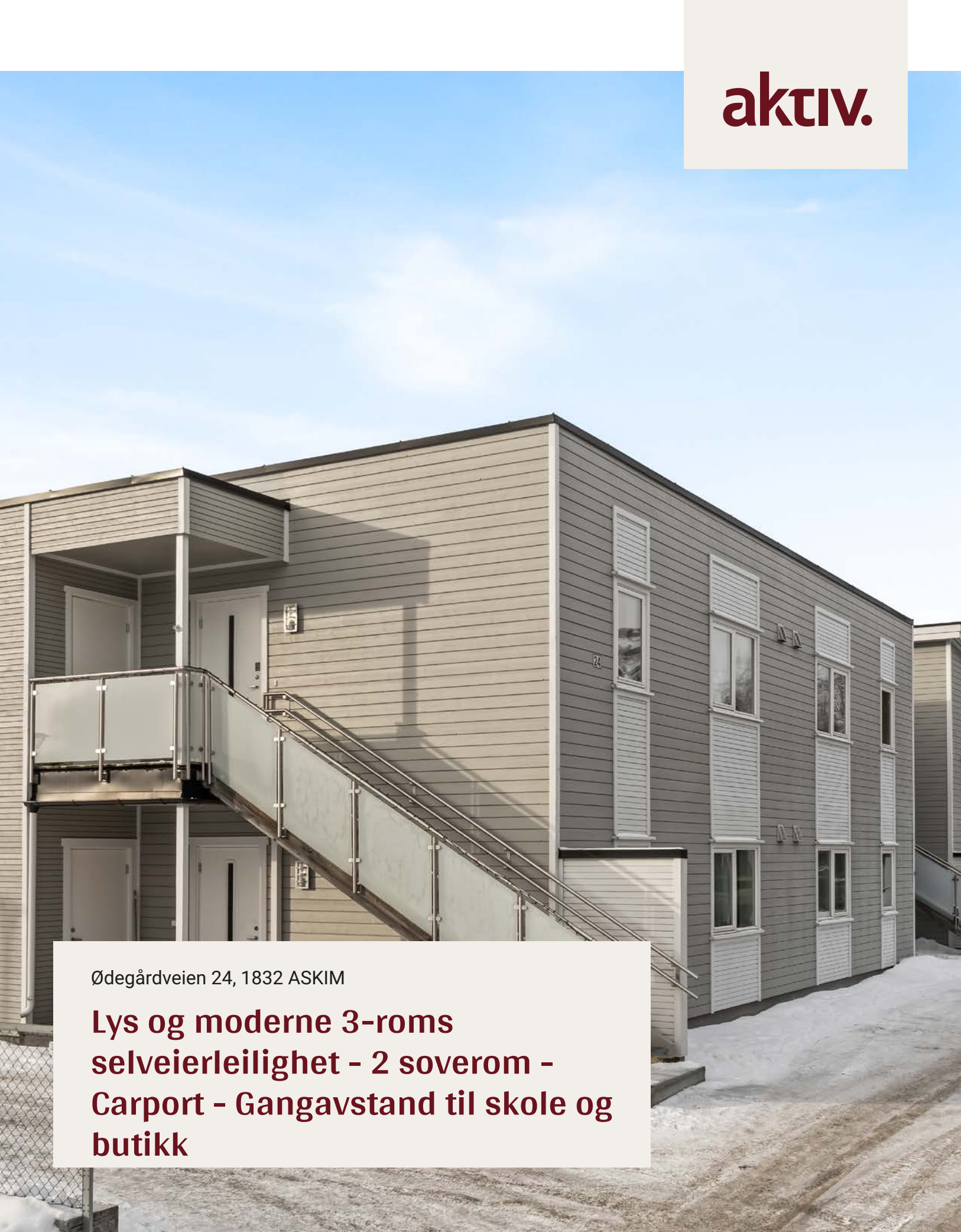




aktiv.

Ødegårdveien 24, 1832 ASKIM

**Lys og moderne 3-roms
selveierleilighet - 2 soverom -
Carport - Gangavstand til skole og
butikk**



Eiendomsmeglerfullmektig

Madelene Hidalgo Nilsen

Mobil 988 15 429

E-post madelene.hidalgo.nilsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim.
TLF. 69 88 84 44

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 250 000,-
Omkostn.: Kr 82 600,-
Total ink omk.: Kr 3 332 600,-
Felleskostn.: Kr 1 758,-
Selger: Valon Hasi

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 79/84 kvm
Tomtstr.: 5770.1 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 333
Snr. 12
Oppdragsnr.: 1102260045

Lys og moderne 3-roms selveierleilighet - 2 soverom - Carport - Gangavstand til butikk

Velkommen til Ødegårdveien 24!

En moderne og familievennlig selveierleilighet fra 2017 med attraktiv beliggenhet i et veletablert og rolig boligområde. Her bor du i barnevennlige omgivelser med gangavstand til dagligvarebutikk, apotek, skole og barnehage - perfekt for en enkel og praktisk hverdag. Leiligheten fremstår som lys og tidsriktig, med to gode soverom og en funksjonell planløsning som legger godt til rette for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster. Her får du en trygg og komfortabel ramme rundt hverdagen, samtidig som du bor sentralt med nærhet til det en trenger. Carport gir en enkel og praktisk parkering.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	31
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	55
Energiattest	61
Nabolagsprofil	67
Budskjema	243

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 84 kvm

TBA: 13 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 79 kvm Entré, bod, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang

BRA-e: 5 kvm Utebod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

13 kvm Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5770.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet og fremstår som opparbeidet med asfalterte internveier, parkeringsarealer, plenarealer og tilrettelagte uteoppholdsarealer. Området har en ryddig og oversiktlig struktur med interne adkomstveier mellom byggene og gode gangforbindelser. Det er etablert grønne fellesarealer med plen, beplantning og sittegrupper, samt et mindre leke- og aktivitetsområde med sandkasse og lekeapparater. Uteområdene fremstår som funksjonelle og tilpasset både opphold og rekreasjon for beboerne. Seksjonen disponerer én parkeringsplass i felles carportanlegg. I tillegg finnes merkede biloppstillingsplasser på asfaltert dekke som benyttes av øvrige beboere og gjester. Parkeringsarealene er oversiktlige og lett tilgjengelige fra internveien.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde i Askim, Indre Østfold kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse med eneboliger og tilhørende hager, og fremstår som oversiktlig og familievennlig med lite gjennomgangstrafikk. Det er kort avstand til Askim sentrum, hvor man finner et bredt servicetilbud med dagligvareforretninger, kjøpesenter, serveringssteder, helsetjenester og øvrige offentlige funksjoner. Området har også gode kollektivforbindelser, med togforbindelse mot Oslo og øvrige deler av Østfold, noe som gjør beliggenheten attraktiv for pendlere. Fra eiendommen er det gang- og sykkelavstand til skoler, barnehager og idrettsanlegg. Askim byr på gode fritidsmuligheter med idrettshaller, fotballbaner, treningssentre og friluftsområder. Nærområdet har også tilgang til skogsområder og turterreng, samt nærhet til Glomma med rekreasjonsmuligheter sommer og vinter.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Bebyggelsen

Veietablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Familievennlig område med umiddelbar nærhet til skole og barnehage.

Skolekrets

Rom skole

Bygningssakkyndig

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført med hovedkonstruksjoner fra byggeår, og fremstår i all hovedsak som en trebasert konstruksjon med flatt tak og utvendige terasseløsninger. Taket er utført som et flatt kompakttak tekket med takbelegg fra byggeåret. Takkonstruksjonen har ingen tilkomst, og det er ikke etablert inspeksjonsmulighet til underliggende konstruksjoner. Ferdigattest foreligger og bekrefter at arbeidene ble utført i henhold til gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet. Bygget har innvendig taknedløp med sentrert avløp fra taket.

Ytterveggene over grunnmuren er oppført som lette bindingsverksvegger i tre, og er utvendig kledd med liggende trekledning fra byggeår. Veggkonstruksjonen er av tradisjonell treutførelse, hvor bæresystemet består av trestendere med isolasjon og utvendig kledning.

Vinduer i boligen er malte trevinduer med 3-lags glass, produsert i 2016. Ytterdører består av malt hovedytterdør med glassfelt, samt malt ytterdør til utvendig bod fra byggeår. Fra stue/kjøkken er det adkomst til balkong via en balkongdør i tre med 3-lags glass, også produsert i 2016.

Boligen har etasjeskiller i trebjelkelag, som utgjør den bærende konstruksjonen mellom etasjene. Gulv mot grunn og mellom etasjer er dermed basert på tradisjonell treutførelse.

Utvendig adkomst til boligen skjer via trapp fra bakkeplan med trinn i stål og rekkverk i stål og glass, som leder opptil repos i 2. etasje. Repos og balkong er oppført i trekonstruksjon med malte, trykkimpregnerte terrassebord på dekke. Rekkverkene er utført i stål og herdet glass.

Boligen er tilknyttet isolert stålpipeline med vedovn montert i stue fra byggeår. Dette utgjør boligens ildstedsløsning.

Det er tilrettelagt for sentralstøvsuger med flere tilkoblingspunkter i boligen, men selve støvsugeren er ikke montert.

Samlet sett er boligen oppført med tradisjonelle trekonstruksjoner, flatt tak med takbelegg, innvendig taknedløp og utvendige terrasseløsninger i tre, kombinert med moderne vinduer og enkelte stålkonstruksjoner i trapper og rekkverk.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade:

- Sprekker i to fliser ved skyvedør. Utbedret med silikon rundt sluk i dusj.
- Råte på utvendig verandadør. (Døren vil bli byttet av fagperson før overtakelse)
- Termisk brudd på ett verandaglass. (Verandaglass vil bli utbedret av Ås Glassmesterforretning AS)

Generelt:

- Boligen har carport.
- Luft&miljø AS installerte varmepumpe i 2023.
- Lars Henrik Moe AS skiftet i 2026 kjøkkenfront på kjøleskap, ny baderomsdør er montert og justert, markise er demontert og hull er tettet med egnet fugemasse.
- Ås glassmesterforretning AS skal 20. mars 2026 bytte til nytt glass på verandarekkverket.
- Det vil bli montert ny balkongdør før overtakelse.

Ufaglært:

- I 2026 ble nedre kjøkkenskap og skuffer fra HTH byttet.
- I 2025 ble det lagt på kjøkkenplater på kjøkkenvegg.
- I 2026 ble alle vegger og tak i boligen malt.
- I 2020 ble markisen på veranda montert av egeninnsats.

- I 2025 ble opp og ned plissé gardiner i stue montert.
- I 2025 ble hele utvendig kledning av boligen malt.
- Sprekk i et av hjørnene på induksjonstopp. Men påvirker ikke bruken.

Norgespris:

- Ja, det er bestilt Norgespris på strøm. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Boligen består av: Entré, 2 soverom, bad, innvendig bod, stue/kjøkken, balkong og utvendig bod.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Avvik:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dersom det skal legges ny parkett, bør underlaget rettes for å unngå oppsprekking og knirk.

Overflater vegger og himling:

Avvik:

På veggen til venstre for skyvedøren er det registrert to sprukne fliser. Skaden skyldes at skyvedørens metallramme kommer i kontakt med flisene ved lukking.

Konsekvens/tiltak:

Flisene bør skiftes ut for å hindre videre skade og opprettholde veggens funksjon og utseende. Det bør også vurderes tiltak for å forhindre at skyvedørens metallramme fortsetter å skade flisene, for å unngå gjentakende reparasjonsbehov og potensiell fuktrisiko dersom flisene blir ytterligere skadet.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Med leiligheten medfølger en carportplass. Det er også asfaltert gjesteparkering.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten er utstyrt med både peis og varmepumpe. Varmekabler på badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 250 000

Omkostninger kjøper

3 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

81 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

82 600 (Omkostninger totalt)

93 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

96 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 332 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 343 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 346 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 21 831 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 928 324 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 713 297 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Vannavgift

Kr 7 636 for år 2025

Informasjon om vannavgift

Vannavgiften er inkludert i de kommunale avgiftene. Det er vannmåler i boligen og man blir belastet etter forbruk.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer husforsikring, forretningsførsel, regnskap og revisjon.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 758

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Ødegård Park B1

Organisasjonsnummer

919263105

Om sameiet

Ødegård Park B1 er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 18. mai 2017. Sameiet består av 27 boligseksjoner på eiendommen gnr. 96, 333 i Askim kommune.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Hunder skal alltid føres i bånd inne på sameiets område og lufting av hunder på fellesområdene er ikke tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 96, bruksnummer 333, seksjonsnummer 12 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3118/96/333/12:

25.04.2016 - Dokumentnr: 364429 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon med tilhørende kabelanlegg

Overført fra: Knr:3118 Gnr:96 Bnr:333

Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2016 - Dokumentnr: 364429 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Overført fra: Knr:3118 Gnr:96 Bnr:333

Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2016 - Dokumentnr: 364429 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3118 Gnr:96 Bnr:333

Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2017 - Dokumentnr: 523206 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 79/2984

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 15.01.2018.

Det er utstedt ferdigattest for carportanlegg datert 22.06.2018.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Reguleringsplan:

Navn: Id 012420120001, Ødegård Park.

Formål: Boligbebyggelse, lekeplass, grønnstruktur, annen veggrunn - grøntareal, parkering, hensynsone H140_1: Frisikt. Datert: 26.02.2015.

Det er ingen reguleringsplaner under arbeid som berører eiendommen.

Kommuneplan:

Navn: Kommuneplanens arealdel, PlanID 3014202101

Formål: Boligbebyggelse, næringsvirksomhet, periode: 2024 - 2035.

Mulig inngrep på kommuneplanen:

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

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 750 Fotograf
1 750 Geo-bilde
4 500 Kommunale opplysninger
21 500 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
14 900 Tilretteleggingsgebyr
0 Visninger (inkludert, opprinnelig 3 500,- per stk.)
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
13 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 110 050

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Anette Mandfloen Strøm
Daglig leder/Eiendomsmegler
anette.strom@aktiv.no
Tlf: 930 20 858

Ansvarlig megler bistås av

Madelene Hidalgo Nilsen
Eiendomsmeglerfullmektig
madelene.hidalgo.nilsen@aktiv.no
Tlf: 988 15 429

Oppdragstaker

Aktiv Askim AS, organisasjonsnummer 932672065
Stasjonsmester Frost gate 18, 1830 Askim

Salgsoppgavedato

04.03.2026







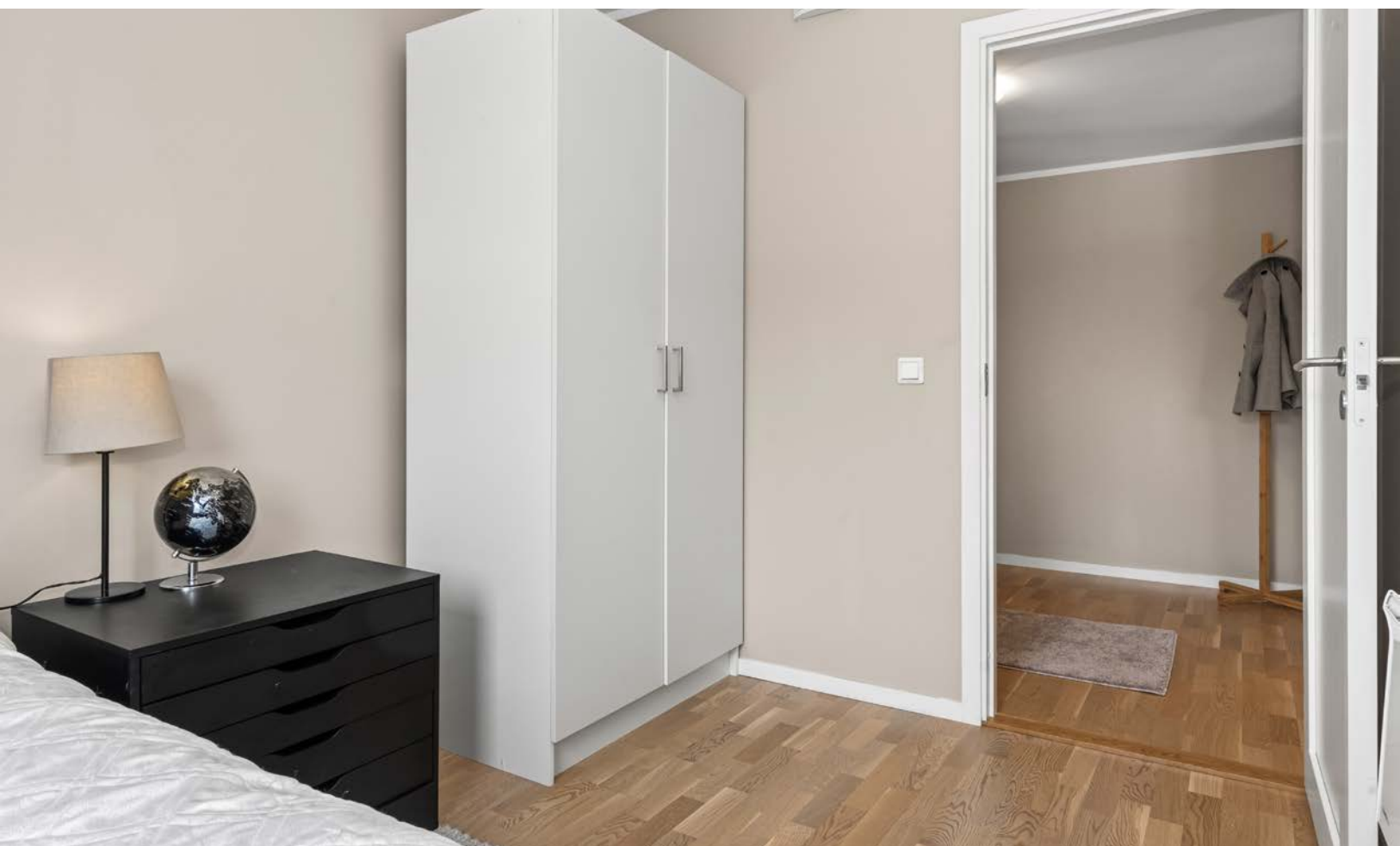








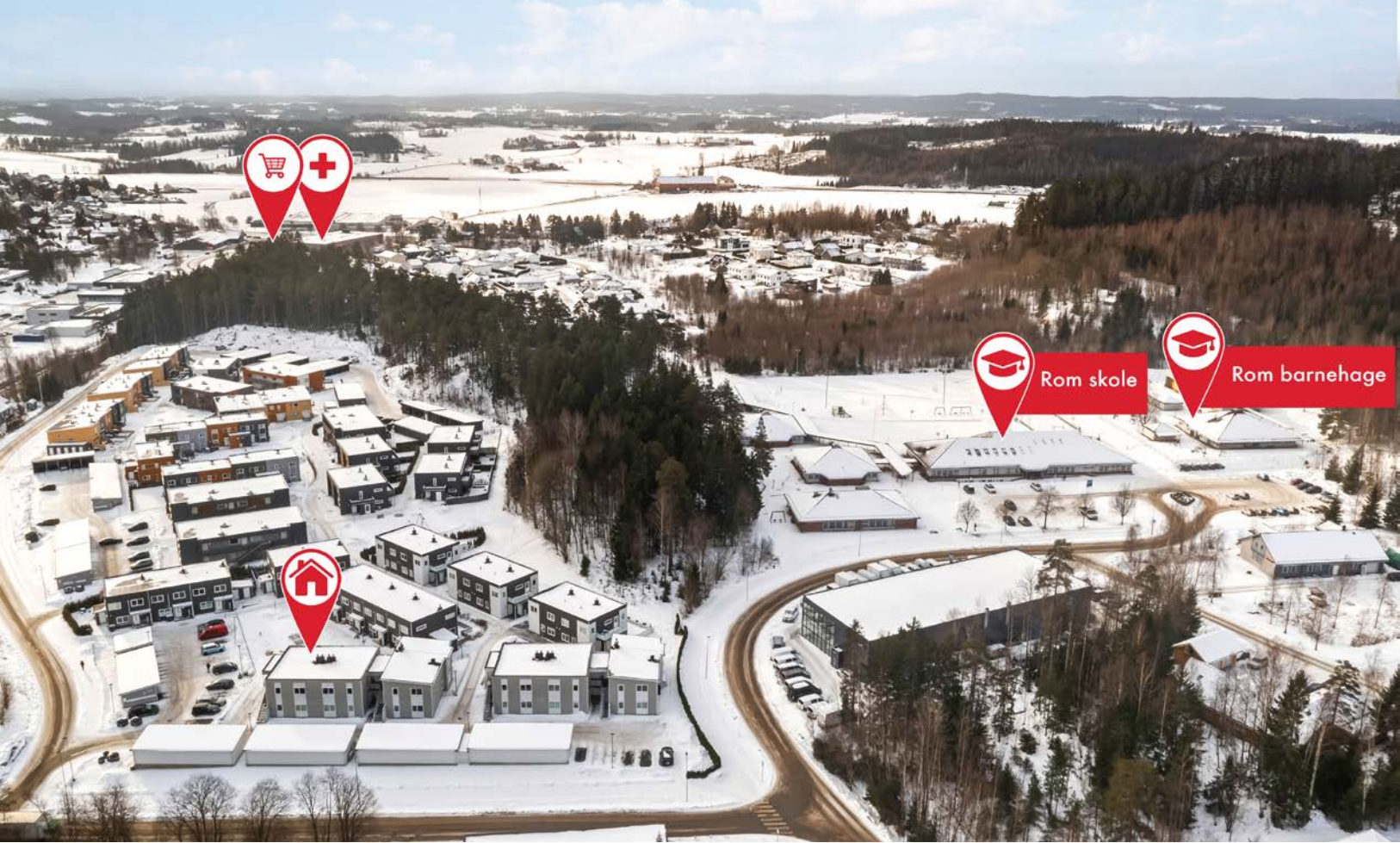












Plantegning



FOTO
etetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Måltar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Ødegårdveien 24 , 1832 ASKIM

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 96, bnr. 333, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 21049-1867

Referansenummer: EG9946

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstopppdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge- og eiendomsbransjen, med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler. Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har gjennomført omfattende etterutdanning innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Foretaket er godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon. Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anerkjente standarder, herunder Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), NS 3600, NS 3424 og NS 3940. Arbeidet utføres med særlig vekt på faglig integritet, kvalitet og presise vurderinger, tilpasset kravene til en trygg og forutsigbar eiendomshandel. Firma er anbefalt av meglerportalen.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-i-Verdi](#)).

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.



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.



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.



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.



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.



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

3-roms selveierleilighet beliggende i 2 etasje med et bruksareal BRA-I på 79 m², oppført i 2017.

Planløsning:

Entré, gang, bod, 2 soverom, stue/kjøkken og bad/vaskerom. Romhøyden i stuen er målt til 249 cm.

Utebod med tilkomst fra repos på 5 m² (BRA-E).

Veranda:

Boligen har tilkomst via en trapp fra bakkeplan, med trinn i stål og rekkverk i stål og glass som leder opp til repos i 2. etasje. Reposeet er oppmålt til ca. 4 m². Fra stue/kjøkken er det adkomst til en sydvestvendt veranda på ca. 9 m². Veranda og repos er oppført i trekonstruksjon, med malte, trykkimpregnerte terrassebord på dekke, samt rekkverk i stål og herdet glass.

Kjøkken fra byggeår:

Moderne og tidsriktig kjøkken fra HTH, i en åpen og sosial løsning mot stuen. Innredningen har slette, malte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Det er montert kjøkkenplater på vegg over benk, samt en lampe under overskap som gir god arbeidsbelysning i vaskesonen. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin under benkeplate. Kjøkkenventilator er integrert i skap over platetoppen og tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

Bad fra byggeår:

Rommet har flislagte gulv og vegger, med elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen har malte plater. Innredningen består av en enkel servantseksjon med skuffer og speil med integrert belysning. Til venstre for seksjonen er det etablert en nisje hvor både varmtvannsbereder, ventilasjonsaggregat og vaskemaskin er plassert. Nisjen har tilkomst via skyvedører med speil. Dusjsonen er utstyrt med glassdører og veggmontert blandebatteri. Videre er det montert vegghengt toalett med innebygget susterne. Ventilasjonen i rommet ivaretas via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Tekniske installasjoner:

Boligen har avløpsrør og vannledninger i plast, utført som rør-i-rør-system fra byggeåret, med fordelerskap plassert på badet. Hovedstoppekranen er lokalisert bak skyvedøren i samme rom. Det er registrert fuktflere ved overgangen mellom vegg og gulvflis ved servantseksjonen samt i tilknytning til en varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert bak skyvedøren på badet. Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, hvor ventilasjonsaggregatet er plassert på samme sted. Oppvarmingen består av en luft-til-luft varmepumpe fra 2023, installert av Luft og Miljø AS, vedovn i stue, varmekabler på bad samt øvrig elektrisk oppvarming med panelovner eller tilsvarende.

For en nærmere og mer detaljert beskrivelse av overflater, innredninger og installasjoner henvises det til rapportens respektive kontrollpunkter.

Generell beskrivelse av bygget:

Bygningen er oppført i 2017 og fremstår som en moderne, funksinspirert boligbebyggelse med flate tak, rette linjer og et stramt, kubisk formspråk. Arkitekturen er preget av en nøktern og funksjonell utforming med rene fasadeflater. Konstruksjonen er oppført med flatt kompakt tak tekket med takbelegg, med innvendig nedløpssystem for takvann. Ytterveggene er utført som isolerte bindingsverkskonstruksjoner i tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Etasjeskillene er utført med trebjelkelag. Vinduer er malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Bygget fremstår helhetlig og tidsriktig, med løsninger og materialbruk i tråd med byggeåret og gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet.

Om tomten:

Tomten er felles for sameiet og fremstår som opparbeidet med asfalterte internveier, parkeringsarealer, plenarealer og tilrettelagte uteoppholdsarealer. Området har en ryddig og oversiktlig struktur med interne adkomstveier mellom byggene og gode gangforbindelser. Det er etablert grønne fellesarealer med plen, beplantning og sittegrupper, samt et mindre leke- og aktivitetsområde med sandkasse og lekeapparater. Uteområdene fremstår som funksjonelle og tilpasset både opphold og rekreasjon for beboerne. Seksjonen disponerer én parkeringsplass i felles carportanlegg. I tillegg finnes merkede biloppstillingsplasser på asfaltert dekke som benyttes av øvrige beboere og gjester. Parkeringsarealene er oversiktlige og lett tilgjengelige fra internveien.

Denne rapporten omfatter kun bygningsdeler og konstruksjoner som har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Forskriften åpner for unntak når konstruksjoner inngår som del av fellesareal for flere boliger, men slike forhold skal likevel vurderes dersom de har «særlig nær tilknytning» til den aktuelle boenheten. I praksis innebærer dette at takstingeniøren kan vurdere bygningsdeler, selv om ansvaret ligger innenfor sameiets eller borettslagets vedlikeholdsansvar. Av hensyn til fremtidig vedlikehold og eventuelle kostnader, anbefales det at man setter seg inn i borettslagets eller sameiets vedlikeholdsplaner, årsmøteprotokoller og eventuelle beslutninger om påkostninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takbelegg fra byggeår. Besiktiget fra taket.

Bygget er utstyrt med innvendig taknedløp med sentrert avløp fra taket.

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår.

Takkonstruksjonen er oppført som et flatt kompakt tak, uten tilkomst fra byggeåret. Ferdigattesten på bygget bekrefter at arbeidene er utført i tråd med forskriftskravene av byggeåret.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass, produsert i 2016.

Malt hovedytterdør med glassfelt, samt en malt ytterdør som gir adkomst til utvendig bod fra byggeåret. På kjøkkenet er det en

Beskrivelse av eiendommen

balkongdør i tre med 3-lags glass som gir adgang til veranda, produsert i 2016. Balkongdøren hadde råteskader i nedre del av dørbladet på befaring, men eier har i etterkant sendt skriftlig bekreftelse på at ny balkongdør vil bli montert før visning.

Boligen har tilkomst via en trapp fra bakkeplan, med trinn i stål og rekkverk i stål og glass som leder opp til repos i 2. etasje. Reposeet er oppmålt til ca. 4 m². Fra stue/kjøkken er det adgang til en sydvestvendt veranda på ca. 9 m². Veranda og repos er oppført i trekonstruksjon, med malte, trykkimpregnerte terrassebord på dekke, samt rekkverk i stål og herdet glass.

Fra repos er det adgang til en utvendig, isolert bod med innlagt strøm. Bodan har en åpen vegg- og himlingskonstruksjon med teppe på gulvet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Trestavs parkett.
- Vegger: Malte gipsplater.
- Himlinger: Malte gipsplater.

Bygget har et trebjelkelag i etasjeskille.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

Boligen er tilknyttet en isolert stålpipe med en vedovn montert i stuen fra byggeåret.

Boligen er utstyrt med 1-speil massive innerdører fra byggeåret. Ny baderomsdør ble montert av tømrer Lars Henrik Moe i mars 2026.

Det er lagt opp for bruk av sentralstøvsuger i boligen med flere tilkoblingspunkter. Eier opplyser at selve støvsugeren ikke var montert da han kjøpte boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeåret.

Rommet har flislagte gulv og vegger, med elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen har malte plater. Innredningen består av en enkel servantseksjon med skuffer og speil med integrert belysning. Til venstre for seksjonen er det etablert en nisje hvor både varmtvannsbereider, ventilasjonsaggregat og vaskemaskin er plassert. Nisjen har tilkomst via skyvedører med speil. Dusjonen er utstyrt med glassdører og veggmontert blandebatteri. Videre er det montert vegghengt toalett med innebygget susterne. Ventilasjonen i rommet ivaretas via det balanserte ventilasjonsanlegget. Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjonen.

*Gjeldende byggeforskrift er TEK10.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligen er utstyrt med et moderne og tidsriktig kjøkken fra HTH, i en

åpen og sosial løsning mot stuen fra byggeåret.

Innredningen har slette, malte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Det er montert kjøkkenplater på vegg over benk, samt en lampe under overskap som gir god arbeidsbelysning i vaskesonen. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin under benkeplate. Kjøkkenventilator er integrert i skap over platetoppen og tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget. Det observeres komfyrvakt, men ikke lekkasjesikringssystem i tilknytning til oppvaskmaskin/oppvaskkum.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i plast, rør-i-rør-system fra byggeåret, med fordelerskap plassert på badet. Hovedstoppekran er lokalisert bak skyvedøren på badet. Det er observert en lukteføler mellom vegg og gulvflis ved servantseksjon og varmtvannsbereider på badet.

Innvendige avløpsrør i plast fra byggeåret. Tilkomst for staking er mulig via sluk, vannlåser og toalett.

Balansert ventilasjon hvor ventilasjonsaggregat er plassert bak skyvedøren på badet fra byggeåret.

Boligens oppvarming består av en luft til luft varmepumpe fra 2023 (installert av Luft og Miljø AS), vedovn i stue, varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

På badet (bak skyvedøren), er det plassert en ca. 200 liters varmtvannsbereider fra byggeåret.

Boligens sikringsskap er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer.

Hovedsikring 40 amp
Kurser 13

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de undersøkelser og spørsmål som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sidestilles med en utvidet el - kontroll etter NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, som kun kan utføres av sertifisert kontrollør. Det elektriske anlegget er vurdert med bakgrunn av den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften legger til grunn. I henhold til forskriften skal den bygningssakkyndige redegjøre for konsekvensene av eventuelle avvik og feil som avdekkes. Etter at forskriften ble revidert 01.01.2026, skal ikke lenger den bygningssakkyndig fastsette tilstandsgrad for det elektriske anlegget. Dersom det er utført endringer eller tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, vil det være svært hensiktsmessig, både for selger og kjøper, at det gjennomføres en utvidet el- kontroll i forbindelse med salget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er felles for sameiet og fremstår som opparbeidet med asfalterte internveier, parkeringsarealer, plenarealer og tilrettelagte uteoppholdsarealer. Området har en ryddig og oversiktlig struktur med interne adkomstveier mellom byggene og gode gangforbindelser. Det er etablert grønne fellesarealer med plen, beplantning og sittegrupper, samt et mindre leke- og

Beskrivelse av eiendommen

aktivitetsområde med sandkasse og lekeapparater. Uteområdene fremstår som funksjonelle og tilpasset både opphold og rekreasjon for beboerne. Seksjonen disponerer én parkeringsplass i felles carportanlegg. I tillegg finnes merkede biloppstillingsplasser på asfaltert dekke som benyttes av øvrige beboere og gjester. Parkeringsarealene er oversiktlige og lett tilgjengelige fra internveien.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke avdekket avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

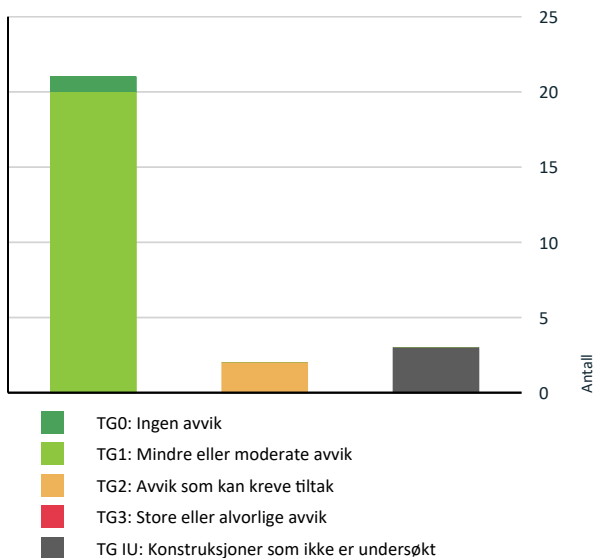
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Metode- og standardgrunnlag:

Tilstandsanalysen er utført etter NS 3600:2018 (tilstandsrapport ved salg av bolig). Analysen er visuell, uten destruktive inngrep, og omfang/undersøkelsesplikt følger Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Skjulte konstruksjoner kontrolleres ikke utover det som kan avdekkes av visuell inspeksjon, (hulling i rom under terreng og våtrom) samt tilgjengelig dokumentasjon. Når ytterligere undersøkelser er påkrevd, anbefales dette uttrykkelig i rapporten. Parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, og fellesarealer er som hovedregel ikke omfattet av tilstandsrapporten. NS 3600:2018 og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) legger til grunn at bygningssakkyndige ikke har undersøkelsesplikt for fellesarealer, med mindre det er særskilt presisert eller avtalt at disse omfattes. I dette tilfellet er det opplyst i rapportens standardtekst at fellesarealer ikke inngår, og rapporten inneholdt ikke mandat til å utføre kontrollmålinger av parkeringsplassens bredde eller manøvreringsmuligheter. Selv om plassen kan være tildelt leiligheten, er den juridisk en seksjonert rettighet i et sameiet, og ikke en bygningsdel av selve boligen. Dermed kan ansvaret for egnethet og utforming i større grad tillegges utbygger/selger eller sameiet, ikke takstmannen. I borettslag disponerer andelen plassen, så her vil det være borettslagets ansvarsområde. «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."

