 30 dBA
c) Det kan aksepteres at deler av påkrevd uteoppholdsareal (MUA) tillates med støynivå over L_{den} 55 dB. Sittegrupper innenfor felles uteoppholdsareal (MFUA) skal lokaliseres slik at de får støynivå under L_{den} 55 dB.
d) Sammen med forslag til detaljregulering og søknad om tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som dokumenterer hvordan ovennevnte hensyn ivaretas. Utredningen skal vise beregnede støynivåer på fasader og utearealer, inkludert balkonger og takterrasser og hva slags rominndeling leiligheten vil få.
e) Grenseverdier gitt i kap 4 (Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet) i Miljødirektoratets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planområdet.

§ 4-3 Luftforurensning

Ved detaljregulering av områder med boliger skal Miljødirektoratets retningslinje T-1520 legges til grunn. Dersom analyse av planområdet viser at gjeldende grenseverdier overskrides skal det vurderes hvilke tiltak som kan gjøres for å oppnå best mulig luftkvalitet på uteoppholdarealer og innendørs i bebyggelsen.

§ 4.4 Forurenset grunn

Ved terrenginngrep skal det vurderes om det kan være mulighet for forurensninger i grunnen. Ved mistanke om tidligere forurensninger skal det gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser. I områder med forurenset grunn skal det utarbeides tiltaksplan ihht forurensningsforskriftens kap. 2, før inngrep i grunnen utføres.

§ 4.5 Renovasjon

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

§ 4.6 Grunnforhold

a) Ved søknader om byggetiltak etter plan- og bygningsloven må det ved bygging av nye bygg, påbygg, tilbygg og endring av høyden på eksisterende bygg vurderes og dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet i forhold til fare for innsynking. Eventuell skredfare og nødvendige tilhørende tiltak skal avklares før rammesøknad sendes inn.

b) For alle tiltak som har potensiale for å kunne gi skade på jernbanen skal det leveres geoteknisk dokumentasjon som avklarer potensiell fare for skade både i anleggs- og byggeperioder og permanent situasjon. Dette kravet gjelder også tiltak som ikke er søknadspliktige.

§ 4.7 Automatisk fredete kulturminner

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

§ 4.8 Universell utforming

Askim kommunes retningslinjer for utomhusanlegg, datert den 08.09.2011, eller den til enhver tid gjeldende oppdatering av denne, skal legges til grunn for utforming av offentlige byrom/gater/parker.

§ 4.9 Parkering

a) I arealplaner og i bygge- og delesaker skal det avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabellen under:

	Bilparkering		Sykkel-parkering	Frikjøp for bilparkering
Virksomhet	Minimum	Maksimum	Minimum	
Boliger	1 p-plass per 100m² BRA per byggeprosjekt	1 p-plass per leilighet	2 p-plasser pr boenhet	Ved frikjøp gjelder 1 parkeringsplass til 100m² BRA til fastkrav.
Næringsformål	1 p-plass per 100m² BRA per byggeprosjekt	2 p-plass per 100m² BRA per byggeprosjekt	3 p-plasser per 100m² BRA per byggeprosjekt	Ved frikjøp gjelder 1 parkeringsplass til 100m² BRA til fastkrav.

b) For skole, barnehage og andre offentlige eller allmennyttige bygg og anlegg, forsamlingslokaler og kjøpesenter skal behovet vurderes særskilt.

c) Parkeringsplasser skal anlegges under terreng. Av samlet antall parkeringsplasser skal minst 5 % være utformet og reservert for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand til hovedatkomst. Parkering for forflytningshemmede skal dimensjoneres i tråd med retningslinjer for utomhusanlegg i Askim kommune.

d) Besøksparkering for boliger og korttidsparkering for forflytningshemmede kan tillates på terreng.

Parkering på terreng medregnes i BRA med 18 m² pr. parkeringsplass. Parkering i parkeringskjeller med kjøreareal, boder og tekniske rom under ferdig planert terreng rundt bygningen skal ikke medregnes i tillatt BRA.

e) Sykkelparkeringsplasser til bolig og kontor skal, med unntak av besøksparkering, anlegges innenfor avstengt areal i bebyggelsen. Et begrenset antall av påkrevde sykkelparkeringsplasser til bolig kan tillates anlagt utomhus ved boliginngang i gårdsrom forutsatt at parkeringen er diskre utformet, ikke innbygd eller takoverdekket og at anlegget ikke virker dominerende. Sykkelparkeringer utomhus som oppfyller disse vilkårene kan inngå i minste felles uteoppholdsareal (MFUA).

f) Det skal tilrettelegges for lading av el-bil og el-sykkel ved alle biloppstillingsplasser for bolig og ved 10% av biloppstillingsplasser for næringsformål.

g) Parkering skal anlegges på egen tomt. For felt SE1 og SE2 kan kommunen samtykke i at det i stedet for boligparkeringsplasser og parkering for næring på egen tomt blir betalt inn en sum pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg (frikjøp). For felt SE3, kan kommunen samtykke i at parkeringsplasser for næring frikjøpes. Bystyret fastsetter de satser som skal benyttes for frikjøp av parkeringsplasser til enhver tid.

h) For felt SE5, SE6, SE7, SE8 og SE9 kan parkering godkjennes i felles parkeringsanlegg i maks. 200 meter gangavstand og sør for jernbanetrasé. Kommunen kan samtykke i at det i stedet for boligparkeringsplasser og parkering for næring på egen tomt blir betalt inn en sum pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg (frikjøp).

§ 4.10 Boligkvalitet og leilighetsstørrelser

a) Leiligheter som er ensidig belyst fra nord eller øst tillates ikke. Inntil 20% av bruksarealet til bolig i et prosjekt kan være ensidig belyst fra øst forutsatt at leilighetene har en vindusflate som tilsvarer minst 20% av gulvflaten i oppholdsrommet innenfor, og at leilighetene har utsyn til park eller annet grøntareal.

b) For gjennomgående leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige 14 meter eksklusive balkong og yttervegg. For ensidige leiligheter skal leilighetsdybde ikke overstige leilighetens fasadebredde.

c) For fordeling av leilighetsstørrelser skal det legges til grunn at minimum 40% av leilighetene skal være over 80 m² bruksareal.

§ 4.11 Uteoppholdsareal

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

b) MFUA skal avsettes på terreng eller lokk. Lokk kan ligge på terreng-/gatenivå, eller på hevet lokk over 1. etasje.

c) Privat uteoppholdsareal kan medregnes i MUA og tillates anlagt på terreng, balkong, lokk eller tak.

d) Minimum 80 % av MFUA, dog ikke mindre enn 150 m², skal være samlet felles uteoppholdsareal (SFUA). SFUA skal i størst mulig grad anlegges som én samlet enhet. Dersom SFUA skal deles i flere enheter må hver enhet være minst 500 m² med en minimumsbredde på 12 meter. SFUA skal være tilrettelagt for variert uteopphold herunder lek og aktivitet. Sittegrupper skal lokaliseres slik at de får støynivå under 55 Lden.

e) Mindre bygg og anlegg kan oppføres og inkluderes i MFUA hvis disse fremmer felleskap og hever utearealenes egnethet for lek, aktivitet og uteopphold. Halvklimatisert vinterhage tillates oppført med maks fotavtrykk på 80 m², og maks gesims på 2,3 meter og maks mønehøyde på 4,0 meter. For vinterhage skal høy arkitektonisk kvalitet og visuell kontakt og tilgjengelighet til utearealet omkring vektlegges. Vinterhage kan inneholde støttefunksjoner som fremmer anleggets formål og fleksibilitet, herunder toalett og rom for oppbevaring av sittemøbler med mer. Lekehus tillates med maks fotavtrykk på 20 m². Samlet bebygd areal på overnevnte felleshus kan tilsvare opp til 5 % av påkrevd MFUA. Byggenes BRA skal ikke inkluderes i beregning for grad av utnytting jf. § 5.7.

f) Avstanden mellom bygninger på motstående sider av samlet felles uteoppholdsareal (SFUA) skal ikke være mindre enn 17 meter.

g) Uteoppholdsarealer skal plasseres på de mest solfylte arealene og skal være tilgjengelige for alle

brukergrupper. Minst 30 % av SFUA skal ha sol minst 5 timer 1. mai, hvorav 3 av disse timene skal være mellom 14.00 og 20.00. Følgende arealer skal ikke regnes med i felles uteopphold:

a. Areal brattere enn 1:5
b. Areal smalere enn 5 meter
c. Små areal og fysiske installasjoner uegnet for lek og opphold
d. Parkerings- og kjørearealer

h) Uteoppholdsarealer skal utformes med variert beplantning for å skape grønne, attraktive uterom som skal ha høy brukskvalitet og gi rom for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper. Inngang til boliger skal skjermes og i størst mulig grad gis en privat karakter med mulighet for sittemøbler.

i) Uteoppholdsarealer tillates ikke benyttet til parkering, varelevering, lagring eller lignende.

j) Utearealer på lokk skal utformes med variert beplantning for å skape grønne og attraktive uterom. Minst 20 % av arealene som inngår i samlet felles uteoppholdsareal (SFUA) skal ha vekstlag på 80 cm. Takflater som benyttes til felles uteoppholdsareal skal ha beplantning på minst 20 % av samlet areal.

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

§ 4.12 Dokumentasjonskrav ved søknad om tillatelse til tiltak

Sammen med søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon leveres:

1. Situasjonsplan som viser:
   - Bebyggelsens plassering
   - Atkomst til tomt og bolig, plasser for biloppstilling med manøvreringsareal
   - Høyde angitt som punkthøyde for overkant gulv i inngangsetasje.
   - Uteoppholdsareal og lekeareal
   - Terrengforhold vist ved koter for eksisterende og nytt terreng, forstøtningsmurer, støyskjermer, voller e.l.
2. Snitt og 3-d modell som viser planlagt bebyggelse og eksisterende omkringliggende bebyggelse. Det skal leveres 3-5 fotorealistiske 3D-illustrasjoner, hvorav minst 2 er fra øyehøyde på bakkeplan.
3. Fasadeoppriss og materialbruk.
4. Beskrivelse av den arkitektoniske kvaliteten av ny bebyggelse og forhold til det offentlige rom, herunder dokumentasjon om hvordan det oppnås god kontakt mellom bebyggelsens første etasje og byrommet.
5. Vurdering av bebyggelses volumoppbygging og fasadeutforming i forhold til byens skala. Virkning av byggehøyder skal dokumenteres med illustrasjoner / studier av nær- og fjernvirkning hvis de overstiger 4 + 1 tilbaketrukket etasjer. Standpunkter for visualiseringen skal hovedsakelig være fra bakkeplan og skal avtales med kommunen.
6. Sol- og skyggeforhold for offentlige arealer, boliger og uterom 21. mars og 1.mai kl. 12.00, 15.00 og 18.00.
7. Foreløpig beplantningsplan jf § 4.13, bokstav a), pkt 4. og bokstav b).
8. Redegjørelse for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.
9. Redegjørelse for miljøprofil og energibruk, bruk av materialer og redegjørelse for behandling av masser.
10. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer og kvartalet, deriblant forhold til sol og miljøbelastninger.
11. Skole- og barnehagekapasitet og evt. økt behov i forhold til utbyggingsprosjektet.

§ 4.13 Utomhusplan

a) Sammen med søknad om igangsettingstillatelse eller ett-trinns søknad skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde delen av byggetomten, felles oppholdsarealer på tak og tilliggende uteoppholdsarealer. Utomhusplan med vedlegg skal vise:

1. Bebyggelsens plassering, herunder utforming og plassering av anlegg for varelevering og avfallshåndtering
2. Trafikkforhold, herunder:
   - Areal for gående og kjørende med angivelse av framkommelighet for kjøretøy ved varelevering, renovasjon, utrykning, brøyting mm.
   - Parkering på terreng for bil og sykkel, inkludert plassering og utforming av parkeringsplass for bevegelseshemmede
   - Gang- og sykkeladkomst til/fra hovedinngang/parkeringsanlegg
3. Terrengforhold, herunder:
   - Eksisterende og fremtidig terreng vist ved koter
   - Skråningsutslag og murer
   - Punkthøyder ved inngang, sluk, trapper, topp/bunn mur, mv.
   - Stigningsforhold på gang- og kjøreadkomster og uteoppholdsareal
4. Beplantningsplan som viser:
   - Hvilke arealer som skal beplantes, tilsås og steinsettes
   - Eksisterende vegetasjon som skal bevares
   - Angivelse av vegetasjonstyper (Gress, buskrabatter og trær ol.)
   - Beskrivelse av plantefelt mht fall/helning, plantearter, antall og planteavstander
   - Nye terrengformer angitt ved stiplede koter
   - Detaljtegninger for oppbygning av jordlag, rotvennlig forsterkningslag, plantegrop og oppstøtting av trær.
5. Utforming og møblering av felles arealer for lek og uteopphold. Herunder også belegning og ledelinjer utomhus.
6. Tekniske forhold, herunder:
   - Plassering av sluk og eventuelle vannspeil
   - Gjerder/rekkverk, trapper, ramper, støyskjermer/-voller
7. Vinterbruk, herunder snølagring, belysning, vinteraktiviteter med mer.
8. Sammenheng med og avgrensning mot tilliggende utearealer og offentlige rom.

b) Dokumentasjon på at kvalitetskriterier i henhold til krav for uteoppholdsareal er oppfylt skal være vedlagt utomhusplanen. Egnethet av felles uteoppholdsarealer som lekeareal for barn i ulike aktivitetsgrupper skal dokumenteres. Dokumentasjonen skal også omfatte en beskrivelse som forklarer og begrunner de beslutningene som ligger til grunn for beplantningsplanen angående utforming, valg av plantearter og hvordan anlegget skal framstå over tid.

c) Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 5 FELLES BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER

§ 5.1 Plassering av bebyggelse

a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrensen er sammenfallende med formålsgrensen / feltgrensen hvis ikke annet er vist i planen. Mot gaten skal bygningenes fasade ligge i byggegrensen. Avvik fra byggegrensen for å oppnå variasjon i fasadeuttrykk kan tillates.

b) Parkeringskjeller skal plasseres innenfor formålsgrensen.

