PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

KRÅKÅSVEIEN 2F

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører og kommune

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Kråkåsveien 2F , 1832 ASKIM
INDRE ØSTFOLD kommune
gnr. 96, bnr. 265, snr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 17.04.2026 **Rapportdato:** 18.04.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2685 **Eiendomsverdi ref nr:** PO1906

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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

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.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen

op@oparnesen.no

950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehusleilighet i 1. etasje med opprinnelse fra 2007.

Parkeringsplass med stikkontakt i felles carport.

Markterrasser på til sammen 33 m².

Boligen består av entrè, gang, bad/wc, bod/teknisk rom, stue/kjøkken og 2 soverom.

I tillegg kommer utvendig bod på 5,4 m².

Det er opplyst om El-tilsyn uten avvik i 2025.

Ny stekeovn i 2025 og ny oppvaskmaskin i 2023.

Eier opplyser at ventilasjonsaggregatet blir reparert i april 2026.

Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

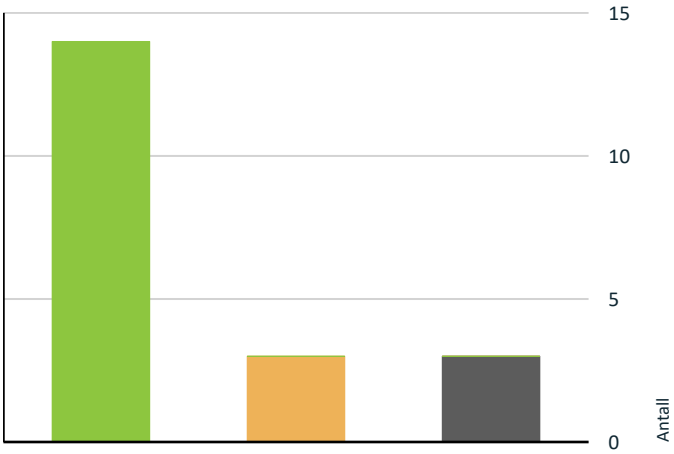
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2007

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Beskrivelse

Rekkehusbebyggelse over 3 etasjer med opprinnelse fra 2007.
Fundamenter og etasjeskiller er av betong. Fasader består av isolert bindingsverk utvendig kledd med panel. Saltak tekket med takstein.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2007.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør med glassfelt fra byggeåret.
Eier opplyser at det trekker noe fra døren vinterstid.

Balkongdør med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2007.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på 27 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Overbygget del på 7,5 m². Utvidet med 10 m² i 2025.
Utstyrt med utelys og stikkontakter.

Overbygget terrasse på 6 m² ved inngangen.
Noe slitasje vurderes som normal bruksslitasje.
Fundamenteringen var ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Det er opplyst at eventuelle skader på rekkverk utbedres av Sameiet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Fliser med varmekabler i entrè.
Gulv for øvrig består av laminat. Belegg i boden.
Det er laminat med gulvvarme i gang og stue/kjøkken.
Vegger og himlinger består av malt betong og malte plater.
Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpte betonggulv på grunnen.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet. Målinger er gjennomført i stue/kjøkken og hovedsoverom.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er pipeløp i stuen og antatt mulig å installere ildsted.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede dører. Det er noe bruksslitasje på døren til boden.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling.
Hull etter tidligere oppheng er tettet med silikon.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Det er målt fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe svakt fall lokalt i dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. Et bad med noe svakt fall blir mindre funksjonelt og med redusert sklisikkerhet på gulvet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

1. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid ble oppnådd i 2022 og tilstandsgrad er derfor, på generelt grunnlag, angitt med TG 2 basert på alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende kompositttvask.
- Speilskap med lys.
- Gulvmontert wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplater.
Nedfelt rustfri oppvaskkum og fliser mellom benk og overskap.
Ett-greps blandebatteri. Benkebelysning.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Nisje for frittstående kjøl og frys.

Eier opplyser om ny stekeovn i 2025 og ny oppvaskmaskin i 2023.
Det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk og det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Eier opplyser at ventilatoren ble reparert i 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med plastrør.
Rørfordelere samt hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjøkkenbenken.
Det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Eier opplyser om nye avløpsrør i kjøkkenbenken i 2025.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit.
Aggregatet er plassert over kjøkkenventilatoren.
Eier opplyser at ventilasjonsaggregatet blir reparert i april 2026.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2007 er plassert i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Varmtvannsberederen er snart 20 år og det er ikke montert automatisk vannstoppventil.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk. Det er ikke behov for utbedringstiltak da berederen fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Fordelingskurser er sikret med 9 automatsikringer og 1 jordfeilautomat.
Til sammen 10 fordelingskurser.
Hovedsikringer og jordfeilbryter for hele anlegget på 32 A.
Fjernavlest måler.
Eier opplyser om El-tilsyn uten avvik november 2025.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

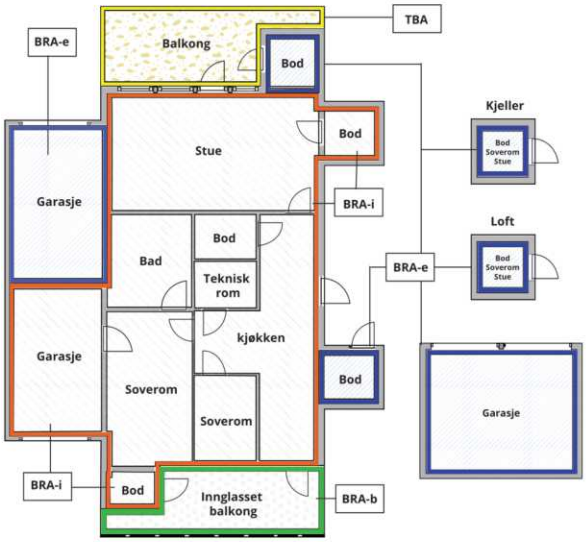
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	71	5		76	33
SUM	**71**	**5**			**33**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, gang, bad/wc, bod/teknisk rom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2	Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder utvendig bod på 5,4 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	67	4

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Martin Drømtorp	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	96	265		33	17000 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Kråkåsveien 2F, 1832 ASKIM

Hjemmelshaver
Drømtorp Martin, Pedersen Martine Vaz

Kommentar
Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Barnevennlig beliggenhet på veletablert boligfelt i Askim.

Adkomstvei
Offentlig og privat vei.

Tilknytning vann
Offentlig via private stikkledninger

Tilknytning avløp
Offentlig via private stikkledninger

Om tomten
Eiet tomt på 17000 m² som tilhører Sameiet.

Parkering
Egen parkeringsplass med stikkontakt i felles carport.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.04.2026	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier	17.04.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.04.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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. 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 fem 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.

• 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/PO1906

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

Dato: 09.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Komplett	Oppdragsnr.	306260082
Addresse	Kråkåsveien 2F		
Postnr.	1832	Sted	ASKIM
Selgers navn	Martin Drømtorp		
Selgers navn	Martine Vaz Pedersen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

7.1.2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

Initialer selger:
M D
M P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bygget ny terrasse

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Meg selv

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

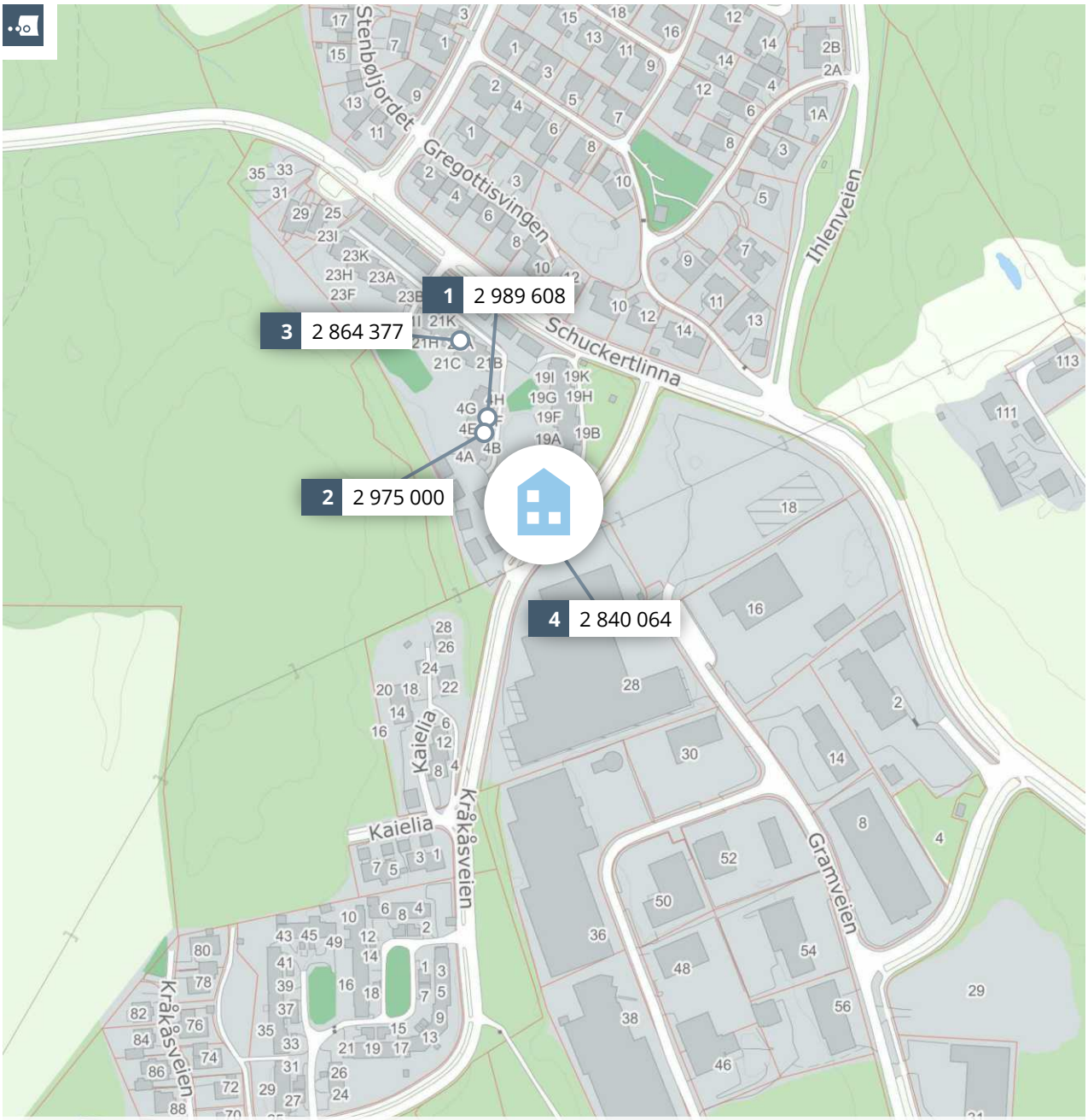
Dato 09.04.2026

Signert av *Martin Drømtorp*

Signert av *Martine Vaz Pedersen*

Initialer selger:
M D
M P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

KRÅKÅSVEIEN 2 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 20.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kråkåsveien 2 F, 1832 ASKIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 96 BNR 265 FNR 0 SNR 33 KOMMUNE 3118 INDRE ØSTFOLD GRUNNKRETS KRÅKÅSEN

Verdivurdert til

2 850 000

38 668	2 888 668	40 685
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	71 m²	5 m²	- m²	33 m²	71 m²	- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	1 985
Formue	18 195
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kråkåsveien 4 F				28.11.2025	2 900 000	**2 950 000**	39 608	2 989 608	**42 709**
	70 m²	2008	1. etg	2 sov						
2	Kråkåsveien 4 D				17.02.2025	2 950 000	**2 975 000**	0	2 975 000	**41 901**
	71 m²	2008	1. etg	2 sov						
3	Schuckertlinna 21 E				30.01.2026	2 850 000	**2 825 000**	39 377	2 864 377	**40 343**
	71 m²	2006	1. etg	2 sov						
4	Kråkåsveien 2 D				12.09.2025	2 850 000	**2 800 000**	40 064	2 840 064	**40 572**
	70 m²	2007	1. etg	2 sov						

En praktisk og hyggelig 3-roms leilighet beliggende i et rolig og veletablert boligområde i Askim. Boligen ligger i 1. etasje og har en god planløsning som passer perfekt for både førstegangskjøpere, små familier eller par.

Leiligheten ble oppført i 2007 og holder en normal god standard med gjennomgående funksjonelle løsninger. Her får du blant annet en romslig stue med åpen kjøkkenløsning, to gode soverom, bad/wc, entré/gang og bod/teknisk rom.

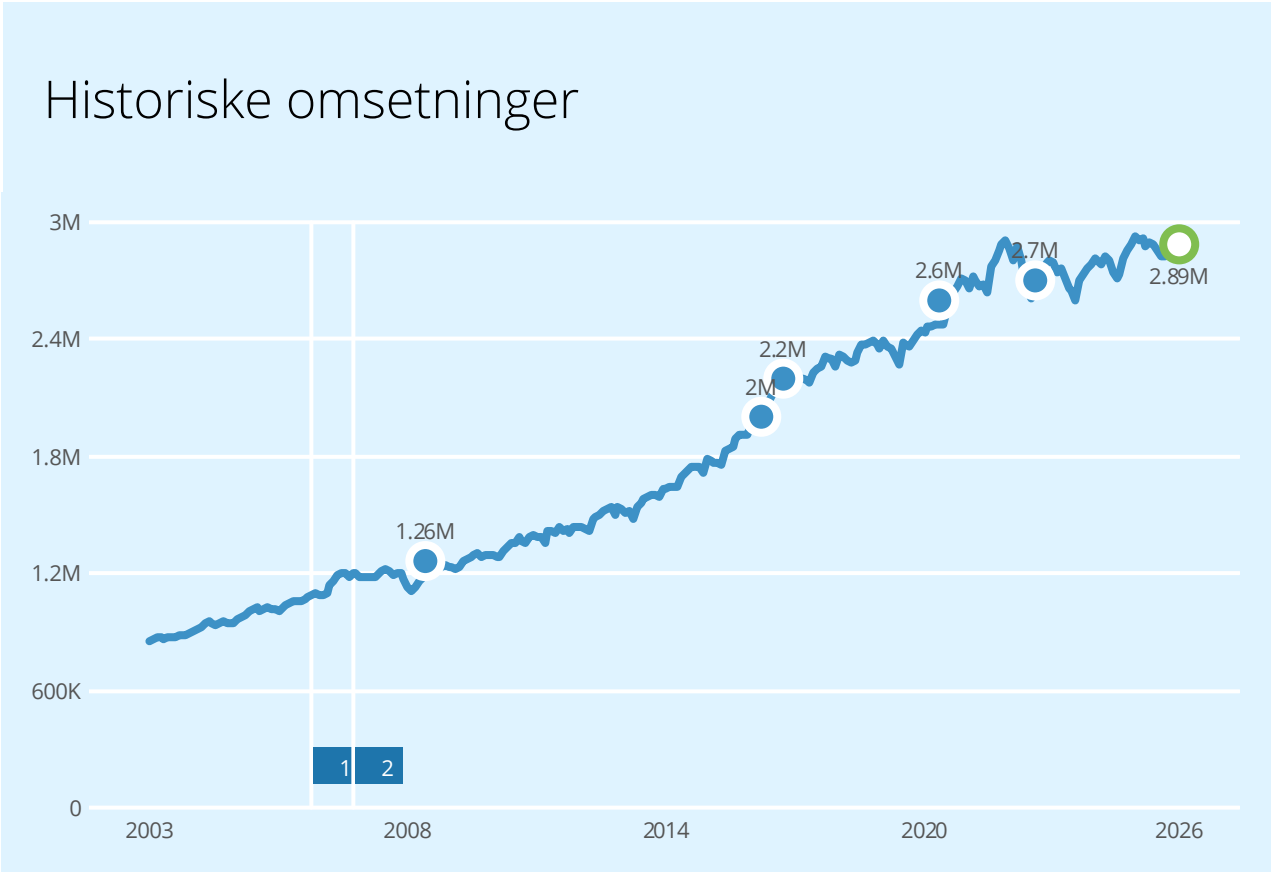
Høydepunkter:
- 2 soverom.
- BRA 76 m² (71 m² internt + ekstern bod).
- Romslige terrasser på totalt ca. 33 m², delvis overbygget.
- Egen parkeringsplass i felles carport med stikkontakt.
- Utvendig bod på ca. 5,4 m².
- Elektrisk gulvvarme i flere rom.
- Balansert ventilasjon.
- Ny stekeovn (2025) og oppvaskmaskin (2023).
- El-tilsyn uten avvik (2025).
- Barnevennlig og attraktiv beliggenhet.
- Rom skole og barnehage samt Steinerskolen like i nærheten.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.01.2023		09.01.2023	-	2 700 000	-	2 700 000	
12.11.2020		12.11.2020	-	2 600 000	-	2 600 000	
11.05.2017	16.05.2017	03.07.2017	2 100 000	2 200 000	0	2 200 000	
22.11.2016		22.11.2016	-	2 000 000	-	2 000 000	
27.04.2009		27.04.2009	-	1 260 000	-	1 260 000	
27.01.2006		27.01.2006	-	4 000 000	-	4 000 000	3

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i KRÅKÅSEN grunnkrets nå

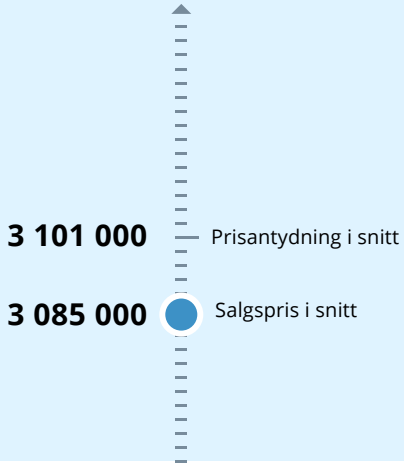
1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
7
dager

Leiligheter solgt i KRÅKÅSEN grunnkrets siste 6 mnd

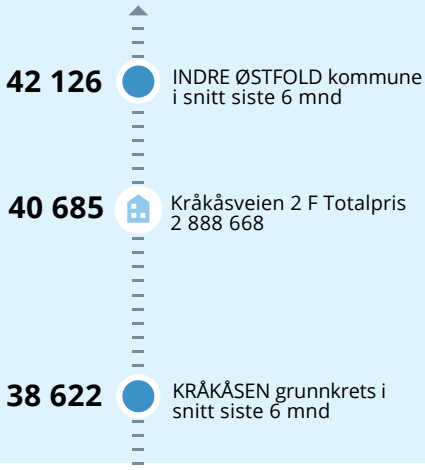
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
45
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	27.06.2006	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	70/4368	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	96/265, 96/265/0/1, 96/265/0/2, 96/265/0/3, 96/265/0/4, 96/265/0/5, 96/265/0/6, 96/265/0/7, 96/265/0/8, 96/265/0/9, 96/265/0/10, 96/265/0/11, 96/265/0/12, 96/265/0/13, 96/265/0/14, 96/265/0/15, 96/265/0/16, 96/265/0/17, 96/265/0/18, 96/265/0/19, 96/265/0/20, 96/265/0/21, 96/265/0/22, 96/265/0/23, 96/265/0/24, 96/265/0/25, 96/265/0/26, 96/265/0/27, 96/265/0/28, 96/265/0/29, 96/265/0/30, 96/265/0/31, 96/265/0/32, 96/265/0/33, 96/265/0/34, 96/265/0/35, 96/265/0/36, 96/265/0/37, 96/265/0/38, 96/265/0/39, 96/265/0/40, 96/265/0/41, 96/265/0/42, 96/265/0/43, 96/265/0/44, 96/265/0/45, 96/265/0/46, 96/265/0/47, 96/265/0/48
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	96/265, 96/265/0/1, 96/265/0/2, 96/265/0/3, 96/265/0/4, 96/265/0/5, 96/265/0/6, 96/265/0/7, 96/265/0/8, 96/265/0/9, 96/265/0/10, 96/265/0/11, 96/265/0/12, 96/265/0/13, 96/265/0/14, 96/265/0/15, 96/265/0/16, 96/265/0/17, 96/265/0/18, 96/265/0/19, 96/265/0/20, 96/265/0/21, 96/265/0/22, 96/265/0/23, 96/265/0/24, 96/265/0/25, 96/265/0/26, 96/265/0/27, 96/265/0/28, 96/265/0/29, 96/265/0/30, 96/265/0/31, 96/265/0/32, 96/265/0/33, 96/265/0/34, 96/265/0/35, 96/265/0/36, 96/265/0/37, 96/265/0/38, 96/265/0/39, 96/265/0/40, 96/265/0/41, 96/265/0/42, 96/265/0/43, 96/265/0/44, 96/265/0/45, 96/265/0/46, 96/265/0/47, 96/265/0/48
Seksjonering Seksjonering	27.06.2006			96/265, 96/265/0/33

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DRØMTORP MARTIN F030399*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kråkåsveien 2F 1832 ASKIM	Bosatt (B)
PEDERSEN MARTINE VAZ F210799*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kråkåsveien 2F 1832 ASKIM	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kråkåsveien 2F	H0101	96/265/0/33	76	3	1	1	Kjøkken
Unummerert		-	96/265/0/33	-	-	-	-	-

Adresse

Vegadresse: Kråkåsveien 2 F

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1832 ASKIM	Kirkesogn	02030401 Askim
Grunnkrets	103 Kråkåsen	Tettsted	111 Askim
Valgkrets	1 ASKIM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22884395		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	09.03.2010
2	22884522		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	09.03.2010

1: Bygning 22884395: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 09.03.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	963
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	963
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	10

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	03.02.2006	27.06.2006	
Igangsettingstillatelse	20.09.2006	28.12.2006	
Midlertidig brukstillatelse	25.10.2007	09.03.2010	
Ferdigattest	09.03.2010	09.03.2010	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kråkåsveien 2F	H0101	96/265/0/33	76	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	206	0	206	0	0	0
H02	5	352	0	352	0	0	0
H01	5	405	0	405	0	0	0

2: Bygning 22884522: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 09.03.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	67
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	67
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	03.02.2006	27.06.2006	
Igangsettingstillatelse	01.08.2007	04.10.2007	
Ferdigattest	09.03.2010	09.03.2010	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	96/265/0/33	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	67	67	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 96/265

Bruksnavn		Beregnet areal	16999.8
Etablert dato	22.03.2001	Historisk oppgitt areal	17007,2
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6608309.02	619968.15		Ja	16999.8	

Utskriftsdato: 08.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3118 - 96/265//33



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	16 999,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6608309,02	**Øst**	619968,15	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6608381,267107	619875,436498	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,29	
2	6608395,552249	619890,184138	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,53	
3	6608404,76	619899,69	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,23	
4	6608355	619974,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	90,03	
5	6608324,57	620043	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	75,09	229,84
6	6608321,73	620053,86	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	11,23	
7	6608313,17	620058,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	11,01	7,16
8	6608301,22	620055,68	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	12,36	
9	6608237,31	620018,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	74,62	141,43
10	6608231,13	620012,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	8,75	
11	6608206,53	619995,61	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	30,09	83,05
12	6608204,99	619992,97	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,06	
13	6608195,54	619976,65	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,86	
14	6608250,98	619957,16	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	58,77	
15	6608325,97	619908,21	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	89,55	
16	6608369,24	619863,02	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	62,57	

Indre Østfold kommune

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest		
	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	☒	☐
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	☐	☐
Om bygningene er byggeanmeldt:	☐	☐
Merknad:		

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Id 012420060001 Boligområde ved Schuckertlinna Id 012419880001 Rom Nordre.	Felles renovasjon Konsentrert småhusbebyggelse. Felles parkeringsplass. Høyspenningsanlegg Felles grøntanlegg. Felles lekeareal.	26.01.2006 25.02.1988

		Felles gangareal. Kommunalteknisk virksomhet. Gang-/sykkelvei.	
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Boligbebyggelse,Nåværende. Hensynsone H370: Høyspenningsanlegg.	Periode: 2024 - 2035
Uregulert	☐		
Reguleringsbestemmelser	☒		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:
Mulig inngrep på Kommuneplan: Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnytting, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v. § 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.
Reguleringsplaner under arbeid: Ja: ☐ Nei: ☒
Kommentar:

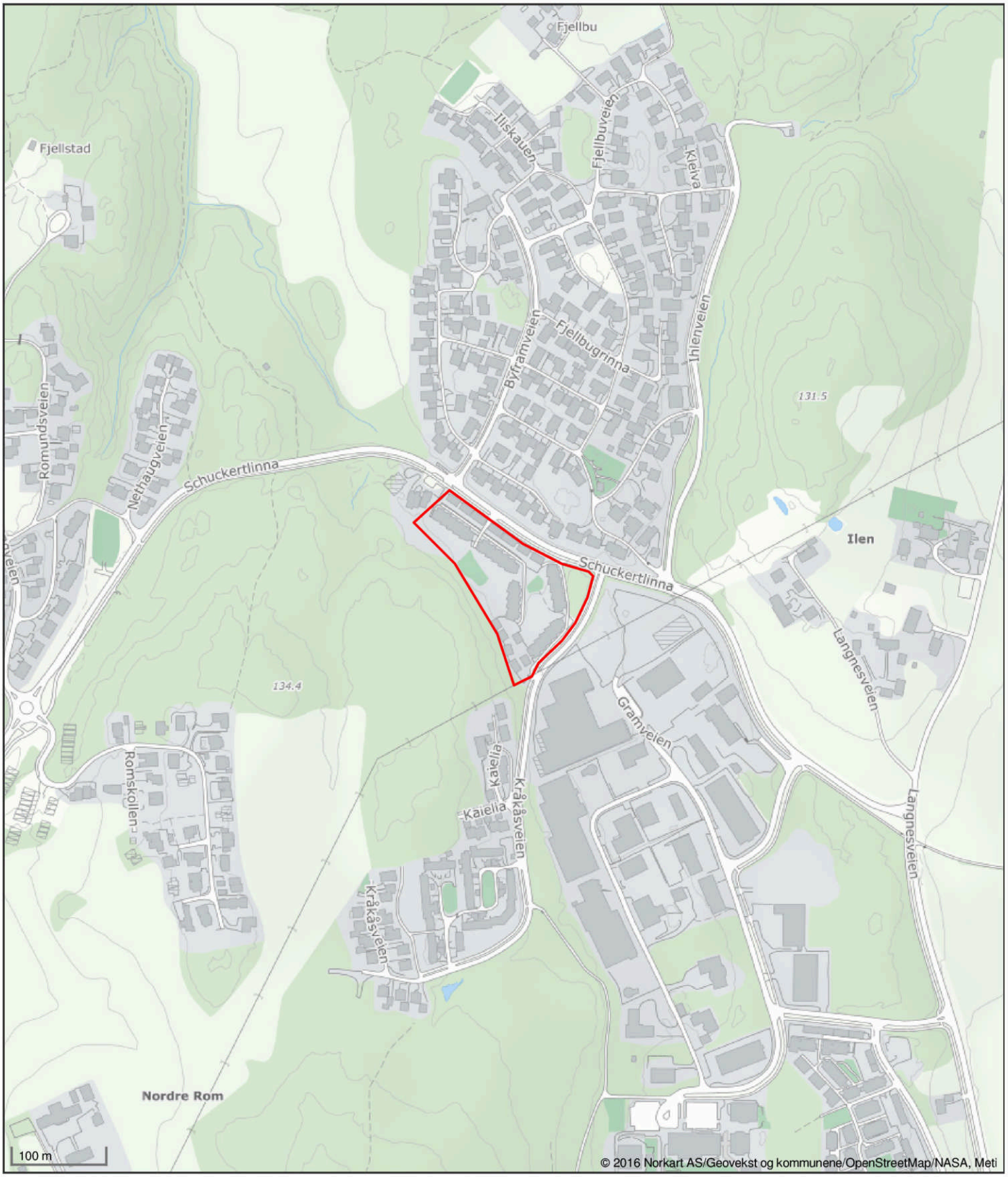
Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger i forbindelse med byggesaksbehandling, dispensasjoner, erklæringer, klausuler o.l. i tilknytning til byggesaksbehandling eller heftelser som er tinglyst på eiendommen.
Gjeldende planer/vedtak er ikke nødvendigvis bindende for kommunens fremtidige planer/vedtak.