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Sentralstøvsuger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

På veggen til venstre for skyvedøren er det registrert to sprukne fliser. Skaden skyldes at skyvedørens metallramme kommer i kontakt med flisene ved lukking.

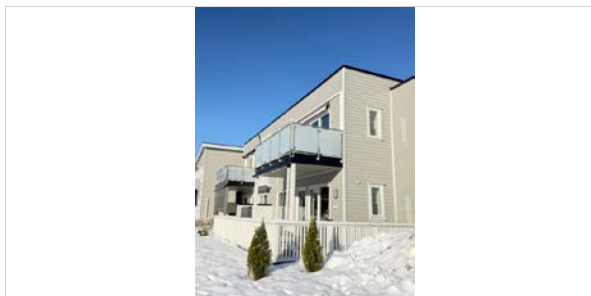
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Oppgraderinger	Arbeider utført av tømrer Lars Henrik Moe: Kjøkkenfront på kjøleskap er skiftet ut, ny baderomsdør er montert og justert, og markise er demontert. Eier har i tillegg bestilt nytt glass til rekkverket på verandaen. Glasset vil bli levert og montert av Ås Glassmester 20. mars.
2026	Kjøkken	Utskifting av nedre kjøkkenskap og skuffeseksjoner fra HTH. Utført som egeninnsats.
2026	Innvendige overflater	Alle vegger og tak i boligen er malt. Utført som egeninnsats.
2025	Kjøkken	Montert kjøkkenplater på vegg over benk. Utført som egeninnsats.
2025	Vinduer	Det er montert plisségardiner i stuen. Utført som egeninnsats.
2025	Kledning	Utvendig kledning tilhørende seksjonen er overflatebehandlet/malt. Utført som egeninnsats.
2023	Luft til luft varmepumpe	Installert av Luft og Miljø AS
2020	Veranda	Montert markise på veranda. Utført som egeninnsats. Eier opplyser om at denne kanskje vil demonteres før visning.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med takbelegg fra byggeår. Besiktiget fra taket.

Nivå av analysen:
Vurderingen av taktekingen er utført ved visuell kontroll fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter, eventuelt fra stige der dette har vært forsvarlig og mulig. Det er gjort observasjoner av tekkings type, alder, utførelse og synlige tilstand, herunder vurdering av mosevekst, skader, slitasje og avrenning. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takstein (kun ved takfot), plater eller takrenner. For flate tak er inspeksjonen basert på visuell kontroll av overflate og synlige detaljer fra tilgjengelig posisjon. Skjulte konstruksjoner, undertak og festemidler er ikke kontrollert. For takflater som ikke er tilgjengelige, er vurderingen basert på observasjoner fra terreng, samt opplysninger fra eier om utførelse, alder og vedlikehold. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon eller mangelfull vedlikeholdstilstand vurderes ut fra alder, utførelse, materialtype og forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Dersom bygget er organisert som et sameie eller borettslag, vil nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer ligge innenfor felles ansvar.



Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Bygget er utstyrt med innvendig taknedløp med sentrert avløp fra taket.

Nivå av analysen:

Vurderingen av nedløp og beslag er utført ved visuell inspeksjon fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter. Det er gjort observasjoner av utførelse, materialtype, alder og synlig tilstand, samt kontrollert om vannavrenning fra tak og terrasser skjer på en hensiktsmessig og sikker måte. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takrenner eller nedløpsrør. Tilstanden er vurdert ut fra alder, synlige forhold som korrosjon, lekkasje og deformasjon. Skjulte nedløp, samt beslag under tekking eller kledning, er ikke inspisert og vurderes ut fra alder, materialtype og forventet levetid. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, oppdemming, manglende overlapp eller feilmontering vurderes i forhold til risiko for vanninntrengning og behov for vedlikehold. Dersom bygget er organisert som et sameie eller borettslag, vil nødvendige vedlikehold og eventuelle utbedringer ligge innenfor felles ansvar.

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår.

Nivå av analysen:

Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige overflater. Det er foretatt en faglig vurdering av materialvalg og utførelse, herunder om ytterkledningen fremstår tilstrekkelig luftet, samt alder og generelt vedlikeholds nivå. Det er videre observert om det foreligger synlige avvik som sprekker, deformasjoner, råteskader eller fuktrelaterte misfarginger som kan indikere underliggende konstruktive svakheter. Undersøkelsen er gjennomført som en ikke-destruktiv kontroll. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen, herunder åpning av kledning, vindsperre eller isolasjon. Vurderingen omfatter kun synlige overflater og tilslutninger mot tak, beslag og grunnmur. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader i konstruksjoner og forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Fravær av visuelle symptomer utelukker ikke skjulte skader eller mangler i underliggende og utilgjengelige konstruksjoner.

1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppført som et flatt kompakttak, uten tilkomst fra byggeåret. Ferdigattesten på bygget bekrefter at arbeidene er utført i tråd med forskriftskravene av byggeåret.

Nivå av analysen:

Det er kun utført en forenklet visuell kontroll av innvendige og utvendige overflater, uten å påvise noen unormale forhold på befaring. Det er ikke foretatt åpning av himling, undertak eller isolasjon, og skjulte skader eller konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av synlige konstruksjoner, med fokus på eventuelle tegn til fukt, skadedyr, lekkasje, deformasjoner, lufting, isolasjonsforhold og generelt vedlikeholdsbehov. Det blir i tillegg utført enkle stikktakinger og fuktmålinger ved indikasjon på fukt.

1 TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass, produsert i 2016.

Nivå av analysen:

Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell observasjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtagelse.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Dører

Malt hovedytterdør med glassfelt, samt en malt ytterdør som gir adkomst til utvendig bod fra byggeåret. På kjøkkenet er det en balkongdør i tre med 3-lags glass som gir adkomst til veranda, produsert i 2016.

*Balkongdøren hadde råteskader i nedre del av dørbladet på befaring, men eier har i etterkant sendt skriftlig bekreftelse på at ny balkongdør vil bli montert før visning.

Nivå av analysen:

Utvendige og innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

1 TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har tilkomst via en trapp fra bakkeplan, med trinn i stål og rekkverk i stål og glass som leder opp til repos i 2. etasje. Repose er oppmalt til ca. 4 m². Fra stue/kjøkken er det adkomst til en sydvestvendt veranda på ca. 9 m². Veranda og repos er oppført i trekonstruksjon, med malte, trykkimpregnerte terrassebord på dekke, samt rekkverk i stål og herdet glass.

Verandaen var snødekt på befaringstidspunktet, noe som medførte at overflater og underliggende konstruksjoner ikke lot seg kontrollere. Det er ettermontert en luft-til-luft varmepumpe hvor utedelen er plassert på verandaen uten bruk av dryppanne. Dette medfører at kondens- og smeltevann ikke ledes bort fra konstruksjonen på en tilfredsstillende måte. I henhold til byggeteknisk forskrift § 15-4 skal varmepumpe- og kuldeinstallasjoner prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på person, miljø, installasjon eller byggverk. Eventuelle skader på konstruksjonen kunne ikke vurderes grunnet snø- og isforhold på befaringstidspunktet. Det anbefales at forholdet kontrolleres nærmere når forholdene ligger til rette for det. Videre anbefales montering av dryppanne med kontrollert bortledning av vann for å redusere risiko for fuktskader. Det ble også registrert brudd i et herdet glass ved varmepumpen. Eier har bestilt nytt glass til rekkverket på verandaen. Dette vil bli levert og montert av Ås Glassmester den 20. mars.

1 TG 1 Utvendig bod

Fra repos er det adkomst til en utvendig, uisolert bod med innlagt strøm. Bodens har en åpen vegg- og himlingskonstruksjon med teppe på gulvet.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Trestavs parkett.
- Vegger: Malte gipsplater.
- Himlinger: Malte gipsplater.

Nivå av analysen:

Gulv, vegger og himling er vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt flytting av tunge møbler eller demontering av fastmontert utstyr. Det tas forbehold om skjulte skader i konstruksjoner som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har et trebjelkelag i etasjeskille.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

Nivå av analysen:

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av 2 relevante rom pr etasje, og bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dersom det skal legges ny parkett, bør underlaget rettes for å unngå oppsprekking og knirk.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen er tilknyttet en isolert stålpipeline med en vedovn montert i stuen fra byggeåret.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer en visuell vurdering av synlige deler av skorstein, ildsted og tilhørende tilkoblinger der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt kontroll av pipeløpet, eller åpning av lukkede konstruksjoner. Vurderingen omfatter synlige overflater innvendig i boligen på loft, samt pipeløp over tak der dette har vært tilgjengelig fra tak, takfot eller bakkenivå. Det er lagt vekt på observasjoner knyttet til synlige pipevanger, sprekker, sotutslag, misfarging, løse fuger, kondens eller tegn til lekkasje, samt generell funksjon og brannsikkerhet.

1 TG 1 Innvendige dører

Boligen er utstyrt med 1-speil massive innerdører fra byggeåret. Ny baderomsdør ble montert av tømmer Lars Henrik Moe i mars 2026.

Nivå av analysen:

Innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

1 TG 1U Sentralstøvsuger

Det er lagt opp for bruk av sentralstøvsuger i boligen med flere tilkoblingspunkter. Eier opplyser at selve støvsugeren ikke var montert da han kjøpte boligen.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad fra byggeåret.

Rommet har flislagte gulv og vegger, med elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen har malte plater. Innredningen består av en enkel servantseksjon med skuffer og speil med integrert belysning. Til venstre for seksjonen er det etablert en nisje hvor både varmtvannsbereder, ventilasjonsaggregat og vaskemaskin er plassert. Nisjen har tilkomst via skyvedører med speil. Dusjonen er utstyrt med glassdører og veggmontert blandebatteri. Videre er det montert vegghengt toalett med innebygget susterne. Ventilasjonen i rommet ivaretas via det balanserte ventilasjonsanlegget.

*Gjeldende byggeforskrift er TEK10.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På veggen til venstre for skyvedøren er det registrert to sprukne fliser. Skaden skyldes at skyvedørens metallramme kommer i kontakt med flisene ved lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flisene bør skiftes ut for å hindre videre skade og opprettholde veggens funksjon og utseende. Det bør også vurderes tiltak for å forhindre at skyvedørens metallramme fortsetter å skade flisene, for å unngå gjentakende reparasjonsbehov og potensiell fuktrisiko dersom flisene blir ytterligere skadet.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Utførte målinger viser en høydeforskjell på ca. 45 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på 30 mm. Utenfor dusjonen ble det registrert lokalt fall på mellom 5–15 mm, mens fall i dusjonen ble målt til ca. 15 mm.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har et plastsluk fra byggeåret. Visuell kontroll bekrefter bruk av slukmansjett og smøremembran, hvor slukmansjetten ligger fastklemt under klemring.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet ventileres med avtrekk via balansert ventilasjon, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjonen.



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Boligen er utstyrt med et moderne og tidsriktig kjøkken fra HTH, i en åpen og sosial løsning mot stuen fra byggeåret.

Innredningen har slette, malte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende blandebeholder. Det er montert kjøkkenplater på vegg over benk, samt en lampe under overskap som gir god arbeidsbelysning i vaskesonen. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin under benkeplate. Kjøkkenventilator er integrert i skap over platetoppen og tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget. Det observeres komfyrvakt, men ikke lekkasjesikringssystem i tilknytning til oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Merknad:

Det er registrert en sprekke i ytterkant av induksjonstoppen. Forholdet er opplyst av eier i egenerklæringsskjemaet.

Nivå av analysen:

Vurderingen av kjøkken er utført ved visuell inspeksjon av overflater, innredning, benkeplate og tilkoblinger for vann og avløp. Det er foretatt enkel funksjonskontroll av vannkran, og avløp. Det er ikke utført demontering av skap, benkeplater, sokler eller integrerte enheter. Det er heller ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll bak innredning. Tilkoblinger til oppvaskmaskin, kjøleskap med vann, varmtvannsbereder, komfyrvakt, og eventuelle andre installasjoner er vurdert visuelt. Det er kontrollert for lekkasjesikring og om krav til automatisk lekkasjestopper er oppfylt i rom uten sluk. Avvik eller risikoforhold som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll, kan forekomme.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er integrert i skap over platetoppen med avtrekk via balansert anlegg fra byggeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger i plast, rør-i-rør-system fra byggeåret, med fordelerskap plassert på badet. Hovedstoppekran er lokalisert bak skyvedøren på badet. Det er observert en fuktføler mellom vegg og gulvflis ved servantseksjon og varmtvannsbereder på badet.

Nivå av analysen:

Vurderingen av vannledninger er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer og tilkoblinger, samt registrering av rørtype, materiale og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller skap som krever inngrep. Skjulte rørføringer i vegger, gulv eller sjakter er ikke inspisert. For rør-i-rør-systemer er vurderingen basert på tilgjengelig fordelerskap, inkludert kontroll av skapavløp og merking av rør. Det er kontrollert om anlegget har lett tilgjengelig og merket hovedstoppekran, og om krav til lekkasjesikring i rom uten sluk (automatisk lekkasjestopper) er oppfylt. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse kontrolleres, og vurderes ut fra alder, utførelse og tilstand.



Fordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i plast fra byggeåret. Tilkomst for staking er mulig via sluk, vannlåser og toalett.

Nivå av analysen:

Vurderingen av avløpsrør er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer, tilkoblinger og synlige deler av avløpssystemet. Det er registrert materialtype, dimensjon og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen er basert på ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, sjakter eller gulv. Skjulte avløpsrør i vegger, dekker og bakkenivå er ikke inspisert. Det er heller ikke utført kamerainspeksjon, tetthetsprøving eller spyling av rør. Tilgjengelige rørføringer, vannlåser og tilkoblinger ved servanter, kjøkken, vaskerom og våtrom er kontrollert visuelt for tegn til lekkasje, eller kondens. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse er kontrollert og vurdert ut fra alder, materiale og teknisk tilstand.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon hvor ventilasjonsaggregat er plassert bak skyvedøren på badet fra byggeår.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av ventilasjonsanlegget og dets komponenter der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt demontering av ventiler, kanaler eller aggregat, og skjulte feil eller mangler i anleggets funksjon kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av tilstedeværende ventilasjonsløsning (naturlig, mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon), synlig tilstand på ventiler, avtrekk og tilluftsåpninger, samt enkel funksjonskontroll ved merking av luftstrøm der dette har vært mulig. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller trykkforhold.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Boligens oppvarming består av en luft til luft varmepumpe fra 2023 (installert av Luft og Miljø AS), vedovn i stue, varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

Nivå på analysen:

Takstmannen har ikke funksjonstestet utstyr, varmekabler eller varmefolie. Det er kun gjennomført visuell verifikasjon av at utstyr, varmepumpe og termostater har lys og fremstår funksjonelle. Det tas et spesifikt forbehold om at faktisk funksjon, varmeeffekt og teknisk tilstand ikke er vurdert. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes, og nærmere teknisk kontroll må utføres av kvalifisert fagperson dersom det er behov for sikker avklaring.

Varmtvannstank

På badet (bak skyvedøren), er det plassert en ca. 200 liters varmtvannsbereder fra byggeåret.

Elektrisk anlegg

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

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

Boligens sikringsskap er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer.

Hovedsikring 40 amp
Kurser 13

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de undersøkelser og spørsmål som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sidestilles med en utvidet el-kontroll etter NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, som kun kan utføres av sertifisert kontrollør. Det elektriske anlegget er vurdert med bakgrunn av den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften legger til grunn. I henhold til forskriften skal den bygningssakkyndige redegjøre for konsekvensene av eventuelle avvik og feil som avdekkes. Etter at forskriften ble revidert 01.01.2026, skal ikke lenger den bygningssakkyndig fastsette tilstandsgrad for det elektriske anlegget. Dersom det er utført endringer eller tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, vil det være svært hensiktsmessig, både for selger og kjøper, at det gjennomføres en utvidet el- kontroll i forbindelse med salget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter byggeåret, uten at det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidet. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å bekrefte at anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med bakgrunn i manglende samsvarserklæringer, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, utført av registrert elektroinstallatør. I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, skal det foreligge

Tilstandsrapport

samsvarserklæring for alle elektriske arbeider, utført etter 01.01.1999. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, foreligger det et avvik i henhold til forskriften, og det kan ikke dokumenteres at arbeidene er utført av registrert virksomhet og i samsvar med gjeldende regelverk. En samsvarserklæring er et lovpålagt dokument fra en autorisert installatør som bekrefter at elektrisk arbeid er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav og forskrifter (FEL).

Det er ikke avdekket avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Generell kommentar

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS har inngått en samarbeidsavtale med Elektro365 AS i forbindelse med utføring av utvidet el-kontroll NEK 403-2-3 og NEK 405-2. Kunder står fritt til å velge hvilken elektroinstallatør de ønsker å benytte, forutsatt at kontrolløren er sertifisert.

Fastprisavtalen basert på boligens bruksareal (BRA-I):

- 0–50 m²: kr 4.000,-
- 50–100 m²: kr 5.500,-
- 100–200 m²: kr 6.500,-
- 200–300 m²: kr 8.500,-

Over 300 m²: pris avtales individuelt

Prisene er oppgitt eks. mva. Tilleggskostnader kan påløpe dersom flere bygg skal vurderes. Eventuelle utbedringsarbeider faktureres separat. For utvidet el-kontroll fra Elektro365 kan henvendelse rettes direkte til Fredrik. Det er viktig å opplyse om fastprisavtalen for at de avtalte prisene skal gjelde.

Fredrik Mørk:Tlf: 450 89 060
E-post: fredrik@elektro365.no



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

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

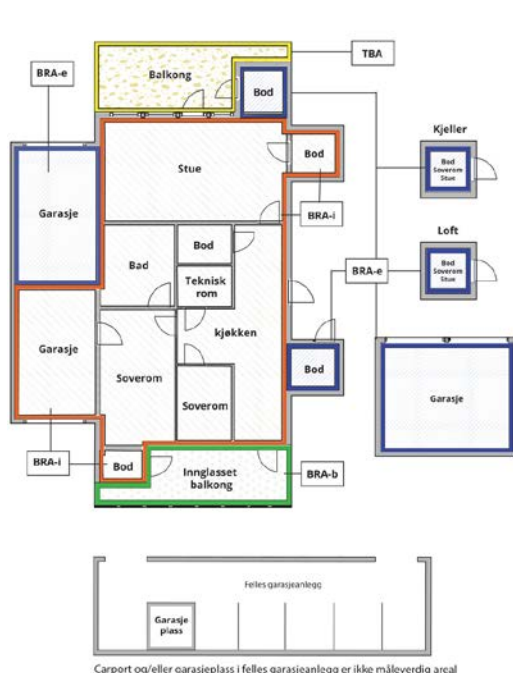
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	79	5		84	13
SUM	79	5			13
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Entré, bod, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom	Utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	96	333		12	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Ødegårdveien 24							
Hjemmelshaver Hasi Valon							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde i Askim, Indre Østfold kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse med eneboliger og tilhørende hager, og fremstår som oversiktlig og familievennlig med lite gjennomgangstrafikk. Det er kort avstand til Askim sentrum, hvor man finner et bredt servicetilbud med dagligvareforretninger, kjøpesenter, serveringssteder, helsetjenester og øvrige offentlige funksjoner. Området har også gode kollektivforbindelser, med togforbindelse mot Oslo og øvrige deler av Østfold, noe som gjør beliggenheten attraktiv for pendlere. Fra eiendommen er det gang- og sykkelavstand til skoler, barnehager og idrettsanlegg. Askim byr på gode fritidsmuligheter med idrettshaller, fotballbaner, treningssentre og friluftsområder. Nærområdet har også tilgang til skogsområder og turterreng, samt nærhet til Glomma med rekreasjonsmuligheter sommer og vinter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er felles for sameiet og fremstår som opparbeidet med asfalterte internveier, parkeringsarealer, plenarealer og tilrettelagte uteoppholdsarealer. Området har en ryddig og oversiktlig struktur med interne adkomstveier mellom byggene og gode gangforbindelser. Det er etablert grønne fellesarealer med plen, beplantning og sittegrupper, samt et mindre leke- og aktivitetsområde med sandkasse og lekeapparater. Uteområdene fremstår som funksjonelle og tilpasset både opphold og rekreasjon for beboerne. Seksjonen disponerer én parkeringsplass i felles carportanlegg. I tillegg finnes merkede biloppstillingsplasser på asfaltert dekke som benyttes av øvrige beboere og gjester. Parkeringsarealene er oversiktlige og lett tilgjengelige fra internveien.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	18.02.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør	25.02.2026		Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

2. ETASJE
BRA-I: 79 KVM / BRA-E: 5 KVM





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Valon Hasi

Boligen

Ødegårdveien 24

1832 Askim

3118-96/333/0/12

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Ja, sprekker i 2 fliser ved skyvedør. Utbedret med silikon rundt sluk i dusj.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Råte på utvendig verandadør. (Døren vil bli byttet av fagperson før overtakelse)
Termisk brudd på 1 veranda glass. (Verandaglass vil bli utbedret av Ås glassmester)

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Ås Glassmesterforretning AS

Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av 1 glass terrasse

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Forsikring gjennom sameie

Beskrivelse av arbeidet: Er en forsikrings sak. Er ikke bestemt enda hvilket firma.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Luft&miljø AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert
varmepumpe



2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Lars Henrik Moe AS

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenfront på kjøleskap er skiftet ut, ny baderomsdør er montert og justert, markise er demontert og hull er tettet med egnet fugemasse.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Ås glassmesterforretning AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt glass til rekkverk på verandaen. Glasset vil bli levert og montert av Ås glassmester 20 mars 2026.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Forsikring

Beskrivelse av arbeidet: Det vil bli montert ny balkongdør før overtakelse. Sameie sin forsikring.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Bytting av nedre kjøkkenskap og skuffer fra hth.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Lagt på kjøkkenplater på kjøkkenvegg

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Malt alle vegger og tak i boligen.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Markisen på veranda er montert av egen innsats

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Montert opp og ned plissé gardiner i stue

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Malt hele utvendig kledning av boligen.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Sprekk i et av hjørnene på induksjonstopp. Men påvirker ikke bruken.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

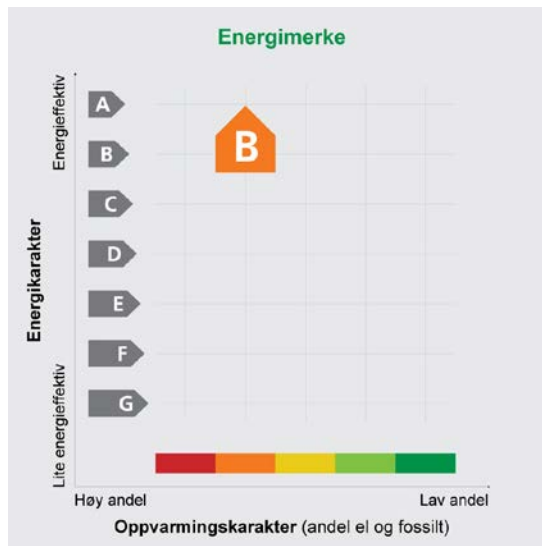


33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Adresse	Ødegårdveien 24
Postnr	1832
Sted	Askim
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	96
Bnr.	333
Seksjonsnr.	12
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1063979
Dato	16.10.2019

Innmeldt av Ronny Strand



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

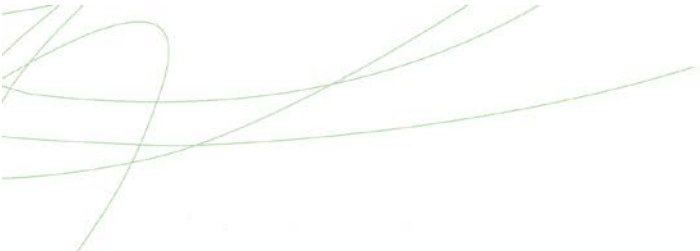
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

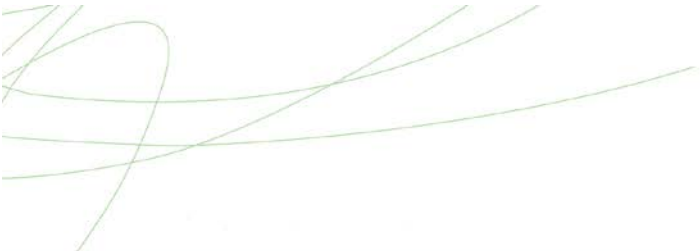
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Installere luft/luft-varmepumpe

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

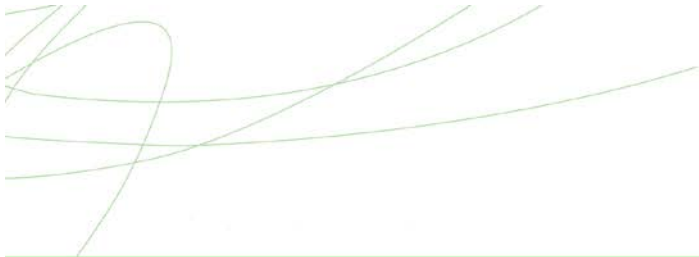


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ødegårdveien 24

Postnr/Sted: 1832 Askim

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 16.10.2019 11:50:37

Energimerkenummer: A2019-1063979

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Ronny Strand

Gnr: 96

Bnr: 333

Seksjonsnr: 12

Festenr:

Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: 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 på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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. Monter 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.

Tips 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Nabolagsprofil

Ødegårdveien 24 - Nabolaget Ihlen/Tovenga - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Frydenlundveien Linje 404	8 min 0.6 km
Askim stasjon Linje R22	6 min 2.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

Skoler

Rom skole (1-7 kl.) 215 elever, 13 klasser	4 min 0.3 km
Steinerskolen i Indre Østfold (1-10 kl.) 158 elever, 10 klasser	13 min 1.1 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 644 elever, 34 klasser	7 min 3.4 km
Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 10 klasser	9 min 6.2 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	7 min 3.3 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	19 min 17.4 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

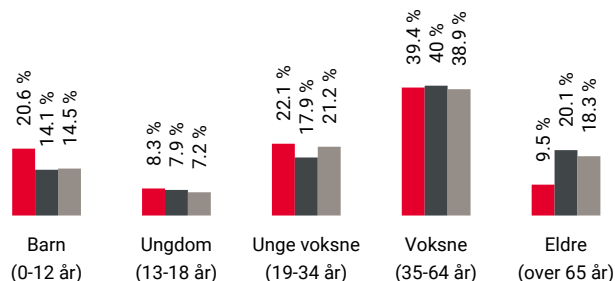
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Rom barnehage (1-5 år) 114 barn	6 min 0.5 km
Stubbeskogen naturbarnehage (1-5 år) 38 barn	9 min 0.8 km
Gullhaugen Steinerbarnehage (1-5 år) 32 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Hurrahølet PostNord	10 min 0.7 km
Rema 1000 Hurrahølet	11 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

⚽ Rom skole	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
⚽ Ihlen nord - ballplass	11 min	🚶
Ballspill	0.9 km	
🚴 Askim treningssenter	19 min	🚶
🚴 Invictus treningssenter	24 min	🚶

Boligmasse



59% enebolig
7% rekkehus
18% blokk
16% annet

Varer/Tjenester



Askimtorget

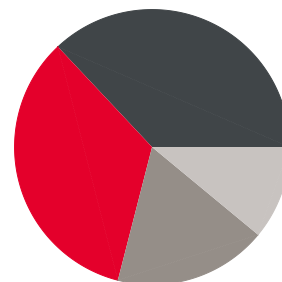
7 min 🚗



Vitusapotek Hurrahølet

11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
37% 6-12 år
18% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



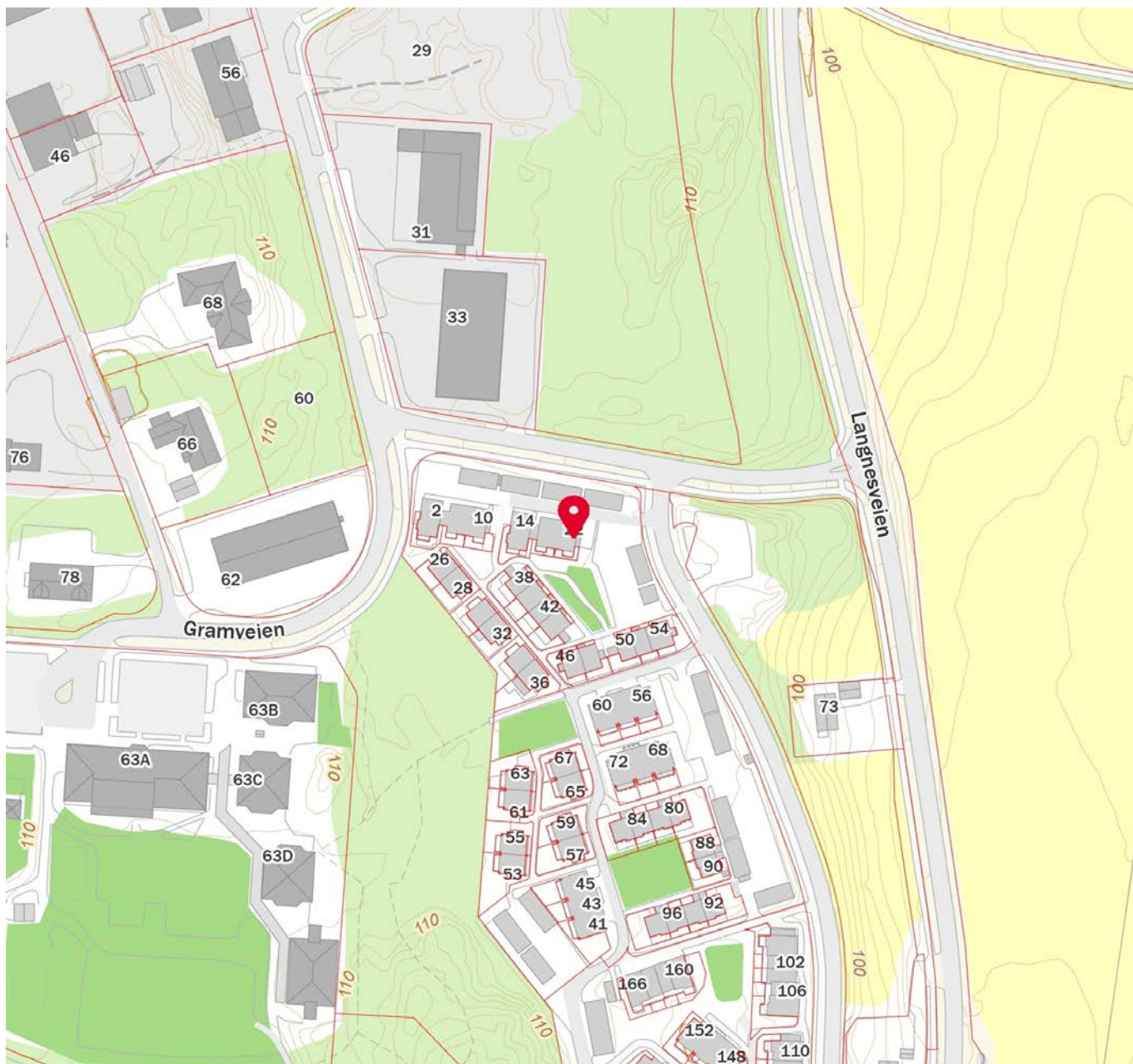
0%

43%

Ihlen/Tovenga
Askim
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Sameiet Ødegård Park B1, Askim

Husordensregler

Det er sameiets vedtekter som gjelder, men styret ønsker med dette å sette fokus på noen områder i vedtektene samt andre generelle regler som vi mener kan være greit å forholde seg til. I prinsippet har styret den holdning at: å ta hensyn, ha respekt og opptre vennlig mot hverandre er det viktigste for et godt bomiljø. Ved forskjell i tolkning av reglene er det ordlyden i vedtektene som er riktig.

1. Sjøppelhåndtering

Sorter søppel og legg det i riktig container. Plast og papir må ikke blandes, sett ikke poser med søppel på utsiden når container er full. Større pappemballasje må ikke legges i kontaineren, da dette fyller opp for mye. Lever eventuelt dette på gjenvinningsanlegget på Stegen. Gavepapir skal legges i restavfall. Se for øvrig på IØR avfallskalender, www.iorenovasjon.no, eller last ned appen MinRenovasjon.

2. Dyrehold

Hunder skal alltid føres i bånd inne på sameiets område og lufting av hunder på fellesområdene er ikke tillatt. (§3-2)

3. Parkering

Det er kun tillatt å parkere på oppmerkede plasser. Parkering utenom disse plasser er kun tillatt ved av- og pålessing. Unødvendig kjøring på veien inn til rekkehus og tomannsboliger samt parkering langs inngangspartiene til leilighetene kan være til sjenanse og skal unngås. (§4-1)

4. Ladning av el- og hybridbiler

Stikkontaktene i carportene er ikke tillatt brukt til ladning av el- og hybridbiler. Egen ladestasjon må monteres av sameier etter avtale med styret. Strøm for ladning betales til sameiet etter målt forbruk. Se eget skriv om etablering av ladestasjon. (§4-2)

5. Sykling på sameiets område

Vi henstiller alle om å være varsomme og ta hensyn når man sykler på sameiets veier. Spesielt ved rekkehusene er det kort avstand mellom utgangsdører og asfalten, og det kan fort oppstå farlige situasjoner.