§ 5.2 Utforming

a) Utforming av sokkeletasjen krever særskilt omtanke. Ensformige fasader uten vinduer langs offentlige gater, byrom og parker tillates ikke. Parkeringsanlegg, boder eller lignende tillates ikke

eksponert mot offentlige gater, byrom og parker. Inn- og utkjørsler inkludert ramper skal integreres i bebyggelsen og avskjermes fra gateløp med port.

b) Forretningslokaler i første etasje skal ha en minstedybde på 7 meter.

c) Balkonger skal primært plasseres inn mot gårdsrom. Hvis gateløsninger benyttes skal balkonger inngå i et helhetlig arkitektonisk uttrykk og ikke virke dominerende på fasaden. Utkragingen må begrenses til 0,8 m dybde og ikke lavere enn 3,5 m over gateterreng. Mot gatetun og park skal utkragingen begrenses til 1,2 meter. Svalganger tillates ikke.

d) Eksisterende og nye transformatorstasjoner skal integreres i ny bebyggelse.

§ 5.3 Høyder

a) Bebyggelsens høyde er regulert med maksimal byggehøyde.

b) Byggehøyder skal varieres innenfor hvert byggefelt for å skape variasjon og for å ta hensyn til solforhold og verneverdig bebyggelse, spesielt i forhold til det offentlige rom. Transparente sikkerhetsgjerder på tak i forbindelse med takterrasser regnes ikke med til byggehøyde.

§ 5.4 Taklandskapet

a) Takene skal vurderes som del av et taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ny bebyggelse skal ha minimum 50 % grønne tak (sedum e.l.) som forsinker avrenning. Det kan legges til rette for opphold ved etablering av takterrasser og takhager.

b) Ved nybygging og ombygging skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og lignende integreres i den arkitektoniske utformingen. Det kan tillates takoppbygning med inntil 3 m over maksimal byggehøyde, og inntil 10 % av takflaten. Slike takoppbygg skal være tilbaketrukket fra fasadelivet med minimum 4 m. Heisoppbygg kan tillates inntil 2 meter fra fasadelivet forutsatt at bredden på oppbygget begrenses til maksimalt på 5 meter.

§ 5.5 Premisser for utforming av bebyggelse i felt SE1 – SE9 og K4 (sentrumskjernen)

a) **Skala**
Ny bebyggelse skal ta hensyn til byens målestokk. Ny bebyggelse skal samspille med eksisterende bebyggelse, bebyggelsesstruktur og volumoppbygging. Større volumer skal deles opp og det skal sikres variasjon i lange fasadeløp. Maksimal sammenhengende fasadelengde er 40 m. Fasader som er lengre enn 40 m underdeles vertikalt for å skape variasjon og rytme.

b) **Kvartalsstruktur**
Ny bebyggelse skal bygge opp under kvartalsstrukturen med sammenhengende fasader som danner vegger i gater og byrom. Fasadene skal henvende seg, gjennom sin arkitektoniske utforming, til gaterommet. Endegavler som blir stående mer enn ett år skal gis en avsluttet utforming og behandling.

c) **Forhold til det offentlige rom**
Forretning, bevertning og tjenesteytende virksomhet skal lokaliseres mot, og med inngang fra, gater, torg og annet offentlig rom.
Det skal legges spesielt vekt på forholdet mellom boliger i bebyggelsens første etasje og byrommet. Gulvnivå for boliger i 1. etasje mot offentlige gater, gatetun og torg skal ligge med 0,5 – 1,0 m over terreng.
For næringsarealer skal det legges til rette for en høy første etasje med minst 3,5 meter mellom gatenivå og etasjeskille. Alle næringsfasadene skal i størst mulig grad være transparente. Hensikten er å skape god kontakt mellom inne og ute.

§ 5.6 Premisser for utforming av bebyggelse for felt SE5 – SE9 (kvartaler langs Osloveien)

Osloveien skal gjennom utforming som bygate kunne bli en integrert del av byen. Utforming av fasaden mot Osloveien skal tilrettelegge for dette. Næringsvirksomhet i første etasje skal ha transparente fasader og det skal etableres innganger for bolig eller næring. Det tillates ikke etablert boliger i første etasje mot Osloveien.

§ 5.7 Grad av utnytting

a) Samlet tillatt bruksareal for ny utbygging skal ikke overstige 94 000m2 BRA. Boligformål skal minimum utgjøre 40 000 m2 BRA.

b) Tabellen gir en oversikt over maksimal utnyttelsesgrad innenfor hvert felt. Full utnyttelse forutsetter at krav om kvalitet gitt gjennom fellesbestemmelser er oppfylt. Dersom det er konflikt mellom tillatt grad av utnytting og krav til uteoppholdsareal, skal krav til uteoppholdsareal gå foran tillatt utnyttingsgrad.

c) Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningenes bruksareal. Åpne balkonger regnes ikke med bygningenes bruksareal.

Tabell 5.7.b

Felt	**maks. %-BRA**	**Maks. gesimshøyde / byggehøyder**
B1	200 %	Maks tillatt byggehøyde er 16 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen Byggehøyde skal varieres. Minst 60 % av bebyggelsen skal ha en maks. byggehøyde på 13 meter.
B2	150 %	Maks tillatt gesimshøyde er 10 meter, maks tillatt byggehøyde er 13 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
B3	180 %	Maks tillatt gesimshøyde er 10 meter, maks tillatt byggehøyde er 13 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
SE1	250 %	Maks tillatt byggehøyde er 19 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Byggehøyder skal varieres. Minst 60 % av bebyggelsen skal ha en maks. byggehøyde på 13 meter. Volumoppbygging for hele feltet skal vurderes i detaljregulering.
SE2	250%	Maks tillatt byggehøyde er 13 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
SE3	250%	Maks tillatt byggehøyde er angitt på plankart.
SE4	250 %	Volumoppbygging for hele kvartalet skal vurderes i detaljregulering. Maks tillatt byggehøyde er 22 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
SE5	450 %	Maks tillatt byggehøyde er 19 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Byggehøyder skal varieres. Minst 60 % av bebyggelsen skal ha en maks. byggehøyde på 13 meter. Bebyggelsen skal trappes ned mot felt SE 6.
SE6, SE7	200 %	Volumoppbygging skal tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen og vurderes for hele kvartalet i detaljregulering.
SE8	250 %	Volumoppbygging og høyde skal tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen. Maks tillatt byggehøyde er 18 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Maks 40% av den nye bebyggelsen tillates opp til maks byggehøyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot Romgården.
SE9	450 %	Maks tillatt byggehøyde er 19 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
K1	980 %	Maks tillatte byggehøyder er angitt på plankartet.
K2	325 %	Maks tillatt byggehøyde er angitt på plankartet.
K3	405 %	Maks tillatt byggehøyde er angitt på plankartet.
K4	300 %	Maks tillatt byggehøyde er 19 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

		Byggehøyder skal varieres. Minst 60 % av bebyggelsen skal ha en maks. byggehøyde på 13 meter. Volumoppbygging for hele kvartalet skal vurderes i detaljregulering.
K5	250%	Bebyggelsen reguleres til eksisterende gesims- og mønehøyde.

§6 BYGGEOMRÅDER

§ 6.1 Boligbebyggelse

I området tillates det oppført boligbebyggelse. Uteområdene skal opparbeides parkmessig med bruk av vegetasjon, herunder trær.

Felt B1

a) Bebyggelsens fasade mot felt o_GT1 skal ligge i formålsgrensen.

b) Det skal legges spesielt vekt på forholdet mellom boliger i bebyggelsens første etasje og byrommet (gatetunet). Fasadene skal gjennom sin arkitektoniske utforming henvende seg til gatetunet, Skolegata og parkdraget i sør. Gulvnivå for boliger i 1. etasje mot gatetun og park skal ligge 0,5 – 1,0 m over terreng.

c) Fasadelengde over 20 m skal underdeles vertikalt og bebyggelseshøyde skal varieres for å skape variasjon og rytme.

d) Parkeringskjeller skal ha adkomst fra felt o_GT1.

Felt B2 og B3

a) Felt B2 og Felt B3 skal ha adkomst fra Brugata.

§ 6.2 Sentrumsformål

I området for sentrumsformål tillates følgende funksjoner: Forretning, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting, kontor og boliger. Forretning tillates kun i første etasje. Boliger tillates i første etasje under forutsetning at de er tosidig belyst eller vender inn mot gårdsrom med opparbeidet felles uteoppholdsareal eller ut mot park.

Felt SE 1

a) Mot Skolegata og Dr. Randers gate skal det etableres publikumsrettet aktivitet i første etasje mot gateplan med minst en inngang per virksomhet.

b) Forutsatt etablering av gode utomhusareal felles for flere eiendommer og ingen parkering på bakkeplan tillates utnyttelsesgraden økt til %-BRA = 300 %

c) Parkeringskjeller skal ha adkomst fra A. B. Aarstens gate. Sammenkobling av eksisterende og ny parkeringskjeller skal vurderes.

d) Varelevering skal foregå fra A. B. Aarstens gate eller fra Brugata innenfor gitte tidssoner.

e) Det skal utarbeides et felles konsept for utvikling av kvartalet som grunnlag for detaljregulering. Følgende forhold skal avklares: fordeling mellom bolig og næring og evt. videreføring av snarvei mellom Skolegata og A. B. Aarstens gate, utforming av næringslokaler med vekt på integrering av bygningsvolumer i bakgården, mulighet for etablering av felles utomhusareal, volumoppbygging samt mulighet for sammenkobling av eksisterende og ny parkeringskjeller.

f) Eiendommene med gnr/bnr. 80/27 og 80/284 kan tillates utbygd uten krav om detaljregulering og med følgende forutsetninger for utbyggingsvolumer:
   - Bebyggelsen i tilknytning til det offentlige gatenettet kan oppføres med maks gesimshøyde på 10 meter og maks. mønehøyde på 13 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningens dybde skal ikke overstige 16 m. Nybygg i Skolegata skal ha skråtak mot gaten. Takflaten skal flukte med takflaten på Skolegata 7.
   - Bebyggelse i bakgården kan bygges ut med en maks byggehøyde på 4 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnitt rund bygningen.

Felt SE 2

a) Mot Dr. Randers gate skal det etableres publikumsrettet aktivitet i første etasje mot gateplan med minst en inngang per virksomhet.

b) Det kan tillates avvik fra krav til uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsareal kan delvis godkjennes i felt offentlig trafikkareal torg o_TO1. Detaljering av byggeprosjektet skal dokumentere gode utearealer på tak.

c) Det kan tillates avvik fra krav om at inn- og utkjørsler inkludert ramper skal integreres i bebyggelsen. Rampen til parkeringskjeller tillates oppført parallelt med og inntil eksisterende bebyggelse.

d) Varelevering skal forgå fra parkeringslomme i A. B. Aarstens gate innenfor gitte tidssoner.

Felt SE 3

a) Fasader som vender mot parken og Møllegata skal ha spesielt høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet.

b) Mot felt o_GT3 og hjørnet Torggata / Møllegata skal det etableres publikumsrettet virksomhet med en inngang per virksomhet. Transparent næringsfasade skal etableres mot felt o_GT3 og trekkes rundt hjørnet til Møllegata og hjørnet til jernbaneundergangen.

c) Uteområder skal ha god visuell kontakt til grønnstruktur/park felt o_PARK9. Det skal opparbeides en attraktiv og synlig fysisk forbindelse mellom uteområder og felt o_PARK9.

d) Inntil 6,5% av påkrevd MFUA kan plasseres på tak over 6 etasje.

e) Det tillates sammenhengende fasade på inntil 45 meter i feltets avgrensning mot øst.

f) Adkomst til parkeringskjeller skal være fra Møllegata som vist på plankart. Dersom næringsvirksomhet etableres i bebyggelsen lengst øst i feltet skal adkomsten som er vist mot vest på plankartet benyttes.

g) Varelevering skal skje fra parkeringslomme i Møllegata og fra gatetun o_GT3 innenfor gitte tidssoner.

h) Parkeringskjeller tillates forlenget 3 meter mot vest, inn under gatetun o_GT3 jf § 7.5, bokstav c), punkt 3.

i) Det skal inngås avtale mellom utbygger og Askim kommune om opparbeidelse av offentlige anlegg som er tilknyttet feltet gjennom rekkefølgebestemmelser.

Felt SE 4

a) Forretning tillates kun i første etasje på maks 50 % av første etasjes BRA. Minst 50 % av prosjektets totale BRA skal forbeholdes boliger. Boligformål tillates ikke nærmere enn 20 meter fra nærmeste spormidt på jernbanens Østre Linje angitt ved byggegrense på plankartet.

b) Utbyggingen av feltet skal sikre fundament for bro over jernbanen og ramper fra broen som er integrert i bebyggelsens østre fasade ned til Haugomgata og bebyggelsens søndre fasade ned til parkdraget nord for Østre Linje.

c) Uteområder skal ha god visuell kontakt til parken felt o_PARK3. Det skal opparbeides en attraktiv og synlig fysisk forbindelse mellom uteområder og felt o_PARK3.

d) Felt SE4 skal ha innkjøring til felles parkeringsanlegg fra Møllegata eller Haugomgata. Varelevering skal foregå fra Haugomgata eller fra vareleveringslomme i Møllegata innenfor gitte tidssoner.

e) Bebyggelsens fasade mot felt o_PARK3 skal ha spesielt høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet på grunn av sin eksponerte beliggenhet ved Askim stasjon og byrommet mot Eidsbergveien.

Felt SE 5

a) Bebyggelsen skal ha spesielt høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet på grunn av sin eksponerte beliggenhet ved innkjøringen til Askim sentrum. Det forutsettes utarbeidet detaljregulering som grunnlag for utbygging av feltet jf § 9.2. Detaljreguleringen skal avklare feltets byggegrense mot fv 128.

b) Boliger kan tillates fra tredje etasje og oppover. Forutsatt at byggeprosjektet kan dokumentere arkitektur med særlig høy kvalitet kan kommunen tillate avvik fra krav til uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsareal kan godkjennes i felt o_PARK6.

c) Parkeringskjeller skal ha adkomst fra Jernbanegata. Varelevering skal foregå fra parkeringslomme i Jernbanegata eller fra felt o_GT5 innenfor gitte tidssoner.

Felt SE 6 og SE 7

a) Mot Jernbanegata og Vammaveien skal det etableres publikumsrettet aktivitet i første etasje mot gateplan med minst en inngang per virksomhet.

b) Varelevering skal hovedsakelig foregå fra parkeringslomme i Jernbanegata. Biladkomst til kvartalet tillates fra gatetun o_GT5 og fra Vammaveien.

c) Det skal utarbeides et felles konsept for utvikling av kvartalet som grunnlag for felles detaljregulering av felt SE6, SE7 og o_GS2. Detaljregulering skal sikre en gjennomgående gang- og sykkelveiforbindelse langs Osloveien og avklare eventuell byggegrense mot fv 128. Gang- og sykkelforbindelsen i nord-sør retning skal ivaretas. Følgende forhold skal avklares: mulighet for utforming av gang- og sykkelforbindelse som krysser Osloveien i plan, plassering og utforming av gang- og sykkelforbindelse på tvers av kvartalet, bebyggelsens plassering mot Osloveien, mulighet for etablering av gode felles uteareal og felles biladkomst og parkering for hele kvartalet.

