PRIVATMEGLEREN
GAMLE OSLO

MØLLEGATA 4C
VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

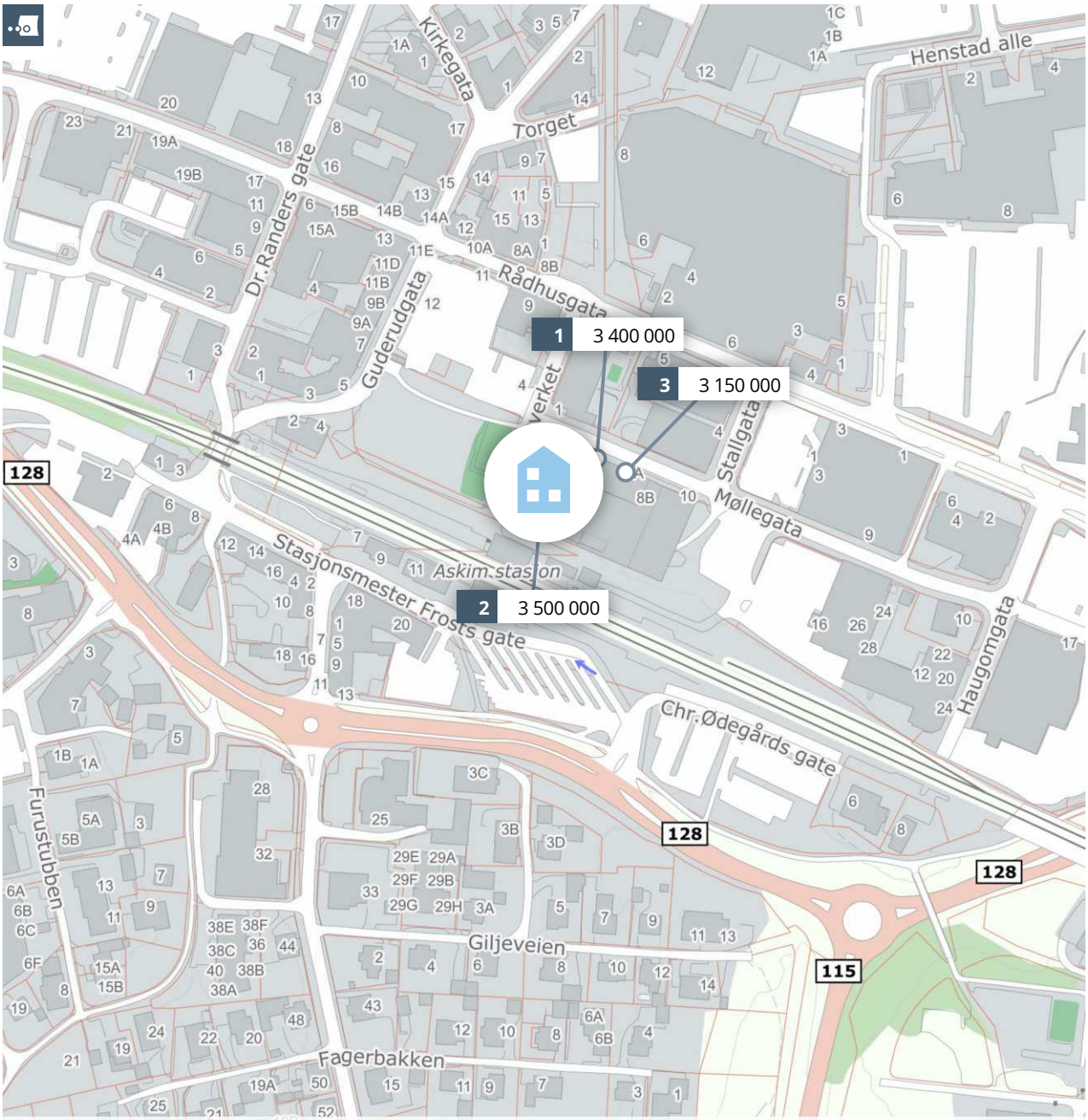
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MØLLEGATA 4 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 26.01.2025

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

Møllegata 4 C, 1830 ASKIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 53 BNR 912 FNR 0 SNR 63 KOMMUNE 3118 INDRE ØSTFOLD GRUNNKRETS SENTRUM NORD

Verdivurdert til

3 350 000

-	3 350 000	76 136
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	44 m²	3 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	2 342
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Møllegata 6 45 m² 2024 4. etg 1 sov	15.11.2024	3 400 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**75 556**
2 Møllegata 4 C 43 m² 2024 4. etg 1 sov	23.01.2025	3 500 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**81 395**
3 Møllegata 8 A 48 m² 2023 1. etg 1 sov	21.05.2024	3 250 000	**3 150 000**	0	3 150 000	**65 625**

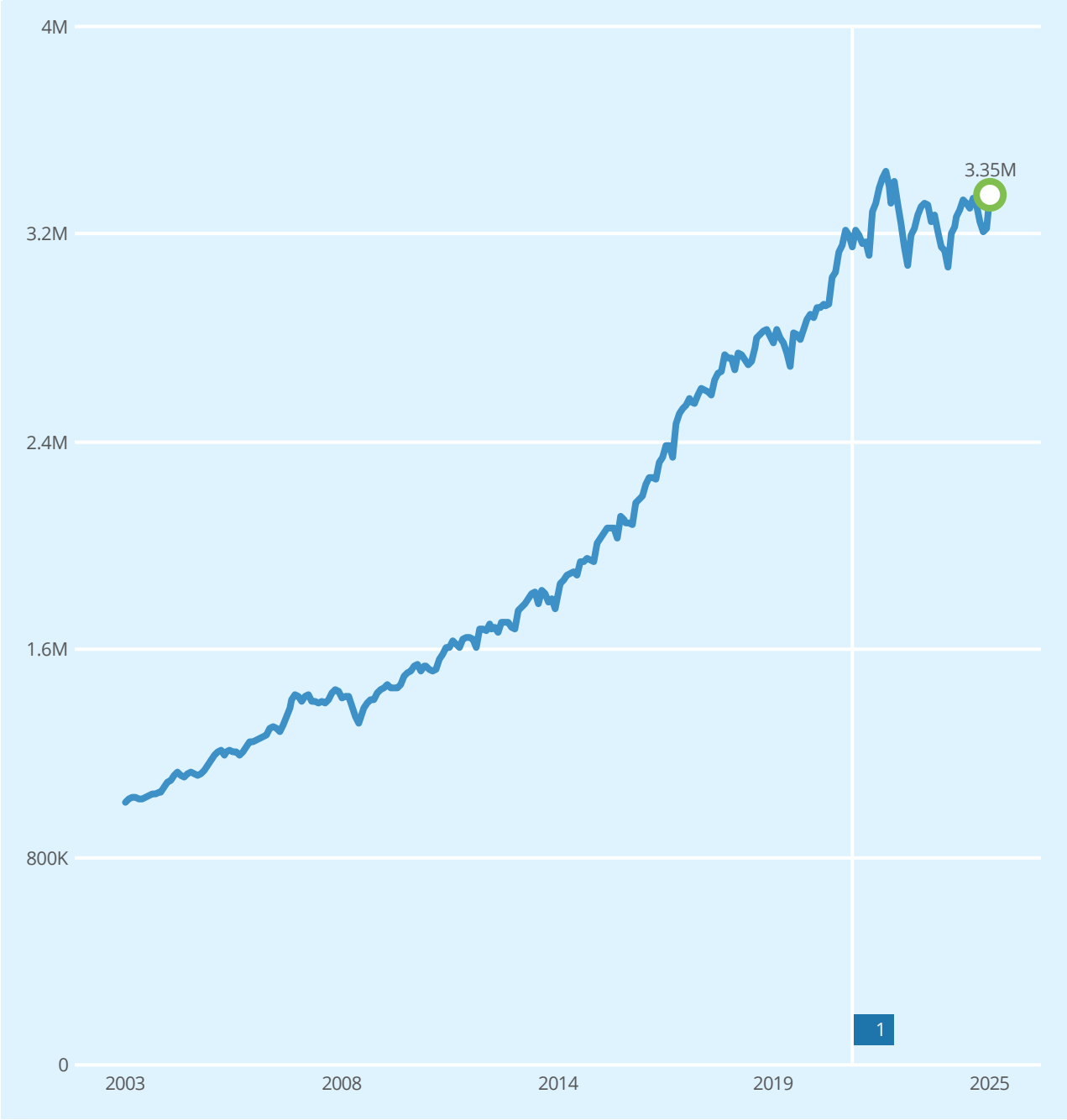
Møllegata 4C er en moderne og stilren 2-roms selveier, beliggende i 3.etasje i nybygg fra 2024. Det er heis i bygget. Meierihagen er et tidsriktig og stilfullt leilighetskompleks bestående av tre leilighetsbygg rundt en stor og tiltalende kvartalshage med frodig beplantning, bekvemme sitteplasser og hagehus tilrettelagt for beboerne. Sameiet har også felles takterrasse.

Det kan være muligheter for å overta privat leie av to parkeringsplasser i felles anlegg.

Høydepunkter:
- Vannbåren gulvvarme i entré/gang og stue/kjøkken.
- Bad m/ varmekabler og opplegg vaskemaskin.
- Bod på fellesareal.
- Ingen forkjøpsrett.
- Ingen andel fellesgjeld.
- 5 års entreprenørgaranti fra 2024.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.09.2023	21.02.2024	22.08.2024	3 250 000	3 100 000	0	3 100 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Leiligheter til salgs i SENTRUM NORD grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

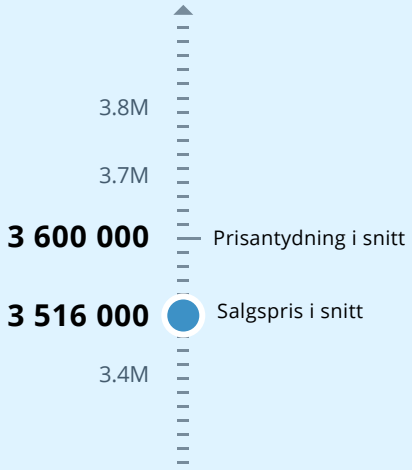


Annonsene har i snitt ligget ute i

87
dager

Leiligheter solgt i SENTRUM NORD grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

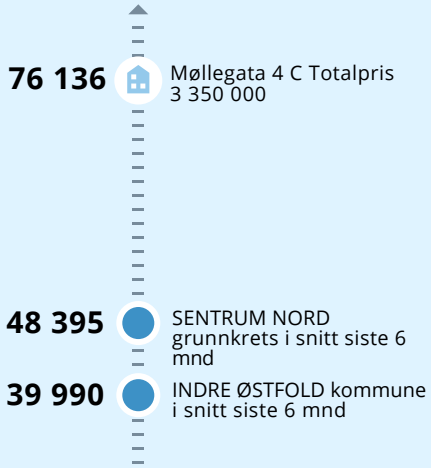


Solgt i snitt i løpet av

98
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Møllegata 4 C, 1830 ASKIM

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 53, bnr. 912, snr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 20.01.2025 **Rapportdato:** 27.01.2025 **Oppdragsnr.:** 13975-2690 **Referansenummer:** NM5803

Autorisert foretak: Moen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Are Johan Moen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

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
Uavhengig Takstingeniør
are@moentakst.no
415 58 912

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med beliggenhet i 3. etasje. Bygningen ble oppført i 2024. Vinduer har rammer og karmer av tre, beslått med aluminium. Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass.

Leiligheten fremstår med en bra standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er av typen HTH-kjøkken, og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Electrolux, som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Bad med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning fra Vikingbad, med slette gråtonene fronter samt overhengende speil med belysning, dusj samt vegghengt toalett.

Leiligheten fremstår i en bra stand og forfatning. Ingen anmerkninger.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG

Gå til side

Balkong på ca. 12 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det betongdekke og rekkverk i stål. Balkongen er delvis takoverbygget, og det er montert belysning og stikkontakt på veggen.

INNVENDIG

Gå til side

3. etasje:
Gulv: 1-stavs parkett. Fliser i bad.
Vegger: Sparklede og malte overflater. Fliser i bad.
Himlinger: Sparklede og malte plater.
Innvendig har boligen malte, glatte dører.

Bygningen har prefabrikerte trapper mellom etasjene (fellesareal).
Heis mellom etasjene.

VÅTROM

Gå til side

Bad med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning fra Vikingbad, med slette gråtonene fronter samt overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i nedsenket nisje i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er av typen HTH-kjøkken, og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Electrolux, som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaskekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med lekkasjestopper og komfyrvakt etter dagens krav.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon m/varmegjenvinner.

Oppvarming:
Det er installert felles varmepumper (ikke inspisert).
Vannbåren gulvvarme i entré/gang og stue/kjøkken.
Elektriske varmekabler i bad.

Annet:
Sikringsskap med automatiske sikringer.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Felles, eiet tomt på 4 016,9 m². Pent opparbeidet uteområdet på tomta, hvor det også er felles hagestue. Ingen parkeringsplass medfølger denne leiligheten.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

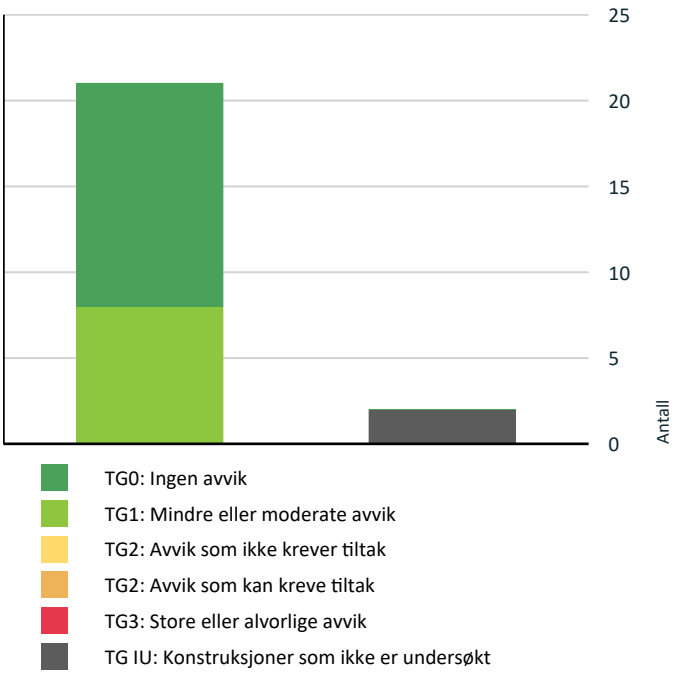
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2024

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er relativt nytt, ingen vedlikehold er nødvendig.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Vinduer har rammer og karmer av tre, beslått med aluminium.
Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass.
- Vinduer fremstår i en bra stand, ingen anmerkninger.

TG 0 Dører

Terrassedør med energiglass, beslått med aluminium utvendig.
- Ingen anmerkninger.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 12 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det betongdekke og rekkverk i stål. Balkongen er delvis takoverbygget, og det er montert belysning og stikkontakt på veggen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

3. etasje:
Gulv: 1-stavs parkett. Fliser i bad.
Vegger: Sparklede og malte overflater. Fliser i bad.
Himlinger: Sparklede og malte plater.
- Overflater fremstår med lite bruksslitasje, ingen vesentlige avvik påvist.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
- Foretatt kontroll av planhetsavvik i etasjeskillet, målt mellom 2-4 mm. Dette er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 0 Innvendige trapper

Bygningen har prefabrikerte trapper mellom etasjene (fellesareal).

Tilstandsrapport

TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

Andre innvendige forhold

Heis mellom etasjene.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning fra Vikingbad, med slette gråtonene fronter samt overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i nedsenket nisje i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Kontrollerklæringer/FDV.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 33 mm + 15 mm oppbrett på tettesjikt ved dør. Greie fallforhold i badet.
- Foretatt stikktakninger etter bom/hulrom under fliser samt skader. Ikke påvist unormale forhold.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da badet er relativt nytt, og det foreligger dokumentasjon. Det er foretatt fuktsøk på utsatte områder i badets våtsoner, uten at det ble påvist unormale forhold.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er av typen HTH-kjøkken, og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Electrolux, som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaskekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med lekkasjestopper og komfyrvakt etter dagens krav.

- Det er foretatt fuktsøk på utsatte områder på kjøkkenet, uten at det ble påvist unormale verdier.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap.
Utløp for eventuelt lekkasjevann er lokalisert ned mot gulv.
Vannmåler for kaldt- og varmtvann i fordelerskap.

TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon m/varmegjenvinner.
- Ny frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i stue, soverom og oppholdsrom. Den brukte og forurensede inneluften trekkes ut fra alle rom i leiligheten gjennom avtrekksventiler i taket på kjøkken og bad.

Tilstandsrapport

TG IU Varmesentral

Det er installert felles varmepumper (ikke inspisert).

TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i entré/gang og stue/kjøkken.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.
Elektriske varmekabler i bad.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler: Ja.
Brannslukker: Ja.

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

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

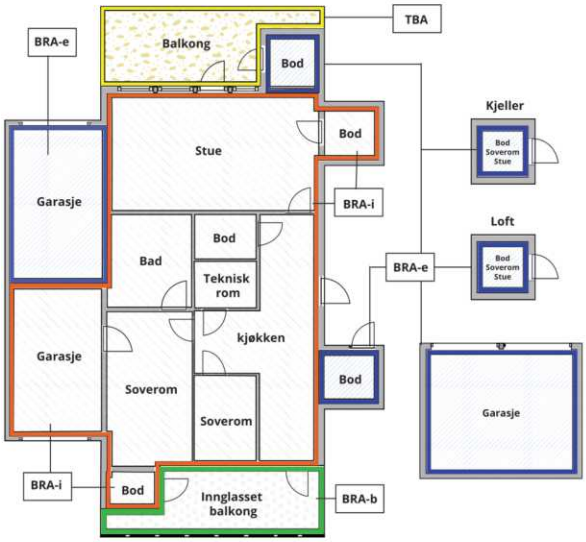
Hva er måleverdig areal?

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 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	44			44	12
Parkeringskjeller		3		3	
SUM	**44**	**3**			**12**
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Stue/kjøkken , Entré , Bad , Soverom		
Parkeringskjeller		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ved oppføring av bolig. Ligger dokumentasjon i egen portal.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	44	0

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2025	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	53	912		63	4016.9 m²	I følge seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant

Adresse
Møllegata 4 C

Hjemmelshaver
Wium Sverre Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Askim sentrum, som 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

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles, eiet tomt på 4 016,9 m².

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 100 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/NM5803

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250007

Selger 1 navn
Sverre Kristian Wium

Gateadresse
Møllegata 4C

Poststed	Postnr
ASKIM	1830

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250007

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250007

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250007

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306250007

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sverre Wium	dfe59448d58967a834030a52ee904d3638374e5d	20.01.2025 09:13:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 306250007

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

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.

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

Matrikkelnummer / GID og adresse										**Kommunenummer:**	**3118**
Gnr:	53	**Bnr:**	912	**Fnr:**		**Snr:**	63	**Anr:**		**Lnr:**	H0304

Gateadresse:	**Postnr.:**	**Poststed:**
Møllegata 4C	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** ☐

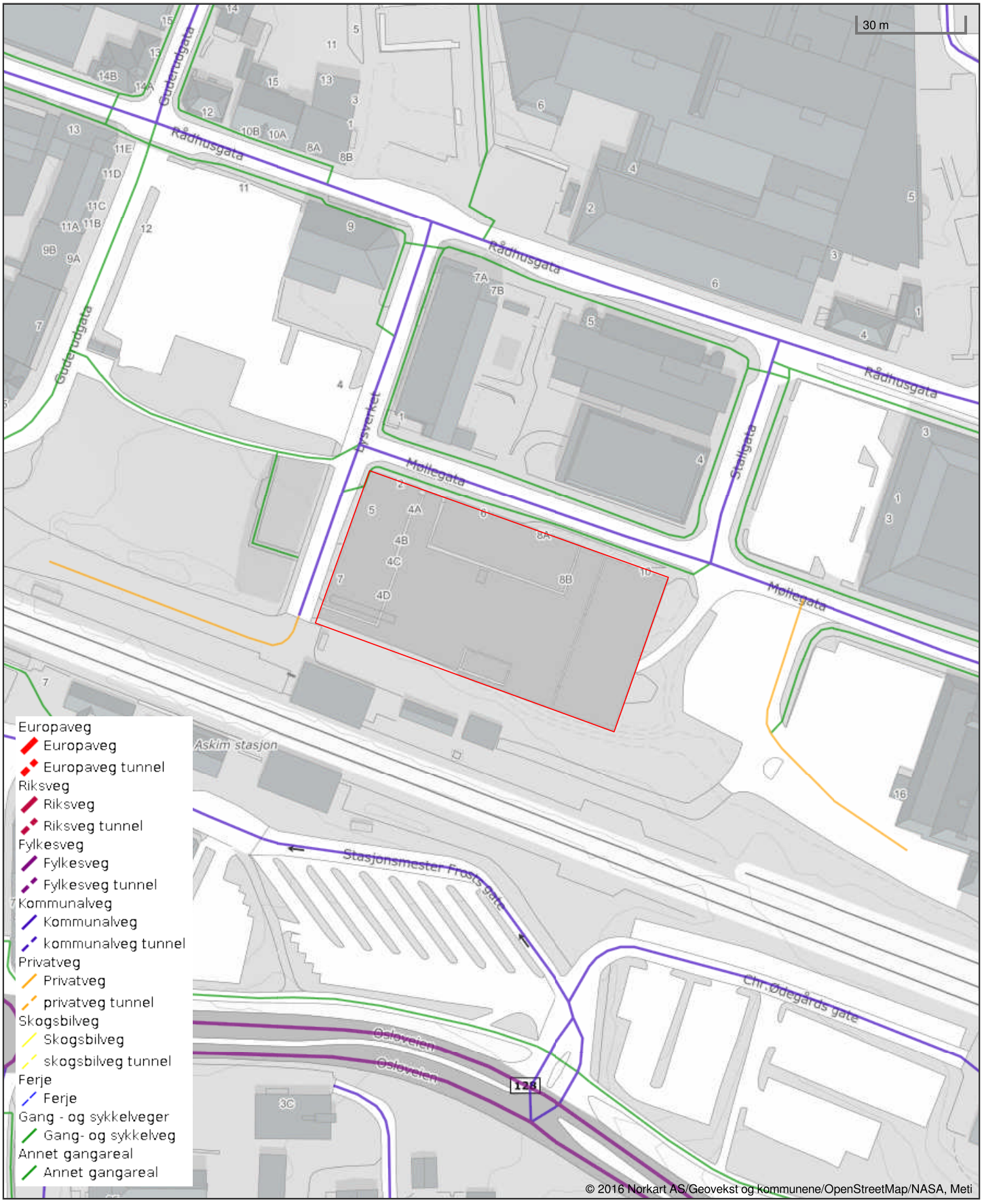
Andre forhold	
Foreligger det et planer som kan utløse et pålegg på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp? **Dersom svaret er JA – Se vedlagt informasjon.**	Ja ☐ Nei ☒

Annet - Kommentar
Velg et element.