6. Røyking

Det er ikke tillatt å røyke ved lekeplassen. Vi henstiller til at man tar hensyn til naboene ved røyking på egne uteområder, terrasser eller balkonger.

7. Generell ro og orden

Beboerne oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene, herunder høy musikk. Informer naboene i forkant om man skal ha en privatfest eller større oppussing ute eller inne, hvor mer støy enn normalt kan forekomme. Beboerne oppfordres til å hjelpe til med å holde det rent og ryddig på sameiets fellesområder.

Sommerhalvåret 2022 inngikk vi en gressklippeavtale for klipp av gress på våre fellesområder. Denne avtalen vil bli videreført til 2023. Det finnes en ladbar gressklipper,

samt annet utstyr i felles bod, som kan benyttes av alle sameiere for å holde orden på egne områder.

8. Forbudt med kullgrill

Grunnet høy brannfare ved tett bebyggelse har styret vedtatt at det er forbudt med bruk av kullgrill.

9. Lufting og risting av tepper ol

Det er ikke tillat å riste tepper og/eller sengetøy fra verandaer og/eller vinduer. Lufting av sengetøy og klær må skje på en slik måte at det ikke virker sjenerende for naboer og eiere i etasjen under.

Styret i Sameiet Ødegård Park 1

Vedtatt første gang 02.04.2019

Reviderte husordensregler sist vedtatt 16.03.2023

Informasjon fra styret

Ladning av El-bil

Det er dessverre begrenset tilgang til å montere el-billadere i tildelt carport. Selv om det ble lagt opp ekstra strømkapasitet utover det som ble planlagt for utelys og stikkontakter vil eventuelle ladere belaste samme sikringskurs. Dette vil i prinsippet si at det blir en «først til mølla situasjon». Det er ikke tillatt å lade elbiler i stikkontakten i carporten.

Søknad om montering av lader i carport sendes styret. Blir den godkjent, må sameier selv koste egen sikringskurs, maksimum 30 A og egen mini strømmåler. Disse skal monteres i en av tavleskapene ved carportene. (yttervegg carport 11 eller 21). Kostnad for kabel mellom egen carport og tavleskap må også bekostes av sameier, kabel skal legges så diskre som mulig og ikke være til hinder for andre. Det er ikke tatt beslutning om hvilke typer ladere som skal brukes, men det må være mulig å justere den strømsstyrken laderen kan gi.

Ministrømmålerne vil bli avlest 2 ganger i året, 1. januar og 1. juli og forbruk av strøm vil bli fakturert av OBOS. Prisen pr. kwh vil bli et gjennomsnitt av fellesområdenes strømpris de siste 6 mnd. og settes av styret.

Sameiets styre må vurdere hvor mange carporter som kan utstyres med el-billader siden det som nevnt innledningsvis er begrenset kapasitet. Derfor må de som har ladere akseptere at strømsstyrken på sin lader må nedjusteres om nødvendig.

Sameiets forsikringer dekker ikke ladere og utstyr tilknyttet dette, service og vedlikehold må dekkes av sameier. Om Sameierne i årsmøte beslutter at det skal investeres i andre løsninger for ladning i fremtiden, kan ikke sameiets styre i dag garantere at investering i beskrevet ladeløsning blir erstattet.

Det er installert et ekstra strømskap mellom carportene med tilgjengelig plass for alle eiere som ønsker å installere egen elbil lader i egen carport. Det er ikke tillatt å lade elbiler direkte i stikkontakten i carporten.

Søknad om montering av lader i carport sendes styret. Blir den godkjent, må sameier selv bekoste egen sikringskurs, maksimum 16 A og egen mini strømmåler. Disse skal monteres i en av tavleskapene ved carportene, og merkes godt. (yttervegg carport 11 eller 21). Kostnad for kabel mellom egen carport og tavleskap må også bekostes av den enkelte husstand, kabel skal legges så diskre som mulig og ikke være til hinder for andre. Det er ikke tatt beslutning om hvilke typer ladere som skal brukes, men det må være mulig å justere den strømsstyrken laderen kan gi.

Ministrømmålerne vil bli avlest 2 ganger i året, 1. januar og 1. juli og forbruk av strøm vil bli fakturert av OBOS. Prisen pr. kwh vil bli et gjennomsnitt av fellesområdenes strømpris de

siste 6 mnd. og settes av styret. Sameiets forsikringer dekker ikke ladere og utstyr tilknyttet dette, service og vedlikehold må også dekkes av den enkelte husstand.

VEDTEKTER

for

Ødegård Park B1, org. nr. 919263105

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 18.4.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 18.mai 2017 fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Endret 02.04.2019. Sist endret 27.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Ødegård Park B1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 18.mai 2017

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 27 boligseksjoner på eiendommen gnr. 96, 333 i Askim kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod for rekkehus og tomannsboliger,
- parkeringsplasser i carporter og parkeringsplasser utendørs på fellesarealer,
- private utearealer,

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgrensningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden. Sameiet består av 27 boligseksjoner.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet med mindre det er tillatt iht. eierseksjonsloven (esl.) § 22. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

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

Styret i Ødegård Park B1 ønsker å legge opp til at det blir en mest mulig enhetlig løsning på disse områdene, og har derfor besluttet at horisontale byggverk på bakkenivå (terrasser/plattinger) på egen tomt kan anlegges. Skillevegger mellom leiligheter på bakkenivå, tomannsboliger og rekkehus skal ikke være høyere enn de som er satt opp fra Block Watne sin side, og holdes godt innenfor egen tomt. Hekker, busker og annen beplantning samt gjerder ut mot fellesarealene skal ikke overstige 90 cm og plasseres min. 50 cm fra tomtegrense. Gjerder rundt egne terrasser og plattinger skal ikke overstige en høyde på 90 cm. Utvendig solskjerming som markiser ol., skal ha farger som best er tilpasset eksisterende farge på husene. (lys- og mørk grå).

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

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

Midlertidig enerett på deler av fellesareal.

Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjonsnummer 1. Ødegårdveien 2.

Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av vedlegg.

Eneretten gjelder fram til 2048 (maksimalt 30 år).

3-2 Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Hunder skal alltid føres i bånd inne på sameiets område og lufting av hunder på fellesområdene er ikke tillatt.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Parkering

Styret henstiller alle til å bruke sine respektive carporter til parkering siden det er begrenset antall gjeste- og biloppstillingsplasser på fellesområdet. Det er ikke tillatt å parkere tilhengere, campingvogner, bobiler o.l. på disse plasser. Parkering utenom disse plasser er ikke tillatt uten ved kortest mulig av og pålessing. Unødig kjøring på veien inn til rekkehusene og tomannsboligene samt parkering langs inngangspartiene til leilighetene, kan være til sjenanse for andre beboere og skal unngås.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Det er lagt til rette for å installere ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplass seksjonen disponerer. Kostnader til etablering av ladepunkt, montasje av måler, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Stikkontaktene i carportene er ikke tillatt brukt til elbil lading. Strøm betales til sameiet etter målt forbruk. Måler avleses av styret på avtalte tidspunkt.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**7-1 Mislighold**

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak**8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og inntil 4 andre medlemmer. Det velges ingen varamedlemmer

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

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

- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- c) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

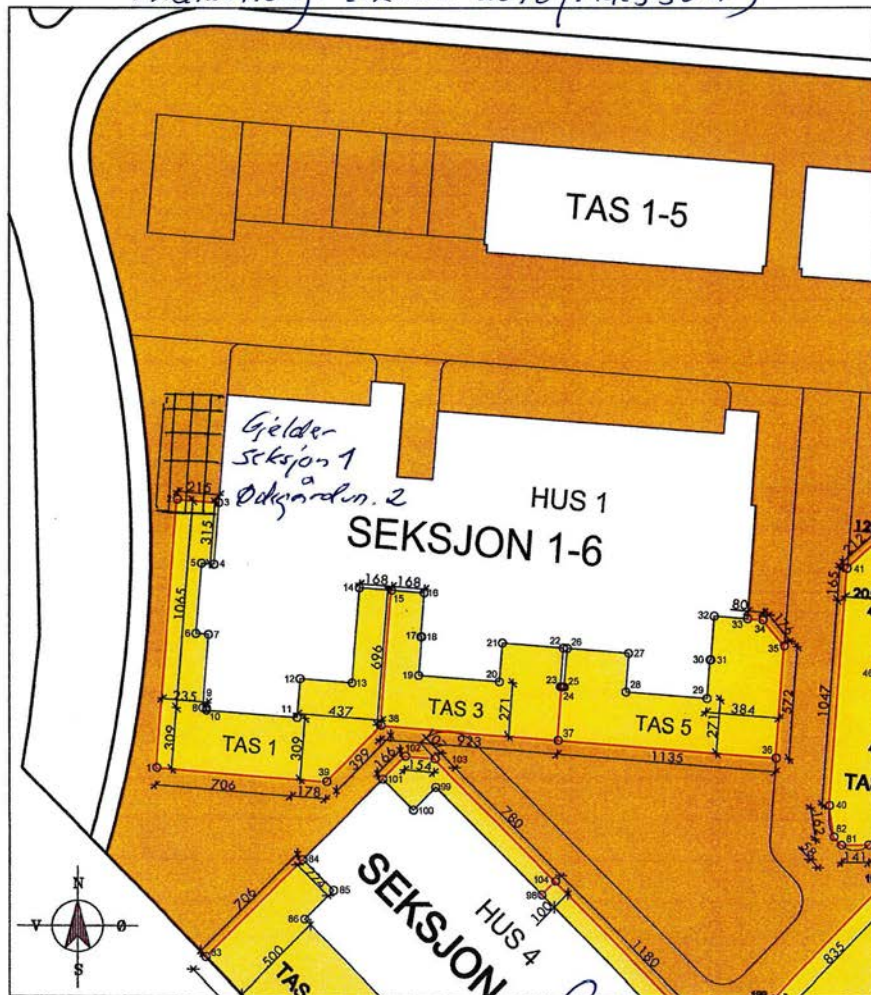
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedlegg

19/3-2018 Midlertidig enerett 2048 (Maks 30 år) M:1



TEGNFORKLARING		Styret: Borge Ham 19/3-2018	
	OMRISS AV BYGNING	REV.	BESKRIVELSE
	TAS (TILLEGGS-AREAL TIL SEKSJON)	TILTAKSHAVER: ØDEGÅRD PARK	
	FELLES-AREALER	BYGGEPLASS: ØDEGÅRD PARK, ASKIM, B1	
ALLE MÅL I CENTIMETER		TEGN. TYPE: SEKSJONERINGSPLAN - SEKSJON 1-6	
		HUSTYPE:	KONSULENT:
			J. A. BJERCKE
		ARKITEKT:	
		BLOCK WATNE AS	
		TEGN. NR.	11195-021
		DISKETT NR.	11954
		BLOCK WATNE AS	
		POSTBOKS 1817 VIKÅ 0123 OSLO	
		TLF. 23246000	
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELETT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEMLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.			



.....
.....
.....
.....

.....

.....

.....
.....

.....

.....
.....
.....
.....

.....

.....
.....
.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....
.....

.....
ambita

.....
.....
.....

.....

.....



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7784

SAMEIET ØDEGÅRD PARK B1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ØDEGÅRD PARK B1

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

Dato for årsmøtet:

31. mars 2025 kl. 18:00, Askim Fotball klubbhus, Granveien 8, 1831 Askim.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte

Etter avholdt årsmøte blir det et beboermøte.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ØDEGÅRD PARK B1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7784 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet.

Sak 7

Husvask

Forslag fremmet av:

Helene Bakken Holtet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begynner å bli mye grønn hus istedenfor lysegrå og mørkegrå hus, leilighet og rekkehus.

Er det meningen at vi skal stå for det selv, hvis det er det så blir det vanskelig for oss som ikke har utekran i 2 etasje.

Forslag til vedtak

Leie inn et firma som driver med husvask.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 :

- Sunil Shelley

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styretsarbeid

- Vi har hatt 2 offesielle styremøter, men 5 samlinger for styrearbeid gjennom året
- Innhentet alle avtaler med våre service tilbydere
- Gjennomført felles dugnad
- Bestilt container i forbindelse ved dugnad, og slik at beboere kunne kvitte seg med div. avfall
- Opprettholdt dialogen med nabosameiene
- Planlagt maling av leiligheter for 2025
- Fulgt opp Snømåking, strøing og gressklipping
- Lest av strømmålere til alle med EL-bil
- Styret har behandlet diverse klager fra beboere
- Vi har også hjulpet beboere som er utenfor styrearbeid

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ladeinntekter fra EL-bil. Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet, og det er både kostnader som er høyere og mindre enn budsjettet. Økte kostnader er til styrehonorar, forsikring og andre driftskostnader, og samtidig er det lavere kostnader til drift og vedlikehold og energi/fyring. Finansinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere renter gjennom året.

Resultat

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

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 973 770.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med kr. 104 000 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold og andre driftskostnader i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ødegård Park B1 som viser et overskudd på kr 79.544. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon 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 rettviseende 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 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 avvirket.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 MVA.pdf

Telefon: +47 23 31 07 20

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:		Medlemmer av Den Norske Revisorforening	
Holbergs gate 21		Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo		8397.05.05914	975 800 679 MVA

Telefon: +47 23 31 07 20

SAMEIET ØDEGÅRD PARK B1
ORG.NR. 919 263 105, KUNDENR. 7784

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	658 392	639 180	658 000	724 416
Ladeinntekter EL-bil		82 649	0	0	0
Andre inntekter		0	42 306	60 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		741 041	681 486	718 000	784 416
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-2 256	-2 500	-3 000
Styrehonorar	4	-30 000	-16 000	-16 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-5 688	-5 250	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-84 225	-80 098	-86 000	-90 000
Konsulenthonorar	6	-15 911	-14 269	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-40 981	-47 791	-102 500	-104 000
Forsikringer		-146 296	-104 508	-115 000	-138 000
Energi/fyring		-83 326	-86 130	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-168 953	-161 380	-165 000	-172 000
Andre driftskostnader	8	-109 325	-72 991	-86 500	-90 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-688 935	-590 672	-680 500	-734 000
DRIFTSRESULTAT		52 106	90 814	37 500	50 416
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	27 438	20 034	7 000	7 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		27 438	20 034	7 000	7 000
ÅRSRESULTAT		79 544	110 848	44 500	57 416
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		79 544	110 848		

SAMEIET ØDEGÅRD PARK B1
ORG.NR. 919 263 105, KUNDENR. 7784

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		140	2 448
Forskuddsbetalte kostnader		14 446	14 079
Andre kortsiktige fordringer	10	19 054	0
Driftskonto OBOS-banken		226 253	204 489
Sparekonto OBOS-banken		753 373	727 094
SUM OMLØPSMIDLER		1 013 266	948 110
SUM EIENDELER		1 013 266	948 110
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		973 769	894 225
SUM EGENKAPITAL		973 769	894 225
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 606	5 976
Leverandørgjeld		24 890	47 909
SUM KORTSIKTIG GJELD		39 496	53 885
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 013 266	948 110
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Indre Østfold, 19.02.2025
Styret i Sameiet Ødegård Park B1

Jan-Henrik Jordansen/s/

Andreas Bringsli/s/

Sunil Shelley/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	658 392
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	658 392

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 688.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 911
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-15 911
-----------------------------	----------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 241
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 740
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-40 981

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 117
Annet driftsmateriale	-1 932
Snørydding	-74 464
Gressklipping	-25 250
Andre fremmede tjenester	-667
Trykksaker	-2
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-2 768
Velferdskostnader	-100
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-109 325

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 093
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 279
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	66
SUM FINANSINNTEKTER	27 438

NOTE: 10**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

EL-bil lading 4.kvartal	19 054
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	19 054

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 31.03.25

Selskapsnummer: 7784 Selskapsnavn: SAMEIET ØDEGÅRD PARK B1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



Indre Østfold brann og redning IKS

Adresse: Postboks 154, 1851 Mysen

Telefon: 91590005

Utskriftsdato: 17.02.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold brann og redning IKS

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	333	Festenr.		Seksjonsnr.	12
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	----

BruksenhetId	545598460	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	300518490	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Ødegårdveien 24, 1832 ASKIM

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
19.12.2022	Tilsyn	19.12.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 545598460

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 17.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	333	Festenr.		Seksjonsnr.	12
Adresse	Ødegårdveien 24, 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	9 482,20 kr
Feiing	495,00 kr
Vann	7 636,60 kr
Sum	17 613,80 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
Brannforebyggende avgift	0%	1 stk	570.00	1/1	0 %	570,00 kr	0,00 kr
Vannabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2233.30	1/1	0 %	2 233,30 kr	0,00 kr
Avløpsabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2745.10	1/1	0 %	2 745,10 kr	0,00 kr
					Sum	5 548,40 kr	0,00 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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 17.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	333	Festenr.		Seksjonsnr.	12
Adresse	Ødegårdveien 24, 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	0,00 kr
					Sum	4 503,00 kr	0,00 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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 17.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	333	Festenr.		Seksjonsnr.	12
Adresse	Ødegårdveien 24, 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	7 308 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	45 m ²	
	Arealbruk	Næringsvirksomhet,Nåværende	
	Områdenavn	NÆ	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	012420120001		
Navn	Detaljregulering for boligområde på gnr/bnr 96/272 vest for Langnesveien - Ødegård Park		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	26.02.2015		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/1908/012420120001_Bestemmelser%20endret%20dat.%2014.12.21%20og%2023.02.22.pdf		
Delarealer	Delareal	4 620 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse	
	Feltnavn	B1	
	Delareal	3 m ²	
	RPHensynsonenavn	H140_1	
	RPSikring	Frisikt	
	Delareal	536 m ²	
	Formål	Lekeplass	
	Feltnavn	f_Lek 1	
	Delareal	290 m ²	
	Formål	Grønnstruktur (utgått)	
	Feltnavn	f_G1	
	Delareal	13 m ²	
	Formål	Annen veggrunn - grøntareal	
	Feltnavn	o_Annen veggrunn - g	
	Delareal	1 894 m ²	
	Formål	Parkering	
	Feltnavn	f_Pa1	

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING FOR BOLIGOMRÅDE PÅ GNR/BNR 96/272
VEST FOR LANGNESVEIEN - ØDEGÅRD PARK

PLANID: 012420120001

Planens dato: 07.05.2014 revidert 10.12.2014

Bystyrets vedtak: sak 4/15, dat. 26.02.2015

Delegert vedtak: sak 224/22, dat. 18.03.2022. Endring ved forenklet prosess for felt BB1 (endret til BKS1) og B5 (endret til BKS2)*

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

§ 2 Området reguleres til følgende formål:

- | | |
|---|-----------|
| 1. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1) | |
| - Boligbebyggelse (B1-B4*) | Sosi 1110 |
| - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BF1) | Sosi 1111 |
| - <i>Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-2)*</i> | Sosi 1112 |
| - <i>Renovasjonsanlegg (f_BRE1-2)*</i> | Sosi 1550 |
| - Lekeplass (f_Lek1, f_Lek4 og BLK1-2*) | Sosi 1610 |
| 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2) | |
| - Veg (f_V1, f_V2, f_V3) | Sosi 2010 |
| - Kjøreveg (o_KV1) | Sosi 2011 |
| - Fortau (o_F1) | Sosi 2012 |
| - Gang- og sykkelveg (o_G/S1) | Sosi 2015 |
| - Gangveg/Gangareal (f_G1) | Sosi 2016 |
| - Annen veggrunn, grøntareal | Sosi 2019 |
| - Parkeringsanlegg (f_Pa1- f_Pa5*) | Sosi 2080 |
| - <i>Parkeringsplass (SPP)*</i> | Sosi 2082 |
| - <i>Parkeringshus- og anlegg (SPH)*</i> | Sosi 2083 |
| 3. Grønnstruktur (PBL §12-5, nr.3) | |
| - Grønnstruktur (f_G1-f_G4) | Sosi 3001 |
| - Turveg (f_TV og f_GT*) | Sosi 3031 |
| - <i>Friområde (f_GF1-3)*</i> | Sosi 3040 |
| 4. Hensynssoner (PBL §12-6) | |
| - Sikringssone friskt (H140_1-6*) | Sosi 140 |
| 5. Bestemmelsesområder (PBL §12-7) | |
| - Vilkår for bruk av arealer (#1) | |

§ 3 FELLES BESTEMMELSER SOM GJELDER HELE PLANOMRÅDET
unntatt felt BF 1

§ 3.1 Minstekrav – boliger pr. dekar

Det skal tilstrebes etablert minimum 3 boliger pr. daa for planområdet unntatt felt BF1 og offentlige arealer (ca. 42 000m²).

§ 3.2 Generelle krav til estetikk

Det tilstrebes at bebyggelsen og utearealene får en god utforming, og at de enkelte bygningene harmonerer med hverandre og de øvrige omgivelser (PBL §12-7, nr.1).

§ 3.3 Krav til dokumentasjon av tiltak

- a) Sammen med rammesøknad skal det leveres situasjonsplan som viser:
 1. bebyggelsens plassering herunder garasjer,
 2. adkomst til tomt og bolig, plasser for biloppstilling med manøvreringsareal, plass for avfallshåndtering,
 3. høyde angitt som kotehøyde for overkant gulv i 1. etg.,
 4. uteoppholdsareal og lekeareal for småbarn.
- b) For alle felt for bebyggelse skal det utarbeides utomhusplan som viser:
 1. reguleringsgrenser, byggegrenser og eiendomsgrenser,
 2. terrengforhold, herunder fremtidig terreng, skråningsutslag, murer og nødvendige punkthøyder ved steder som inngang, sluk, trapper, topp/bunn mur,
 3. bygningers plassering, kotehøyde for overkant gulv i 1. etg, samt utgangsdører og kjøreporter,
 4. trafikkforhold, herunder arealer for gående og kjørende, framkommelighet for kjøretøy ved renovasjon, utrykning, brøyting med mer, biloppstillings- og garasjeplasser, sykkelparkering,
 5. vegetasjon og materialbruk i markdekker (gress, grus, asfalt, belegningsstein, gatestein etc.). Stigningsforhold og tilgjengelighet på uteoppholdsareal,
 6. utforming og møblering av felles arealer for lek og uteopphold,
 7. tekniske forhold (avrenning av overflatevann, plassering av sluk, belysning, gjerder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper, støyskjermer/-voller og rekkverk).
 8. Det skal avsettes felles lek-/friområde for de enkelte boligene B1, B2, B3, B4, *BKS2** og felles lek-/friområde for *BKS1**.
- c) Utomhusplan må følge søknad om igangsettingstillatelse.

§ 3.4 Universell utforming

Utearealer og leiligheter på bakkeplan skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede og orienteringshemmede i samsvar med den til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift.

§ 3.5 Funksjons- og kvalitetskrav for arealer til uteopphold og lek

Arealer for uteopphold og lek skal ha en solrik beliggenhet og ha sol på minst 50% av arealet ved jevndøgn (21.mars og 23. sept.) kl. 15.00. Areal brattere enn 1:5 eller smalere enn 5 meter skal ikke regnes inn som en del av arealet.

§ 3.5.1. Boligbebyggelse (B1 - B4, *BKS1-BKS2**)

Minste uteoppholdsareal (MUA) inklusive lekeareal er 50 m² pr. bolig. Takterrasser, terrasser og balkonger kan medberegnes i MUA. Kravet til at areal smalere enn 5 m ikke skal medregnes gjelder ikke for takterrasser, terrasser og balkonger.

Minimum 50% av MUA skal ligge på terreng. Både private og felles arealer på terreng inngår i MUA.

§ 3.5.2. *Utgår**

§ 3.6 Grenseverdier for støy

For utendørs støynivå gjøres *Klima- og miljødepartementets** «Retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442-2021, tabell 2*» gjeldende. Støynivå på lekeplasser og uteplasser skal ikke overstige Lden 55 dB. Eventuelle støytiltak i forhold til den enkelte bolig skal være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse for den enkelte bolig.

§ 3.7 Automatisk fredete kulturminner

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

§ 4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESONRÅDER (PBL §12-6 og 12-7)

§ 4.1 H140_1-6* Sikringssone – friskt

Innenfor områdene tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 m over tilstøtende veibaner. Enkelte oppstammede trær uten grener eller løvverk i høyde opp til 3 m over tilstøtende veibaner kan tillates.

§ 4.2 #1 Bestemmelsesområde – frigitt kulturminne

- a) Fylkeskonservatoren i Østfold har gitt tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne, en forhistorisk esse/smie ID162303 i den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden. Østfold fylkeskommune har gjort nødvendige undersøkelser om kulturminnet, og gitt dispensasjon uten vilkår om ytterligere arkeologiske undersøkelser.

§ 5 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (PBL §12-7 NR. 1,2, 7 OG 14)

§ 5.1 Boligbebyggelse (B1-B4, BKS1-BKS2*)

- a) Innenfor felt B1-B4 og BKS1-BKS2* tillates oppført boligbebyggelse med boliger i form av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus/kjedehus og flermannsboliger.
- b) Maksimal kotehøyde for møne- og gesimshøyde og maksimal % bebygd areal fremgår av plankartet.
- c) Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.
- d) Garasjer/car-porter skal plasseres innenfor byggegrenser på tilhørende arealer regulert til felles parkeringsarealer innenfor de enkelte delfeltene, som vist på plankartet. *Det tillates oppført garasjer/carporter og boder i areal avmerket til felles parkeringsanlegg f_SPH i plankartet, og de skal være felles for felt BKS1 og BKS2.**
- e) Krav til parkeringsdekning:
Det skal etableres 1,5 parkeringsplasser per boenhet for boenheter inntil 90m².
Det skal etableres 2 parkeringsplasser per boenhet for boenheter over 90m².

Minimum 1 parkeringsplass per boenhet skal være i garasje eller carport.

- f) Innenfor felt *BKS2** tillates bare oppført boliger med gjennomgående leiligheter.

§ 5.2 *Utgår **

§ 5.3 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BF1)

- a) Området kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse.
- b) Maksimal bygningshøyde og maksimal % bebygd areal fremgår av plankartet.
- c) Parkeringsplasser på terreng og garasjer skal medregnes i %BYA (TEK10).

§ 5.4 Lekeplass (f_Lek1-f_Lek4, f_BLK1 og f_BLK2*)

- a) Lekeplassene skal minimum være opparbeidet med sandkasse og benk.
Lekeplass (f_Lek1) skal være felles for boenheter på B1.
Lekeplass (f_Lek2) skal være felles for boenheter på B2.
Lekeplass (f_Lek3) skal være felles for boenheter på B3.
Lekeplass (f_Lek4) skal være felles for boenheter på B4.
Lekeplass (f_BLK1) og (f_BLK2)* skal være felles for boenheter på *BKS1* og *BKS2**.

§ 5.5 *Renovasjonsanlegg**

- a) *Anlegg for avfallshåndtering skal skjermes, enten i form av overbygg eller ved nedgravd løsning.*
Renovasjon (f_BRE1) er felles for boligene innenfor felt BKS1.
Renovasjon (f_BRE2) er felles for boligene innenfor felt BKS2.

§ 5.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Vei (o_KV1) med tilhørende fortau og annen veigrunn er avsatt til offentlig kjørevei.
- b) Vei (f_V1-f_V2) er avsatt til privat felles vei for felt B1-B4.
- c) Vei (f_V3) skal være felles for boenheter på BF1.
- d) Gang-/sykkelvei (o_G/S1) er avsatt til offentlig gang-/sykkelvei.
- e) Gangveg/gangareal (f_G1) skal være felles for boenheter på B1-B4, *BKS1* og *BKS2**.
- f) Fortau (o_F1) er avsatt til offentlig fortau.
- g) Parkeringsanlegg (f_Pa1) skal være felles for boenheter på B1.
Parkeringsanlegg (f_Pa2) skal være felles for boenheter på B2.
Parkeringsanlegg (f_Pa3) skal være felles for boenheter på B3.
Parkeringsanlegg (f_Pa4 - f_Pa5) skal være felles for boenheter på B4.
Parkeringsanlegg (f_SPH*) skal være felles for boenheter på *BKS1* og *BKS2**.
Parkeringsplass (f_SPP) skal være felles for boenheter på BKS2.*
- h) Det tilrettelegges for fremtidig lading av el-bil ved at trekkerør for kabler legges

frem til parkeringsområdene.

- i) Det tillates oppført 1 stk. bod og 1 stk. carport/garasje pr. boenhet på arealer regulert til Parkeringsanlegg *f_Pa1-4* og *f_SPH**. For garasje/carport er maks. gesimshøyde 3,00 m og maks. mønehøyde 5,00 målt over gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- j) Minst 5% av parkeringsplassene knyttet til hvert felt B1-B4* og BKS1-2* skal avsettes til HC-parkering.
- k) Det skal avsettes plass til parkering av sykkel. Det bestemmes i den enkelte byggesak hvordan sykkelparkeringen løses.

§ 5.7 Grønnstruktur - Grønnstruktur og friområde*

- a) Areal (*f_G1-f_G4* og *f_GF1-3**) er avsatt til felles grønnstruktur. Det tillates etablert trafo for el-forsyning til planområdet.

§ 5.8 Grønnstruktur - turvei

- a) Turvei (*f_TV* og *f_GT**) skal være felles for boenheter på planområdet med unntak av boenheter på BF1. Turveien skal minimum opparbeides med bærelag og grusdekke og være universelt utformet*.

§ 6 KRAV OM REKKEFØLGE FOR GJENNOMFØRING (PBL §12-7 NR.10)

- a) Utbygging innenfor regulerte byggeområder tillates ikke før offentlig vei, vann- og avløpsanlegg er opparbeidet og godkjent fram til det enkelte delfelt.
- b) Før det gis brukstillatelse for første boenhet på B1 eller BKS1* må o_KV1 være opparbeidet fra o_G/S1 og til og med avkjøring til f_V1.
- c) Før det gis brukstillatelse for første boenhet på B2 eller B3 må f_V1 være opparbeidet og o_KV1 må være opparbeidet fra o_G/S1 og til og med kryss for f_G1.
- d) Før det gis brukstillatelse for første boenhet på B3 eller B4 må o_KV1 og f_V2 være opparbeidet.
- e) Før det gis brukstillatelse for første boenhet på BKS2* må o_KV1 være opparbeidet til og med avkjørsel til feltet, samt nødvendige støttemurer*.
- f) Før det gis ferdigattest for siste boenhet på B4 må f_G1 være ferdig opparbeidet.
- g) Før det gis brukstillatelse for første boenhet i felt B1, må lekeplass f_Lek1 være ferdig opparbeidet.
- h) Før det gis brukstillatelse for første boenhet i felt B2, må lekeplass f_Lek2 være ferdig opparbeidet.
- i) Før det gis brukstillatelse for første boenhet i felt B3, må lekeplass f_Lek3 være ferdig opparbeidet.
- j) Før det gis brukstillatelse for første boenhet i felt B4, må lekeplass f_Lek4 være ferdig opparbeidet.

- k) Før det gis brukstillatelse for første boenhet i felt *BKS1** må lekeplass *f_BLK1** være ferdig opparbeidet.
- l) Før det gis brukstillatelse for første boenhet i felt *BKS2** må lekeplass *f_BLK1* og *f_BLK2*, samt turvei *f_GT** være ferdig opparbeidet.
- m) Det skal være dokumentert at det er utført støyskjermingstiltak som sikrer at utendørs og innendørs støynivå ikke overskrider grenseverdiene i *Klima- og miljødepartementets** retningslinje T-1442/2021, *tabell 2**, og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven NS8175- klasse C, før kommunen kan gi ferdigattest for boliger som ligger i gul støysone.



Askim kommune

BLOCK WATNE AS
Postboks 1817 Vik
0123 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

15/1267 - 84 / JANAAS

Dato:

15.01.2018

Gbnr 96/333 - Ødegårdveien 14-24 - Ferdigattest for seksmannsbolig

Tiltak: Nybygg. Seksmannsbolig, bygn. nr. (BID) 300518490
Byggested: Gbnr 96/333 Ødegårdveien 14-24
Tiltakshaver: BLOCK WATNE AS
Ansvarlig søker: BLOCK WATNE AS

Tillatelse til tiltaket ble gitt 09.05.2016.

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 09.01.2018.

Ansvarlig søker bekrefter at det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2:

Søknad om ferdigattest datert 09.01.2018

Gjennomføringsplan datert 09.01.2018

Avfallsplan, sluttrapport datert 09.01.2018

Dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier

Vedtak

Kommunen gir ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

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

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

Klageadgang

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

Postadresse
Postboks 2003
1802 Askim

Besøksadresse
Skolegt. 12
1830 Askim

Telefon
+47 69 68 10 00
Telefaks
+47 69 88 06 50

E-post:
postmottak@askim.kommune.no
Internett:
www.askim.kommune.no

Bankkont.:
1503.46.74660
Org.nr.:
840 894 312

Med hilsen

Jan Aasdalen
byggesaksbehandler/ingeniør
Byggesak og regulering

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Mottakere:
BLOCK WATNE AS

Klagerett

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

Utsetting av vedtaket

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

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

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

Kostnader ved klagesaken

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

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



Askim kommune

Block Watne AS
Postboks 1817 Vika
0123 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

15/1267 - 103 / JANAAS

Dato:

22.06.2018

Gbnr 96/333 - Ødegårdveien 2-54 - Ferdigattest for carportanlegg

Tiltak : Deler av tiltak; Carportanlegg for 27 boenheter, bygn. nr. (BID) 300518651, 300518652, 300518653, 300518654, 300518655 og 300518656
Byggested: Gbnr 96/333 Ødegårdveien 2-54
Tiltakshaver: Block Watne AS
Ansvarlig søker: Block Watne AS

Tillatelse til tiltaket ble gitt 13.09.2015.

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 21.06.2018.

Ansvarlig søker bekrefter at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2:

Søknad om ferdigattest datert 21.06.2018

Gjennomføringsplan datert 21.06.2018

Vedtak

Kommunen gir ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10. Omsøkte deler av tiltaket kan nå lovlig tas i bruk.