Felt SE 8

a) Mot Jernbanegata og Vammaveien skal det etableres publikumsrettet aktivitet i første etasje mot gateplan med minst en inngang per virksomhet.

b) Bebyggelsens fasade mot felt o_GT4 skal ligge i formålsgrensen og fasadene skal gjennom sin arkitektoniske utforming henvende seg til gatetunet.

c) Boliger kan tillates fra tredje etasje og oppover. Forutsatt at byggeprosjektet kan dokumentere arkitektur med særlig høy kvalitet kan kommunen tillate avvik fra krav til uteoppholdsareal. Detaljering av byggeprosjektet skal dokumentere gode utearealer på tak.

d) Varelevering skal hovedsakelig foregå fra parkeringslomme i Jernbanegata. Biladkomst til kvartalet tillates fra Jernbanegata.

e) Innganger i fasade mot fv 128 (Osloveien) skal trekkes tilbake fra formålsgrense mot fortau o_F22 slik at dører ikke svinger ut over fortauet.

Felt SE 9

a) Mot Jernbanegata skal det etableres publikumsrettet aktivitet i første etasje mot gateplan med minst en inngang per virksomhet.

b) Bebyggelsens fasade mot felt o_GT4 skal gjennom sin arkitektoniske utforming henvende seg til gatetunet.

c) Boliger kan tillates fra tredje etasje og oppover. Forutsatt at byggeprosjektet kan dokumentere arkitektur med særlig høy kvalitet kan kommunen tillate avvik fra krav til uteoppholdsareal. Detaljering av byggeprosjektet skal dokumentere gode utearealer på tak.

d) Varelevering skal hovedsakelig forgå fra parkeringslomme i Jernbanegata innenfor gitte tidssoner.

e) Innganger i fasade mot fv 128 (Osloveien) skal trekkes tilbake fra formålsgrense mot fortau o_F22 slik at dører ikke svinger ut over fortauet.

§ 6.3 Kombinerte formål

Felles bestemmelse for felt K1, K2 og K3

a) Boligformål tillates ikke nærmere enn 20 meter fra nærmeste spormidt på jernbanens Østre Linje angitt ved byggegrense på plankartet.

b) Bebyggelsen skal ha adkomst fra rundkjøringen i krysset mellom fv. 128 og fv. 115, og parkering i felles parkeringsanlegg innenfor felt f_SPH (vert.nivå 1) og felt K2 (vert.nivå 2).

c) Oppbygg for heis og trapp kan plasseres inntil formålsgrense mot o_GS5-7 og kan ha maksimumshøyde 1,2 meter over angitt gesimshøyde på plankart.

d) Det tillates avvik fra krav til uteoppholdsareal ved at uteareal anlegges på lokk over andre etasje.

e) For å kompensere for manglende krav til samtidig ferdigstillelse av ny gangbru over jernbanen skal kravet til minste felles uteoppholdsareal for felt K1 og K2 økes med 20%.

f) Varelevering skal foregå fra gang- og sykkelvei o_GS5 -7 innenfor gitte tidssoner.

g) Det skal sikres en allment tilgjengelig gangvei fra torget o_TO2 i vest, gjennom felt K1 og K2 og frem til torget o_TO3 i øst.

h) Det tillates unntak fra § 5.2 pkt a) vedr utforming av sokkeletasje for bebyggelsens fasade mot nord.

i) For bygninger på felt K1 og østre blokk innenfor felt K2 tillates at stille sone kan etableres ved hjelp av balkong/skjerm/innglassing eller vinduskonstruksjon som sikrer lufting gjennom vindu uten mer støy enn retningslinjen anbefaler.

j) Konstruksjoner, herunder blomsterkasser og trapper tillates ikke i sone mellom byggegrense og formålsgrense mot fortau o_F23.

Felt K1

a) Innenfor feltet tillates offentlig- og privat tjenesteyting, hotell, bevertning, kontor og bolig. Det tillates bevertning i tilknytning til felt o_TO2.

b) Bolig kan tillates fra niende til fjortende etasje. Eventuelle boliger skal ha dekket påkrevd minste felles uteoppholdsareal (MFUA) innenfor felt K2.

c) Bebyggelsen skal henvende seg gjennom sin arkitektoniske utforming til felt o_TO2. Det skal etableres en passasje/trapp med minste bredde 10 meter fra torg o_TO2 til uteareal på lokk innenfor felt K2.

d) På terreng mot o_F23 skal fasadelivet trekkes tilbake slik at det dannes et uterom mellom byggegrensen og fasadelivet på minimum 20 m^2.

Felt K2 og Bestemmelsesområde #1

a) Innenfor feltet tillates parkeringsanlegg og bolig. I lokaler i første etasje langs gang- og sykkelvei o_GS4 tillates forretning, kontor og tjenesteyting herunder forsamlingslokale (1165) og annen tjenesteyting (1169). Virksomhetene skal ha maks bruksareal på 500 m^2.

b) Parkeringsanlegg tillates i feltets to første etasjer som ligger under lokk, fra kote 131,4 til 137,9. Parkeringsanlegget skal knyttes sammen med felt f_SPH (vert.nivå 1) og etableres som ett sammenhengende felles anlegg. Deler av det angitte volumet kan benyttes til boder, tekniske rom og lager under forutsetning av inndekning av påkrevde bilparkeringsplasser jf § 7.8 pkt c). Den delen av det angitte volumet som ligger innenfor bestemmelsesområde #1 kan tillates utnyttet til næringsformål som angitt i § 6.3, felt K1 pkt a) under forutsetning av at påkrevde bilparkeringsplasser jf § 7.8 pkt c) dekkes inn i resterende del av parkeringsanlegget.

c) Påkrevd MFUA for boliger innenfor felt K1 og K2 skal etableres på lokk overparkeringsanlegg. Felles gangveier og trapper kan inngå MFUA. Situasjonsplan datert 24.05.19 skal legges til grunn for detaljeringen av disse arealene. Det tillates avvik fra § 4.11 pkt e) for uteoppholdsareal mellom punkthus.

d) Utkraging til formålsgrense mot fortau o_F23 tillates fra andre etasje.

Felt K3

a) Innenfor feltet tillates det etablert offentlig- og privat tjenesteyting og kontor.

b) Bebyggelsen skal gjennom sin arkitektoniske utforming henvende seg til felt o_TO3. Næringsvirksomhet i første etasje skal ha transparente fasader og ha innganger for næring fra torget.

Felt K4

a) Innenfor feltet tillates parkeringshus, forretning, bevertning, offentlig- og privat tjenesteyting, kontor og boliger. Forretning tillates kun i første etasje. Boliger tillates i første etasje under forutsetning at de er tosidig belyst eller vender inn mot gårdsrom med opparbeidet felles uteoppholdsareal eller ut mot park.

b) Uteområder skal ha god visuell kontakt til grønnstruktur park felt o_PARK 7. Det skal opparbeides en attraktiv og synlig fysisk forbindelse mellom uteområder og felt o_PARK7.

c) Parkeringskjeller skal ha adkomst fra A. B. Aarstens gate. Varelevering skal forgå fra parkeringslomme i A. B. Aarstens gate innenfor gitte tidssoner.

d) Eksisterende transformatorstasjon nord for felt K4 skal integreres i ny bebyggelse i felt K4.

Felt K5

a) I felt K3 tillates følgende funksjoner: kontor og bevertning.

§ 6.4 Renovasjonsanlegg

Felt f_BRE

a) Innenfor området tillates etablert nedgravde beholdere for renovasjon. Anlegget skal være felles for boenheter innenfor felt SE3.

§ 7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Alle felt under samferdsel og teknisk infrastruktur er offentlige.

Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre synshindre med en høyde på over 50 cm eller tilstøtende veiers nivå. Enkeltstående stolper og oppstammede trær eller lignende kan tillates i frisiktsoner.

§ 7.1 Veg

a) Felt o_V1 og o_V2 skal benyttes til sentrumsgate med kjørebane og fortau og skal utformes med sikte på lav kjørehastighet og sikker ferdsel for gående og syklende trafikanter. Kjørebanebredden skal være maks 6,0 meter. Parkerings- / vareleveringslommer tillates. Fartsdempende tiltak tillates.

§ 7.2 Gang- og sykkelvei

a) **Felt o_GS2, o_GS5 - 8**
Gang- og sykkelveiene skal opparbeides med fast dekke.

§ 7.3 Fortau

a) Fortau skal opparbeides med fast dekke.

b) Det tillates kjøring over fortau i forbindelse med atkomst / avkjørsel. Adkomster er vist med piler i planen og fastsettes endelig ved søknad om rammetillatelse. Det tillates innpasset parkerings- og vareleveringslommer forutsatt at gangareal opprettholder en minstebredde på 2,5 m på nord- og østsiden av veien og på 2 m på sør- og vestsiden av veien.

c) Eksisterende treplantinger skal videreføres og nye treplantinger skal alltid vurderes, forutsatt gangareal opprettholder en minstebredde på 2,5 m på nord- og østsiden av veien og på 2 m på sør- og vestsiden av veien.

§ 7.4 Sykkelvei

a) Sykkelvei skal opparbeides med fast dekke.

b) Bredde på sykkelvei kan reduseres til fordel for bredere fortau etter dialog med Statens vegvesen. Sykkelvei skal ha minimum 2 meters bredde.

§ 7.5 Torg

Alle felt skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet.

a) **Felt o_TO1**
Uteservering tillates i forbindelse med virksomhet i felt SE2. Gang- og sykkelforbindelse langs jernbanetrasé og fra Dr. Randersgate til Jernbanegata skal ivaretas og være styrende for utforming av torget.

b) **Felt o_TO2**
Uteservering tillates i forbindelse med virksomhet i felt K2. Det kan tillates tidsbegrenset varelevering på torget. Det tillates adkomst til felt K2 via felt o_TO2.

§ 7.6 Gatetun

Det skal legges vekt på utforming og tilrettelegging for trygg ferdsel og attraktive funksjonelle byrom. Opparbeidelse skal skje på de myke trafikanters premisser. Utforming skal ivareta funksjonen som gang- og sykkelforbindelse. Det kan tillates tidsbegrenset varelevering til de tilgrensende eiendommer.

a) **Felt o_GT1**
Det er tillatt med biladkomst til de tilliggende felter. Gatetunet skal beplantes med trær. Oppstillingsplasser for bil til korttidsparkering og for sykkel tillates.

b) **Felt o_GT2**
Det tillates uteservering i forbindelse med eksisterende bebyggelse.

c) **Felt o_GT3**

1. Bilkjøring tillates kun i forbindelse med adkomst til jernbanestasjon for drosje og kjøring til parkering for forflytningshemmede, samt adkomst for driftspersonell til jernbaneanlegg herunder teknisk bygg langs Østre Linje.
2. Utforming av gatetun skal sees i sammenheng med tilgrensende felter med formål park. Gang- og sykkelforbindelse langs jernbanetrasé skal ivaretas og være styrende for utforming. Det skal utarbeides et felles konsept for beplantning i grensesnitt mellom gatetun og park.
3. Parkeringskjeller tilhørende felt SE3 tillates utvidet 3 meter inn under gatetunet og skal dimensjoneres for tunge kjøretøy/brannbiler.

d) **Felt o_GT4**
Gatetunet skal beplantes med trær. Utforming av området skal ivareta mulighet for varelevering til de tilliggende feltene.

e) **Felt o_GT5**
Det er tillatt med biladkomster til de tilliggende feltene. Gatetun skal beplantes med trær. Utforming av området skal ivareta mulighet for varelevering til de tilliggende feltene.

§ 7.7 Trasé for jernbane

a) Felt o_J1 og o_J2 kan inneholde:

- Banetekniske tiltak som spor, kontaktledningsanlegg, teleanlegg, master, fundamenter og kabelkanaler, skjæringer og fyllinger
- Kulvert under sporene, ramper, trapper, murer, og plattformer med sidearealer
- Støttemurer
- Leskur
- Gang- og oppholdsareal
- Trappe- og heishus

- Sykkelparkering med og uten tak
- Parkering for forflytningshemmede

b) Det skal opparbeides minst 30 sykkelparkeringsplasser. Halvparten av sykkelparkeringsplasser skal være under tak.

c) Det tillates anlagt venteskur for bussterminal og felles stolper for belysning av jernbaneplattform og bussterminal innenfor felt o_J2, i sonen mellom stasjonens plattform 1 og felt o_KK.

d) Stasjonsbygningen tillates benyttet til følgende formål: Kontor, forretning (kiosk) og bevertning.

§ 7.8 Kollektivknutepunkt, felt o_KK

For felt KK skal det utarbeides en detaljert plan. Planen skal vise bussholdeplasser, hente- og bringeplasser, parkering for drosje og forflytningshemmede, sykkelparkering, ramper og trapper i forbindelse med tilgang til perrong og undergang, oppholdsareal og leskur, beplantning. Det skal redegjøres for lokal behandling av overvann i området. Den detaljerte planen skal forelegges fylkeskommunen før utbygging av feltet igangsettes.

§ 7.9 Parkering

a) **Felt o_P1**
Det skal etableres offentlig tilgjengelig parkeringsplass for korttidsparkering med adkomst fra Jernbanegata.

b) **Felt o_P2**
Det skal etableres offentlig tilgjengelig parkeringsplass for korttidsparkering med adkomst fra Jernbanegata. Vegetasjonsbeltet med treplanting mellom areal til parkering og jernbanetrasé skal opprettholdes.

c) **Felt f_SPH (Vertikalnivå 1)**

1. Parkeringsanlegget under terreng tillates etablert i to etasjer fra kote + 125,4 til kote +131,4.
2. Parkeringsanlegget under terreng skal kobles sammen med tilgrensende parkeringsanlegg over terreng i felt K2, og etableres som ett felles anlegg.
3. Anlegget skal være felles for feltene K1, K2, K3, samt offentlige eiere av innfartsparkeringsplasser og parkeringsplasser for reisende med tog. Anlegget tillates også utvidet til å omfatte parkeringsplasser for bebyggelse i feltene SE5, SE6, SE7, SE8 og SE9.
4. Parkeringsanlegget skal ha adkomst fra rundkjøringen i krysset mellom fv 128 og fv 115.
5. Parkeringsanlegget skal omfatte minimum 200 bilparkeringsplasser for innfarts- og besøksparkering, herunder 180 parkeringsplasser for reisende med tog.
6. Det tillates sykkelparkering, boder, tekniske rom og lager innenfor formålet forutsatt at dette ikke går på bekostning av inndekning av påkrevde bilparkeringsplasser.