Indre Østfold Kommune, 23.01.2025

Utskriftsdato: 23.01.2025

Vegstatuskart for eiendom 3118 - 53/912//



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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 53, Bruksnr 912, Seksjonsnr 63	**Kommune:**	3118	Indre Østfold
Adresse:				
Veiadresse:	Møllegata 4 C, gatenr 20066	**Grunnkrets:**	202	Sentrum nord
(fra bruksenhet)	1830 Askim	**Valgkrets:**	1	Askim
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2030401	Askim
		Tettsted:	111	Askim

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	31.01.2023	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	44/12 319
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	4 016,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3118/53/912	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3118/53/912/0/1	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/2	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/3	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/4	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/5	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/6	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/7	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/8	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/9	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/10	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/11	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/12	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/13	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/14	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/15	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/16	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/17	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/18	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/19	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/20	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/21	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/22	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/23	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/24	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/25	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/26	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/27	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/28	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/29	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/30	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/31	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/32	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/33	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/34	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/35	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/36	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/37	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/38	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/39	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/40	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/41	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/42	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/43	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/44	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/45	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/46	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/47	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/48	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/49	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/50	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/51	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/52	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/53	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/54	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/55	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/56	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/57	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/58	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/59	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/60	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/61	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/62	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/63	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/64	0,0

			Mottaker	3118/53/912/0/65	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/66	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/67	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/68	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/69	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/70	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/71	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/72	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/73	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/74	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/75	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/76	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/77	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/78	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/79	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/80	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/81	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/82	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/83	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/84	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/85	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/86	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/87	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/88	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/89	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/90	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/91	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/92	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/93	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/94	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/95	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/96	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/97	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/98	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/99	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/100	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/101	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/102	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/103	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/104	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/105	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/106	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/107	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/108	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/109	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/110	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/111	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/112	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/113	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/114	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/115	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/116	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/117	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/118	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/119	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/120	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/121	0,0
			Mottaker	3118/53/912/0/122	0,0
Seksjonering	Forretning:	26.01.2023	Etablert/Endret	3118/53/912	0,0
	Matrikkelført:	26.01.2023	Etablert/Endret	3118/53/912/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3118/53/912/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3118/53/912/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3118/53/912/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3118/53/912/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3118/53/912/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3118/53/912/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3118/53/912/0/8	0,0

Etablert/Endret	3118/53/912/0/9	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/10	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/11	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/12	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/13	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/14	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/15	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/16	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/17	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/18	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/19	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/20	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/21	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/22	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/23	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/24	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/25	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/26	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/27	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/28	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/29	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/30	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/31	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/32	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/33	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/34	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/35	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/36	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/37	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/38	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/39	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/40	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/41	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/42	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/43	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/44	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/45	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/46	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/47	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/48	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/49	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/50	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/51	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/52	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/53	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/54	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/55	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/56	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/57	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/58	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/59	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/60	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/61	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/62	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/63	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/64	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/65	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/66	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/67	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/68	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/69	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/70	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/71	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/72	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/73	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/74	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/75	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/76	0,0

Etablert/Endret	3118/53/912/0/77	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/78	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/79	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/80	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/81	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/82	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/83	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/84	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/85	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/86	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/87	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/88	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/89	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/90	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/91	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/92	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/93	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/94	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/95	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/96	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/97	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/98	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/99	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/100	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/101	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/102	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/103	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/104	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/105	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/106	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/107	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/108	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/109	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/110	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/111	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/112	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/113	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/114	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/115	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/116	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/117	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/118	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/119	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/120	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/121	0,0
Etablert/Endret	3118/53/912/0/122	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Møllegata 4 C	H0304	Bolig	44,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	565,0	Rammetillatelse:	30.03.2021
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	2 407,0	Igangset.till.:	16.07.2021
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 407,0	Midl. brukstil.:	08.07.2024
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	28
Bygningsnr:	301128791			Antall etasjer:	5

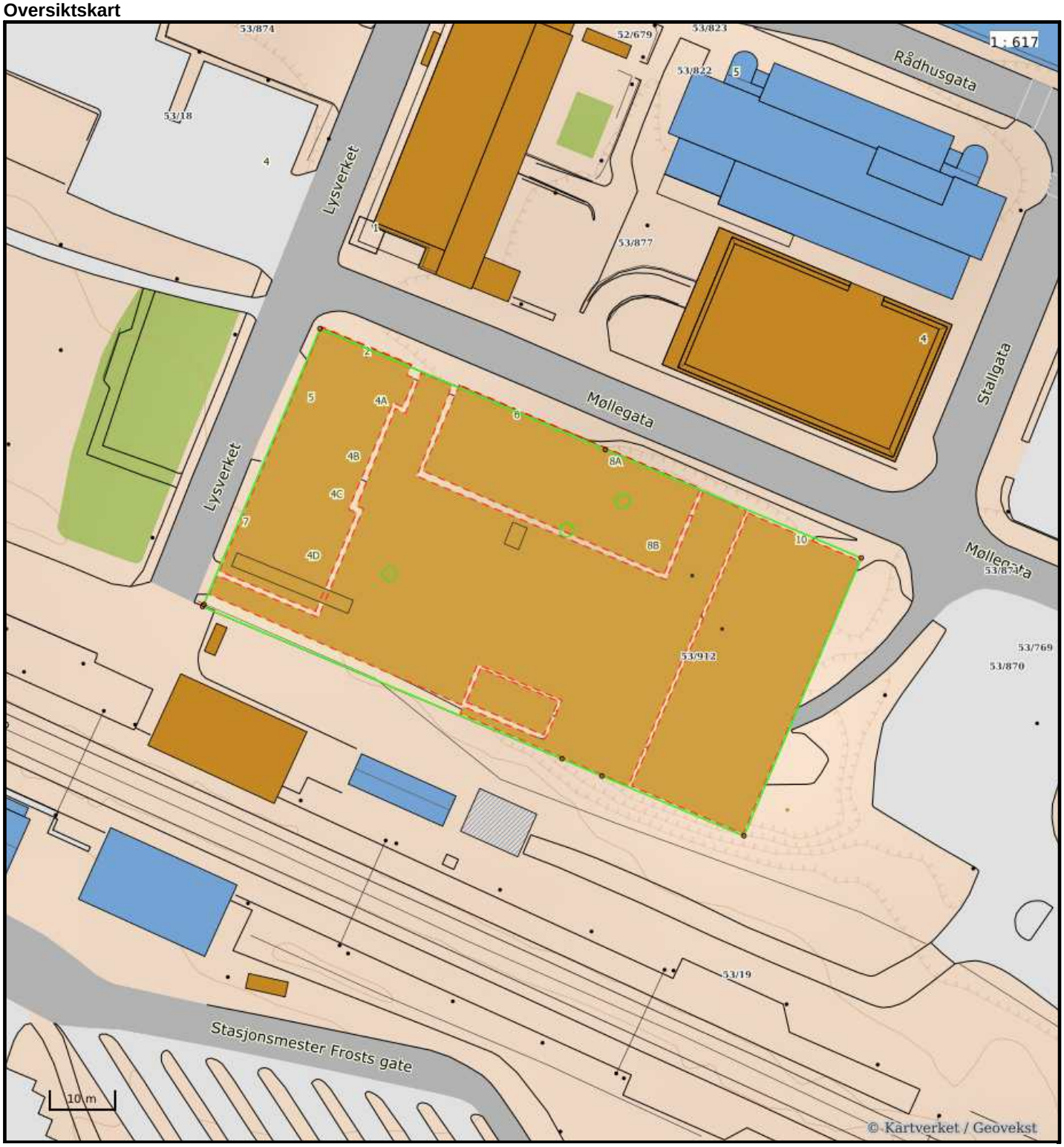
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H03	7		515,0		515,0		550,0		550,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



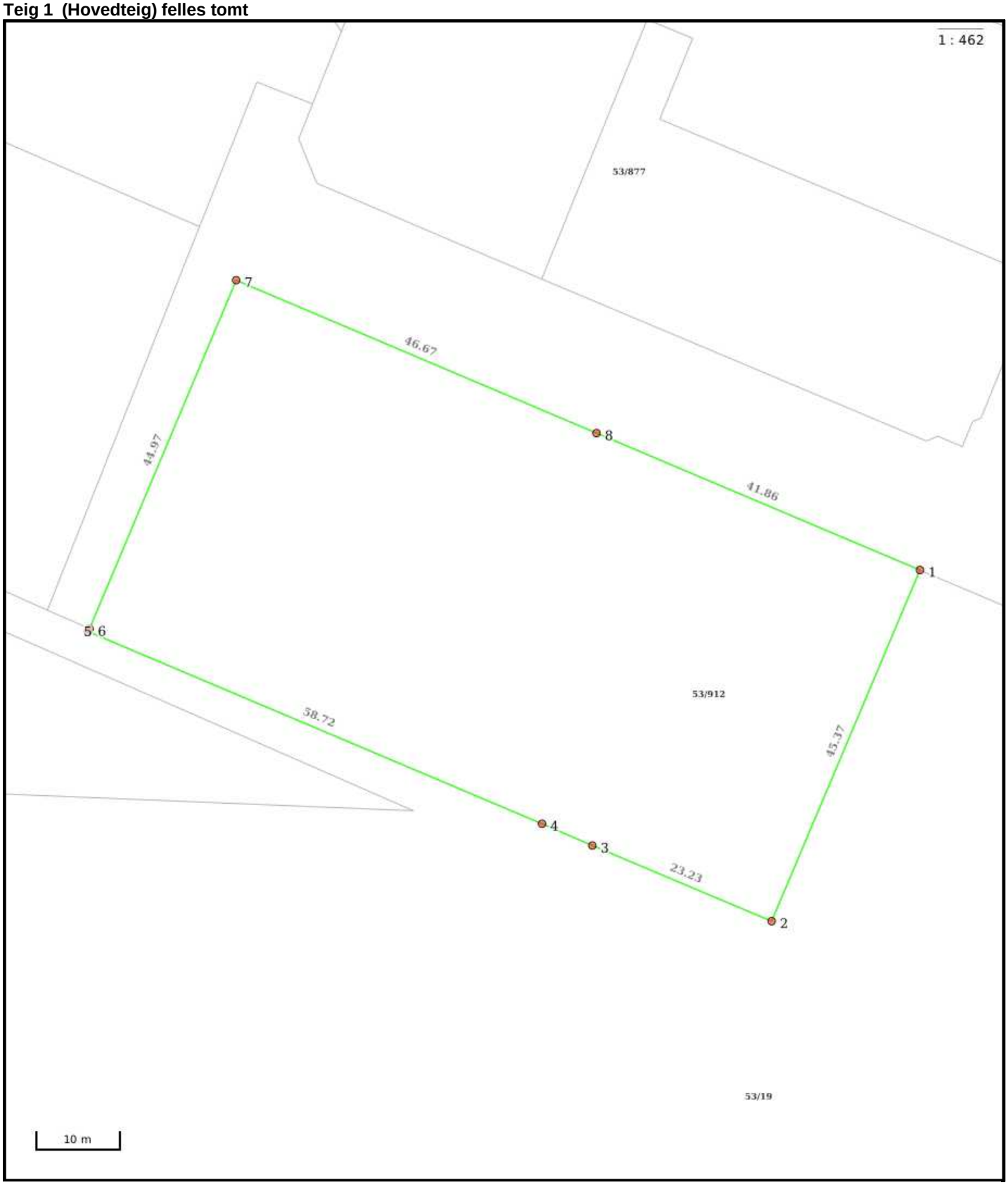
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 4 016,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 606 867,80	622 287,56	45,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 606 824,59	622 273,73	23,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 606 831,67	622 251,61	6,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 606 833,67	622 245,34	58,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 606 851,56	622 189,41	0,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 606 851,95	622 189,53	44,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 606 894,78	622 203,24	46,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 606 880,56	622 247,69	41,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Robert Borgås
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: robert.borgas@privatmegleren.no

Deres ref.: 306250007 . Vår ref.: 1854-1-063 Dato: 15.01.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Meierihagen Askim Sameie
Organisasjonsnr:	830951482
Seksjonseier:	Wium, Sverre Kristian
Medeier:	
Leilighetsnummer:	063
Adresse:	Møllegata 4 C, 1830 ASKIM
Seksjonsnummer:	63
Gnr.	53
Bnr.	912

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring(46000)- polisenummer 8638423.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Eget garasjesameie med egne vedtekter. Ikke alle har parkeringsplass. Må være eier i garasjeseksjonen. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Techem foretar årlig avregning for oppvarming, året etter. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år, mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer kvartalsvis ut 2024, og halvårlig fra 2025. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn skjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.noFor spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 342,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	528,00	
Vedlikehold	434,00	
Felleskostnader	1 360,00	
Kabel-tv	20,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):
Foreligger ikke da seksjonen først ble overlevert/ferdigstilt i 2024.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Hanne Railo pr. e-post: hanne.railo@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet 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.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/David Hans Koht-Norbye, e-post: meierihagen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: meierihagen@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Meierihagen Askim Sameie

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Tid: Onsdag 22.11.23 kl 18.00 – 18.10

Sted: Askim Kulturhus

Saksliste

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1 Konstituering

1. 1.1 Valg av møteleder

   Vedtak: Styreleder David Koht-Norbye

2. 1.2 Valg av sekretær

   Vedtak: Styrets sekretær Bjørnar Grønbech

3. 1.3 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

   Vedtak: Kirsten Meland oppnevnes sammen med møtelederen

4. 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

   Det møtte 55 med stemmerett og 1 med fullmakt

5. 1.5 Godkjenning av innkalling

   Vedtak: Innkallingen godkjennes

6. 1.6 Godkjenning av saksliste

   Vedtak: Sakslisten godkjennes

2 Endring av Husordensreglementet

I henhold til vedtektene våre må endringer i Husordensreglementet vedtas av et årsmøte. Saken ble presentert for eierne i august uten at det kom motforestillinger, og fremmes nå for formell godkjenning. Se vedlegg

Vedtak: *Husreglenes § 3, tredje ledd, endres til: Lading av batterier til elsykler eller annet utstyr skal skje i sykkelboden i kjelleren. Det er ikke tillatt å la lading stå på gjennom hele natten i henhold til ladevettreglene.*

David Koth-Nordbye

Styreleder

Protokollunderskriver

Kirsten Meland

eier

Protokollunderskriver

Bjørnar Grønbech
Selvefaer

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Meierihagen Askim Sameie
Dato: **1. mars 2023 kl. 18.00**.
Møtested: **Askim kulturhus**

Tilstede var **63** fremtidige seksjonseiere etter fullmakt fra utbygger.
til sammen **63** stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Helge Aamoth og Hanne Railo
Fra Attentus møtte Anders Borgen og Vetle Just Kvammen
Fra selger møtte Lars Erik Borge

1 – KONSTITUERING

A. Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Helge Aamoth
Vedtak : **Valgt**

B. Opptak av navnefortegnelse
Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende eier var tilstede.
Vedtak : **Vedtatt**

C. Valg av referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen
Som referent ble Helge Aamoth foreslått, og til å underskrive protokollen David Koht-Norbye

Vedtak : **Valgt**

D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak : **Vedtatt**

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsfører ved Helge Aamoth orienterte om forretningsførsel, organisering av sameiet og sameiets vedtekter.

Gjennomgangen ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak : **Vedtatt**

3. BUDSJETT OG FELLESKOSTNADER

Forretningsfører orienterte om forslag til budsjett, felleskostnader og innkreving av startkapital til sameiet.

Gjennomgangen ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak : **Vedtatt**

5. REVISOR

Det ble informert om at Alpha Revisjon AS er sameiets revisor.

Vedtak : **Tatt til orientering**

6 – VALG AV TILLITSVALGTE

A. Som leder for to år ble det foreslått

David Koht-Norbye

Vedtak: **Valgt ved Akklamasjon**

B. Som fire styremedlemmer for to år ble foreslått

Bjørnar Grønbech
Håkon Stensland
Tor Herland
Helena Jakobsson
Kjell Arnfinn Sporsheim

Vedtak: **Etter avstemming ble Grønbech, Stensland, Herland og Jakobsson valgt**

C. Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått
Kai Roterud
Hilde Davidsen
Kjell Kristian Brodal
Kjell Arnfinn Sporsheim

Vedtak: **Valgt**

Årsmøtet ble hevet kl **19.15**
Protokollen godkjennes av undertegnede

Helge Aamoth /s/
Møteleder / referent

David Koht-Norbye /s/
Protokollvitne

Meierihagen Askim Sameie

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Tid: **Onsdag 22.11.23 kl 18.00**

Sted: **Askim Kulturhus**

Saksliste

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder David Koht-Norbye

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Styrets sekretær Bjørnar Grønbech

1.3 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Forslag til vedtak: nn oppnevnes sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Det møtte xx med stemmerett og xx med fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Forslag til vedtak: Sakslisten godkjennes

2 Endring av Husordensreglementet

I henhold til vedtektene våre må endringer i Husordensreglementet vedtas av et årsmøte. Saken ble presentert for eierne i august uten at det kom motforestillinger, og fremmes nå for formell godkjenning. Se vedlegg

Forslag til vedtak:

Husreglenes § 3, tredje ledd, endres til: Lading av batterier til elsykler eller annet utstyr skal skje i sykkelboden i kjelleren. Det er ikke tillatt å la lading stå på gjennom hele natten i henhold ladevettreglene.

Det blir kaffe/te og enkel servering
Av hensyn til bevertningen bes om tilbakemelding om hvem sommer innen mandag 20. november til david@badeconsult.no eller SMS til 97729290.

Med vennlig hilsen

Styret i Meierihagen Askim Sameie

Sak 2 Endring av Husordensreglementet

Husordensreglene til Meierihagen Askim Sameie ble vedtatt på årsmøtet 12. juni 2023. I henhold til vedtektene må endringer vedtas av årsmøtet. Som det framkommer av informasjonen nedenfor ønsker styret å gjøre om reglene for lading av batteriene på el-sykler og el-sparkesykler.

Forslag til vedtak:
Husreglenes § 3, tredje ledd, endres til: Lading av batterier til elsykler eller annet utstyr skal skje i sykkelboden i kjelleren. Det er ikke tillatt å la lading stå på gjennom hele natten i henhold ladevettreglene.

Styret la 1. august ut følgende informasjon på Vibbo med frist for tilbakemeldinger innen 10. august. Meldingen ble varslet på appen, med e-post og SMS.

Lading av batterier til elsykler og elsparkesykler i sykkelboden

I etterkant av brannalarmen før ferie hadde vi en gjennomgang av anlegget med et vaktlag fra brannvesenet. I den forbindelse ble det en god diskusjon om lading av batterier til elsykler og elsparkesykler. Brannvesenet var bestemt på at de mener det totalt sett er bedre sikkerhet å ha ladning i sykkelboden i kjelleren, som er egen branncelle. Lading i de enkeltes leilighet, og spesielt på terrasser, er mer risikofylt i forhold til de som bor i blokka.

Styret ble enig om å sjekke ut hva forsikringsselskapet vårt sier om dette. Kunderådgiveren i Tryg støtter brannvesenets syn.

Vi har fire boder lengst inn i sykkelboden, og vi stilte nytt spørsmål til forsikringsselskapet: Vil sameiets forsikring dekke skadene i disse bodene hvis det oppstår brann i forbindelse med lading i sykkelboden. Svaret er tydelig: Det dekkes med egenandelen til den eier av bodene.

AU har drøftet dette, og mener det er riktig at sameiet dekke egenandel til eierne av de fire bodene, hvis det blir skader på deres eiendeler ved brann ved batterilading i sykkelboden.

På årsmøtet 12. juni 2023 godkjente sameiet husreglene. I § 3, tredje ledd, heter det bl.a.: *Lading av batterier til elsykler eller annet utstyr er ikke tillatt i kjelleren.*

En endring av husreglene må godkjennes av enten årsmøtet eller et sameiermøte. AU foreslår at regelen endres, og presiserer at det er ikke tillatt å la ladingen foregå gjennom hele natten. Vi foreslår derfor å støtte oss på ladevettreglene, som er utviklet av DSB, If og Norsk brannvernforening.
Vår versjon ladevettreglene:

- Lading skal ikke foregå mellom klokken 23.00 og 07.00.
- Les og følg produsentens bruksanvisning
- Bruk helst original lader
- Bytt ut skadet utstyr
- Stopp lading dersom det kommer lyder, lukter eller blir unormalt varmt
- Ved røyk og flammer, ring brannvesenet på 110

I henhold til reguleringsbestemmelsene skal det være to sykkelpakeringsplasser per leilighet. For å få til dette blir det etablert sykkelparkeringsplasser både ute på fellesarealene og flere steder i kjelleren. For å ivareta sikkerheten mot brann best, vil det være riktig at elsykler og elsparkesykler gis plass i sykkelboden, som er egen branncelle, og at lading foregår der.