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

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

Klageadgang

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

Postadresse
Postboks 2003
1802 Askim

Besøksadresse
Skolegt. 12
1830 Askim

Telefon
+47 69 68 10 00
Telefaks
+47 69 88 06 50

E-post:
postmottak@askim.kommune.no
Internett:
www.askim.kommune.no

Bankkont.:
1503.46.74660
Org.nr.:
840 894 312

Med hilsen

Jan Aasdalen
byggesaksbehandler/ingeniør
Byggesak og regulering

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Mottakere:
Block Watne AS

Klagerett

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

Utsetting av vedtaket

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

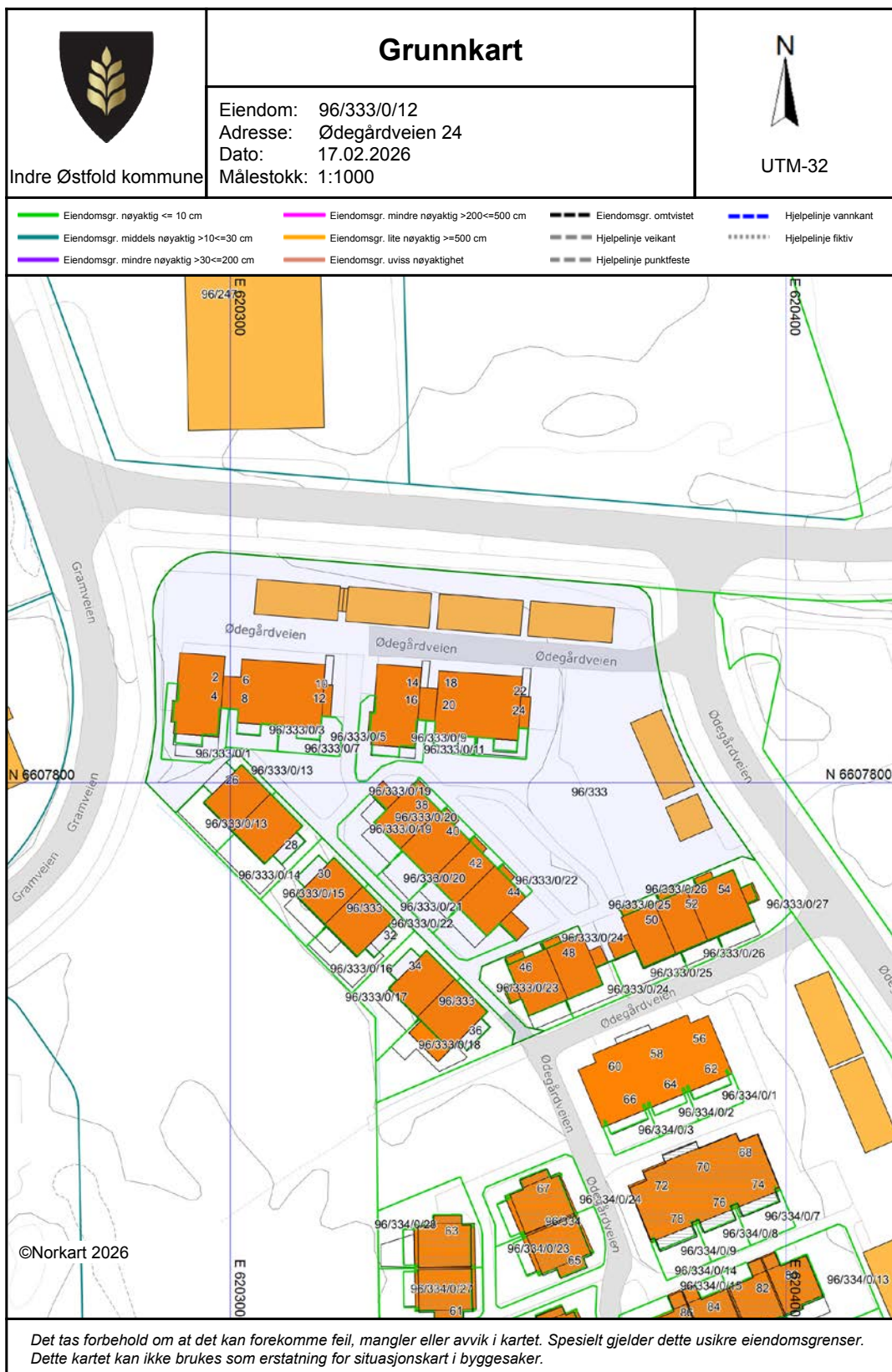
Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

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

Kostnader ved klagesaken

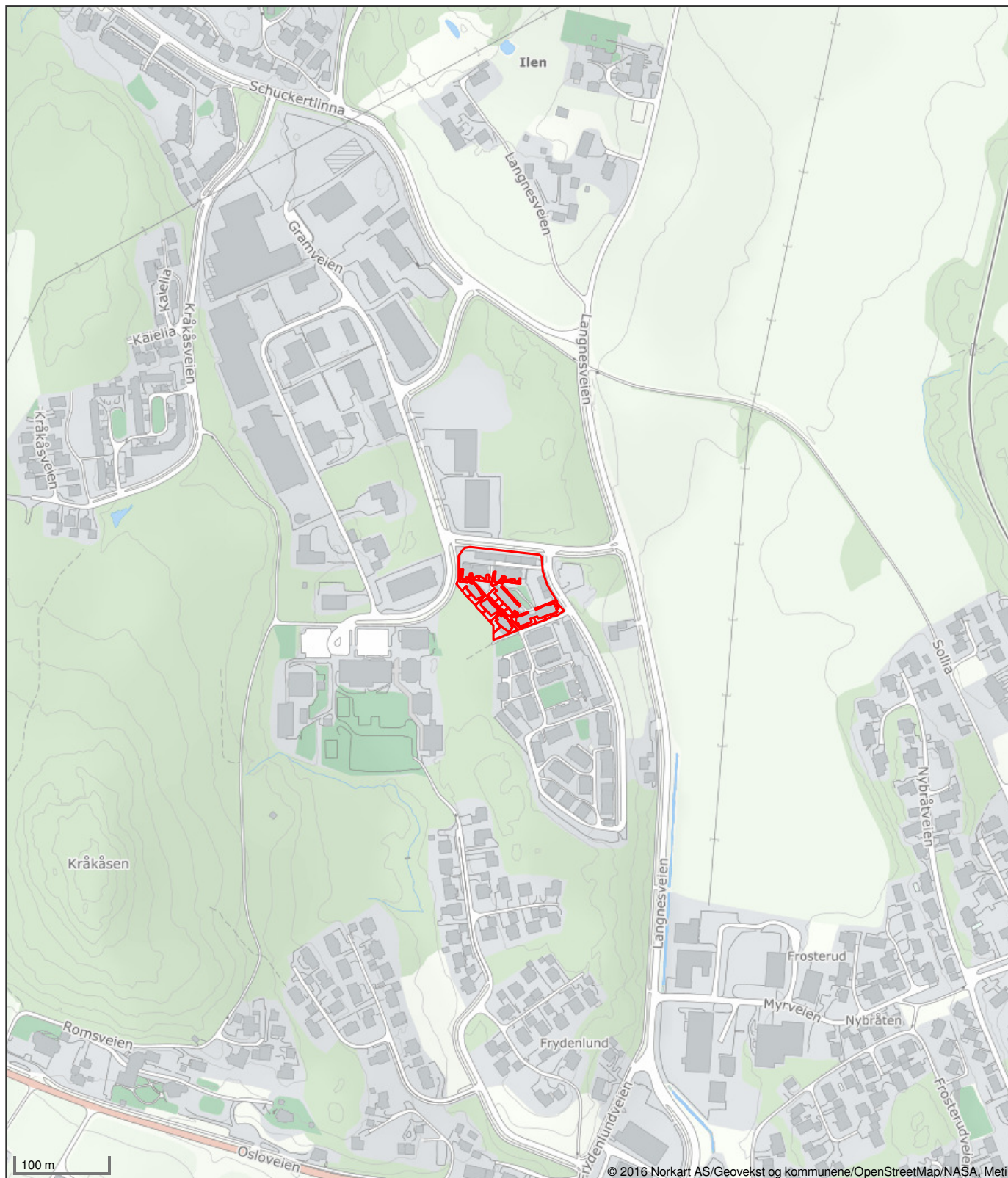
Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd, se lov om fri rettshjelp, 1980 nr. 35. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens i Østfold eller en advokat/Advokatvakten kan gi nærmere veiledning.

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





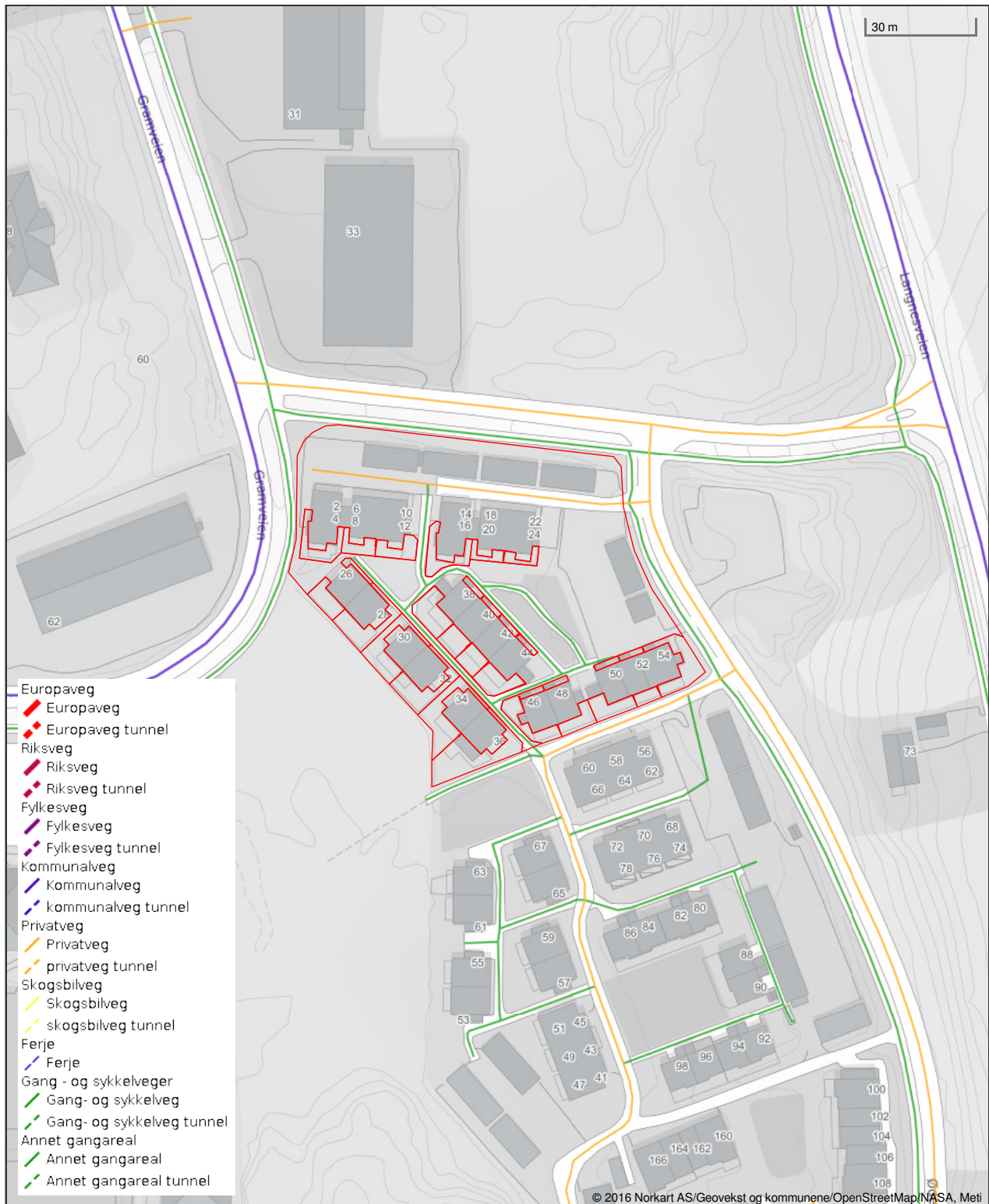
Oversiktskart for eiendom 3118 - 96/333//



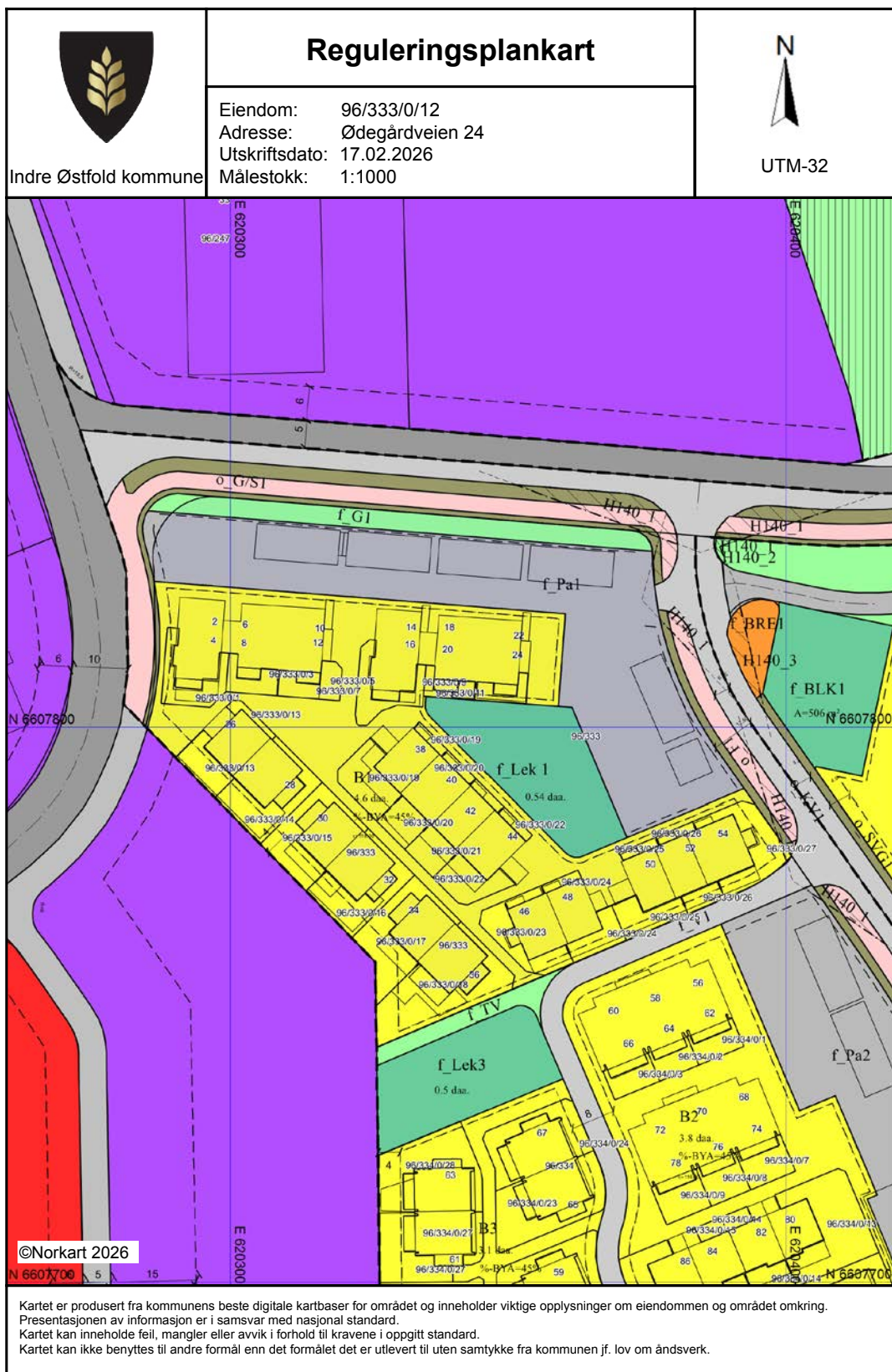
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vegstatuskart for eiendom 3118 - 96/333//



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.



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

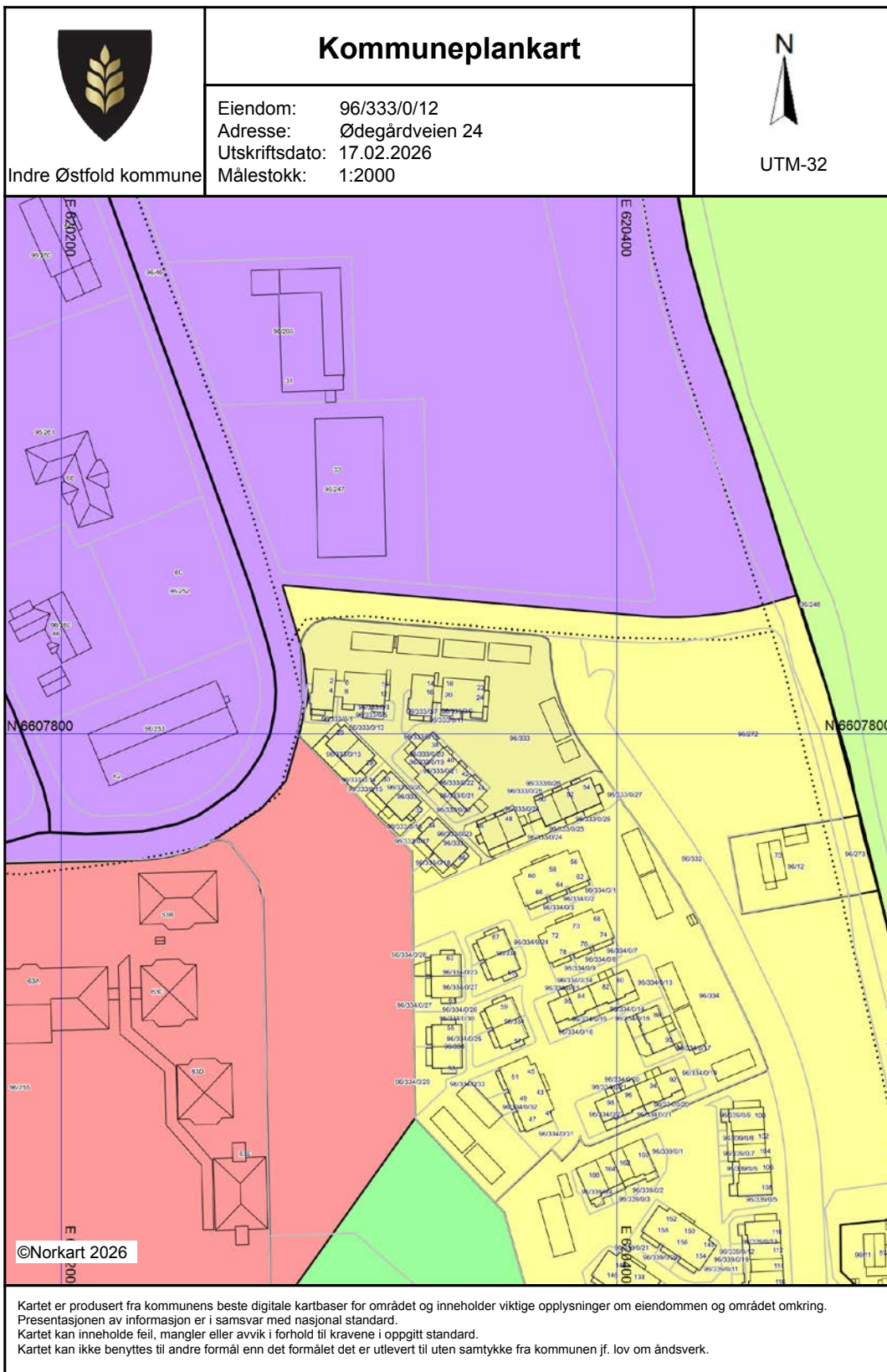
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for industri/lager
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Område for jord- og skogbruk
-  Offentlige trafikkområder
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Parkbelte i industristøk
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang- og sykkelveg
-  Gangveg, gangareal eller gågate
-  Annen veggrunn, grøntareal
-  Parkering
-  Parkeringsplasser
-  Parkeringshus eller -anlegg
-  Grønnstruktur
-  Turveg
-  Friområde
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Næringsbebyggelse - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende

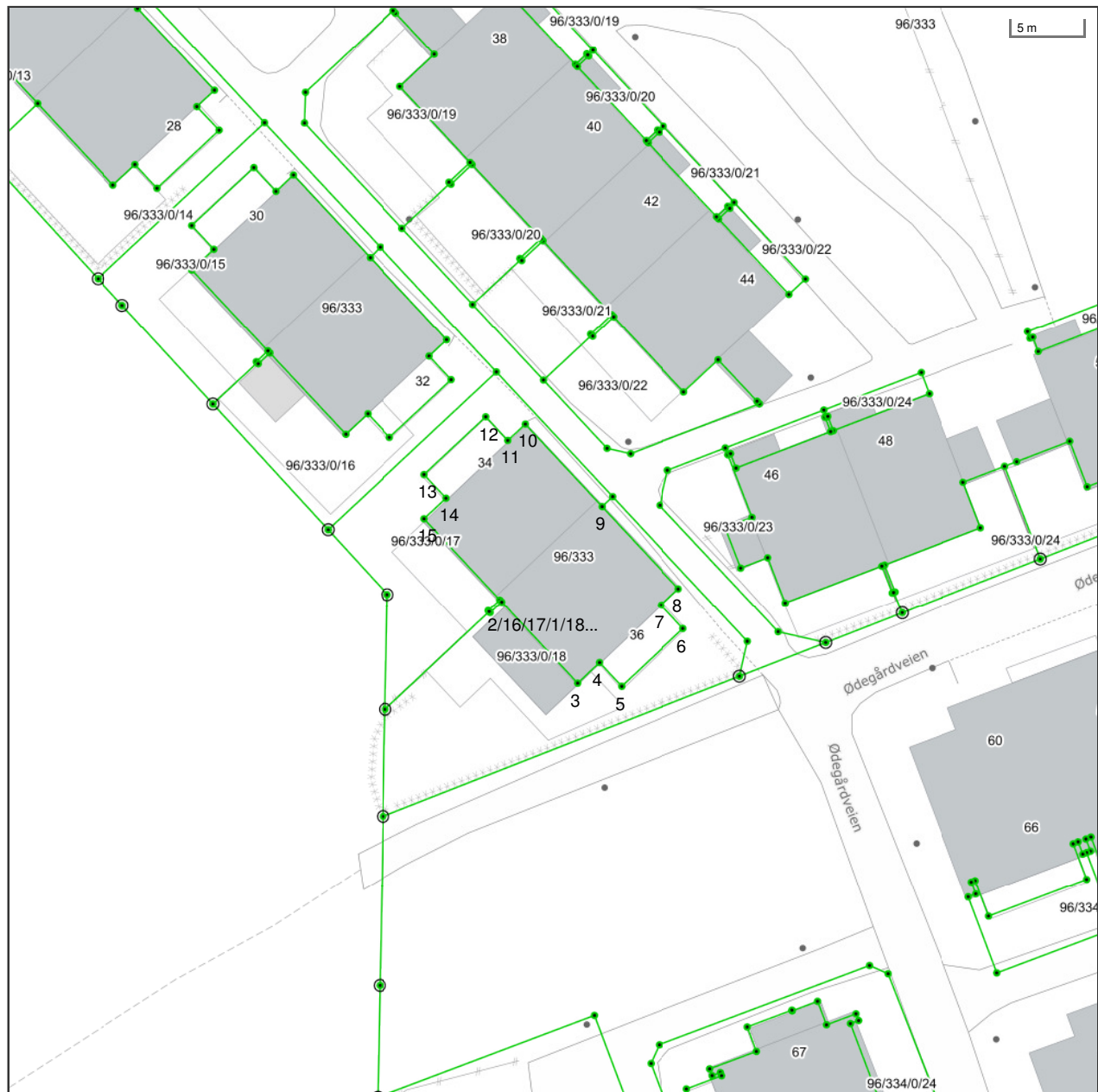
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Eiendomskart for eiendom 3118 - 96/333//12

Teig 1 av 3



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 3

Areal		176,30 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6607762,09	Øst	620334,02
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6607756,6	620333,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,10			
2	6607757,38	620334,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,10			
3	6607751,92	620339,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,71			
4	6607753,39	620340,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,08			
5	6607751,8	620342,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,25			
6	6607755,93	620346,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,85			
7	6607757,52	620345,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,24			
8	6607758,69	620346,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,65			
9	6607764,22	620340,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,80			
10	6607769,75	620335,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,80			
11	6607768,58	620334,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,66			
12	6607770,17	620332,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,24			
13	6607766,04	620328,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,85			
14	6607764,45	620329,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,24			
15	6607762,98	620328,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,09			
16	6607757,52	620333,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,70			
17	6607756,74	620333,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,10			
18	6607756,67	620333,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,10			

Teig 2 av 3 (hovedteig)



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 omvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjälpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjälpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjälpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjälpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 3 (hovedteig)

Areal		5 417,50 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6607800,2	Øst	620345,52
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype		Lengde	Radius	
1	6607790,67	620344,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		7,19		
2	6607785,57	620349,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		7,19		
3	6607780,45	620354,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		7,23		
4	6607779,35	620353,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		1,56		
5	6607784,4	620348,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		7,12		
6	6607785,15	620349,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		1,06		
7	6607785,22	620348,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		0,10		
8	6607785,29	620348,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		0,10		
9	6607784,54	620348,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		1,07		
10	6607789,49	620343,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		6,99		
11	6607790,25	620343,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		1,07		
12	6607790,32	620343,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		0,10		
13	6607790,39	620343,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		0,10		
14	6607789,64	620343,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		1,07		
15	6607794,6	620338,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		7,00		
16	6607795,35	620338,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		1,07		
17	6607795,42	620338,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		0,10		
18	6607795,49	620338,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		0,10		
19	6607794,74	620337,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		1,07		
20	6607799,69	620333,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		6,99		
21	6607800,45	620333,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		1,07		
22	6607800,59	620333,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		0,20		
23	6607800,94	620334,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		0,49		
24	6607795,77	620339,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		7,30		
25	6607777,94	620331,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		7,19		
26	6607772,84	620336,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		7,20		
27	6607768,26	620341,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		6,46		
28	6607767,94	620342,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		1,68		
29	6607771,68	620351,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		9,60		
30	6607771,85	620351,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		0,24		

31	6607774,64	620348,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,94	
32	6607772,33	620346,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,27	
33	6607777,4	620341,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,16	
34	6607775,99	620339,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,99	
35	6607776,06	620339,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,10	
36	6607776,13	620339,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,11	
37	6607777,54	620341,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
38	6607782,5	620336,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,99	
39	6607781,09	620334,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
40	6607781,16	620334,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,10	
41	6607781,23	620334,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,10	
42	6607782,65	620335,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,01	
43	6607787,6	620331,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,99	
44	6607786,19	620329,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,99	
45	6607786,26	620329,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,10	
46	6607786,33	620329,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,11	
47	6607787,74	620330,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
48	6607792,82	620325,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,16	
49	6607795,13	620328,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,27	
50	6607797,92	620325,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,94	
51	6607798,09	620325,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,24	
52	6607792,21	620319,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,34	
53	6607790,09	620319,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,12	
54	6607783,04	620326,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,94	
55	6607800,22	620323,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,58	
56	6607800,22	620324,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,42	
57	6607802,85	620327,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,73	
58	6607803,93	620330,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,18	
59	6607803,57	620334,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,48	
60	6607805,54	620334,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,98	
61	6607804,87	620343,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,23	
62	6607804,19	620353,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,30	
63	6607809,66	620353,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,49	
64	6607809,8	620351,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,75	
65	6607807,56	620351,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,25	
66	6607807,56	620351,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	

67	6607805,57	620351,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
68	6607805,9	620347,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,19	
69	6607807,9	620347,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,01	
70	6607808,15	620344,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,19	
71	6607806,16	620344,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
72	6607806,17	620344,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,11	
73	6607806,17	620344	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,09	
74	6607808,17	620344,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,01	
75	6607808,42	620340,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,20	
76	6607806,43	620340,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
77	6607806,76	620336,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,20	
78	6607808,76	620336,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,01	
79	6607808,76	620336,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
80	6607811	620336,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,25	
81	6607811,14	620335,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,69	
82	6607811,27	620333,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,69	
83	6607806,39	620333,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,90	
84	6607806,6	620330,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,68	
85	6607804,61	620330,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
86	6607804,98	620325,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,71	
87	6607805,1	620325,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,12	
88	6607805,11	620325,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,20	
89	6607808,89	620325,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,79	
90	6607808,94	620325,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,65	
91	6607812,53	620325,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,60	
92	6607812,48	620326,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,64	
93	6607815,62	620326,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,15	
94	6607815,71	620325,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,20	
95	6607814,33	620323,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,12	
96	6607802,25	620322,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,12	
97	6607800,65	620322,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,62	
98	6607806,33	620299,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,00	
99	6607805,6	620308,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,24	
100	6607804,69	620319,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,34	
101	6607810,39	620320,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,72	
102	6607811,73	620319	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,76	

103	6607811,8	620318,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,80	
104	6607811,93	620316,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,74	
105	6607809,69	620316,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,25	
106	6607809,69	620316,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
107	6607807,7	620316,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
108	6607808,04	620311,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,20	
109	6607810,03	620312,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
110	6607810,28	620308,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,20	
111	6607808,29	620308,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
112	6607808,3	620308,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,10	
113	6607808,31	620308,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,10	
114	6607810,3	620308,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
115	6607810,55	620305,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,20	
116	6607808,56	620305,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
117	6607808,89	620301,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,19	
118	6607810,89	620301,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,01	
119	6607810,89	620301,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,06	
120	6607813,14	620301,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,26	
121	6607813,27	620299,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,68	
122	6607813,4	620298,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,69	
123	6607808,52	620297,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,90	
124	6607808,73	620294,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,69	
125	6607806,74	620294,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
126	6607807,11	620290,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,71	
127	6607807,23	620290,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,12	
128	6607807,24	620289,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,20	
129	6607811,02	620290,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,79	
130	6607811,07	620289,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,65	
131	6607814,66	620289,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,60	
132	6607814,61	620290,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,65	
133	6607817,75	620290,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,15	
134	6607817,92	620288,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,15	
135	6607804,22	620287,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,74	
136	6607803,51	620296,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,84	
137	6607828,35	620286,22	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,68	11,00
138	6607810,69	620286,55	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,66	

139	6607800,01	620284,73	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,85	61,81
140	6607794,52	620290,1	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,68	
141	6607799,5	620295,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,06	
142	6607797,91	620296,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,24	
143	6607796,44	620295,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,08	
144	6607790,84	620300,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,90	
145	6607785,38	620306,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,70	
146	6607786,85	620307,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,09	
147	6607785,26	620309,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,24	
148	6607789,4	620313,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,87	
149	6607790,98	620311,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,24	
150	6607792,15	620313,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,66	
151	6607797,68	620307,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,80	
152	6607803,21	620302,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,81	
153	6607802,04	620300,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,65	
154	6607803,63	620299,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,24	
155	6607804,8	620300,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,65	
156	6607804,68	620301,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,54	
157	6607798,39	620308,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,87	
158	6607790,02	620316,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,81	
159	6607781,7	620324,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,74	
160	6607773,3	620333,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,85	
161	6607764,93	620341,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,81	
162	6607755,19	620351,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,73	
163	6607752,76	620350,73	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,48	
164	6607755,28	620356,62	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,41	
165	6607755,92	620353,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,37	
166	6607764,44	620344,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,03	
167	6607766,88	620345,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,49	
168	6607768,55	620349,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,29	
169	6607771,39	620355,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,30	
170	6607774,2	620362,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,22	
171	6607772,75	620363,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,57	
172	6607769,98	620356,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,12	
173	6607770,96	620356,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,06	
174	6607770,93	620356,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,09	

175	6607770,89	620356,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,11	
176	6607769,91	620356,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,07	
177	6607767,18	620350,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,00	
178	6607768,17	620349,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,07	
179	6607768,09	620349,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,21	
180	6607763,81	620351,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,65	
181	6607763,04	620349,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,99	
182	6607760,27	620350,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01	
183	6607761,05	620352,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
184	6607757,94	620353,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,37	
185	6607760,72	620360,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,15	
186	6607758,88	620361,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
187	6607758,92	620361,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,10	
188	6607758,96	620361,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,11	
189	6607760,8	620360,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
190	6607763,59	620367,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,16	
191	6607766,7	620365,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,37	
192	6607767,9	620368,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,09	
193	6607768,25	620369,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,90	
194	6607769,78	620373,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,94	
195	6607766,67	620374,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,37	
196	6607769,46	620381	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,16	
197	6607767,61	620381,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,01	
198	6607767,65	620381,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,10	
199	6607767,69	620381,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,10	
200	6607769,53	620381,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
201	6607772,26	620387,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,00	
202	6607770,41	620388,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,01	
203	6607770,45	620388,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,10	
204	6607770,49	620388,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,10	
205	6607772,33	620387,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
206	6607775,12	620394,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,16	
207	6607778,23	620393,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,37	
208	6607779,01	620394,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
209	6607781,77	620393,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,99	
210	6607780,99	620391,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,01	

211	6607784,29	620390,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,58	
212	6607781,52	620383,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,11	
213	6607782,5	620383,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,07	
214	6607782,46	620383,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,10	
215	6607782,42	620383,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,10	
216	6607781,44	620383,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,06	
217	6607778,72	620377,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,99	
218	6607779,7	620376,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,07	
219	6607779,66	620376,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,10	
220	6607779,62	620376,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,10	
221	6607778,64	620377,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,06	
222	6607775,92	620370,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,99	
223	6607776,9	620370,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,06	
224	6607776,82	620370,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,21	
225	6607777,28	620369,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,50	
226	6607780,12	620376,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,30	
227	6607782,92	620383,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,19	
228	6607785,73	620389,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,22	
229	6607786,68	620392,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,44	
230	6607785,99	620394,57	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,50	
231	6607788,98	620392,48	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,65	
232	6607796,31	620387,34	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,95	
233	6607821,06	620377	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,02	65,18
234	6607825,55	620376,35	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,54	53,32
235	6607831,68	620375,98	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,14	57,13
236	6607835,4	620372,32	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,69	3,87
237	6607841,52	620297,22	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	75,35	