§ 7.10 Kombinerte formål, trasé for jernbane / vei, felt JV

Feltet omfatter overgang i plan.

§ 8 GRØNNSTRUKTUR

Formål regulert til grønnstruktur er offentlig og til allmenn bruk. Området skal ha et tydelig grønt preg og beplantes med stedegen vegetasjon. Det tillates tiltak som forstøtningsmurer, trapper, ramper og nødvendige konstruksjoner i forbindelse med etablering av gangforbindelser, gang- og sykkelforbindelser, sykkelparkering, aktiviteter, lek- og opphold.

a) **Felt o_PARK1**

Området skal benyttes som bypark, til opphold, aktivitet og lek. Den visuelle sammenhengen mellom bystruktur sør og nord for jernbanen skal sikres. Tett beplantning eller visuell skjerming mot jernbanen tillates ikke. Store trær skal bevares. Tiltak for å øke kapasiteten for aktivitet/lek (kvartalslek) ved oppgradering av parken eller utvidelse inn på tilgrensende arealer kan tillates.

b) **Felt o_PARK2**
Området skal benyttes som bypark, til opphold, aktivitet og lek. Det skal sikres visuell og funksjonell sammenheng mellom bystruktur sør og nord for jernbanen. Tett beplantning eller visuell skjerming mot jernbanen tillates ikke.

c) **Felt o_PARK3**
Området skal benyttes som kvartalslekeplass til aktivitet og lek, deriblant ballaktiviteter. Tett beplantning eller visuell skjerming mot jernbanen tillates ikke.

d) **Felt o_PARK4 – 5; o_PARK8 – 11, o_GT2 og o_TO1 (Parkdrag nord for jernbanen)**
1. For felt o_PARK 4 – 5, felt o_PARK8 - 11, felt o_GT2 og felt o_TO1 skal det utarbeides en helhetlig detaljplan for opparbeidelse av park. Planen skal vise trasé for gang- sykkelvei, adkomst til plattform, plassering av sikkerhetsgjerde mot jernbanen, bygningsmessige elementer, eksisterende og fremtidig vegetasjon, sykkelparkering, arealer for aktiviteter og lek samt ny kotering. Det skal redegjøres for lokal behandling av overvann i området. Parkdraget skal ikke beplantes med vegetasjon som gir stort løvfall. Det skal redegjøres hvordan den visuelle sammenhengen med bystrukturen nord og sør for jernbanen sikres.
2. Gang- og sykkelforbindelse skal være gjennomgående og knyttes opp mot eksisterende gatenett. Bilkjøring i forbindelse med vedlikehold av parkområdet og jernbanetraseen inkl. tekniske anlegg tillates.

e) **Felt o_PARK8**
For felt o_PARK8 skal det settes av areal til minimum 80 sykkelparkeringsplasser. Halvparten av sykkelparkering skal være under tak. Sykkelparkering skal opparbeides med nærheten til perrong og jernbaneundergang. Sykkelparkeringsplasser skal opparbeides etter behov.

f) **Felt o_PARK12**
Det skal anlegges sikkerhetsgjerde i formålsgrense mot felt o_J2. Sikkerhetsgjerdet skal utformes med en åpning som sikrer gangadkomst til plattform 1 fra gang- og sykkelvei, felt o_GS5. Adkomsten skal utformes slik at sykling direkte fra gang- og sykkelveien inn på plattform hindres.

g) **Felt o_PARK13**
Det skal anlegges sikkerhetsgjerde i formålsgrense mot felt o_J2.

§ 9 HENSYNSSONER

Faresone – skredfare (H310_1)

Ved søknader om byggetiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred, jf. krav i TEK 17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot kvikkleireskred utredes i samsvar med NVEs veileder 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred – vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper».

§ 9.1 Infrastruktursoner

a) **Gangbro (H410_1)**
1. Det skal etableres en gangbro over jernbanen som også ivaretar syklister. Broens utforming og eksakte plassering skal utredes i detaljregulering for felt SE4. Det skal dokumenteres at det er tilstrekkelig frihøyde som sikrer avstand fra kontaktledningsanlegg for tog. Ramper og trapper til gangbroen skal integreres i tilliggende bebyggelse.
2. Det tillates ikke tiltak som kan være til hinder for fremtidig oppføring av gang- og sykkelbro over jernbanen.

b) **Ny veiforbindelse H410_2**

1. Det skal etableres en ny veiforbindelse fra Osloveien til Brugata i Askim sentrum. Broens utforming og eksakte plassering skal utredes i detaljregulering for feltene o_V3, o_V4, o_PARK6 og K4. Det skal dokumenteres at det er tilstrekkelig frihøyde som sikrer avstand fra kontaktledningsanlegg for tog. Det skal sikres offentlig gangforbindelse under brua fra felt o_PARK5 til o_PARK7.
2. Det tillates ikke tiltak som kan være til hinder for fremtidig oppføring av veiforbindelsen over jernbanen.

§ 9.2 Gjennomføringssoner – krav om felles planlegging

a) Innenfor gjennomføringssonene H810_1-4, må det foreligge detaljregulering som omfatter hele hensynssonen før tillatelse til tiltak kan gis, med unntak av eiendommene med gnr/bnr 80/27 og 80/284. Unntak gjelder også for vanlig vedlikehold og oppgradering på eksisterende bebyggelse. Føringer gitt i områdereguleringen skal innarbeides og videreføres i detaljreguleringen.

§9.3 Hensynssone kulturmiljø (H570_1, H570_2 og H570_3)

a) Eksisterende bebyggelse avmerket på plankartet tillates ikke revet/fjernet. Verneverdige bygninger er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Ved reparasjon av fasader gjelder at gamle elementer i størst mulig grad skal beholdes, og at nødvendige nye skal utføres i samme materialer og med samme uttrykk som de gamle. Et skadet kulturminne eller deler av det kan nektes fjernet / revet dersom det etter kommunens skjønn ikke anses som urimelig at eieren setter i stand kulturminnet. Dersom rivning /fjerning tillates må det dokumenteres at kulturminnet kan erstattes med nybygg / tilbygg som tilfører området kvaliteter på linje med kulturminnet som søkes fjernet.

b) Alle søknadspliktige tiltak på bebyggelse som skal bevares skal forelegges regional kulturminneforvaltning til uttalelse før det fattes vedtak. Sammen med søknad skal foreligge dokumentasjon av eksisterende og så langt mulig opprinnelig situasjon, begrunnelse for tiltaket og en beskrivelse av hvordan vernehensynene er ivaretatt.

c) 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.

§9.4 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret

De gjeldende reguleringsplanene planID 20150002 og planID_19860002 endres ikke som følge av denne reguleringsplanen.

§ 10 BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL § 12-7 NR. 1)

§10.1 Bestemmelsesområde (#1)

Bygningsvolumet som ligger innenfor kote 131,1 til kote 137,9 i bestemmelsesområde #1 kan tillates utnyttet til næringsformål som angitt i § 6.3, felt K1 pkt a) forutsatt at påkrevde parkeringsplasser i henhold til denne bestemmelsens § 7.8 pkt c) dekkes inn i resterende del av parkeringsanlegget.

§10.1 Midlertidig anleggs- og riggområde (#2)

a) Arealer merket med #2 skal benyttes til midlertidig til anleggs- og riggområder i forbindelse med ombygging av rundkjøringen i krysset mellom fv 128 og fv 115.

b) Området skal formes og revegeteres i henhold til byggeplan for tiltaket. Arealene skal være istandsatt senest ett år etter at anlegget er ferdigstilt. De tilførte massene skal være rene, naturlige masser som sand, stein og jord, og skal ikke inneholde miljøskadelige stoffer.

§ 11 REKKEFØLGEKRAV (PBL § 12-7 NR. 10)

§ 11.1 Tiltak innenfor planområdet

a) I tabellen under fremgår hvilke deler av park og torg som skal være opparbeidet i samsvar med regulering før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen. Grøntdrag, felt o_PARK 4 – 5, o_PARK8 - 11, o_GT2 og o_TO1, skal opparbeides i henhold til detaljplan for opparbeidelse av park (parkdrag langs jernbanen).

Området rekkefølgekrav er knyttet til	Området som må være opparbeidet:
B1	o_PARK4
K4	o_PARK7
SE2	o_TO1
SE3	o_PARK9, o_PARK10, o_PARK1
SE4	o_PARK11, o_PARK3
K1	o_TO2,
K2	o_TO3, o_PARK12
K3	o_PARK13,
SE5	o_PARK6

b) I tabellen under fremgår hvilke deler av offentlige områder for samferdselsanlegg som skal være opparbeidet i samsvar med godkjent regulering før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen:

Området rekkefølgekrav er knyttet til	Området som må være opparbeidet:
B1	o_GT1
SE1, med unntak av Eiendommene med gnr/bnr. 80/27 og 80/284	o_F31 og o_F11
K 4	H410_2, o_V3, o_KV1, o_F12,
SE 3	o_GT3, o_P1
SE 4	o_F
SE 5	o_GT5
SE 8	o_GT4
SE9	o_KK, o_KV2, o_F21, o_F22, o_SV1, o_GT4, o_V3, o_AVG, o_SVT1, o_V6
K1	O_GS5
K2	o_F23, o_SV2, o_GS6. Ombygging av rundkjøring, feltene: o_AVG1, o_AVG2, o_V5, o_SVT9, o_SVT3, o_SVT10, o_SVT5, o_SVT13, o_V7, o_SVT11, o_SVT12)
K3	o_GS7

c) Felt K2 og øvrige felter som er tilknyttet dette gjennom rekkefølgebestemmelser må være opparbeidet i samsvar med godkjent regulering før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt K3.

d) Feltene o_GT3, o_PARK9, o_PARK10 og o_P1 skal være opparbeidet, og felt o_PARK1 skal være sikret opparbeidet, før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen i siste byggetrinn innenfor felt SE3.

e) Erstatningsarealer for eksisterende og potensielle parkeringsplasser for reisende med tog innenfor feltene o_PARK8, o_GT3, o_PARK3, o_PARK10, o_PARK12, o_PARK13, o_GS5, o_TO2, K1 og K2 skal være sikret før det kan gis rammetillatelse for tiltak innenfor de angitte feltene. Parkeringsplasser for reisende med tog skal relokaliseres i felt f_SPH (vertikalnivå 1) slik at det er 180 parkeringsplasser for togreisende tilgjengelig ved Askim stasjon til enhver tid. Avvik fra denne bestemmelsen kan tillates etter avtale mellom Askim kommune og Bane NOR. Midlertidige parkeringsløsninger må avtales med Bane NOR.

f) Istandsettingen av midlertidig anleggs- og riggområder skal skje senest ett år etter at ombyggingen av rundkjøringen i krysset mellom fv 128 og fv 115 er ferdigstilt.

g) Før samferdselsanlegg tas i bruk skal annen veggrunn – grøntanlegg, som er en del av vegprosjektet, være opparbeidet/satt i stand. Dersom samferdselsanlegget tas i bruk på høst eller vinter, kan ferdigstillelse av grøntanlegget utsettes til senest påfølgende 1. juni.

h) Frisiktsoner skal opparbeides samtidig med ombygging av rundkjøringen mellom fv 128 og fv 115. Frisiktsonene skal være ferdigstilt før anlegget tas i bruk.

i) Byggeplan for tiltak på og langs fylkesvei 128 skal være godkjent av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse.

§ 11.2 Tiltak innenfor og utenfor planområdet

a) Tiltak på fylkesvei 128, Osloveien, skal være godkjent av Statens vegvesen eller aktuell vegmyndighet før det gis igangsettingstillatelse for tiltaket.

b) Følgende tiltak beskrevet i rapporten «Tiltak for å redusere biltrafikk over planovergang i Askim sentrum», datert 2019-04-10, skal være gjennomført før det gis brukstillatelse for nye boenheter innenfor planområdet.

1. Etablere 30-sone innenfor sentrumsdelen av tettstedet.
2. Stenge ett kvartal i Dr. Randers gate mellom A. B. Aarstens gate og Rådhusgata jf. Side 27 i rapport. Det skal vurderes om eksisterende kantstensparkering i Dr. Randers gate kan opprettholdes, og *anleggelse av fysiske fartshindringer og fotgjengerfelt i A. B. Aarstens gate og Brugata før tiltaket gjennomføres.*
3. Fjerne eksisterende gangkryssing over Dr. Randersgate umiddelbart nord for bommen i planovergangen, jf side 44 i rapport
4. Etablere stopplinjer både i kjørebanen og på fortauene jf. Side 44 i rapport
5. Mindre ombygging av krysset mellom Stasjonsmester Frosts gate x Dr. Randersgate på sydsiden av planovergangen, jf. side 37 og 38 i rapport
6. Redusere lengde på gangfeltene over Stasjonsmester Frosts gate både ved kryss sør for planovergang og i kryss ved Vammaveien ved å etablere gateparkering i parkeringslommer som gir en mer definert parkeringssituasjon, jf side 37 og 38 i rapport
7. Etablere stopplinjer og taktil merking i planovergangen, jf side 42 i rapport

Endringer av tiltak kan foretas etter avtale med Bane NOR.

Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 80/285/0/3
Adresse: A B Aarstens gate 6
Utskriftsdato: 23.03.2026
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

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Omforming
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Sentrumsformål - eksisterende
- Idrettsanlegg - eksisterende
- Bane- eksisterende
- Parkering - eksisterende
- Park - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Samleveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Jernbane - eksisterende

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

Utskriftsdato: 23.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	80	**Bruksnr.**	285	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	A B Aarstens gate 6, 1830 ASKIM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

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

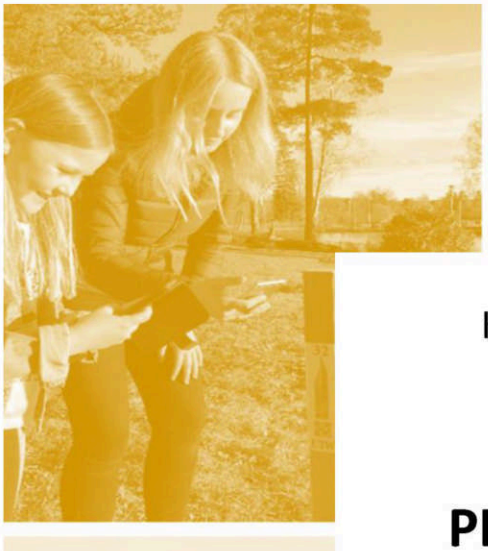
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

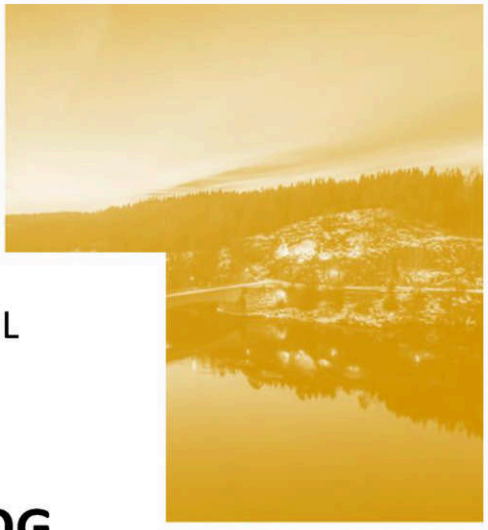
Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **KPHensynsonenavn** H820_2 **KPGjennomføring** Omforming
	Delareal 2 550 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** SF2-1

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	012420120004
Navn	Områderegulering for området mellom Brugata, Askim stasjon og sentrum syd
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.12.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6470/20120004%20Bestemmelser%20vedtatt%2012.12.2019%2C%20Endringer%20vedtatt%2008.07.2020%2C%2025.11.22%20og%2019.09.23.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 313 m^2 **Formål** Sentrumsformål **Feltnavn** SE1
	Delareal 237 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_F11
	Delareal 2 313 m^2 **RPHensynsonenavn** H810_2





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.*

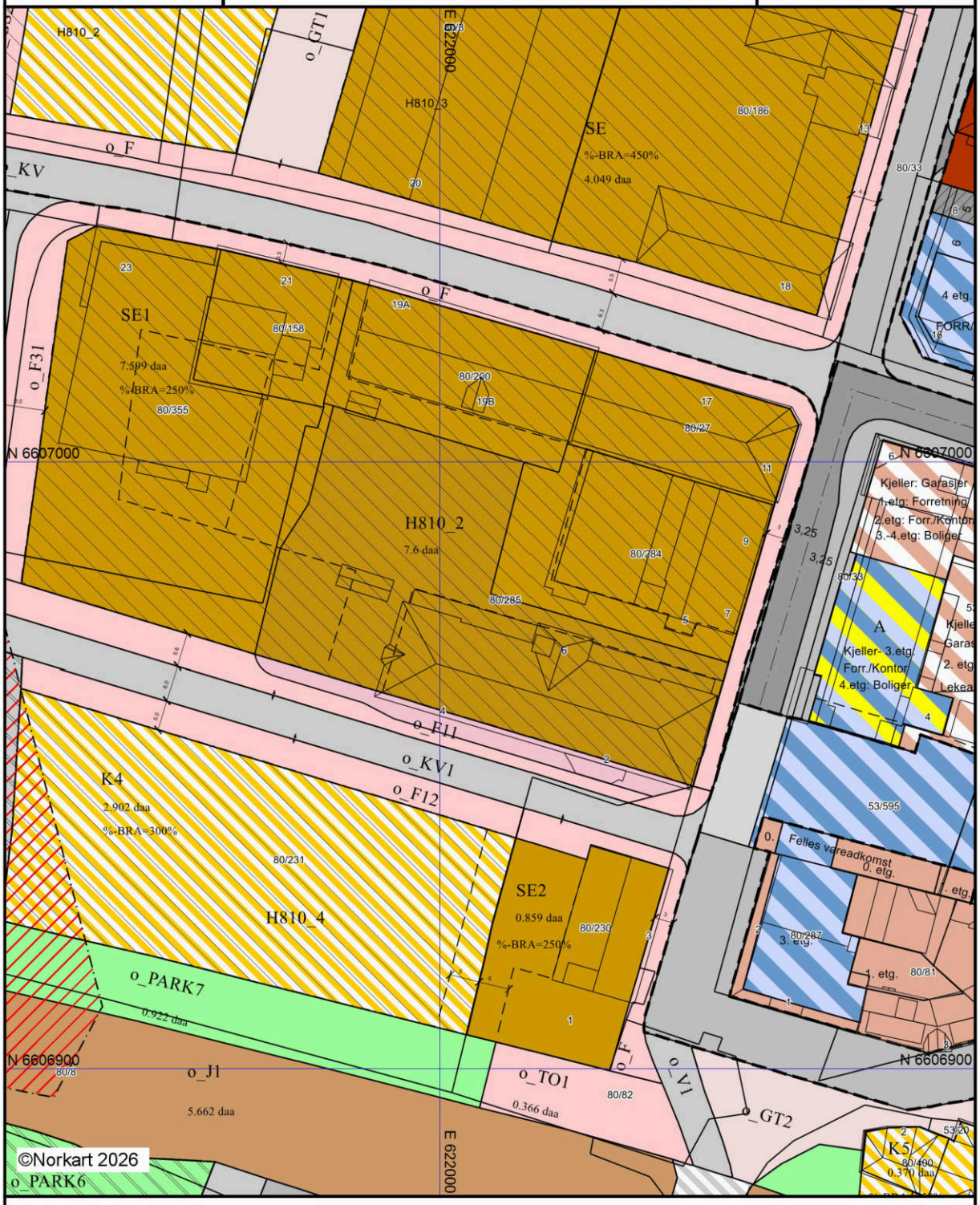
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 80/285/0/3
Adresse: A B Aarstens gate 6
Utskriftsdato: 23.03.2026
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
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m
- Annet byggeområde
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Felles avkjørsel
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- Kontor/Industri
- Annet kombinert formål
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Gjennomføringgrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, blokker
- Sentrumsformål
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Uteoppholdsarealer
- Lekeplass
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r
- Kombinert bolig, forretning og kontor
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Trase for jernbane
- Kollektivknutepunkt
- Parkering
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur l
- Park
- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsone - Frisikt
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje

- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

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:	80	**Bnr:**	285	**Fnr:**		**Snr:**	3	**Anr:**		**Lnr:**	H0203

Gateadresse:	**Postnr.:**	**Poststed:**
A B Aarstens gate 6	1830	Askim

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** ☐

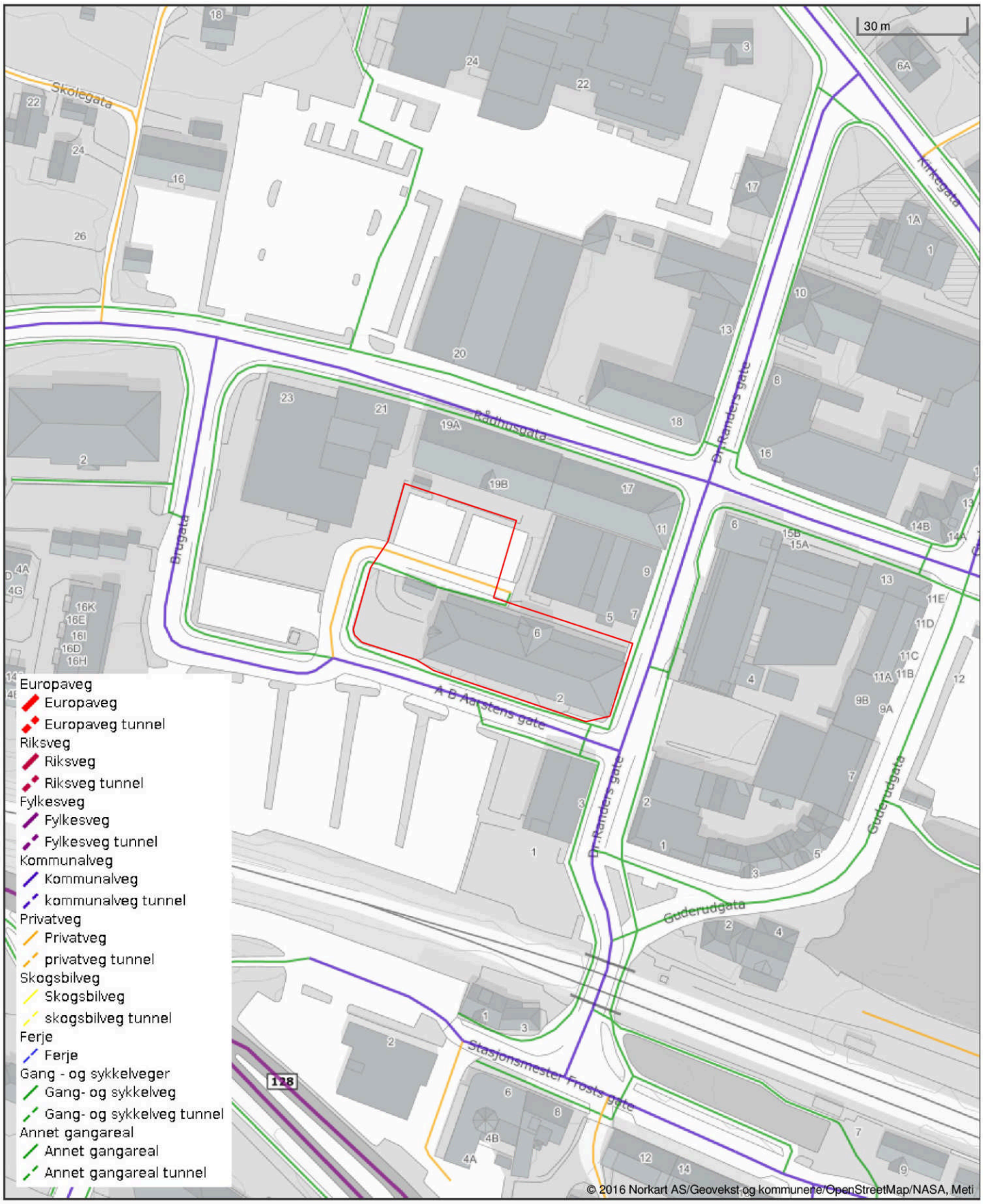
Andre forhold	
Foreligger det et planer som kan utløse et pålegg på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp? **Dersom svaret er JA – Se vedlagt informasjon.**	Ja ☐ Nei ☒

Annet - Kommentar
Velg et element.

Indre Østfold Kommune, 24.03.2026

Utskriftsdato: 23.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3118 - 80/285//



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: 23.03.2026

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.**	80	**Bruksnr.**	285	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	A B Aarstens gate 6, 1830 ASKIM								

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: 23.03.2026

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.**	80	**Bruksnr.**	285	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	A B Aarstens gate 6, 1830 ASKIM								

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.

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**

Returneres etter tinglysing til

Holstad Utbygging AS
Torsvei 1
1640 Råde

ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Dato 23.10.98
Reg.nr. 16713/98
J.nr. 5446/98
Arkiv: 586

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det somikke passer)

TINGLYST
11 NOV. 1998
HEGGEN OG FRØLAND
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 6212

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0124	Askim	80	285		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
967 538 655	Holstad Utbygging AS	

Doknr: 6212 Tinglyst: 11.11.1998 Emb. 001
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	95		13	B	82		25				37				49			
2	B	82		14	B	95		26				38				50			
3	B	82		15	B	95		27				39				51			
4	B	82		16	B	82		28				40				52			
5	B	82		17	B	82		29				41				53			
6	B	82		18	B	82		30				42				54			
7	B	95		19	B	82		31				43				55			
8	B	95		20	B	82		32				44				56			
9	B	82		21	B	95		33				45				57			
10	B	82		22	N	860	BG	34				46				58			
11	B	82		23				35				47				59			
12	B	82		24				36				48				60			

Sum tellere: 2660 = nevner: 2660

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Råde, 19/10-98	Holstad Utbygging AS Eva Holstad Aasheim Tor Erling Aasheim	EVA HOLSTAD AASHEIM TOR ERLING AASHEIM
Råde, 19/10-98	Grunneier samtykker i overdragelsen: Holstad Gruppen AS Eva Holstad Aasheim Tor Erling Aasheim	EVA HOLSTAD AASHEIM TOR ERLING AASHEIM

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
80	285		1-22	kommune

Dato	Stempel og underskrift
Askim 6/11-98	Eirik Tingård ASKIM KOMMUNE TEKNISK ETAT

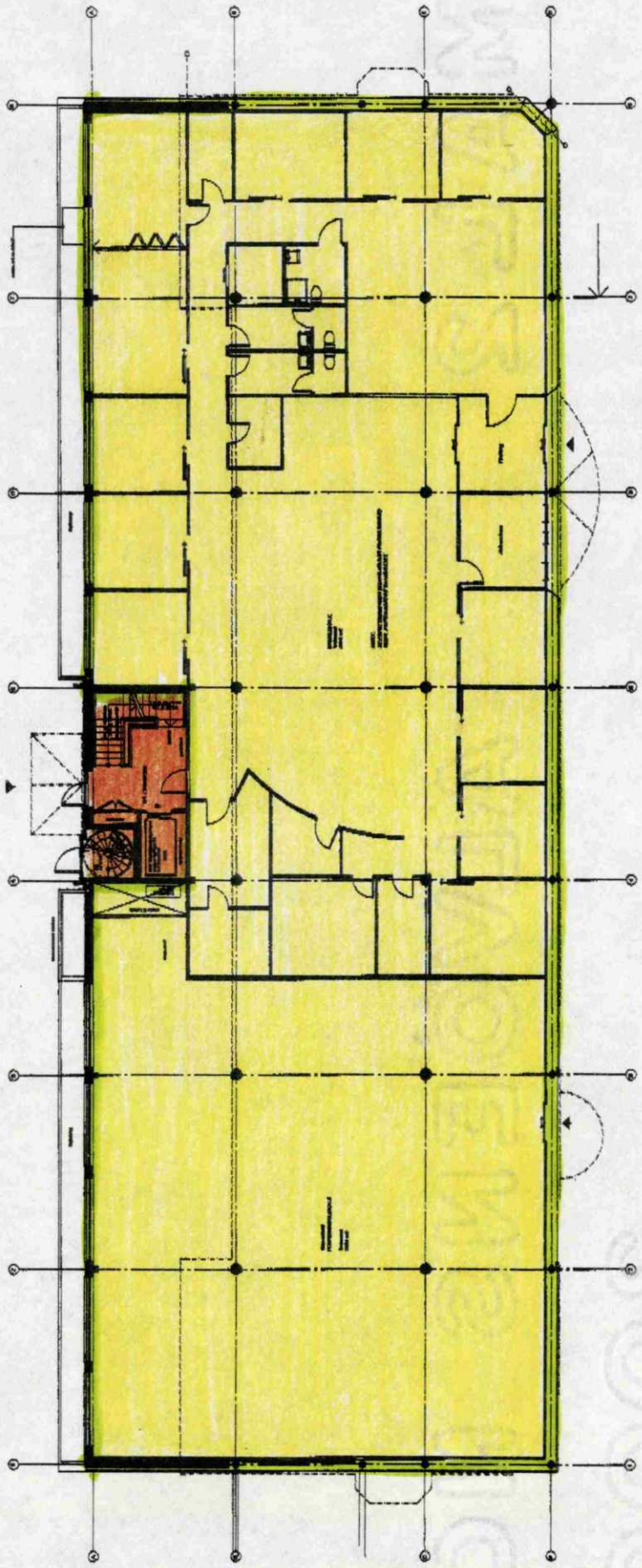
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Side 1 av 8