Entreprenøren er varslet om forslaget til endring, og planlegger nå montering av nok stikkontakter for lading av batterier i sykkelboden.

Forslag til vedtak:

Husreglenes § 3, tredje ledd, endres til: Lading av batterier til elsykler eller annet utstyr skal skje i sykkelboden i kjelleren. Det er ikke tillatt å la lading stå på gjennom hele natten i henhold ladevettreglene.

Endringen av husregelen gjøres kjent for beboerne gjennom Vibbo med en ukes frist på å uttale seg. Hvis det ikke kommer sterke innsigelser, gjennomføres ny praksis midlertid til endringen formelt vedtas i et sameiermøte.

Elsykler og elsparkesykler prioriteres parkert i sykkelboden.

Sameiet dekke egenandel til eierne av de fire bodene lengst inn i sykkelboden, hvis det blir skader på deres eiendeler ved brann ved batterilading i sykkelboden.

Det kom noen positive tilbakemeldinger og ingen innsigelser. Saken legges nå fram for ekstraordinært årsmøte.

Til orientering vil vi opplyse om at Direktoratet for sikkerhet og beredskap, DSB, arbeider med innskjerpede regler for lading av denne typer batterier. På en OBOS-konferanse i høst ble det opplyst at det kommer trolig en forskrift som krever at batterier skal lagres i egnte brannsikre skap, og at lading skal skje i skapene. Det kommer neppe før i slutten av 2024.

I arbeidet med oppsetting av sykkelstativer vil styret bidra til at det blir plass til skap for lagring og lading i batterier i Sykkelboden.

Askim, 8. november 2023

David Koht-Norbye
styreleder

Meierihagen Askim Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT

ved ekstraordinært årsmøte 22.11.23 i Meierihagen Askim Sameie

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn: .....

Eierens adresse: .....

Leilighetsnummer: .....

I årsmøtet har eierseksjonssameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Eierseksjonssameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i ekstraordinært årsmøte 22.11.23 i Meierihagen Askim Sameie

..... **.....**

Eiers signatur **Dato**

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i
Meierihagen Askim Sameie
avholdes
onsdag 1. mars 2023 kl. 18.00 i Askim Kulturhus,
P.M. Røwdes gate 6

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
A) Valg av møteleder
B) Opptak av navnefortegnelse
C) Valg av referent og to personer til å underskrive protokollen
D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG FORRETNINGSFØRSEL
Det vil bli gitt en orientering om forretningsførsel, organisering av sameiet og sameiets vedtekter

3. BUDSJETT OG FELLESKOSTNADER
Det vil bli gitt en orientering om forslag til budsjett, felleskostnader og startkapital til sameiet.

4. VALG AV REVISOR

5. VALG AV TILLITSVALGTE
A) Valg av styreleder
B) Valg av 2-4 styremedlemmer
C) Valg av inntil 2 varamedlemmer

13.02.2023
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Helge Aamoth/s/

Årsmøte avholdes før kjøperne har overtatt sine seksjoner og blitt sameiere. Selger har derfor som hjemmelshaver til seksjonene gitt kjøperne fullmakt til å møte i ekstraordinært årsmøte og til å stemme for den seksjonen de skal bli eier av.

REGISTRERINGSBLANKETT

ved ekstraordinært årsmøte i Meierihagen Askim Sameie

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I årsmøtet har eierseksjonssameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Eierseksjonssameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært årsmøte i Meierihagen Askim Sameie

....

Eiers signatur **(Dato)**

Protokoll til årsmøte 2024 for Meierihagen Askim Sameie

Organisasjonsnummer: 830951482
Møtet ble avholdt 16. april kl. 18:00, Røwdes Kulturcafe i Askim kulturhus..

Antall stemmeberettigede som deltok: 49
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> David Hans Koht-Norbye velges som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne K. Railo, OBOS velges som protokollfører, og Jan Øystein Løken og Tina Obbekjær Sørensen som protokollvitner.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 187 200.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse ble vedtatt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Etablering av sparekonto

Meierihagen Sameie er en suksess og vi fornøyd med kvaliteten på prosjektet. Men ingenting varer evig. Vedlikehold er svært viktig for å ta vare på eiendommer, og det starter samtidig med at flytter inn. Forfall og skader tiltar hvis ingenting gjøres.

Med de satsene vi har på de månedlige felleskostnadene har vi ikke mulighet til å foreta noe særlig vedlikehold. Etter en rundspørring i nabolaget om hva vi trolig trenger av disponible midler, bør vi i løpet av 10 år bygge opp en kapital på 5-7 mill. kroner. Minst.

Vi skal nå ta stilling til økte felleskostnader, men hvordan vi skal forvalt og disponere pengene vi setter av til vedlikehold. Det er to alternativer, som begge forutsetter god planlegging gjennom budsjettene:

· Sette av pengene på vedlikeholdsfond. Dette krever årsmøtevedtak med godkjenning av budsjett om både hva pengene skal brukes til og hvor mye penger som settes av til tiltaket/tiltakene. Oppstår det noe uforutsett, må det innkalles til ekstraordinært årsmøte etter som styret ikke disponer fondet uten gyldig årsmøtevedtak

· Sette pengene inn på en sparekonto. Større og mindre planlagte tiltak skal fortsatt vedtas gjennom budsjettet av årsmøtet, men det gir styret mulighet til å disponere pengene til akutte tiltak, mindre omfattende arbeider og eventuelt dekke uforutsette ekstra kostnader uten årsmøte hver gang det er behov for midler.

Rent praktisk er det mest hensiktsmessig å bruke en sparekonto hvor styret har mer handlekraft når noe utforutsett skjer.

Dette handler om tillit, og hvilken myndighet eierne ønsker å gi styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Meierihagen Askim Sameier etablerer en sparekonto for fremtidig vedlikehold. Leder og nestleder gis fullmakt til sammen å disponere kontoen i henhold til vedtak i styret og årsmøtet. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud på så gunstige betingelser som mulig for sparekontoen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Kun vararepresentanter var på valg, og de velges for ett år. Det velges tre vararepresentanter som alle tar gjenvalg.

Valgkommiteen er av den oppfatning at det bør tilstrebes best mulig fordeling mellom kjønnene og innstiller følgende:

1. Hilde Garai Davidsen
2. Kai Einar Roterud
3. Kjell Arnfinn Sporsheim

For valgkommiteen

Toril Natrud, Kjell Paulsrud og Kenneth Gundersen

Innstilling
Ved etableringen av Meierihagen Askim Sameie 1.3.2023 ble det i i henhold til vedtektene vedtatt å ha inntil fire vararepresentantene.

I vedtektene heter det:

§8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Etter et års aktivt arbeid ser vi at det er svært sjeldent forfall og behov mer enn første vararepresentant som møter fast uansett.

Styret foreslår derfor å redusere til tre vararepresentanter i rekkefølge i tråd med vedtektene.

Saken legges fram for årsmøtet, og følges opp av valgkomiteen.

Varamedlem 1. (1 år)
Følgende ble valgt:
Kai Einar Roterud

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Kai Einar Roterud

Varamedlem 2. (1 år)
Følgende ble valgt:
Hilde Garai Davidsen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Hilde Garai Davidsen

Varamedlem 3. (1 år)
Følgende ble valgt:

Kjell Arnfinn Sporsheim

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Kjell Arnfinn Sporsheim

9. Valgkomite

Innstilling
Styret foreslår følgende valgkomite i Meierihagen Askim Sameie. Styret har lagt vekt på at valgkomiteen er satt sammen med eiere fra alle tre blokkene i Meierihagen.

Valgkomite 1 (1 år)
Følgende ble valgt:
Kenneth Gundersen, Møllegata 8 A

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Kenneth Gundersen, Møllegata 8 A

Valgkomite 2 (2 år)
Følgende ble valgt:
Torild Natrud, Møllegata 10

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Torild Natrud, Møllegata 10

Valgkomite 3 (3 år)
Følgende ble valgt:
Kjell Paulsrud, Møllegata 4 C

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Kjell Paulsrud, Møllegata 4 C

Møtet ble hevet kl.: 18.25 Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: David Hans Koht-Norbye/s/

Fører av protokollen
Navn: Hanne K. Railo/s/

Protokollvitne 1
Navn: Jan Øystein Løken/s/

Protokollvitne 2
Navn: Tina Obbekjær Sørensen/s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	David Hans Koht-Norbye	Møllegata 10	2023-2025
Nestleder	Tor Herland	Møllegata 6	2023-2026
Styremedlem/sek.	Bjørnar Ludvig Grønbech	Møllegata 10	2023-2026
Styremedlem	Helena Jakobsson	Møllegata 10	2023-2025
Styremedlem	Håkon Kvale Stensland	Møllegata 10	2023-2025
1. Varamedlem	Kjell Kristian Brodahl	Møllegata 10	2024-2025
2. Varamedlem	Hilde Garai Davidsen	Møllegata 10	2024-2025
3. Varamedlem	Kjell Arnfinn Sporsheim	Møllegata 10	2024-2025

Vedlegg 2

Gnr 53 bnr. 912 Indre Østfold

V E D T E K T E R

for

Meierihagen Askim Sameie org. nr. 830951482

Vedtektene fastsettes i forbindelse med seksjoneringen av sameiet, sist endret på årsmøte 12.06.2023 (Tillegg garasjevedtekter).

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

(1) Sameiets navn er Meierihagen Askim Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 31.01.2023.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 120 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 53, bnr. 912 i Indre Østfold kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) 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.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Boligseksjonene skal ha enerett til bruk av innvendig fellesareal som ikke betjener næringsseksjonene i 1. etasje (inngangspartier, trappeoppgang mv), trappeløp, heiser med tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene.

(6) Næringsseksjoner skal ha enerett til bruk av tekniske anlegg for betjening av forretningene, samt næringsseksjonenes fasader/yttervegger.

Eier av næringsseksjoner har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere bygget. Foruten den skilting som etableres etter avtale med Utbygger ved første gangs åpning av virksomhet i lokalene, skal evt. ytterligere skilting kun skje på fasaden utenfor og i samme plan som vedkommende seksjon. Næringsseksjonene kan følgelig ikke disponere fasadene til boligseksjonene til skilting. Skiltingen skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

Næringsvirksomheten i næringslokalet skal ikke ha åpningstid ut over 06.00 til 23.00.

Næringsseksjon med utvendig tilleggsareal/ eksklusivt areal har overfor Sameiet forpliktet seg til å dekke alle de merkostnader dette eventuelt vil medføre for Sameiet, herunder – men ikke begrenset til – fjerning av avfall, feiing, måking renhold osv. Seksjonseieren forplikter seg også til å overholde de regler Indre Østfold kommune og eventuelt øvrige myndigheter til enhver tid har fastsatt for slik virksomhet, herunder de til enhver tid gjeldende åpningstidsbestemmelser.

(7) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(8) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(9) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser og boder

4-1 Organisering

(1) De seksjonseierne som kjøper p-plass vil få p-plass i seksjon 122. Seksjon 122 vil være et eget tingsrettlig sameie med egne vedtekter.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som;

a) Inventar

b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) Skap, benker, innvendige dører med karmer

e) Listverk, skillevegger, tapet

f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) Vegg-, gulv- og himlingsplater

h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Ved innflytting har sameiet inngått avtale om leveranse av infrastruktur for kabel-TV og bredbånd. Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og kabel-TV fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon dersom slik avtale etableres.

Kostnader til utskifting av ventilasjonsfilter fordeles med likt beløp pr. seksjon.

Kostnader forbundet med individuell oppvarming og varmt tappevann skal dersom det installeres målere fordeles etter individuelt forbruk.

Kostnadene til vedlikehold som boligseksjonene er gitt rett til eksklusiv bruk av, jf.3-1, dekkes av boligseksjonene iht. særskilt kostnadsbrøk, der boligseksjonenes teller i sameiebrøken legges til grunn, og der summen av telleren av boligseksjonenes sameiebrøk, utgjør nevneren.

Kostnadene til vedlikehold som næringsseksjonen er gitt rett til eksklusiv bruk av, jf. 3-1 dekkes av næringsseksjonen.

Kostnader som bare gjelder boligseksjonene, skal betales av boligseksjonene.

Bolig- og næringsseksjonene skal selv besørge og bekoste håndtering og fjerning av søppel tilknyttet og fra egen virksomhet/drift. For boligdelen inngår renovasjonsavgiften i de ordinære felleskostnadene som fordeles etter eierbrøk såfremt ikke kommunen fakturerer den enkelte eier direkte. Seksjonseierne kan ikke motsette seg endret faktureringspraksis.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Kostnader som fordeles på alle boligseksjonene :

Kostnader som bare gjelder boligdelen, eksempelvis heis (med unntak av heisen i oppgang D dersom næring benytter denne), trappevask, ventilasjon for boligene m.m. skal dekkes av boligseksjonene.

(6) Kostnader som belastes næringsseksjonen;

Kostnader som bare gjelder næringsseksjonen skal dekkes av næringsseksjonen.

(7) Ved kostnadsfordeling mellom næring og bolig skal det føres avdelingsregnskap.

(8) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

(1) Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

(1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

(1) Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

(1) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- Behandle styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer
- Behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon en stemme og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om;

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

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om;

a) Salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) Oppløsning av sameiet
c) Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om;

a) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

(1) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

(1) I disse vedtektene menes med;

a) Eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) Bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) Bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) Bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

e) Fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f) Boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

g) Næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.

h) Samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.

i) Sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

j) Seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

k) Reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

l) Sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

(1) Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

(1) Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

(1) Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

11-5 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Torggata 5 AS, org.nr.: 998 990 505, har som utbygger av eiendommene rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter i forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å hå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Seksjonseierne kan ikke utføre bygningsmessige endringer (også innvendig i seksjonen) før Indre Østfold kommune har utferdiget ferdigattest for hele prosjektet.

Sameiet skal godkjenne eventuelle reseksjoneringer som kommer som en følge av endringer av etasjeplanene ved omprosjektering.

****

Vedlegg 2

Gnr 53 bnr. 912 Indre Østfold

Meierihagen Askim Sameie

VEDTEKTER FOR
Meierihagen Askim Sameie, Garasje

Vedtektene tiltredes ved kjøp av p-plass i gnr.53, bnr. 912, snr. 122 i Indre Østfold kommune.
Vedtektene ble vedtatt første gangen på ordinært årsmøte i Meierihagen Askim Sameie 12. juni 2023.

§ 1 Navn

Sameiets navn er Meierihagen Askim Sameie, Garasje.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr.53, bnr. 912, snr. 122, i Indre Østfold kommune som er en næringsseksjon bestående av 100 biloppstillingsplasser og 121 boder i Meierihagen Askim Sameie.
Det er etablert to sykkelparkeringsplasser per leilighet.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.
Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 2/321	til sammen	200/321
1 andel for bod, hver utgjørende 1/321	til sammen	121/321
Totalt		321/321

§3 Formål

Formål er å drifte og forvalte seksjon 122, boder og parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en bod og eventuelt en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.
Som vedlegg 1 følger en tegning over seksjonen med angivelse av bodene og parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser og bodene.
Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av bodene eller parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.
Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.
Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.
(1) En seksjonseier/sameier kan med samtykke fra styret i Meierihagen Askim Sameie anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.
Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Meierihage Askim Sameie, vedtekter og husordensregler for bruk av p-kjelleren og for atkomst til eiendommen.
For å motvirke tyveri og at uønskete personer tar seg inn i garasjene og blokkene, er det etablert kameraovervåring.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger (Torggata 5 AS) vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt. Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 122 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.
Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Meierihagen Askim Sameie styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.
Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.
Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en bod og en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.
Eierandel i næringsseksjon 122 kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Meierihagen Askim Sameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere i Meierihagen Askim Sameie.
Sameiers eierrett (hjemmel) til den respektive eierandel i næringsseksjon 122 vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den respektive sameiers seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i næringsseksjon 122 ikke skal følge tilhørende

seksjon i Meierihagen Askim Sameie ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøper/kjøpers seksjon, jfr 3. og 4.avsnitt.
Har en seksjonseier/sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon.
Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.
Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall pplasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7 Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.
Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.
Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.
Innkalling skal informeres på Vibbo, og kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.
Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår

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

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over. Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken

er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.3 endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen. Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10 Styret

Styret i Meierihagen Askim Sameie utgjør sameiets styre
Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 122), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12 Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13 Vedlikehold

Eiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14 Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. Pkt. 2 under, skal fordeles mellom sameierne med eierandeler for parkeringsplasser etter med likt beløp pr. parkeringsplass.
Kostnader som gjelder bodene skal dekkes av Meierihagen Askim Sameie.
Følgende utgifter skal dekkes av eiere av parkeringsplasser:

a. eiendomsforsikring, jf § 17
b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g. Garasjeport
h. GSM-key el. tilsvarende
i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j. Oppmerking av p-plasser
k. Andre kostnader Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

§ 15 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18 Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

Vedlegg 2

Gnr 53 bnr. 912 Indre Østfold

Meierihagen Askim Sameie

HUSORDENSREGLER
for
Sameiet Meierihagen Askim

Vedtatt på årsmøtet 12. juni 2023, endret på ekstraordinært årsmøte 22. november 2023.

I sameiets vedtekter vedtatt 1.3.2023 heter det i §3.2: «Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen». Vedtektene for Meierihagen Askim garasjeanlegg gir i §4 klare føringer for hva som er tillatt, og hva som ikke er tillatt i kjelleren.

Husordensreglene er ment å være et middel til å oppnå et trivelig og trygt sted å bo. Ikke alt kan eller skal detaljreguleres. Overordnet alle regler, gjelder det at vi alle som bor i blokka viser godt naboskap gjennom å utvise sunn fornuft, hensyn og toleranse.

Den som til enhver tid er beboer må sette seg inn i og følge husordensreglene.

§ 1

Beboeren må påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for øvrige beboere. Ved aktivitet som medfører utstrakt støy (som drilling med bor etc.) må det tas spesielle hensyn. Slik aktivitet bør ikke forekomme etter kl. 20.00 på hverdager, og støyende virksomhet bør ikke forekomme på søn- og helligdager.
Det bør utvises ro og orden fra kl .23.00 til 07.00.

§ 2

Slipp aldri inn personer som du ikke kjenner verken til garasjeanlegget eller i blokkene for øvrig.
For å motvirke tyveri og at uønskete personer tar seg inn i garasjene og blokkene, er det etablert kameraovervåring.

§ 3

Monteringer av skilter, antenner, bod etc. på terrasse eller yttervegg er ikke tillatt. Det samme gjelder maling av terrassen. Kun markiser/persienner er tillatt som utvendig solavskjerming (leverandøravtale fås ved henvendelse til styret). Det må ikke legges ut fuglemat på terrassen.

Det er kun tillatt å grille med elektrisk- eller gassgrill. Gassflasker må oppbevares på terrassen og ikke innendørs eller i kjelleren.

Lading av batterier til elsykler eller annet utstyr skal skje i sykkelboden i kjelleren. Det er ikke tillatt å la lading stå på gjennom hele natten i henhold ladevettreglene.

§ 4

På terrassene eller ut av vinduene må det ikke bankes tepper, dyner o.l. Trapper og korridorer er rømningsveier. Det er derfor ikke tillatt å møblere, sette ut større pyntegjenstander eller hensette andre gjenstander i korridorer eller trapper dersom dette hindrer rømningsvei.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens felles garasjeanlegg. Hver enkelt har ansvar for at det er ryddig og i orden utenfor sin bod og p-plass.

Bensin eller andre brennbare stoffer må ikke oppbevares i bodene i garasjen. Gjeldende brannforskrifter og forsikringsvilkår må overholdes.

Vask av bil, tilhenger eller lignende i garasjen er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å drive næring og verkstedarbeid i kjelleren.

For unngå vannsøl i kjelleren henstilles det til alle å fjerne mest mulig snø og is fra bilen før den kjøres ned i garasjen.

Beboer som ønsker å leie ut sin garasjeplass, skal melde dette til styret. Hensikten med dette er å prioritere utleie til beboere, men andre leietakere kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ved utleie av boenheten skal styret ha skriftlig beskjed.

Det er ikke tillatt å røyke på innen- og utendørs fellesareal, og heller ikke på platået utenfor hovedinngangen.

§ 5

Det skal ikke utføres arbeid på terrasse eller fasade som endrer bygningens fasade, uten at dette er godkjent av sameiets styre.

§ 6

Alt avfall skal være godt innpakket før det kastes i søppelcontainer. I papir-containeren skal pappkartonger etc. brettes flate før de kastes i containeren. Alt annet enn husholdningsavfall må beboeren selv frakte bort.
Styret vil fra tid til annen innkalle til felles dugnad for renhold og rydding i fellesareal ute og inne.

§ 7

Det er forbudt å bruke vann fra sameiets kraner i kjeller/garasje og utendørs til annet enn til felles formål for Sameiet.

§ 8

I utgangspunktet er det ikke ønskelig med dyrehold i Sameiet.

Vi gjør likevel oppmerksom på Lov om eierseksjoner § 19: «selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold i seksjonssameiet, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen».
Meld fra til styret dersom du ønsker å anskaffe dyr. Styret kan ikke nekte anskaffelsen med mindre det foreligger saklig grunn for nekt.

Det er ikke anledning til å ha med dyr på fellesarealene av hensyn til allergier for andre brukere.

§ 9

Parkering foran inngangspartiene er kommunal. Det henstilles dog til beboerne i størst mulig grad å prioritere disse plassene i forbindelse med syke- og flyttetransport, håndverkere eller ved korte leveringer/henting.

§ 10

Husordensregler er omtalt i Sameiets vedtekter §3.2. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor Sameiet. Husordensreglene vedtas med simpelt flertall av fremmøtte stemmer i Sameiermøte, og kan kun endres på samme måte.