Dato: 09.04.2026

Indre Østfold kommune
Dag Vestad

Utskriftsdato: 08.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3118 - 96/265//



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

Indre Østfold kommune

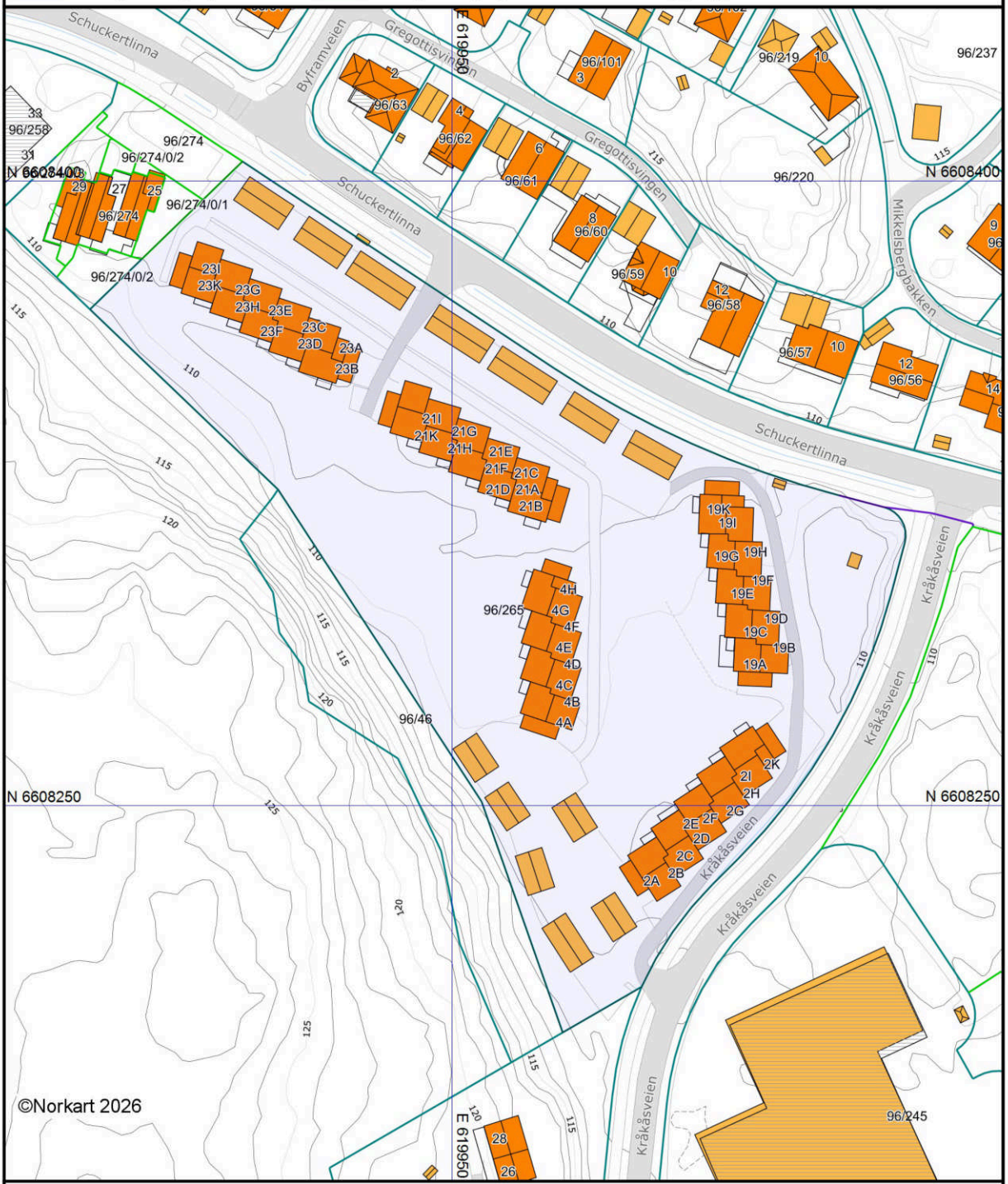
Grunnkart

Eiendom: 96/265/0/33
Adresse: Kråkåsveien 2F
Dato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1500

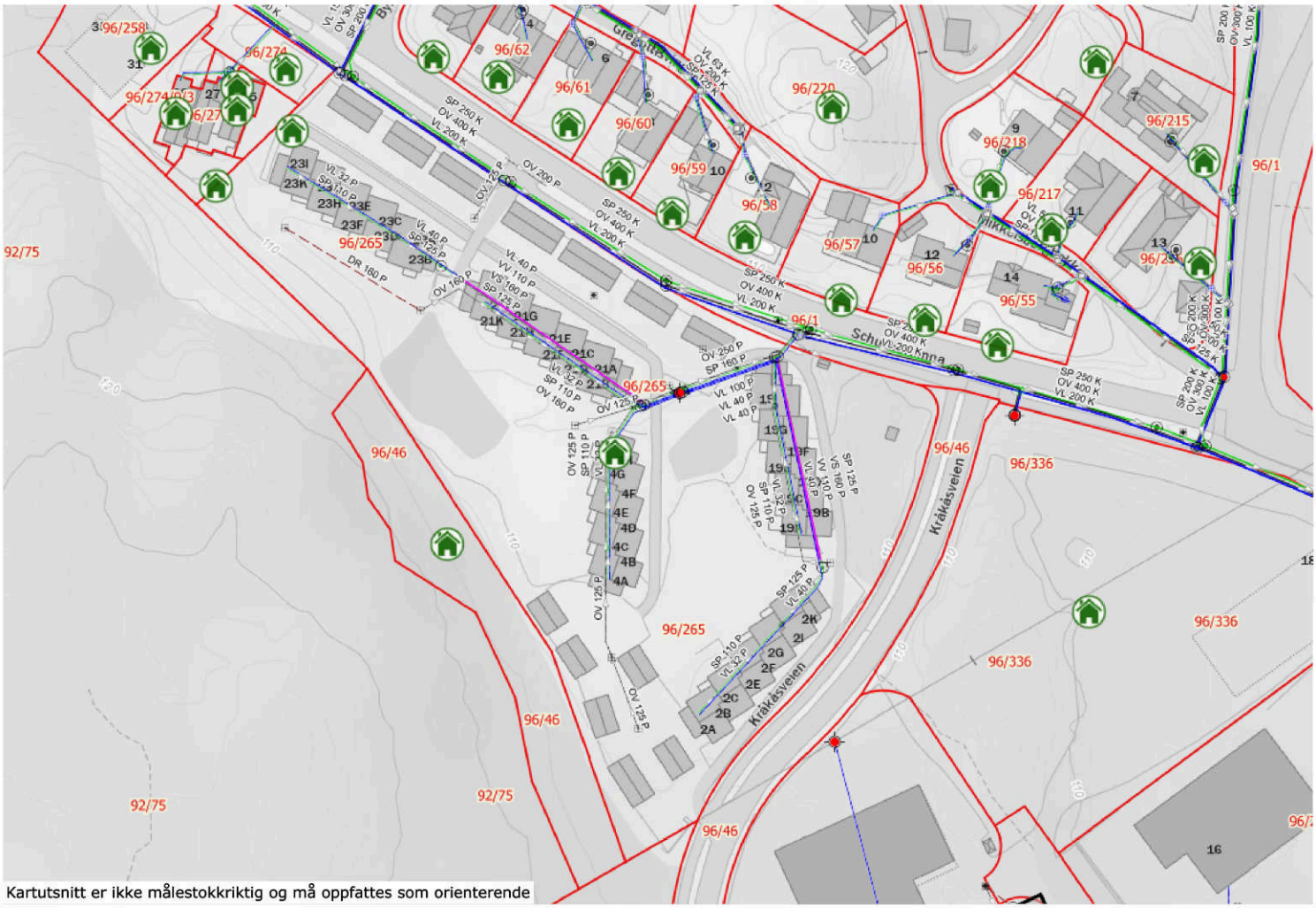
N

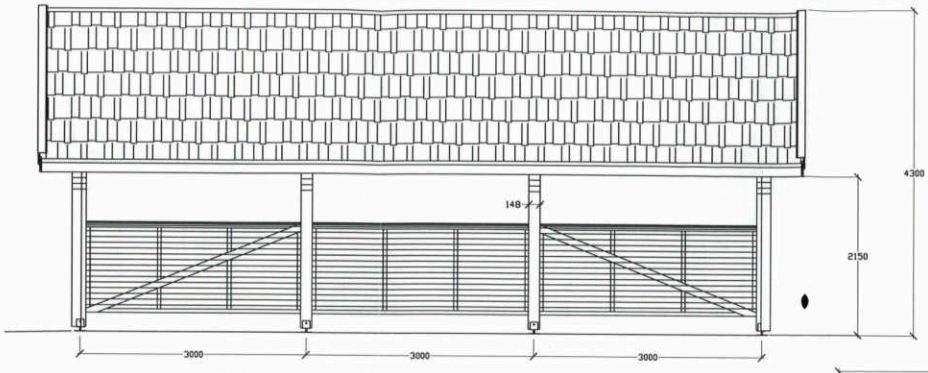
UTM-32

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

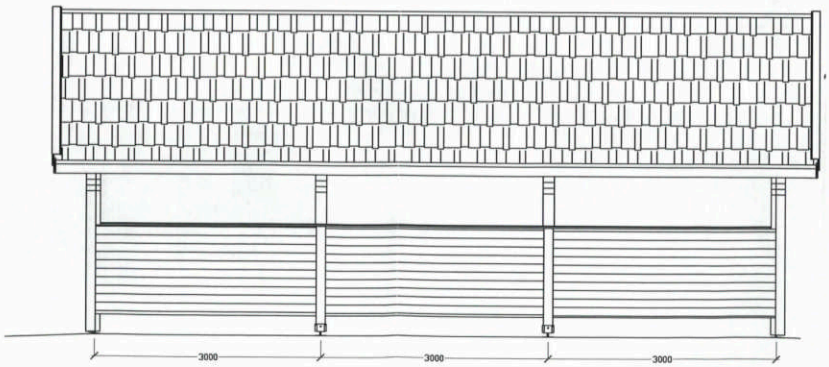


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

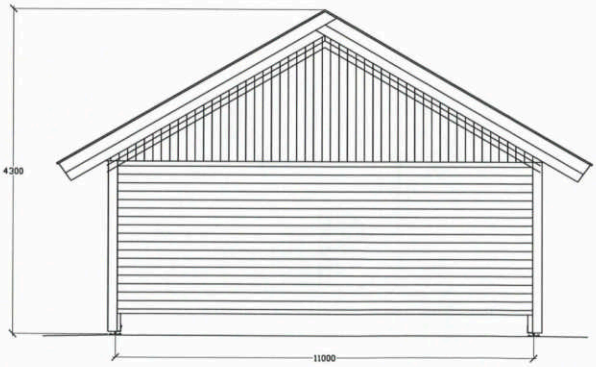

96/258
96/274
96/274/3
96/27
96/62
96/61
96/60
96/59
96/220
96/215
96/218
96/217
96/216
96/1
96/58
96/57
96/56
96/55
96/265
96/46
96/336
92/75
Kråkåsveien
Schuttbanna
Grevenstiftveien
Vinkelveien
Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende



Fasade innkjøringsside

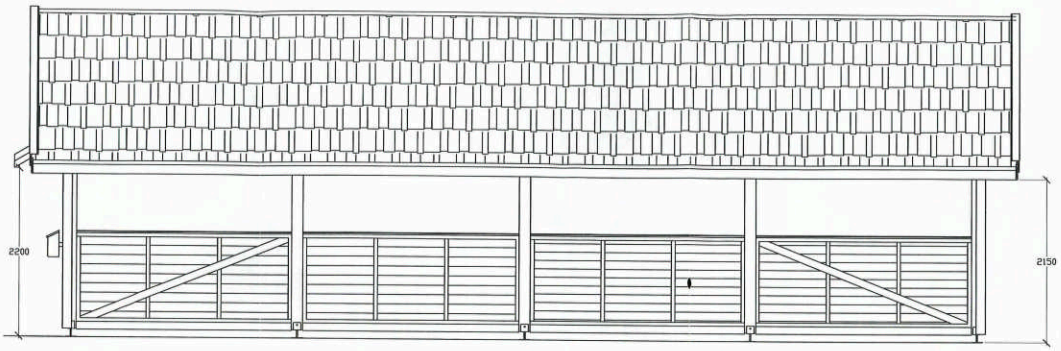


Fasade bakside carporter

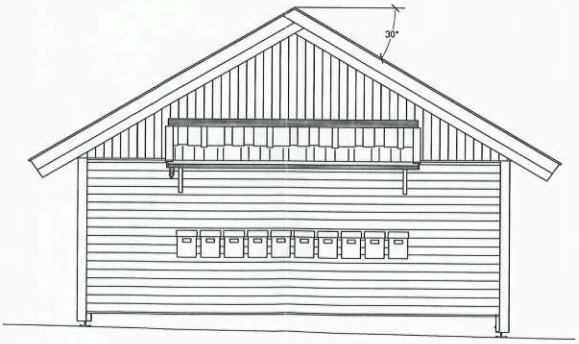


Fasade gavel

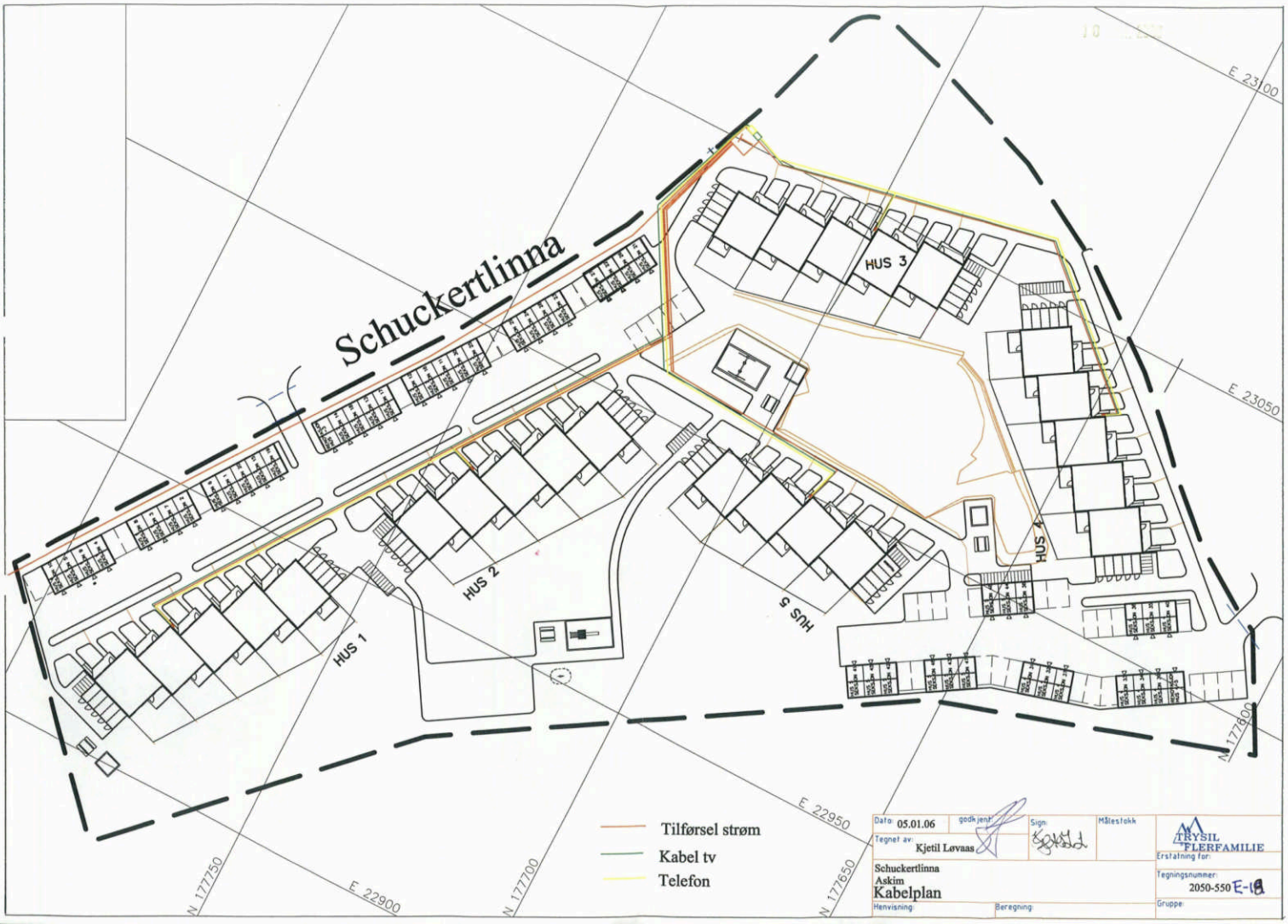
Dato: 03.11.05	godkjent:	Sign:	Målestokk	TRYSIL FLERFAMILIE
Tegnet av: Kjetil Løvaas				Erstatning for:
FASADER CARPORTER		Schuckertlinna Askim kommune		Tegningsnummer: E-15
Henvisning:	Beregning:			Gruppe:

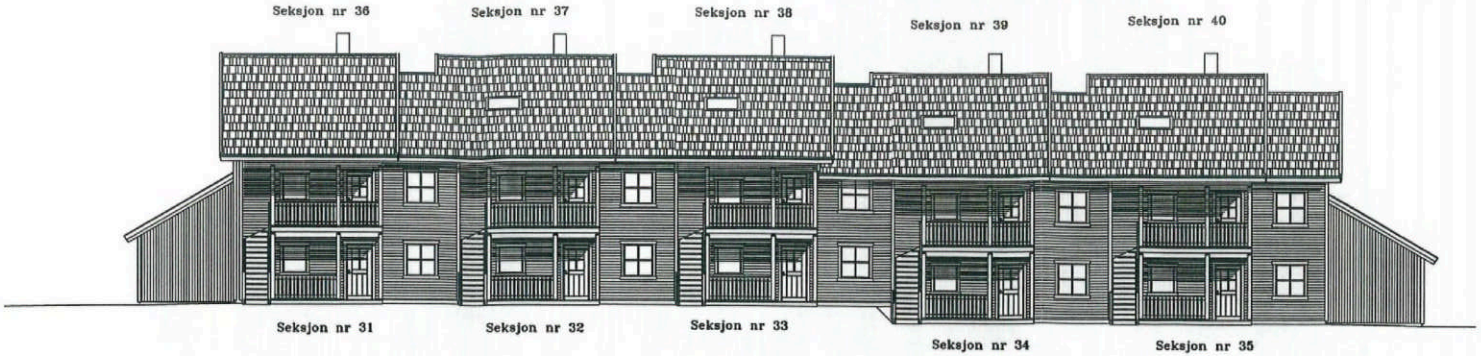


GAVEL CARPORT MED POSTSTATIV

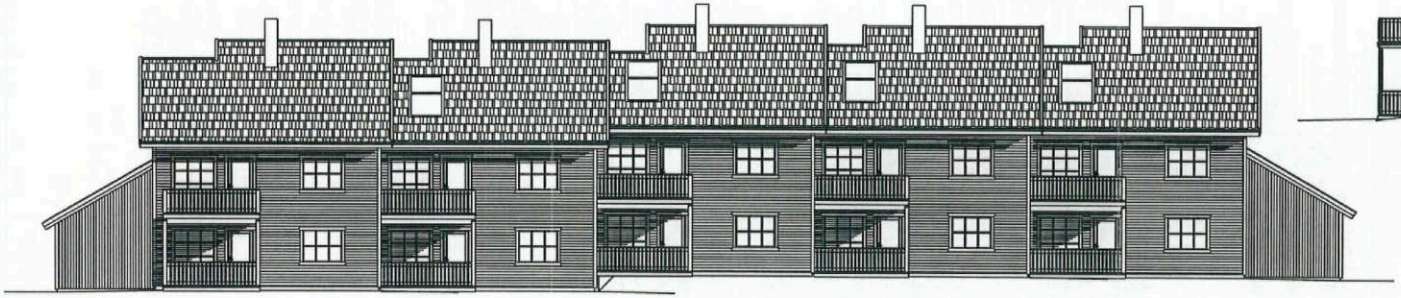


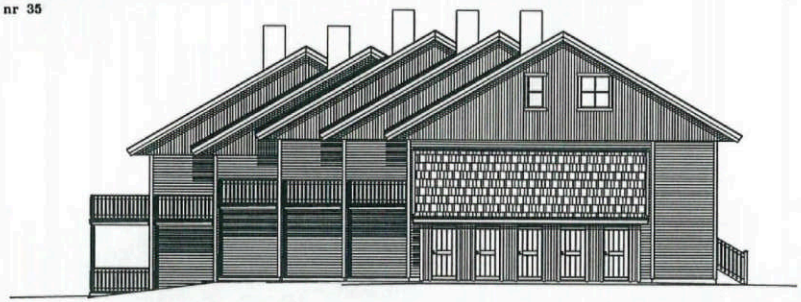
Dato: 15.12.05	godkjent:	Sign:	Målestokk	TRYSIL "FLERFAMILIE
Tegnet av: Kjetil Løvaas				Erstatning for:
FASADER CARPORTER MED POSTKASSER		Schuckertlinna Askim kommune		Tegningsnummer: E-14
Henvisning:	Beregning:			Gruppe:


Schuckertlinna
HUS 1
HUS 2
HUS 3
HUS 4
HUS 5
E 23100
E 23050
E 22950
E 22900
N 177750
N 177700
N 177650
N 177600
Tilførsel strøm
Kabel tv
Telefon
Dato: 05.01.06
godkjent
Tegnet av: Kjetil Løvaas
Sign:
Målestokk
TRYSIL FLERFAMILIE
Erstatning for:
Schuckertlinna
Askim
Kabelplan
Tegningsnummer: 2050-550 E-1
Henvisning:
Beregning:
Gruppe:

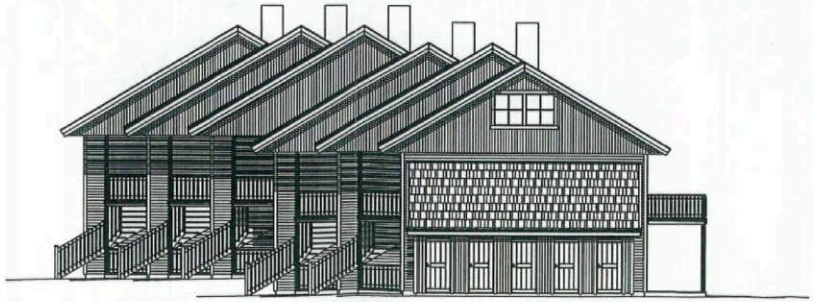


Fasade Syd





Fasade Vest



Fasade Øst

10 JAN. 2006

Dato: 29.11.05	godkjent:	Sign:	Målestokk 1:200	TRYSIL FLERFAMILIE
Tegnet av: Kjetil Løvaas				Erstatning for:
Schuckertlinna Fasade Hus 4 Seksjon nr. 31,32,33,34,35,36,37,38,39,40				Tegningsnummer: 2050-400 E-4
Henvisning:	Beregning:			Gruppe:



650 074 Schuckertlinna

REINERTSEN | REINERTSEN landskap

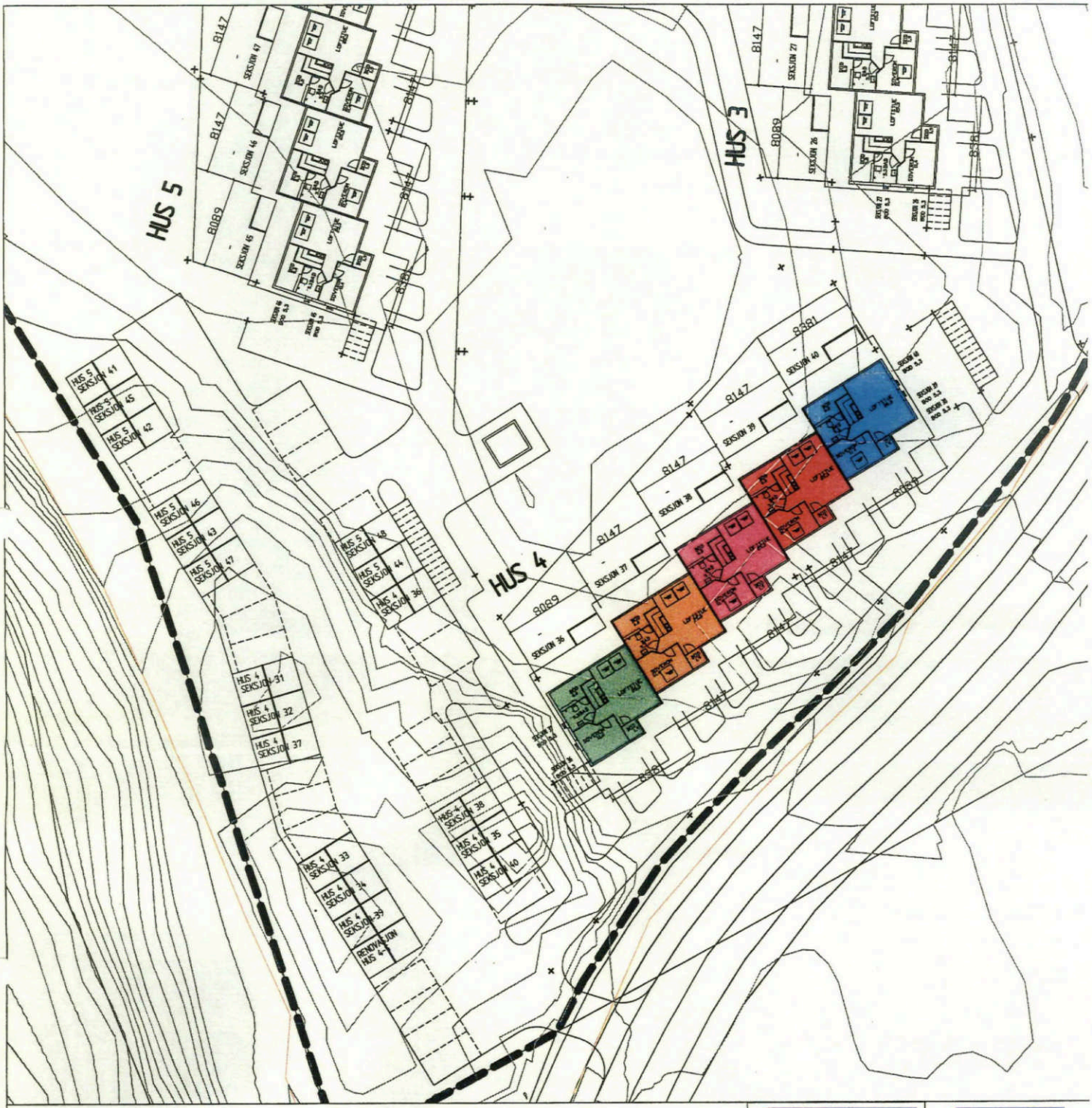
Målestokk A4 1:500	Oppdragsgiver Trysilhus Invest as	Lilleakerveien 2C PB 180216 Oslo Tlf. 24 11 14 00 Fax. 24 11 14 01 oslopost@reinertsen.no
Ekvidistanse 1M	Oppdragssted Schuckerttunet, Askim kommune	Ansvarlig: MF · Kvalitetssikrer: EF · Saksbehandler: MF
	Plantittel **PLANTEGNING TIL SEKSJONSBEGJÆRING**	Dato 12.04.2006
		Modellfil 05 650 074-L10.10.dwg
		Arkivnr. 650 074-L10.41-2006.04.12
0 5M 10M 15M	Planbeskrivelse HUS 4 SEKSJON 31-35 1.ETASJE	Tegn.nr 2050-401 · Rev. –



650 074 Schuckertlinna

REINERTSEN | REINERTSEN industrier

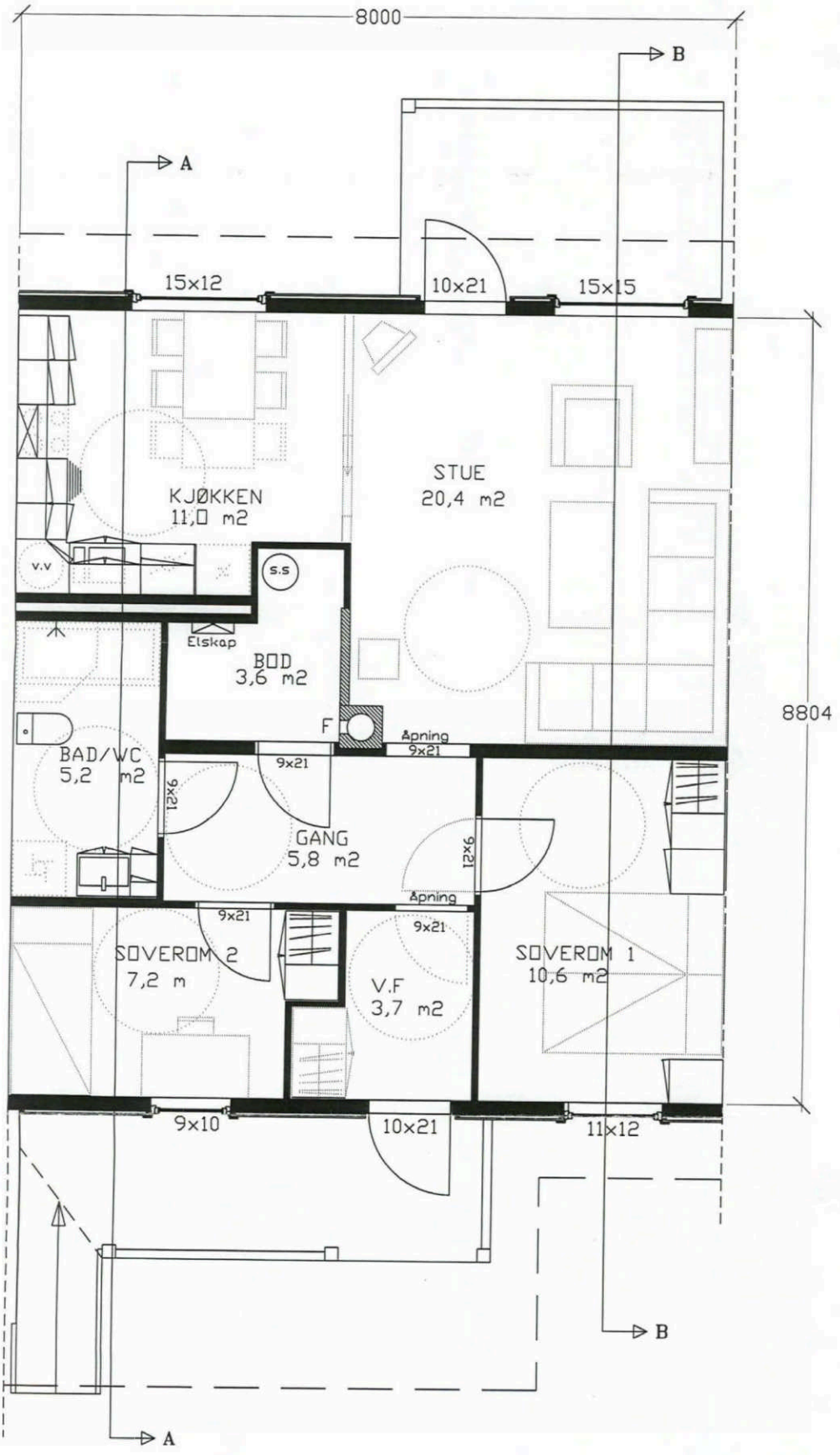
Målestokk A4 1:500	Oppdragsgiver Trysilhus Invest as	Lilleakervelen 2C PB 180216 Oslo Tlf. 24 11 14 00 Fax. 24 11 14 01 oslopost@reinertsen.no		
Ekvidistanse 1M	Oppdragssted Schuckerttunet, Askim kommune	Ansvarlig MF	Kvalitetssikrer EF	Saksbehandler MF
	Planttittel **PLANTEGNING TIL SEKSJONSBEGJÆRING**	Dato 12.04.2006		
		Modellfil 05 650 074-L10.10.dwg		
		Arkivnr. 650 074-L10.42-2006.04.12		
0 5M 10M 15M	Planbeskrivelse HUS 4 SEKSJON 36-40 2.ETASJE	Tegn.nr 2050-402		Rev. –



650 074 Schuckertlinna

REINERTSEN | REINERTSEN landskap

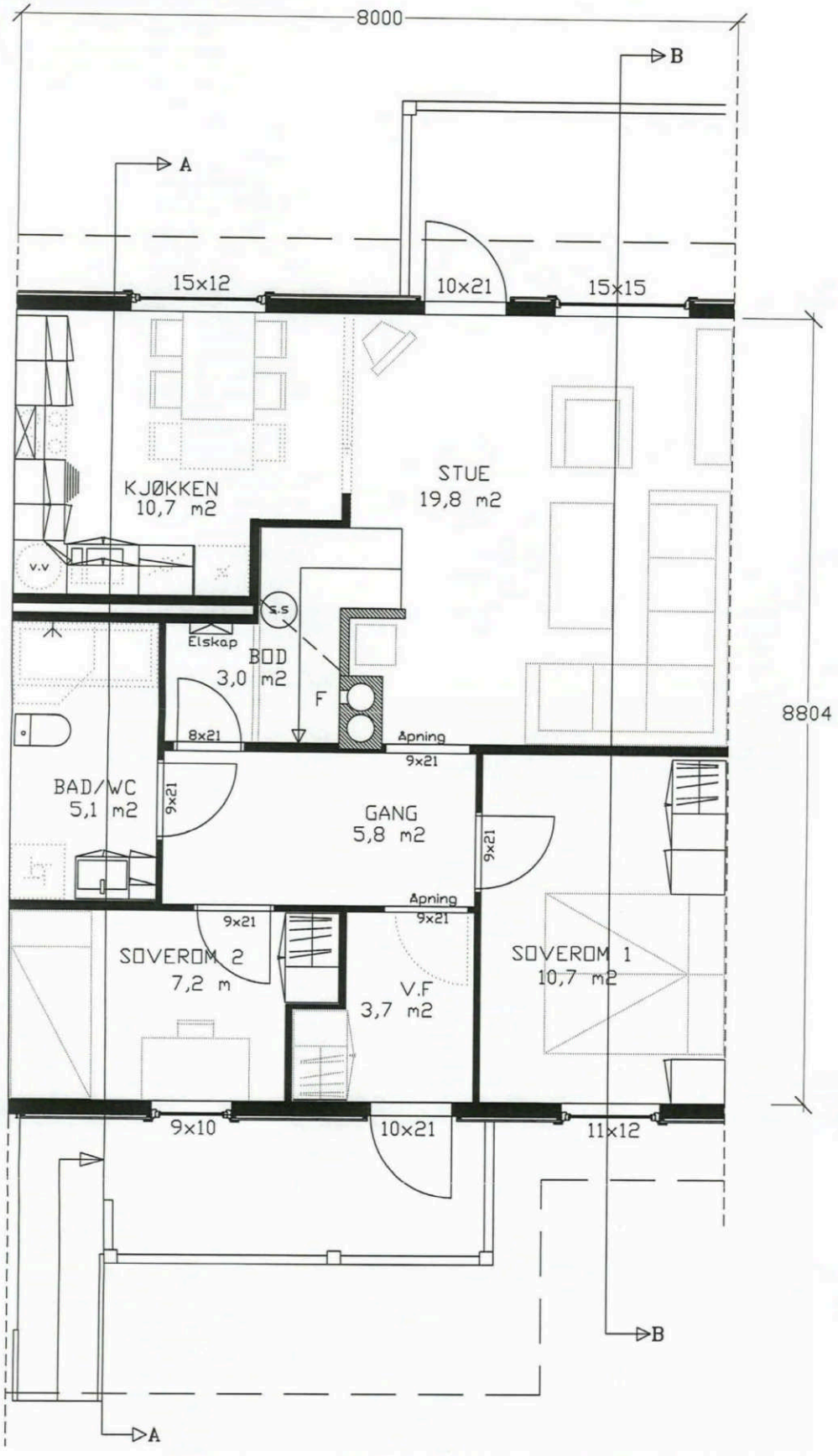
Målestokk A4 1:500	Oppdragsgiver Trysilhus Invest as	Lilleakerveien 2C PB 180216 Oslo Tlf. 24 11 14 00 Fax. 24 11 14 01 oslopost@reinertsen.no		
Ekvidistanse 1M	Oppdragssted Schuckerttunet, Askim kommune	Ansvarlig MF	Kvalitetssikrer EF	Saksbehandler MF
	Planttittel **PLANTEGNING TIL SEKSJONSBEGJÆRING**	Dato 12.04.2006		
		Modellfil 05 650 074-L10.10.dwg		
		Arkivnr. 650 074-L10.43-2006.04.12		
0 5M 10M 15M	Planbeskrivelse HUS 4 SEKSJON 36-40 3.ETASJE	Tegn.nr 2050-403	Rev. -	



Bruksareal BRA 70,4 m2
Beregnet areal BA 70,4 m2

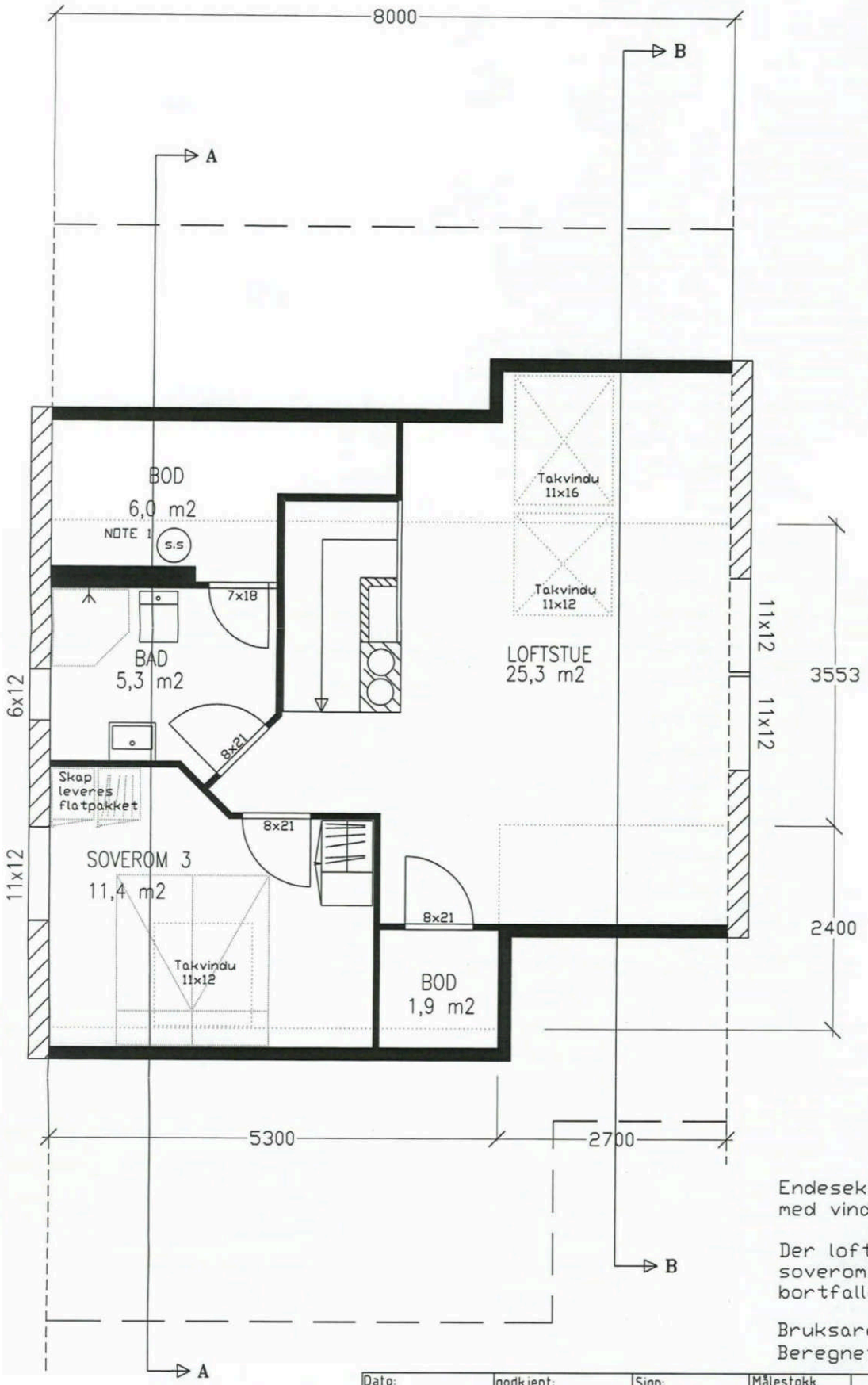
Dato: 03.11.05	godkjent:	Sign:	Målestokk 1:50	TRYSIL "FLERFAMILIE
Tegnet av: Kjetil Løvaas				Erstatning for:
Schuckertlinna Askim kommune Planløsning 1.etg hus 3,4 og 5 Snr. 21,22,23,24,25,31,32,33,34,35,41,42,43,44				Tegningsnummer: 2050-011b (E-7)
Henvisning:	Beregning:			Gruppe:

10 NOV 2005



Bruksareal BRA 70,4 m2
Beregnet areal BA 70,4 m2

Dato: 03.11.05	godkjent:	Sign:	Målestokk 1:50	TRYSIL "FLERFAMILIE
Tegnet av: Kjetil Løvaas				Erstatning for:
Schuckertlinna Askim kommune Planløsning 2.etg hus 3,4 og 5 Seksjon nr. 26,27,28,29,30,36,37,38,39,40, 45,46,47,48				Tegningsnummer: 2050-012b E-9
Henvisning:	Beregning:			Gruppe:



Note 1 - Hvis innredet loft - S.S i bod

Endeseksjoner vist skravert med vinduer i gavel.

Der loftstue evt. soverom/bad ligger mot gavel bortfaller takvinduer.

Bruksareal BRA 41,2 m2
Beregnet areal BA 24,7 m2

Dato: 29.11.05	godkjent:	Sign:	Målestokk 1:50	TRYSIL FLERFAMILIE
Tegnet av: Kjetil Løvaas				Erstatning for:
Schuckertlinna Askim kommune Planløsning 3.etg hus 3 og 4 Seksjon nr. 26,27,30,36,37,39,40,45,47,48				Tegningsnummer: 2050-013b (E-11)
Henvisning:	Beregning:			Gruppe:

Trysilbygg AS
Postboks 323 Bragernes

3001 DRAMMEN

Org.nr.: NO 840894312 MVA
Vår ref.: 2038/10
Saksnr.: 08/240
Ark.kode: GBR 96/265
Saksbeh.: Jan Aasdalen
Deres ref.:

Dato: 09.03.2010

FERDIGATTEST

Rammetillatelse for tiltaket ble gitt den 03.02.06. Igangsettingstillatelser ble gitt henholdsvis 03.02.06, 23.02.06 og 18.08.06. Midlertidige brukstillatelser ble utstedt 18.08.06, 05.12.06, 20.12.06, 17.01.07, 31.03.07, 15.06.07, 25.10.07, 10.12.07, 29.01.08 og 15.02.08. Anmodning om ferdigattest for hele tiltaket var kommunen i hende den 02.11.09.

Gjelder:	**5 boligbygg med til sammen 48 leiligheter. Følgende 5 leiligheter er levert med innredede loft; gnr. 96, bnr. 265, snr. 10, 36, 40, 45 og 48. Tiltaket omfatter opparbeidelse av tilhørende utomhus- og VA-anlegg, samt oppføring av 13 frittliggende carportbygg med til sammen 48 biloppstillingsplasser**
Byggested:	**Gnr./bnr. 96/265,** **Schuckertlinna 19 A,B,C,D,E,F,G,H,I,K, 21 A,B,C,D,E,F,G,H,I,K og 23A,B,C,D,E,F,G,H,I,K** **Kråkåsveien 2 A,B,C,D,E,F,G,H,I,K og 4 A,B,C,D,E,F,G,H**
Tiltakshaver:	**Trysilhus Invest AS**
ANSVSØK:	**Trysilhus Konsept AS**

Følgende kontrolldokumentasjon er lagt til grunn ved utstedelse av ferdigattest:
Ferdigmelding fra Trysilhus Konsept AS, datert 26.10.09 m / oversikt over innredede loft
Kontrollerklæring fra Trysilbygg AS, datert 26.10.09

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningene eller deler av dem må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Jan Aasdalen
avd.ingeniør

Kopi til:
Trysilhus Konsept AS, Postboks 323, 3001 DRAMMEN

Vedlegg:
Orientering om klagerett

KLAGERETT

De har rett til å påklage vedtaket til ovennevnte klageinstans. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Det er tilstrekkelig at klage er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes til det forvaltningsorgan som er avsender av denne meldingen. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. De bør også nevne Deres begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom de klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom fram. Om De har særlig grunn til det, kan De søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. De bør derfor i tilfelle opplyse hvorfor de ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom De får klagen avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De ikke etterpå bringe saken inn for Stortingets ombudsmann for forvaltningen.

UTSETTING AV VEDTAKET

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

RETT TIL Å SE SAKENS DOKUMENTER OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De må i tilfelle vende Dem til det forvaltningsorgan som er avsender av denne meldingen. Der kan De også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Også ellers ha forvaltningsorganene plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for Deres rettigheter og plikter innen organets saksområde.

KOSTNADER VED KLAGESAKEN

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller vedkommende advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand. Men dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil om nødvendig gjøre Dem oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.