Plan av 1. etg

STYKKEN TORGET, ASKIM

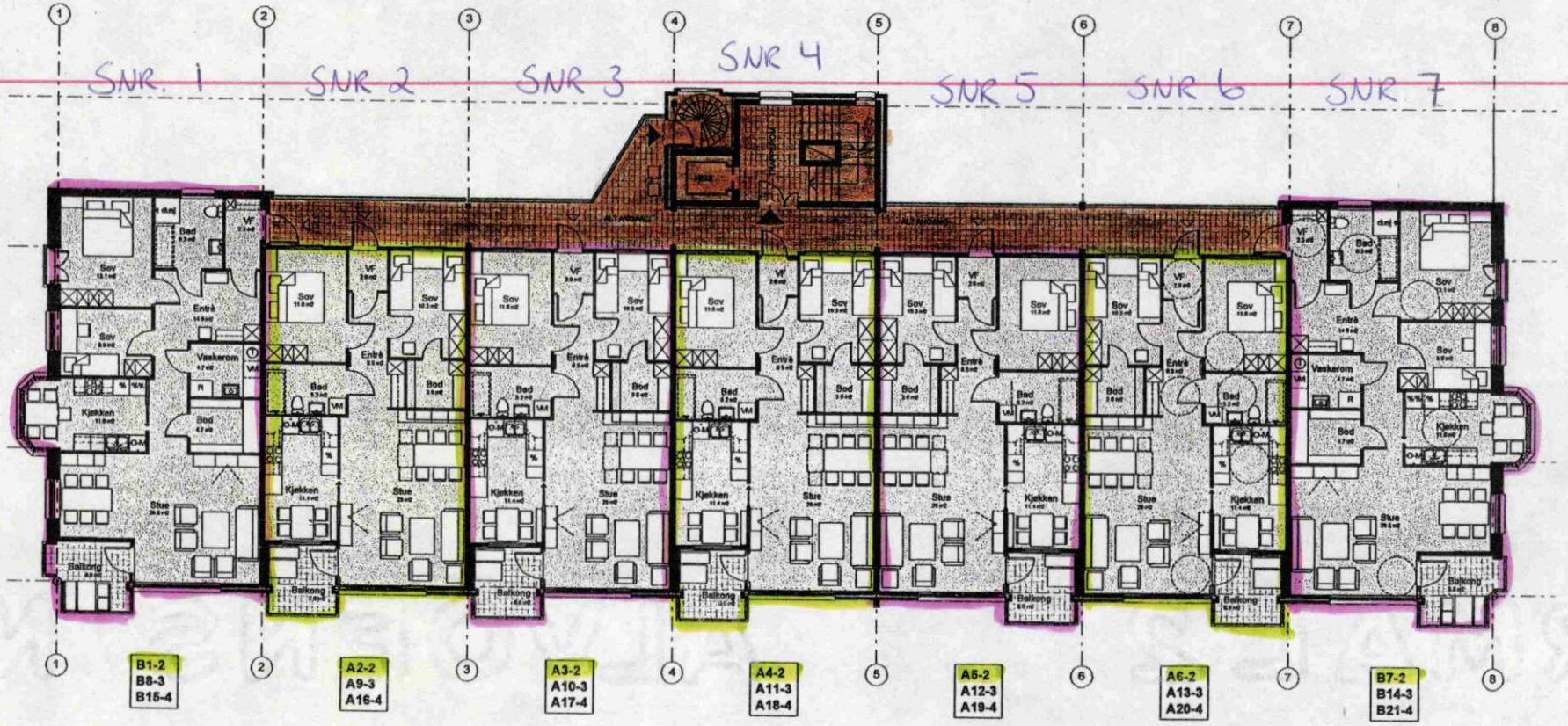


SNR 22 NÆRING.

24.Aug. 1998 13:53 ARKITEKTTEAM AS Nr.2098 S. 1

ORMÅL 2 ALVOENS NO 2000

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1998/6212/1
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 11:27