Meierihagen Askim Sameie

Regler for bruk av Takterrassen

Reglene for Takterrassen er ment for å være et middel til å oppnå et trivelig og trygt sted å være. Ikke alt kan eller skal detaljreguleres. Overordnet alle regler, gjelder det at vi alle som bor i Meierihagen viser godt naboskap gjennom å utvise sunn fornuft, hensyn og toleranse.

Den som til enhver tid er beboer må sette seg inn i og følge reglene for Takterrassen.

BRUK AV FELLES TAKTERRASSE i 7.etg i Blokk 1.

1. Det er én felles takterrasse for alle 3 blokkene i Meierihagen.
   Denne er utstyrt med tilgang for rullestolbrukere og kan benyttes av alle som bor i sameiet.
2. Takterrassen kan kun leies ut til beboere av Meierihagen Askim Sameie.
3. Alle kan bruke takterrassene til enhver tid, og vi ber beboere være åpne og inkluderende dersom man er på takterrassen og andre beboere kommer opp.
4. Ønsker man å ta med venner og bekjente som ikke bor i sameiet, opp på takterrassene er dette tillatt, og beboer er ansvarlig for at disse retter seg etter husordensreglene og vil være økonomisk ansvarlig dersom noe skulle skje.
5. Bestilling av Takterrassen for større selskaper gjøres via kalender i Vibbo –som ligger åpent for alle beboere
6. Det utvises ro og orden ved bruk av lokalet
7. Alle som leier Takterrassen, er ansvarlig for opprydding. Medbrakte stoler mm tas med.
8. Løse gjenstander som parasoller, møbler, blomsterpotter, puter og så videre må oppbevares forsvarlig på balkongen eller terrassen. Beboere er personlig ansvarlig for gjenstander og man kan bli strafferettslig/erstatningsansvarlig for skade forårsaket av ting som faller fra Takterrassen.
9. Det er forbudt å røyke på Takterrassen.
10. Søppel kastes i oppsatte søppelcontainere øst for porten til kjelleren.
11. Styret har inngått avtale om fast vask og bytte av matter
12. Takterrassen skal forlates uskadet og ryddet. Skade og manglende rydding/rengjøring meldes styret. Den enkelte beboer kan belastes for merkostnader knyttet til utbedring av skade og renhold, dersom dette skyldes uaktsomhet.
13. Eventuelle avvik meldes til styret i Vibbo

Reglene for Hagestuen er vedtatt av styret 10.05.2023 og årsmøtet 12.6.2023

Meierihagen Askim Sameie

Regler for Hagestuen

Reglene for Hagestuen tilhørende Meierihagen Askim Sameie er vedtatt på årsmøtet 12.6.2023.

Reglene for Hagestuen er ment for å være et middel til å oppnå et trivelig og trygt sted å være. Ikke alt kan eller skal detaljreguleres. Overordnet alle regler, gjelder det at vi alle som bor i Meierihagen, viser godt naboskap gjennom å utvise sunn fornuft, hensyn og toleranse.

BRUK AV HAGESTUEN

Den som til enhver tid er beboer må sette seg inn i og følge reglene for Hagestuen.

1. Hagestuen kan kun leies ut til beboere av Meierihagen Askim Sameie.
2. Bestilling av Hagestuen gjøres via kalender i Vibbo – som ligger åpent for alle beboere
3. Det utvises ro og orden ved bruk av lokalet
4. Det er ikke tillatt å røyke innendørs i Hagestuen og i fellesarealet ute.
5. Husdyr er ikke tillatt innendørs i Hagestuen pga. allergi.
6. Alle som leier Hagestuen, er ansvarlig for opprydding. Medbrakte stoler mm tas med etter bruk av lokalet.
7. Søppel kastes i oppsatte søppelcontainere øst for porten til kjelleren.
8. Kjøkkenet rengjøres og oppvaskmaskinen tømmes etter bruk
9. Styret har inngått avtale om fast vask av Hagestuen og toalett, samt bytte av matter. Renhold utføres inntil videre ved behov.
10. Beboer er ansvarlig for at alle retter seg etter reglene for leie av Hagestuen, og vil være økonomisk ansvarlig dersom noe skulle skje
11. Skade og manglende rydding/rengjøring meldes styret gjennom Vibbo. Den enkelte beboer kan belastes for merkostnader knyttet til utbedring av skade og renhold, dersom dette skyldes uaktsomhet.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1854

Meierihagen Askim Sameie

Velkommen til årsmøte i Meierihagen Askim Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
16. april 2024 kl. 18:00, Røwdes Kulturcafe i Askim kulturhus..

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Sameiermøte

Det avholdes sameiermøte umiddelbart etter at årsmøtet er avsluttet

1 Åpen post

Det blir kaffe og enkel servering

Med vennlig hilsen

Styret i Meierihagen Askim Sameie

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Etablering av sparekonto
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Meierihagen Askim Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet.

Sak 2

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøtet.

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1854 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 187 200.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet.

Sak 7

Etablering av sparekonto

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Meierihagen Sameie er en suksess og vi fornøyd med kvaliteten på prosjektet. Men ingenting varer evig. Vedlikehold er svært viktig for å ta vare på eiendommer, og det starter samtidig med at flytter inn. Forfall og skader tiltar hvis ingenting gjøres.

Med de satsene vi har på de månedlige felleskostnadene har vi ikke mulighet til å foreta noe særlig vedlikehold. Etter en rundspørring i nabolaget om hva vi trolig trenger av disponible midler, bør vi i løpet av 10 år bygge opp en kapital på 5-7 mill. kroner. Minst.

Vi skal nå ta stilling til økte felleskostnader, men hvordan vi skal forvalt og disponere pengene vi setter av til vedlikehold. Det er to alternativer, som begge forutsetter god planlegging gjennom budsjettene:

· Sette av pengene på vedlikeholdsfond. Dette krever årsmøtevedtak med godkjenning av budsjett om både hva pengene skal brukes til og hvor mye penger som settes av til tiltaket/tiltakene. Oppstår det noe uforutsett, må det innkalles til ekstraordinært årsmøte etter som styret ikke disponer fondet uten gyldig årsmøtevedtak

· Sette pengene inn på en sparekonto. Større og mindre planlagte tiltak skal fortsatt vedtas gjennom budsjettet av årsmøtet, men det gir styret mulighet til å disponere pengene til akutte tiltak, mindre omfattende arbeider og eventuelt dekke uforutsette ekstra kostnader uten årsmøte hver gang det er behov for midler.

Rent praktisk er det mest hensiktsmessig å bruke en sparekonto hvor styret har mer handlekraft når noe utforutsett skjer.

Dette handler om tillit, og hvilken myndighet eierne ønsker å gi styret.

Forslag til vedtak
Meierihagen Askim Sameier etablerer en sparekonto for fremtidig vedlikehold. Leder og nestleder gis fullmakt til sammen å disponere kontoen i henhold til vedtak i styret og årsmøtet. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud på så gunstige betingelser som mulig for sparekontoen.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Kun vararepresentanter var på valg, og de velges for ett år. Det velges tre vararepresentanter som alle tar gjenvalg.

Valgkommiteen er av den oppfatning at det bør tilstrebes best mulig fordeling mellom kjønnene og innstiller følgende:

1. Hilde Garai Davidsen
2. Kai Einar Roterud
3. Kjell Arnfinn Sporsheim

For valgkommiteen

Toril Natrud, Kjell Paulsrud og Kenneth Gundersen

Innstilling

Ved etableringen av Meierihagen Askim Sameie 1.3.2023 ble det i i henhold til vedtektene vedtatt å ha inntil fire vararepresentantene.

I vedtektene heter det:

§8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Etter et års aktivt arbeid ser vi at det er svært sjeldent forfall og behov mer enn første vararepresentant som møter fast uansett.

Styret foreslår derfor å redusere til tre vararepresentanter i rekkefølge i tråd med vedtektene.

Saken legges fram for årsmøtet, og følges opp av valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hilde Garai Davidsen
- Kai Einar Roterud
- Kjell Arnfinn Sporsheim

Sak 9
Valgkomite

Innstilling

Styret foreslår følgende valgkomite i Meierihagen Askim Sameie. Styret har lagt vekt på at valgkomiteen er satt sammen med eiere fra alle tre blokkene i Meierihagen.

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomite 1 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite 1:

- Kenneth Gundersen

Valg av 1 valgkomite 2 Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som valgkomite 2 :

- Torild Natrud

Valg av 1 valgkomite 3 Velges for 3 år

Følgende stiller til valg som valgkomite 3:

- Kjell Paulsrud

Årsrapport 2023 for Meierihagen Askim Sameie

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			**Valgperiode**
Leder	David Hans Koht-Norbye	Møllegata 10	2023-2025
Nestleder	Tor Herland	Møllegata 6	2023-2026
Styremedlem/sek.	Bjørnar Ludvig Grønbech	Møllegata 10	2023-2026
Styremedlem	Helena Jakobsson	Møllegata 10	2023-2025
Styremedlem	Håkon Kvale Stensland	Møllegata 10	2023-2025
Varamedlem	Kjell Kristian Brodahl	Møllegata 10	2023-2024
Varamedlem	Hilde Garai Davidsen	Møllegata 10	2023-2024
Varamedlem	Kai Einar Roterud	Møllegata 10	2023-2024
Varamedlem	Kjell Arnfinn Sporsheim	Møllegata 10	2023-2024

Kontaktinformasjon
Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Meierihagen Askim Sameie
Sameiet består av 122 seksjoner.
Meierihagen Askim Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 830951482, og ligger i INDRE ØSTFOLD kommune

Gårds- og bruksnummer:
53 912

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Meierihagen Askim Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er Alfa Revisjon AS.

HMS/Internkontroll
Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.
Meierihagen Askim Sameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Som HMS ansvarlig er oppnevnt Håkon Kvale Stensland.



Hver onsdag kveld fra mai og til kulda satte inn har det vært «Bli kjent samlinger» i hagen og Hagestua. Viktig å bygge sosialt nettverk blant beboerne, og 45 deltok på tenningen av juletreet.

Styrets arbeid

Styret har i perioden juni 2023 – april 2024 hatt 5 styremøter og behandlet 70 saker.
Styret har oppnevnt et arbeidsutvalg (AU), som består av styreleder, nestleder og sekretær. AU avholder løpende møter mellom styremøtene. Det skrives notat fra møtene, som sendes til styrets medlemmer.
I tillegg har det vært mye mailutveksling, sms og messinger (egen chat) mellom styrets medlemmer.



Etter innflyttingen ble det noen småskader på malingen både i trapperom og ganger. Jan Løken og Knut Holm meldte fra at de var villig til å male over flekkker og sår. Flott med litt dugnad.

Styret og beboerne bruker også appene Vibbo (for nyheter og oppslag) og Journey for å kommunisere for reklamasjoner mm. Blokkene har også en elektronisk tavle ved inngangsdørene med Vibbo-informasjon.

Styret har i oppstarten vært opptatt av å legge forholdene best mulig til rette for eierne.

Styret har utarbeidet retningslinjer for bruken av Hagestuen og Fellesarealet på toppen av blokk A i Møllegata 10.

GOD PR: Interessen for Meierihagen er stor både lokalt og langt utenfor Askim. Ekstra morsomt var det å få presseoppslag om ønskene fra et stort boligselskap i Oslo om å få tegningene til Hagestua var. Vi har får flere store oppslag i Smaalenene Avis med presentasjon av fornøyde nyinnflyttede beboere.



10 NYHETER Torsdag 12. oktober 2023 SMAALENENES AVIS

MORO: *Styreleder David Koht-Norbye i Meierihagen synes det er moro at hagestuen deres blir lagt merke til og kopieres andre steder.*

Nå vil stort boligselskap i Oslo kopiere hagestue i Askim:

– Helt fantastisk

Hagestuen i Meierihagen har blitt lagt merke til langt utenfor Askims og Indre Østfolds grenser.

PER UNO BLØRSTAD
per-uno.blorstad@smaalenene.no
977 04 242

ASKIM: I Oslo ønsker Boligsameiet Borggata 12 på Tøyen å bygge en helt lik hagestue som den man har i Meierihagen i Askim for å gi et bedre bomiljø.

Men da sameiet ba Indre Østfold kommune om å oversende kopier av byggetegningene for å kunne sette opp samme bygg på sin egen eiendom gjennom en såkalt innsynsbegjæring, fikk de avslag.

Derfor har sameiet nå klaget avslaget fra Indre Østfold kommune inn til Statsforvalteren i Oslo og Viken for manglende innsyn.

– Hvorfor vil dere kopiere vinterhagen i Meierihagen?

– Vi ønsker å gjøre bomiljøet bedre. Dette er sosialt tiltak. Sameiet ligger på Tøyen hvor det er sosiale utfordringer, og vi har opplevd knivstikking og andre hendelser. Derfor ønsker vi å etablere en hagestue som kan bli et samlingsområde for beboerne, slik at vi kan bli bedre et bedre bomiljø, forklarer Asbjørn Karlsrud (37), styremedlem i boligsameiet. Han er opprinnelig fra Trøgstad.

Han opplyser at sameiet består av 100 leiligheter fordelt på kommunale utleieboliger, privatboliger og boliger eid av et stort boligutleiefirma (Heimstaden).

Kommunal støtte

Karlsrud opplyser at det var helt tilfeldig at styret i sameiet oppdaget vinterhagen i Askim.

– Vi søkte på nettet for å se om det var bygget noe tilsvarende før. Det var ikke mange slike å finne, men på Meierihagens hjemmesider fant vi denne vinterhagen og vi syntes den så veldig fin ut, forklarer Karlsrud.

Han opplyser at sameiet har fått løfte om én million kroner i bomiljøtilskudd fra bydelen Gamle Oslo til sin hagestue, men for å få utbetalt pengene må planene først godkjennes av årsmøtet i sameiet. Men sameiet har ikke penger til å leie inn et dyrt firma for å prosjektere bygget, derfor må styret gjøre mye av planleggingsjobben selv.

– Dette har vært en lang prosess i styret. Vi har ikke penger til å få utarbeide noe underlag



TRAFO-SKJULER: *Meierihagens hagestue/vinterhage er bygget sammen med en transformatorstasjon (trafo) som nå knapt blir lagt merke til.*



MØTEPLASS: *David Koht-Norbye opplyser at beboerne forlengst har begynt med faste onsdagstreff i hagestuen; en fin måte å bli bedre kjent med naboene på.*

synsbegjæring til kommunen i håp om å få tegningene til bygget, slik at vi hadde noe konkret å legge frem for årsmøtet i sameiet, forklarer Karlsrud.

– Hvorfor ga kommunen avslag på innsynsbegjæringen?

– Vi svarer normalt ikke på innsynsbegjæringer på ting som ligger åpent på kommunens hjemmesider. Vi får mange slike og kan ikke bruke ressurser på å svare ut slike henvendelser, opplyser byggesaksleder Hans Gunnar Raknerud i Indre Østfold kommune.

Setter standard

– Hva synes du om et sameie i Oslo vil kopiere vinterhagen de-

– Det synes jeg er helt fantastisk. Det er bare moro at konseptet blir tatt imot på denne måten. Nå har vi bodd her i snart et halvt år og folk er stort fornøyd. Mange har vært inom for å se på anlegget og hagestua vår. Meierihagen er et løft for byen Askim. Det og Nordre Mysen setter en standard som svært mange kommer til å se på noe som man må hige etter. Og det er veldig moro at dette blir lagt merke til langt utenfor Indre Østfold. Dette kan vi være stolte av, sier David Koht-Norbye, styreleder i Meierihagen Askim Sameie.

Han opplyser at alle som bor i Meierihagen kan disponere ha-

– Siden i sommer har vi hatt onsdagstreff, hvor vi som bor her blir kjent med hverandre. Vi har også hatt bursdagsfeiringer, styremøter og litt av hvert annet her, forklarer han.

Koht-Norbye byr på en liten omvisning i lokalet som både har gulvvarme, minikjøkken og toaletter.

– Hvis sameiet i Oslo skal bygge dette har jeg et forslag som kan gjøre dette bygget enda finere. Det er mye glass og betong her og det gjør noe med akustikken, sier Koht-Norbye, som opplyser at de planlegger å gjøre noe med nettopp lydbildet i hagestuen.

Sameiermøter
Det er avholdt sameiermøte 12.06.23 (kommunestyresalen) og 22.11.23 (Kulturhuset). Referater fra sameiermøtene ligger tilgjengelig for beboerne på Vibbo.

Hagestuen
Hagestuen blir mer og mer tatt i bruk til sosiale samvær, juletretenning, kurs og styremøter mm. Det er kjøpt inn tv, kjøleskap, gulvteppe, sitteputer og motorstyrte pliségardiner er bestilt for å bidra til mindre utfordringer med akustikken og varmen fra solskinnet.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING (46000) med polisenummer 8638423. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Techem
Avtale om energiservice
Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

I Techem sin beboer App kan beboerne selv hente ut avregningsvedlegg med detaljert informasjon. I Appen vil også tidligere avregningsvedlegg være tilgjengelige.

Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no, under punktet «Info og service».

For spørsmål om beboer App og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Siden regnskap er for perioden 31.02.2023-31.12.2023 som betyr oppstartsår vil de fleste kostnader som avviker fra budsjett. Det presiseres også at kostnadene for 2023 ikke viser det normale kostnadsbildet for de overtatte seksjonene, og dessuten siden først alle seksjoner bli overtatt i løpet av 2024. Det betyr at det er flere kostnader som normalt vil påløpe som ikke har påløpt ennå.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 359 988.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 104 250 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet, samt til større tiltak som

- anskaffelse av gulvskuremaskin for å fjerne vann på gulvet i p-kjelleren
- oppgradering av fellesarealet på toppen av blokk A i Møllegata 10 og akustikk- og sol/varmedempende tiltak i Hagestua
- Vanningsanlegg for uteområdene ved Hagestua

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Det avregnes fra Techem 4 ganger årlig, se punktet om Techem lengre fremme i årsrapporten.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Meierihagen Askim Sameie.

Lån
Meierihagen Askim Sameie har ingen lån.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Meierihagen Askim Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Meierihagen Askim Sameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

Styret og forretningsfører (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 12.03.2024

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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 12.03.2024

MEIERIHAGEN ASKIM SAMEIE - UNDER INNFLYTTNING
ORG.NR. 830 951 482, KUNDENR. 1854

RESULTATREGNSKAP FRA STIFTELSESDATO 31.01.2023 - 31.12.2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 173 036	4 326 464	3 828 000
Andre inntekter	3	531 590	0	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 704 626**	**4 326 464**	**4 028 000**
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4	-6 727	-23 900	-25 000
Styrehonorar	5	-46 800	-169 500	-187 200
Avskrivninger	12	-1 194	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-55 313	-141 250	-141 250
Konsulenthonorar	7	-14 094	-40 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-336 449	-733 600	-1 104 250
Forsikringer		-71 997	-312 000	-220 000
Kommunale avgifter	9	-590 607	-1 188 000	-1 148 000
Energi/fyring		0	-1 322 664	-1 135 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-26 775	-36 000
Andre driftskostnader	10	-205 825	-326 500	-337 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 334 006**	**-4 294 189**	**-4 373 700**
DRIFTSRESULTAT		**370 620**	**32 275**	**-345 700**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	11	9 673	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**9 673**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**380 293**	**32 275**	**-345 700**
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		380 293		

MEIERIHAGEN ASKIM SAMEIE - UNDER INNFLYTTNING
ORG.NR. 830 951 482, KUNDENR. 1854

BALANSE

	Note	2023
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Andre varige driftsmidler	12	20 306
SUM ANLEGGSMIDLER		**20 306**
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		15 478
Forskuddsbetalte kostnader		68 235
Andre kortsiktige fordringer	13	4 555
Driftskonto OBOS-banken		212 232
Skattetrekkskonto OBOS-banken		17
Sparekonto OBOS-banken		739 273
SUM OMLØPSMIDLER		**1 039 790**
SUM EIENDELER		**1 060 095**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital	16	380 293
SUM EGENKAPITAL		**380 293**
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 183
Leverandørgjeld		555 362
Skyldige offentlige avgifter	14	33
Påløpte kostnader		67 697
Energiavregning	15	34 527
SUM KORTSIKTIG GJELD		**679 802**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 060 095**
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Askim, 06.03.2024

David Hans Koht-Norbye/s/ Bjørnar Ludvig Grønbech/s/ Helena Jakobsson/s/

Håkon Kvale Stensland/s/ Tor Herland/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 076 044
Garasjeleie	86 746
Kabel-TV	10 246
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 173 036**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Oppstartskapital	531 590
SUM ANDRE INNTEKTER	**531 590**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-112
Arbeidsgiveravgift	-6 615
SUM PERSONALKOSTNADER	**-6 727**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 46 800.
I tillegg har styret fått dekket julemiddag for kr 4 603, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 094
SUM KONSULENTHONORAR	**-14 094**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-17 229
Drift/vedlikehold elektro	-24 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 289
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-58 273
Drift/vedlikehold heisanlegg	-29 949
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 245
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-188 750
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-589
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-336 449**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-318 935
Renovasjonsavgift	-271 672
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-590 607**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-12 375
Driftsmateriell	-8 375
Vaktmestertjenester	-61 288
Vakthold	-9 375
Renhold ved firmaer	-75 187
Andre fremmede tjenester	-13 065
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 740
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 603
Andre kontorkostnader	-1 786
Bilgodtgjørelse	-632
Reisekostnader	-51

Bank- og kortgebyr	-2 124
Velferdskostnader	-12 225
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-205 825**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 507
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 683
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	483
SUM FINANSINNTEKTER	**9 673**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

TV		
Tilgang 2023	21 500	
Avskrevet i år	-1 194	
		20 306
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**20 306**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-1 194**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Tryg Forsikring	4 555
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 555**

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-17
Skyldig arbeidsgiveravgift	-16
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-33**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-446 948
SUM INNTEKTER	**-446 948**

KOSTNADER

Administrasjon	31 664
Strøm	380 756
SUM KOSTNADER	**412 421**
SUM ENERGIAVREGNING	**-34 527**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16
EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**2023**
Andel bolig	380 293
Andel næring	0
SUM EGENKAPITAL	**380 293**

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24
Selskapsnummer: 1854 **Selskapsnavn:** Meierihagen Askim Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	20/41474 - 60 / HANRAKNE	08.07.2024

Gbnr 53/912 - Lysverket 5 og 7 og Møllegata 2, 4, 6, 8 og 10 - Tre nybygg med parkeringskjeller - Midlertidig brukstillatelse - tiltak med ansvarsrett

Tiltak:	tre nybygg med parkeringskjeller
Byggested:	Gbnr 53 / 912 Lysverket 5, 7 og Møllegata 2, 4, 6, 8 og 10
Tiltakshaver:	Torggata 5 AS
Ansvarlig søker:	Hille Melbye Arkitekter AS

Rammetillatelse ble gitt 30.03.2022
Endringstillatelse ble gitt 03.11.2022 og 14.05.2024.
Dispensasjon fra plan er gitt 17.03.2023, 20.10.2023 og 14.05.2024.
Igangsettingstillatelser er gitt 16.07.2021, 15.12.2021, 19.05.2022 og 07.08.2023.
Midlertidige brukstillatelser er gitt 31.03.2023 og 24.11.2023.