Teig 3 av 3

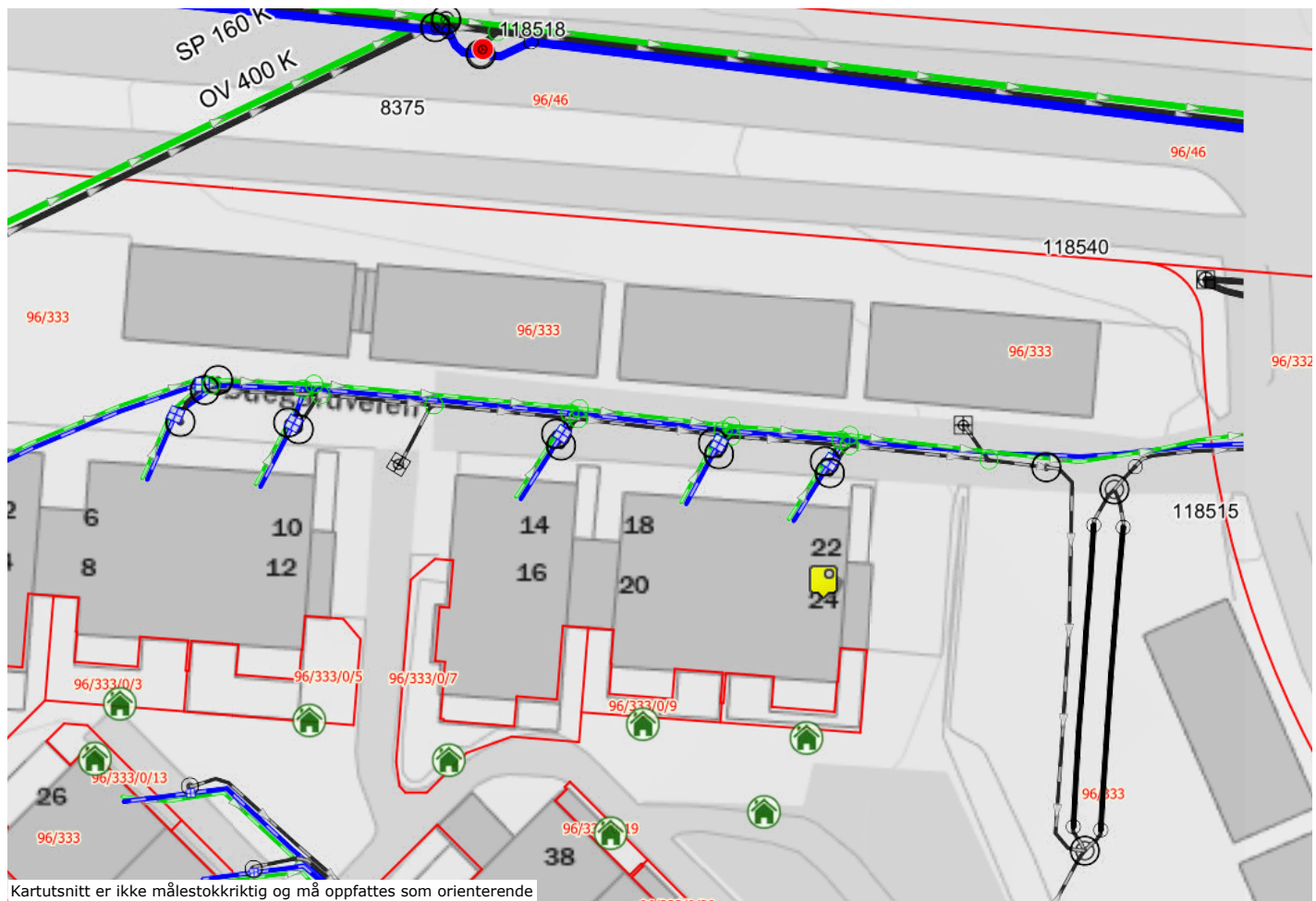


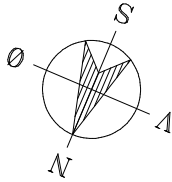
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
--- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

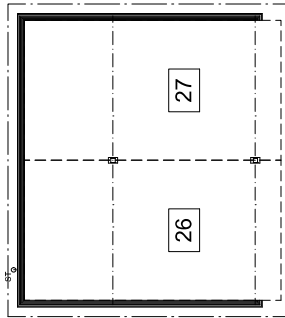
Teig 3 av 3

Areal		176,30 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6607777,49	Øst	620322,62
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6607773,33	620316,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,10			
2	6607774,11	620317,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,10			
3	6607768,65	620322,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,70			
4	6607770,12	620324,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,09			
5	6607768,53	620325,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,24			
6	6607772,66	620330,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,85			
7	6607774,25	620328,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,24			
8	6607775,42	620329,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,66			
9	6607780,95	620324,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,81			
10	6607786,48	620318,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,80			
11	6607785,31	620317,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,65			
12	6607786,9	620315,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,24			
13	6607782,77	620311,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,86			
14	6607781,18	620313,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,24			
15	6607779,71	620311,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,09			
16	6607774,25	620317,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,71			
17	6607773,47	620316,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,10			
18	6607773,4	620316,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,10			





6196

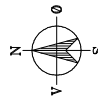


5147

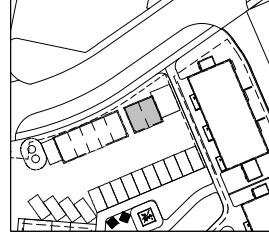


3000

3000

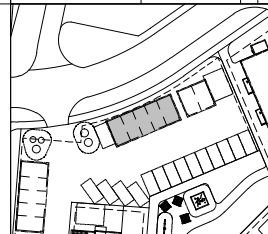
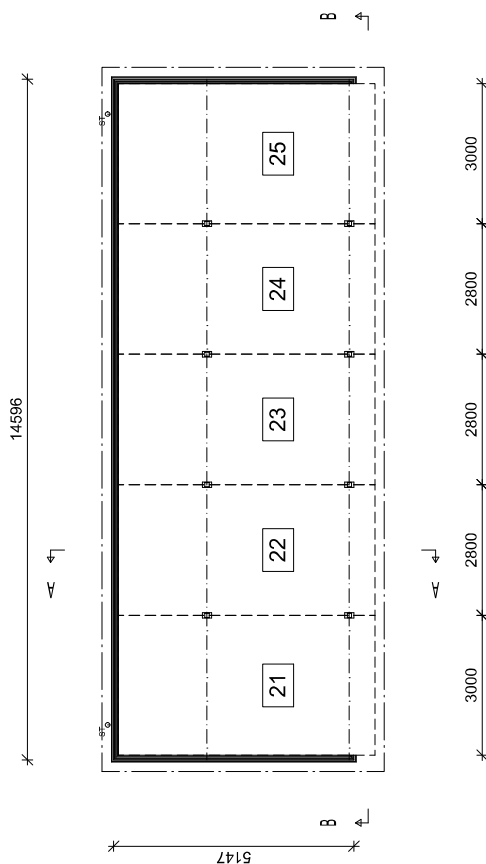


BYGGMELDINGSTEGNINGER



B1	SG = SIKKERHETSGLASS
CARPORT	SP = SØYLEPUNKT
	SD = SYNLIG DRAGER
	D = SKULT DRAGER
NETTO	B = BÆREVEGG
	I = NETTO IYSAREAL
	L = LUKKENVINDU
BYA =	F = FAST KARM
	33 m2

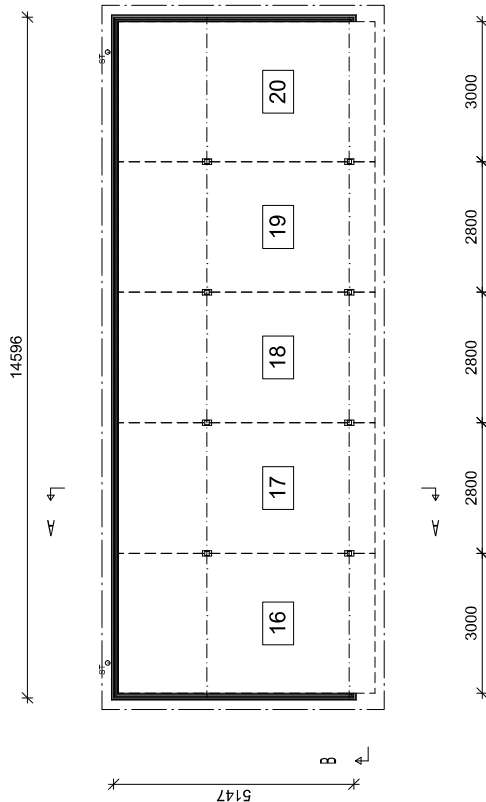
A	REV. seksjoneringsnummer carport.	02.06.2015	M.M.C.	I.O.K.
Rev.	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNOM	PLAN_1	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TLTAKSHVER	BLOCK WATNE AS	18.05.2015	M.M.C.	I.O.K.
BYGGEPLASS	ØDEGÅRD PARK ASKIM	G.M.R.B.M.R.	96	/ 272
PROSJEKTNOM	B1 CARPORT 6	HUSSTYRE		
PROSJEKTNUMMER	1119501_B1_CAR6	MALESTOKK (STØRRELSE):	1:100	A3
ARBEITER:	BLOCK WATNE AS	TEGN. NR.	100	REVISJON
REVISJON				A
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.				



BYGGMELDINGSTEGNINGER

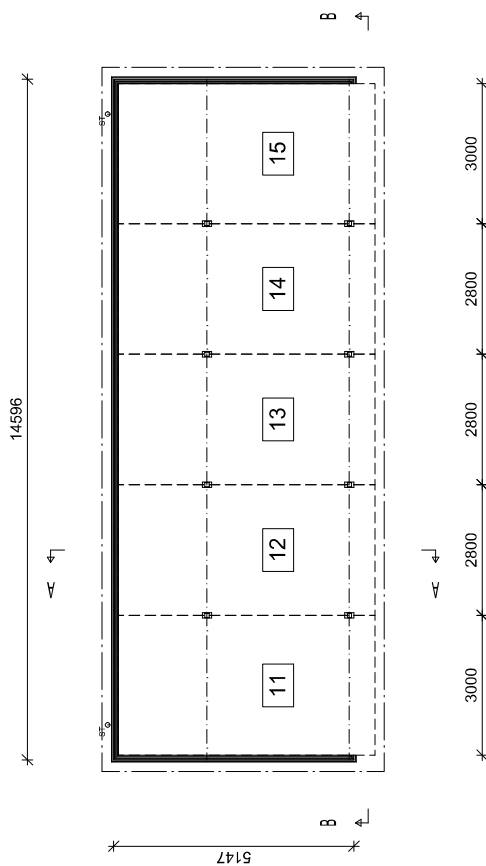
B1	SG = SIKKERHETSGLASS
CARPOT	SP = SØYLEPUNKT
	SD = SYNLIG DRAGER
	D = SKULD DRAGER
BRA	B = BEREVEGG
69.9 m2	I = NETTO IYSAREAL
	L = LUKKEVINN
	F = FAST KARM
BYA =	77 m2

A	REV. selskjæringsnummer carport.	02.06.2015	M.M.C.	I.O.K.
Rev.	Beskrivelse:	Date:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNAVN: PLAN_1 TITELSHÅVER: BLOCK WATNE AS BYGGEPLASS: ØDEGÅRD PARK ASKIM PROSJEKTNÅVN: B1 CARPORT 5 MÅLSTOKK (ØBRELSE): 1:100 A3				
TEGNINGSNAVN: PLAN_1 TITELSHÅVER: BLOCK WATNE AS BYGGEPLASS: ØDEGÅRD PARK ASKIM PROSJEKTNÅVN: B1 CARPORT 5 MÅLSTOKK (ØBRELSE): 1:100 A3				
TEGNINGSNAVN: PLAN_1 TITELSHÅVER: BLOCK WATNE AS BYGGEPLASS: ØDEGÅRD PARK ASKIM PROSJEKTNÅVN: B1 CARPORT 5 MÅLSTOKK (ØBRELSE): 1:100 A3				
TEGNINGSNAVN: PLAN_1 TITELSHÅVER: BLOCK WATNE AS BYGGEPLASS: ØDEGÅRD PARK ASKIM PROSJEKTNÅVN: B1 CARPORT 5 MÅLSTOKK (ØBRELSE): 1:100 A3				
TEGNINGSNAVN: PLAN_1 TITELSHÅVER: BLOCK WATNE AS BYGGEPLASS: ØDEGÅRD PARK ASKIM PROSJEKTNÅVN: B1 CARPORT 5 MÅLSTOKK (ØBRELSE): 1:100 A3				
TEGNINGSNAVN: PLAN_1 TITELSHÅVER: BLOCK WATNE AS BYGGEPLASS: ØDEGÅRD PARK ASKIM PROSJEKTNÅVN: B1 CARPORT 5 MÅLSTOKK (ØBRELSE): 1:100 A3				
TEGNINGSNAVN: PLAN_1 TITELSHÅVER: BLOCK WATNE AS BYGGEPLASS: ØDEGÅRD PARK ASKIM PROSJEKTNÅVN: B1 CARPORT 5 MÅLSTOKK (ØBRELSE): 1:100 A3				
TEGNINGSNAVN: PLAN_1 TITELSHÅVER: BLOCK WATNE AS BYGGEPLASS: ØDEGÅRD PARK ASKIM PROSJEKTNÅVN: B1 CARPORT 5 MÅLSTOKK (ØBRELSE): 1:100 A3				
TEGNINGSNAVN: PLAN_1 TITELSHÅVER: BLOCK WATNE AS BYGGEPLASS: ØDEGÅRD PARK ASKIM PROSJEKTNÅVN: B1 CARPORT 5 MÅLSTOKK (ØBRELSE): 1:100 A3				
TEGNINGSNAVN: PLAN_1 TITELSHÅVER: BLOCK WATNE AS BYGGEPLASS: ØDEGÅRD PARK ASKIM PROSJEKTNÅVN: B1 CARPORT 5 MÅLSTOKK (ØBRELSE): 1:100 A3				
TEGNINGSNAVN: PLAN_1 TITELSHÅVER: BLOCK WATNE AS BYGGEPLASS: ØDEGÅRD PARK ASKIM PROSJEKTNÅVN: B1 CARPORT 5 MÅLSTOKK (ØBRELSE): 1:100 A3				
TEGNINGSNAVN: PLAN_1 TITELSHÅVER: BLOCK WATNE AS BYGGEPLASS: ØDEGÅRD PARK ASKIM PROSJEKTNÅVN: B1 CARPORT 5 MÅLSTOKK (ØBRELSE): 1:100 A3				
TEGNINGSNAVN: PLAN_1 TITELSHÅVER: BLOCK WATNE AS BYGGEPLASS: ØDEGÅRD PARK ASKIM PROSJEKTNÅVN: B1 CARPORT 5 MÅLSTOKK (ØBRELSE): 1:100 A3				
TEGNINGSNAVN: PLAN_1 TITELSHÅVER: BLOCK WATNE AS BYGGEPLASS: ØDEGÅRD PARK ASKIM PROSJEKTNÅVN: B1 CARPORT 5 MÅLSTOKK (ØBRELSE): 1:100 A3				
TEGNINGSNAVN: PLAN_1 TITELSHÅVER: BLOCK WATNE AS BYGGEPLASS: ØDEGÅRD PARK ASKIM PROSJEKTNÅVN: B1 CARPORT 5 MÅLSTOKK (ØBRELSE): 1:100 A3				
TEGNINGSNAVN: PLAN_1 TITELSHÅVER: BLOCK WATNE AS BYGGEPLASS: ØDEGÅRD PARK ASKIM PROSJEKTNÅVN: B1 CARPORT 5 MÅLSTOKK (ØBRELSE): 1:100 A3				
TEGNINGSNAVN: PLAN_1 TITELSHÅVER: BLOCK WATNE AS BYGGEPLASS: ØDEGÅRD PARK ASKIM PROSJEKTNÅVN: B1 CARPORT 5 MÅLSTOKK (ØBRELSE): 1:100 A3				
TEGNINGSNAVN: PLAN_1 TITELSHÅVER: BLOCK WATNE AS BYGGEPLASS: ØDEGÅRD PARK ASKIM PROSJEKTNÅVN: B1 CARPORT 5 MÅLSTOKK (ØBRELSE): 1:100 A3				
TEGNINGSNAVN: PLAN_1 TITELSHÅVER: BLOCK WATNE AS BYGGEPLASS: ØDEGÅRD PARK ASKIM PROSJEKTNÅVN: B1 CARPORT 5 MÅLSTOKK (ØBRELSE): 1:100				



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

A	REV. selskjæringsnummer carport.	02.06.2015	M.M.C.	I.O.K.
	Beskrivelse:			
Rev.	Tegnet av:	Date:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNÅVN: PLAN_1 TILFØJELSE: BLOCK WATNE AS BYGGEPLASS: ØDEGÅRD PARK ASKIM PROSJEKTNÅVN: B1 CARPORT 4				
		MÅLSTOKK (GJENNSE): 1:100 A3 PROSJEKTNUMMER: 1119501_B1_CAR4 ARKITEKT: BLOCK WATNE TEGN. NR.: 100 BLOCK WATNE AS Et selskap i OBOS-konsernet PB: 1817 NYKA • 0123 OSLO • TLF: 23 46 00 00		
REVISJON: A TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.				

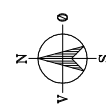
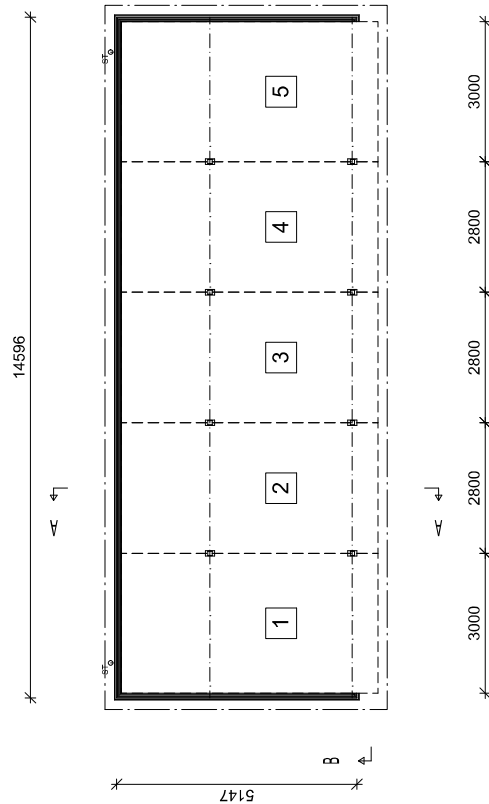


B1		SG = SIKKERHETSGLASS SP = SOYLEPUNKT SD = SVINGLING DRAGER D = SKULT DRAGER B = BÆREVEGG I = NETTO LYSAREAL L = LUKKENNINDU F = FAST KARM
CARPOT	BRA	
1.ETG.	69,9 m ²	
BYA =	77 m ²	

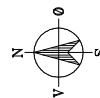
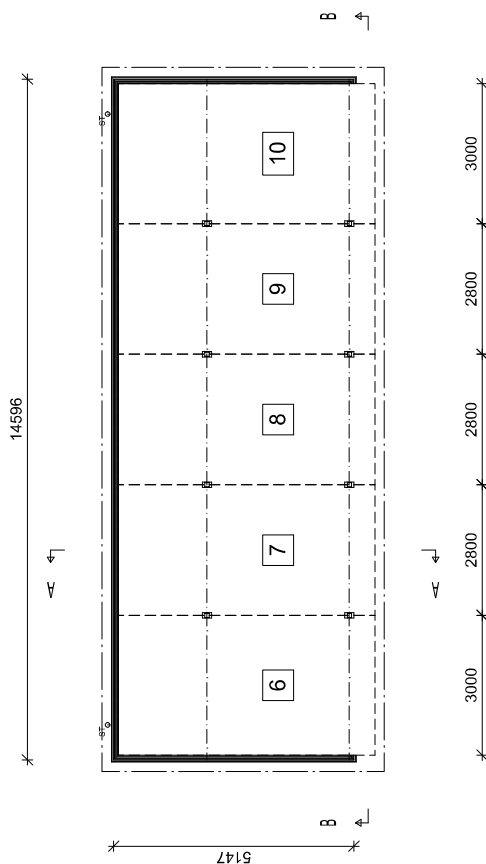
N
Ø
S
V

BYGGMELDINGSTEGNINGER

A	REV.	saksjoneringsnummer carpot,	02.06.2015	M.M.C.	I.O.K.
Rev:	Beskrivelse:		Date:	Tegnet av: TESNET AV:	Kontrollert:
TEGNINGSNAV: PLAN_1					
TLTAKSHVER:		BLOCK WATNE AS			
BYGGEPLASS:		ØDEGÅRD PARK ASKIM	18.05.2015	M.M.C.	I.O.K.
PROSJEKTNAVN: B1 CARPORT 3			GJNR.B.NR.	96	/ 272
			HUSIDTYPE:		
		PROSJEKTNUMMER:	MALESTOKK (I ØBRELSSE):		
		1119501_B1_CAR3	1:100 A3		
		BLOCK WATNE			
		<i>Et selskap i OBOS-konsernet</i>			
		ARBETTER:	TEGN. NR.	REVISJON	
		BLOCK WATNE AS	100	A	
		PB 1817 NKA • 0133 OSLO • TLF. 23 24 69 00			
		TEGNENGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.			



A	REV. seksjoneringsnummer carport.	02.06.2015	M.M.C.	I.O.K.
	Beskrivelse:			
	Tegnet av:	Date:	Tegnet av:	Kontrollert:
			TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TEGNINGSNAVN: PLAN_1 TITELSHVITER: BLOCK WATNE AS BYGGERÅS: ØDEGARD PARK ASKIM PROSJEKTMÅN: B1 CARPORT 1 G.N.R./B.N.R.: 96 / 272 HUSSTYPE:				
PROSJEKTNUMMER: 1119501_B1_CAR1 MALESTOKK (6 DØRESE): 1:100 A3 REVISJON: A				
ARHITECT: BLOCK WATNE AS TEGN. NR. 100 REVISJON: A				
PROSJEKTNUMMER: 1119501_B1_CAR1 MALESTOKK (6 DØRESE): 1:100 A3 REVISJON: A				
ARHITECT: BLOCK WATNE AS TEGN. NR. 100 REVISJON: A				
PROSJEKTNUMMER: 1119501_B1_CAR1 MALESTOKK (6 DØRESE): 1:100 A3 REVISJON: A				
ARHITECT: BLOCK WATNE AS TEGN. NR. 100 REVISJON: A				
PROSJEKTNUMMER: 1119501_B1_CAR1 MALESTOKK (6 DØRESE): 1:100 A3 REVISJON: A				
ARHITECT: BLOCK WATNE AS TEGN. NR. 100 REVISJON: A				
PROSJEKTNUMMER: 1119501_B1_CAR1 MALESTOKK (6 DØRESE): 1:100 A3 REVISJON: A				
ARHITECT: BLOCK WATNE AS TEGN. NR. 100 REVISJON: A				
PROSJEKTNUMMER: 1119501_B1_CAR1 MALESTOKK (6 DØRESE): 1:100 A3 REVISJON: A				
ARHITECT: BLOCK WATNE AS TEGN. NR. 100 REVISJON: A				
PROSJEKTNUMMER: 1119501_B1_CAR1 MALESTOKK (6 DØRESE): 1:100 A3 REVISJON: A				
ARHITECT: BLOCK WATNE AS TEGN. NR. 100 REVISJON: A				
PROSJEKTNUMMER: 1119501_B1_CAR1 MALESTOKK (6 DØRESE): 1:100 A3 REVISJON: A				
ARHITECT: BLOCK WATNE AS TEGN. NR. 100 REVISJON: A				
PROSJEKTNUMMER: 1119501_B1_CAR1 MALESTOKK (6 DØRESE): 1:100 A3 REVISJON: A				
ARHITECT: BLOCK WATNE AS TEGN. NR. 100 REVISJON: A				
PROSJEKTNUMMER: 1119501_B1_CAR1 MALESTOKK (6 DØRESE): 1:100 A3 REVISJON: A				
ARHITECT: BLOCK WATNE AS TEGN. NR. 100 REVISJON: A				
PROSJEKTNUMMER: 1119501_B1_CAR1 MALESTOKK (6 DØRESE): 1:100 A3 REVISJON: A				
ARHITECT: BLOCK WATNE AS TEGN. NR. 100 REVISJON: A				
PROSJEKTNUMMER: 1119501_B1_CAR1 MALESTOKK (6 DØRESE): 1:100 A3 REVISJON: A				
ARHITECT: BLOCK WATNE AS TEGN. NR. 100 REVISJON: A				
PROSJEKTNUMMER: 1119501_B1_CAR1 MALESTOKK (6 DØRESE): 1:100 A3 REVISJON: A				
ARHITECT: BLOCK WATNE AS TEGN. NR. 100 REVISJON: A				
PROSJEKTNUMMER: 1119501_B1_CAR1 MALESTOKK (6 DØRESE): 1:100 A3 REVISJON: A				
ARHITECT: BLOCK WATNE AS TEGN. NR. 100				



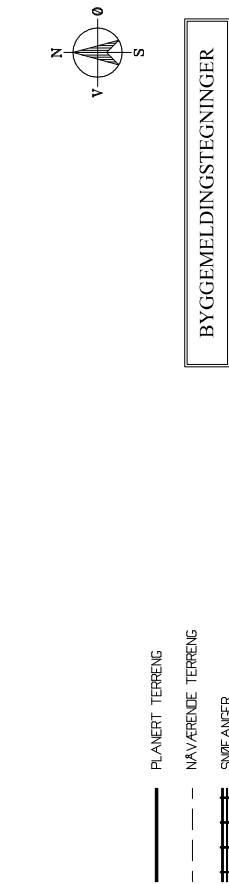
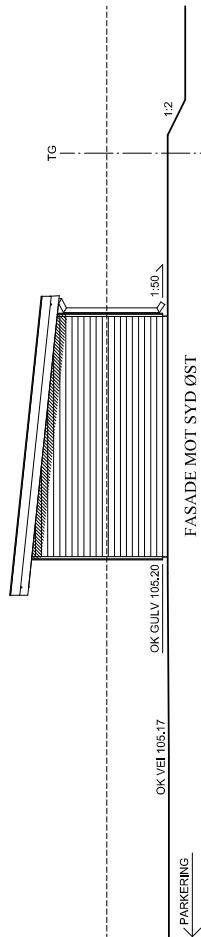
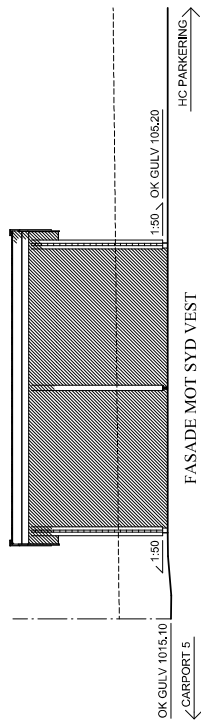
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

A	REV. saksjætningsnummer carport,	02.06.2015	M.M.C.	I.O.K.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av: TESNET AV:	Kontrollert: KONTROLLERT:
TEGNINGSNÅN: PLAN_1				
TILMÅSHVER: BLOCK WATNE AS				
BYGGEPLASS: ØDEGÅRD PARK ASKIM				
PROSJEKTSNÅN: B1 CARPORT 2				
		PROSJEKTNUMMER 1119501_B1_CAR2	MALESTOKK (GIBRELSSE): 1:100	A3
BLOCK WATNE <i>Et selskap i OBOS-konsernet</i>		ARHTEKT: BLOCK WATNE AS	TEGN. NR. 100	REVISJON A
		PB 1817 NIKA • 0123 OSLO • TLF. 23 24 60 00		
TEGNINGEN MÅ HVERKEN KOPIERES ELLER BENYTTES UTEEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.				

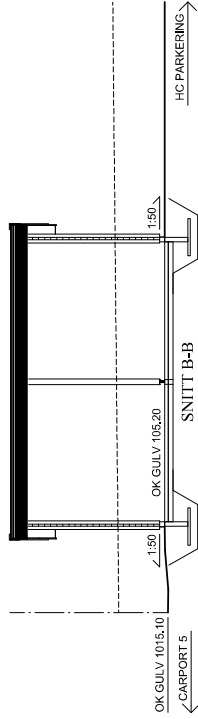
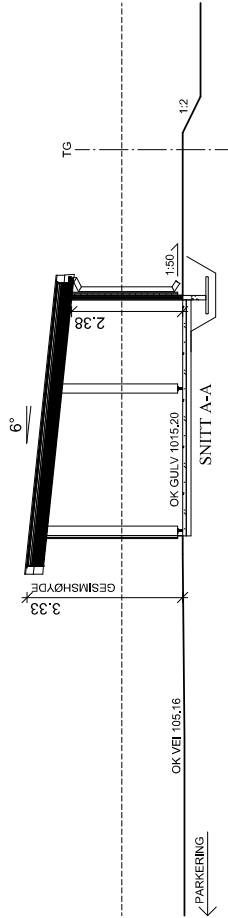


BYGGMELDINGSTEGNINGER

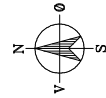
B1 CARPORT 1.ETG. BYA =	SG = SIKKERHETSGLASS SP = SØYLEPUNKT SD = SYNLIG DRAGER D = SKULD DRAGER B = BEREVEGG I = NETTO LYSAREAL L = LUKKEMNU F = FAST KARM 77 m2
--	---



TEGNINGSNÅVN		FASADER		DATE:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAKEHVER		BLOCK WATNE AS		18.05.2015	M.M.C.	I.O.K.
BYGGEPLASS		ØDEGÅRD PARK ASKIM		G.M.B.M.R.	96	/ 272
PROSJEKTNÅVN		B1 CARPORT 6		HJUTYPE:		
PROSJEKTNUMMER:		1119501_B1_CAR6		MALESTOKK (STØRRELSE):	1:100 A3	
ARBEITER:		BLOCK WATNE AS		TEGN. NR.	102	
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.						

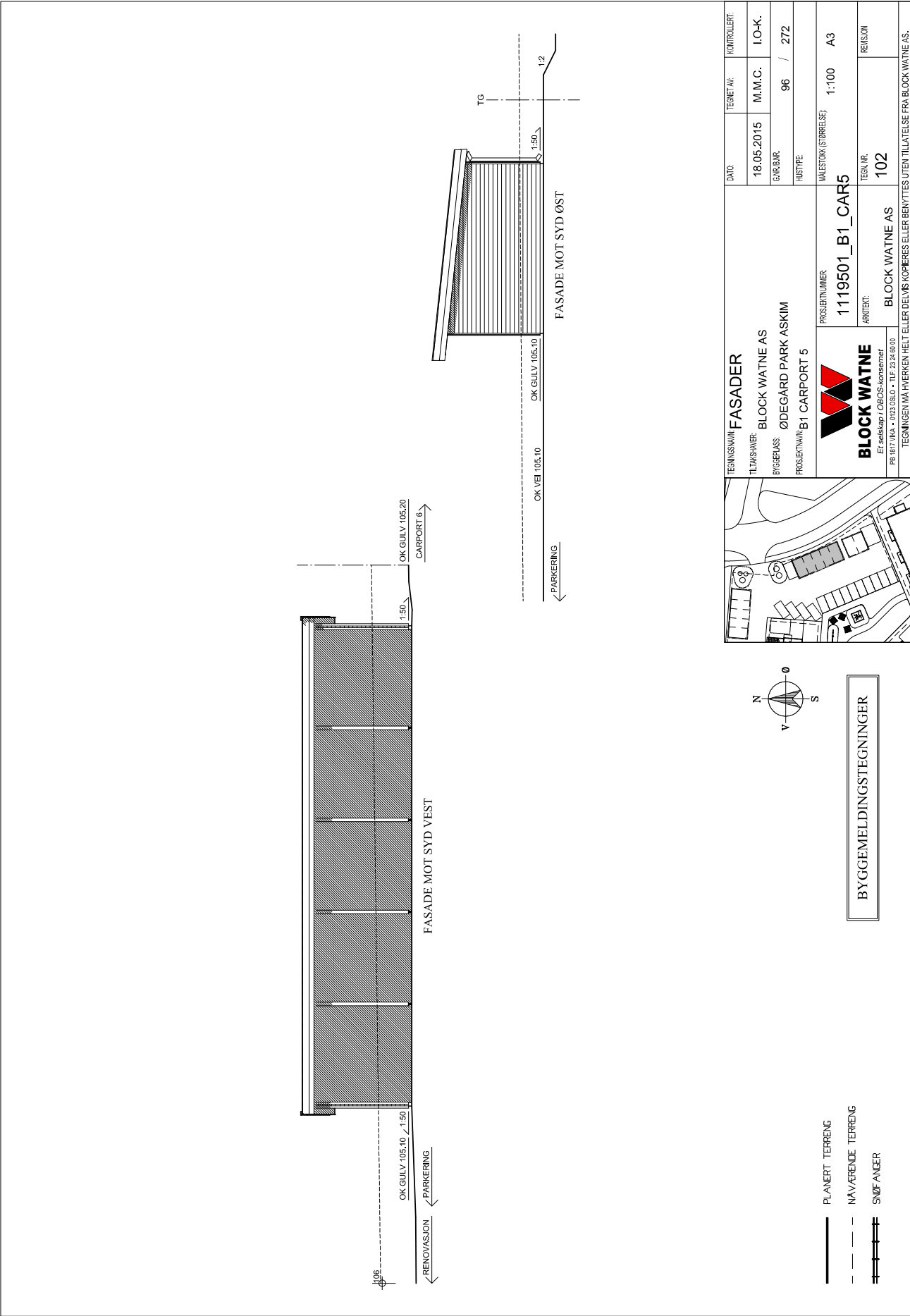


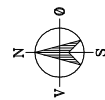
- PLANET TERRENG
- - NAVÆRENDE TERRENG
- == SNØFANGER



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

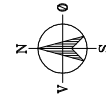
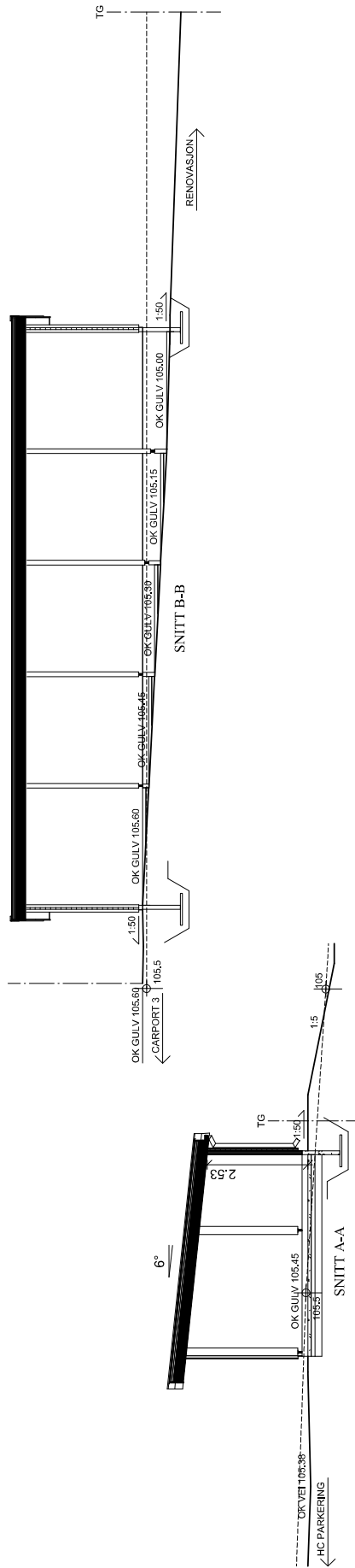
TEGNINGSNAMN: SNITT A + B TILFASHVER: BLOCK WATNE AS BYGGEPASS: ØDEGÅRD PARK ASKIM PROSJEKTNAMN: B1 CARPORT 6		DATO: 18.05.2015 M.M.C.: 96 / 272 I.O.K.: 272	KONTROLLERT: 1:100 A3
PROSJEKTNUMMER: 1119501_B1_CAR6 MALESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3		TEGN. NR.: 101 REVISJON: BLOCK WATNE AS	REVISJON: BLOCK WATNE AS
BLOCK WATNE Et seldekap / LOBOS-konsernet PB 1817 VIKÅ • 0223 OSLO • TLF. 22 24 80 00		TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.	