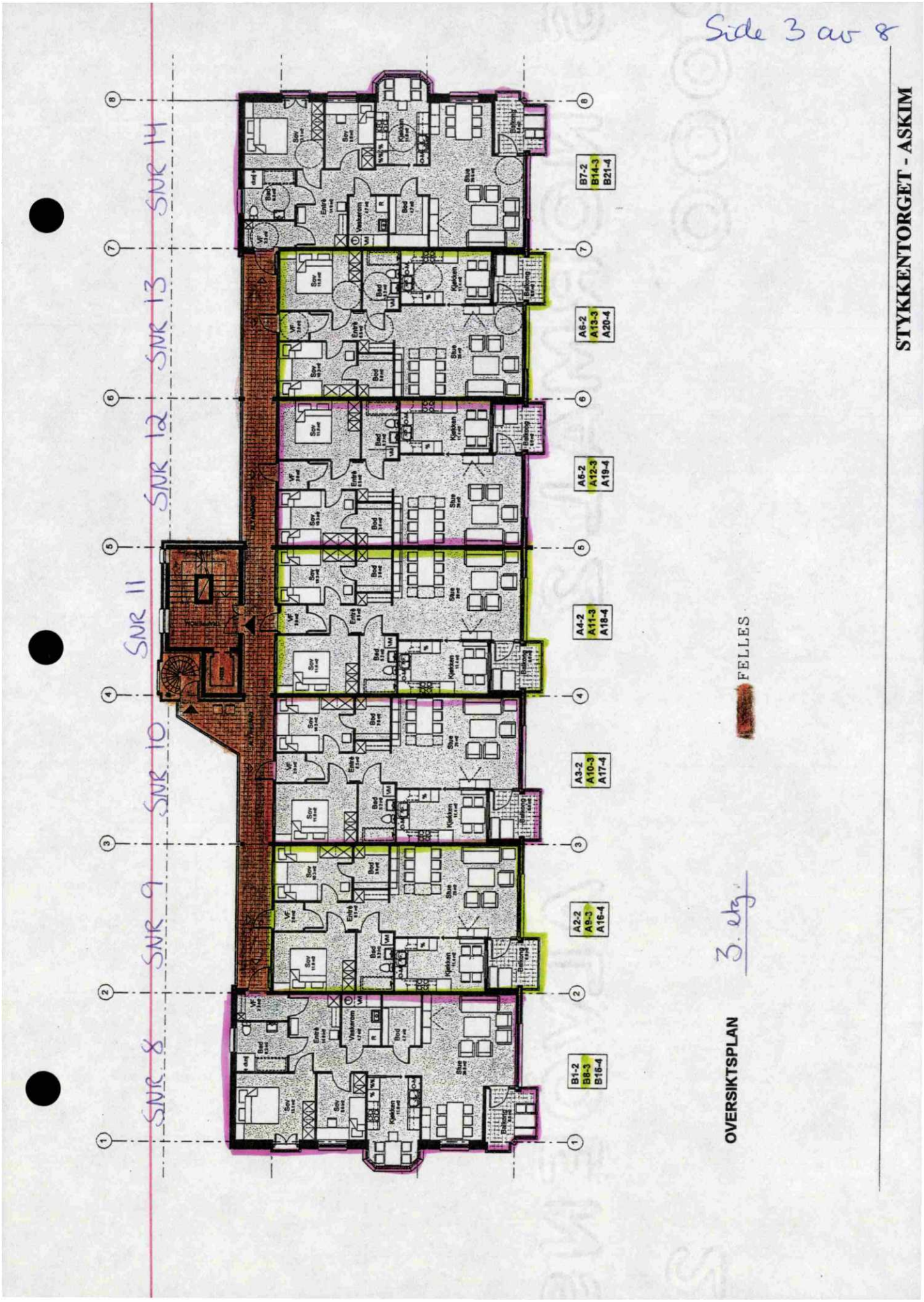


OVERSIKTSPLAN 2.etg. [redacted] FELLES

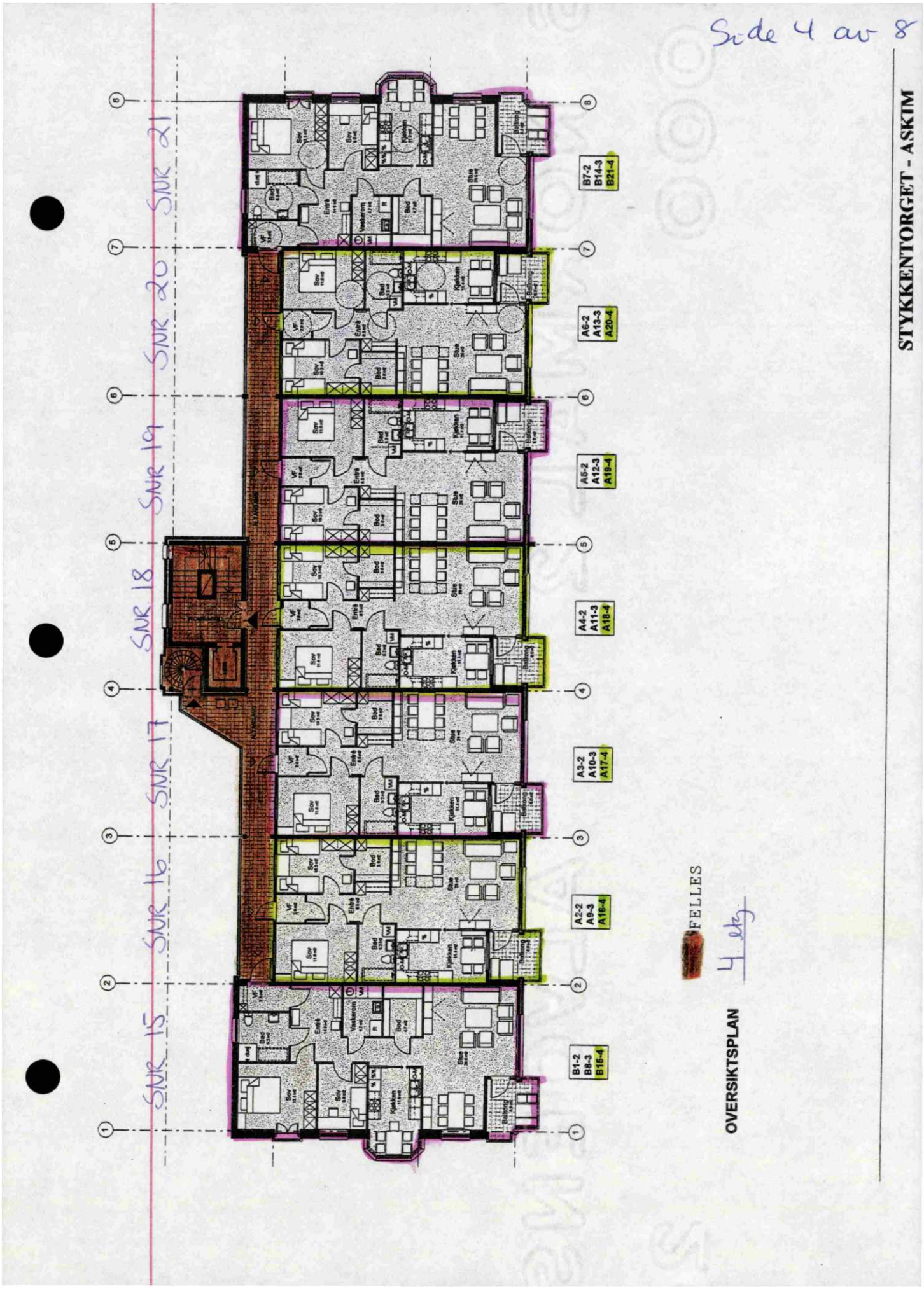
Side 2 av 8

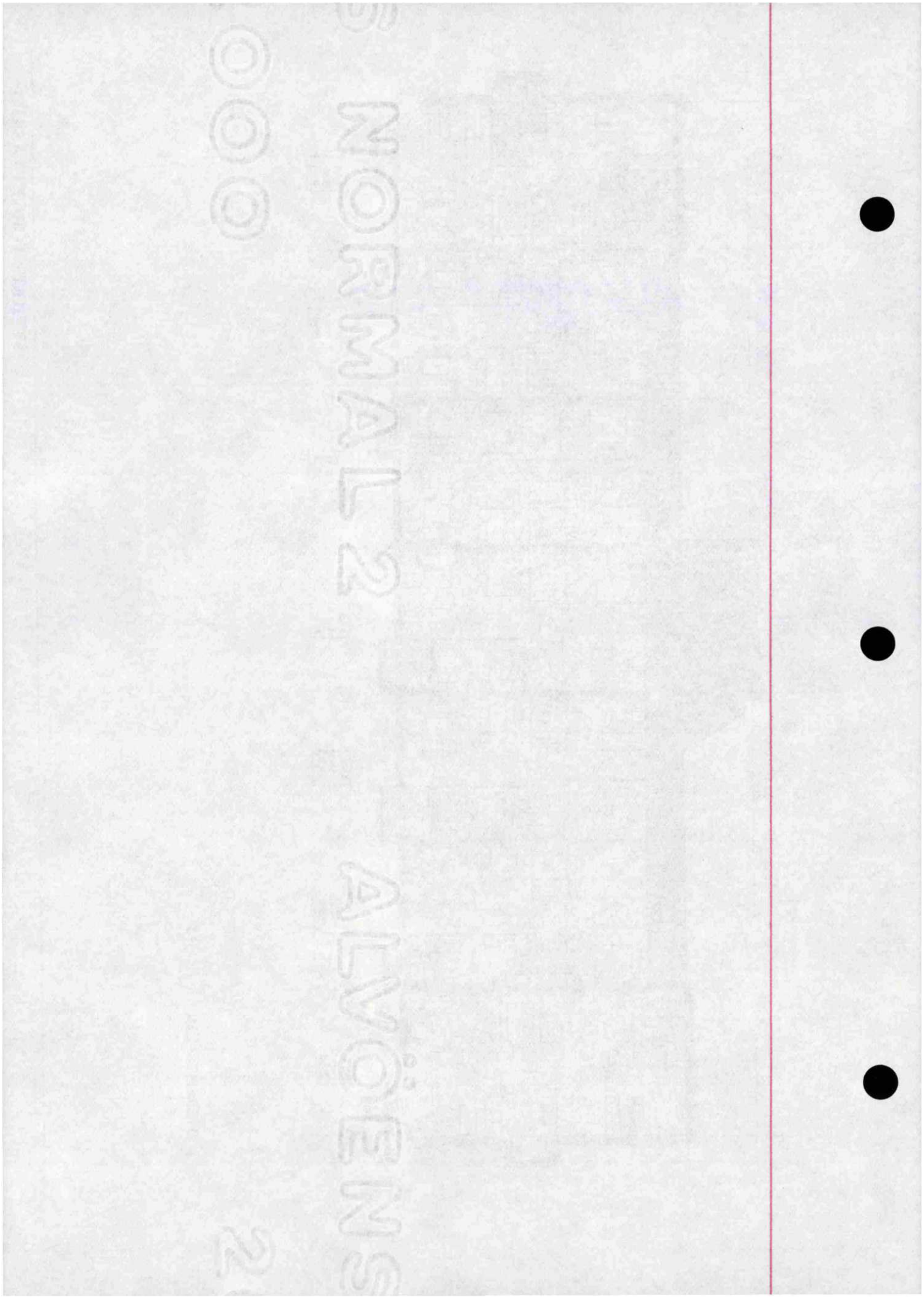
STYKKENTORGET - ASKIM

Side 6 av 17

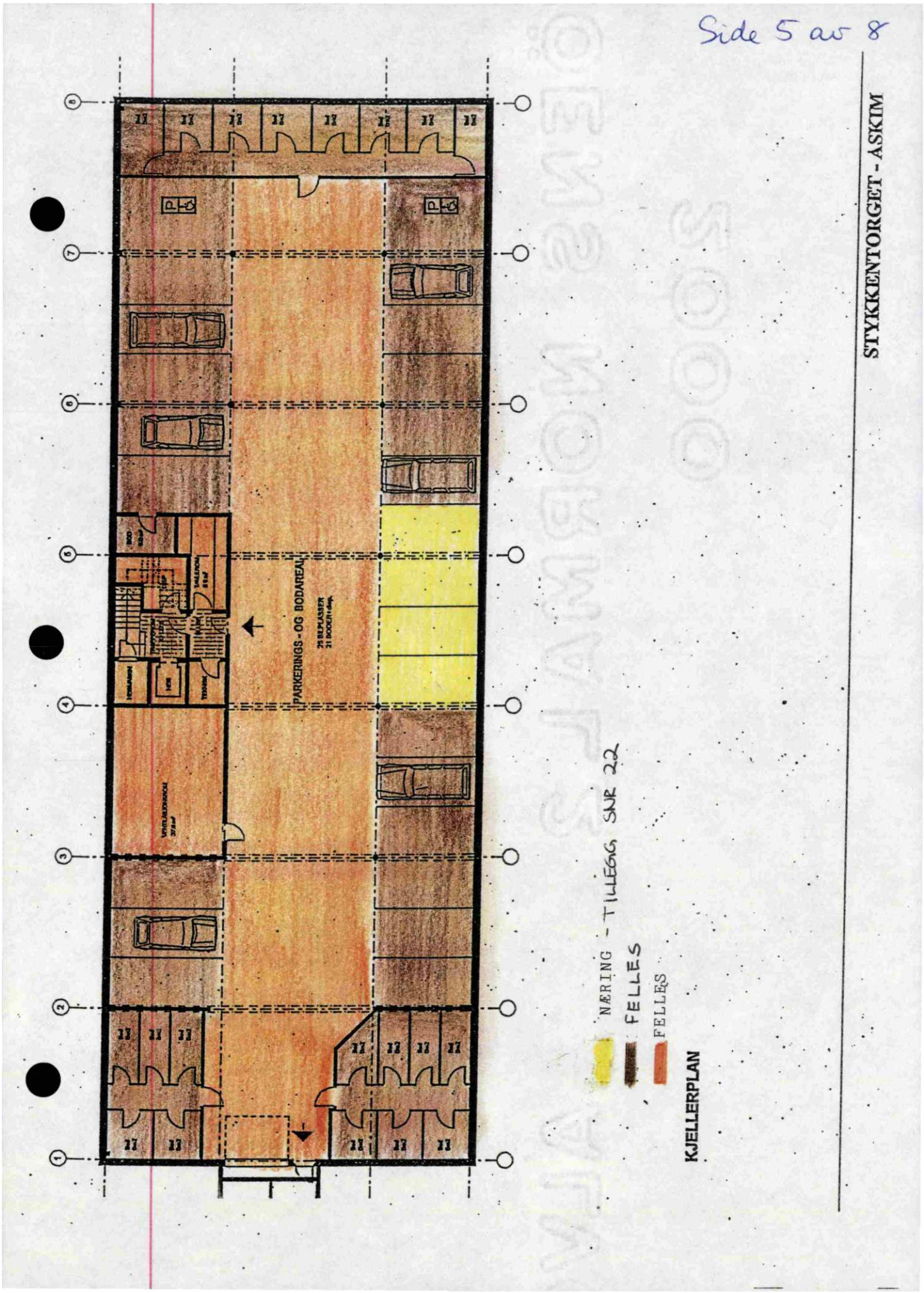

Side 3 av 8
STYKKENTORGET - ASKIM
OVERSIKTSPLAN
3. etg.
FELLES
SNR 8
SNR 9
SNR 10
SNR 11
SNR 12
SNR 13
SNR 14
B1-2 B8-3 B16-4
A2-2 A9-3 A16-4
A3-2 A10-3 A17-4
A4-2 A11-3 A18-4
A5-2 A12-3 A19-4
A6-2 A13-3 A20-4
B7-2 B14-3 B21-4

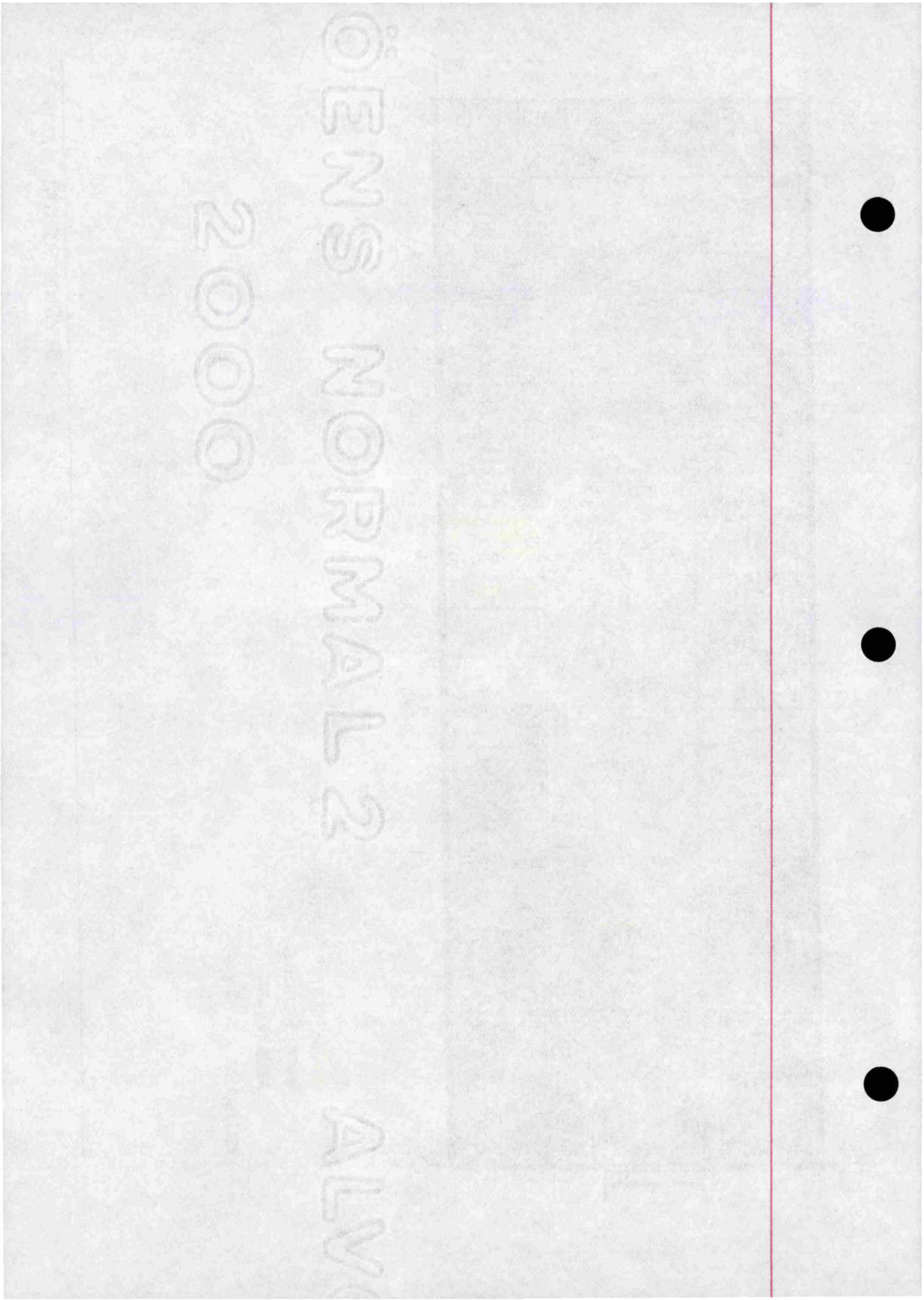
Side 4 av 8


STYKKENTORGET - ASKIM
OVERSIKTSPLAN
FELLES
4 etg
SNR 15
SNR 16
SNR 17
SNR 18
SNR 19
SNR 20
SNR 21
B1-2 B8-3 B16-4
A2-2 A9-3 A16-4
A3-2 A10-3 A17-4
A4-2 A11-3 A18-4
A5-2 A12-3 A19-4
A6-2 A13-3 A20-4
B7-2 B14-3 B21-4

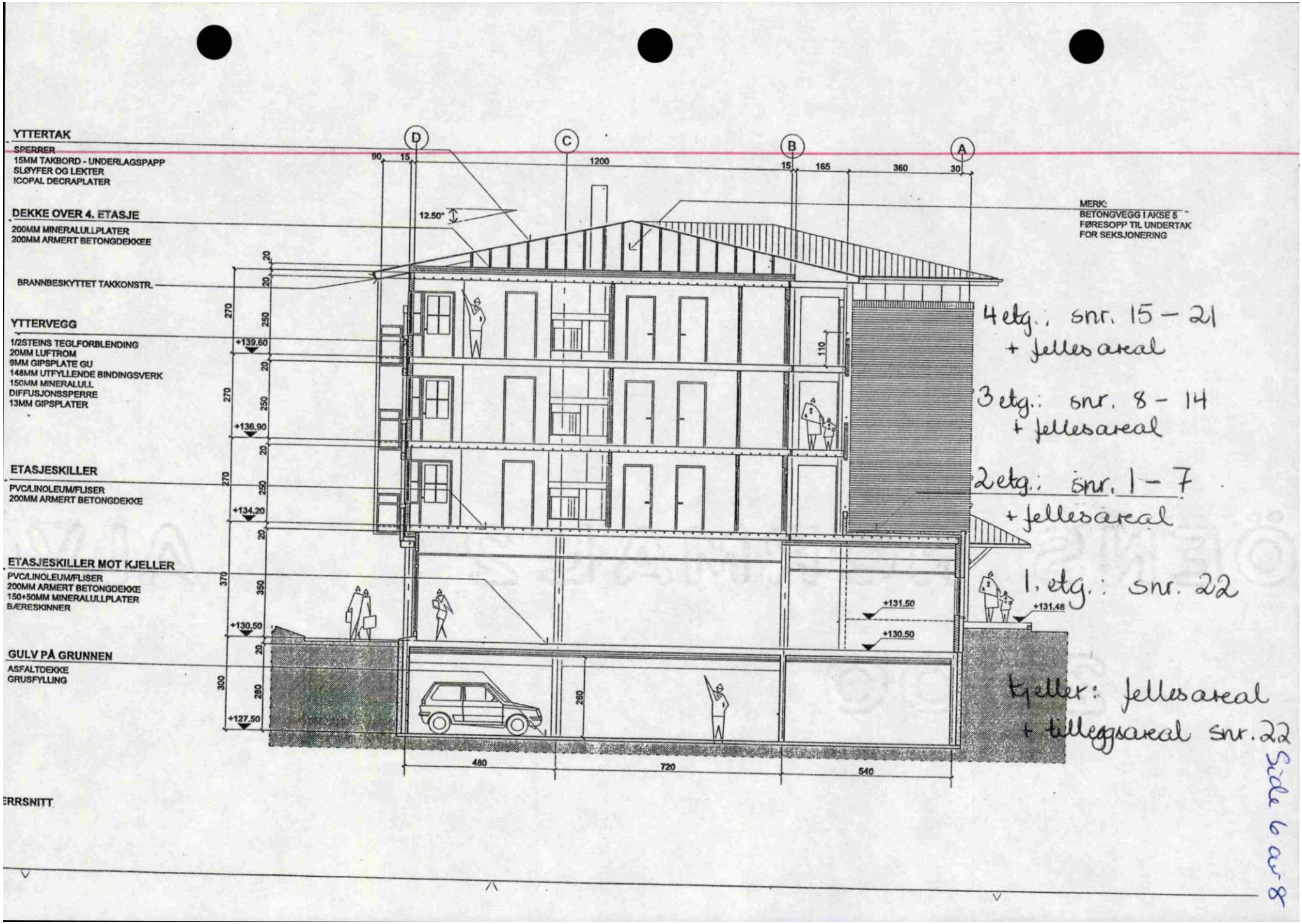

NORMAL 2
ALVO: ENS

Side 5 av 8


STYKKENTORGET - ASKIM
KJELLERPLAN
NÆRING - TILLEGG SNR 2.2
FELLES
FELLES
PARKERINGS - OG BODAREAL
25 BILPLASSER
21 BODER
Kopi