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 21.06.2024.

Det søkes om midlertidig brukstillatelse for byggetrinn 3 - vestre boligblokk, unntatt næringsarealene. De gjenstående arbeidene gjelder ferdigstillelse av resterende tiltak godkjent i rammetillatelse av 30.03.2021. Plan og bygningsloven (pbl) § 21-10, 3. ledd åpner for at det kan gis midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig. Det gjenstår kun mindre vesentlige arbeider, og det er praktisk mulig å ta bygningen i bruk. I tillegg bekreftes det at det foreligger tilfredsstillende sikkerhetsnivå for å ta den i bruk. Kommunen finner det således ubetenkelig å gi tillatelse til å ta boligblokken i bruk midlertidig.

Vedtak

Kommunen gir midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, 3. ledd. Omsøkt del av tiltaket kan nå lovlig tas i bruk.

Følgende arbeider gjenstår og må ferdigstilles før det kan utstedes ferdigattest for tiltaket:

- Resterende deler av tiltaket godkjent i rammetillatelse av 30.03.2021 og senere endringstillatelser.

De gjenstående arbeidene må ferdigstilles innen 01.07.2025

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i henhold til pbl § 21-10, 3. ledd, gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter pbl kapittel 32.
Midlertidig brukstillatelse er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at tiltaket/deler av tiltaket kan tas i bruk. Dersom utbygger ikke utfører de gjenstående arbeidene innen fristen, vil bruk av tiltaket ikke lenger være lovlig, og kommunen vil vurdere å utstede pålegg om opphør av ulovlig bruk, jf. pbl § 32-3. Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Midlertidig brukstillatelse	4960	1	4960	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Kommunale avgifter vil bli fakturert for
Antall pipeløp: 0
Vannforsyning: Kommunal
Avløpsløsning: Kommunal
Antall boenheter: 28 stk.

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

Hilsen

Jan Ketil Aasdalen
Byggesaksbehandler
Byggesak

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Torggata 5 AS

Mottakere:
Hille Melbye Arkitekter AS

Klagerett

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

Utsetting av vedtaket

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

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

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

Kostnader ved klagesaken

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

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

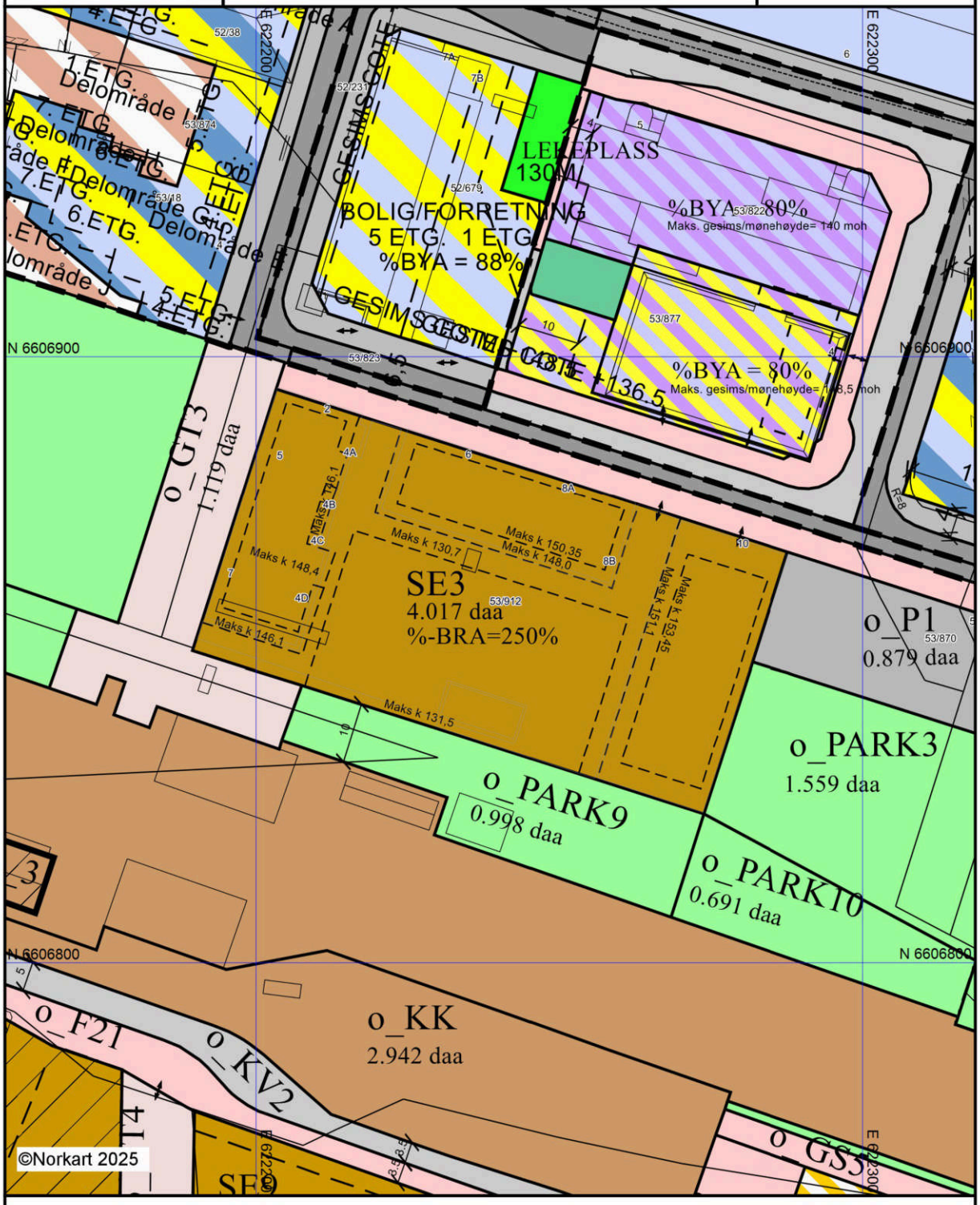
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 53/912/0/63
Adresse: Møllegata 4C
Utskriftsdato: 15.01.2025
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 forretning
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m
- Hotell med tilhørende anlegg
- Annet byggeområde
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Parkeringsplass
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles areal for garasjer
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan PBL 2008

- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Sentrumsformål
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning/kontor
- Forretning/kontor
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Kollektivknutepunkt
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Parkeringshus/-anlegg
- Park
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares

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

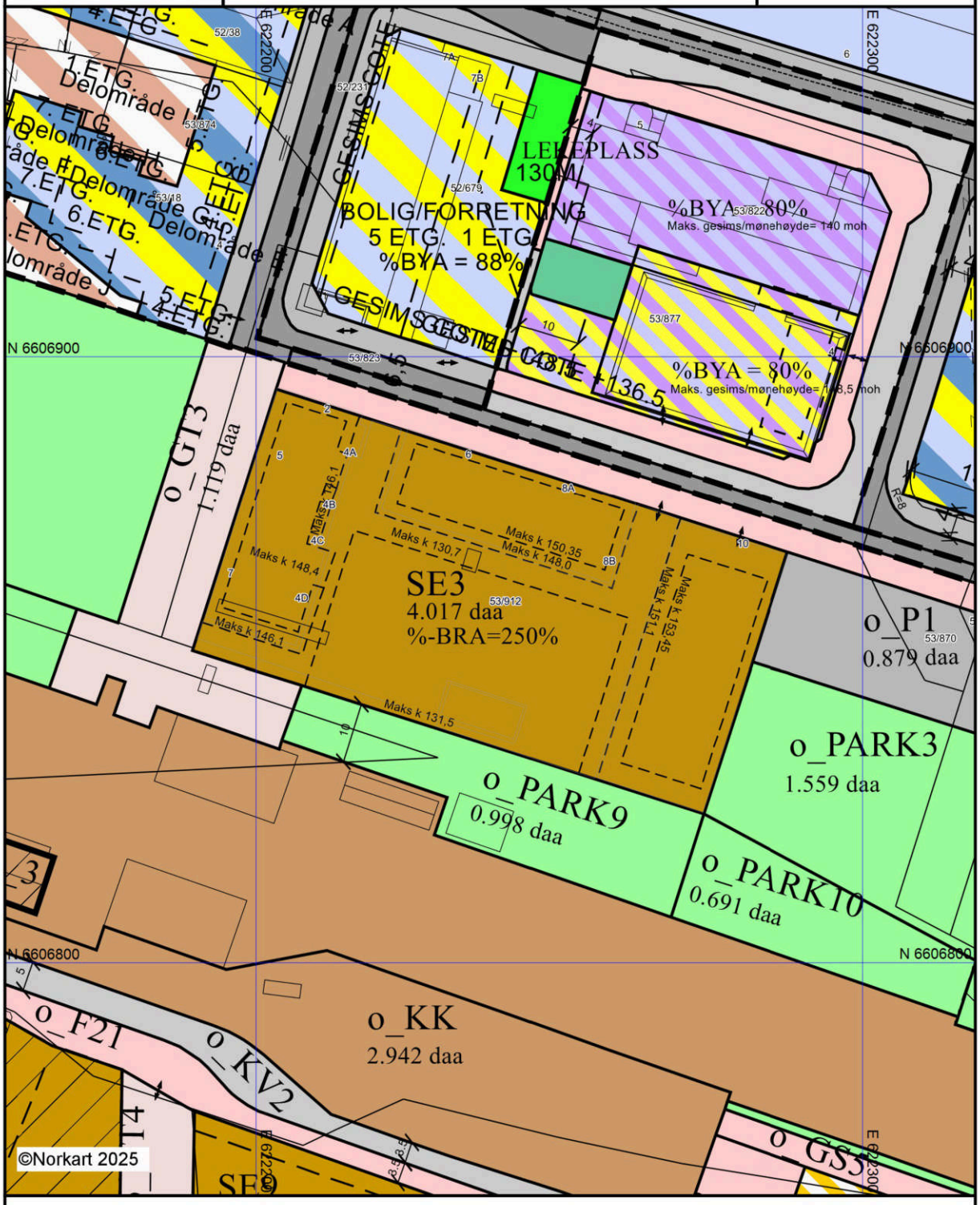
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 53/912/0/63
Adresse: Møllegata 4C
Utskriftsdato: 14.01.2025
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 forretning
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m
- Hotell med tilhørende anlegg
- Annet byggeområde
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Parkeringsplass
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Fellesareal for garasjer
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan PBL 2008

- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Sentrumsformål
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning/kontor
- Forretning/kontor
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Kollektivknutepunkt
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Parkeringshus/-anlegg
- Park
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastn
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

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 soleksponert 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.

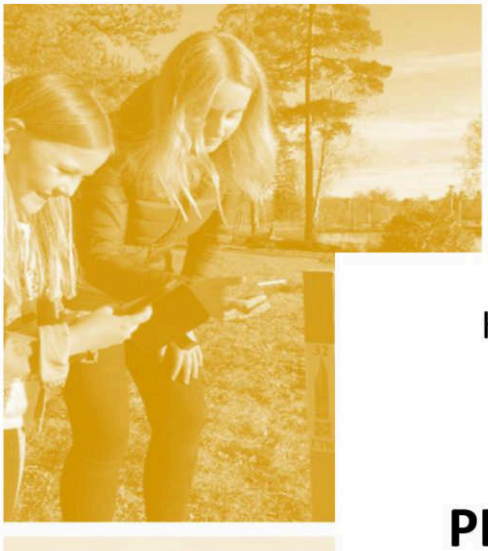
§ 11.2 Tiltak innenfor og utenfor planområdet

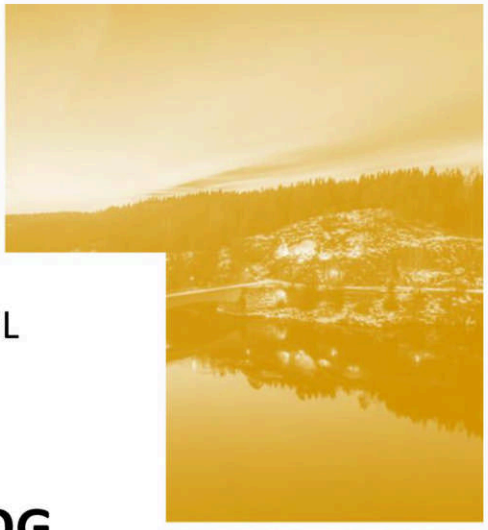
a) Tiltak på fylkesvei 128, Osloveien, skal være godkjent av Statens vegvesen eller aktuell vegmyndighet før det gis igangsettingstillatelse for tiltaket.

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.





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

Utskriftsdato: 14.01.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	53	**Bruksnr.**	912	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	63
Adresse	Møllegata 4C, 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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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** 14 m^2 **KPHensynsonenavn** H820_2 **KPGjennomføring** Omforming
	Delareal 4 017 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** SF2-1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

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** 4 017 m^2 **Formål** Sentrumsformål **Feltnavn** BS

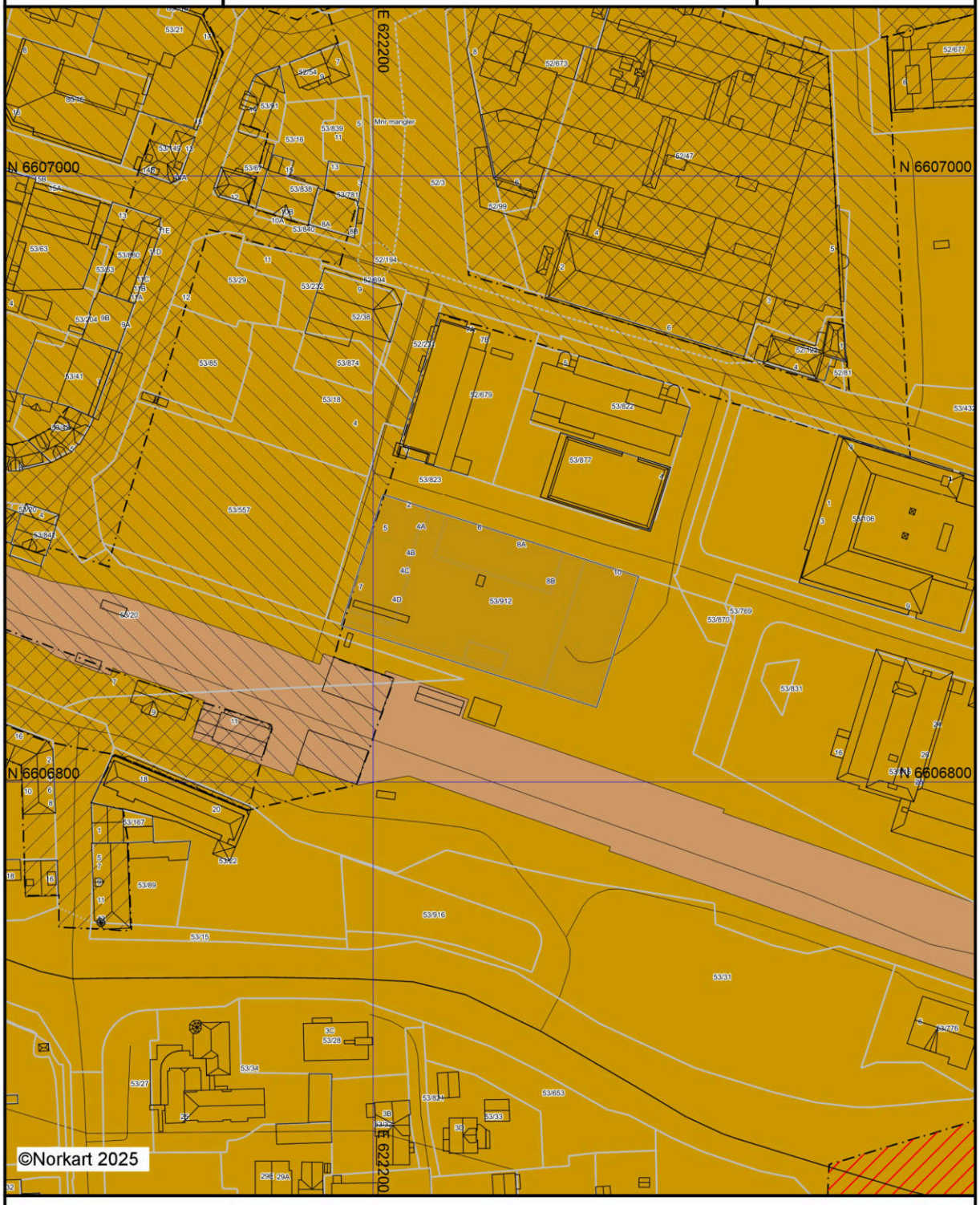
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 53/912/0/63
Adresse: Møllegata 4C
Utskriftsdato: 14.01.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



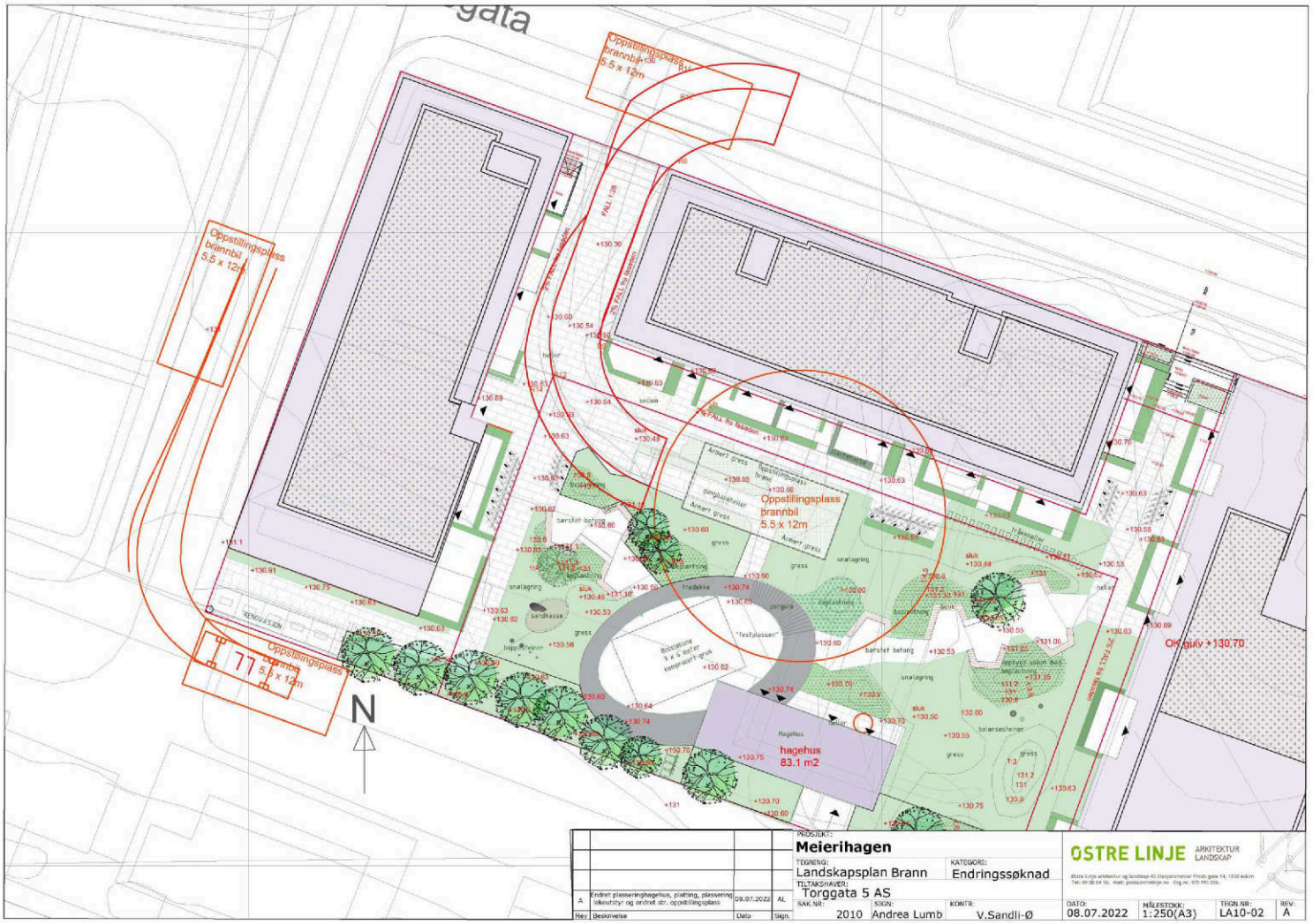
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

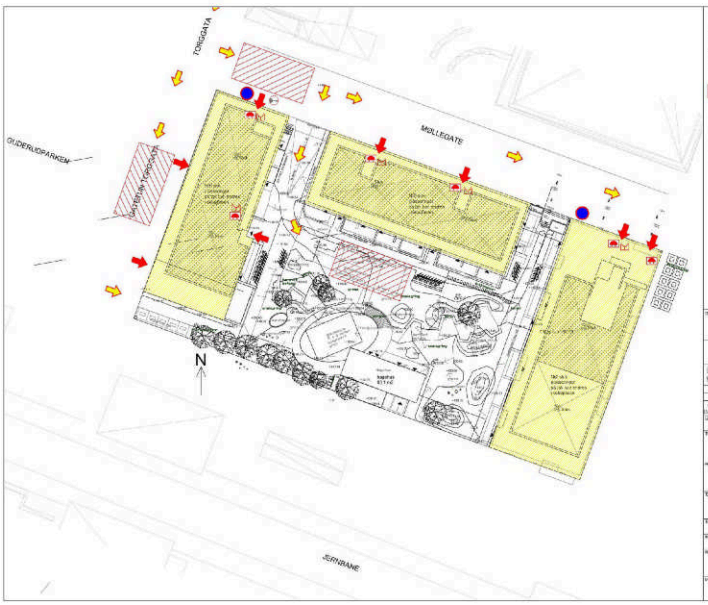
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



				PROSJEKT: Meierihagen			OSTRE LINJE ARKITEKTUR LANDSKAP	
				TEGNING: Landskapsplan Brann	KATEGORI: Endringssøknad			
				TILTAKSHAVER: Torggata 5 AS				
A	Endret plasseringhagehus, platting, plassering lekeutstyr og endret str. oppstillingsplass	08.07.2022	AL	SAK.NR: 2010	SIGN: Andrea Lumb	KONTR: V.Sandli-Ø	DATO: 08.07.2022	MÅLESTOKK: 1:250(A3)	TEGN.NR: LA10-02	REV: A
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.							