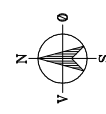
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

155



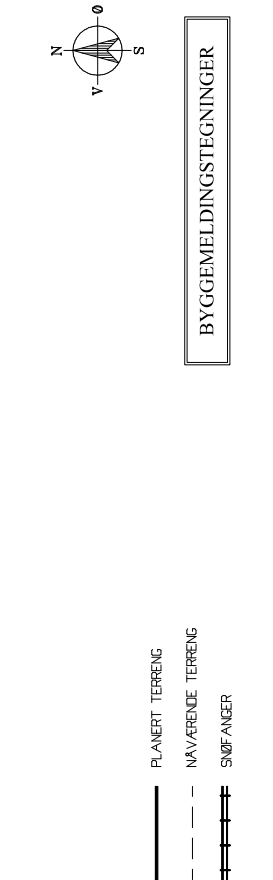
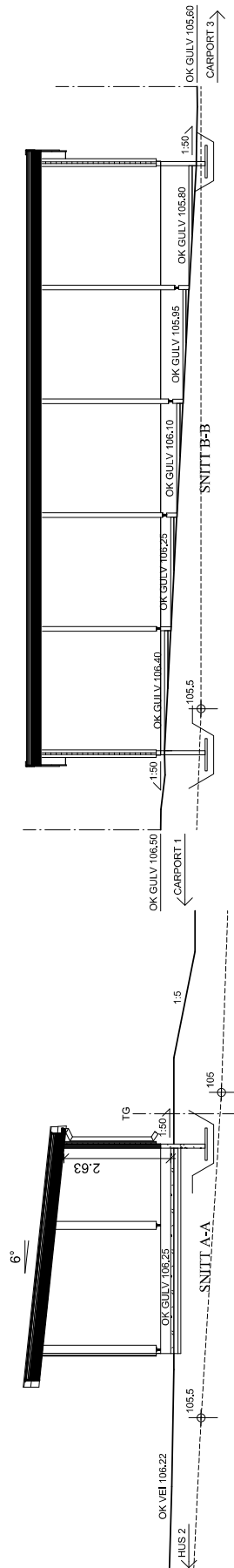
- PLANERT TERRENG
- NAVÆRENDE TERRENG
- SNØFANGER

TEGNINGSNAVN: SNITT A + B		DATE:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILFASHVER: BLOCK WATNE AS		18.05.2015	M.M.C.	I.O.K.
BYGGEPLASS: ØDEGÅRD PARK ASKIM		G.M.R.B.M.R.		
PROSJEKTNAMN: B1 CARPORT 4		HUSSTYPE:		
PROSJEKTNUMMER: 1119501_B1_CAR4		MALESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3		
 BLOCK WATNE Et seldekap / LOBOS-konsernet PB 1817 VIKÅ • 0220 OSLO • TLF. 22 24 80 00		TEGN. NR. 101		REVISJON
BLOCK WATNE AS		TEGningen må merkes ut eller benyttes uten tillatelse fra Block Watne AS.		

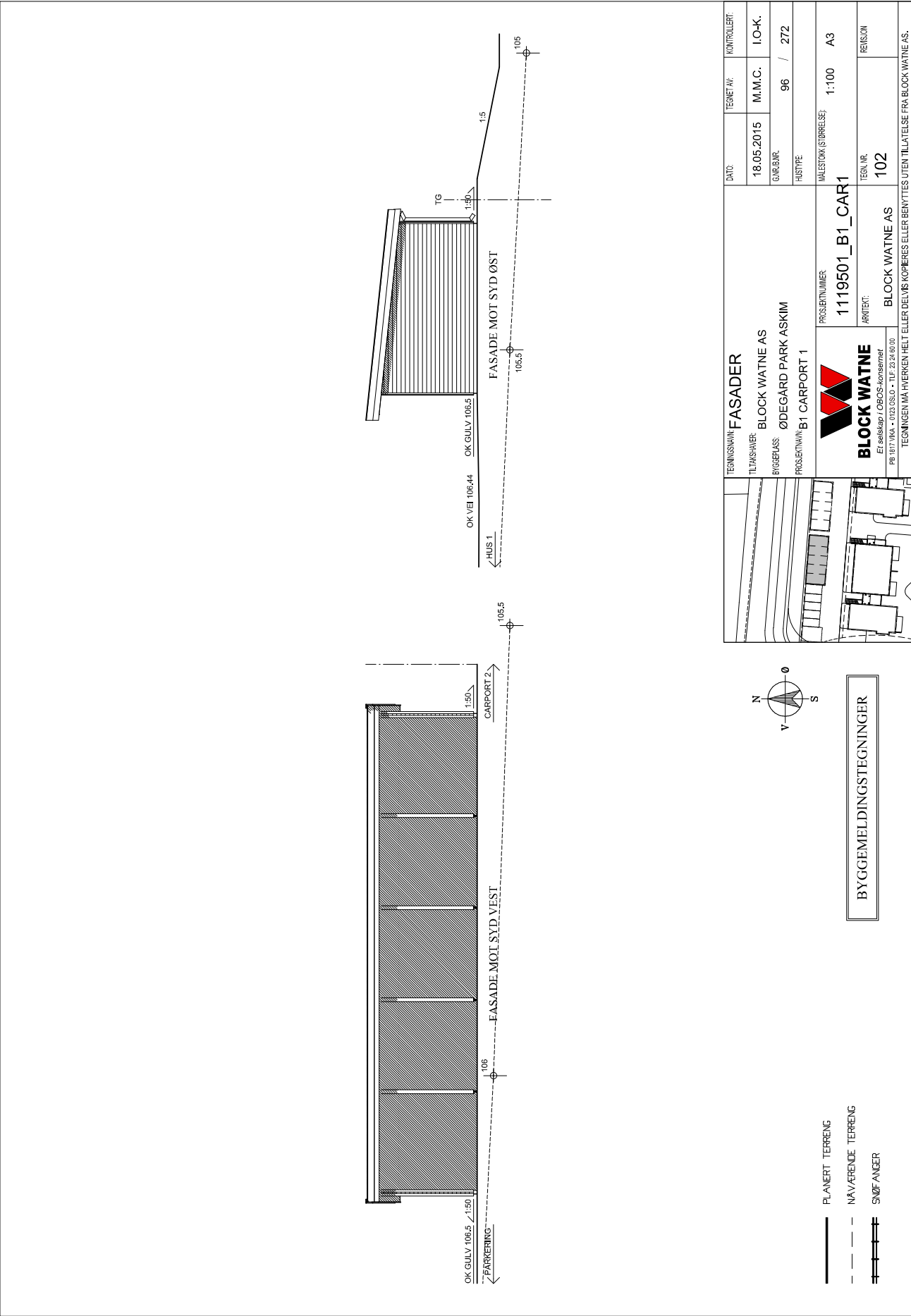


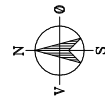
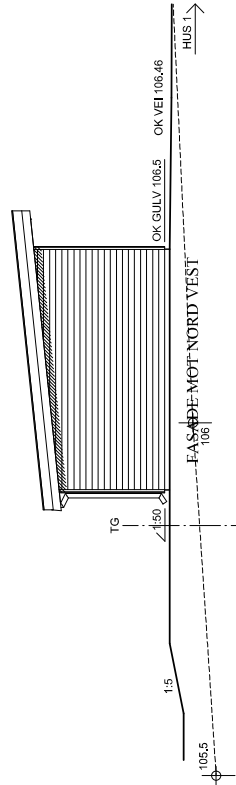
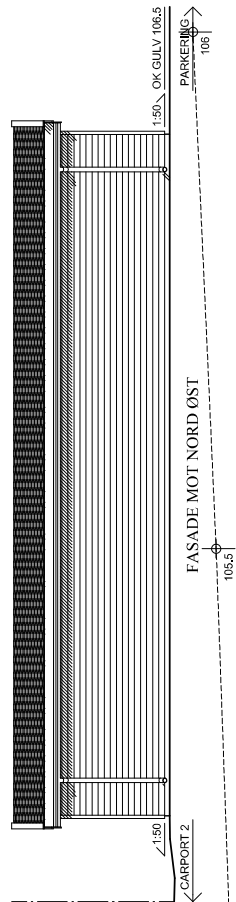
PLANERT TERRENG
NAVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

BYGGMELDINGSTEGNINGER



TEGNINGSNAVN: SNITT A + B		DATE:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAKEHVER: BLOCK WATNE AS		18.05.2015	M.M.C.	I.O.K.
BYGGEPLASS: ØDEGÅRD PARK ASKIM		G.M.R.B.M.R.		
PROSJEKTNAMN: B1 CARPORT 2		HUSSTYPE:		
PROSJEKTNUMMER: 1119501_B1_CAR2		MALESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3		
ARBEITER: BLOCK WATNE AS		TEGN. NR. 101		
TEGningen må merkes eller benyttes uten tillatelse fra BLOCK WATNE AS.		REVISJON		

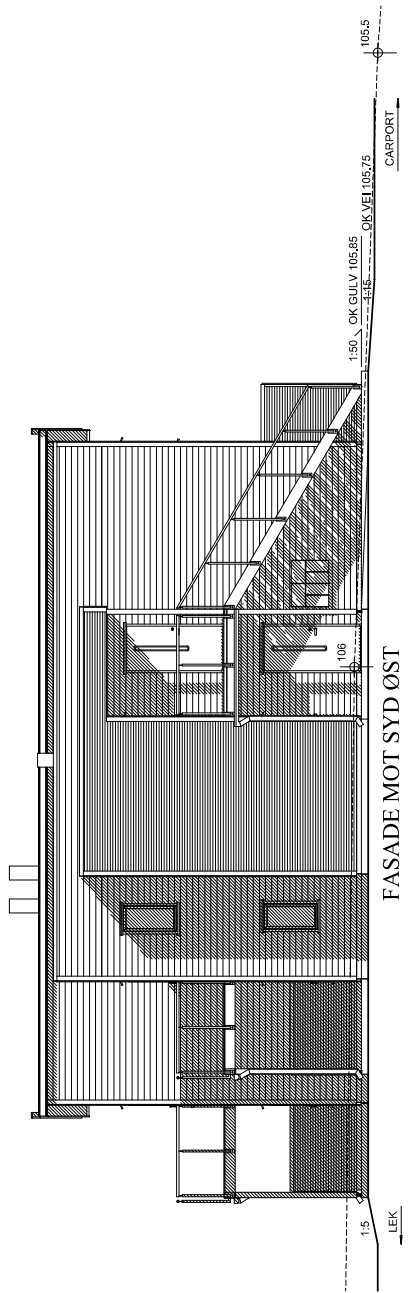




- PLANERT TERRENG
- - - - NAVÆRENDE TERRENG
- == SNØFANGER

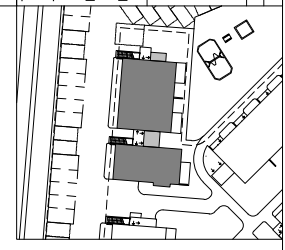
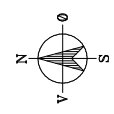
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

TEGNINGSNÅVN: FASADER		DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAKSNAVN: BLOCK WATNE AS		18.05.2015	M.M.C.	I.O.K.
BYGGEPÅSS: ØDEGÅRD PARK ASKIM		G.M.R.B.M.R.		
PROSJEKTNÅVN: B1 CARPORT 1		HUS 1		
PROSJEKTNUMMER: 1119501_B1_CAR1		MALESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3		
ARBEITER: BLOCK WATNE AS		TEGN. NR. 103		
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.		REVISJON		

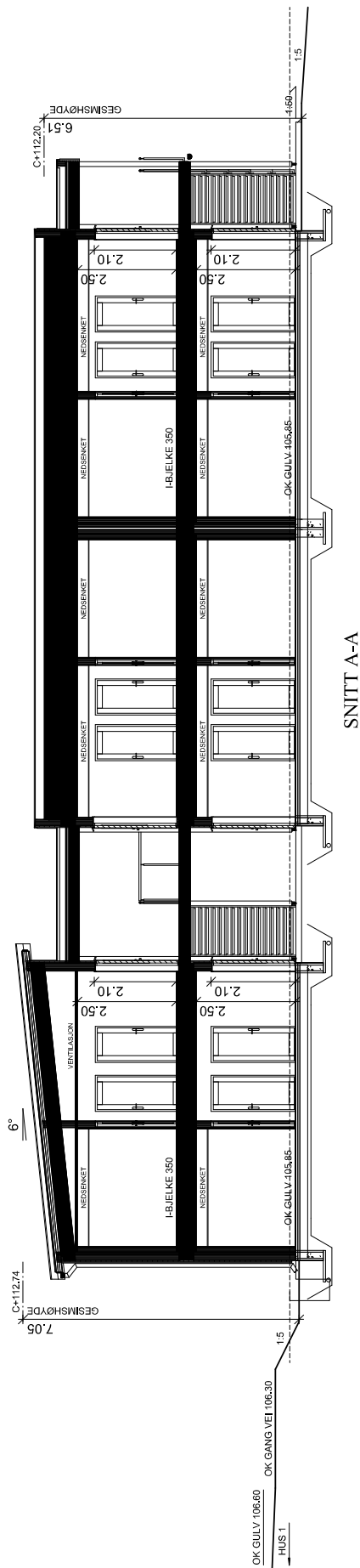


FASADE MOT SYD ØST

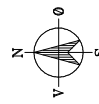
- PLANERT TERRENG
- NAVÆRENDE TERRENG
- SNØFANGER



A	REV. inntegning el-skap.	03.06.2015	M.M.C.	I.O.K.
Rev:	Beskrivelse:		Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNAVN		Dato:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
FASADE_4				
TILTAKSNAVN		13.05.2015	M.M.C.	I.O.K.
BLOCK WATNE AS		GNABJNR.	96	/ 272
BYGGEPLASS		HUSSTYPE:		
ØDEGÅRD PARK ASKIM				
PROSJEKTNAMN		MALESTOKK (STØRRELSE):		
B1 hus 2 nr.7-12		1:100	A3	
PROSJEKTNUMMER:				
1119503_HUS2				
ARBEITER:		TEGN. NR.	REVISJON	
BLOCK WATNE AS		108	A	
Et sel-skap / OBOS-konsernet				
PG 1817014 - 10723 0550 - 107 22 40 00				
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.				

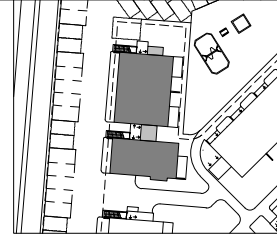


SNITT A-A

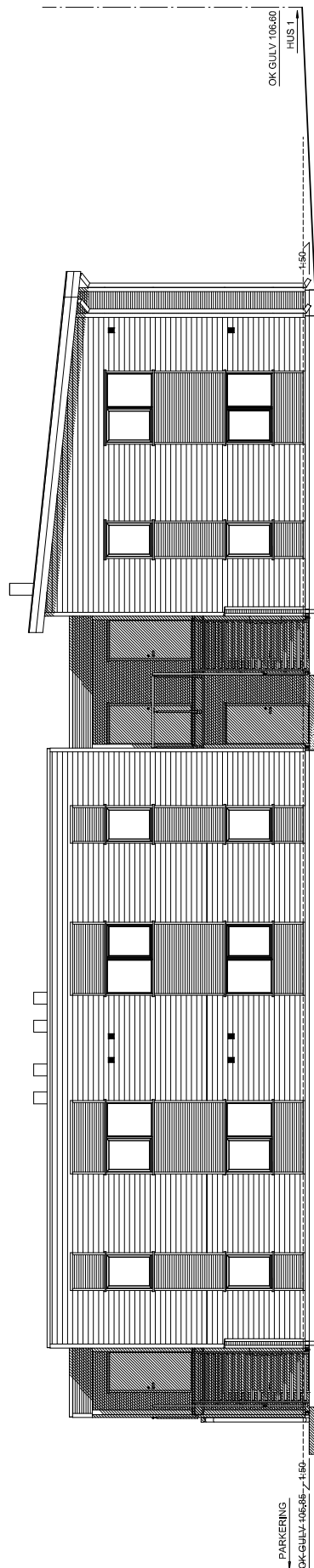


- PLANERT TERRENG
- NAVÆRENDE TERRENG
- SNØFANGER

A		REV. integrert nedsenket himling + ventilasjon.	03.06.2015	M.M.C.	I.O.K.
Rev:		Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNAVN		SNITT A-A	DATO	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILFØRSHVER		BLOCK WATNE AS	13.05.2015	M.M.C.	I.O.K.
BYGGEPLASS		ØDEGÅRD PARK ASKIM	G.M.R.B.M.R.	96	/ 272
PROSJEKTNAMN		B1 hus 2 nr.7-12	HUS	102	272
PROSJEKTNUMMER		1119503_HUS2	MALESTOKK (STØRRELSE):	1:100	A3
ARBEITER		BLOCK WATNE AS	TEGN. NR.	102	REVISJON
BYGGER		BLOCK WATNE AS	102	REVISJON	A
BYGGER		BLOCK WATNE AS	102	REVISJON	A
BYGGER		BLOCK WATNE AS	102	REVISJON	A



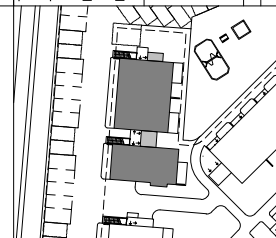
BYGGMELDINGSTEGNINGER



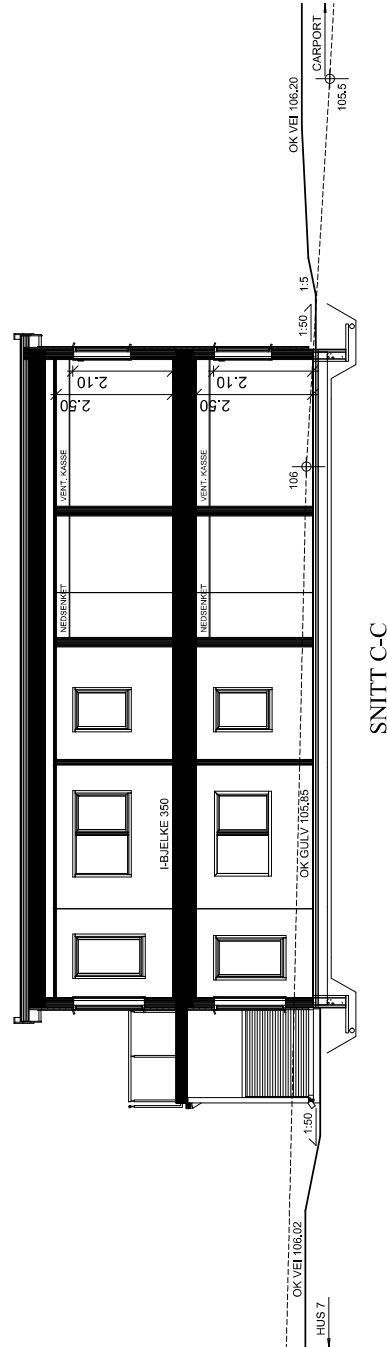
PLANERT TERRENG

NAVARENDE TERRENG

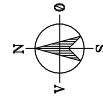
SNDF ANGER



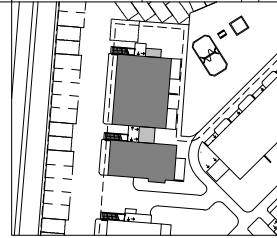
A	REV. inntegning el-skap.	03.06.2015	M.M.C.	I.O.K.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
	TEGNINGSNAVN: FASADE_1	DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
	TITELSHVER: BLACK WATNE AS	13.05.2015	M.M.C.	I.O.K.
	BYGGER/LAS: ØDEGARD PARK ASKIM	GNR./BJR.	96	/ 272
	PROSJEKTLEDER: B1 hus 2 nr.7-12	HUSTYPE:		
	PROSJEKTNUMMER: 1119503_HUS2	MALESTOKK (SØRRESE):	1:100	A3
	 BLACK WATNE	ARTYKEL:	TEGN. NR.	REVISJON
	<i>Et selskap i OBOS-konsernet</i> BLACK WATNE AS		105	A
	PB 817 WKA • 0123 OSLO • TLF. 22 24 90 00			
	TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLACK WATNE AS.			



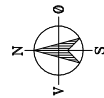
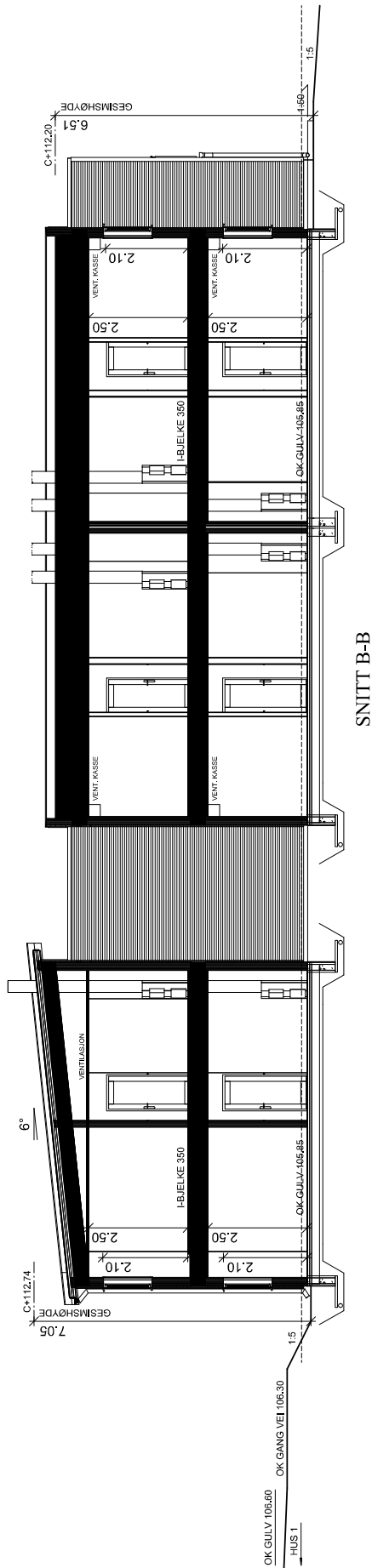
SNITT C-C



- PLANERT TERRENG
- NAVÆRENDE TERRENG
- SNØFANGER



A	REV. integrert nedsenket himling + ventilasjon.	03.06.2015	M.M.C.	I.O.K.
Rev.	Beskrivelse:		Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNÅN	SNITT C-C	Dato:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TLTASHVER:	BLOCK WATNE AS	13.05.2015	M.M.C.	I.O.K.
BYGGEPASS:	ØDEGÅRD PARK ASKIM	G.M.R.B.M.	96	/ 272
PROSJEKTNÅN	B1 hus 2 nr.7-12	HURSTYRE		
PROSJEKTNUMMER:		MALESTON (S TORREUSE):		
1119503_HUS2		1:100 A3		
ARTIKKELT:		TEGN. NR.	REVISJON	
BLOCK WATNE AS		104	A	
PE 1817 MKA - 0193 OSLO - TLF 22 69 90		TEGningen HA HVÆRKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.		

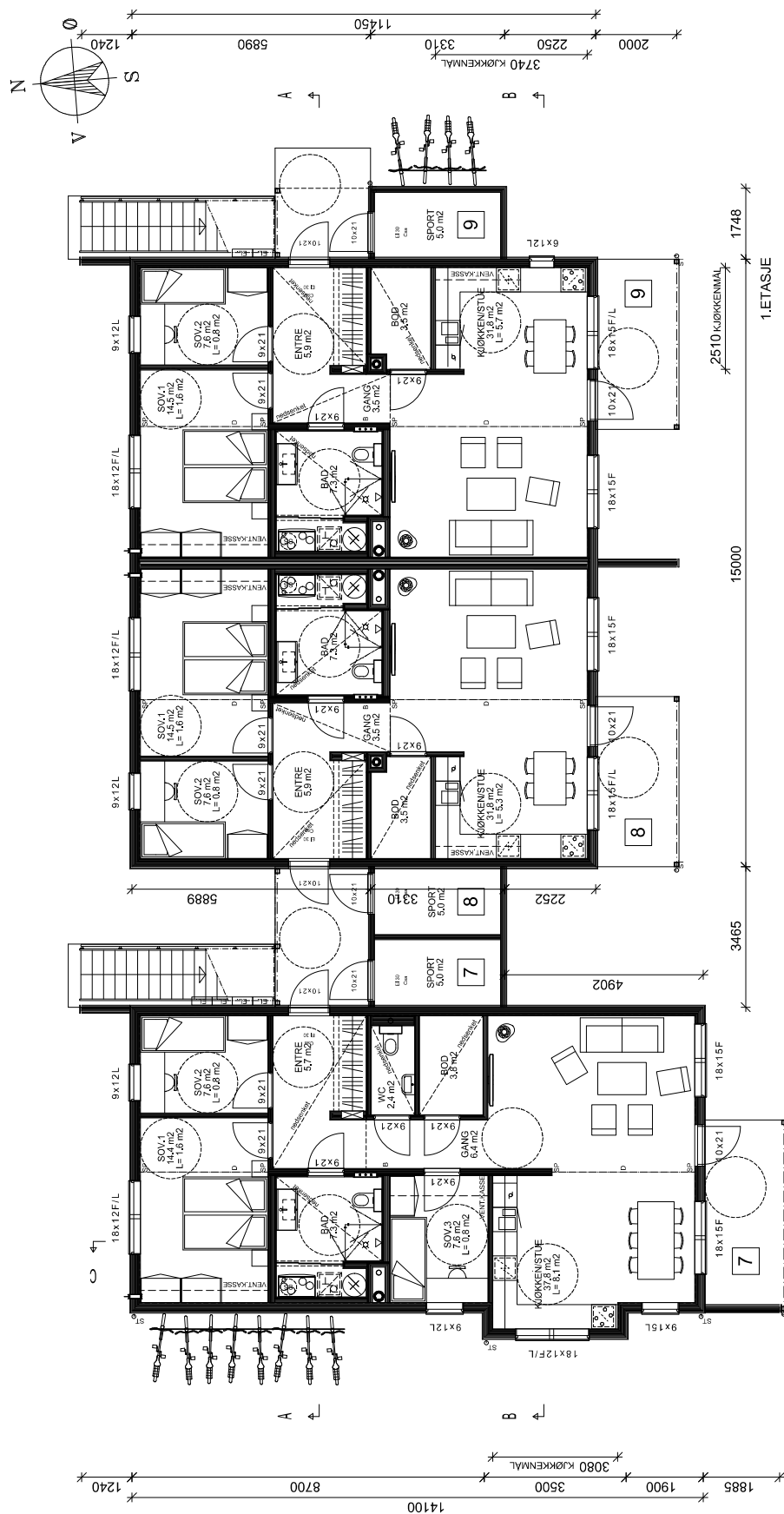


BYGGEMELDINGSTEGNINGER

- PLANERT TERRENG
- - NAVÆRENDE TERRENG
- == SNØFANGER

A	REV. inntegning nedsenket himling + ventilasjon.	03.06.2015	M.M.C.	I.O.K.
Rev:	Beskrivelse:		Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNOM	SNITT B-B	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TILTAKSNAVN	BLOCK WATNE AS	13.05.2015	M.M.C.	I.O.K.
BYGGEPASS	ØDEGÅRD PARK ASKIM	G.M.B.M.R.	96	/ 272
PROSJEKTNOM	B1 hus 2 nr.7-12	TILSYTTE		
PROSJEKTNUMMER		MALESTOKK (STØRRELSE):		
1119503_HUS2		1:100 A3		
ARBEJDET:		TEGN. NR.	REVISJON	
BLOCK WATNE AS		103	A	
PB 1817 WIKKA - 0122 ØSLO - TLF. 22 24 80 00				
TEGningen MÅ VERKEN HET TELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.				

A	REV./møtting, el-skap, nedsentral himling, selvsøneringstr.	03.06.2015	M.M.C.	I.O.K.
Rev:	Beskrivelse:	Date:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNÅM	PLAN_2	Dato:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TLTASVIER	BLOCK WATNE AS	13.05.2015	M.M.C.	I.O.K.
BYGGELASS	ØDEGÅRD PARK ASKIM	G.N.R.B.A.R.	96	/ 272
PROSJEKTNAVN	B1 hus 2 nr.7-12	HUSTYPE:		
	PROSJEKTNUMMER: 1119503_HUS2	VALSTOCK (STORRESE):	1:100	A3
	ARKITERCT: BLOCK WATNE AS	TEGN. NR.	101	REVISJON A
	Ei selsskap i OBOS-konsernet			
	PB 187/VKA • 0125 OSLO • Tlf. 22 24 60 00			
	TEGNINGEN MÅ VERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.			