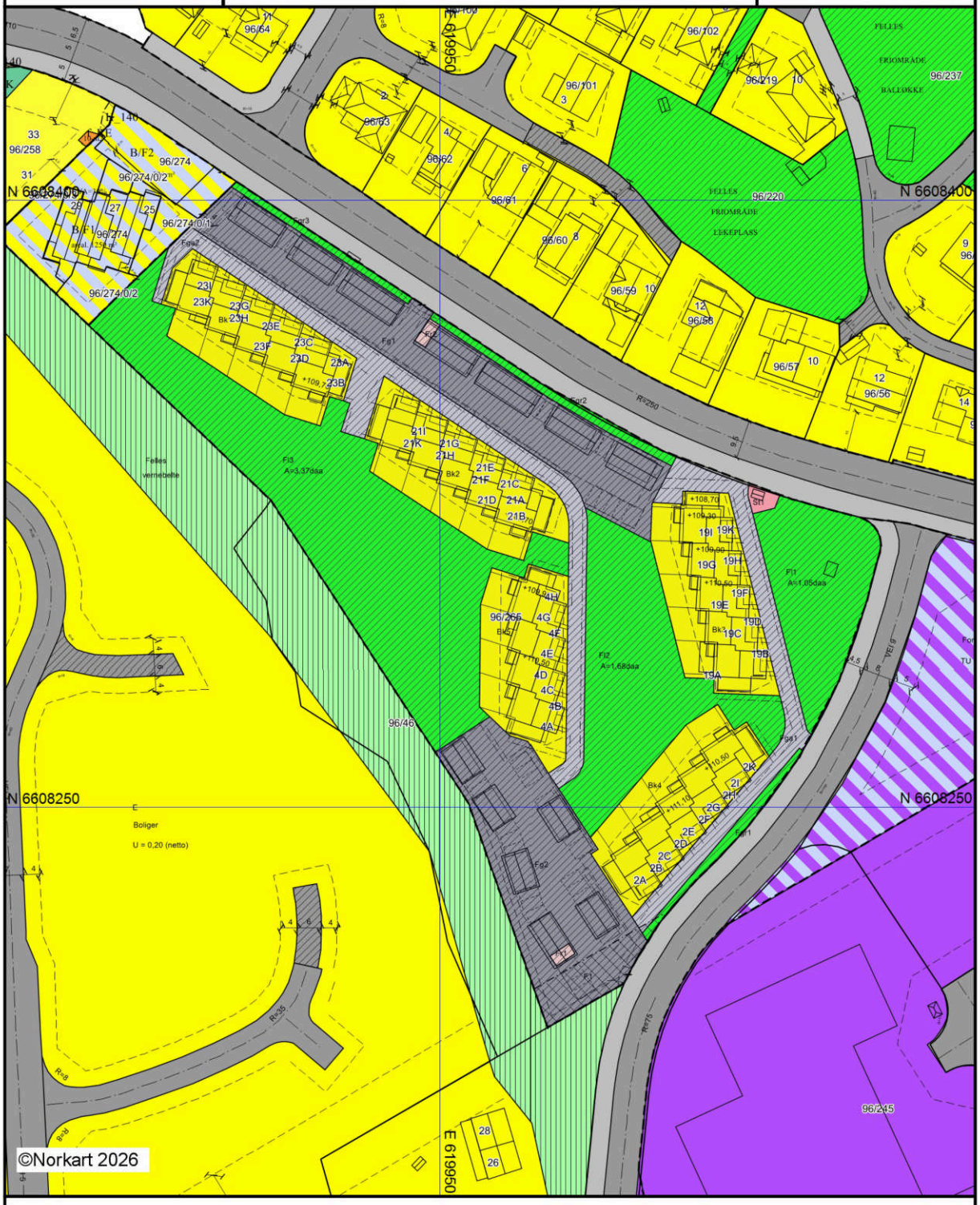
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 96/265/0/33
Adresse: Kråkåsveien 2F
Utskriftsdato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1500

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
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkbelte i industristrøk
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig/Forretning
- Forretning/Industri
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsarealer
- Lekeplass
- Annen veggrunn, grøntarea
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

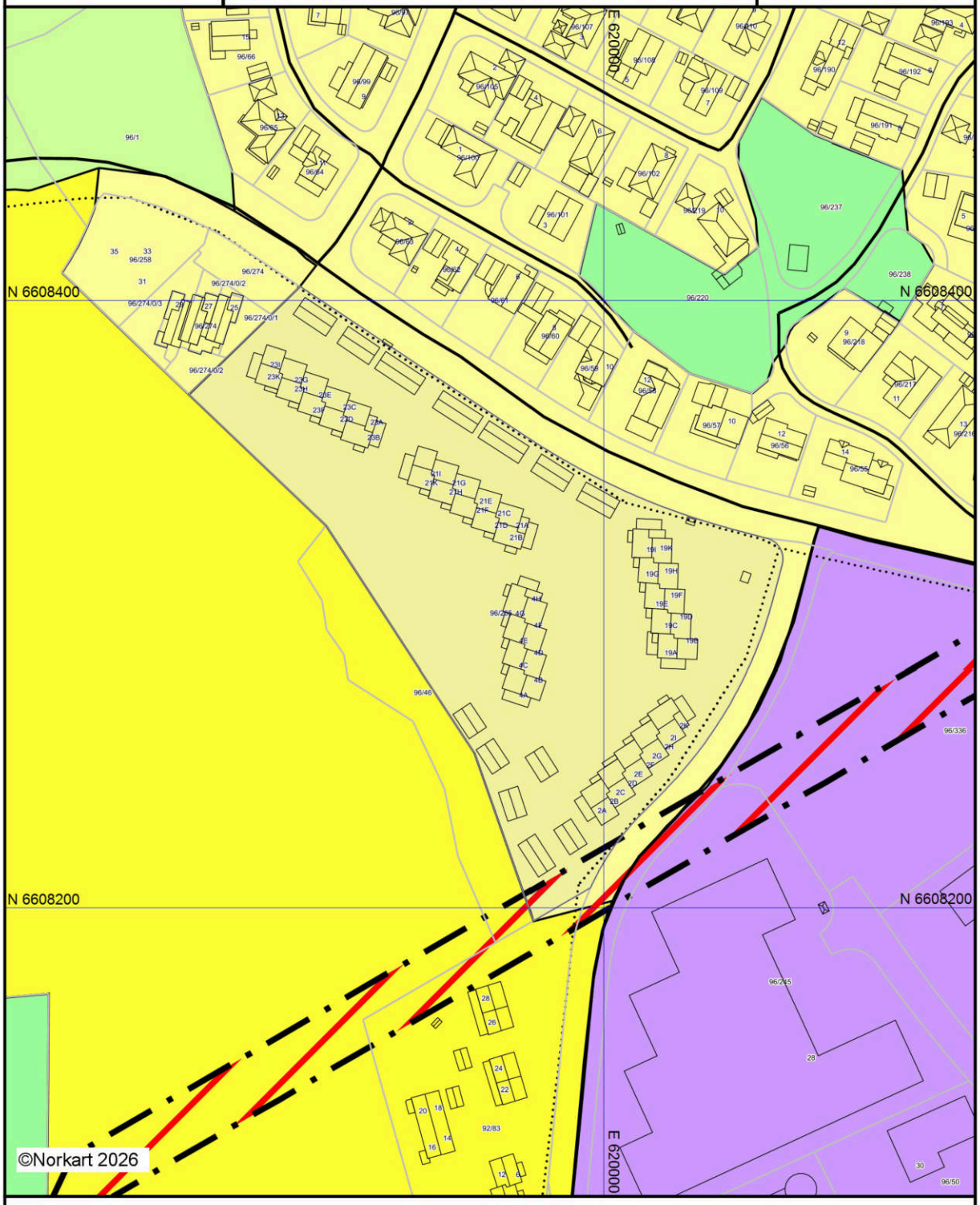
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 96/265/0/33
Adresse: Kråkåsveien 2F
Utskriftsdato: 08.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ROM NORDRE

Planens dato:

Kommunestyrets vedtak:

§ 1. Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:

- byggeområder: boliger, forretning, industri
- offentlige trafikkområder: veier, gang-/sykkelveier og fortau
- friområder
- fellesområder: felles vernebelte, felles avkjørsel

§ 3. Område for boliger:

Tomtedelingsplan

Fradeling av tomter skal skje etter en samlet plan for hvert delområde som skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve at det utarbeides nærmere bestemmelser for hver tomtedelingsplan.

Utnyttelsesgrad

I område A settes maks. utnyttelsesgrad til 0,35 av netto tomt. I øvrige boligområder settes maks. utnyttelsesgrad til 0,20 av netto tomt.

Parkering

Det skal vises plass til 2 biler pr. leilighet og 1 bil pr. hybel på egen grunn i byggemeldingen.

Nærlekeplass

Det skal settes av minst 1 nærlekeplass for hver 25. familieleilighet, minimum 50 m² stor.
Lekeplassen skal plasseres sentralt i hvert område og skal ha en hensiktsmessig utforming.
Plassen skal opparbeides samtidig med øvrige tekniske anlegg i området.

Trafo

Tomtedelingsplanen skal vise nødvendig areal avsatt til trafokiosker.

§ 4. Område for forretning og industri:

I området kan det oppføres bygninger for boligvennlig industri og forretningsvirksomhet med tilhørende anlegg.

Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper henvises til bestemte deler av området. Det tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for tilgrensende boligstrøk.

Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer. Hver tomt kan bebygges med en tomteutnyttelse inntil 30%, beregnet etter netto tomtestørrelse.

§ 4 forts.:

Tomtedelingsplan

Fradeling av tomter skal skje etter en samlet plan som skal godkjennes av bygningsrådet.

Inngjerding må anmeldes. Bygningsrådet skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Hvor tomt støter mot vernebelte, settes gjerdet i grensen mellom tomt og vernebelte. Bygningsrådet kan eventuelt forlange skjermbeplantning.

Parkering

Parkering skal skje på egen grunn i henhold til kommunens vedtekter.

§ 5. Område for felles vernebelte

Hvor det i planen er vist vernebelte, skal dette opparbeides parkmessig. Det kan ikke bebygges eller nyttes til lagring. Eksisterende vegetasjon skal i størst grad bevares. Uttak av vegetasjon må anmeldes og på forhånd godkjennes av kommunen.

§ 6. Frisiktsone

Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innhegninger, gjenstander eller vekster som vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende veibaner, jfr. veglovens § 29,30,31. Terrenget i frisiktsonen må planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over denne fluktlinjen.

§ 7. Fellesbestemmelser

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

§ 8. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner foreligger, tillates av bygningsrådet innenfor plan- og bygingslovgivningen og vedtektene for Askim Kommune.

Askim, 18.11.1987

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

Utskriftsdato: 08.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	265	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	33
Adresse	Kråkåsveien 2F, 1832 ASKIM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 17 000 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 262 m^2 **KPHensynsonenavn** H370 **KPFare** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	012420060001
Navn	Boligområde ved Schuckertlinna
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.01.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/5941/20060001_Bestemmelser.PDF
Delarealer	**Delareal** 17 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Feltnavn** Fr1 **Utdyp.** Felles renovasjon
	Delareal 5 094 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 3 694 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 293 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg
	Delareal 347 m^2 **Formål** Felles grøntareal
	Delareal 6 087 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 1 688 m^2 **Formål** Felles gangareal
	Delareal 20 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Feltnavn** Fr2 **Utdyp.** Felles renovasjon
	Delareal 35 m^2 **Formål** Kommunalteknisk virksomhet

Id	012419880001
Navn	Rom nordre
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.02.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/1413/19880001_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 18 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BOLIGOMRÅDE VED SCHUCKERTLINNA, gnr. 96, bnr. 265

Planens dato: 06.09.2005, endret 23.11.2005
Bystyrets vedtak: 26.01.2006, sak 7/06

§ 1. Det regulerte området er på kartet vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

• byggeområder	konsentrert småhusbebyggelse.
• fareområder	høyspenningsanlegg
• spesialområder	trafo
	frisiktsone
• fellesområder	felles gangareal.
	felles lekeareal for barn.
	felles carport/garasje/parkering.
	felles grøntanlegg.
	felles renovasjon.

§ 3. Boliger, konsentrert småhusbebyggelse

Boligområdene Bk1-5 kan bebygges med kjede-/rekkehus.
Maksimal mønehøyde skal ikke overstige kote 120 for Bk1,2,3 og 5.
For Bk4 skal maksimal mønehøyde ikke overstige kote 121.

Maksimal utnyttelsesgrad, inkludert garasjer, er %BYA = 25% beregnet av 17 007 m^2.

Bebyggelsen skal ha skråtak der vinkelen skal være mellom 15-35°.

Gesimshøyden skal ikke overstige 7,5 m i forhold til gjennomsnittlig planert terrengnivå.

Mønehøyden skal ikke overstige 9,5 m i forhold til gjennomsnittlig planert terrengnivå.

§ 4. Spesialområde/Frisiktsoner

Innenfor frisiktsonene er det ikke tillatt å plassere innhegninger, gjenstander eller vekster som vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende veibaner, jfr. Veglovens §§ 29, 30 og 31. Terrenget i frisiktsoner må planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over denne

fluktlinjen.

§ 5. Fellesområder

Fga1-2 er felles gangareal og tilhører Bk1-5.

Fg1-2 er felles garasje/carport/parkering og tilhører Bk1-5.

Fgr1-3 er felles grøntanlegg og tilhører Bk1-5.

Fr1-2 er felles renovasjon og tilhører Bk1-5.

Felles lek

Fl1-3 er felles lekeareal og tilhører Bk1-5. Fellesarealene skal benyttes til lek og rekreasjon og skal tilrettelegges i henhold til Askim kommunes retningslinjer. I områdene er det tillatt å oppføre innretninger (lekeapparater, leskur, bord, benker o.l.) som tjener arealets bruk som lekeplass. Lekeplasser skal opparbeidets før ferdigstillelse av de enkelte byggeområdene.

For området Fl1 skal eksisterende vegetasjon og markdekke bevares. Områdets terrengform skal beholdes uendret. Snauhogst er forbudt; nødvendig skjøtsel tillates.

På område Fl2 skal eksisterende vegetasjon og markdekke på kollen bevares. Kollens terrengform skal beholdes uendret. Snauhogst er forbudt; nødvendig skjøtsel tillates.

§ 6. Fellesbestemmelser

a) Kommunen kan kreve at det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200, jmf plan- og bygningslovens § 69.1. Utomhusplanen skal utarbeides i hht Askim kommunes retningslinjer.

b) Bebyggelsens form og materialbruk
Bygninger som det er naturlig å se i sammenheng, skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse når det gjelder plassering, hovedform, materialbruk, farge og takform.

c) Byggegrenser
Byggegrenser angitt på plankartet gjelder for bebyggelse med grunnflate større enn 50 m^2. For bebyggelse med grunnflate under 50 m^2 gjelder bestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningslovens §70.

d) Adkomst og parkering
Det skal vises biloppstillingsplasser i henhold til kommunens vedtekter.

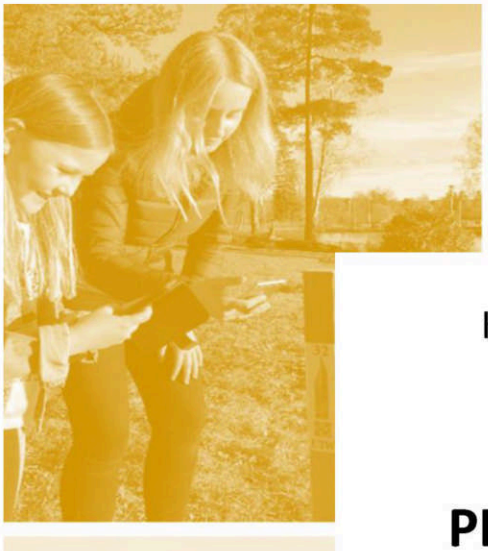
f) Vei- og ledningsanlegg
Kabler skal føres fram som jordkabler.

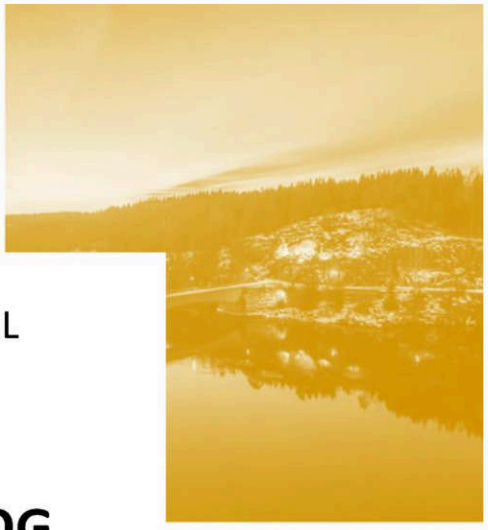
g) Beregninger
Tomteareal ved beregning av BYA omfatter hele det regulerte området.

Med bebygd areal menes arealet av bygningers (hus,boder,carporter, garasjer) fotavtrykk. Plass til én garasje/carport pr. boenhet inngår i det bebygde arealet. Annen åpen parkering og manøvreringsareal på egen tomt medtas ikke i bebygd areal. For øvrig skal areal og volum beregnes iht Plan- og bygningsloven med forskrifter og NS 3940. Alle tall skal dokumenteres i byggesøknaden.

06.09.2005
endret 23.11.2005







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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

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

Der hvor eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og/eller avløp, går grensen mellom det private og det kommunale vann- og avløpsanlegget i tilkoblingspunktet på offentlig ledning. Når du eier en bygning som er knyttet til de kommunale vann- og avløpsledningene, er ledningen/røret fra bygningen og fram til kommunens hovedledning ditt ansvar og din eiendom. Du er dermed ansvarlig for å dekke kostnader for arbeider på disse ledningene.
Kommunens oversikt over private stikkledninger er mangelfull og det som er registrert kan være feil. På noen eiendommer kan det være utført arbeider kommunen ikke har mottatt dokumentasjon på.
Kommunen kan pålegge eier av en eiendom å reparere eller skifte ut private stikkledninger blant annet hvis det oppstår lekkasje eller hvis ledningene er gamle og har for dårlig kvalitet.
I noen områder er deler av det private ledningsnettet felles for flere eiendommer. Ved behov for reparasjon eller utskifting av en felles privat stikkledning, vil dette være et felles ansvar for alle eiendommene som er tilknyttet ledningen.

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

Matrikkelnummer / GID og adresse										**Kommunenummer:**	**3118**
Gnr:	96	**Bnr:**	265	**Fnr:**		**Snr:**	33	**Anr:**		**Lnr:**	H0101

Gateadresse:	**Postnr.:**	**Poststed:**
Kråkåsveien 2F	1832	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** ☐

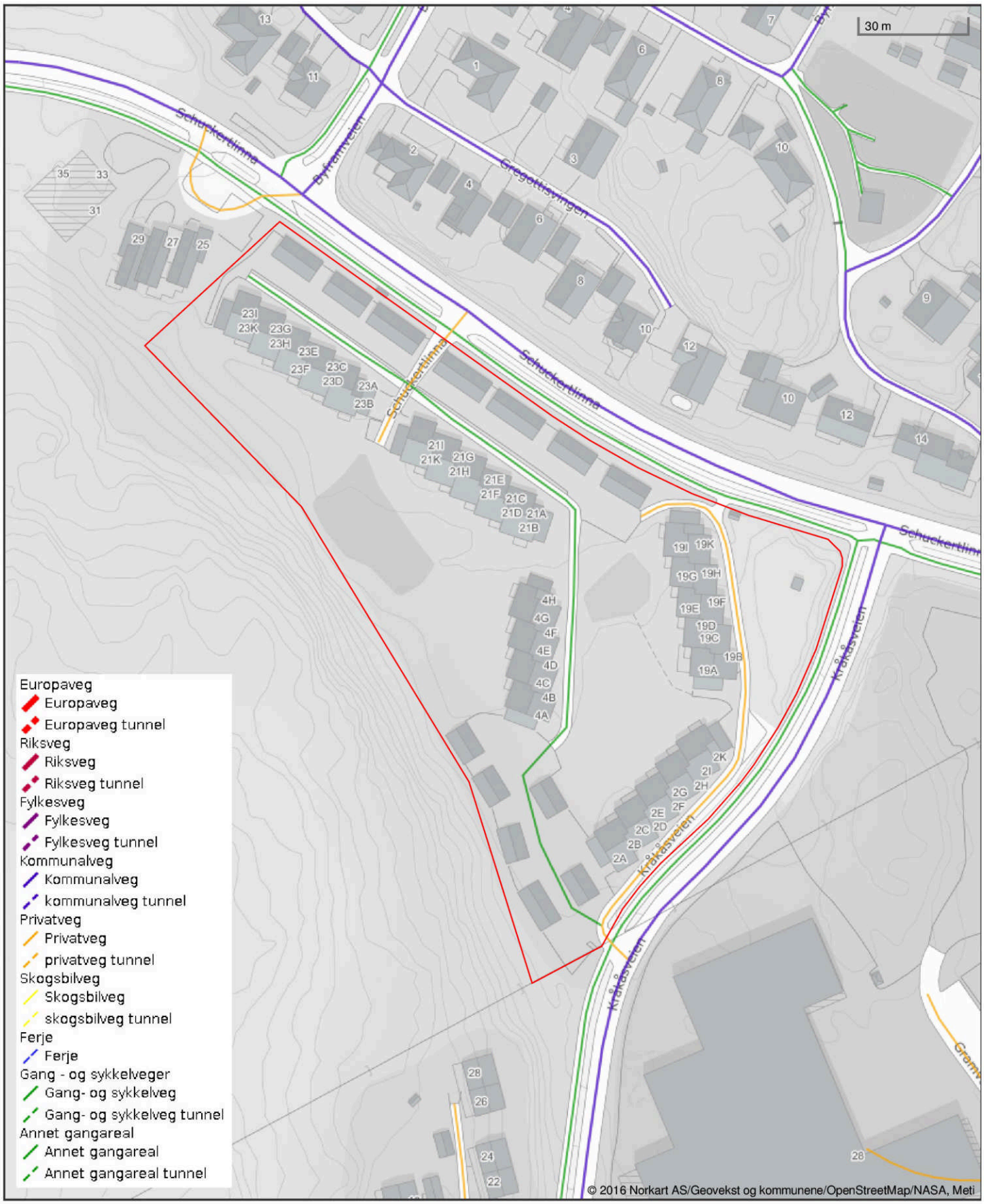
Andre forhold	
Foreligger det et planer som kan utløse et pålegg på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp? **Dersom svaret er JA – Se vedlagt informasjon.**	Ja ☐ Nei ☒

Annet - Kommentar
Velg et element.

Indre Østfold Kommune, 09.04.2026

Utskriftsdato: 08.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3118 - 96/265//



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

Utskriftsdato: 08.04.2026

Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	265	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	33
Adresse	Kråkåsveien 2F, 1832 ASKIM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	3 856,74 kr
Vann	3 222,90 kr
Sum	**7 079,64 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	27.5 m3	29.88	1/1	0 %	821,56 kr	821,56 kr
Vann innbetalt a konto i fjor	25%	-20.5 m3	29.88	1/1	0 %	-612,44 kr	-612,45 kr
Vann a konto i år	15%	58 m3	30.54	1/1	0 %	1 771,55 kr	442,89 kr
Forbruk vann i fjor	15%	27.5 m3	27.48	1/1	0 %	755,84 kr	755,84 kr
Vann innbetalt a konto i fjor	15%	-20.5 m3	27.48	1/1	0 %	-563,44 kr	-563,45 kr
Vannabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2233.30	1/1	0 %	2 233,30 kr	558,32 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	27.5 m3	37.63	1/1	0 %	1 034,69 kr	1 034,69 kr
Avløp innbetalt a konto i fjor	25%	-20.5 m3	37.63	1/1	0 %	-771,31 kr	-771,32 kr
Avløp a konto i år	15%	58 m3	39.30	1/1	0 %	2 279,14 kr	569,78 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	27.5 m3	34.62	1/1	0 %	951,91 kr	951,91 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avløp innbetalt a konto i fjor	15%	-20.5 m3	34.62	1/1	0 %	-709,61 kr	-709,62 kr
Avløpsabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2745.10	1/1	0 %	2 745,10 kr	686,27 kr
					Sum	**9 936,29 kr**	**3 164,42 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 08.04.2026

Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	265	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	33
Adresse	Kråkåsveien 2F, 1832 ASKIM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	4 217,00 kr
Sum	**4 217,00 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon, andel av fellesløsning,	25%	1 stk	4503.00	1/1	0 %	4 503,00 kr	1 125,75 kr
					Sum	**4 503,00 kr**	**1 125,75 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Boliginformasjon

238 - Boligsameiet Schuckerttunet

Utarbeidet av Agio Forvaltning

10.04.2026

Innhold

Generelt 1
Opplysninger om andelen/seksjonen: 2
Fellesutgifter: 2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.: 2
Strømavtale for andelen/seksjonen. 2
Restanse 2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen: 3
Ligningsopplysninger: 3
Forretningsfører: 3
Eierskiftemelding: 4
Viktig om forkjøpsrett: 4
Annen informasjon: 4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Komplett Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	306260082
Vår ref.:	BO-2026-238-033
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	10.04.2026

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«306260082»* på andel/seksjon nummer 33 i 238 - Boligsameiet Schuckerttunet bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	238 - Boligsameiet Schuckerttunet
Org.nr.:	991950591
Seksjons-/andelsnr.:	033
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	96/265/033
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Daan Hendrik van den Berg
Styrets epost:	schuckerttunet@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 79125441.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Kråkåsveien 2F, 1832 ASKIM
Eier 1 iht. vårt register:	Drømtorp, Martin
Eier 2 iht. vårt register:	Pedersen, Matine Vaz
BRA:	--
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Kapitalkostnader rente	247,81
Kapitalkostnader avdrag	237,85
Andel felleskostnader	1 500,00
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**1 985,66**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må *ikke* innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 10.04.2026: **kr. 0,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2240 - 1516.05.06781 - Dnb
Geldende rente:	7,15%
Registrert lånesaldo på leiligheten:	38 668,11
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	20.08.2035
Lånets saldo:	2 049 409,90

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 10.04.2026: **kr. 38 668,11**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	41 101
Andel formue pr. 31.12.2025:	18 195

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2026

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 725,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	Kr. 8 406,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

Annen informasjon:

Din foretrukne forretningsfører



Innkalling til årsmøte 2025

238 - Boligsameiet Schuckerttunet

Org.nr. 991950591

15.04.2025

Generelt om årsmøtet

Årsmøte 2025 for	238 - Boligsameiet Schuckerttunet
Organisasjonsnummer:	991950591
Dato:	24.04.2025
Sted:	Frivillighetens hus, Klokkergata 1A
Tid:	18:00

Årsmøtet innkalles av styret. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, jf. Eierseksjonsloven § 41. Innkallelse til ordinært møte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle seksjonseierne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte
   b) Godkjenning av innkalling
   c) Valg av referent
   d) Valg av møteleder
   e) Valg av protokollunderskrivere
   f) Valg av tellekorps
   g) Godkjenning av dagsorden

2. **Styrets årsmelding**

Styrets årsmelding er til orientering for årsmøte

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar årsmeldingen til orientering

3. **Årsregnskapet 2024 og revisjonsberetning**

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. **Godtgjørelse til styret**

Årsmøte skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinært årsmøte 2025 til ordinært årsmøte 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar for kommende periode 2025-2026 fastsettes til kr 64 000,-

5. **Valg av styre**

5.1 Valg av nestleder

Det skal velges nestleder. Per Roald Sand ønsker å fortsette og stiller til gjenvalg.
Forslag til vedtak: Per Roald Sand velges som nestleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlem

Det skal velges ett styremedlem. Oda-Marie Olsen ønsker å fortsette og stiller til gjenvalg.
Forslag til vedtak: Oda-Marie Olsen velges som styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlem

Det skal velges ett varamedlem.