Tegnforklaring

BRANNTEKNISK SYSTEM MED KRAV TIL BRANNCELLEOPPDELENDE BYGNINGSDELER OG BRANNMOTSTAND

BRANNKONSEPT SKAL SES I SAMMENHENG MED BRANNKONSEPT

- Dagsone/ Brannrom
- Aktivisert Brannrom
- Nødutgang
- Oppstillingsplass for brannvesen
- Brannsentral/tilsyn
- Røykdetektor/utløser
- Manuell utløsning
- Brannalarm

HAUGERUD VIKEBY AS

IG

LYDERKLASSFILER FRA ARKITEKT MOTTATT 12.05.2021

A	12.05.21	Lyd endring. Revidert tegning	JOA
Rev.	Dato	Endringen gjelder	Sign.

XX

MELLOMHAGEN – LYSVLIKKEL 5 ASKIM

BRANNTEGNING SITUASJONSPLAN

Tegnet av	Kontrollert av		Dato
JOA	KJ	RK	18.05.21
Arc. prosj.nr.	Prosj.nr.		Størrelse
W220	4000 Situasjonsplan		A1/A3

Rev.

www.rjprosjekt.no

Målestokk	Type	Dok. nr.	Rev.
A1=1:200 A3=1:400	Br	Br-C-40-01	A



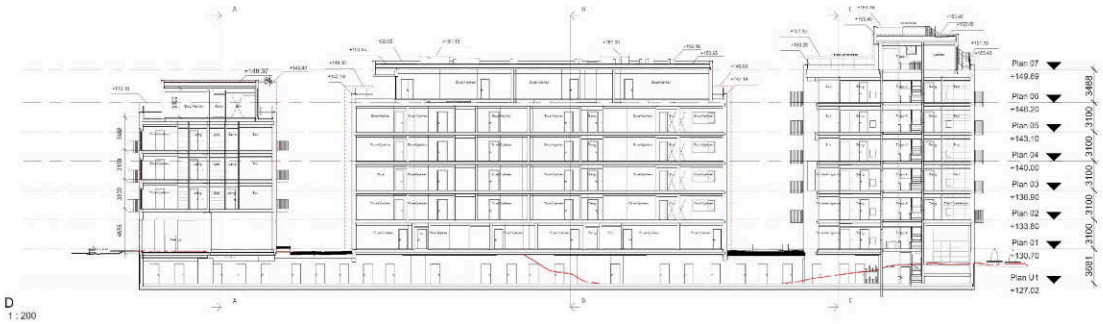
A
1 : 200



B
1 : 200



C
1 : 200



D
1 : 200

Type A3.41.00.003 B
Use Snitt Rammesøknad

A3 BYGGESØKNAD

ARK	
RIB	
RIE	
RIR	
RIV	
RIBr	
RIAK	
LARK	
RIM	

Torggata 5 AS

Meierihagen

HILLE MELBYE
RAW | ESTER

Snitt Rammesøknad

CT AMGA	MGA	CT
Da. 15.12.2020	Mi. 1:200	Format A1

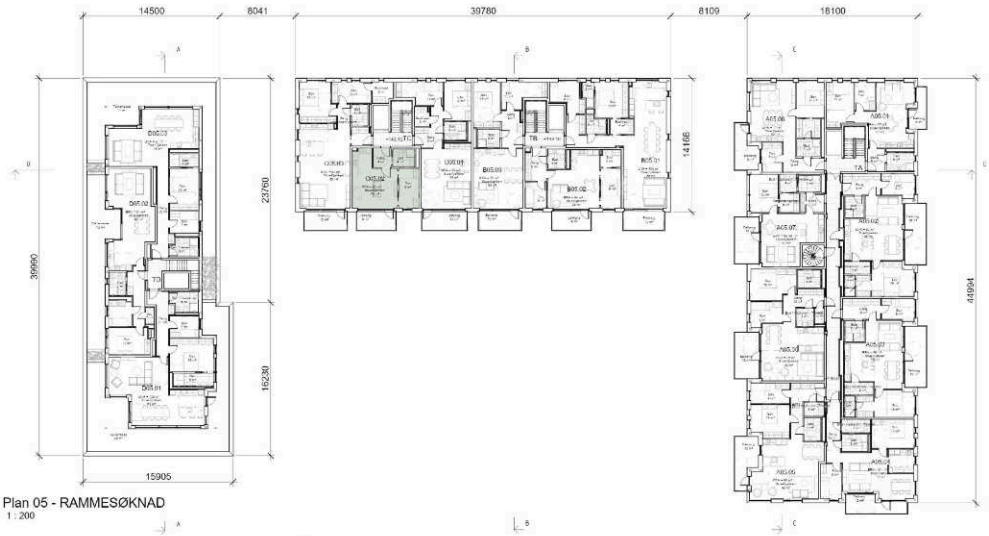
Jobb. 4944 Fagfelt. Typologi. Plan. Løpenr. A3.41.00.003 Rev. B



Plan 04 - RAMMESØKNAD
1 : 200

Leiligheter inntil 50m² BRA

	Plan 1	Plan 2	Plan 3	Plan 4	Plan 5	Plan 6	Plan 7	
Ikke tilgjengelig	7	2	2	3	0	0	0	14
Tilgjengelig	0	5	5	4	1	0	0	15
	7	7	7	7	1	0	0	29



Plan 05 - RAMMESØKNAD
1 : 200

A3.10.00.05 B
Plan 04 og 05

A3 BYGGESØKNAD

ARK
RIB
RIE
RIR
RIV
RIBY
RIAK
LARK
RIM

Torggata 5 AS

Meierihagen

HILLE MELBYE
RAK ARKITEKTER

Plan 04 og 05

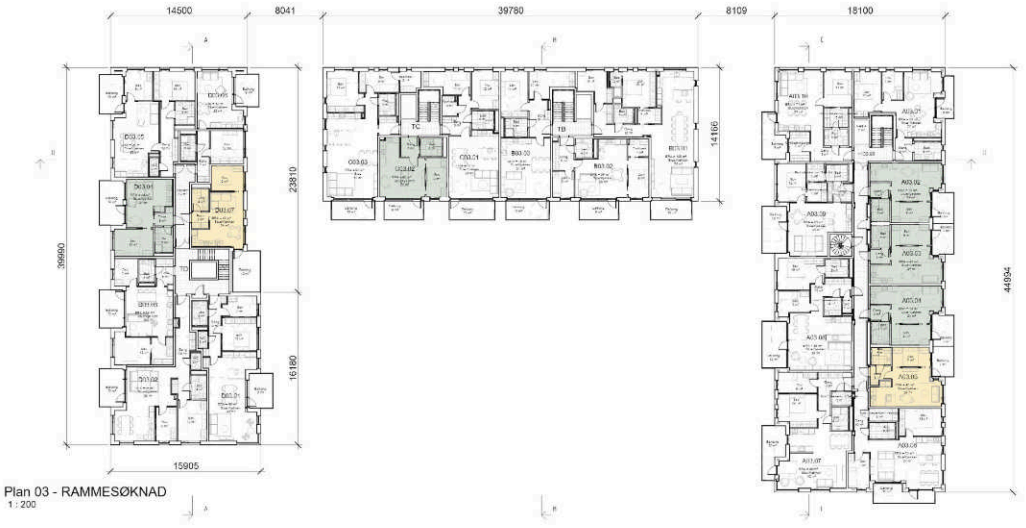
MGA	CFT	FF
15.12.2020	1:200	A1
4944	A3.10.00.05	B



Plan 02 - RAMMESØKNAD
1 : 200

Leiligheter inntil 50m² BRA

	Plan 1	Plan 2	Plan 3	Plan 4	Plan 5	Plan 6	Plan 7	
Ikke tilgjengelig	7	7	7	6	0	0	0	14
Tilgjengelig	0	0	0	1	1	0	0	11
	7	7	7	7	1	0	0	25



Plan 03 - RAMMESØKNAD
1 : 200

A3.10.00.04 B
Plan 02 og 03

A3 BYGGESØKNAD

ARK
RIB
RIE
RIR
RIV
RIBY
RIAK
LARK
RIM

Torggata 5 AS

Meierihagen

HILLE MELBYE
RAK | ETTER

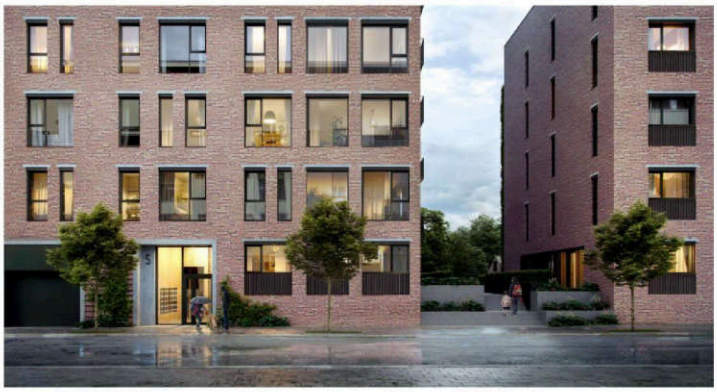
Plan 02 og 03

MGA | OFT | FF

15.12.2020 1:200 | A1

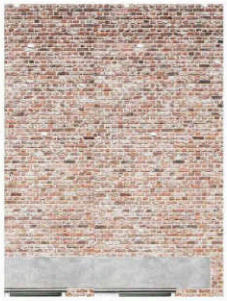
4944 | A3.10.00.04 | B

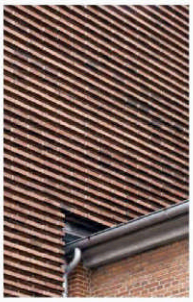







5

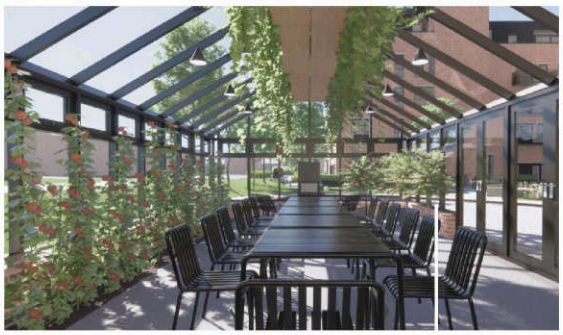







24









Fasade Nord - Rammesøknad
1 : 200



Fasade Øst - vestblokka
1 : 200



Fasade Sør
1 : 200



Fasade Vest - vestblokka
1 : 200



Fasade Vest - østblokka
1 : 200



Fasade Øst - østblokka
1 : 200



Fasade Øst - nordblokka
1 : 200



Fasade Vest - nordblokka
1 : 200

A3.40.00.001 B
Fasader - Rammesøknad

A3 BYGGESØKNAD

ARK
RIB
RIE
RIR
RIV
RIBr
RIAK
LARK
RIM

Torggata 5 AS

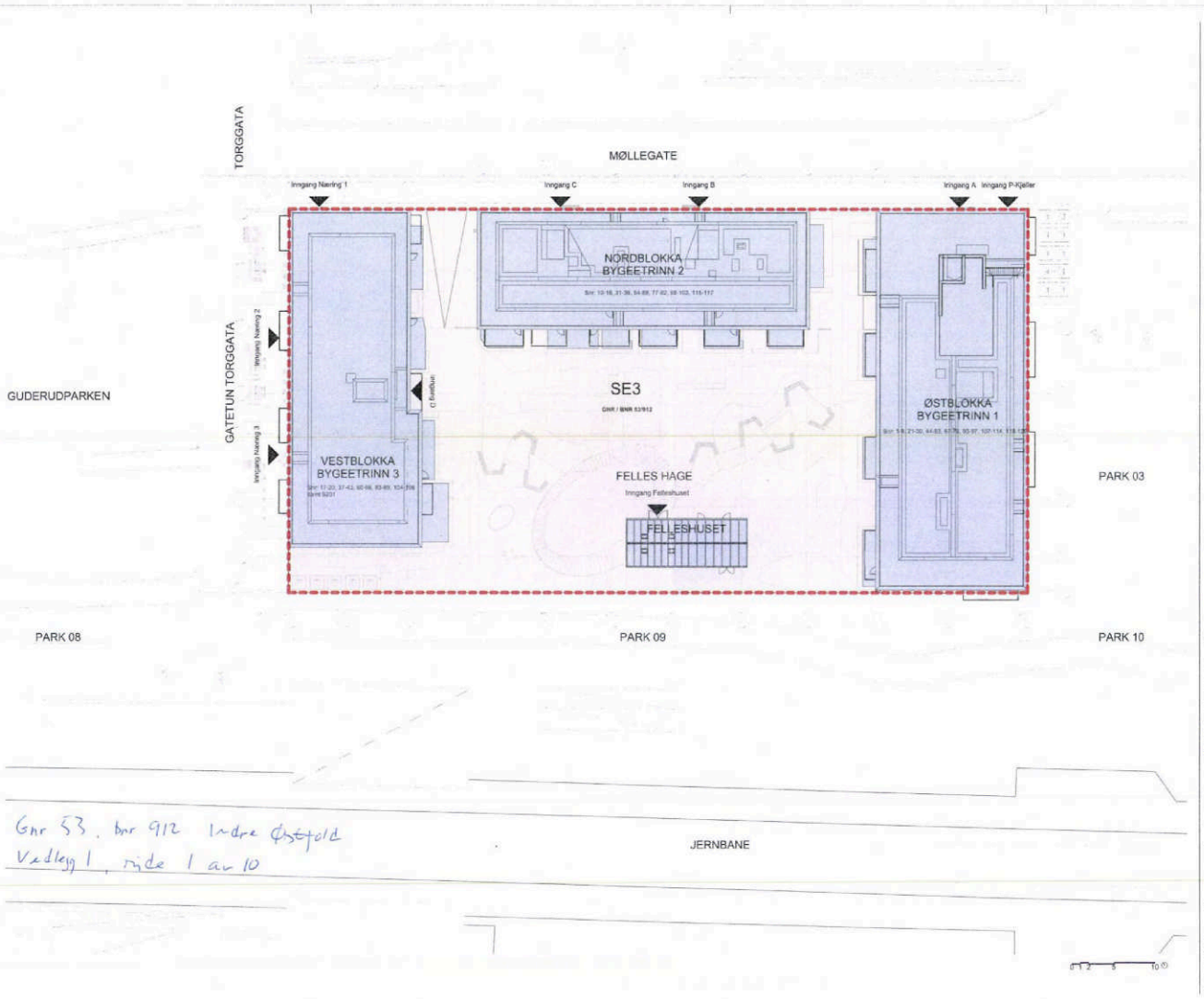
Meierihagen

HILLE MELBYE

Fasader - Rammesøknad

MGA / KM | MGA | CT
15.12.2020 1:200 | A1

4944 A3.40.00.001 B



Gnr 53, bnr 912 Indre Østfold
Vedlegg 1, side 1 av 10

A5.80.00.001
Situasjonsplan
Seksjonering

A5 ARBEIDSTEGNINGER

ARK
RIB
RIE
RIR
RIV
RIBv
IARK
LARK
RIM

Torggata 5 AS

Meierihagen

53/912

HILLE MELBYE

Situasjonsplan Seksjonering

CT/MGA MGA CT

14.11.2022 1:200 A1

4544 A5.80.00.001



Seksjonering

- Bolig
- Felles
- Næring

A5.B0.01.001 A
Plan 01 - Seksjonering

A0 ARBEIDSTEGNINGER

Torggata 5 AS

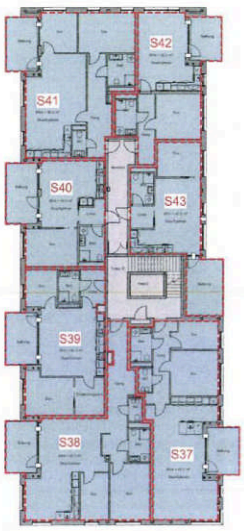
Moienhagen

HILLE MULBYE

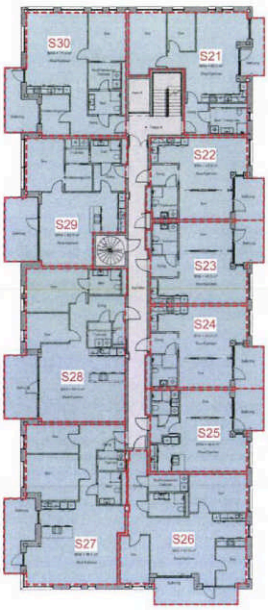
Plan 01 - Seksjonering

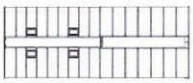
A5.B0.01.001 A

Gnr 53, Bnr 912 Indre Østfold
Vedlegg 1, side 2 av 10









Seksjonering

Bolig

Felles

A5.80.02.001 A

Plan 02 - Seksjonering

A5 ARBEIDSTEGNINGER

Torggata 5 AS

Meierhagen

HILLE HELBYE

Plan 02 - Seksjonering

A5.80.02.001 A

Gnr 53, Bnr 912 Indre Østfold

Vedlegg 1, side 3 av 10



Seksjonering

Bolig

Felles

A5.80.03.001 A

Plan 03 - Seksjonering

A5 ARBEIDSTEGNINGER

Torggata 5 AS

Meierihagen

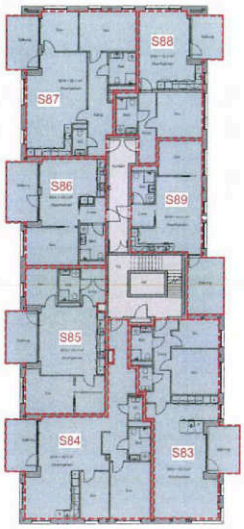
HILLE MELBYE

Plan 03 - Seksjonering

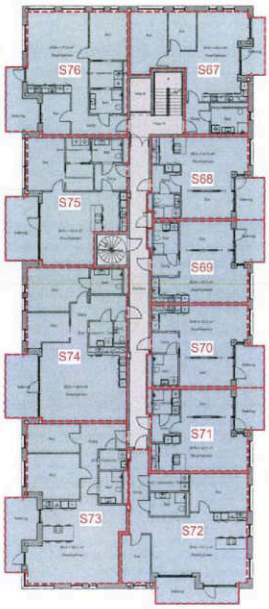
A5.80.03.001 A

Gnr 53, Bnr 912 Indre Østfold

Vedlegg 1, side 4 av 10







Seksjonering

Bolig

Felles

AS.80.04.001 A

Plan 04 - Seksjonering

AS ARBEIDSTEGNINGER

Torggata 5 AS

Meierihagen

Plan 04 - Seksjonering

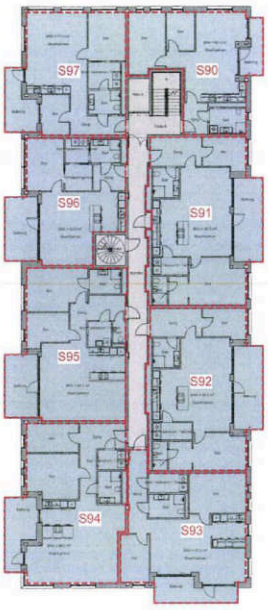
AS.80.04.001 A

Gnr. 53, Bnr 912 Indre Østfold

Vedlegg 1, side 5 av 10







Seksjonering

Bolig

Felles

A5.80.05.001 B

Plan 05 - Seksjonering

AS ARBEIDSTEGNINGER

Torggata 5 AS

Meerhagen

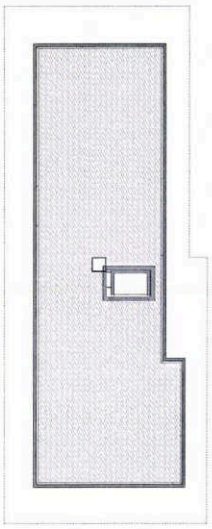
HILLE HELBYE

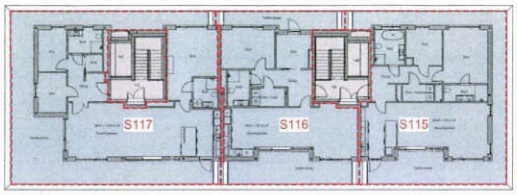
Plan 05 - Seksjonering

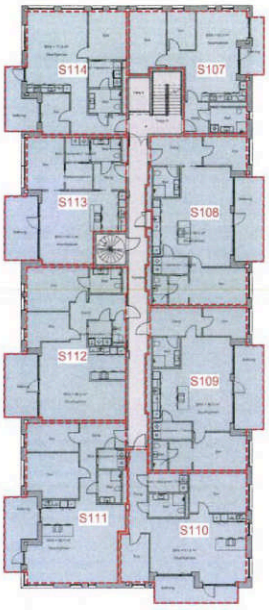
A5.80.05.001 B

Gnr 53, Bnr 912 Indre Østfold

Vedlegg 1, side 6 av 10







Seksjonering

Bolig

Felles

A5.80.06.001 B

Plan 06 - Seksjonering

A5 ARBEIDSTEGNINGER

Torggata 5 AS

Meierhagen

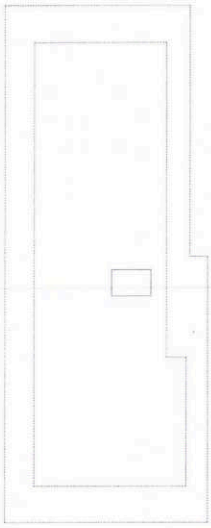
HILLE MELBYE

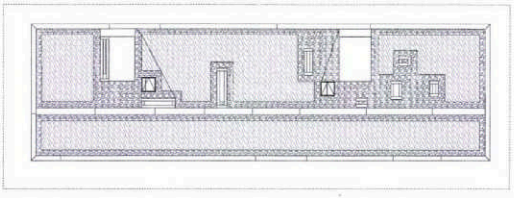
Plan 06 - Seksjonering

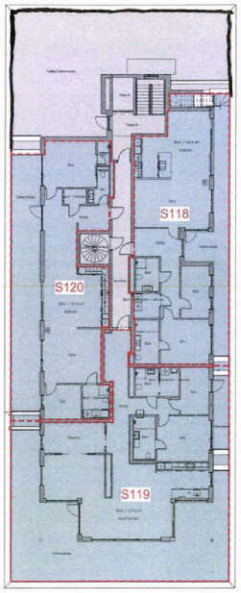
A5.80.06.001 B

Gnr. 53, Bnr 912 Indre Østfold

Vedlegg 1, side 7 av 10







Søksjonering

Bolig

Felles

A5.80.07.001 B

Plan 07 - Søksjonering

AS ARBEIDSTEGNINGER

Torggata 5 AS

Meierhagen

HILLE HELSVIK

Plan 07 - Søksjonering

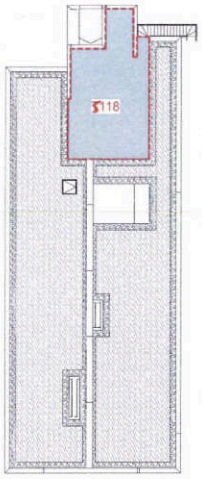
A5.80.07.001 B

Gnr 53, Bnr 912 Indre Østfold

Vedlegg 1, side 8 av 10

Seksjonering

Bolig



A5.80.07.002 A

Plan 05 - Seksjonering

A3 ARBEIDSTEGNINGER

Torggata 5 AS

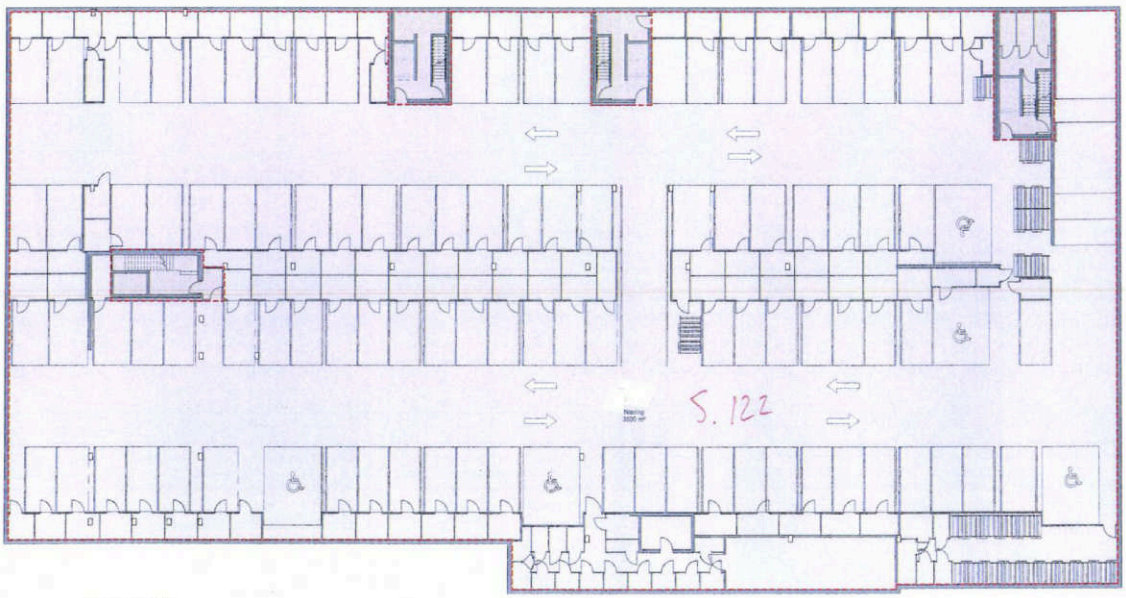
Meierihagen

Plan 05 - Seksjonering

A5.80.07.002 A

Gnr. 53, Bnr 912 Indre Østfold

Vedlegg 1, side 9 av 10



Plan U1
1:100

Seksjonering
Felles
Næring

AS.80.U1.001
Plan U1 - Seksjonering

AS ARBEIDSTEGNINGER

Torggata 5 AS

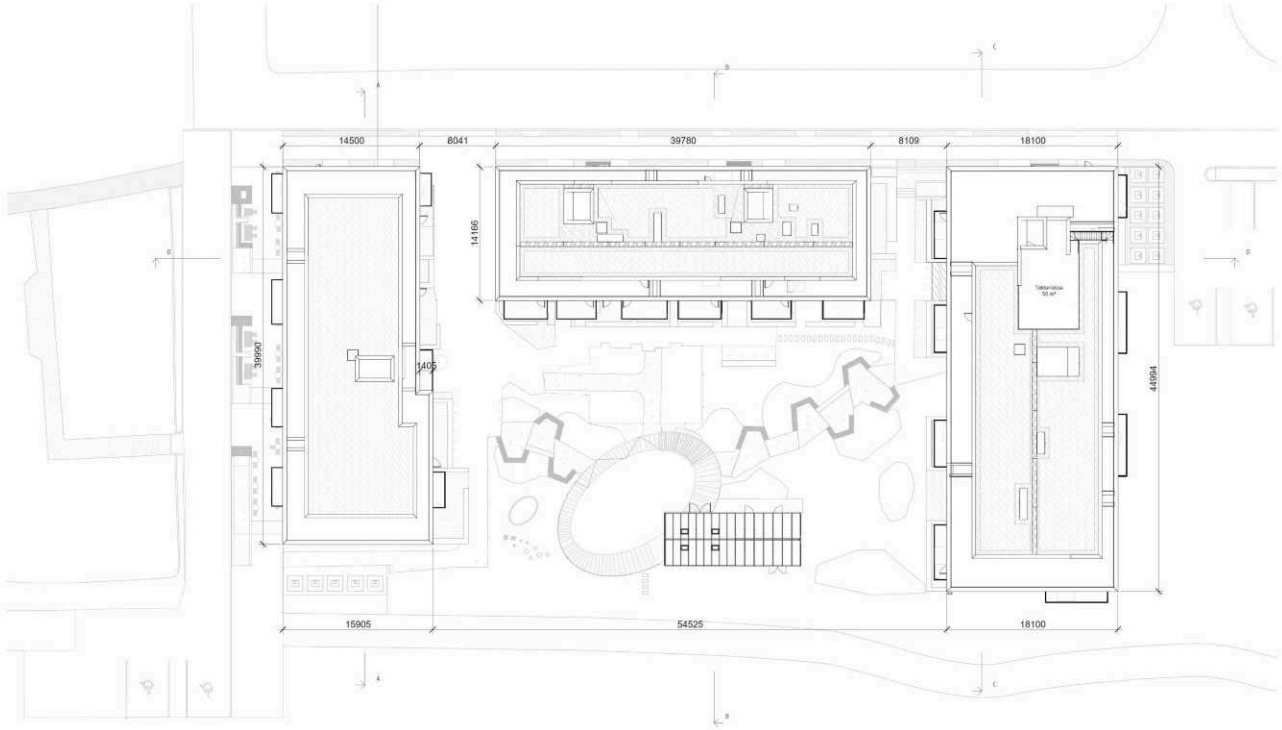
Molerhagen

Plan U1 - Seksjonering

AS.80.U1.001

Gnr. 53, bnr. 912 Indre Østfold

Vedlegg 1, side 10 av 10



A3.10.00.07 B

Takplan

Rev.	Beskrivelse	Tegn.	Kontr.	Dato
B	Generell oppdatering med revisjonsskyer	MG	KS	13.05.2022
A	Endringsskisser	PF	KS	10.05.2022

A3 BYGGESØKNAD

ARK
RIB
RIE
RIR
RIV
RIBr
IARK
LARK
RIM

Torggata 5 AS

Meierihagen

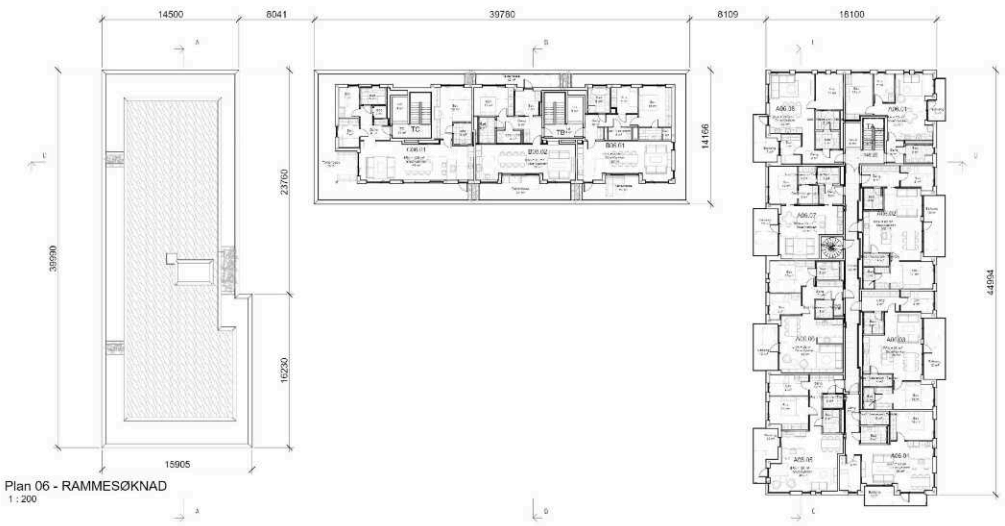
HILLE MELBYE ARKITEKTER

Takplan

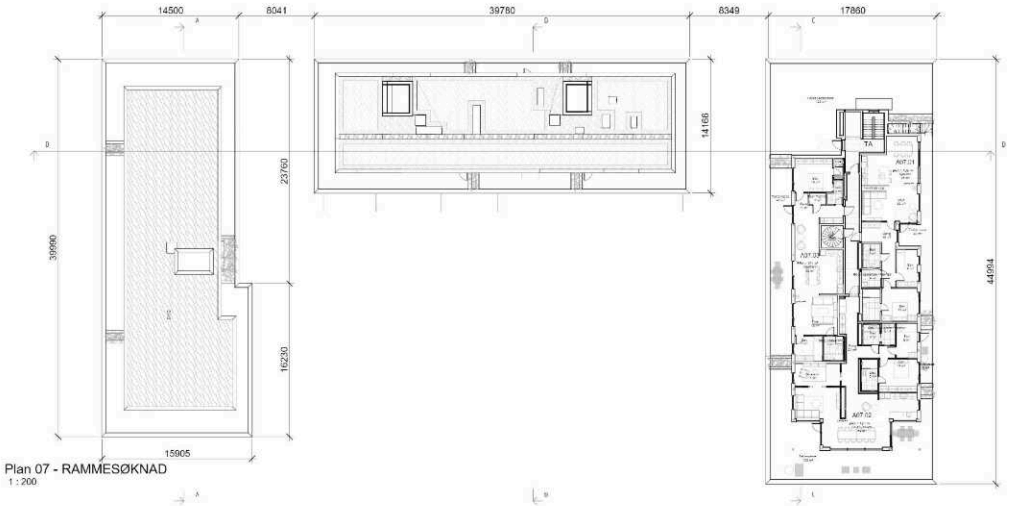
Tegn.	Kontr.	Godk.
MGA	CFT	PF

Dato	Målestokk
15.12.2020	1:200 A1

Tegnenr.	Tegnr.	Rev.
4544	A3.10.00.07	B



Plan 06 - RAMMESØKNAD
1 : 200



Plan 07 - RAMMESØKNAD
1 : 200

A3.10.00.06 B
Plan 06 og 07

A3 BYGGESØKNAD

ARK
RIB
RIE
RIR
RIV
RIBY
RIAK
LARK
RIM

Torggata 5 AS

Meierihagen

HILLE MELBYE

Plan 06 og 07

MGA CFT FF

15.12.2020 1:200 A1

4944 A3.10.00.06 B

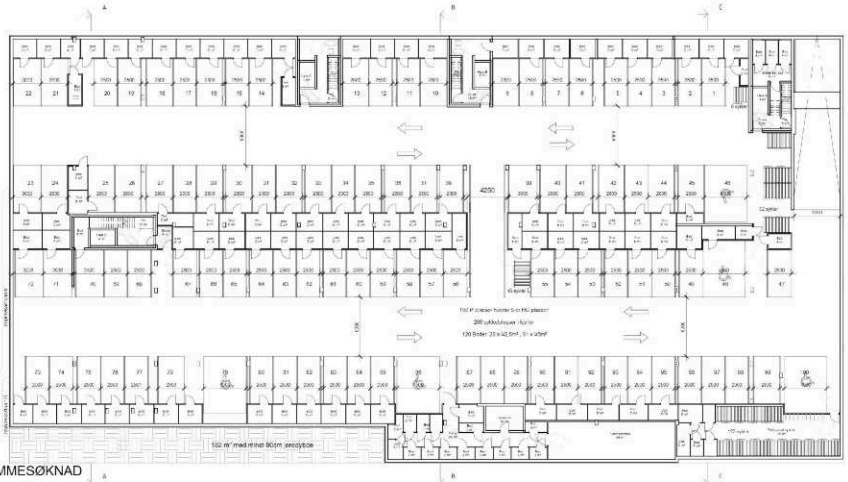

Stallgata
N
hagehus
83.1 m2
Ok gulv +130.70
RENOVASJON
2% FALL fra bygget
2% FALL fra bygget
2% FALL fra bygget
FALL 1.5%
Arkivert plasseringshagehus, plotting, plassering, sikkerhetstiltak og endret str. oppsettingsplass
08.07.2022
AL
Rev
Beskrivelse
Dato
Sign
PROSJEKT
Meierihagen
TEGNING
Landskapsplan
KATEGORI
Endringssøknad
TILTAKSHAVER
Torggata 5 AS
SAK.NR.
2010
KONTR.
V.Sancli-Ø
DATO
08.07.2022
MÅLESTOKK
1:200(A2)
TEGN.NR.
LA1C-001
REV.
A
ØSTRE LINJE
ARKITEKTUR
LANDSKAP



Plan 01 - RAMMESØKNAD
1 : 200

Leiligheter inntil 50m² BRA

	Plan 1	Plan 2	Plan 3	Plan 4	Plan 5	Plan 6	Plan 7	
Ikke tilgjengelig	7	2	2	3	0	0	0	14
Tilgjengelig	0	5	5	4	1	0	0	15
	7	7	7	7	1	0	0	29



Plan U1 - RAMMESØKNAD
1 : 200

A3.10.00.03 B
Plan U1 og 01

A3 BYGGESØKNAD

ARK
RIB
RIE
RIR
RIV
RIBY
RIAK
LARK
RIM

Torggata 5 AS

Meierihagen

HILLE MELBYE
RAK ARKITEKTER

Plan U1 og 01

MCA	OFT	FF
15.12.2020	1:200	A1
4944	A3.10.00.03	B

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250007
Vår referanse: 3656381/25561285
Bestilling: C3 2025-01-20 (4) 60

Dato
20.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
109559	200	31.1.2023	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3118 INDRE ØSTFOLD	53	912	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Attestert kopi av dok.nr. 2023/109559/200
Uthentet 2025-01-20 10:02
Kartverket

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613706089
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920123899	INDRE ØSTFOLD KOMMUNE	Postboks 34, 1861 TRØGSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
998990505	TORGGATA 5 AS		c/o Karlander Invest, Postboks 1785 Vika, 0122 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3014	53	912

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3014	53	912	0	1	43 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	2	43 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	3	43 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	4	43 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	5	81 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	6	89 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	7	72 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	8	63 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	9	71 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	10	70 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	11	32 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	12	48 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	13	68 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	14	72 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	15	41 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	16	88 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	17	59 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	18	60 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	19	62 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 109559 Tinglyst: 31.01.2023
STATENS KARTVERK

Attestert kopi av dok.nr. 2023/109559/200
Uthentet 2025-01-20 10:02
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3014	53	912	0	20	56 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	21	65 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	22	43 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	23	43 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	24	43 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	25	43 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	26	81 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	27	89 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	28	86 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	29	63 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	30	71 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	31	108 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	32	64 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	33	75 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	34	80 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	35	45 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	36	92 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	37	82 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	38	85 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	39	64 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	40	44 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	41	80 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	42	52 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	43	43 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	44	65 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	45	43 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	46	43 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	47	43 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	48	43 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	49	81 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	50	89 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	51	86 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	52	63 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei

Attestert kopi av dok.nr. 2023/109559/200
Uthentet 2025-01-20 10:02
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3014	53	912	0	53	71 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	54	108 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	55	64 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	56	75 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	57	80 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	58	45 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	59	92 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	60	82 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	61	85 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	62	64 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	63	44 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	64	80 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	65	52 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	66	43 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	67	65 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	68	43 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	69	43 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	70	43 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	71	43 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	72	81 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	73	89 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	74	86 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	75	63 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	76	71 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	77	108 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	78	64 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	79	75 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	80	80 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	81	45 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	82	92 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	83	82 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	84	85 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	85	64 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei

Attestert kopi av dok.nr. 2023/109559/200
Uthentet 2025-01-20 10:02
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3014	53	912	0	86	44 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	87	80 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	88	52 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	89	43 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	90	65 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	91	90 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	92	86 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	93	81 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	94	89 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	95	86 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	96	63 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	97	71 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	98	108 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	99	64 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	100	75 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	101	80 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	102	45 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	103	92 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	104	106 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	105	81 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	106	97 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	107	65 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	108	90 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	109	86 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	110	81 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	111	89 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	112	86 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	113	63 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	114	71 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	115	90 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	116	81 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	117	105 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	118	105 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei

Attestert kopi av dok.nr. 2023/109559/200
Uthentet 2025-01-20 10:02
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3014	53	912	0	119	137 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	120	101 / 12319	Boligseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	121	263 / 12319	Næringsseksjon	Nei	Nei
3014	53	912	0	122	3600 / 12319	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
INDRE ØSTFOLD	PB 34, 1861 TRØGSTAD	JAN AASDALEN

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Torggata 5 AS	998 990 505	Helge.aamoth@obos.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Co/Karlaner Invest, PB. 1785 Vika	0122	Oslo	98837212

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3014	Indre Østfold	53	912	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
998 990 505	Torggata 5 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	43		13	B	68		25	B	43		37	B	82		49	B	81	
2	B	43		14	B	72		26	B	81		38	B	85		50	B	89	
3	B	43		15	B	41		27	B	89		39	B	64		51	B	86	
4	B	43		16	B	88		28	B	86		40	B	44		52	B	63	
5	B	81		17	B	59		29	B	63		41	B	80		53	B	71	
6	B	89		18	B	60		30	B	71		42	B	52		54	B	108	
7	B	72		19	B	62		31	B	108		43	B	43		55	B	64	
8	B	63		20	B	56		32	B	64		44	B	65		56	B	75	
9	B	71		21	B	65		33	B	75		45	B	43		57	B	80	
10	B	70		22	B	43		34	B	80		46	B	43		58	B	45	
11	B	32		23	B	43		35	B	45		47	B	43		59	B	92	
12	B	48		24	B	43		36	B	92		48	B	43		60	B	82	
Sum tellere:		39 18				Nevner =				1231 9									

Dato	Innsenderens underskrift	
01.11.2022	Ottar Havig	Joakim Fuglerud

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) X hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) X hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) X det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) X seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) X seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) X det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) X rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) X arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) X det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

X Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift	
01.11.2022	Ottar Havig	Joakim Fuglerud

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

X Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Askim, 01.11.2022	Ottar Havig	Ottar Havig
Askim, 01.11.2022	Joakim Fuglerud	Joakim Fuglerud
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3014	INDRE ØSTFOLD	53	912	

Dato	Underskrift	Stempel
26.01.2023		

Dato	Innsenderens underskrift	
01.11.2022	Ottar Havig	Joakim Fuglerud

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

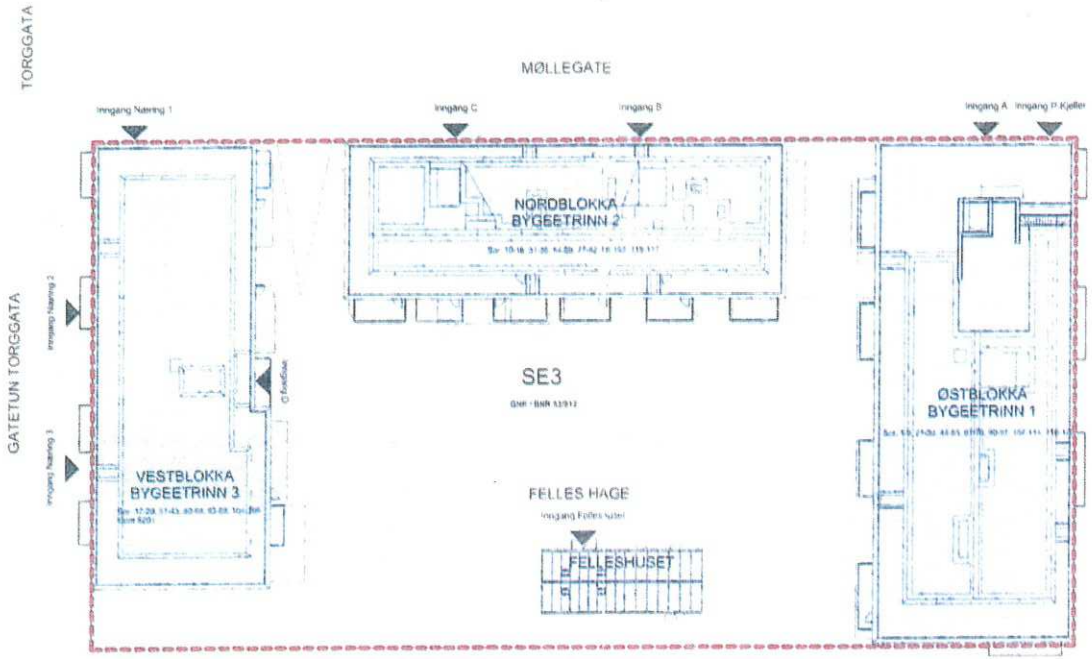
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	85		85	B	64		109	B	86									
62	B	64		86	B	44		110	B	81									
63	B	44		87	B	80		111	B	89									
64	B	80		88	B	52		112	B	86									
65	B	52		89	B	43		113	B	63									
66	B	43		90	B	65		114	B	71									
67	B	65		91	B	90		115	B	90									
68	B	43		92	B	86		116	B	81									
69	B	43		93	B	81		117	B	105									
70	B	43		94	B	89		118	B	105									
71	B	43		95	B	86		119	B	137									
72	B	81		96	B	63		120	B	101									
73	B	89		97	B	71		121	N	263									
74	B	86		98	B	108		122	N	3600									
75	B	63		99	B	64													
76	B	71		100	B	75													
77	B	108		101	B	80													
78	B	64		102	B	45													
79	B	75		103	B	92													
80	B	80		104	B	106													
81	B	45		105	B	81													
82	B	92		106	B	97													
83	B	82		107	B	65													
84	B	85		108	B	90													
Sum tellere:		8401				Nevner =		12319											

Dato	Innsenderens underskrift	
01.11.2022	Ottar Havig	Joakim Fuglerud

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/109559/200
Uthentet 2025-01-20 10:02



A5.80.00.001
Situasjonsplan
Seksjonering

A5 ARBEIDSTEGNINGER

Torggata 5 AS

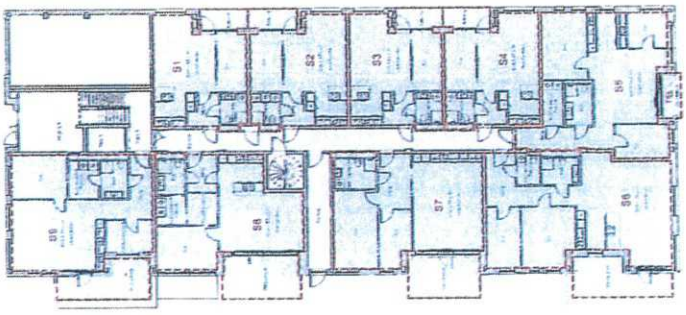
Meienhagen

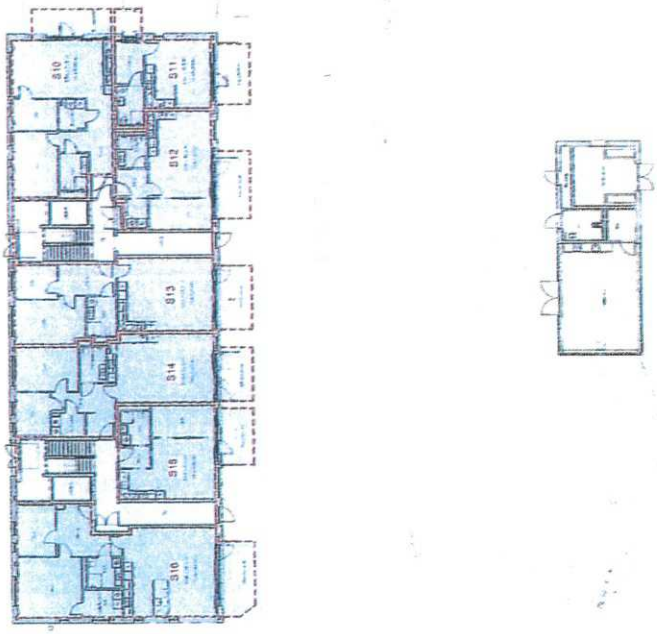
Situasjonsplan Seksjonering

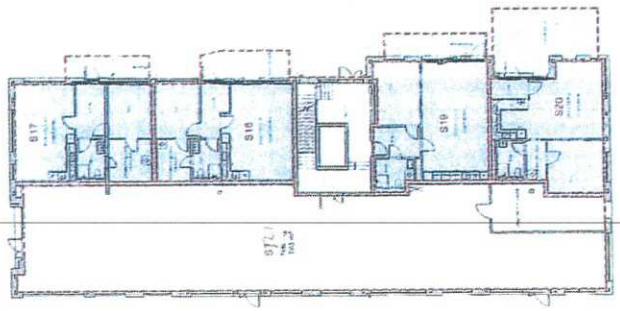
A5.80.00.001

Gnr 53, bnr 1112 Indre Østfold
Vedlegg 1, side 1 av 10

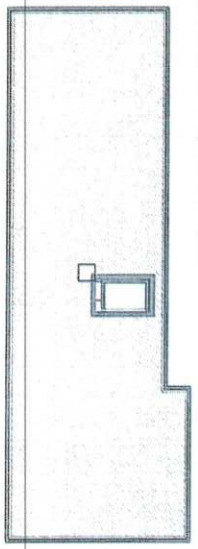


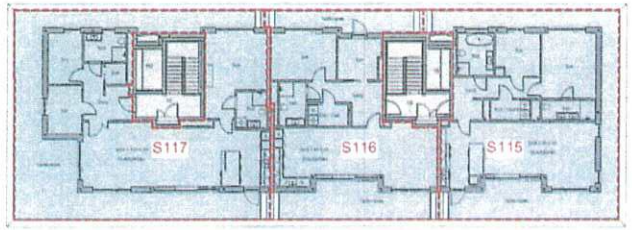


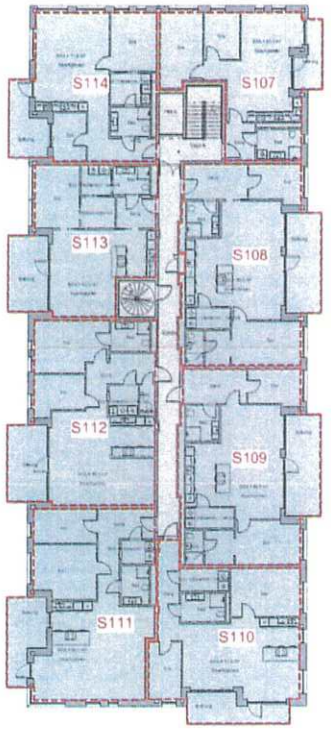




Gnr 53, Bnr 912 Indre Østfold
Vollveien 1, ende 2 av 10

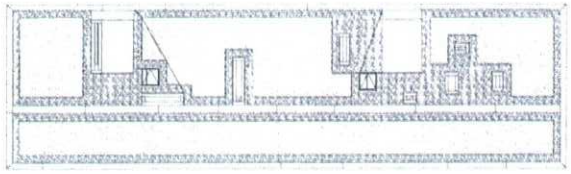


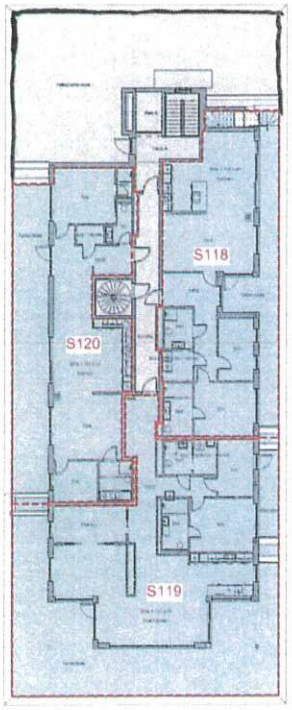






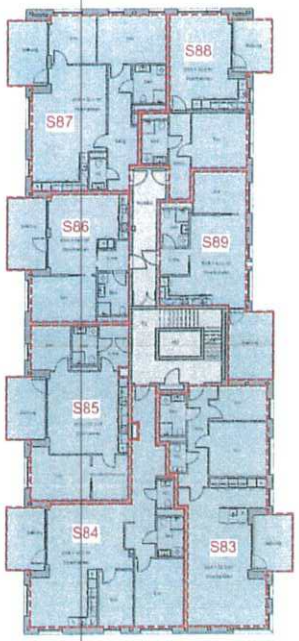
Gnr 53, Bnr 912 Index Ørtefold
Vedlegg 1, side 7 av 10



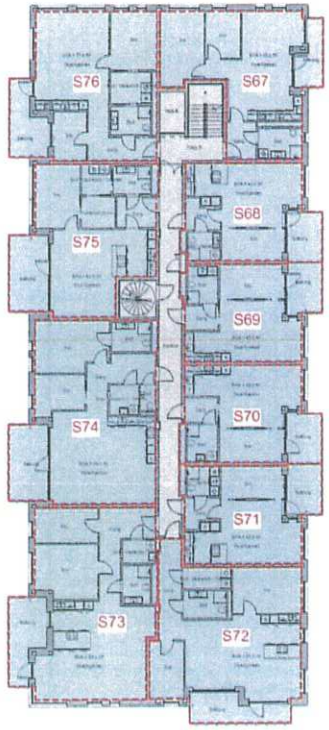




Gnr 53, Bnr 912 Indre Østfold
Vedlegg 1, side 8 av 10







Seksjonering
Bolig
Felles

A5.80.04.001 A
Plan 04 - Seksjonering

A5 ARBEIDSTEGNINGER

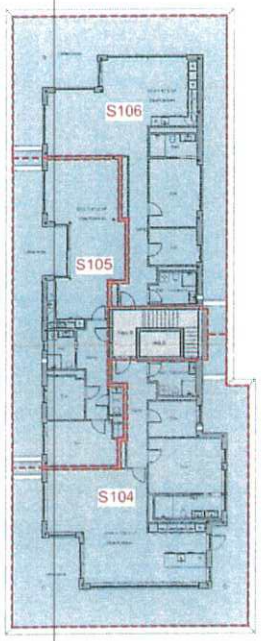
Torggata 5 AS

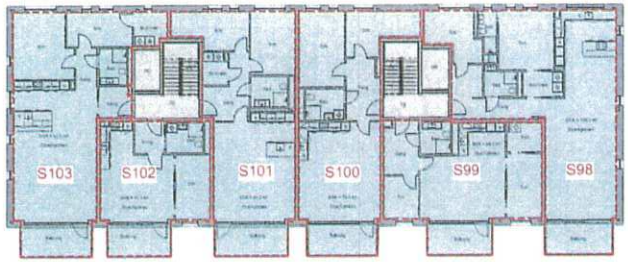
Meierihagen

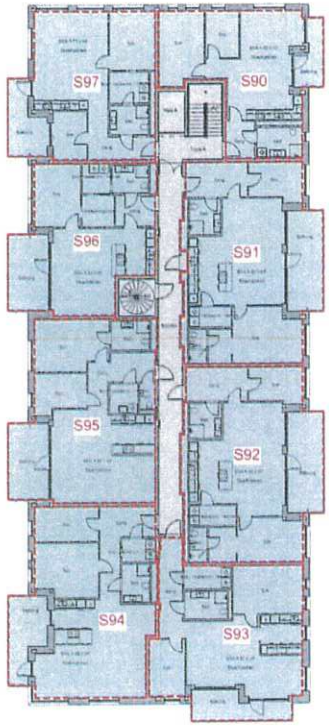
Plan 04 - Seksjonering

A5.80.04.001 A

Gnr 53, Bnr 912 Indre Østfold
Vedlegg 1, side 5 av 10





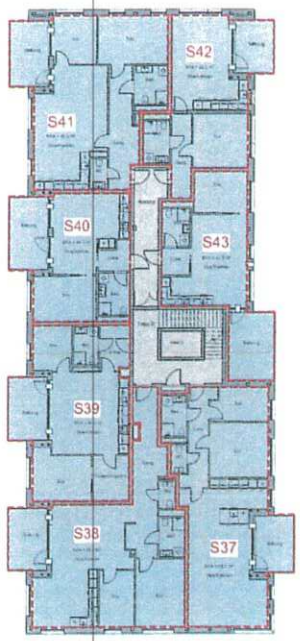


Seksjonering
Bolig
Felles

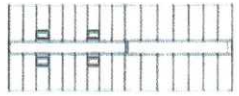
AS 80 05 001 B
Plan 05 - Seksjonering

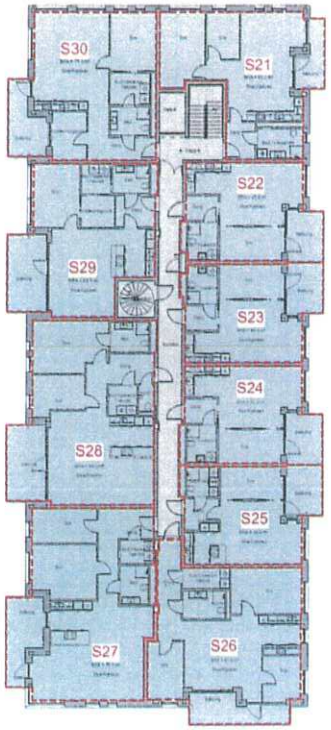


Gnr 53 Bnr 912 Index ønsfold
Vedlegg 1, side 6 av 10



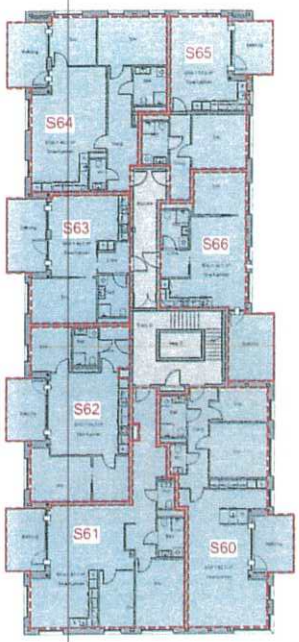




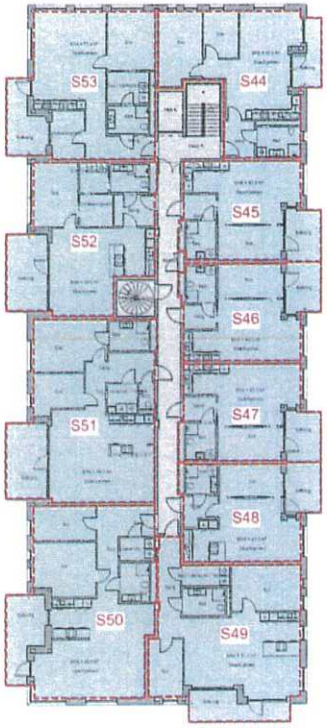


Gnr 53, Bnr 912 Indre Gnetfold
Vedlegg 1, rnde 3 av 10









Seksjonering
Bolig
Felles

A5 80 03 001 A
Plan 03 Seksjonering

A5 ARBE-OSTEGVINGER

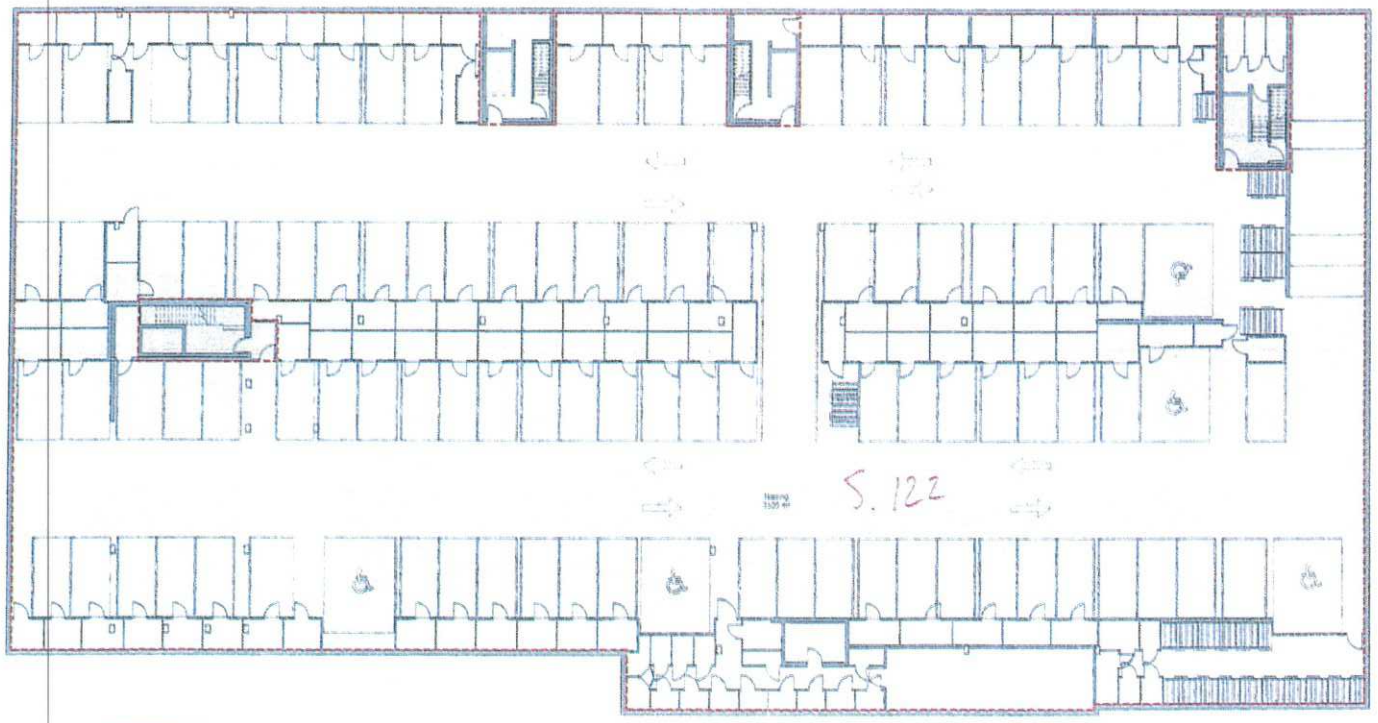
Torggata 5 AS

Meierihagen

Plan 03 Seksjonering

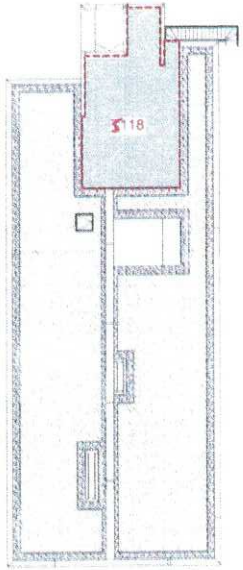
A5 80 03 001 A

Gnr 53, Bnr 912 Indre Østfold
Vedlegg 1, side 4 av 10



Gnr. 53, bnr. 912 Indre Østfold

Vedlegg 1, side 10 av 10

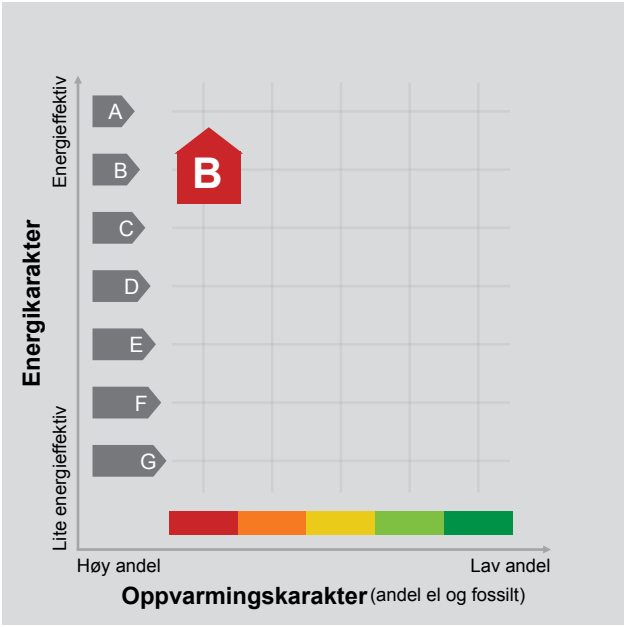




Gnr 53 Bnr 912 Indre Østfold
Vedlegg 1, side 9 av 10

ENERGIATTEST

Adresse	Møllegata 4C
Postnummer	1830
Sted	ASKIM
Kommunenavn	Indre Østfold
Gårdsnummer	53
Bruksnummer	912
Seksjonsnummer	63
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301128791
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-70194
Dato	22.01.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

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:
Møllegata 4C, 1830 Askim
Gnr. 53, Bnr. 912, Snr. 63 og Gnr. 53, Bnr. 912, Snr. 122, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
306250007

Meglerforetak: PrivatMegleren Gamle Oslo

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.