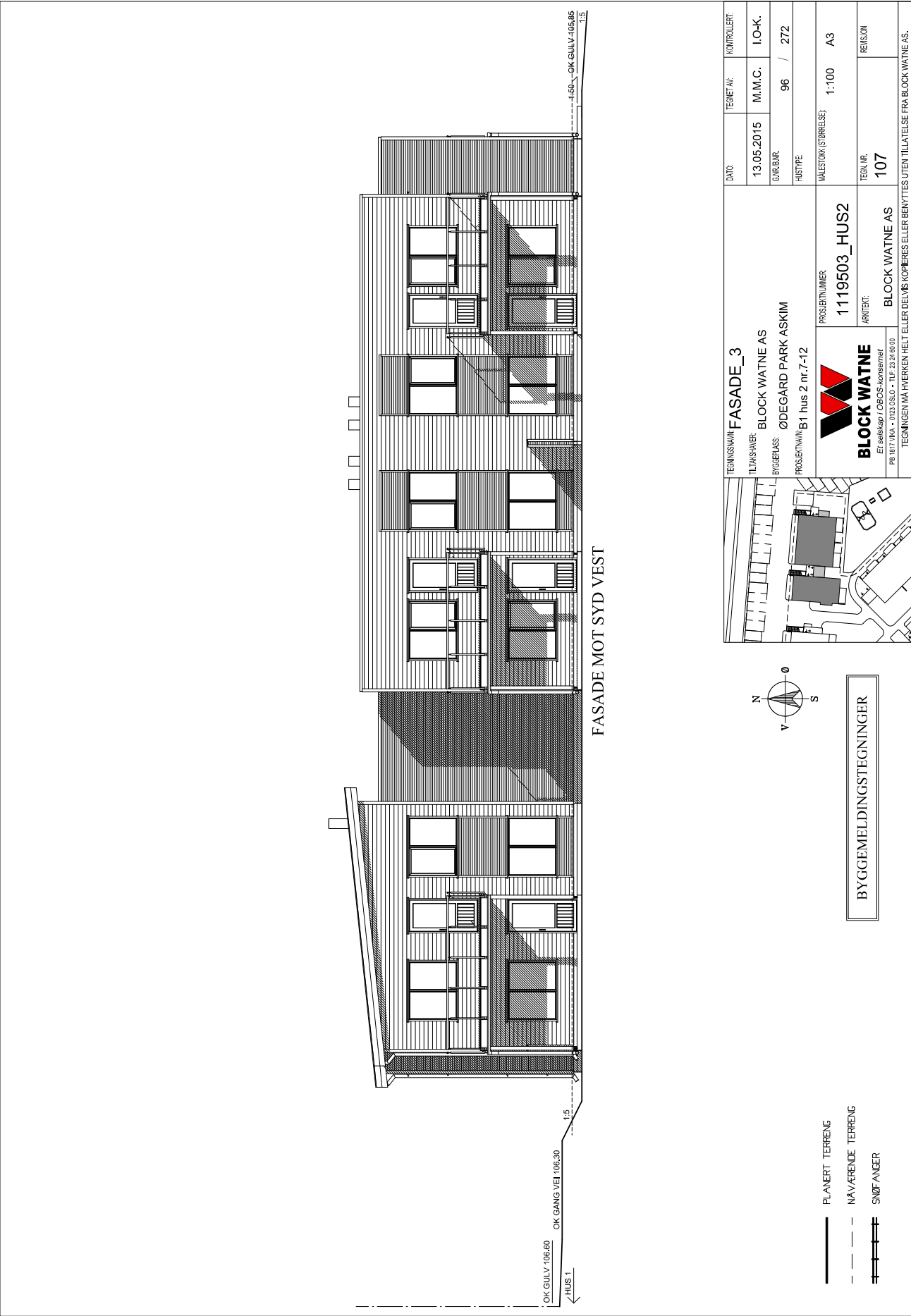


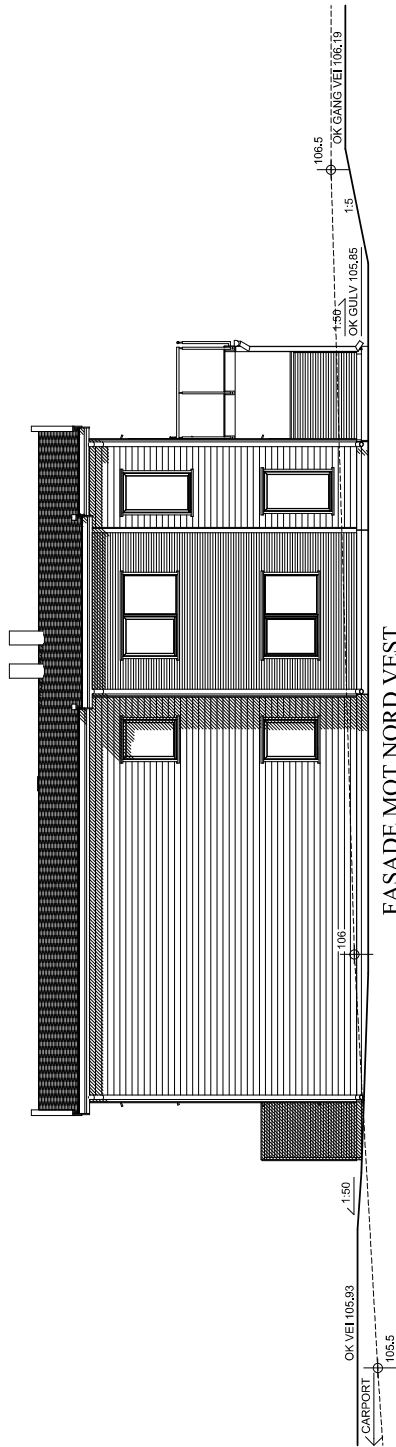
SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

B1 HUS 2	LEILIGHET A		LEILIGHET B	
	BRA-Bygning	BRA-Benheim	P-Rom	P-Rom
1.ETASJE	308,9 m2	98,9 m2	92,9 m2	73,0 m2
2.ETASJE	285,6 m2	98,9 m2	92,4 m2	72,5 m2
SUM	594,5 m2	197,8 m2	185,3 m2	145,5 m2
BVA =	359 m2			

A	REV. måletting, el-skap, nedsenket himling, selskoneringsnr.	03.06.2015	M.M.C.	I.O.K.
Rev:	Beskrivelse:		Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNUMMER	PLAN_1	Date:	Tegnet av:	KONTROLLERT:
TILHJÆPNER:		13.05.2015	M.M.C.	I.O.K.
BYGGER/LOSS	BLOCK WATNE AS	G.AUFJ.NR.	96	/ 272
PROSJEKTNUMMER	ØDEGARD PARK ASKIM	INSTYPE:		
	B1 hus 2 nr.7-12	MALESTOKK (STØRRELEGE):	1:100	A3
 BLOCK WATNE <i>Et selskap i OBOS-konsernet</i>	PROSJEKTNUMMER	1119503_HUS2		
	ARKITERCT.	TEGN. NR.	100	REVISJON
PG 1817 VIKO - TIL 22 48 00	BLOCK WATNE AS		100	
TEGNINGEN MÅ VERKEN HJELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATTELSE FRA BLOCK WATNE AS.				

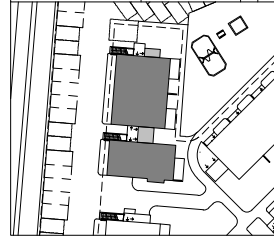
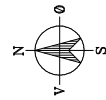
BYGGEMELDINGSTEGNINGER





FASADE MOT NORD VEST

- PLANERT TERRENG
- NAVÆRENDE TERRENG
- SNØFANGER



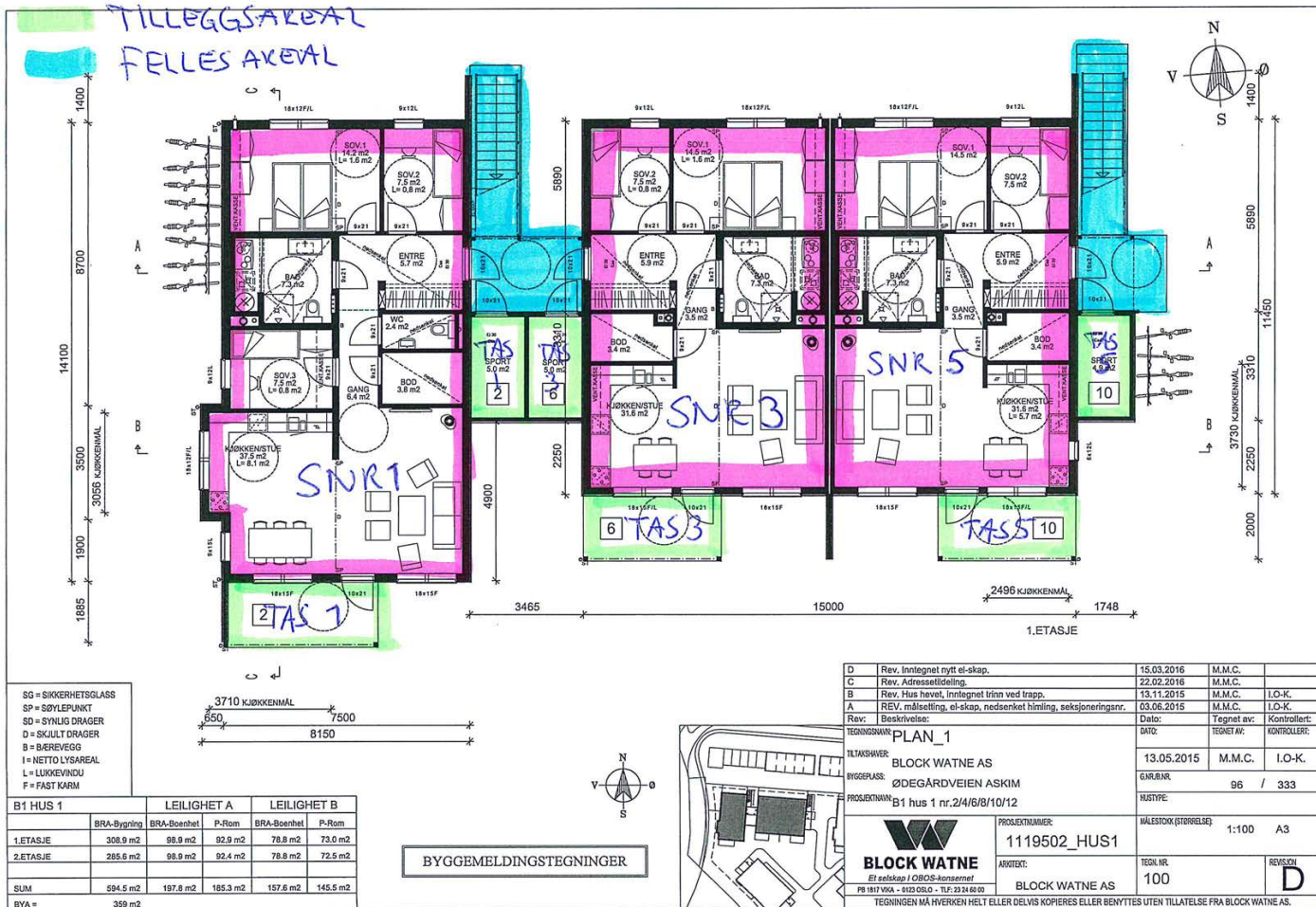
TEGNINGSNÅVN	FASADE_2	DATO	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TLTAKSHVER	BLOCK WATNE AS	13.05.2015	M.M.C.	I.O.K.
BYGGEPLASS	ØDEGÅRD PARK ASKIM	G.M.R.B.M.R.	96	/ 272
PROSJEKTNÅVN	B1 hus 2 nr.7-12	HUSSTYPE		
PROSJEKTNUMMER	1119503_HUS2	MALESTOKK (STØRRELSE)	1:100	A3
ARHITEKT	BLOCK WATNE AS	TEGN. NR.	106	REVISJON
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELE ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.				



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

SEKSJON

TILLEGGSAKSAAL
FELLES AKSAAL

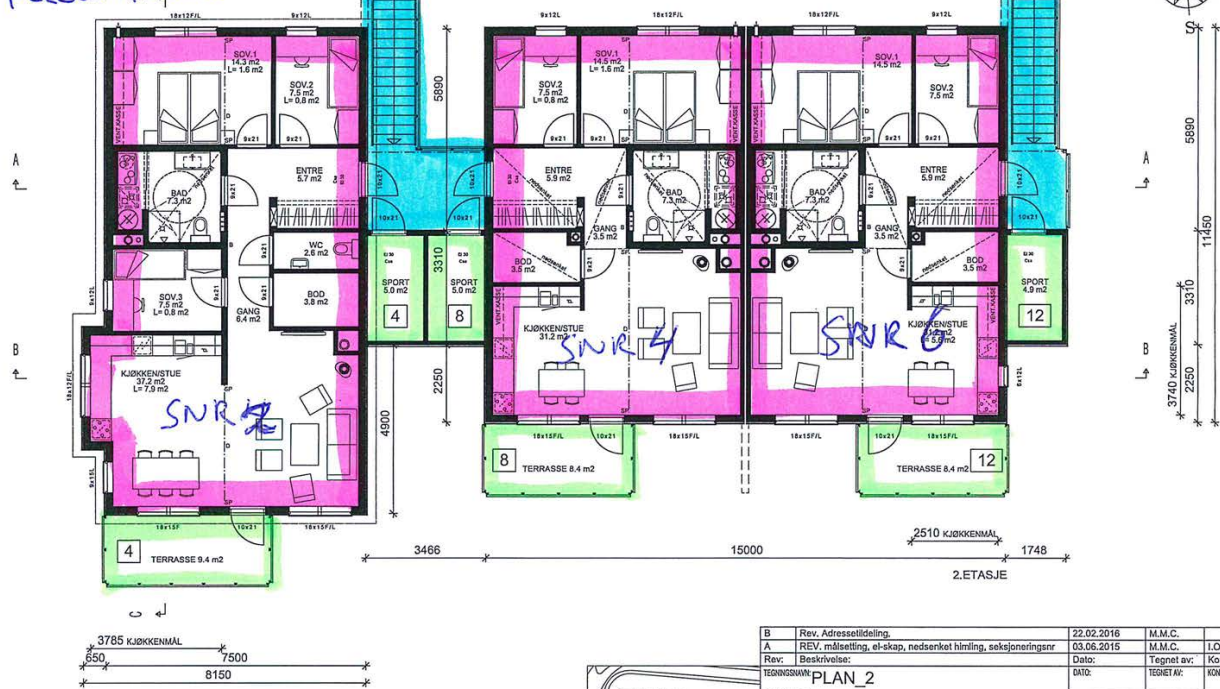
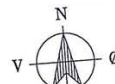


D	Rev. Integnet nytt el-skap.	15.03.2016	M.M.C.	
C	Rev. Adressetildeling.	22.02.2016	M.M.C.	
B	Rev. Hus hevel, integnet trØn ved trapp.	13.11.2015	M.M.C.	I.O.-K.
A	REV. mØlsetting, el-skap, nedsenket himling, seksjoneringsnr.	03.08.2015	M.M.C.	I.O.-K.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNAVN	PLAN_1			
TILTAKSHVER	BLOCK WATNE AS	13.05.2015	M.M.C.	I.O.-K.
BYGGEPASS:	ØDEGÅRDVEIEN ASKIM	GNR.BNR.	96 / 333	
PROSJEKTNAMN	B1 hus 1 nr.2/4/6/8/10/12	HUSTYPE:		
		MÅLESTOKK (STØRRELSE)	1:100	A3
		TEGIL NR.	100	REVISJON
				D
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.				

SEKSIJON

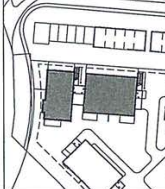
TILLEGGS AREAL

FELLES AREAL



SG = SIKKERHETSGLASS
 SP = SØYLEPUNKT
 SD = SYNLIK DRAGER
 D = SKULT DRAGER
 B = BÆREVEGG
 I = NETTO LYSAREAL
 L = LUKKEVINDU
 F = FAST KARM

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

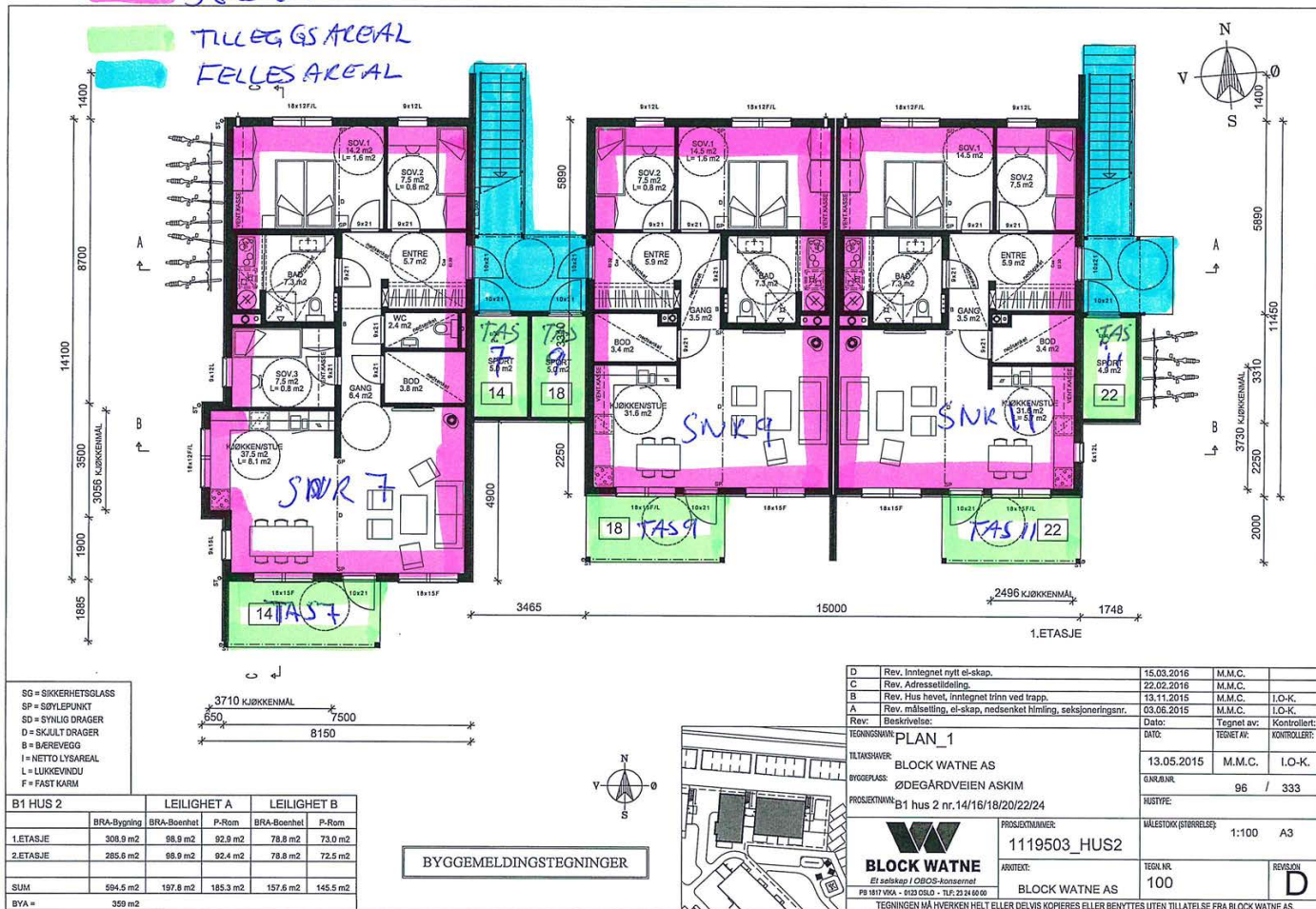


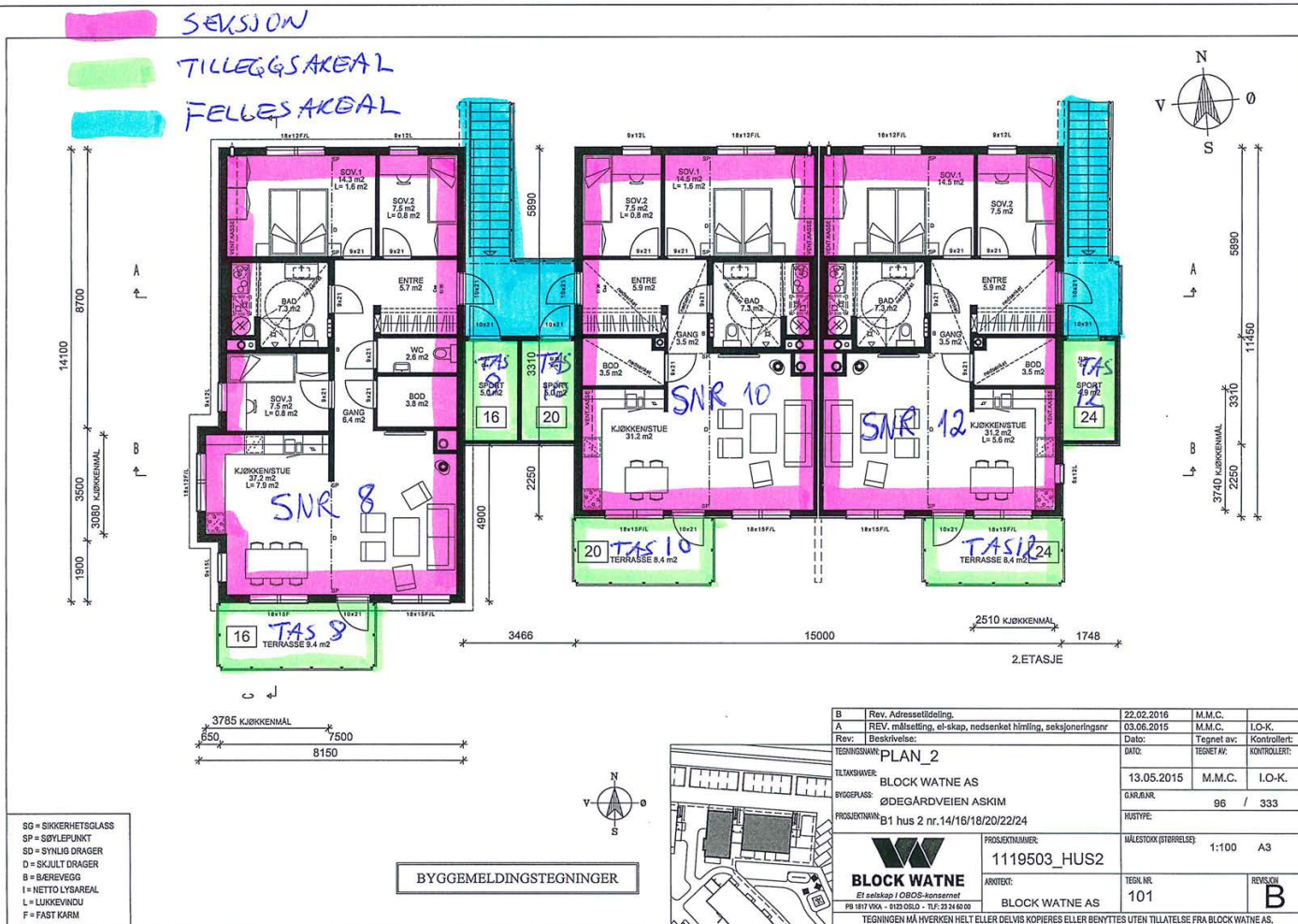
B	Rev. Adresselideling.	22.02.2016	M.M.C.	
A	REV. målsetting, ei-skap, nedsenket himling, seksjoneringsnr	03.06.2015	M.M.C.	I.O.-K.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNAVN	PLAN 2	13.05.2015	M.M.C.	I.O.-K.
TILTAUSHAVER	BLOCK WATNE AS	GNR/BNR	96 / 333	
BYGGEPASS:	ØDEGÅRDVEIEN ASKIM	JUSTYPER:		
PROSJEKTNAMN	B1 hus 1 nr.2/4/6/8/10/12	MALESTOKK (STORRISLE)	1:100	A3
		TEGIL NR	101	REVISJON
				B
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELETT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.				

SEKSION

TILLEGGS AREAL

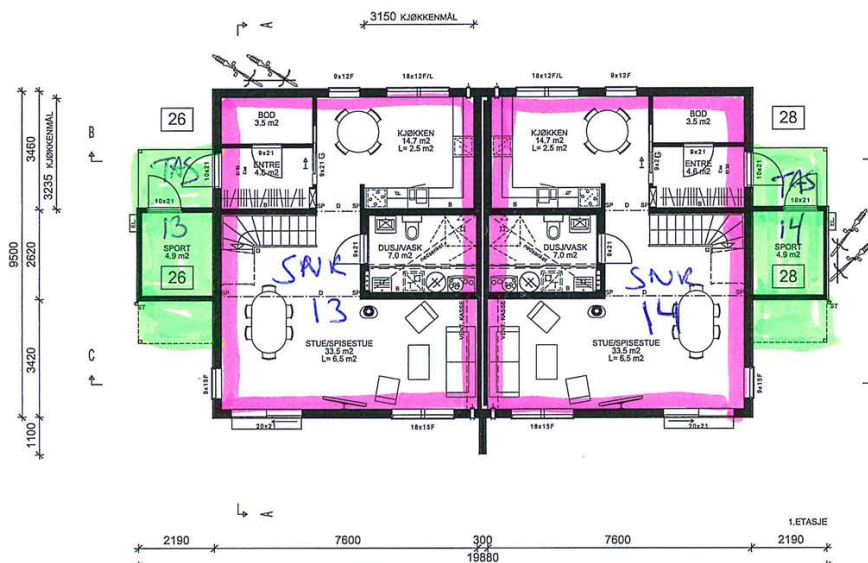
FELLES AREAL





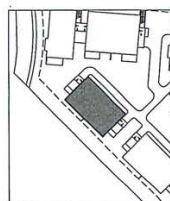
SEKSIJON

TILLEGGS AREAL



B1 HUS 4		BOLIG		SG = SIKKERHETSGLASS SP = SØYLEPUNKT SD = SYNLIG DRAGER D = SKJULT DRAGER B = BÆREVEGG I = NETTO LYSAREAL L = LUKKEVINDU F = FAST KARM
	BRA-Bygning	BRA-Boenhet	P-Rom	
1. etasje	157.0 m ²	67.1 m ²	62.6 m ²	
2. etasje	137.0 m ²	67.1 m ²	67.0 m ²	
SUM	294.0 m ²	134.2 m ²	129.6 m ²	
BYA =	177 m ²			

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



B	Rev. Adresselideling.	22.02.2016	M.M.C.	I.O.-K.
A	REV. seksjoneringsnummer, et-skap, himling.	03.06.2015	M.M.C.	Kontrollert:
Rev.	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNOM	PLAN_1	13.05.2015	M.M.C.	I.O.-K.
TILTAWSHVER:	BLOCK WATNE AS	CARL/NR.	96 / 333	
BYGGELASS:	ØDEGÅRDVEIEN ASKIM	HUSSTYRE:		
PROSJEKTNOM:	B1 hus 4 nr.26/28	MALESTOKK (STØRRELESE)	1:100	A3
 BLOCK WATNE Et selskap i OBOS-konsernet PB 1017 HVA - 0103 OSLO - TLF. 20 34 46 00		PROSJEKTNUMMER:	1119505_HUS4	
		ARKIVERT:	BLOCK WATNE AS	
		TEGIL NR.	100	REVISJON
				B

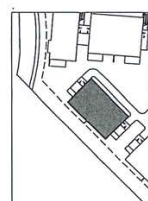
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

SEKSJON

TILLEGGS AREAL



BYGGMELDINGSTEGNINGER



A	Rev. Adressetildeling.	22.02.2016	M.M.C.	
	Rev. Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNR.	PLAN_2	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
UTLANSØVER:	BLOCK WATNE AS	13.05.2015	M.M.C.	I.O.-K.
BYGGPÅSS:	ØDEGÅRDVEIEN ASKIM	GJØRANR.	96	333
PROSJEKTNR.	B1 hus 4 nr.26/28	HUSTYPE:		
		MÅLESTOKK (STORHØLSE)	1:100	A3
		TEGN. NR.	101	REVISJON
				A



BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1817 VIKEN - 0123 OSLO - TLF: 22 34 60 00

PROSJEKTNR.:
1119505_HUS4

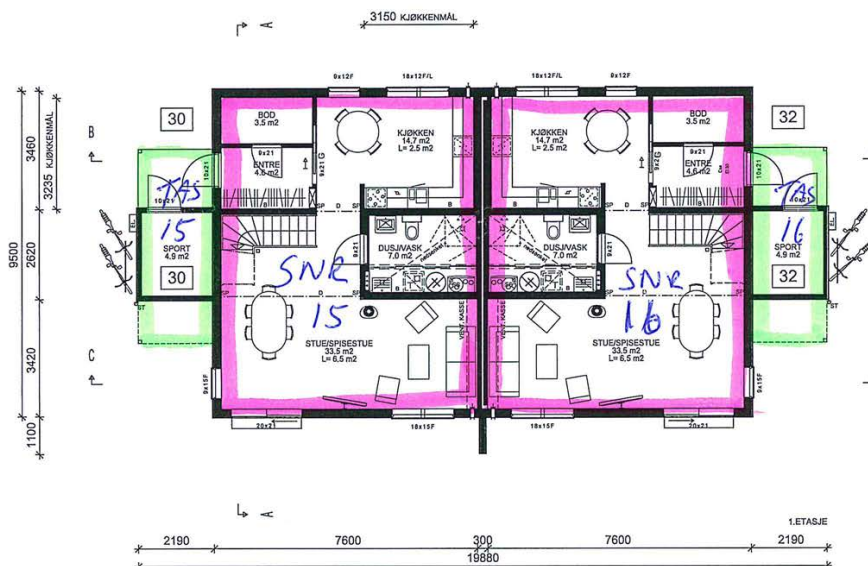
ARKITECT:
BLOCK WATNE AS

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARN

SEKSJON

TILLEGGSAREAL



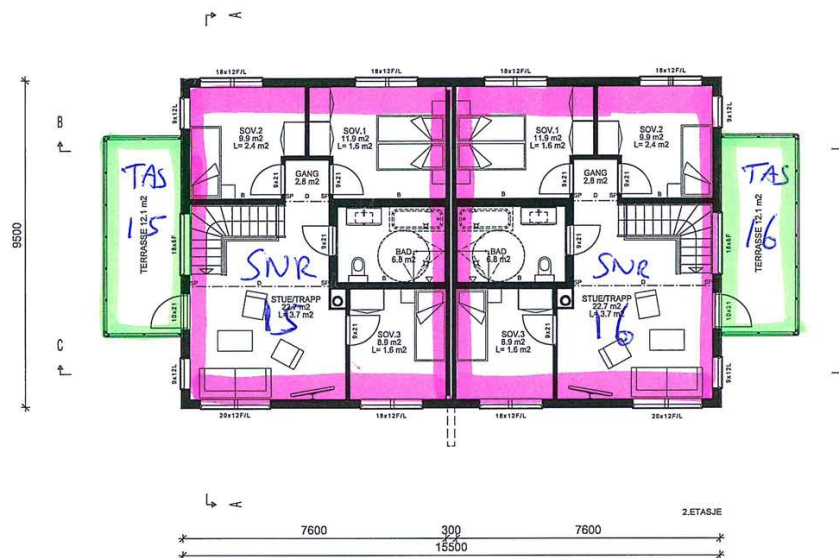
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

B1 HUS 5		BOLIG		SG = SIKKERHETSGLASS SP = SØYLEPUNKT SD = SYNLIG DRAGER D = SKJULT DRAGER B = BÆRIVEGG I = NETTO LYSBAREAL L = LUKKEVINJU F = FAST KARM
	BRA-Bygging	BRA-Bænehel	P-Rom	
1. etasje	157.9 m²	67.1 m²	62.6 m²	
2. etasje	137.9 m²	67.1 m²	67.0 m²	
SUM	294.9 m²	134.2 m²	129.6 m²	
BYA =	177 m²			

B	Rev. Adressetildeling.	22.02.2016	M.M.C.	
A	REV. seksjoneringsnummer, ei-skap, himling.	03.06.2015	M.M.C.	I.O.-K.
Rev.	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNOM:	PLAN_1	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TILTAKSWER:	BLOCK WATNE AS	13.05.2015	M.M.C.	I.O.-K.
BYGGEPASS:	ØDEGÅRDVEIEN ASKIM	GNR.BNR:	96 / 333	
PROJEKTNOM:	B1 hus 5 nr.30/32	HUSTYPE:		
		MALESTOKK (STØRRELSE):	1:100	A3
		TEGILNR:	100	REVISJON
				B

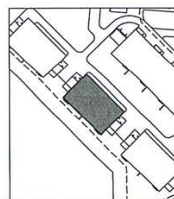
SEKSJON

TILLEGGSAREAL



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

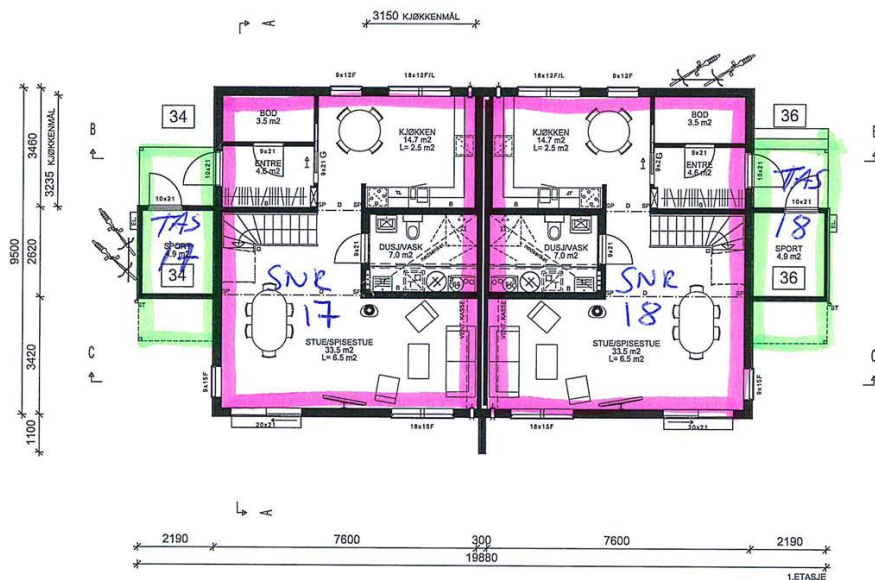
SD = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM



A	Rev. Adressetildeling.	22.02.2016	M.M.C.	Kontrollert:
	Rev. Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNAVN: PLAN_2		Dato:	13.05.2015	M.M.C.
TILTAKEHVER: BLOCK WATNE AS		GSR.NR.	96	333
BYGGEPLASS: ØDEGÅRDVEIEN ASKIM		HUSTYPE:		
PROSJEKTNR.: B1 hus 5 nr.30/32		HALESTOKK (STORRELS)	1:100	A3
PROSJEKTNAMN: 1119506_HUS5		TEGIL NR.	101	REVISJON
ADNOT: BLOCK WATNE AS				A
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.				

SEKSIJON

TILLEGGS AREAL



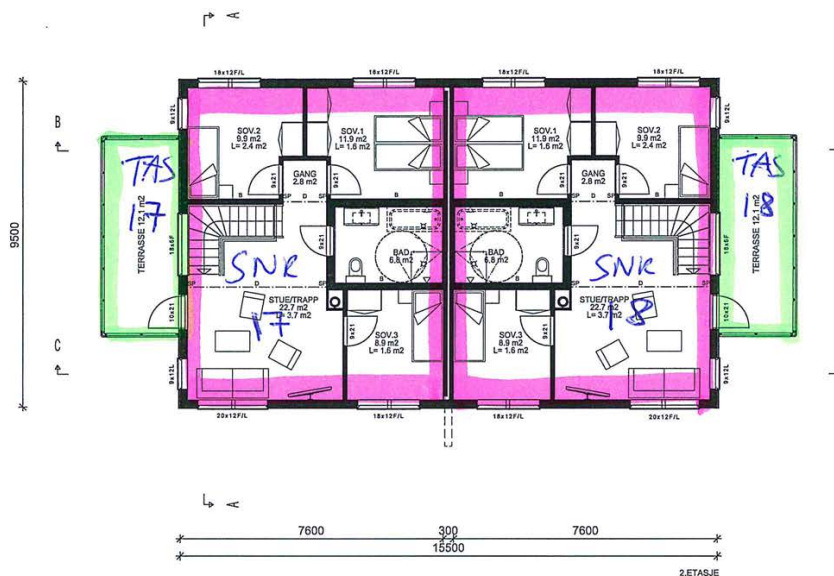
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

B1 HUS 6		BOLIG		SG = SINKERHETSGLASS SP = SØYLEPUNKT SD = SYNLIG DRAGER D = SKJULT DRAGER B = BEREVEGG I = NETTO LYSAREAL L = LUKKEVINDU F = FAST VARM
	BRA-Bygging	BRA-Børnhet	P-Rom	
1. etasje	157.9 m²	67.1 m²	62.6 m²	
2. etasje	137.0 m²	67.1 m²	67.0 m²	
SUM	294.9 m²	134.2 m²	129.6 m²	
BYA =	177 m²			

B	Rev. Adressetildeling.	22.02.2016	M.M.C.	
A	REV, seksjoneringsnummer, ei-skap, himling.	03.06.2015	M.M.C.	I.O.-K.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNAVN:	PLAN 1	DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLER:
TEKSTSVAR:	BLOCK WATNE AS	13.05.2015	M.M.C.	I.O.-K.
BYGGELASS:	ØDEGÅRDVEIEN ASKIM	GRUNNAR:	96	333
PROSJEKTNAMN:	B1 hus 6 nr.34/36	HUETYP:		
 Et selskap i OBOS-konsernet PB 1817 VIK - 0123 ØSLO - TLF: 23 24 00 00	PROSJEKTDNUMMER:	1119507_HUS6	MALESTOKK (STORRELS):	1:100 A3
	ARBEJTER:	BLOCK WATNE AS	TEGN NR:	100
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.				