ØENS NORMAL 2
2000

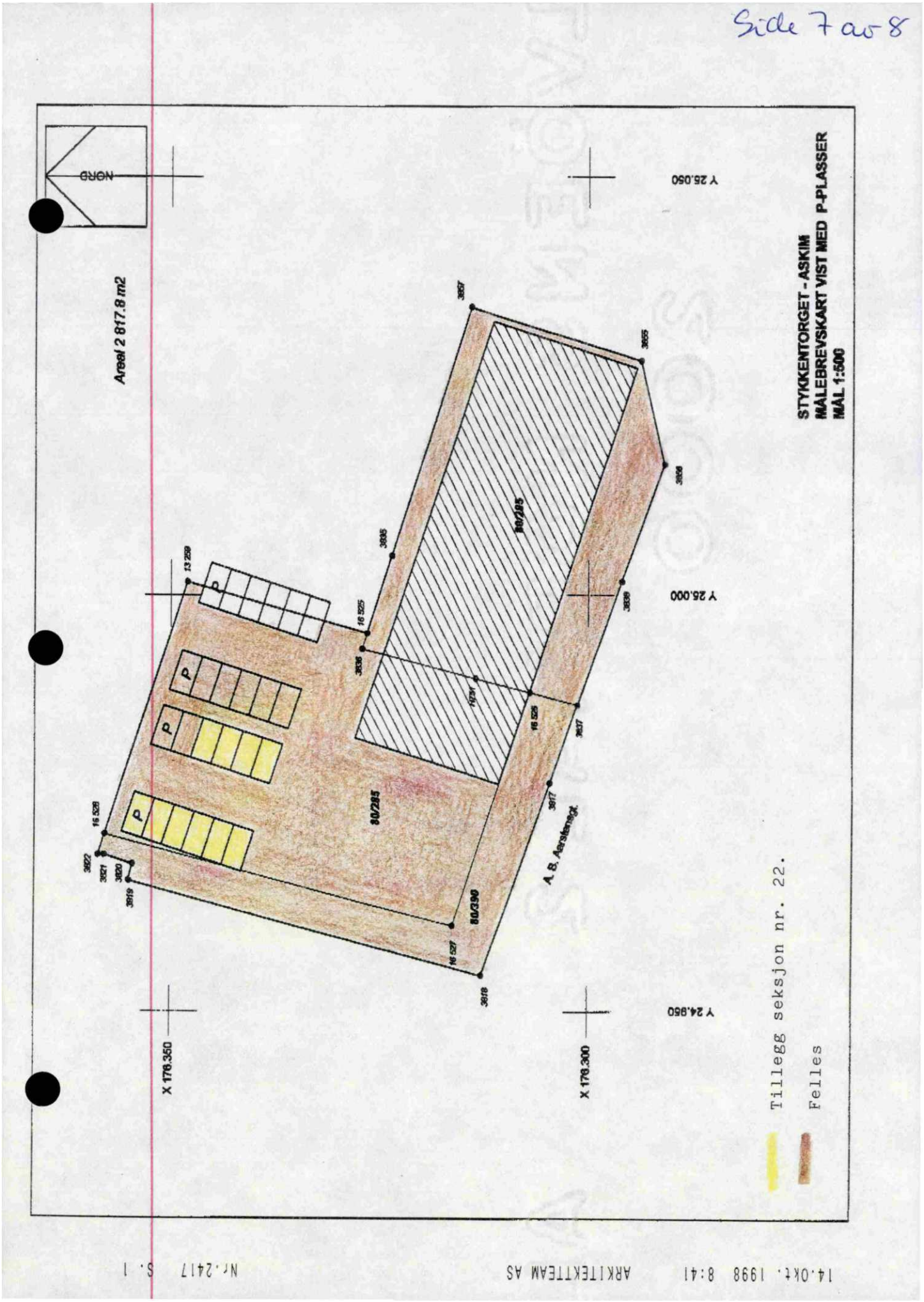
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1998/6212/1
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 11:27

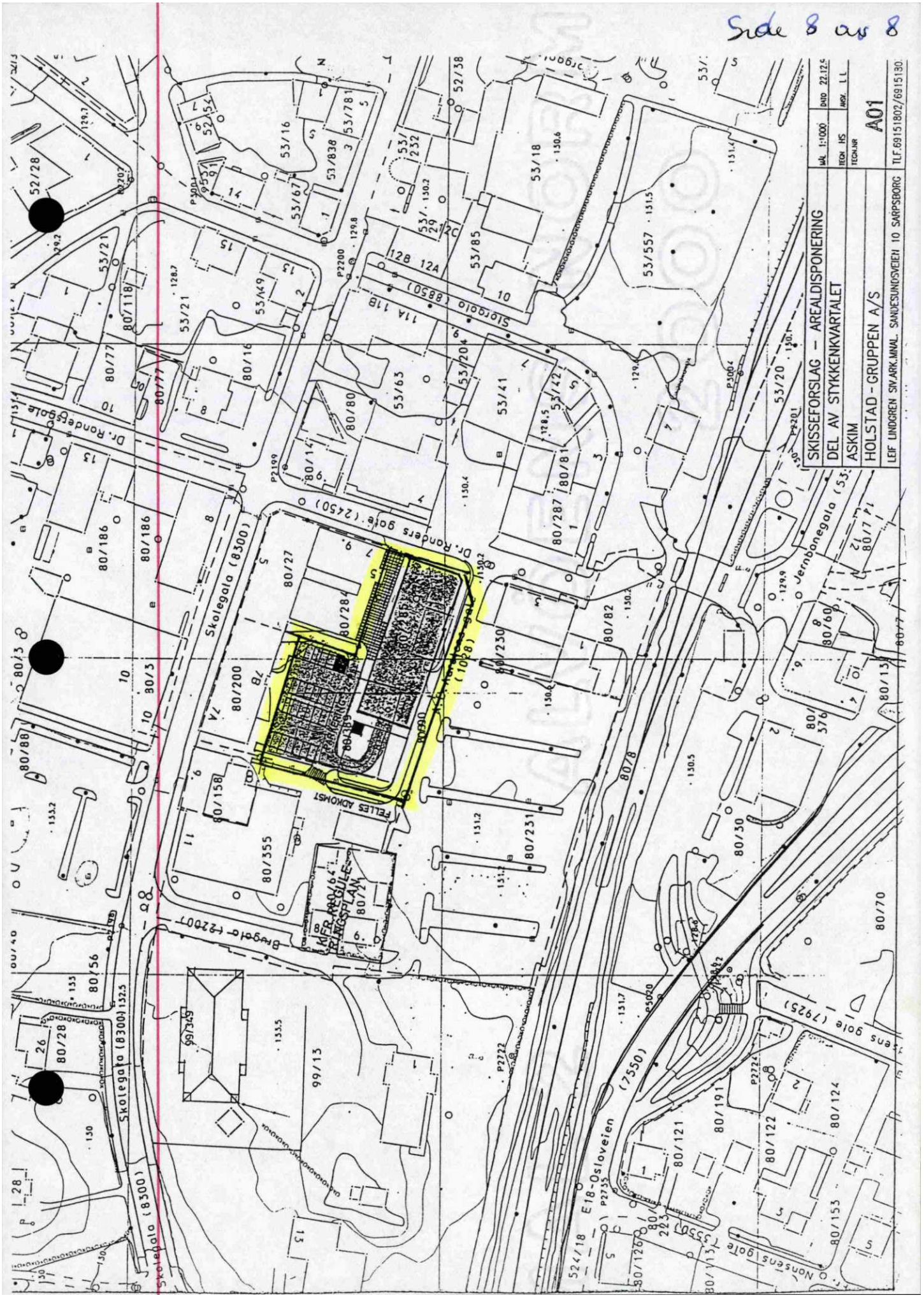


ERRSNITT

Side 13 av 17

Side 7 av 8


NORD
Areal 2 817.8 m2
STYKKENTORGET - ASKIM
MÅLEBREVSKART VIST MED P-PLASSER
MÅL 1:500
Y 25.050
Y 25.000
Y 24.850
X 178.350
X 178.300
80/285
80/390
A. S. Aarstangt.
Tillegg seksjon nr. 22.
Felles
14.Okt. 1998 8:41 ARKITEKTTEAM AS Nr.2417 S. 1


Side 8 av 8
SKISSEFORSLAG – AREALDISPONERING
DEL AV STYKKENKVARTALET
ASKIM
HOLSTAD - GRUPPEN A/S
LEIF LINDGREN SIVARK.MNAL. SANDESUNDSVEIEN 10 SARPSBORG
TLF.69151802/69151301
A01
Skolegata (8300)
Dr. Rondes gate (2450)
Jernbanegata (7550)
E18-Osloveien
FELLES ADKOMST
KJØREGRENSE
BYGGEGRENSE
80/27
80/284
80/200
80/355
80/158
80/231
80/230
80/82
80/8
80/70
80/124
80/122
80/191
80/121
99/13
99/349

AFSNEMO: 5000

Festekontrakt

TINGLYST
22 OKT. 1998
SORENSKRIVEREN I
HEGGEN OG FRØLAND
DAGBOKNR: 5846

ADVOKAT
JON HELI GUDBRANDSEN
1750 HALDEN

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
0124	Askim	80	285		

Beskaffenhet

[ ] 1 Bebygd [1] [ ] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til?

[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [X] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
859 189 792	Holstad Gruppen AS	

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
967 538 655	Holstad Utbygging AS	

4. Festeavgift pr. år

Kr. 80.000 - åttitusen - kroner

5. Festetid

Antall år	Regnet fra – dato
80	01.11.1998

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Festeavgiften kan ikke reguleres oftere enn hvert 10. år.

Doknr: 5846 Tinglyst: 22.10.1998 Emb. 001
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§12).
4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Nr. 44 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-95

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	[X] Kartforretning/målebrev	Datert	
	[ ] Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	[ ] Festeren har rett til å innløse tomten etter ..... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	[X] Festeren har ikke innløsningsrett, En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. **NB!** Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: **a.** festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, **b.** tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, **c.** bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal tinglyses			

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato Rede, 19/10-98

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Holstad Gruppen AS

Eva Holstad Aasheim — EVA HOLSTAD AASHEIM

Tor Erling Aasheim — TOR ERLING AASHEIM

Sted, dato

Festers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Holstad Utbygging AS

Eva Holstad Aasheim — EVA HOLSTAD AASHEIM

Tor Erling Aasheim — TOR ERLING AASHEIM

enova

Energiattest



Adresse	
A B Aarstens gate 6, 1830 ASKIM	
Dato for energimerking **21.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284459**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **17776371**
Gårdsnummer **80**	Bruksnummer **285**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0203**



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 **1999**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **83,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **83,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk 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
131,14 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
143,17 kWh/m²	**11 883 kWh**



A B Aarstens gate 6, 1830 ASKIM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

A B Aarstens gate 6, 1830 ASKIM

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

A B Aarstens gate 6

Nabolaget Askim sentrum/Tornerud - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Askimbyen skole (1-7 kl.) 252 elever, 18 klasser	4 min 0.3 km
Grøtvedt skole (1-7 kl.) 279 elever, 18 klasser	19 min 1.7 km
Moen skole (1-7 kl.) 185 elever, 10 klasser	21 min 1.8 km
Korsgård skole (1-7 kl.) 301 elever, 21 klasser	5 min 2.7 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 638 elever, 32 klasser	12 min 0.9 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Askim kino Linje 40	1 min 0.1 km
Askim stasjon Linje R22	4 min 0.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

BARNEHAGER

Espira Skolegata barnehage (0-5 år... 109 barn	4 min 0.3 km
Misjonskirken barnehage (0-5 år) 35 barn	4 min 0.3 km
Prestenga barnehage (1-5 år) 107 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Askimtorget	3 min
Rema 1000 Askim	5 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

Askimtorget	3 min
Boots apotek Askim	2 min
Askim Vinmonopol	7 min

SPORT

Askimbyen skole	4 min
Askim stadion	8 min
Fysioteket Treningssenter	1 min
Fitnesspoint Askim	1 min

«Rolig strøk samtidig sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

—

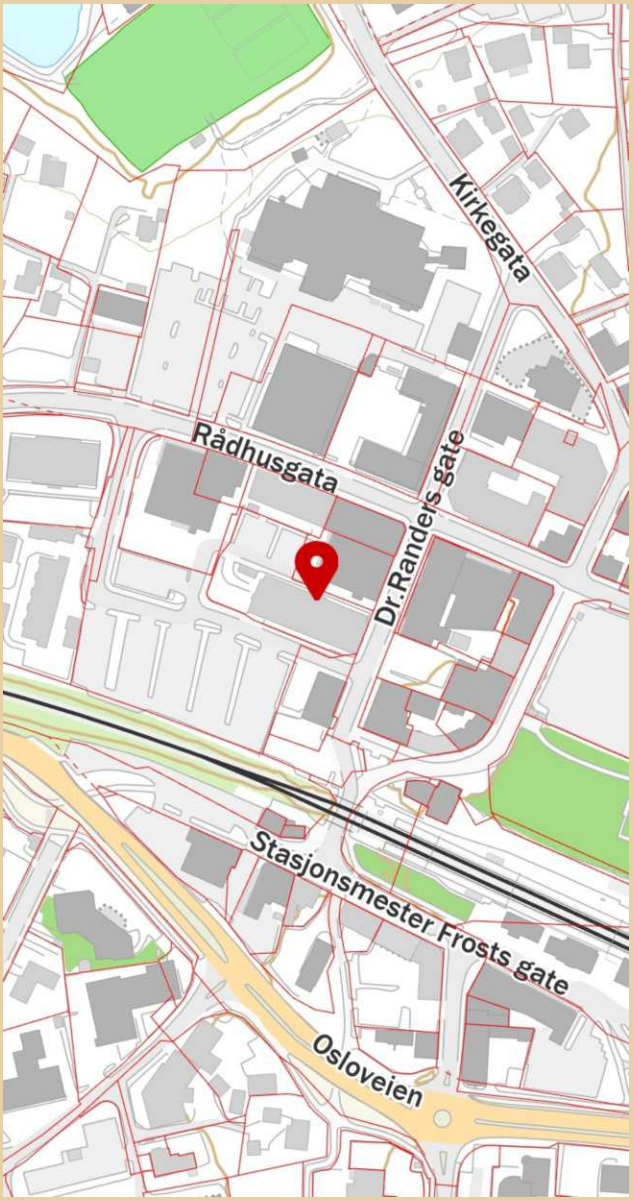
Gateparkering
Lett 83/100

—

Trafikk
Lite trafikk 78/100

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:
A B Aarstens gate 6, 1830 Askim
Gnr. 80, Bnr. 285, Snr. 3, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
306260063

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.