Forslag til vedtak: _____ velges som varamedlem for 1 år.

6. Endring i husordensregler om dyrehold

§5, tredje avsnitt, Dyrehold i husordensreglene endres fra:

"Det er kun lov til å ha 2 husdyr pr. husstand. De som har fler enn 2 dyr pr i dag (årsmøte 09.04.2019) behøver ikke å kvitte seg med dem, men når et av dyrene går bort skal det ikke erstattes"

Til

"Det oppfordres til å ha maks 2 husdyr pr. husstand"

Forslag til vedtak:

§5 tredje avsnitt i husordensreglene endres til *"Det oppfordres til å ha maks 2 husdyr pr. husstand".*

Skjema for fullmakt

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter eierseksjonsloven § 46 til å stemme for meg på det ordinære årsmøtet 2025 i 238 - Boligsameiet Schuckerttunet.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Seksjon: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Styrets årsmelding
- Årsregnskap 2024 og revisors beretning

STYRETS ÅRSMELDING 2024
238 - Boligsameiet Schuckerttunet

ORG NR 991 950 591

Styrets årsmelding 2024
for
Boligsameiet Schuckerttunet

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

Boligsameiet Schuckerttunet består av totalt 48 boligseksjoner.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med org.nr. 991 950 591 og ligger i Indre Østfold kommune. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksrett i eiendommen.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen fast ansatte. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad, samt at sameie ikke driver med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

II. TILLITSVALGTE

Se innkalling.

III. STYRETS ARBEID

A. Møtevirksomhet

Styret har hatt 17 møter i perioden.

B. Saker under arbeid og planlegging

1. Utført og fremtidig planlagt vedlikehold

   - Gjennomførte befaringer i forbindelse med utskiftninger av vinduer.
   - Identifiserte den beste finansieringsløsningen for vindusprosjektet.
   - Forberedt og avholdt ekstraordinært årsmøte om vindusprosjektet.
   - Begynt utarbeidelse av HMS plan
   - Begynt arbeid med fremdriftsplan for sameiet

2. Velferdstiltak og andre bomiljøtiltak

   - Utarbeidet årshjul for styrearbeidet.
   - Gjennomgått eksisterende avtaler og vurderer muligheter for mer kostnadseffektive alternativer.
   - Arrangert sosial samling etter vårdugnaden 2024.

3. Arbeid og planer for å skape et miljøriktig lag

   Styret ønsker å gjennomføre to dugnader i året – én på våren og én på høsten. Dette anses som viktig for å forebygge økte felleskostnader knyttet til vedlikehold. I tillegg ønsker styret å arrangere sosiale samlinger etter dugnadene, slik at beboerne kan møtes i en hyggelig setting. Målet er å styrke samholdet og bidra til et godt psykososialt bomiljø i sameiet.

IV. LAGETS DRIFT

A. Forretningsførsel

Forretningsførsel er utført av Agio Forvaltning AS i Tromsø. Dette er utført på en god måte og styret har hatt et godt samarbeid med forvaltningsselskapet.

B. Revisjon

Revisjon er utført av Alfa Revisjon.

C. Eiendomsmasse

Sameiets eiendoms masser består av 48 boenheter.

D. Forsikring

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret hos Gjensidige; Polise nummer 79125441. Egenandel kr 12 000 pluss 20 % av utgift til rettshjelp som dekkes av forsikringen begrenset til kr 400.000, -.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre

V. ØKONOMI

A. Forslag til disponering av resultat for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 94 093,-. Styret anbefaler at hele overskuddet settes til annen egenkapital og styrker således lagets likviditet. Styret bekrefter at årsregnskapet gir ett rettvisende bilde av stilling og resultat.

B. Omsetning av seksjoner

I 2024 er det blitt solgt 2 seksjoner i sameiet.

VI. FINANSIELL RISIKO

Finansiell risiko i sameiet styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader, renter og avdrag.

Kredittrisiko
Sameiet vurderer kredittrisikoen til å være svært liten. Dette fordi felleskostnader er sikret med legal pant på opptil 2G på forfalte felleskostnader

Likviditetsrisiko
Sameiet vurderer likviditetsrisikoen til å være svært lav.

Markedsrisiko
Sameiet vurderer markedsrisikoen til å være svært lav.

Indre Østfold, den, 03.03.2025

I styret for Boligsameiet Schickerttunet

_____	_____	_____
Styreleder	Nestleder	Styremedlem

_____
Styremedlem

Årsregnskap 2024 og fullstendighetserklæring klar for signering

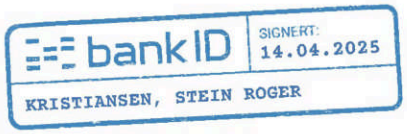
Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3



Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



ÅRSREGNSKAP 2024

238 - Boligsameiet Schuckerttunet

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter			
Innkrevde felleskostnader	1	864 001	1 220 268
Sum innkrevde felleskostnader		**864 001**	**1 220 268**
Driftskostnader			
Styrehonorar		64 000	64 000
Personalkostnader	2	0	9 024
Avskrivninger	3	11 537	0
Vedlikehold og reparasjoner	4	105 825	2 107 000
Kabel-TV/Internett		256 562	256 560
Andre driftskostnader	5	115 787	75 938
Revisjonshonorar		17 500	18 375
Forretningsførerhonorar		45 600	47 880
Konsulenthonorar		14 625	10 000
Andre avg. pliktige honorarer		5 000	0
Forsikring		158 252	294 550
Kommunale avgifter		-23	0
Kontingenter		0	0
Sum driftskostnader		**794 666**	**2 883 328**
DRIFTSRESULTAT		**69 335**	**-1 663 060**
Finansinntekter og -kostnader			
Finansinntekter		24 757	0
Finanskostnader		0	177 174
Netto finansposter		**24 757**	**-177 174**
ÅRSRESULTAT		**94 093**	**-1 840 234**
Overføringer			
Til annen egenkapital		94 093	0
SUM OVERFØRINGER		**94 093**	**0**

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormask.	3	35 575
Sum varige driftsmidler		35 575
Finansielle anleggsmidler		
Andre langsiktige fordringer		300
Sum finansielle anleggsmidler		300
Sum anleggsmidler		**35 875**
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer		0
Andre kortsiktige fordringer		170 256
Sum fordringer		170 256
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	527 073
Sum omløpsmidler		**697 329**
SUM EIENDELER		**733 203**
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Annen egenkapital	7,8	532 117
Sum egenkapital		**532 117**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		118 396
Annen kortsiktig gjeld		82 690
Sum kortsiktig gjeld		**201 086**
Sum gjeld		**201 086**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**733 203**

Balanse pr. 31.12.2024

ASKIM, 31.12.2024
238 - Boligsameiet Schuckerttunet

Daan Hendrik van den Berg
Styrets leder

Oda-Marie Sanz Olsen
Styremedlem

Per Roald Sand
Nestleder

Stein Kristiansen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det er gjennomført 2 eierskifter i regnskapsåret.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	864 000
Andre inntekter	1
Sum Innkrevde felleskostnader	**864 001**

Note 2 Personalkostnader

	2024
Styrehonorar	64 000
Styrehonorar	**64 000**
Sum Personalkostnader	**64 000**

Sameiet har ingen faste ansatte.

Note 3 Anleggsmiddel

	Postkassestativ	Sum
Anskaffelseskost 01.01	**57 688**	**57 688**
Akk. av- og nedskr. 01.01.	10 576	10 576
Årets avskrivninger	11 537	11 537
Akk. av- og nedskr. 31.12.	22 113	22 113
Balanseført 31.12.	**35 575**	**35 575**
Økonomisk levertid	**5**	

Note 4 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
VVS	3 019
Driftsmaterialer	5 235
Brannanlegg	23 360
Vedlikehold uteareal	68 094
Brukerlisenser regnskap	6 118
Sum Vedlikehold	**105 825**

Note 5 Andre driftskostnader

	2024
Leie container/søppelkjøring	5 478
Snøbrøyting	63 912
Øreavrunding	0
Styre- og generalforsamling	32 315
Bankgebyrer	5 924
Andre kostnader	8 158
Sum Andre driftskostnader	**115 787**

Note 6 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto 1520.03.71833	525 588
Skattetrekkskonto	1 485
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**527 073**

Note 7 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	438 025	438 025
Årets resultat	94 093	94 093
Egenkapital 31.12.	**532 117**	**532 117**

Note 8 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**390 613**	**341 370**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	94 093	33 355
Tilbakeføring av avskrivning	11 537	10 576
Tilgang anleggsmiddel	0	-57 688
Årets endring i disponible midler	**105 630**	**-13 757**
Disponible midler 31.12	**496 243**	**390 613**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	697 329	394 941
Kortsiktig gjeld	201 086	4 328
Disponible midler	**496 243**	**390 613**

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		869 938	878 000
Annen driftsinntekt		692	620
Sum driftsinntekter		**870 630**	**878 620**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	72 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	10 576	0
Annen driftskostnad	4, 5	774 842	877 328
Sum driftskostnader		**857 878**	**945 788**
Driftsresultat		**12 752**	**-67 168**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		7 360	2 231
Annen finansinntekt		13 359	12 854
Sum finansinntekter		**20 719**	**15 085**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		116	147
Sum finanskostnader		**116**	**147**
Netto finans		**20 603**	**14 938**
Resultat før skattekostnad		**33 355**	**-52 230**
Årsresultat		**33 355**	**-52 230**
Overføringer			
Annen egenkapital		33 355	-52 230
Sum overføringer		**33 355**	**-52 230**

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	47 112	0
Sum varige driftsmidler		**47 112**	**0**
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		**300**	**300**
Sum anleggsmidler		**47 412**	**300**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		18 385	4 500
Andre kortsiktige fordringer		64 140	58 674
Sum fordringer		**82 525**	**63 174**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		339 415	612 252
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**339 415**	**612 252**
Sum omløpsmidler		**421 941**	**675 426**
SUM EIENDELER		**469 353**	**675 726**

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	438 025	404 669
Sum opptjent egenkapital		**438 025**	**404 669**
Sum egenkapital		**438 025**	**404 669**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 328	271 056
Annen kortsiktig gjeld		27 000	0
Sum kortsiktig gjeld		**31 328**	**271 056**
Sum gjeld		**31 328**	**271 056**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**469 353**	**675 726**

Indre Østfold, 15.04.2024

Torill Thømt
styrets leder

Barbro Hansen
nestleder

Susanne Støleggen
styremedlem

Cathe Krstin Kjoshagen
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten.

Inntektsføringstidspunkt

Inntekt resultatføres når den er opptjent. Husleieinntektene er periodisert over året.

Kostnadsføringstidspunkt/sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	64 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**72 460**	**68 460**

Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	0
Tilgang i året	57 688
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	**57 688**
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-10 576
Balanseført verdi per 31.12.	**47 112**
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	10 576

Note 4 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	16 250	14 875
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	**16 250**	**14 875**

Note 5 - Spesifikasjon av kostander

Vann	164,04
Renovasjon	5 410,68
Leie datasystemer	13 264,00
Gressklipping	55 474,25
Snømåking	71 891,29
Driftsmateriale	2 115,00
Datautstyr	1 028,00
Rekvisita	414,70
Serviceavtale Norsk brannvern	22 680,00
Reparasjon og vedlikehold utstyr	1 438,00
Vedlikehold fellesareal	64 375,00
Revisjonshonorarer	16 250,00
Regnskapshonorar	66 477,00
Honorar for øk. og juridisk bistand	16 875,00
Annen fremmed tjeneste	31 250,00
Kontorrekvisita	3 951,00
Årsmøte/styremøte/dugnad etc.	18 946,45
Altibox	244 594,31
Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	552,00
Kontingent	2 900,00
Forsikringspremie	129 117,00
Øredifferanser	0,71
Bank og kortgebyr	5 673,10
	774 842,-

Note 6 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	404 669	404 669
Årsresultat	33 355	33 355
Egenkapital 31.12.2023	**438 025**	**438 025**

Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Thømt, Torill	BANKID	2024-04-15 20:48
Hansen, Barbro	BANKID	2024-04-15 21:47
Kjoshagen, Cathe Kr.	BANKID	2024-04-15 19:18
Støleggen, Susanne Thømt	BANKID	2024-04-15 19:27

This document package contains:

- *Closing page* (this page)
-The original document(s)
-The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

ALFA
REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandvegen 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Boligsameiet Schuckerttunet for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge. Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor:*

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
    - ledelsen

  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)
-

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

- Sameiet ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.24.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Sameiets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Sameiet har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Sameiet ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Sameiet ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Sameiet har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller sameiet har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____

Daan Hendrik van den Berg
Styrets leder

ALFA
REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Boligsameiet Schuckerttunet

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Schuckerttunet som viser et overskudd på kr 94 093. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligsameiets 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 revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 14. april 2025
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

Innkalling til Årsmøte 2024

Det innkalles herved til Årsmøte i Boligsameiet Schuckerttunet, org.nr: 991 950 591.

Dato/Tid: 24.04.2024 kl. 18.00 – 20.00
Sted: Gilje Selskapslokaler, Vammaveien 33, Askim
Innkalt: Samtlige seksjonseiere

Det er viktig at alle seksjonseiere møter.

Dagsorden:

Sak

1. **Opptelling av stemmeberettigede og fullmakter**
2. **Godkjenning av innkalling**
3. **Valg av møteleder samt protokollunderskriver**

4. **Årsberetning 2023**
   Årsberetning 2023 legges frem for årsmøtet.

5. **Godkjenning av årsregnskap 2023**
   Regnskap 2023 legges frem for årsmøtet til godkjenning.

6. **Godtgjørelse til styret**

7. **Budsjett 2024**
   Et budsjett for 2024 vil tilhøre et nytt styre. Avtroppende styre ser det derfor som lite hensiktsmessig å fremlegge et nytt budsjett.

   Forslag til vedtak:
   «Det tiltredende styre må utarbeide et budsjett for driftsåret 2024, og fremlegge dette for et ekstraordinært årsmøte innen utgangen av juni 2024.»

   Alternativt:
   «Det tiltredende styret gis fullmakt til å styre etter budsjett satt for 2023, også i driftsåret 2024.»

8. **Valg av styre**
   Det er innkommet følgende forslag til nytt styre:

   Leder: Daan van den Berg, *Schuckertlinna 23h*
   Nestleder: Renate Strand, *Schuckertlinna 23g*
   Styremedlem: Stein Kristiansen, *Schuckertlinna 23i*
   Styremedlem: Oda-Marie Olsen, *Schuckertlinna 19c*
   Vara: Svanhild Eikland, *Schuckertlinna 23b*

I tillegg er det fremmet forslag om nytt styremedlem:
Per Roald Sand, *Kråkåsveien 4g*

9. Bytte av revisor

Sameiet benytter seg i dag av revisorfirma PwC.
Styret har innhentet tilbud fra Alfa Revisjon AS som bistår en god del av kundeporteføljen til vår nåværende forretningsfører Agio Forvaltning.

Styret ønsker å gå over til Alfa Revisjon AS. Tilbudet fra Alfa Revisjon ligger vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak:
«Årsmøtet velger Alfa revisjon til revisor for sameiet»

10. Husordensregler

Innkomne forslag presenteres under.
Vedlagt i sakspapirene finnes husordensreglene med foreslåtte endringer i sin helhet. Endringer og tillegg er markert med grønt, strykningsforslag med gult.

§3 Ro og orden

Endringsforslag:
~~«Sammenkomster/festligheter skal meldes til styret og nærliggende sameier i forkant.»~~ endres til *«Det oppfordres til at private sammenkomster/festligheter meldes til nærliggende sameier i forkant.»*

Strykningsforslag:
~~*«Det er tillatt med inntil to private arrangementer i året.»*~~

§5 Dyrehold

Endringsforslag:
«Hunder skal holdes i bånd inne på sameiets område» endres til *«Hunder skal holdes i bånd inne på sameiets område (jevnfør lov om forsvarlig hundehold §6a).»*

Strykningsforslag:
~~*«Hunder skal ikke luftes på leke- område eller andre fellesområder.»*~~

Strykningsforslag:
~~*«Beboere oppfordres derfor til ikke å anskaffe katter så lenge disse ikke er «huskatter/innekatt».*~~

§7 Balkonger / uteområde

Tilleggsforslag:
«Hekken skal ikke overstige 2 meters høyde.» legges til etter siste punktum.

11. Skilting

Det er innkommet forslag om å endre skiltpraksis i sameiet.

Forslag til vedtak:
«Styret pålegges å fjerne «Gjennomgang forbud» skilter og oppmerking på asfalt, så snart det lar seg praktisk gjennomføre.»

12. Gjerde i Kråkåsveien

Forslag til vedtak:
«Styret gis mandat til å innhente kostnadsoversikt på fjerning av gjerde mot Kråkåsveien og også innhente ny vurdering av beplantningsmulighet som erstatning for gjerde.»

13. Forretningsfører

Etter ekstraordinært årsmøte i november 2023 ble det engasjert forretningsfører for sameiet etter pålegg fra ekstraordinært årsmøte.
Det er fremmet følgende to forslag i saken omkring forretningsfører.

1. Forslag til vedtak:
«Styret pålegges fortløpende å vurdere om kostnadene ved å benytte ekstern forretningsfører kan forsvares opp mot jobben de gjør. Hvis det skulle vise seg at dette ikke er tilfelle, pålegges styret å finne en annen forretningsfører eller avslutte bruken av sådan.»

2. Forslag til vedtak:
«Boligsameiet Schuckerttunet bør velge samarbeidspartnerne med lokal tilknytning så langt det er mulig.»

Det foreligger ingen andre saker til behandling.

En seksjonseier som ønsker å la seg representere ved fullmakt bes informere styrets leder om dette senest kl. 16.00 den 23.April 2024, samt oversende skriftlig kopi av fullmakt som vedkommende fullmektig medbringer til møtet. Informasjon og kopi av fullmakt kan sendes til schuckerttunet@styremail.no

Velkommen til Årsmøte 2024

Askim, 24. April 2024

Med vennlig hilsen

Torill Thømt
Styreleder
For Styret i Boligsameiet Schuckerttunet

STYRETS ÅRSMELDING 2023
Boligsameiet Schuckerttunet
ORG NR 991 950 591

Styrets årsmelding 2023
for
Boligsameiet Schuckerttunet

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

Boligsameiet Schuckerttunet består av totalt 48 boligseksjoner.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med org.nr. 991 950 591 og ligger i Indre Østfold kommune.

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

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen fast ansatte. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad, samt at sameie ikke driver med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

II. TILLITSVALGTE

Se innkalling.

III. STYRETS ARBEID

A. Møtevirksomhet

Styret har hatt 26 møter i perioden.

B. Saker under arbeid og planlegging

Mye arbeid i forbindelse med ekstraordinært årsmøte på høsten 2023. Se handlingsplan.

- Innkjøringen til Kråkåsveien har blitt asfaltert.

- Montert nye postkasser.

C. Velferdstiltak

IV. LAGETS DRIFT

A. Revisjon

Sameiets revisor er PwC.

B. Eiendomsmasse

Sameiets eiendoms masser består av 48 boenheter.

C. Forsikring

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret hos Gjensidige; Polise nummer 79125441.
Egenandel kr 10 000 pluss 20 % av utgift til rettshjelp som dekkes av forsikringen begrenset til kr 400.000, -.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre.

V. ØKONOMI

A. *Forslag til disponering av overskudd for 2023.*

Regnskapet viser et overskudd på kr 33 355,- Styret anbefaler at hele overskuddet settes til en annen egenkapital. Styret bekrefter at årsregnskapet gir et retts visende bilde av stilling og resultat.

B. *Omsetning av seksjoner*

I 2023 er det solgt 4 seksjoner i sameiet.

VI. FINANSIELL RISIKO

A. *Finansiell risiko*

Finansiell risiko i sameiet styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader. Sameiet vurderer finansiell risiko til å være lav.

B. *Kredittrisiko*

Sameiet vurderer kredittrisikoen til å være lav. Dette fordi fordringene er sikret med legal pant på opptil 2G på forfalte felleskostnader.

C. *Likviditetsrisiko*

Sameiet vurderer likviditetsrisikoen til å være lav.

D. *Markedsrisiko*

Sameiet vurderer markedsrisikoen til å være lav.

Styret i Boligsameiet Schuckerttunet

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		869 938	878 000
Annen driftsinntekt		692	620
Sum driftsinntekter		**870 630**	**878 620**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	72 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	10 576	0
Annen driftskostnad	4, 5	774 842	877 328
Sum driftskostnader		**857 878**	**945 788**
Driftsresultat		**12 752**	**-67 168**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		7 360	2 231
Annen finansinntekt		13 359	12 854
Sum finansinntekter		**20 719**	**15 085**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		116	147
Sum finanskostnader		**116**	**147**
Netto finans		**20 603**	**14 938**
Resultat før skattekostnad		**33 355**	**-52 230**
Årsresultat		**33 355**	**-52 230**
Overføringer			
Annen egenkapital		33 355	-52 230
Sum overføringer		**33 355**	**-52 230**

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	47 112	0
Sum varige driftsmidler		**47 112**	**0**
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		**300**	**300**
Sum anleggsmidler		**47 412**	**300**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		18 385	4 500
Andre kortsiktige fordringer		64 140	58 674
Sum fordringer		**82 525**	**63 174**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		339 415	612 252
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**339 415**	**612 252**
Sum omløpsmidler		**421 941**	**675 426**
SUM EIENDELER		**469 353**	**675 726**

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	438 025	404 669
Sum opptjent egenkapital		**438 025**	**404 669**
Sum egenkapital		**438 025**	**404 669**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 328	271 056
Annen kortsiktig gjeld		27 000	0
Sum kortsiktig gjeld		**31 328**	**271 056**
Sum gjeld		**31 328**	**271 056**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**469 353**	**675 726**

Indre Østfold, 15.04.2024

Torill Thømt
styrets leder

Barbro Hansen
nestleder

Susanne Støleggen
styremedlem

Cathe Krstin Kjoshagen
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten.

Inntektsføringstidspunkt

Inntekt resultatføres når den er opptjent. Husleieinntektene er periodisert over året.

Kostnadsføringstidspunkt/sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	64 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**72 460**	**68 460**

Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	0
Tilgang i året	57 688
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	**57 688**
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-10 576
Balanseført verdi per 31.12.	**47 112**
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	10 576

Note 4 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	16 250	14 875
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	**16 250**	**14 875**

Note 5 - Spesifikasjon av kostander

Vann	164,04
Renovasjon	5 410,68
Leie datasystemer	13 264,00
Gressklipping	55 474,25
Snømåking	71 891,29
Driftsmateriale	2 115,00
Datautstyr	1 028,00
Rekvisita	414,70
Serviceavtale Norsk brannvern	22 680,00
Reparasjon og vedlikehold utstyr	1 438,00
Vedlikehold fellesareal	64 375,00
Revisjonshonorarer	16 250,00
Regnskapshonorar	66 477,00
Honorar for øk. og juridisk bistand	16 875,00
Annen fremmed tjeneste	31 250,00
Kontorrekvisita	3 951,00
Årsmøte/styremøte/dugnad etc.	18 946,45
Altibox	244 594,31
Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	552,00
Kontingent	2 900,00
Forsikringspremie	129 117,00
Øredifferanser	0,71
Bank og kortgebyr	5 673,10
	774 842,-

Note 6 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	404 669	404 669
Årsresultat	33 355	33 355
Egenkapital 31.12.2023	**438 025**	**438 025**

Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Thømt, Torill	BANKID	2024-04-15 20:48
Hansen, Barbro	BANKID	2024-04-15 21:47
Kjoshagen, Cathe Kr.	BANKID	2024-04-15 19:18
Støleggen, Susanne Thømt	BANKID	2024-04-15 19:27

This document package contains:

- *Closing page* (this page)
-The original document(s)
-The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Til årsmøtet i Boligsameiet Schuckerttunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Schuckerttunet 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 oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets 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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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

Askim, 15. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Dag Olav Haugen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Haugen, Dag Olav	BANKID	2024-04-15 19:38

This document package contains:

- *Closing page* (this page)
-The original document(s)
-The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Husordensregler

§1 Definisjon og virkeområde

Styret har i henhold til vedtektene utarbeidet følgende ordensregler for Boligsameiet Schuckerttunet.

Ordensreglene gjelder for alle sameier, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle leietakere.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Husk at en lojal oppfølgning av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

§2 Vis hensyn

Hensynsfullhet og omtanke for øvrige beboere på feltet er den beste måten å skape et godt bomiljø på. Ved uenighet knyttet til forhold av felles interesse, må saken løses i felleskap gjennom diskusjon og involvering av berørte parter.

Sameiets vedtekter setter rammen for hva som kan gjøres på fellesområder og på den enkelte leilighet.

§3 Ro og orden

På hverdager fra kl 23:00 til kl 07:00

I helger fra kl 24:00 til kl 08:00 gjelder fra fredag kveld til søndag kveld.

Må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leiligheten, høylytt tale og musikk på balkongene eller uteområdene vil forstyrre beboere i et stort omfang utover de gitte tidene det skal være ro i sameiet.

I tidsrommet kl 23:00 – 07:00 på hverdager og i tidsrommet kl 24:00 – 08:00 i helger, må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

~~Sammenkomster/festligheter skal meldes styret og nærliggende sameier i forkant.~~
Det oppfordres til at private sammenkomster/festligheter meldes til nærliggende sameier i forkant.

~~Det er tillatt med inntil to private arrangement i året.~~

Håndverksmessige arbeid innenfor egen leilighet skal tilstrebes skje i tiden kl 08:00 – 18:00. Ved nødvendigarbeid utenfor disse tider skal berørte naboer varsles.

§4 Motorferdsel og parkering

Kjøretøy må ikke kjøres på plener, fellesområde eller andre grøntområder.

Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn, og ikke overstige 15 KM/t. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, og spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

Motorferdsel på sameiets «gangveier» er forbudt. Slik kjøring kan foregå unntaksvis, og unntakene gjelder midlertidig av og pålessing.

Parkering på gangstien er forbudt, da det til hver tid skal være fremkommelig for utryknings kjøretøyer om det skulle skje noe.

Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på sameiets område utenom de regulerte oppstillingsplasser. Det er beregnet 1,5 parkeringsplass pr. boenhet.

Bruk av gjesteparkeringsplasser ved Scuckertlinna er fortrinnsvis forbeholdt gjester. Ved lengre parkering skal parkeringsdel på Kråkås-siden fortrinnsvis benyttes.

Det gjelder spesielt for arbeids biler, bobiler og andre større kjøretøyer.

Styret har anledning til å taue vekk biler som er feilparkert. Bilen vil bli tauet bort på eiers regning.

Parkeringsforbud mot vinterlagring og lagring av biler som ikke er i daglig bruk.

§5 Dyrehold

~~Hunder skal holdes i bånd inne på sameiets område.~~ *Hunder skal holdes i bånd inne på sameiets område (jevnfør lov om forsvarlig hundehold §6a).* Luftebåndet skal ikke være lenger enn 1,5 meter. ~~Hunder skal ikke luftes på leke- områder eller andre fellesområder.~~ Alle plikter å fjerne avføring fra deres husdyr og man bør unngå å la husdyret urinere på naboens hekker, gjerder, portstolper og carporter.

Schuckerttunet er et tett bebodd område og avføring fra katter er blitt et problem. ~~Beboere oppfordres derfor til ikke å anskaffe katter så lenge disse ikke er «huskatter/ innekatt,~~ (**vedtatt årsmøte 09.04.2019**). Hver beboer må være sikker på at kattens avføring ikke finner veien ned i sandkasser eller naboens hage.

Eier av husdyr er selv erstatningsansvarlig for de skader husdyret eventuelt måtte påføre andre seksjonseieres eller sameiets verdier.

Det er kun lov til å ha 2 husdyr pr. husstand. De som har fler enn 2 dyr pr i dag (årsmøte 09.04.2019) behøver ikke å kvitte seg med dem, men når et av dyrene går bort skal det ikke erstattes.

§6 Fellesareal og grøntområder

Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider for felles nytte.

Alle har ansvar for å holde grøntområder og felles samlingsplasser i god stand. Vi har en ekstern aktør som tar seg av plenklipping på felles arealene. Eventuelle kanteklipping og rydding i kanene og eller på felles arealet er hver beboer sitt ansvar for å holde i orden.

Tre felling er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

Det tilstrebes å avholde dugnader over to dager slik at seksjonseierne har mulighet til å velge en dag som passer best. Det skal avholdes dugnad vår og høst.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og eller medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

§7 Balkonger/uteområde

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Eventuelle blomsterkasser må være av godkjent type slik at de ikke faller ned og som forhindrer at vann renner ned.

Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes på balkonger eller fra vinduer.

Det er ikke tillatt med oppbevare av avfall på balkonger/terrasser. Enhver seksjons eier plikter å holde orden rundt sin seksjon, og ikke være til sjenanse for andre sameiere. De i 1.etg må til en vær tid på se at plenen rundt seksjonen er klipt og i orden, og at hekker (for de som har) holdes vedlike til en vær tid. *Hekken skal ikke overstige 2 meters høyde.*

Søndager og andre helligdager mellom kl 00.00 -24:00, samt lørdager etter kl 17:00 Skal det ikke benyttes gressklipper, høytrykkspyler, hekksaks ol.

(jevnfør Helligdags loven §1-6)

Det er tillat å grille på balkongen med elektrisk eller gassgrill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter. Bruk av grillkull er ikke tillatt.

Det er ikke tillat å endre på balkongens utseende herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming for øvrig mot vind eller sol kan kun skje etter styrets samtykke.

Trappeoppgang og terrasser skal vedlikeholdes av eierseksjonen. Styre kan pålegge vedlikehold.

§8 Antenne/parabol

Samtlige seksjoner er tilknyttet fellesavtale med ALTIBOX. Den enkelte seksjons- innehaver forplikter seg til denne avtalen.

Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

§9 Søppel

-Husholdningsavfall

Alt søppel skal pakkes godt inn, og kastes i konteineren merket med «restavfall» i søppelanlegg. Det må ikke kastes lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene.

-Papiravfall
Papp/papiravfall skal kastes i konteiner merket med «papiravfall» i søppelanlegg.

-Øvrig avfall
Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt.

Det bestilles konteiner i forbindelse med dugnad. Etter sameiets fellesområder er rengjort og søppel er kastet, kan de enkelte beboere fylle opp resterende plass i konteiner. Dugnads komitèn har ansvar for å drifte dette.

§10 Carport og bod

Hver seksjon har fått anvist en bod. Seksjonseier må selv sørge for renhold og holde boden låst og carporten ryddig.

Det er ikke tillatt å hensette sjenerende gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens carport anlegg.

I carport anlegget skal det ikke setter gjenstander slik at biler IKKE kjøres helt inn.

§11 Utelys

Samtlige seksjonseiere anmodes om å ha på utelys på bod, leilighet og carport til enhver tid det er mørkt ute. Det anmodes om å ha sparepære med sensor slik at lysbryter kan være påslått til enhver tid.

I mørketiden September- April anmodes det at utelysene til en vær tid er tent når det er mørkt. Opplyste husstander er mer sikkert/trygt.

§12 Brannvern

Den enkelte seksjonseier plikter å følge de regler som gjelder for brannvern og forskrifter i kommunen.

Alle seksjoner skal ha røykvarsler i hver etasje og i stue/kjøkken samt husbrannslange eller annet godkjent slukkeutstyr.

Montering av peis skal varsles styret og meldes til brannvesenet slik at nødvendig registrering og vedlikehold kan foretas.

Grilling med kull eller åpen flamme er kun tillat på friområdet

§13 Informasjonsflyt mellom sameiet og styret

Forespørsler, forslag, klager eller lignende skal fortrinnsvis skje pr e-post eller ved skriftlig underretning i hvit postkasse på carport ved innkjøring på Schuckertlinna.

Kontakt med styret ved personlig oppmøte på dør eller via telefon, skal bare benyttes ved tilfeller som fremstår særlig viktige eller akutte. Ved kontakt utover dette anmodes det om å benytte e-post styre.schuckerttunet@gmail.com eller nevnte hvite postkasse.

§14 Meldeplikt

Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler, m.m på fellesområder slik at skadens omfang kan begrenses og utbedring foretas så raskt som mulig.

§15 Endringer

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

§16 Sanksjoner

Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres sameiet eller sameiernes eiendeler, av beboere eller besøkende.

Dersom husordensreglene brytes kan styres kreve dekket de kostnader som gjerningen medfører.

Utgifter til fjerning av søppel, borttauing av feilparkerte biler, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel vil bli belastet til den sameier dette gjelder.

Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler kan belastes den sameier som forårsaker dette.

ALFA
REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandvegen 47, 9020 Tromsø
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

REVISJON AV BOLIGSAMEIET SCHUCKERTTUNET

Vi viser til forespørsel om tilbud på revisjon av BOLIGSAMEIET SCHUCKERTTUNET. I tilbudet har vi gitt fast pris på den lovpålagte revisjonen. Tilbudet er under forutsetning av at Agio Forvaltning er forretningsfører for sameiet.

Nedenfor har vi utdypet tilbudet noe og ønsker i den forbindelse å presentere vårt selskap litt nærmere.

Kort informasjon om ALFA REVISJON:

Vårt kontor i Tromsø har 4 ansatte og har en omsetning på ca. 4,5 mill. Vi betjener en rekke både små og mellomstore kunder i Tromsø regionen.

Vårt kontor i Tromsø betjener selskaper innenfor en rekke bransjer, og våre kunder består således av bedrifter innen blant annet handel, industri, håndverk, entreprenørvirksomhet, reiseliv, transport, service, fiskeri og eiendom. Våre medarbeidere har god erfaring og variert bransjekunnskap.

Alfa Revisjon AS er ett frittstående revisjonsselskap med lokalt eierskap.

Tilbud

Vi anser våre timepriser som absolutt konkurransedyktige, og har gleden av å tilby fast pris på den ordinære revisjonen. Nedenfor har vi gitt priser på:

- ordinær revisjon (fast pris)
- annen bistand (faktureres etter medgått tid)

Vårt pristilbud forutsetter:
En ryddig og oversiktlig regnskapsførsel og en tilstrekkelig etablert, betryggende og fungerende internkontroll.

Eventuell annen bistand og revisjon av prosjektregnskaper vil bli fakturert særskilt med en timesats som varierer fra kr 1 250,- til kr 1 875,- per time avhengig av type tjenester og hvem som utfører arbeidet. Annen bistand vil kun bli fakturert for eventuelle tilleggsbistand som dere skulle ønske. Dette vil bli avtalt fra gang til gang. Bistand i forbindelse med spørsmål pr telefon som vi kan svare på direkte faktureres ikke.

Vi har gjennom de opplysninger vi har innhentet, dannet oss en oversikt over sameiets virksomhet og omfang. Under forutsetning av at virksomhetens omfang ikke endres vesentlig, og at den interne kontrollen i bedriftene er av god kvalitet, kan vi tilby revisjon for regnskapsåret 2024 til følgende priser:

ALFA
REVISJON

Honorar for ordinær revisjon

I ordinær revisjon av selskapene inngår følgende:	Fast pris for 2024
Ordinær revisjon i henhold til revisorlovens krav og god revisjonsskikk 2024.	Kr 7 800,- inkl mva

Vårt pristilbud forutsetter en ryddig og oversiktlig regnskapsførsel og en tilstrekkelig etablert, betryggende og fungerende internkontroll.

Den angitte prisen er fast for regnskapsåret 2024 under forutsetning om at sameiets størrelse og driftens omfang ikke endres vesentlig. Etter dette vil prisjustering foretas i henhold til sameiets eventuelle endringer i omfang av driften, risikoforhold, lovkrav, prisnivå og lignende.

Honorar for annen bistand og revisjon av prosjektregnskaper

Annen bistand avtales fra gang til gang, og initieres av kunden selv.

Annen bistand	Gjeldende timesatser
Kan eksempelvis være: - utarbeidelse av ligningspapirer og årsregnskaper - attestasjoner / bekreftelser - utredninger - bistand ved endring i selskapsstrukturer - evt annen rådgivning	Ansvarlig revisor: Kr 1 875,- Medarbeider: Kr 1 250,-

Eventuell annen bistand ut over den lovpålagte revisjon vil bli fakturert særskilt etter gjeldende timesatser, avhengig av type tjenester og hvem som utfører arbeidet. Tilleggsoppdrag som dette avtales fra gang til gang og initieres av dere.

For priser nevnt over er merverdiavgift inkludert.

Vi håper at tilbudet er av interesse og hører gjerne fra Dem i løpet av kort tid.

Tromsø, 15.04.2024,
Alfa Revisjon AS
Stein Arvid Linaker

Stein Arvid Linaker
Partner og Daglig leder

HANDLINGSPLAN PR. 1.04.2024

HANDLING	HVEM SKAL GJENNOMFØRE HANDLINGEN	TIDSFRIST FOR GJENNOMFØRING	ANSVAR FOR AT DET ER GJENNOMFØRT
Dugnad og vedlikehold	Eier	En til to ganger i året	Eier
Bytte vindskyer til impregnerte bord på husene og carportene.	Fagpersoner	Utføres ila. 2026	Fagperson/styret
Male nye vindskyer på husene og carportene	Malerfirma	Utføres 2024/25	Malerfirma/Styret
Husvask 1 gang i året etter sterkt råd fra malerfirma	Eier	1 gang i året	Eier
Lekkasjer på takvinduer og vanninntrengning i tak. Etter anmodning fra Gjensidige må det engasjeres en handverker for å få utbedret årsaken. Anmodningen kommer i lys av at enkelte beboere hadde problemer med lekkasjer ifb. uværet.	Styret	Utføres 2024	Styret
Tilsyn Norskbrannvern i hver eierseksjon	Norsk Brannvern	1 gang pr år i nov	Norsk Brannvern
Beplantning og vedlikehold på fellesområde og lekeplass	Styret	2024/25	Styret
Flettverksgjerde ut mot veien fra Schuckertlinna (vedtatt årsmøte 2022)	Maskin og utemiljø	2024/?	Fagpersonell/Styret
Vedlikehold/rengjøring av alle takrenner på husene	Fagpersoner	2024/25	Fagpersonell/styret

Årsmøte Boligsameiet Schuckerttunet, 10.04.2024

Fullmaktsskjema

Navn på sameier: _____

(blokkbokstaver)

Adresse: _____

Jeg gir herved _____ fullmakt til å representere meg og gi min stemme på Boligsameiet Schuckerttunets årsmøte 10.04.2024.

Underskrift: _____

238 - signering av protokoll fra årsmøte

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2

Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

PROTOKOLL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 238 – Boligsameiet Schuckerttunet

ORG NR 991 950 591

PROTOKOLL fra årsmøte i Boligsameiet Schuckerttunet

Dato: 24.04.2025

Møtet ble åpnet av:

Til stede fra styret: Styreleder Daan, Styremedlem Stein, Styremedlem Oda-Marie.

Til stede fra Agio Forvaltning AS: Ingen

Andre:

Antall hjemmelshavere til stede: 12

Antall godkjente fullmakter: 12

Godkjenning av innkalling: Innkalling ble utsendt 16.04.2025 pr. kjente epost og postadresser
Innkalling skal være gjennomført med minimum 8 og maksimum 20 dagers varsel

1. KONSTITUERING

A. Status frammøtte:
Protokolleres:
12 antall stemmeberettigede å tilstede.
12 hjemmelshavere
0 fullmakter er registrert

B. Orientering om hvordan og når generalforsamlingen er innkalt.
Protokolleres: Innkallingen ble enstemmig godkjent.

C. Valg av referent:
Protokolleres: Til referent ble valgt: Oda-Marie Sanz Olsen

D. Valg av møteleder:
Protokolleres: Til møteleder ble valgt: Daan Hendrik Van Den Berg

E. Valg av minst 1 stk til å underskrive protokollen (sammen med møteleder)
Protokolleres: Til å undertegne protokollen ble valg:
1. Lene Ingebjørg Røed Haare

F. Valg av tellekorps
Protokolleres: Møteleder tar ansvar for telling av stemmer

G. Godkjenning av dagsorden
Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsorden godkjennes

Møteleder erklærer årsmøtet for lovlig satt.

Protokolleres: årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. ÅRSMELDING, ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING
Årsmelding og revisors beretning er sendt ut kun til orientering. Regnskapet må godkjennes

Protokolleres: Regnskapet godkjennes. Styret skal sjekke opp en antatt skrivefeil ifb. Med økning av forsikring.

4. FASTSETTELSE AV STYRETS GODTGJØRELSE

Protokolleres: Styrerhonar for kommende periode 2025-2026 fastsettes til kr. 64 000,-

5. VALG AV NESTLEDER OG STYREMEDLEM

Følgende kandidater hadde meldt seg: Per Roald Sand som nestleder. Og Oda-Marie Sanz Olsen som styremedlem

Protokolleres: Forslag til nestleder og styremedlem ble enstemmig valgt

6. VALG

Styremedlemmer og varamedlemmer.

Dagens styre består av følgende personer:

Verv:	*Navn:*	*Periode:*
Styreleder	Daan Hendrik Van Den Berg	april.24 – april 26
Nestleder	Per Roald Sand	april.24 – April 25
Styremedlem	Stein Kristiansen	april.24 – april 26
Styremedlem	Oda-Marie Sanz Olsen	april.24 – April 25
Varamedlem	Svanhild Eikeland	april.24 – April 25

Til nytt styre ble valgt

Verv:	*Navn:*	*Periode:*
Styreleder	Daan Hendrik Van Den Berg	april.24 – april 26
Nestleder	Per Roald Sand	april 25 – april 27
Styremedlem	Stein Kristiansen	april.24 – april 26
Styremedlem	Oda-Marie Sanz Olsen	april 25 – april 27
Varamedlem	Tonje Kristin Rosenhaug Hartvigsen	april 25 – april 26

Protokolleres: Forslag til styre ble enstemmig valgt

8. INNKOMNE SAKER

a) **Endring i husordensregel om dyrehold**

Protokolleres: §5 tredje avsnitt i husordensreglene endres til «Det oppfordres til å ha maks 2 dyr pr. husstand.

Protokollen undertegnes av de som er valgt til dette, kfr. pkt. 1 B. Møteleder skal også undertegne protokollen.

Signaturer:

_____ _____ _____

Møteleder

Protokoll Årsmøte 2024

Det ble gjennomført Årsmøte i Boligsameiet Schuckerttunet, org.nr: 991 950 591.

Dato/Tid: 24.04.2024 kl. 18.00 – 19.30
Sted: Gilje Selskapslokaler, Vammaveien 33, Askim
Innkalt: Samtlige seksjonseiere

Møteleder åpner møtet og ønsker velkommen.

Dagsorden:

Sak

1. **Opptelling av stemmeberettigede og fullmakter**
   Det møtte 20 seksjonseiere fordelt på 16 ved fysisk oppmøte og 4 ved fullmakt.

2. **Godkjenning av innkalling**
   Innkallingen godkjennes enstemmig.

3. **Valg av møteleder samt protokollunderskriver**
   Årsmøtet velger Kristian Hviding Kvam enstemmig som møteleder og protokollfører.
   I tillegg til møteleder velges enstemmig Per Roald Sand til å undertegne protokoll.

4. **Årsberetning 2023**
   Årsmøtet tar Årsberetning 2023 til etterretning.

5. **Godkjenning av årsregnskap 2023**
   Årsmøtet godkjenner enstemmig årsregnskap for 2023.

6. **Godtgjørelse til styret**
   Årsmøtet godkjenner enstemmig en godtgjørelse på 64.000 kr til fordeling i styret.

7. **Budsjett 2024**
   Årsmøtet vedtar enstemmig følgende:
   Det tiltredende styret gis fullmakt til å styre etter budsjett satt for 2023, også i driftsåret 2024.

8. **Valg av styre**
   Årsmøtet velger enstemmig følgende styre:

Leder: Daan van den Berg, *Schuckertlinna 23h*	*for 2 år*
Nestleder: Per Roald Sand, *Kråkåsveien 4g*	*for 1 år*
Styremedlem: Stein Kristiansen, *Schuckertlinna 23i*	*for 2 år*
Styremedlem: Oda-Marie Olsen, *Schuckertlinna 19c*	*for 1 år*
Vara: Svanhild Eikland, *Schuckertlinna 23b*	*for 1 år*

Addo Sign identification number: 1a9fe394-b797-4923-a87b-158020596e7c

9. Valg av revisor
Årsmøtet velger Alfa revisjon til revisor for sameiet.

Vedtaket får 18 stemmer, 2 stemmer i mot.

10. Husordensregler
Årsmøtet vedtar følgende endringer til husordensreglene:

§3 Ro og orden
Endringsforslag:
~~«Sammenkomster/festligheter skal meldes til styret og nærliggende sameier i forkant.»~~ endres til *«Det oppfordres til at private sammenkomster/festligheter meldes til nærliggende sameier i forkant.»*

Årsmøtet vedtar forslaget enstemmig.

Strykningsforslag:
~~*«Det er tillatt med inntil to private arrangementer i året.»*~~

Årsmøtet vedtar forslaget enstemmig.

§5 Dyrehold
Endringsforslag:
«Hunder skal holdes i bånd inne på sameiets område» endres til *«Hunder skal holdes i bånd inne på sameiets område (jevnfør lov om forsvarlig hundehold §6a).»*

Årsmøtet vedtar forslaget enstemmig.

Strykningsforslag:
~~*Luftebåndet skal ikke være lenger enn 1,5 meter.*~~

Årsmøtet vedtar forslaget enstemmig.

Strykningsforslag:
~~*«Hunder skal ikke luftes på leke- område eller andre fellesområder.»*~~

Årsmøtet vedtar forslaget, 13 stemmer for, 7 stemmer i mot.

Strykningsforslag:
~~*«Beboere oppfordres derfor til ikke å anskaffe katter så lenge disse ikke er «huskatter/innekatt».*~~

Årsmøtet vedtar forslaget, 19 stemmer for, 1 stemme i mot.

Addo Sign identification number: 1a9fe394-b797-4923-a87b-158020596e7c

Strykningsforslag:
~~*Schuckerttunet er et tett bebodd område og avføring fra katter er blitt et problem. Hver beboer må være sikker på at kattens avføring ikke finner veien ned i sandkasser eller naboens hage.*~~

Årsmøtet vedtar forslaget enstemmig.

§7 Balkonger / uteområde
Tilleggsforslag:
«Hekken skal ikke overstige 2 meters høyde, og holdes med minimum 20 cm avstand fra vegg.»

Årsmøtet vedtar forslaget enstemmig.

Tilleggsforslag:
«Hekk i front skal holdes til 1,6 meters høyde»

Årsmøtet vedtar forslaget med 11 stemmer, 9 stemmer i mot.

Det stemmes også over følgende forslag, som avvises:
§7 Balkonger / uteområde
«Det oppfordres til å gjøre individuell sikkerhetsvurdering av hekk»
Forslaget får 4 stemmer for, 16 stemmer i mot.

11. Skilting
Årsmøtet vedtar følgende:
Styret pålegges å fjerne «Gjennomgang forbud» skilter og oppmerking på asfalt, så snart det lar seg praktisk gjennomføre.

Forslaget får 17 stemmer for, 3 stemmer i mot.

12. Gjerde i Kråkåsveien
Årsmøtet vedtar følgende:
Styret gis mandat til å innhente kostnadsoversikt på fjerning av gjerde mot Kråkåsveien og også innhente ny vurdering av beplantningsmulighet som erstatning for gjerde.

Forslaget får 15 stemmer for, 5 stemmer i mot.

13. Forretningsfører
Årsmøtet vedtar følgende:
Styret pålegges fortløpende å vurdere om kostnadene ved å benytte ekstern forretningsfører kan forsvares opp mot jobben de gjør. Hvis det skulle vise seg at dette ikke er tilfelle, pålegges styret å finne en annen forretningsfører eller avslutte bruken av sådan.

Forslaget får 19 stemmer for, 1 stemme i mot.

Addo Sign identification number: 1a9fe394-b797-4923-a87b-158020596e7c

14. Innkjøp

Årsmøtet vedtar følgende:

Boligsameiet Schuckerttunet bør velge samarbeidspartnere med lokal tilknytning så langt det er mulig.

Forslaget får 11 stemmer for, 9 stemmer i mot.

Det foreligger ingen andre saker til behandling, og møtet avsluttes kl 19:30.

Protokoll signeres digitalt av Per Roald Sand og Kristian Hviding Kvam

Addo Sign identification number: 1a9fe394-b797-4923-a87b-158020596e7c

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.
All times are given in Coordinated Universal Time (UTC).

Signers

bankID

Kristian Hviding Kvam
9578-5999-4-1287501 *2024-04-24 20:04:00Z*

bankID

Per Roald Sand
9578-5998-4-931346 *2024-04-24 20:27:42Z*

Documents in the transaction

Protokoll Årsmøte 2024.pdf *SHA256: 138d31d0762d245e9100002dc8f456473fed48dfc8365a1133230225f4404a3d*

Addo Sign identification number: 1a9fe394-b797-4923-a87b-158020596e7c

Addo Sign

The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

How to verify the authenticity of the document
The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.

Vedtekter For Boligsameiet Schuckerttunet

§1 Generelt
Sameiets navn er Boligsameiet Schuckerttunet. Sameiet består av 48 seksjoner av eiendommen gnr. 96 bnr. 265 i Askim kommune.

§2 Formål
Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

§3 Styret
Den daglige ledelsen av sameiet består av et styre på 4 medlemmer og 1 varamedlem (totalt 5 personer). Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de angitte stemmene. Styreleder og nestleder velges særskilt. Styrets medlemmer skal være sameiere.

Styremedlemmene velges for 2 år av gangen. Det velges 2 styremedlemmer hvert år slik at kontinuiteten beholdes. Styreleder og nestleder skal velges annethvert år. Hvis noen går ut av styret i perioden, vil det nye medlemmet tre inn i den aktuelle perioden som gjenstår.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Styreleder har dobbel stemme. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Dog skal styremøtet finne sted minst en gang i kvartalet, slik at styret kan følge opp sameiets økonomiske stilling, gjennom innhentede regnskapsoversikter.
Styret skal føre referat over sine forhandlinger.
Styret tegnes av styrets leder og ett styremedlem i felleskap.

§4 Myndighet
Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.
Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslag, - tale og stemmerett.
sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsførere og leiere av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøtet 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.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangene av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet med minst 8 dagers varsel.
Innkallingen skal angi tid, sted for møtet, dagsorden, forslag med begrunnelse og forslag til vedtak.
Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Styrets årsberetning.
2. Godkjenning av årsregnskaper, herunder budsjett for kommende år.
3. Valg av styremedlemmer.

4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§5 Ekstraordinært sameiermøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 4 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§6 Sameiermøtet
I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Alle beslutninger fattes av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.
Det kreves mist to tredjedeler av de avgitte stemmer for vedtak om:

1. Minst 75% av eierne må godkjenne ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen. Stemmeseddel må leveres av eier, hvis de ikke har mulighet til å møte på sameiermøte
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i felleskap.
4. Andre rettslige disponeringer over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
5. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til boligformål eller omvendt.
6. Samtykke til reseksjonering.
7. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresse og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

§7 Møteleder
Sameiermøtet ledes av en egen møteleder, og fortrinnsvis ikke styreleder. Forslag til møteleder kan meldes i forkant av møtet eller ved møtets start. Dersom ingen andre påtar seg å være møteleder kan styreleder tre inn i funksjonen.

§8 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og driften av eiendommen, herunder ordentlige og tilstrekkelig regnskapsførsel, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov er vedtekter er lagt til andre organer.

§9 Plikter og husordensregler
Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Vedvarende brudd på disse reglene anses som vesentlig mislighold.

Eier av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalte andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold. Dersom unnlatelsen har vart mer enn 1 kvartal, skal styret sende fordring til

rettslig inkasso, såfremt ikke spesielle forhold skulle tilsi noe annet. Styret kan gi fullmakt til regnskapsfører om å bringe fordringen til inkasso.

§10 Sanksjoner og gebyrer
Alle gebyrer er i henhold til gjeldene sats som styret til enhver tid har bestemt.
Eierskiftegebyr betales av selger.

§11 Mislighold
Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt på tvangsauksjon. Det henvises for øvrig til Eierseksjonslovens § 26.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseier eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av sameiets vedtatte fellesutgifter.

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og Eierseksjonslovens §27. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere når sameierbrukeren utleder sin bruksrett. Samtidig gis pålegg om salg i henhold til Eierseksjonslovens § 26.

§12 Utleie/flytting
Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøtet og styre. Framleie er ikke tillat, d.v.s. leietakers videre utleie.

Eier forplikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varighet på denne.

Tilsvarende gjelder for seksjonseiere som selger sine seksjoner. Styret skal da varsles om forestående salg og kontaktinformasjon til megler.

§13 Eierseksjonsloven
For øvrig kommer lov av 01.01.2018 Eierseksjonsloven til anvendelse.

§ 14 Vedlikehold
Trappeoppgang og terrasser skal vedlikeholdes i sin helhet av eierseksjonen. Overflate vedlikehold (som maling/beising) som for og bakside av hus, carport og bod skal vedlikeholdes av eierseksjonen. Styre kan pålegge vedlikehold. Styre kan gi en purring med dato for når vedlikeholdet skal være ferdig, ellers vil styre leie inn håndverkere som seksjonseier må betale. Jf §32 Eierseksjonsloven.

§15 Husdyr
Det er kun lov til å ha 2 husdyr pr. husstand. De som har fler enn 2 dyr pr i dag (årsmøte 09.04.2019) behøver ikke å kvitte seg med dem, men når et av dyrene går bort skal det ikke erstattes.

§16 Parkering
Parkeringsforbud mot vinterlagring og lagring av biler som ikke er i daglig bruk.
Hustander som har elbil må sørge for riktig og godkjent lade kontakt på egen kurs, med egnet kontakt og jordfeilsbryter etter forskrift fra El tilsynet.

§17 Trampoline
Det er ikke tillatt å ha eller eie trampoline i sameiet.

§18 Brannvarsler/brann vern
Brann varslere som mangler eller er defekte må ordnes av seksjonseier. Hvis det begynner å brenne og dette ikke er på plass, er det seksjonseier som må betale sameiets egenandel på forsikringen.

Husordensregler

§1 Definisjon og virkeområde

Styret har i henhold til vedtektene utarbeidet følgende ordensregler for Boligsameiet Schuckerttunet.

Ordensreglene gjelder for alle sameier, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle leietakere.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Husk at en lojal oppfølgning av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

§2 Vis hensyn

Hensynsfullhet og omtanke for øvrige beboere på feltet er den beste måten å skape et godt bomiljø på. Ved uenighet knyttet til forhold av felles interesse, må saken løses i felleskap gjennom diskusjon og involvering av berørte parter.

Sameiets vedtekter setter rammen for hva som kan gjøres på fellesområder og på den enkelte leilighet.

§3 Ro og orden

På hverdager fra kl 23:00 til kl 07:00

I helger fra kl 24:00 til kl 08:00 gjelder fra fredag kveld til søndag kveld.

Må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leiligheten, høylytt tale og musikk på balkongene eller uteområdene vil forstyrre beboere i et stort omfang utover de gitte tidene det skal være ro i sameiet.

I tidsrommet kl 23:00 – 07:00 på hverdager og i tidsrommet kl 24:00 – 08:00 i helger, må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

Det oppfordres til at private sammenkomster/festligheter meldes til nærliggende sameier i forkant.

Håndverksmessige arbeid innenfor egen leilighet skal tilstrebes skje i tiden kl 08:00 – 18:00. Ved nødvendigarbeid utenfor disse tider skal berørte naboer varsles.

§4 Motorferdsel og parkering

Kjøretøy må ikke kjøres på plener, fellesområde eller andre grøntområder.

Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn, og ikke overstige 15 KM/t. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, og spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

Motorferdsel på sameiets «gangveier» er forbudt. Slik kjøring kan foregå unntaksvis, og unntakene gjelder midlertidig av og pålessing.

Parkering på gangstien er forbudt, da det til hver tid skal være fremkommelig for utryknings kjøretøyer om det skulle skje noe.

Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på sameiets område utenom de regulerte oppstillingsplasser. Det er beregnet 1,5 parkeringsplass pr. boenhet.

Bruk av gjesteparkeringsplasser ved Scuckertlinna er fortrinnsvis forbeholdt gjester. Ved lengre parkering skal parkeringsdel på Kråkås-siden fortrinnsvis benyttes.

Det gjelder spesielt for arbeids biler, bobiler og andre større kjøretøyer.

Styret har anledning til å taue vekk biler som er feilparkert. Bilen vil bli tauet bort på eiers regning.

Parkeringsforbud mot vinterlagring og lagring av biler som ikke er i daglig bruk.

§5 Dyrehold

Hunder skal holdes i bånd inne på sameiets område *(jevnfør lov om forsvarlig hundehold §6a)*. Alle plikter å fjerne avføring fra deres husdyr og man bør unngå å la husdyret urinere på naboens hekker, gjerder, portstolper og carporter.

Eier av husdyr er selv erstatningsansvarlig for de skader husdyret eventuelt måtte påføre andre seksjonseieres eller sameiets verdier.

Det er kun lov til å ha 2 husdyr pr. husstand. De som har fler enn 2 dyr pr i dag (årsmøte 09.04.2019) behøver ikke å kvitte seg med dem, men når et av dyrene går bort skal det ikke erstattes.

§6 Fellesareal og grøntområder

Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider for felles nytte.

Alle har ansvar for å holde grøntområder og felles samlingsplasser i god stand. Vi har en ekstern aktør som tar seg av plenklipping på felles arealene. Eventuelle kanteklipping og rydding i kanene og eller på felles arealet er hver beboer sitt ansvar for å holde i orden.

Tre felling er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

Det tilstrebes å avholde dugnader over to dager slik at seksjonseierne har mulighet til å velge en dag som passer best. Det skal avholdes dugnad vår og høst.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og eller medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

§7 Balkonger/uteområde

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Eventuelle blomsterkasser må være av godkjent type slik at de ikke faller ned og som forhindrer at vann renner ned.

Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes på balkonger eller fra vinduer.

Det er ikke tillatt med oppbevare av avfall på balkonger/terrasser. Enhver seksjons eier plikter å holde orden rundt sin seksjon, og ikke være til sjenanse for andre sameiere. De i 1.etg må til en vær tid på se at plenen rundt seksjonen er klipt og i orden, og at hekker (for de som har) holdes vedlike til en vær tid.

Søndager og andre helligdager mellom kl 00.00 -24:00, samt lørdager etter kl 17:00 Skal det ikke benyttes gressklipper, høytrykkspyler, hekksaks ol.

(jevnfør Helligdags loven §1-6)

Det er tillat å grille på balkongen med elektrisk eller gassgrill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter. Bruk av grillkull er ikke tillatt.

Det er ikke tillat å endre på balkongens utseende herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming for øvrig mot vind eller sol kan kun skje etter styrets samtykke.

Trappeoppgang og terrasser skal vedlikeholdes av eierseksjonen. Styre kan pålegge vedlikehold.

Hekken skal ikke overstige 2 meters høyde og holdes med minimum 20 cm avstand fra vegg. Hekk i front skal holdes til 1,6 meters høyde.

§8 Antenne/parabol

Samtlige seksjoner er tilknyttet fellesavtale med ALTIBOX. Den enkelte seksjons- innehaver forplikter seg til denne avtalen.

Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

§9 Søppel

-Husholdningsavfall

Alt søppel skal pakkes godt inn, og kastes i konteineren merket med «restavfall» i søppelanlegg. Det må ikke kastes lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene.

-Papiravfall
Papp/papiravfall skal kastes i konteiner merket med «papiravfall» i søppelanlegg.

-Øvrig avfall
Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt.

Det bestilles konteiner i forbindelse med dugnad. Etter sameiets fellesområder er rengjort og søppel er kastet, kan de enkelte beboere fylle opp resterende plass i konteiner. Dugnads komitèn har ansvar for å drifte dette.

§10 Carport og bod

Hver seksjon har fått anvist en bod. Seksjonseier må selv sørge for renhold og holde boden låst og carporten ryddig.

Det er ikke tillatt å hensette sjenerende gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens carport anlegg.

I carport anlegget skal det ikke setter gjenstander slik at biler IKKE kjøres helt inn.

§11 Utelys

Samtlige seksjonseiere anmodes om å ha på utelys på bod, leilighet og carport til enhver tid det er mørkt ute. Det anmodes om å ha sparepære med sensor slik at lysbryter kan være påslått til enhver tid.

I mørketiden September- April anmodes det at utelysene til en vær tid er tent når det er mørkt. Opplyste husstander er mer sikkert/trygt.

§12 Brannvern

Den enkelte seksjonseier plikter å følge de regler som gjelder for brannvern og forskrifter i kommunen.

Alle seksjoner skal ha røykvarsler i hver etasje og i stue/kjøkken samt husbrannslange eller annet godkjent slukkeutstyr.

Montering av peis skal varsles styret og meldes til brannvesenet slik at nødvendig registrering og vedlikehold kan foretas.

Grilling med kull eller åpen flamme er kun tillat på friområdet

§13 Informasjonsflyt mellom sameiet og styret

Forespørsler, forslag, klager eller lignende skal fortrinnsvis skje pr e-post eller ved skriftlig underretning i hvit postkasse på carport ved innkjøring på Schuckertlinna.

Kontakt med styret ved personlig oppmøte på dør eller via telefon, skal bare benyttes ved tilfeller som fremstår særlig viktige eller akutte. Ved kontakt utover dette anmodes det om å benytte e-post schuckertunet@styremail.no eller nevnte hvite postkasse.

§14 Meldeplikt

Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler, m.m på fellesområder slik at skadens omfang kan begrenses og utbedring foretas så raskt som mulig.

§15 Endringer

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

§16 Sanksjoner

Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres sameiet eller sameiernes eiendeler, av beboere eller besøkende.

Dersom husordensreglene brytes kan styres kreve dekket de kostnader som gjerningen medfører.

Utgifter til fjerning av søppel, borttauing av feilparkerte biler, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel vil bli belastet til den sameier dette gjelder.

Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler kan belastes den sameier som forårsaker dette.

Utskriftsdato: 08.04.2026

Indre Østfold brann og redning IKS

Adresse: Postboks 154, 1851 Mysen
Telefon: 91590005

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	265	Festenr.		Seksjonsnr.	33

BruksenhetId	60036897	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	22884395	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Kråkåsveien 2F, 1832 ASKIM

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 60036897

BruksenhetId	60037207	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	22884522	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 60037207.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

RETURNERES TIL:
Trysilhus Invest As
Postboks 323 Bragernes
3001 DRAMMEN Org.nr 957434630

ASKIM KOMMUNE
Arkivnr. 03/342 Løpenr. 3508/06
24 APR 2006

Begjæring om:
[X] Oppdeling i eierseksjoner
[ ] Reseksjonering

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Arkivkode P	Arkivkode S	Avdeling	Saksbeh.	Kasseksjonsår	Gradering	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0124	Askim	GBR 96/265	L36	B42				96	265		

TINGLYST
DAGBOKNR: 315872
03 JULI 2006
STATENS KARTVERK

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
957434630	Trysilhus Invest AS	

Doknr: 315872 Tinglyst: 03.07.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1	B	70	BG	13	B	70	BG	25	B	70	BG	37	B	112	B	49			
2	B	70	BG	14	B	70	BG	26	B	112	B	38	B	112	B	50			
3	B	70	BG	15	B	70	BG	27	B	112	B	39	B	112	B	51			
4	B	70	BG	16	B	112	B	28	B	112	B	40	B	112	B	52			
5	B	70	BG	17	B	112	B	29	B	112	B	41	B	70	BG	53			
6	B	112	B	18	B	112	B	30	B	112	B	42	B	70	BG	54			
7	B	112	B	19	B	112	B	31	B	70	BG	43	B	70	BG	55			
8	B	112	B	20	B	112	B	32	B	70	BG	44	B	70	BG	56			
9	B	112	B	21	B	70	BG	33	B	70	BG	45	B	112	B	57			
10	B	112	B	22	B	70	BG	34	B	70	BG	46	B	112	B	58			
11	B	70	BG	23	B	70	BG	35	B	70	BG	47	B	112	B	59			
12	B	70	BG	24	B	70	BG	36	B	112	B	48	B	112	B	60			

Sum tellere: 4368 =nevner: 4368

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
20.04.06		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

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

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

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

6. TEGNINGER M.V.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Drammen 20.04.06	TRYSILHUS INVEST AS Org.nr. 957 434 630 Postboks 323 Bragernes 3001 DRAMMEN GEIR OLAV JORDANGER HELGE JORDANGER	

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3
20.04.06		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

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

Dato, Sted	Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
96	265			ASKIM	**kommune**

Dato	Stempel og underskrift
27.06.06	Frøydis Kristiansen ASKIM KOMMUNE BYGGESAK OG REGULERING

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING
20.04.06		

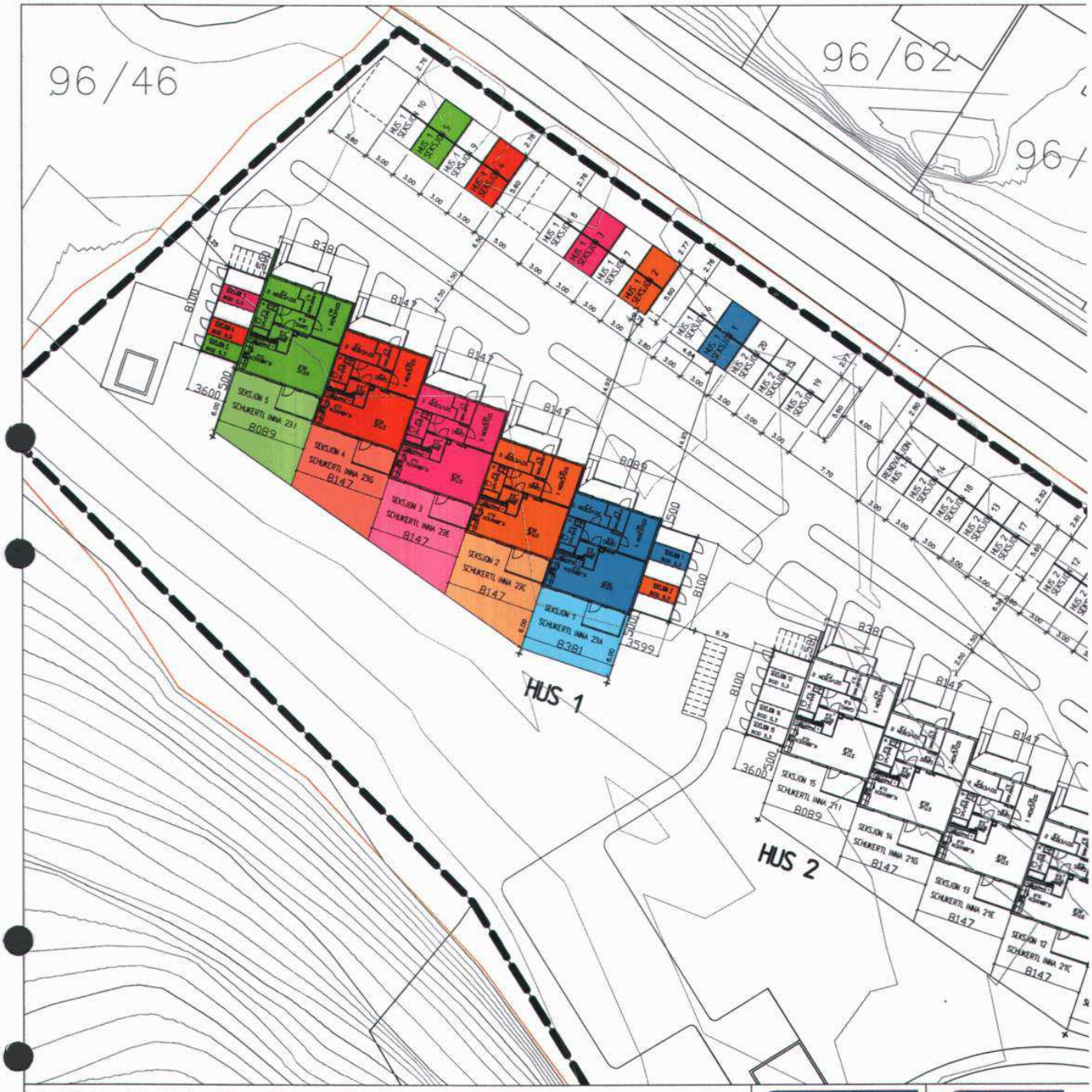


650 074 Schuckertlinna

REINERTSEN

REINERTSEN landskap

Målestokk A4 1:1200	Oppdragsgiver Trysilhus Invest as	Lilleakerveien 2C PB 180216 Oslo Tlf. 24 11 14 00 Fax. 24 11 14 01 oslopost@reinertsen.no		
Ekvidistanse 1M	Oppdragssted Schuckerttunet, Askim kommune	Ansvarlig MF	Kvalitetssikrer EF	Saksbehandler MF
	Plantittel SITUASJONSKART TIL SEKSJONSBEGJÆRING Gnr. 96, bnr. 265	Dato 12.04.2006		
		Modellfil 05 650 074-L10.10.dwg		
		Arkivnr. 650 074-L10.10-2006.04.12		
0 12M 24M 36M	Planbeskrivelse HUS 1-5 SEKSJON 1-48	Tegn.nr 2050-100		Rev. -



650 074 Schuckertlinna

REINERTSEN

REINERTSEN landskap

Målestokk
A4 1:500

Oppdragsgiver
Trysilhus Invest as

Lilleakerveien 2C PB 180216 Oslo
Tlf. 24 11 14 00 Fax. 24 11 14 01
oslopost@reinertsen.no

Ekvidistanse
1M

Oppdragssted
Schuckerttunet, Askim kommune

Ansvarlig	Kvalitetssikrer	Saksbehandler
MF	EF	MF

Plantittel
PLANTEGNING TIL SEKSJONSBEGJÆRING

Dato
12.04.2006

Modellfil
05 650 074-L10.10.dwg

Arkivnr.
650 074-L10.11-2006.04.12

0 5M 10M 15M

Planbeskrivelse
HUS 1 SEKSJON 1-5 1.ETASJE

Tegn.nr
2050-101

Rev.
-



650 074 Schuckertlinna

REINERTSEN

REINERTSEN landskap

Målestokk A4 1:500	Oppdragsgiver Trysilhus Invest as	Lilleakerveien 2C PB 18 0216 Oslo Tlf. 24 11 14 00 Fax. 24 11 14 01 oslopost@reinertsen.no		
Ekvidistanse 1M	Oppdragssted Schuckerttunet, Askim kommune	Ansvarlig MF	Kvalitetssikrer EF	Saksbehandler MF
	Planttittel PLANTEGNING TIL SEKSJONSBEGJÆRING	Dato 12.04.2006		
		Modellfil 05 650 074-L10.10.dwg		
		Arkivnr. 650 074-L10.12-2006.04.12		
0 5M 10M 15M	Planbeskrivelse HUS 1 SEKSJON 6-10 2.ETASJE	Tegn.nr 2050-102	Rev. -	

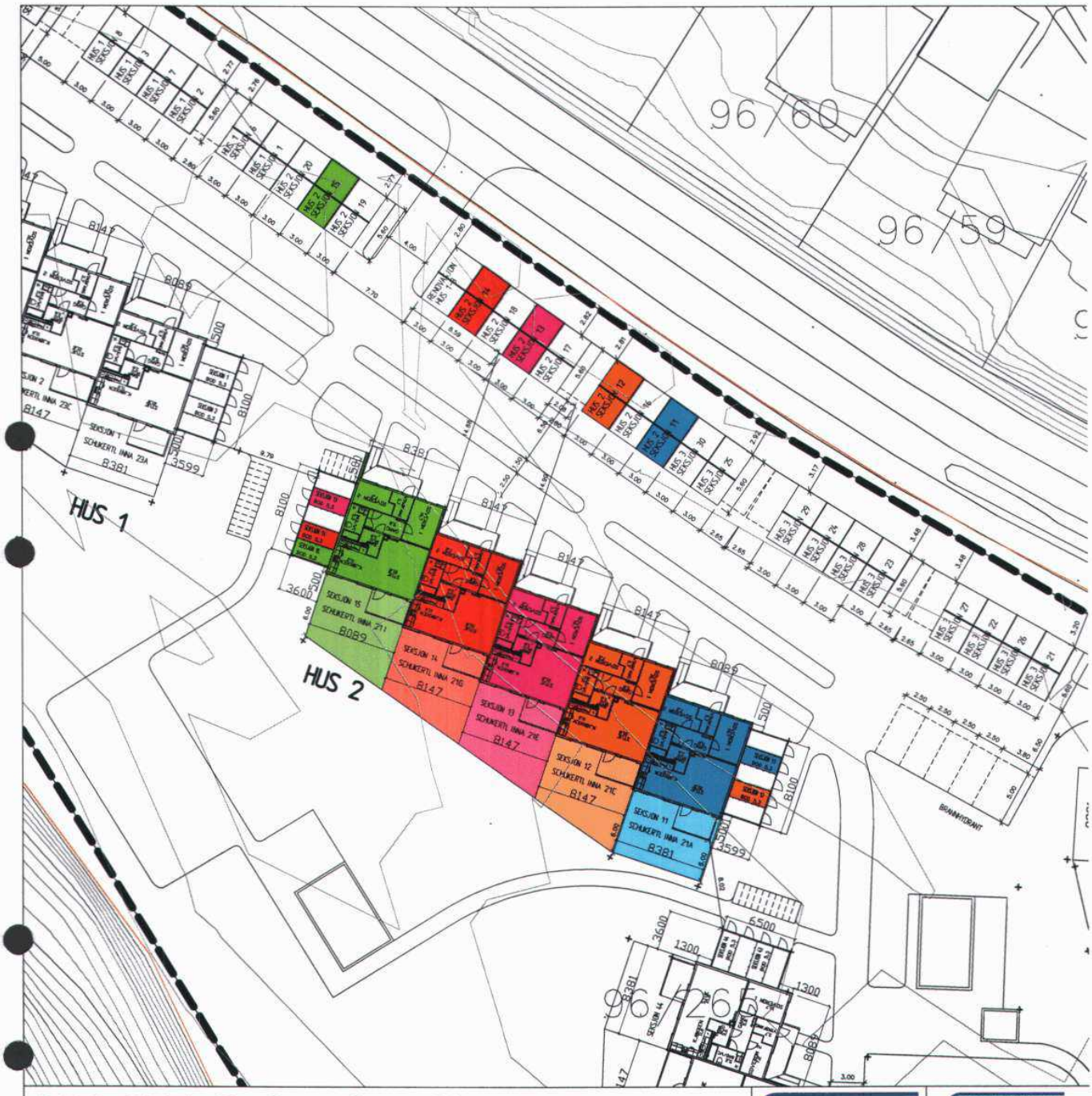


650 074 Schuckertlinna

REINERTSEN

Lilleakerveien 2C PB 180216 Oslo
Tlf. 24 11 14 00 Fax. 24 11 14 01
oslopost@reinertsen.no

Målestokk A4 1:500	Oppdragsgiver Trysilhus Invest as			
Ekvidistanse 1M	Oppdragssted Schuckerttunet, Askim kommune	Ansvarlig MF	Kvalitetssikrer EF	Saksbehandler MF
	Plantittel **PLANTEGNING TIL SEKSJONSBEGJÆRING**	Dato 12.04.2006		
		Modellfil 05 650 074-L10.10.dwg		
		Arkivnr. 650 074-L10.13-2006.04.12		
0 5M 10M 15M	Planbeskrivelse HUS 1 SEKSJON 6-10 3.ETASJE	Tegn.nr 2050-103		Rev. -

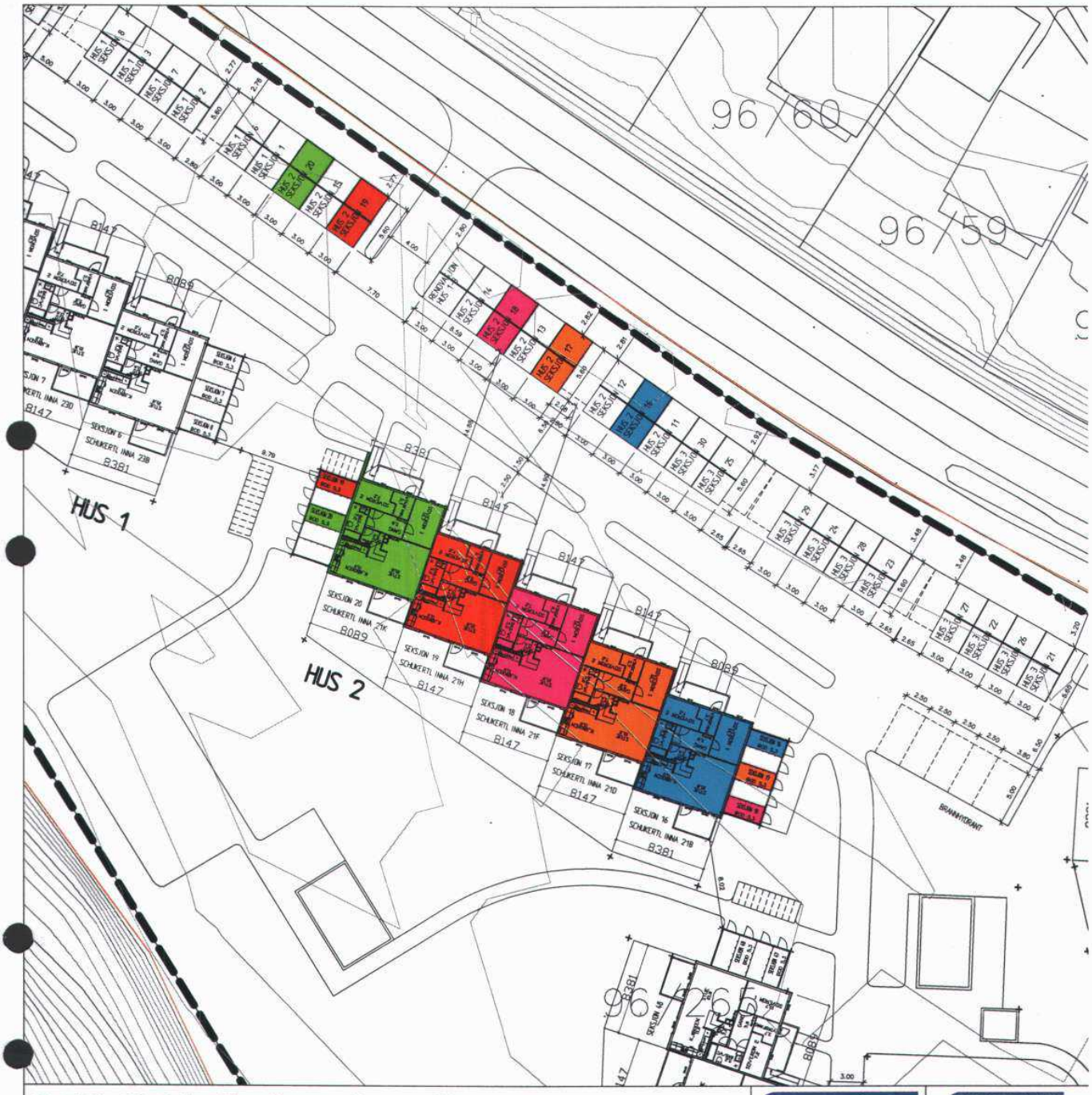


650 074 Schuckertlinna

REINERTSEN

REINERTSEN Ingeniører

Målestokk A4 1:500	Oppdragsgiver Trysilhus Invest as	Lilleakerveien 2C PB 180216 Oslo Tlf. 24 11 14 00 Fax. 24 11 14 01 oslopost@reinertsen.no		
Ekvidistanse 1M	Oppdragssted Schuckerttunet, Askim kommune	Ansvarlig MF	Kvalitetssikrer EF	Saksbehandler MF
	Planttittel PLANTEGNING TIL SEKSJONSBEGJÆRING	Dato 12.04.2006		
		Modellfil 05 650 074-L10.10.dwg		
		Arkivnr. 650 074-L10.21-2006.04.12		
0 5M 10M 15M	Planbeskrivelse HUS 2 SEKSJON 11-15 1.ETASJE	Tegn.nr 2050-201		Rev. -



650 074 Schuckertlinna

REINERTSEN

REINERTSEN Landskap

Målestokk A4 1:500	Oppdragsgiver Trysilhus Invest as	Lilleakerveien 2C PB 180216 Oslo Tlf. 24 11 14 00 Fax. 24 11 14 01 oslopost@reinertsen.no		
Ekvidistanse 1M	Oppdragssted Schuckerttunet, Askim kommune	Ansvarlig MF	Kvalitetssikrer EF	Saksbehandler MF
	Plantittel PLANTEGNING TIL SEKSJONSBEGJÆRING	Dato 12.04.2006		
		Modellfil 05 650 074-L10.10.dwg		
		Arkivnr. 650 074-L10.22-2006.04.12		
0 5M 10M 15M	Planbeskrivelse HUS 2 SEKSJON 16-20 2.ETASJE	Tegn.nr 2050-202		Rev. -

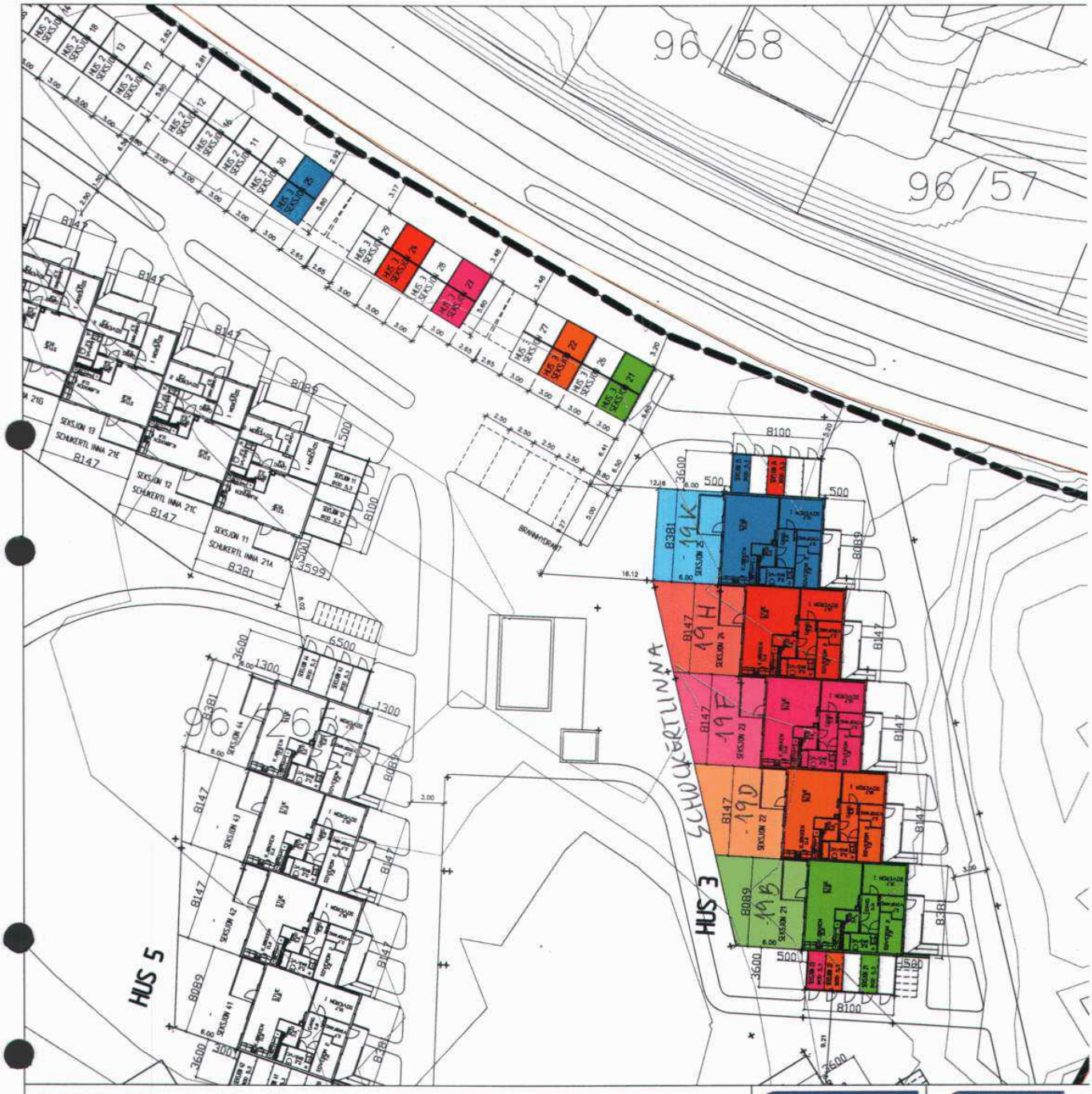


650 074 Schuckertlinna

REINERTSEN

REINERTSEN

Målestokk A4 1:500	Oppdragsgiver Trysilhus Invest as	Lilleakerveien 2C PB 180216 Oslo Tlf. 24 11 14 00 Fax. 24 11 14 01 oslopost@reinertsen.no		
Ekvidistanse 1M	Oppdragssted Schuckerttunet, Askim kommune	Ansvarlig MF	Kvalitetssikrer EF	Saksbehandler MF
	Planttittel PLANTEGNING TIL SEKSJONSBEGJÆRING	Dato 12.04.2006		
		Modellfil 05 650 074-L10.10.dwg		
		Arkivnr. 650 074-L10.23-2006.04.12		
0 5M 10M 15M	Planbeskrivelse HUS 2 SEKSJON 16-20 3.ETASJE	Tegn.nr 2050-203		Rev. –



650 074 Schuckertlinna

REINERTSEN

REINERTSEN landskap

Målestokk A4 1:500	Oppdragsgiver Trysilhus Invest as	Lilleakerveien 2C PB 180216 Oslo Tlf. 24 11 14 00 Fax. 24 11 14 01 oslopost@reinertsen.no		
Ekvidistanse 1M	Oppdragssted Schuckerttunet, Askim kommune	Ansvarlig MF	Kvalitetssikrer EF	Saksbehandler MF
	Plantittel **PLANTEGNING TIL SEKSJONSBEGJÆRING**	Dato 12.04.2006		
		Modellfil 05 650 074-L10.10.dwg		
		Arkivnr. 650 074-L10.31-2006.04.12		
0 5M 10M 15M	Planbeskrivelse HUS 3 SEKSJON 21-25 1.ETASJE	Tegn.nr 2050-301		Rev. -



650 074 Schuckertlinna

REINERTSEN

Lilleakerveien 2C PB 180216 Oslo
Tlf. 24 11 14 00 Fax. 24 11 14 01
oslopost@reinertsen.no

Målestokk: A4 1:500	Oppdragsgiver: Trysilhus Invest as			
Ekvidistanse: 1M	Oppdragssted: Schuckerttunet, Askim kommune	Ansvarlig: MF	Kvalitetssikrer: EF	Saksbehandler: MF
	Planttittel: PLANTEGNING TIL SEKSJONSBEGJÆRING	Dato: 12.04.2006		
		Modellfil: 05 650 074-L10.10.dwg		
		Arkivnr.: 650 074-L10.32-2006.04.12		
0 5M 10M 15M	Planbeskrivelse: HUS 3 SEKSJON 26-30 2.ETASJE	Tegn.nr: 2050-302		Rev.: -



650 074 Schuckertlinna

REINERTSEN

Lilleakerveien 2C PB 180216 Oslo
Tlf. 24 11 14 00 Fax. 24 11 14 01
oslopost@reinertsen.no

Målestokk A4 1:500	Oppdragsgiver Trysilhus Invest as			
Ekvidistanse 1M	Oppdragssted Schuckerttunet, Askim kommune	Ansvarlig MF	Kvalitetssikrer EF	Saksbehandler MF
	Planttittel **PLANTEGNING TIL SEKSJONSBEGJÆRING**	Dato 12.04.2006		
		Modellfil 05 650 074-L10.10.dwg		
		Arkivnr. 650 074-L10.33-2006.04.12		
0 5M 10M 15M	Planbeskrivelse HUS 3 SEKSJON 26-30 3.ETASJE	Tegn.nr 2050-303		Rev. -



650 074 Schuckertlinna

REINERTSEN
REINERTSEN landskap

Målestokk A4 1:500	Oppdragsgiver Trysilhus Invest as	Lilleakerveien 2C PB 180216 Oslo Tlf. 24 11 14 00 Fax. 24 11 14 01 oslopost@reinertsen.no		
Ekvidistanse 1M	Oppdragssted Schuckerttunet, Askim kommune	Ansvarlig MF	Kvalitetssikrer EF	Saksbehandler MF
	Plantittel PLANTEGNING TIL SEKSJONSBEGJÆRING	Dato 12.04.2006		
		Modellfil 05 650 074-L10.10.dwg		
		Arkivnr. 650 074-L10.41-2006.04.12		
0 5M 10M 15M	Planbeskrivelse HUS 4 SEKSJON 31-35 1.ETASJE	Tegn.nr 2050-401		Rev. –



650 074 Schuckertlinna

REINERTSEN

REINERTSEN landskap

Lilleakerveien 2C PB 180216 Oslo
Tlf. 24 11 14 00 Fax. 24 11 14 01
oslopost@reinertsen.no

Målestokk A4 1:500	Oppdragsgiver: Trysilhus Invest as			
Ekvidistanse 1M	Oppdragssted: Schuckerttunet, Askim kommune	Ansvarlig: MF	Kvalitetssikrer: EF	Saksbehandler: MF
	Plantittel: PLANTEGNING TIL SEKSJONSBEGJÆRING	Dato: 12.04.2006		
		Modellfil: 05 650 074-L10.10.dwg		
		Arkivnr.: 650 074-L10.42-2006.04.12		
0 5M 10M 15M	Plantbeskrivelse: HUS 4 SEKSJON 36-40 2.ETASJE	Tegn.nr: 2050-402		Rev.: –

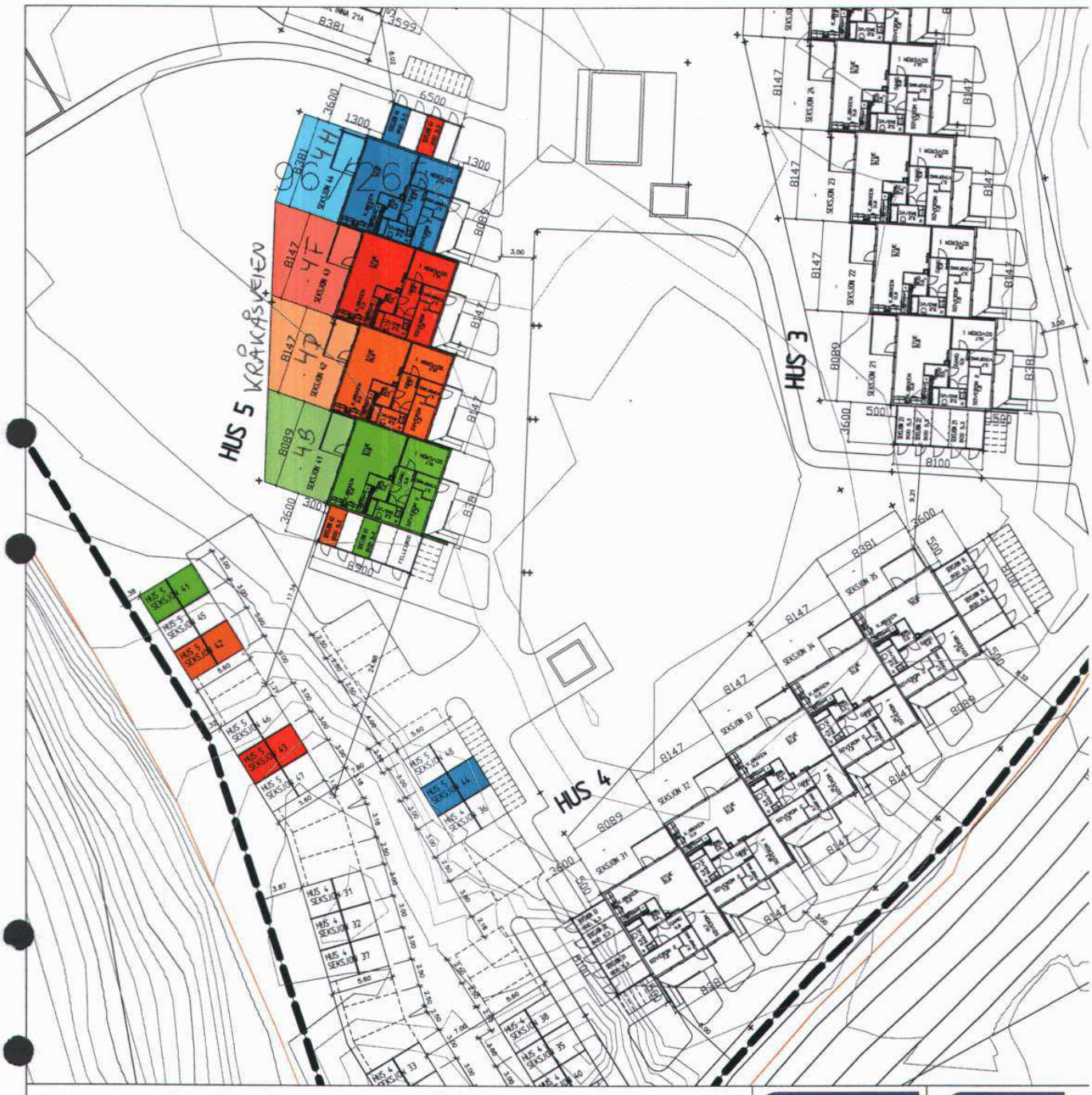


650 074 Schuckertlinna

REINERTSEN

REINERTSEN

Målestokk A4 1:500	Oppdragsgiver Trysilhus Invest as	Lilleakerveien 2C PB 180216 Oslo Tlf. 24 11 14 00 Fax. 24 11 14 01 oslopost@reinertsen.no		
Ekvidistanse 1M	Oppdragssted Schuckerttunet, Askim kommune	Ansvarlig MF	Kvalitetssikrer EF	Saksbehandler MF
	Planttittel PLANTEGNING TIL SEKSJONSBEGJÆRING	Dato 12.04.2006		
		Modellfil 05 650 074-L10.10.dwg		
		Arkivnr. 650 074-L10.43-2006.04.12		
0 5M 10M 15M	Plantbeskrivelse HUS 4 SEKSJON 36-40 3.ETASJE	Tegn.nr 2050-403		Rev. -



650 074 Schuckertlinna

REINERTSEN

REINERTSEN landskap

Målestokk A4 1:500	Oppdragsgiver Trysilhus Invest as	Lilleakerveien 2C PB 180216 Oslo Tlf. 24 11 14 00 Fax. 24 11 14 01 oslopost@reinertsen.no		
Ekvidistanse 1M	Oppdragssted Schuckerttunet, Askim kommune	Ansvarlig MF	Kvalitetssikrer EF	Saksbehandler MF
	Planttittel PLANTEGNING TIL SEKSJONSBEGJÆRING	Dato 12.04.2006		
		Modellfil 05 650 074-L10.10.dwg		
		Arkivnr. 650 074-L10.51-2006.04.12		
0 5M 10M 15M	Planbeskrivelse HUS 5 SEKSJON 41-44 1.ETASJE	Tegn.nr 2050-501	Rev. –	



650 074 Schuckertlinna

REINERTSEN

REINERTSEN

Målestokk A4 1:500	Oppdragsgiver Trysilhus Invest as	Lilleakerveien 2C PB 180216 Oslo Tlf. 24 11 14 00 Fax. 24 11 14 01 oslopost@reinertsen.no		
Ekvidistanse 1M	Oppdragssted Schuckerttunet, Askim kommune	Ansvarlig MF	Kvalitetssikrer EF	Saksbehandler MF
	Planttitel PLANTEGNING TIL SEKSJONSBEGJÆRING	Dato 12.04.2006		
		Modellfil 05 650 074-L10.10.dwg		
		Arkivnr. 650 074-L10.52-2006.04.12		
0 5M 10M 15M	Planbeskrivelse HUS 5 SEKSJON 45-48 2.ETASJE	Tegn.nr 2050-502		Rev. -



650 074 Schuckertlinna

REINERTSEN

REINERTSEN Ingeniører

Målestokk A4 1:500	Oppdragsgiver Trysilhus Invest as	Lilleakerveien 2C PB 180216 Oslo Tlf. 24 11 14 00 Fax. 24 11 14 01 oslopost@reinertsen.no		
Ekvidistanse 1M	Oppdragssted Schuckerttunet, Askim kommune	Ansvarlig MF	Kvalitetssikrer EF	Saksbehandler MF
	Plantittel PLANTEGNING TIL SEKSJONSBEGJÆRING	Dato 12.04.2006		
		Modellfil 05 650 074-L10.10.dwg		
		Arkivnr. 650 074-L10.53-2006.04.12		
0 5M 10M 15M	Planbeskrivelse HUS 5 SEKSJON 45-48 3.ETASJE	Tegn.nr 2050-503		Rev. -

enova

Energiattest



Adresse **Kråkåsveien 2F, 1832 ASKIM**	
Dato for energimerking **09.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279003**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **22884395**
Gårdsnummer **96**	Bruksnummer **265**
Seksjonsnummer **33**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **185,81 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **209,10 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 846 kWh**



Kråkåsveien 2F, 1832 ASKIM

Detaljering

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

Kråkåsveien 2F, 1832 ASKIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Kråkåsveien 2F

Nabolaget Ihlen/Tovenga - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rom skole (1-7 kl.) 213 elever, 16 klasser	9 min 0.7 km
Steinerskolen i Indre Østfold (1-10... 138 elever, 10 klasser	16 min 1.2 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 619 elever, 35 klasser	6 min 4.1 km
Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.) 238 elever, 10 klasser	7 min 5.5 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	7 min 4.2 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	16 min 17.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rom skole Indre Østfold Kommune	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Byframveien Linje 404, 406	3 min 0.2 km
Askim stasjon Linje R22	6 min 3.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 59 min
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

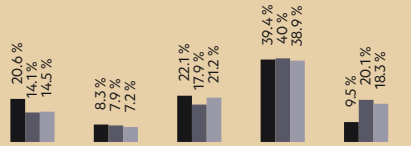
BARNEHAGER

Rom barnehage (1-5 år) 114 barn	9 min 0.7 km
Stubbeskogen naturbarnehage (1-5 år... 38 barn	13 min 1 km
Gullhaugen Steinerbarnehage (1-5 år... 32 barn	23 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hurrahølet	21 min
Rema 1000 Hurrahølet	22 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ihlen/Tovenga	1 505	607
Askim	14 866	6 893
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Ihlen nord - ballplass	6 min
Rom skole	9 min
Askim treningssenter	4 min
Invictus treningssenter	4 min

«Stille og rolig, hyggelige naboer og naturen rett i nærheten.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Kråkåsveien 2F, 1832 Askim
Gnr. 96, Bnr. 265, Snr. 33, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
306260082

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Robert Borgås

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 970 76 899

E-post: robert.borgas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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