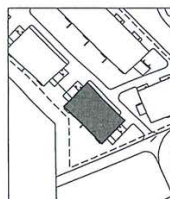
SEKSJON

TILLEGGS AREAL



SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

BYGGMELDINGSTEGNINGER



A	Rev. Adressetildeling.	22.02.2016	M.M.C.	Kontrollert:	
Rev.	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	KONTROLLER:	
TEGNINGSNOMMER	PLAN_2	Dato:	13.05.2015	M.M.C.	I.O.-K.
TILTAKSHVER:	BLOCK WATNE AS	GAR./B.NR.	96	/	333
BYGGER/PLASS:	ØDEGÅRDVEIEN ASKIM	HUSTYPE:			
PROSJEKTNOMMER	B1 hus 6 nr.34/36	WÅLESTOKK (STORRELSSE)	1:100	A3	
 BLOCK WATNE <i>Et selskap i OBOS-konsernet</i>		PROSJEKTNOMMER:	1119507_HUS6		
PS 1119507-010-010 - TEGN 23.14.16		ARBEIDSTEXT:	BLOCK WATNE AS	TEGIL NR.	101
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.				REVISJON	A

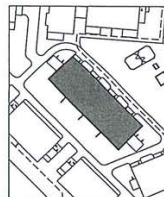
SEKSJON

TILLEGGS AREAL



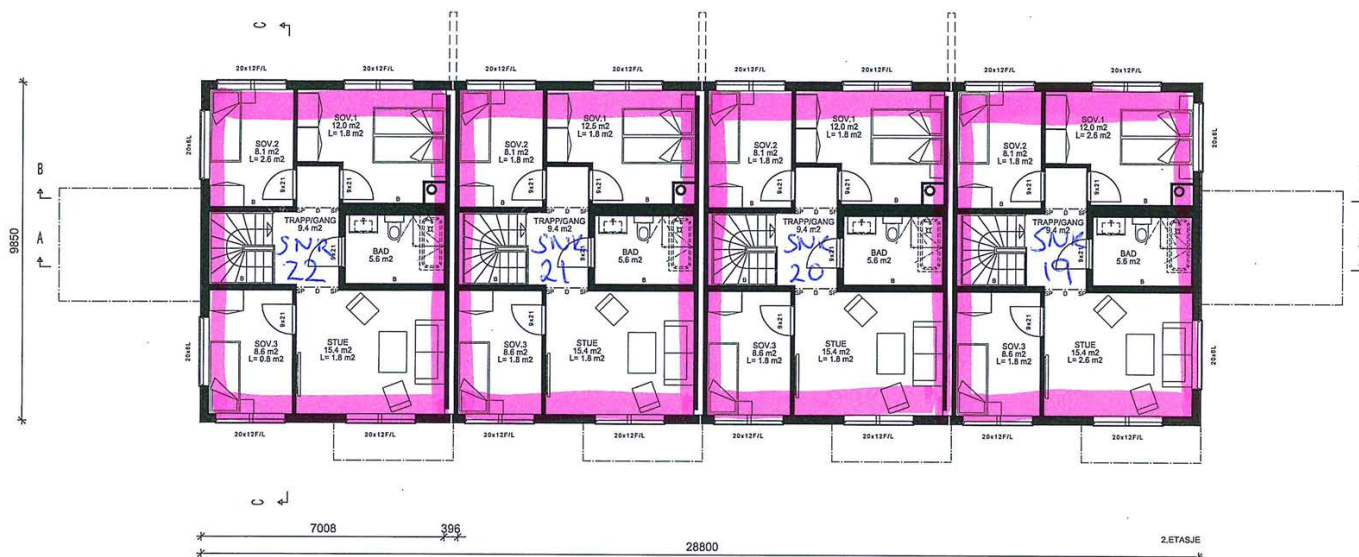
B1 HUS 7	BOLIG			SG = SKIKKERHETSGLASS SP = SPYLEPUNKT SD = SYNLIG DRAGER D = SKJULT DRAGER B = BIEREVEGG I = NETTO LYBAREAL L = LUKEVINDU F = FAST KARM
	BRA-Bygning	BRA-Boenhet	P-Rom	
1.ETASJE	298.7 m ²	64.1 m ²	59.4 m ²	
2.ETASJE	267.7 m ²	64.1 m ²	63.4 m ²	
SUM	566.4 m ²	128.2 m ²	122.8 m ²	
BYA =	314 m ²			

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



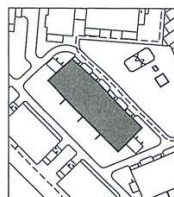
B	Rev. Adressetildeling.	22.02.2016	M.M.C.	
A	Rev. målestilling, el-skap, seksjoneringsnummer, påføring kjøk...	03.06.2015	M.M.C.	I.O.-K.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNOMMER:	PLAN_1	DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TLTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	13.05.2015	M.M.C.	I.O.-K.
BYGGELASS:	ØDEGÅRDVEIEN ASKIM	GJØRBEAR:	96	333
PROSJEKTNOMMER:	B1 hus 7 nr.38/40/42/44	HUSTYPE:		
		MÅLESTOKK (STØRRELSE):	1:100	A3
		TEGLAR:	100	REVISJON
		ARHITEKT:	BLOCK WATNE AS	B
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.				

SEKSSON



SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



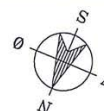
B	Rev. Innlegnet 80 cm vask på bad. Vask og toalet er flyttet m...	13.05.2016	M.M.C.	
A	Rev. Adresseutdeling.	22.02.2016	M.M.C.	
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNAVN:	PLAN_2	DAT:	TEGNET AV:	KONTROLLETT:
TEKSTSHAVER:	BLOCK WATNE AS	13.05.2015	M.M.C.	I.O.K.
BROSJYR:	ØDEGÅRDVEIEN ASKIM	ENKELTBLAD:	96	/ 333
PROSJEKTNAMN:	B1 hus 7 nr.38/40/42/44	HUSSTYPE:		
		MÅLSTOKK (STØRRELSSE):	1:100	A3
		TEGLAR:	101	REVISJON:
				B

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1817 VÅGA • 0123 OSLO • Tlf: 22 24 60 00

PROSJEKTNAMN: 1119508_HUS7
ARBEITER: BLOCK WATNE AS

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

TILLEGGSAREAL



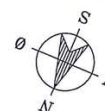
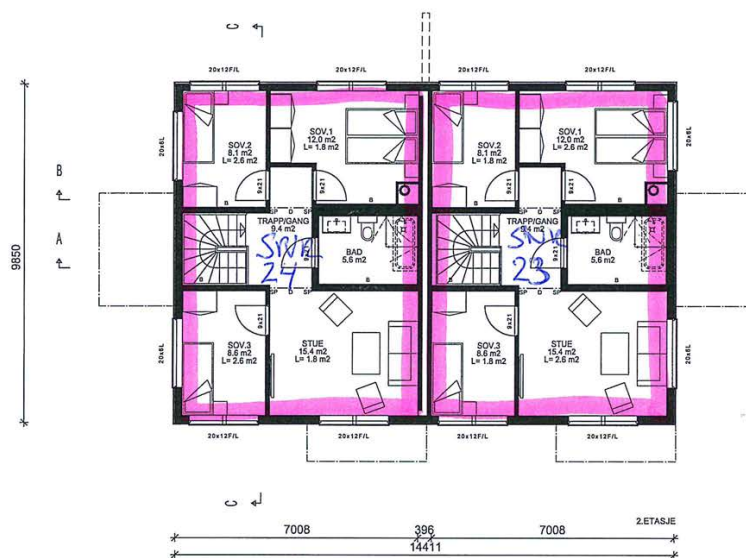
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

B1 HUS 8		BOLIG		
	BRA-Bygning	BRA-Beenhet	P-Rom	
1.ETASJE	147,5 m2	64,1 m2	59,4 m2	
2.ETASJE	132,0 m2	64,1 m2	63,4 m2	
SUM	279,5 m2	128,2 m2	122,8 m2	
BYA =	164 m2			

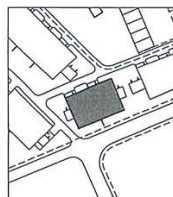
SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSBAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

C	Rev. Adressutstilling.	22.02.2016	M.M.C.C.	
	Rev. Hus hoved, Inngangstrinn ved inngang.	13.11.2016	M.M.C.C.	I.O.-K.
	A Rev. m/åstening, et-skap, seksjoneringsnummer, påføring klok...	03.06.16	M.M.C.C.	I.O.-K.
	Rev: Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNUMMER:	PLAN_1	DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAKSHVER:	BLOCK WATNE AS	13.05.2015	M.M.C.C.	I.O.-K.
BYGGEREKLASS:	ØDEGÅRDVEIEN ASKIM	G.NR.BNR	96	/ 333
PROSJEKTNUMMER:	B1 hus 8 nr.46/48	MÅSTYPE:	MÅLESTØTTE (STORRELSE):	
 BLOCK WATNE <i>et selskap i OBOS-Anerkjent</i> PB 1047 0457 OSLO TLF. 22 34 14 00	PROSJEKTNUMMER:	1119509_HUS8	1:100	A3
	ARBEITSTEXT:	BLOCK WATNE AS	TEKNIK NR.	100
			REVISJON:	C
	TEGNINGEN MÅ HYKKEN HET I ELDER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.			

SEKSJON



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

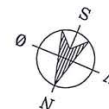


B	Rev. Innlagt 80 cm vask på bad. Vask og toilet flyttet mot...	13.05.2016	M.M.C.	
A	Rev. Adressetildeling.	22.02.2016	M.M.C.	
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSØVER:	PLAN 2	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEKSTSVAR:	BLOCK WATNE AS	13.05.2015	M.M.C.	I.O.-K.
BYGGEPÅS:	ØDEGÅRDVEIEN ASKIM	ENR&NR:	96 / 333	
PROSJEKTNØR:	B1 hus 8 nr.46/48	HUSTYPE:		
		MALESTOKK (STØRRELSE):	1:100	A3
		TEGN. NR.	101	REVISJON
				B
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.				

ERHETSGLOSS
.EPUNKT
.JG DRAGER
.T DRAGER
VEGG
LYSBAREAL
VINDU
GARM

SEKSJON

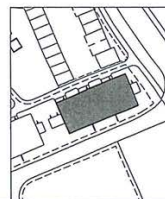
TILLEGGS AREAL



B1 HUS 9			
BOLIG			
	BRA-Bygning	BRA-Boenhet	P-Rom
1.ETASJE	223.4 m ²	64.1 m ²	59.4 m ²
2.ETASJE	199.8 m ²	64.1 m ²	63.4 m ²
SUM	423.2 m ²	128.2 m ²	122.8 m ²
BYA =	245 m ²		

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



C	Rev. Adressetildeling.	22.02.2016	M.M.C.	
B	Rev. Hus hevet, inntegnet trinn ved inngang.	13.11.2015	M.M.C.	I.O.-K.
A	Rev. målsetting, ei-skaip, seksjoneringsnummer, påføring kjøk...	03.06.2015	M.M.C.	I.O.-K.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNAVN:	PLAN_1	DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TLTAKSHVER:	BLOCK WATNE AS	13.05.2015	M.M.C.	I.O.-K.
BYGGEPASS:	ØDEGÅRDVEIEN ASKIM	GNR/BNR:	96 / 333	
PROSJEKTNAMN:	B1 hus 9 nr.50/52/54	PLUSTYPE:		
		MALESTOKK (STORRELS)	1:100	A3
		TEGNER:	100	REVISJON
				C



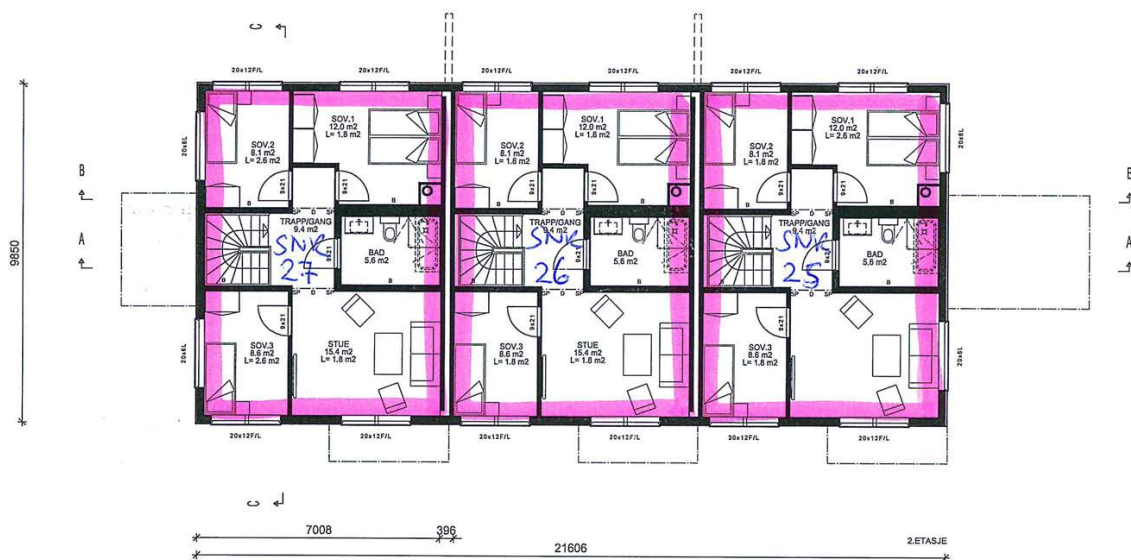
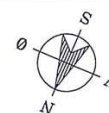
Block Watne AS

Et selskap i OBOS-konsernet

PR 1817 VISA - 0123 0510 - TLF. 23 34 40 00

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

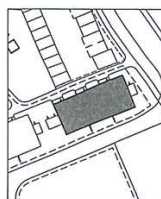
SEKSDON



SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINNU
F = FAST KARM



BYGGEMELDINGSTEGNINGER



B	Rev. Inntegnet 80 cm vask på bad. Vask og toalett flyttet mot ...	13.05.2016	M.M.C.	
A	Rev. Adresseutdeling.	22.02.2016	M.M.C.	
Rev.	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNERNAVN:	PLAN 2	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEKSTSHVUR:	BLOCK WATNE AS	13.05.2015	M.M.C.	I.O.K.
BYGGKLASSE:	ØDEGÅRDVEIEN ASKIM	ENHETENR:	96	333
PROSJEKTNAMN:	B1 hus 9 nr.50/52/54	HUSSTYPE:		
		VALLESTOKK (STØRRELSSE):	1:100	A3
		TEGNERNR:	101	REVISJON
				B

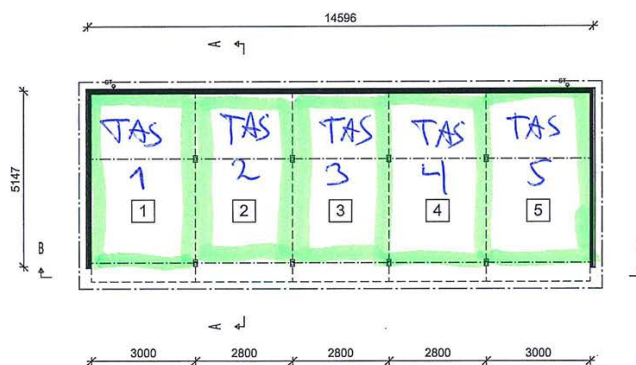
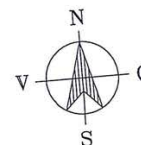
BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1811 VÅGÅ - 0123 OSLO - TLF: 23 24 68 80

PROSJEKTNAMN:
1119510_HUS9

ARBEIDSTITTEL:
BLOCK WATNE AS

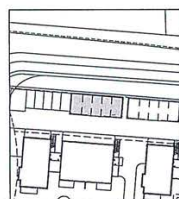
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELETT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

TILLEGGSAREAL



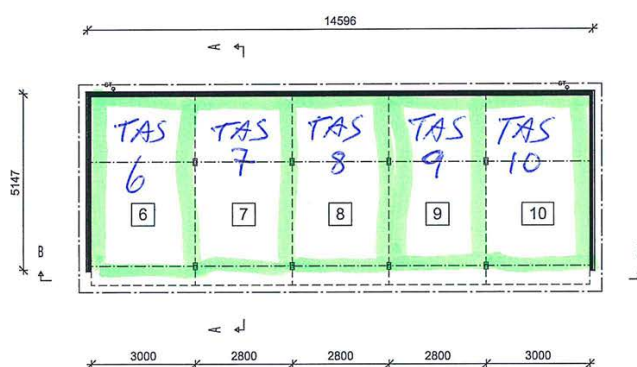
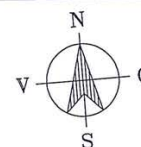
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

B1	SG = SIKKERHETSGLASS
CARPORT	SP = SØYLEPUNKT
	SD = STYLVIG DRAGER
	D = SKULT DRAGER
1.ETG.	B = BEREVEGG
	I = NETTO LYSAREAL
	L = LUKKEVINDU
BYA =	F = FAST KARM
	69.9 m ²
	77 m ²



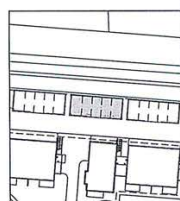
A	REV. sekejoneringsnummer carport.	02.02.2015	M.M.C.	LO-K.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSBIVAN	PLAN_1	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TLTAKSHVER	BLOCK WATNE AS	18.05.2015	M.M.C.	I.O-K.
BYGGEPLASS:	ØDEGÅRD PARK ASKIM	ENR.BNR.	96	272
PROSJEKTNV.	B1 CARPORT 1	MÅSTYPE:		
		MÅLESTOKK (STORRELSE):	1:100	A3
		TEGN. NR.	100	REVISJON
				A

TILLEGGSAREAL



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

B1	SG = SIKKERHETSGLASS
CARPORT	SP = SØYLEPUNKT
	SD = SYNLIG DRAGER
	D = SKJULT DRAGER
I. ETG.	9 = INNERSVEGG
	I = NETTO LYSAREAL
	L = LUKKEVINDU
BYA =	F = FAST KARM
	77 m2



A	REV. seksjoneringsnummer carport.	02.05.2015	M.M.C.	I.O.-K.
Rev.	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNUMMER:	PLAN_1	DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
UTLANSØYER:	BLOCK WATNE AS	18.05.2015	M.M.C.	I.O.-K.
BYGGEPLASS:	ØDEGÅRD PARK ASKIM	GNR./BNR:	96 / 272	
PROSJEKTNAMN:	B1 CARPORT 2	HUSSTYPE:		
		MALESTOKK (STORRELES):	1:100	A3
		PROSJEKTNUMMER:	1119501_B1_CAR2	
		ARVITET:	BLOCK WATNE AS	
		TEGN.NR.	100	REVISJON
				A



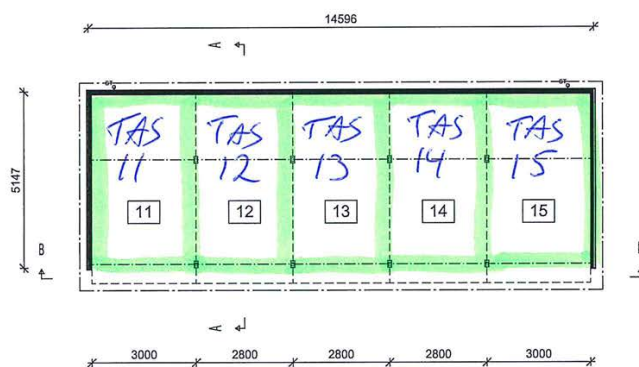
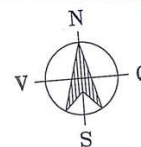
Block Watne

Et selskap i OBOS-konsernet

PR 1817 VISA - 0123 OSLO - TLF: 22 24 60 00

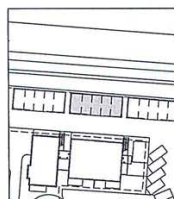
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

TILLEGGS AREAL



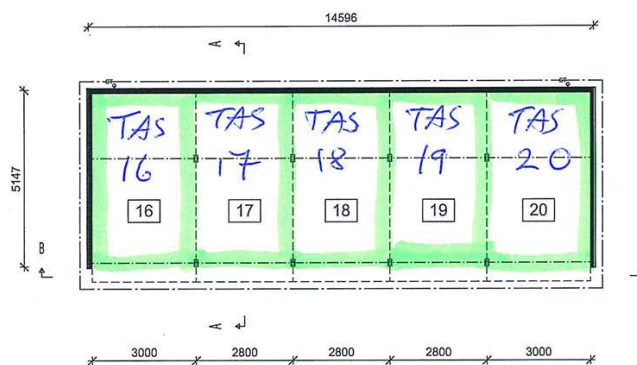
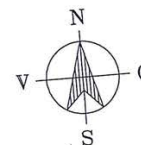
BYGGMELDINGSTEGNINGER

B1	SG = SIKKERHETSGLASS
CARPORT	SP = SØYLEPUNKT
	SD = SYNLIG DRAGER
	D = SKJULT DRAGER
	S = BAKREVEGG
I.ETG.	I = NETTO LYSAREAL
	L = LUKKEVINDU
BYA =	F = FAST KARM
	77 m2

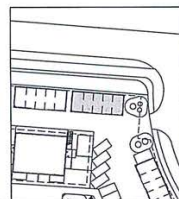


A	REV. seksjoneringsnummer carport.	02.06.2015	M.M.C.	I.O.-K.
Rev.	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSVÅR:	PLAN_1	18.05.2015	M.M.C.	I.O.-K.
TLTANSVØR:	BLOCK WATNE AS	GMR.NR.	96 / 272	
BYGGEPLASS:	ØDEGÅRD PARK ASKIM	HUSTYPE:		
PROSJEKTNAMN:	B1 CARPORT 3	VALESTØKK (STORRELS):	1:100	A3
	PROSJEKTNUMMER:	1119501_B1_CAR3	TEGN.NR.	100
	AVTET:	BLOCK WATNE AS	REVISJON	A
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.				

TILLEGGSS AREAL



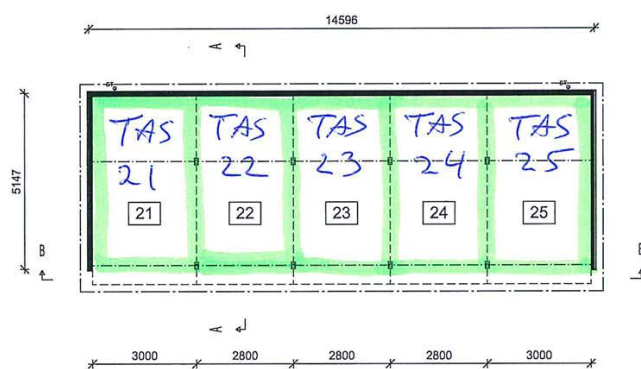
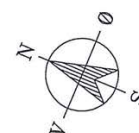
BYGGEMELDINGSTEGNINGER



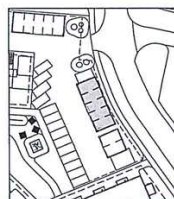
A	REV. skjøtteningsnummer carport.	02.06.2015	M.M.C.	I.O.K.
	Rev: Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNAVN: PLAN_1		Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TILAKSØYER: BLOCK WATNE AS		18.05.2015	M.M.C.	I.O.K.
BYGGELASS: ØDEGÅRD PARK ASKIM		GR.BAR.	96	272
PROSJEKTNAMN: B1 CARPORT 4		PROSJEKTNUMMER:	1119501_B1_CAR4	MÅLSTOKK (1:100)
BLOCK WATNE		AVTAKT:	100	REVISJON
Et selskap i OBOS-konsernet		TEGN. NR.	100	A
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.				

B1	SG = SIKKERHETSGLASS
CARPORT	SP = SØYLEPUNKT
	SD = SYNLIG DRAGER
	D = SKJULT DRAGER
1.ETG.	B = BÆREVEGG
	I = NETTO LYSAREAL
	L = LUKKERVINDU
BYA =	F = FAST KARM
	77 m2

TILLEGGS AKREAL



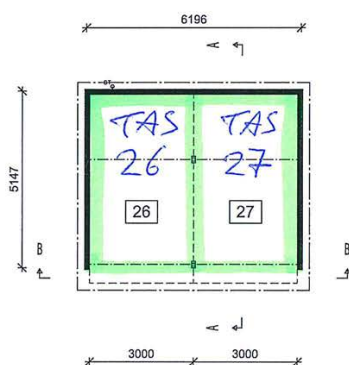
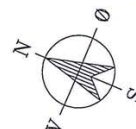
BYGGEMELDINGSTEGNINGER



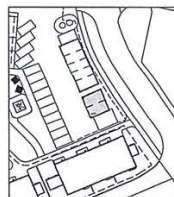
A	REV. seksjoneringsnummer carport	02.06.2015	M.M.C.	I.O.-K.
Rev.	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNOM:	PLAN_1	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TILTAKSNAVN:	BLOCK WATNE AS	18.05.2015	M.M.C.	I.O.-K.
BYGGERE:	ØDEGÅRD PARK ASKIM	GRUNNR:	96	272
PROSJEKTNOM:	B1 CARPORT 5	HUSSTY:		
		MÅLSTOKK (STORRELS):	1:100	A3
		TEGILNR:	100	REVISJON:
				A

B1	SG = SIKKERHETSGLASS
CARPORT	SP = SØYLEPUNKT
	SD = SYNLIG DRAGER
	D = SKULT DRAGER
	B = BEREVEGG
I.BTG.	I = NETTO LYSAREAL
	L = LUKKEVINDU
BYA =	F = FAST KARM
	77 m2

TILLEGGSAREAL



BYGGEMELDINGSTEGNINGER



A	REV. seksjoneringsnummer carport.	02.06.2015	M.M.C.	I.O.-K.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSMAK:	PLAN_1	DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TEGNINGSMAK:	BLOCK WATNE AS	18.05.2015	M.M.C.	I.O.-K.
BYGGERE:	ØDEGÅRD PARK ASKIM	GNR/NR:	96 / 272	
PROSJEKTMÅN:	B1 CARPORT 6	HUSTYPE:		
		VÅLESTOKK (STORRELE):	1:100	A3
		TEGN.NR.	100	REVISJON
				A

B1	SG = SIKKERHETSGLASS
CARPORT	SP = SØYLEPUNKT
	SD = SYNLIG DRAGER
	D = SKULT DRAGER
	B = BÆREVEGG
I.ETG.	I = NETTO LYSAREAL
	L = LUKKEVINDU
BYA =	F = FAST VARM
	29.1 m2
	33 m2

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1817 VIK - 0103 ØSLO - TLF: 33 34 60 00

PROSJEKTNUMMER:
1119501_B1_CAR6
ARBEIDET: BLOCK WATNE AS

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



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 grønstruktur, 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 friluftformål (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 underordnede 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.

- 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.
- Dersom reguleringsplaner angir størrelse på minste uteoppholdsareal skal reguleringsplanens krav gjelde.
- 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 vannforsyningsystemene. Bestemmelsene gjelder for nedslagsfeltet til Lyseren og 100 metersonen langs Glomma fra Mørkfoss til Kykkelsrud.

Fellesbestemmelser for sikringssonene rundt drikkevann i Indre Østfold kommune:

- Drikkevannsinteressen skal være overordnet andre interesser innenfor sikringssonen.
- 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 godkjenning før oppstart.
- Ny næringsvirksomhet skal ikke etableres dersom det er fare for forurensning eller forverring av vannkvaliteten. Nye planer må forelegges kommunal drikkevannsmyndighet og vannverkseier for godkjenning.
- 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:

- 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 forurensning 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.*
- Alle planer om arrangementer og aktivitet der det kan være tvil om forurensningsfare, skal forelegges kommunal drikkevannsmyndighet og vannverkseier før aktiviteten kan tiltales. Dette gjelder også når vannkilden er islagt.*
- Ved ombygging og nyanlegg av skogsveier skal hensyn til drikkevann vektlegges.*

I tillegg gjelder følgende bestemmelser:

Sikringssone drikkevann H110_01 LyserenSone 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 godkjenning 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 vannverkens 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 godkjenning 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 godkjenning.
- 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 forurensning 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

Brønnes 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 masseuttak/-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 emballasjen/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 vannverkens 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 Byggeteknisk 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 byggeteknisk 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 høyspenningens 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 landskaphensyn 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 friluftsinnteresser 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 byggeghøyer, 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-spredd 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 m². 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 m² BRA nybygg/tilbygg/påbygg til barnehager, skoler og omsorgsboliger. 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.
- h) Inntil 300 m² 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, trafiksikkerhetstiltak 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*
 - *forskutting 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 m². 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 m² 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 overvannsnett 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 m² BRA, og ved hovedombygging av bygninger 500 m² 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 boenheter 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 parkeringsplass	Sentrumssoner samt blokkbebyggelse utenfor sentrum		Kjede/rekkehusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse	Småhusbebyggelse 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 parkeringsplass	Sentrumssoner samt blokkbebyggelse utenfor sentrum	Kjede/rekkehusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse	Småhusbebyggelse 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:

- Kommunen kan i plan kreve et lavere antall parkeringsplasser, der trafikforholdene tilsier det.
- I parkeringsanlegg skal minimum 5 % av plassene, og aldri færre enn 2 plasser, være reservert for forflytningshemmede. Antallet skal rundes av oppover.
- Ved nybygg i sentrumssonene skal parkering etableres i kjeller.
- 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.
- 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.
- Ved regulering av næringsområder skal behov for ladeinfrastruktur beskrives, og det skal sikres tilstrekkelig og hensiktsmessig ladeinfrastruktur i reguleringsplan.
- 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.
- 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 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.*
- 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:

- Sykkelparkering for beboere skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelsen er kortere enn avstanden mellom bebyggelsen og parkeringsanlegg for bil.
- 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 sykkelvei. 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 fylkesveier 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, Øgderen/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 ivarettatt, i tråd med byggt teknisk 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 CO₂-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 CO₂-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 byggt teknisk 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:

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

- 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.
- For kulturminner som i seg selv eller som del av et kulturmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen verneverdi kan kommunen avslå søknad om rivning.
- 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.
- 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 ivarettatt 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 byggegropen 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 *Massedepoier bør lokaliseres til tidligere eller eksisterende masseuttak.*
- iii *Med massedepoier 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 ferdelsen.
- 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 trafikktegnninger.
 - 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 kollektivtrafikk-løsninger som er tilgjengelig. Det menes også en beskrivelse av hvilke veiløsninger som vil gi trafiksikker 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 m²) 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 m² pr plass.

5.2.3 Høyder

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

- Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
- 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.
- Gesimshøyde for ark/takopplett/altan tillates inntil 8,0 meter innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate, og skal underordnes byggets mønehøyde.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- 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:

- 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.
- 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:

- Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- 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)

- 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 regnes som uteoppholdsarealer:
 - Felles eller private uteoppholdsarealer og hager
 - Ikke overdekkede balkonger, verandaer og (tak)terrasser
 - Regnbed og mindre vannflater
- d) Følgende areal kan ikke regnes 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 boligens inngang og ha trafiksikker 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/sykelbane/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 dB(A). 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 trafiksikker 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 tilfredsstillende 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.

Eksponeerte 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 etasje (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:

- Skala/typologi i områdene skal være Småbyskala+, 4-6 etasjer*
- Gatetverrsnitt, som består av gatebredde, vegg høyde og etasjehøyde, skal vise god by- og bokvalitet og økt attraktivitet i sentrumsområdene.*
- Inntrukket 5./6. etasje skal gi liten fjernvirkning fra gateplan.*
- 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.*
- For boliger i 1. etasje bør det tilrettelegges for en skjermingssone mellom bolig og offentlig byrom på min 0,5 - 1,0 m.*
- 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 etasje) 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 Utnyttning

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 områdene. 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 m² 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 trafiksikker 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, relativt 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 sjanse 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 Jåren 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 m² 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:

- Områdene Brødremoen og Østreng kan benyttes til næring og andre typer bygge- og anleggstiltak. Kulturminner i området skal hensyntas.*
- 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.*
- Omfanget av næringsvirksomhet, rekkefølgebestemmelser og avbøtende tiltak på området samt betydningen av begrepet «samfunnsnyttig formål», må avklares reguleringsplanarbeidet.*
- 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 bilsporerelatert 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 tomte.
- 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 tomte, 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 riving 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, leegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Unntak fra forbudet kan gjøres der gjerder er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn, og leegger 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 grønnsstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

- a) Grønnsstruktur 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 grønnsstrukturen 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 friluftsinnteresser.

§ 5.11 Bestemmelser til landbruk- natur- og friluftsmål (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 friluftslivsinteresser.
- b) Mindre tilretteleggingstiltak for naturmangfold og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke berører dyrket mark eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.
- 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 friluftslivsinteresser.
- 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 ivaretagelse 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 tillatt. Arealer 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, etterreformatoriske 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 m³ 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 bruke eksisterende bygning på eiendommen.
- d) Tillatt grad av utnyttning settes til 30 % BYA, men maksimalt 650 m² BYA.
- e) Tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse er tillatt. Det tillates 2 mindre frittliggende garasjer/uthus med totalt inntil 80 m² BYA med 6 og 4 meter maksimal møne- og gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.
- f) Det medregnes 2 biloppstillingsplasser på 18 m² 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 uteoppholdsaktiviteter

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.1 og 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, Hobøelva, 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.*



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Ødegårdveien 24
1832 ASKIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Madelene Hidalgo Nilsen

Telefon: 988 15 429
E-post: madelene.hidalgo.nilsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre