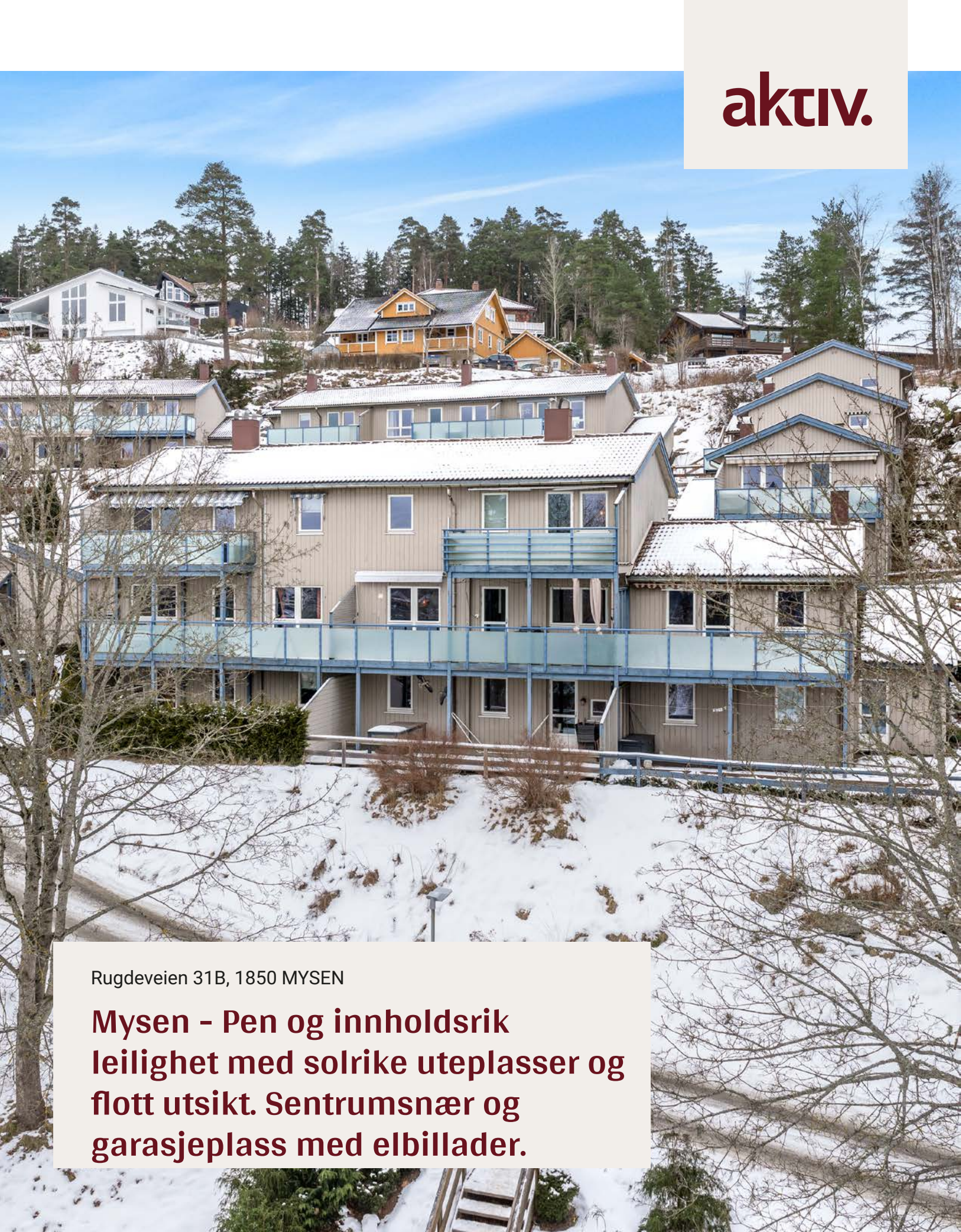




aktiv.

Rugdeveien 31B, 1850 MYSEN

Mysen - Pen og innholdsrik leilighet med solrike uteplasser og flott utsikt. Sentrumsnær og garasjeplass med elbillader.



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Skullerud

Mobil 924 89 055

E-post tommy.skullerud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1850 MYSEN. TLF. 69 89 91 57



Eiendomsmegler MNEF

Anne Sølvskuudt

Mobil 958 40 640

E-post anne.solvskuudt@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1850 MYSEN

Pen og innholdsrik leilighet med solrike uteplasser og flott utsikt.

Velkommen til denne flotte borettslagsleiligheten over to plan i Rugdeveien 31B, Mysen. Beliggende i et rolig og familievennlig område, tilbyr denne boligen nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Området er ideelt for familier med gode turmuligheter og offentlig transport innen kort avstand.

Leiligheten, oppført i 1984, har et bruksareal på 109 m². I første etasje finner du entré, stue med trapp, kjøkken og bad. Underetasjen har tre soverom, bad og flere boder. Boligen har en veranda på 15 m² og terrasser på 11 m² og 32 m², perfekt for utendørs avslapning. Det er også en utvendig bod på 5 m² og en parkeringsplass med elbillader i kjeller.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 450 000,-	Tomtstr.:	19257.5 kvm
Fellesgjeld:	Kr 112 357,-	Soverom:	3
Omkostn.:	Kr 1 390,-	Antall rom:	4
Total ink omk.:	Kr 2 563 747,-	Gnr./bnr.	Gnr. 157, bnr. 213
Felleskostn.:	Kr 9 553,-	Andelsnr.:	70
Selger:	Lena Merethe Hågensen	Oppdragsnr.:	1113250179
Salgsobjekt:	Andelsleilighet		
Eierform:	Andel		
Byggeår:	1985		
BRA-i/BRA Total	104/109 kvm		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Nabolagsprofil	197
Budskjema	205

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 104 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 109 kvm

TBA: 58 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 52 kvm Gang m/trapp, bod (under trapp), bad, 2 boder og 3 soverom

1. etasje

BRA-i: 52 kvm Entré, bad, kjøkken og stue m/trapp

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

Underetasje

32 kvm Terrasse- og balkongareal

1. etasje

26 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

19257.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er en felles, romslig og opparbeidet borettslagstomt beliggende i et etablert boligområde. Arealet er variert utformet med både bebygde flater, interne adkomstsoner og grønne utearealer. Terrenget er skrånende og tilpasset bebyggelsen, med gode høydeforskjeller som gir naturlig avgrensning mellom bygninger, uteoppholdsarealer og kjørearealer. Uteområdene fremstår som velholdte og funksjonelle, med plenarealer, busker, trær og beplantning som gir et grønt og trivelig preg. Det er etablert flere felles uteoppholdsarealer, herunder leke- og aktivitetsområder, som bidrar til gode rekreasjonsmuligheter for beboerne. Gangveier

og interne adkomster er tydelig definert og gir trygg ferdsel mellom boligene. Borettslaget disponerer også felles parkeringsløsning i kjeller, hvor andelen disponerer en parkeringsplass med elbillader. Garasjeanlegget er oppført i betong og fremstår som funksjonelt for formålet.

Beliggenhet

Rugdeveien 31B ligger i et veletablert boligområde i Mysen, et sentralt tettsted i Indre Østfold kommune. Området er kjent for sin rolige og familievennlige atmosfære, med et variert utvalg av eneboliger, rekkehus og leiligheter. Det er nærhet til grøntarealer og lokale servicetilbud, noe som gjør det ideelt for familier med barn og godt voksne.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med umiddelbar nærhet til dagligvarebutikker som Rema 1000 og Kiwi, som ligger henholdsvis 6 og 10 minutters gange unna. Det er også kort avstand til skoler og barnehager, med Mysen skole kun 8 minutters gange unna og Espira Opsahl barnehage 4 minutters gange fra eiendommen.

For de som er glad i friluftsliv, er det gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, vurdert til 89/100. Det finnes også idretts- og rekreasjonsområder som Mini Ekeberg fotballbane, bare 7 minutters gange fra eiendommen.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig, med Trykkeriet bussholdeplass 10 minutters gange unna og Mysen stasjon 18 minutters gange fra eiendommen. Dette gir enkel adkomst til omkringliggende tettsteder og øvrige deler av regionen. Vegnettet rundt eiendommen gir også enkel tilgang til riksvei- og fylkesveinett for transport med bil.

Mysen sentrum er lett tilgjengelig til fots eller med kort bilreise, og her finnes et bredt tilbud av butikker, kafeer, serveringssteder og offentlige tjenester, noe som gjør området svært praktisk og attraktivt for beboerne.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Mysen

Bygningssakkyndig

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er oppført i 1984 og er representativt for boligbebyggelsen fra denne perioden, med funksjonalitet og rasjonelle konstruksjonsløsninger. Bygningsvolumene er enkle og tilpasset terrenget, med vekt på gode planløsninger og praktiske utearealer.

Fundamenteringen består av en betongsåle med grunnmur i betong fra byggeåret. Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert.

Grunnmuren er utført i betong. Drenering og fuktsikring er fra byggeåret, og nedløp er ført ned i rør i grunnen med et ukjent videre rørsystem.

Ytterveggene over grunnmuren består av lette bindingsverksvegger i tre, kledd med stående trekledning fra byggeåret.

Bygningen har et saltak med en takkonstruksjon av takstoler i tre. Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra byggeåret.

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag, og boligen har et støpt betonggulv på grunn.

Boligen er utstyrt med malte trevinduer med både 2- og 3-lags glass fra 2017 og 1984. Ytterdøren er en malt dør med glassfelt. I tillegg finnes en balkongdør i tre med 3-lags glass i stuen og en balkongdør i tre med 2-lags glass i underetasjen, begge fra 2017.

Ved inngangspartiet og i underetasjen er det etablert terrasser i tre, utført med trykkimpregnerte terrassebord. I første etasje er det en veranda i trekonstruksjon med PVC-heller på dekket og rekkverk i stål og glass. Terrassen i underetasjen er delvis overbygd av verandaen over, og det er også oppført et eiendomsavgrensende gjerde i trykkimpregnerte materialer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det er avvik:

- Renner og nedløp viser tegn til manglende vedlikehold.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp i underetasjen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Vinduer mangler vannbrett over vinduene.
- Karmene i de eldste vinduene er slitte, og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er avvik:

Terrasser var delvis snødekt ved befaringen. På de områdene som lot seg kontrollere, ble det observert værslitt og oppsprukket dekke.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er avvik:

- Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker.
- Fliser i entréen mangler fugemasse.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er 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.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er avvik:

Basert på alder på drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren vurderes denne konstruksjonen å ha økt risiko for fuktproblematikk, selv om det ikke ble observert synlige skader ved befaringen. Platene på veggene fungerer som en dampspærre, noe som kan føre til at eventuell fuktighet innestenges i konstruksjonen. Dette kan øke risikoen for skjulte fuktskader, da en dampspærre hindrer fukt i å fordampe ut av veggen og dermed kan skape et miljø som fremmer mugg- og råteskader over tid.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er avvik:

Nedre del av baderomsdøren i underetasjen viser tegn til svelling.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Det er avvik:

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

- Det er irr på rør. Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er avvik:

- Bereder er plassert i rom uten sluk. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Det er avvik:

- Terrengtet har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.

- Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 3, knyttet til overvannsproblematikk.

- Våtrom - 1.etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er avvik:

- I dusjsonen er det påvist en sprekk i belegget, hvor skaden er forsøkt utbedret med gjennomiktig silikon.

- Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk i forhold til kravene i forskriften på byggetidspunktet.

- Våtrom - 1.etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - 1.etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Overflatene har normal bruksslitasje med mindre hakk og merker. Dette vurderes å være av begrenset omfang, og avviket anses som et resultat av alder og bruk.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: - Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige i 1.etasje. For lettklinker eller rehab pipe kreves minimum to synlige sider, mens piper oppført i teglstein skal ha fire synlige sider. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler pipens overflate.

- Våtrom - 1.etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: - I dusjsonen er det påvist en sprekk i belegget som fungerer som tettesjikt på badet. Skaden er forsøkt utbedret med gjennomsliktig silikon.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for slukløsningen.

- Våtrom - Underetasje > Bad - Generell
Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har fuktskader på overflater. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

- Våtrom - Underetasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: • Det er registrert symptom på fuktskader.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: var noe vedr badet i første etasje, men har ingenting rundt lekkasje der i dag

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: tidligere eier vedr oppussing av badet i første etasje. Jeg har ikke gjort noen arbeider i boligen selv

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: i garasje

Kommentar fra selger: Askim & mysen rør har spylt avløp på kjøkkenet juni 2025. Bad

nede må oppgraderes

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 52 kvm: Entré, bad, kjøkken og stue m/trapp

BRA-e 5 kvm: Utvendig bod

TBA 26 kvm: Terasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 52 kvm: Gang m/trapp, bod (under trapp), bad, 2 boder og 3 soverom

TBA 32 kvm: Terasse og balkongareal

Standard

Bad 1. etasje:

Modernisert bad fra 2021 med baderomsplater på vegger og vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Himlingen består av malte gipsplater. Badet er utstyrt med en sort høyglans servantseksjon med skuffer og tilhørende blandebeholder, speil, gulvstående toalett og dusjhjørne med fast glassvegg og glassdør. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon gjennom en ventil i himlingen og tilluft via spalte under døren.

Bad underetasje:

Bad i underetasjen fra byggeåret med våtromstapet på vegger og vinylbelegg på gulv. Himlingen består av furupanel. Rommet er utstyrt med en veggmontert servant, plassbygde hyller, gulvstående toalett og en dusjsone med dusjforheng. Oppvarming via frittstående oljeovn og en ståleovn på vegg. Rommet har naturlig ventilasjon gjennom en ventil i himlingen. Det er registrert høye fuktverdier i våtsonen.

Innvendige overflater:

Gulv: Flislagt entré med fliser av type kvarts kompositt eller granitt, trestavs parkett, laminat og vegg til vegg teppe. Det mangler fugemasse i fliser i entréen.

Vegger: Malte flater, tapet og panel.

Himling: Malte gipsplater, trepanel og himlingsplater.

Overflatene har stedvis hakk og merker.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør i kobber fra byggeåret. Berederen har nye rør i plast. Det er irr på rør. Stoppekranen er plassert i bod i underetasjen.

- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør i plast fra byggeåret. Stakeluke er plassert i bod i underetasjen.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduene.

- Oppvarming: Boligens oppvarming består av en vedovn i underetasje, varmekabler på bad, og for øvrig elektrisk oppvarming med panelovner.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2005 er plassert i bod i

underetasjen. Rommet har ikke sluk.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med skrusikringer og ujordede stikkontakter fra byggeåret er plassert i entréen. Hovedsikring på 63 A og 8 kurser.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Kjøkkenventilator er montert over platetoppen med avtrekk ut, fra 2023

2021:

- Oppgradert bad i 1.etasje fra 2021.

2017:

- Boligen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass fra 2017
- Boligen har en malt ytterdør med glassfelt, i tillegg til en balkongdør i tre med 3-lags glass i stuen, og en balkongdør i tre med 2-lags glass på soverommet i underetasjen, alle fra 2017.

2005:

- Boligen er utstyrt med et klassisk kjøkken med hvitevarer og kjøkkenkrok fra 2005.

Parkering

Garasjeplass med elbillader i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA

gjensidige, polisenummer 85000506

Diverse

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

- Help forsikring

- Fremtind
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner, vedovn og varmekabler på bad.

Energimerke

Ikke angitt

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.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 450 000

Omkostninger kjøper

2 450 000 (Prisantydning)

112 357 (Andel av fellesgjeld)

2 562 357 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for

boligeiere)

2 563 747 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 572 647 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 575 447 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Innmelding/tegning av andel i BORI kr 650.

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

- Totalbeløp felleskostnader: 9 553 kr i måneden

- Felleskostnader: 7 778 kr i måneden

- Stipulerte avdrag: 1 208 kr i måneden

- Stipulerte renter: 567 kr i måneden

- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene inkluderer bl.a. kommunale avgifter, vedlikehold, forsikring på hus,

forretningsfører, nedbetaling av fellesgjeld.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 553

Andel Fellesgjeld

Kr 112 357

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.08.2025

Andel fellesformue

Kr 125 938

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Rugdeveien Borettslag

Organisasjonsnummer

953522055

Andelsnummer

70

Om borettslaget

RUGDEVEIEN BORETTSLAG er et borettslag i Indre Østfold kommune. Borettslaget består av 71 andelsboliger. Organisasjonsnummeret er 953522055, og forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget har 9 boder til utleie. Disse følger ikke leilighetene ved salg.

Borettslaget har en grillhytte som kan benyttes av alle, samt en hundegård på nedsiden av gjesteparkeringen.

Vedtatte saker:

- Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.
- Alle henvendelser til styret skal besvares saklig innen 1 måned. Skriftlige

henvendelser besvares skriftlig.

- På grunn av manglende økning i tidligere år, har styret sett seg nødt til høyere økninger i opplyste periode. Saken tas til orientering.
- I prosjekter som faller inn under planmessig vedlikehold, fatter generalforsamlingen endelig vedtak på bakgrunn av kostnadsoverslag.
- Uten hensyn til glasstype kan beboere for egen regning endre størrelse på verandafronter så lenge endringen ligger innenfor bygningsforskriftene, Tek 17. (Max spalte under glass 10 cm, max spalte over glass 25 cm.)
- Borettslaget har ansvar for reparasjon og utskifting på samtlige verandaer i borettslaget.
- Så snart det kan utføres, skal utvendig treverk overflatebehandles.

Pågående saker:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Henvendelser fra beboerne
- Husordensregler
- Elbil lading
- Ny vaktmester
- Budsjettert vedlikehold ble ikke gjennomført i 2024, men er planlagt gjennomført i 2025.
- Det planlegges reparasjon av verandaer i blokkene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: , BOLIGBANKEN ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 31-08-2025: 5.90% pa.
Antall terminer til innfrielse: 76
Saldo per 31-08-2025: kr 5990036
Andel av saldo: kr 112357
(siste termin 30-12-2031)
rente
IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Selskapet er medlem av sikringsordningen. Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av

borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -1 227 000,-

Årsresultat for 2024: 2 819 526,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Borettslaget har ansvar for reparasjon og utskifting på samtlige verandaer i borettslaget.

Så snart det kan utføres, skal utvendig treverk overflatebehandles.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Sak fra Hilde Brekke: Månedlige felleskostnader (Forslag om å ta opp ytterligere lån i stedet for at de månedlige felleskostnadene økes).

Sak fra Rolf Svendsen: Langsiktig vedlikehold (Forslag om at generalforsamlingen fatter vedtak om planmessig vedlikehold på bakgrunn av kostnadsoverslag).

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Ved husdyrhold kreves styrets samtykke. Den som holder husdyr, må sørge for at husdyrene ikke sjenerer naboene. Gjentatte klager vil føre til forføyninger og i verste fall vil husdyrene da måtte fjernes. Hunder holdes i bånd ute i fellesområdet.

Kommende eiere av husdyr må søke borettslagets styre. Borettslaget har en

hundegård på nedsiden av gjesteparkeringen. Hundeeiere skal fjerne ekskrementer etter egen hund.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Vedlikehold av varmtvannsbereder er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Dugnad

Andelseiere plikter å delta i de felles tiltak styret til enhver tid bestemmer.

Snørydding m.v. av stikkveier ved rekke og trappehus ordnes av hver enkelt borettsshaver.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 157, bruksnummer 213 i Indre Østfold kommune. Andelsnr. 70 i

Rugdeveien Borettslag med orgnr. 953522055

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/157/213:

25.08.1983 - Dokumentnr: 5711 - Erklæring/avtale

Diverse servitutter

03.03.1983 - Dokumentnr: 1503 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:157 Bnr:87

01.01.2020 - Dokumentnr: 1870646 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0125 Gnr:57 Bnr:213

01.01.2024 - Dokumentnr: 883533 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:157 Bnr:213

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Kommunal vannforsyning

Tilknytning avløp: Kommunalt avløp via slamavskiller

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Opsahlåsen (plan-ID 012519810001), som regulerer hoveddelen av eiendommen til boliger og felles avkjørsel. Eiendommen er også berørt av reguleringsplanene Opsahlåsen/T2-L26 (plan-ID 012520000002) for boligformål og Høgli (plan-ID 012520180005) for friområde.. 29.04.1981

Følger Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, ikrafttredelse 06.02.2024. I kommuneplanen er 18 668 kvm av eiendommen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B, og 589 kvm er avsatt til Friområde, Nåværende med områdenavn FRI.

Det er ikke registrert reguleringsplaner under arbeid som berører eiendommen.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

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. 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.

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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. I tillegg er det avtalt at oppdrags giver skal dekke

tilretteleggingsgebyr kr 4 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger per stk kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 50 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tommy Skullerud
Eiendomsmegler MNEF
tommy.skullerud@aktiv.no
Tlf: 924 89 055

Ansvarlig megler bistås av

Anne Sølvsrudt
Eiendomsmegler MNEF
anne.solvsrudt@aktiv.no
Tlf: 958 40 640

Oppdragstaker

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 933970485
Storgata 2, 1850 MYSEN

Salgsoppgavedato

10.02.2026







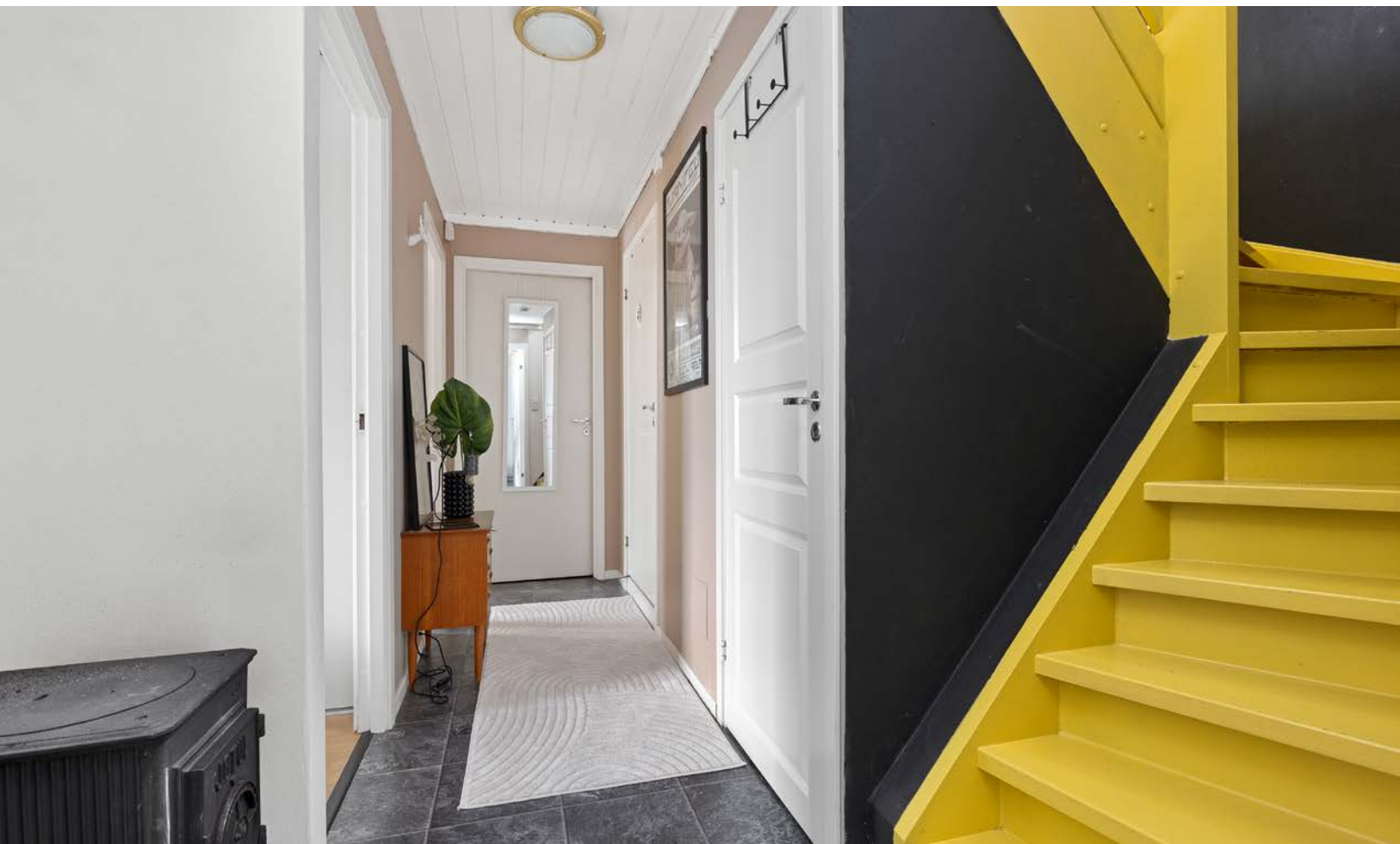




















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Rugdeveien 31B , 1850 MYSEN

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 157, bnr. 213

 Andelsnummer 70

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 01.02.2026

Oppdragsnr.: 21049-1859

Referansenummer: JL1782

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-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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

Borettslagsleilighet over 2 plan med et bruksareal BRA-I på 104 m², oppført i 1984.

Planløsning:

1.etasje: Entré, bad, stue m/trapp og kjøkken. Romhøyden i stuen er målt til 235cm

Underetasje: Gang m/trapp, 3 soverom, 3 boder og bad
Romhøyden i gang underetasje ble målt til 239cm

Boligen disponerer i tillegg en utvendig bod på 5 m², og en parkeringsplass i kjeller med elbillader.

Veranda/terrasse:

Ved inngangspartiet og i underetasjen er det etablert terrasser, på henholdsvis ca. 11 m² og 32 m², mens i 1. etasje er det oppført en veranda på 15 m².

Kjøkken:

Boligen er utstyrt med et klassisk kjøkken med hvitevarer og kjøkkenkrok fra 2005.

Bad 1.etasje, modernisert i 2021:

Badet har baderomsplater på vegger og vinylbelegg på gulv. Sluk, vann og avløpsrør ble ikke fornyet i 2021.

Bad underetasje, fra byggeår:

Badet har våtromstapet på vegger og vinylbelegg på gulv. (må totalrenoveres).

Tekniske installasjoner:

Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast fra byggeåret. Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk med tilluft via spalteventiler i vinduene. Oppvarming skjer med vedovn i underetasje, varmekabler på bad samt elektrisk oppvarming i øvrige rom via panelovner eller tilsvarende løsninger. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2005 er plassert i bod i underetasje.

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

Generell beskrivelse av bygget:

Bygget er oppført i 1984 og er representativt for boligbebyggelsen fra denne perioden, hvor funksjonalitet, rasjonelle konstruksjonsløsninger og nøktern materialbruk var fremtredende. Bygg fra 1980-tallet er ofte oppført med klare og enkle bygningsvolumer, tilpasset terreng og omgivelser, og med vekt på gode planløsninger, dagslys og praktiske utearealer som balkonger og terrasser. Konstruksjonsmessig ble det i denne perioden vanlig å benytte betong i grunnmur og kjellerkonstruksjoner, kombinert med lette bindingsverksvegger i tre over terreng. Denne byggemåten ga fleksibilitet i utforming, effektiv byggeprosess og gode muligheter for etterisolering og oppgraderinger. Utvendig trekledning var utbredt, ofte utført som stående panel, og bidro til et dempet og naturlig uttrykk

tilpasset norske klimaforhold. Saltak med trekonstruksjoner og betongtakstein var en standard løsning på 1980-tallet, valgt for sin robusthet, lange levetid og gode dreneringsegenskaper. Vindusløsninger fra perioden bestod gjerne av trevinduer med isolerglass, med senere utskiftninger som har bidratt til forbedrede energi- og komfortegenskaper. Samlet sett fremstår bygget som et typisk og solid eksempel på boligbebyggelse fra 1980-tallet, med gjennomprøvde konstruksjonsprinsipper og en byggestil som i stor grad lar seg tilpasse moderne krav gjennom vedlikehold og oppgraderinger.

Om tomten:

Tomten er en felles, romslig og opparbeidet borettslagstomt beliggende i et etablert boligområde. Arealet er variert utformet med både bebygde flater, interne adkomstsoner og grønne utearealer. Terrenget er skrånende og tilpasset bebyggelsen, med gode høydeforskjeller som gir naturlig avgrensning mellom bygninger, uteoppholdsarealer og kjørearealer. Uteområdene fremstår som velholdte og funksjonelle, med plenarealer, busker, trær og beplantning som gir et grønt og trivelig preg. Det er etablert flere felles uteoppholdsarealer, herunder leke- og aktivitetsområder, som bidrar til gode rekreasjonsmuligheter for beboerne. Gangveier og interne adkomster er tydelig definert og gir trygg ferdsel mellom boligene. Borettslaget disponerer også felles parkeringsløsninger i kjeller, hvor andelen disponerer en parkeringsplass med elbillader. Garasjeanlegget er oppført i betong og fremstår som funksjonelt for formålet.

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 taktingeniøren 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: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra byggeår.

Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

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

Bygget har saltak, hvor takkonstruksjonen er oppført med takstoler i tre.

Boligen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass fra 2017, samt tre stk trevinduer med 3-lags glass i 1. etasje fra 1984.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har en malt ytterdør med glassfelt, i tillegg til en balkongdør i tre med 3-lags glass i stuen, og en balkongdør i tre med 2-lags glass på soverommet i underetasjen, alle fra 2017.

Ved inngangspartiet og i underetasjen er det etablert terrasser i tre, utført med trykkimpregnerte terrassebord, med arealer på henholdsvis ca. 11 m² og 32 m². I 1. etasje er det oppført en veranda på 15 m² i trekonstruksjon med PVC-heller på dekke, samt rekkverk i stål og glass. Terrassen i underetasjen er delvis overbygd av verandaen over. Det er i tillegg oppført et eiendomsavgrensende gjerde i trykkimpregnerte materialer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Flislagt entré med eksklusive fliser av type kvarts komposit eller granitt, trestavs parkett, laminat og vegg til vegg teppe.
- Vegger: Malte flater, tapet og panel.
- Himlinger: Malte gipsplater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

1. etasje: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet.

Underetasje: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom med utgang til terrasse på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i gang på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Boligen er tilknyttet en pipe bygget av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt, med vedovn og sotluke i underetasjens gang fra byggeåret.

Underetasjen ligger delvis under terreng, og enkelte vegger er kledd med plater montert direkte på mur. På grunn av konstruksjonsoppbyggingen var det ikke mulig å utføre hultaking.

Boligen har en innvendig, malt tretrapp mellom etasjene med tette trappetrinn fra byggeåret. Trappen bærer preg av alder og slitasje, men det ble ikke observert synlige skader eller andre konstruktive avvik.

Boligen er utstyrt med slette og profilerte finerdører, samt en skyvedør mellom stue og kjøkken. Dørene har varierende alder og tilstand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har et modernisert bad fra 2021 i 1. etasje med direkte tilkomst fra entréen.

Rommet har baderomsplater på vegger og vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Himlingen består av malte gipsplater. Innredningen omfatter en enkel sort høyglans servantseksjon med tilhørende blandebatteri og skuffer. Et mindre speil og vindu er etablert på samme vegg. Dusjsone er etablert i hjørnet med både en fast glassvegg og glassdør, samt et veggmontert blandebatteri. Videre er det montert et gultstående toalett og opplegg for

vaskemaskin. Rommet ventileres naturlig gjennom en ventil i himlingen.

*Våtrommet er oppgradert uten at sluk, vann og avløpsrør ble fornyet.

Boligen har et bad i underetasjen fra byggeåret, i direkte tilknytning til gangen.

Rommet har våtromstapet på vegger og vinylbelegg på gulv. Himlingen består av furupanel. Innredningen omfatter en veggmontert servant med tilhørende blandebatteri, samt plassbygde hyller for oppbevaring. Det er montert et gultstående toalett, og en dusjsone i hjørnet med dusjforheng og blandebatteri, som i utgangspunktet er montert lavt etter tidligere badekar i rommet. Rommet ventileres naturlig gjennom en ventil i himlingen, og varmekilden er en frittstående oljeovn samt en ståleovn på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligen er utstyrt med et klassisk kjøkken med kjøkkenkrok fra 2005.

Innredningen har profilerte, hvite fronter med overskap i glass og benkeplate i laminat, nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Det er montert fliser på vegg over benk og belysning under overskap. Integrerte hvitevarer inkluderer platetopp, stekeovn, kjøll/fryseskap og oppvaskmaskin under benkeplate. Kjøkkenventilator er montert over platetoppen med avtrekk ut, fra 2023

*Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk vannstopper med fuktfølger. Kravet om komfyrvakt og automatisk vannstopper med fuktfølger ble innført i 2010 (TEK10). Kravet gjelder for nye installasjoner, og skal også oppfylles ved senere endringer eller utskiftninger av vann- eller faste elektriske installasjoner, så langt tiltaket berører de aktuelle delene av anlegget. Det anbefales å ettermontere slike sikkerhetstiltak for å redusere risiko for brann- og vannskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber fra byggeåret. Berederen har fått nye rør i plast. Stoppekranen er plassert i bod, underetasje.

Boligen har innvendige avløpsrør i plast fra byggeåret, hvor stakeluke er plassert i bod, underetasje.

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduene.

Boligens oppvarming består av en vedovn i underetasje, varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2005 er plassert i bod, underetasje.

Boligens sikringskap er plassert i entréen og utstyrt med skrusikringer og ujordet stikkontakter fra byggeåret.

Hovedsikring 63 amp
Kurser 8

Beskrivelse av eiendommen

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de undersøkelser og spørsmål xxxxxxxxxxxx *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 elkontroll etter NEK 405-2-3, som kun kan utføres av sertifisert kontrollør. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller hjemmel til å gjennomføre en slik kontroll. 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 elkontroll i forbindelse med salget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Fuktsikring og drenering fra byggåret.

Grunnmur i betong med betongsåle som fundament fra byggeår.

Eiendommen ligger i et skrånende terreng med fall inn mot bygningen.

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Det er avdekket enkelte forhold som ny kjøper bør ta stilling til.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

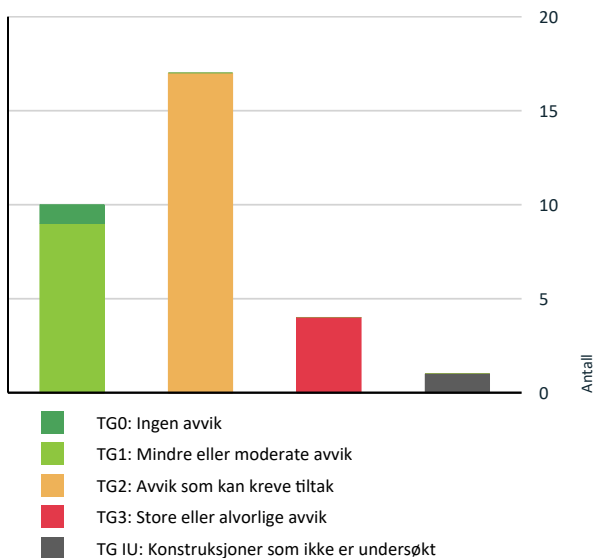
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I 1. etasje er kjøkkenet flyttet til motsatt side av rommet, og det er etablert en lettvegg med skyvedør. I underetasjen er det oppført en bod med dør under trappen.

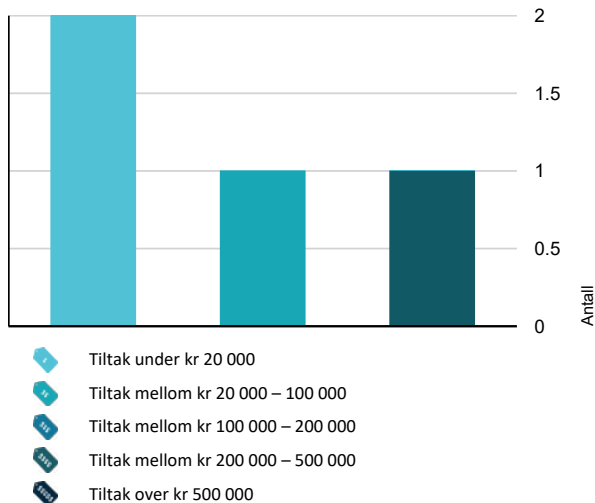
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige i 1.etasje. For lettklinker - eller rehab pipe kreves minimum to synlige sider, mens piper oppført i teglstein skal ha fire synlige sider. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler pipens overflate.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

- I dusjsonen er det påvist en sprekk i belegget som fungerer som tettesjikt på badet. Skaden er forsøkt utbedret med gjennomsliktig silikon.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for slukløsningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har fuktskader på overflater. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Renner og nedløp viser tegn til manglende vedlikehold.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp i underetasjen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Vinduer mangler vannbrett over vinduene.
- Karmene i de eldste vinduene er slitte, og det er sprekker i trevirket.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrasser var delvis snødekt ved befaringen. På de områdene som lot seg kontrollere, ble det observert værslitt og oppsprukket dekke.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker.
- Fliser i entréen mangler fugemasse.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er 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.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Basert på alder på drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren vurderes denne konstruksjonen å ha økt risiko for fuktproblematikk, selv om det ikke ble observert synlige skader ved befaringen. Platene på veggene fungerer som en dampspærre, noe som kan føre til at eventuell fuktighet innestenges i konstruksjonen. Dette kan øke risikoen for skjulte fuktskader, da en dampspærre hindrer fukt i å fordampe ut av veggen og dermed kan skape et miljø som fremmer mugg- og råteskader over tid.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Nedre del av baderomsdøren i underetasjen viser tegn til svelling.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger..
- Det er irr på rør. Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Bereder er plassert i rom uten sluk. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Terreng har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.
- Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 3, knyttet til overvannsproblematikk.

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

- I dusjonen er det påvist en sprekke i belegget, hvor skaden er forsøkt utbedret med gjennomsliktig silikon.
- Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk i forhold til kravene i forskriften på byggetidspunktet.

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflatene har normal bruksslitasje med mindre hakk og merker. Dette vurderes å være av begrenset omfang, og avviket anses som et resultat av alder og bruk.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1985

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

2021	Bad	Oppgradert bad i 1.etasje fra 2021.
------	-----	-------------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Besiktiget fra bakkenivå.

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

Nivå av analysen:

Vurderingen av taktekkingen 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:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av taktekking og undertak når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader eller behov for vedlikehold. Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for skjulte skader, lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner, spesielt siden taket har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Dersom bygget er organisert som et sameie eller borettslag, vil ofte nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer ligge innenfor felles ansvar. For å avklare hvem som har vedlikeholds- og utbedringsansvaret i det enkelte tilfelle, må man ta utgangspunkt i sameiets eller borettslagets vedtekter, herunder bestemmelser om fordeling av vedlikeholdsplikt mellom fellesarealer og den enkelte seksjon eller andel. I tillegg bør man gjennomgå husordensregler, eventuelle vedlikeholdsplaner samt protokoller fra årsmøter eller generalforsamlinger, da disse kan inneholde presiseringer eller vedtak som påvirker ansvarsforholdet.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra byggeår. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

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. Skulte 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.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Renner og nedløp viser tegn til manglende vedlikehold.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp i underetasjen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Renner og nedløp bør rengjøres og vedlikeholdes for å sikre god funksjon og hindre vannskader på fasade og grunnmur. Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp i underetasjen for å unngå risiko for fuktskader, telehiv og skader på terrassekonstruksjonen. Det anbefales å vurdere montering av snøfangere der det er risiko for snø- og isras, for å ivareta personsikkerhet og beskytte bygningsdeler. På grunn av alder og passert forventet brukstid bør det påregnes økt behov for vedlikehold eller utskifting av renner, nedløp og beslag for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.

Dersom bygget er organisert som et sameie eller borettslag, vil ofte nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer ligge innenfor felles ansvar. For å avklare hvem som har vedlikeholds- og utbedringsansvaret i det enkelte tilfelle, må man ta utgangspunkt i sameiets eller borettslagets vedtekter, herunder bestemmelser om fordeling av vedlikeholdsplikt mellom fellesarealer og den enkelte seksjon eller andel. I tillegg bør man gjennomgå husordensregler, eventuelle vedlikeholdsplaner samt protokoller fra årsmøter eller generalforsamlinger, da disse kan inneholde presiseringer eller vedtak som påvirker ansvarsforholdet.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Nivå av analysen:

Vurderingen er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige fasader. Det er vurdert materialtype, utførelse, alder og vedlikeholdstilstand, samt observert om det foreligger sprekker, deformasjoner, råte eller fuktskjolder som kan indikere konstruktive svakheter. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt åpning av kledning eller isolasjon. Vurderingen omfatter kun synlige overflater og tilslutninger mot tak og grunnmur. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lot seg avdekke ved visuell kontroll fra bakkeplan. Fravær av synlige symptomer utelukker ikke skader i synlige og skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er værsliitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værsliitt eller oppsprukket trepanel for å forhindre ytterligere forringelse av kledningen. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader i underliggende konstruksjoner.

Dersom bygget er organisert som et sameie eller borettslag, vil ofte nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer ligge innenfor felles ansvar. For å avklare hvem som har vedlikeholds- og utbedringsansvaret i det enkelte tilfelle, må man ta utgangspunkt i sameiets eller borettslagets vedtekter, herunder bestemmelser om fordeling av vedlikeholdsplikt mellom fellesarealer og den enkelte seksjon eller andel. I tillegg bør man gjennomgå husordensregler, eventuelle vedlikeholdsplaner samt protokoller fra årsmøter eller generalforsamlinger, da disse kan inneholde presiseringer eller vedtak som påvirker ansvarsforholdet.

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygget har saltak, hvor takkonstruksjonen er oppført med takstoler i tre.

*Rapporten omfatter kun bygningsdeler og konstruksjoner som har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Konstruksjonen er derfor ikke vurdert i dette tilfellet.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass fra 2017, samt tre stk trevinduer med 3-lags glass i 1. etasje fra 1984.

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 overtakelse.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Vinduer mangler vannbrett over vinduene.
- Karmene i de eldste vinduene er slitte, og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres vannbrett over vinduene for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen. Slitte karmmer og sprekker i trevirket bør utbedres eller vinduene bør vurderes skiftet, for å unngå ytterligere forringelse, redusert isolasjonsevne og risiko for råteskader.

Dersom bygget er organisert som et sameie eller borettslag, vil ofte nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer ligge innenfor felles ansvar. For å avklare hvem som har vedlikeholds- og utbedringsansvaret i det enkelte tilfelle, må man ta utgangspunkt i sameiets eller borettslagets vedtekter, herunder bestemmelser om fordeling av vedlikeholdsplikt mellom fellesarealer og den enkelte seksjon eller andel. I tillegg bør man gjennomgå husordensregler, eventuelle vedlikeholdsplaner samt protokoller fra årsmøter eller generalforsamlinger, da disse kan inneholde presiseringer eller vedtak som påvirker ansvarsforholdet.

! TG 1 Dører

Boligen har en malt ytterdør med glassfelt, i tillegg til en balkongdør i tre med 3-lags glass i stuen, og en balkongdør i tre med 2-lags glass på soverommet i underetasjen, alle fra 2017.

Nivå av analysen:

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

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ved inngangspartiet og i underetasjen er det etablert terrasser i tre, utført med trykkimpregnerte terrassebord, med arealer på henholdsvis ca. 11 m² og 32 m². I 1. etasje er det oppført en veranda på 15 m² i trekonstruksjon med PVC-heller på dekke, samt rekkverk i stål og glass. Terrassen i underetasjen er delvis overbygd av verandaen over. Det er i tillegg oppført et eiendomsavgrensende gjerde i trykkimpregnerte materialer.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, konstruksjon, rekkverk og tilslutning mot yttervegg. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, demontering eller åpning av konstruksjon. Ved utkragede konstruksjoner registreres eventuelle symptomer på deformasjoner samt riss, sprekker, råte eller korrosjon ved konstruktiv innfesting eller bærende elementer (spøyle/bjelke). Det vurderes fall, vannavrenning, tettesjikt og overflater (avskalling, riss/sprekker, råte eller korrosjon). Dersom tremmer, platting eller lignende hindrer tilgang til underliggende konstruksjon, angis dette og vurderes ut fra alder og forventet levetid. Terskelhøyde mot tilstøtende rom vurderes med hensyn til mulig vanninntrengning. Rekkverk kontrolleres med tanke på festepunkter, høyde og åpninger (barnesikring) i henhold til gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrasser var delvis snødekt ved befaringen. På de områdene som lot seg kontrollere, ble det observert værslitt og oppsprukket dekke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid på terrassene. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for råteskader, svekket bæreevne og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt. Det bør foretas nærmere undersøkelser av veranda/terrasser når de er snøfrie.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Flislagt entré med eksklusive fliser av type kvarts kompositt eller granitt, trestavs parkett, laminat og vegg til vegg teppe.
- Vegger: Malte flater, tapet og panel.
- Himlinger: Malte gipsplater, trepanel og himlingsplater.

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.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker.
- Fliser i entréen mangler fugemasse.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende fugemasse i fliser i entréen bør utbedres for å hindre fuktinntrenging og skade på underliggende konstruksjon. Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har et støpt betonggulv på grunn, uten isolasjon og diffusjonssperre i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

1.etasje: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet.
Underetasje: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom med utgang til terrasse på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i gang på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er 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

• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene dersom det skal legges nytt gulvbelegg eller ved fremtidig oppussing, for å unngå problemer med knirk, oppsprekking i skjøter og redusert komfort. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje på gulv, samt at eventuelle nye gulvbelegg ikke får tilfredsstillende underlag.

1 TG 3 Pipe og ildsted

Boligen er tilknyttet en pipe bygget av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt, med vedovn og sotluke i underetasjens gang fra byggeåret.

*Ansvaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige i 1.etasje. For lettklinker- eller rehab pipe kreves minimum to synlige sider, mens piper oppført i teglstein skal ha fire synlige sider. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler pipens overflate.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller askeutslipp. Det anbefales å foreta en grundig kontroll og eventuell rehabilitering av pipen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for svekket konstruksjon og brannsikkerhet. Pipevanger må gjøres synlige i henhold til gjeldende krav, for å sikre mulighet for inspeksjon og oppdage eventuelle skader eller sprekker som kan medføre brannfare. Et endelig kostnadsestimat kan først fastsettes etter at det er gjennomført nærmere undersøkelser for utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen ligger delvis under terreng, og enkelte vegger er kledd med plater montert direkte på mur. På grunn av konstruksjonsoppbyggingen var det ikke mulig å utføre hultaking.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er gjennomført etter nivå 1 i henhold til NS 3600. Dette innebærer visuell kontroll av tilgjengelige overflater, supplert med hultaking i utlektede veggkonstruksjoner mot grunnmur, der det har vært mest hensiktsmessig å gjennomføre fuktmålinger. Det er ikke foretatt destruktive inngrep i konstruksjonen, og det tas derfor et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lot seg avdekke gjennom hultaking eller visuell kontroll. Vurderingen bygger på alder, og observasjoner av synlige flater med fokus på tegn til fukt, misfarging, lukt, saltutslag, muggvekst, sprekke-dannelser samt andre symptomer på fuktinntrenging.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Basert på alder på drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren vurderes denne konstruksjonen å ha økt risiko for fuktproblematikk, selv om det ikke ble observert synlige skader ved befaringen. Platene på veggene fungerer som en dampspærre, noe som kan føre til at eventuell fuktighet innestenges i konstruksjonen. Dette kan øke risikoen for skjulte fuktskader, da en dampspærre hindrer fukt i å fordampe ut av veggen og dermed kan skape et miljø som fremmer mugg- og råteskader over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av vegger og konstruksjon for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader, samt å vurdere tiltak for å forbedre ventilasjon og fuktsikring. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, som over tid kan føre til omfattende skader på konstruksjonen og dårligere inneliv. Det tas med dette et spesifikt forbehold knyttet til skjulte skader.

1 TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har en innvendig, malt tretrapp mellom etasjene med tette trappetrinn fra byggeåret. Trappen bærer preg av alder og slitasje, men det ble ikke observert synlige skader eller andre konstruktive avvik.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell kontroll av trappeløp, rekkverk og innfestinger fra tilgjengelige sider, uten destruktive inngrep. Det er ikke foretatt demontering av trinn, opptrinn, vanger eller rekkverk, og skjulte skader eller svakheter kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjoner av slitasje, skjevheter, sprekkdannelser, knirkelyder, rekkverksstabilitet og sikkerhet mot fall, samt kontroll av høyde, bredde og åpninger i rekkverk der dette har vært målbart.

1 TG 2 Innvendige dører

Boligen er utstyrt med slette og profilerte finerdører, samt en skyvedør mellom stue og kjøkken. Dørene har varierende alder og tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedre del av baderomsdøren i underetasjen viser tegn til svelling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderomsdøren bør fuktbeskyttes eller eventuelt skiftes ut for å forhindre videre svelling og funksjonstap. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan døren få redusert levetid og funksjon, samt forårsake ytterligere skader på omkringliggende konstruksjoner. Årsaken til skaden er begrenset ventilasjon i rommet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Boligen har et modernisert bad fra 2021 i 1. etasje med direkte tilkomst fra entréen.

Rommet har baderomsplater på vegger og vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Himlingen består av malte gipsplater. Innredningen omfatter en enkel sort høyglans servantseksjon med tilhørende blandebatteri og skuffer. Et mindre speil og vindu er etablert på samme vegg. Dusjsonen er etablert i hjørnet med både en fast glassvegg og glassdør, samt et veggmontert blandebatteri. Videre er det montert et gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet ventileres naturlig gjennom en ventil i himlingen.

*Våtrommet er oppgradert uten at sluk, vann og avløpsrør ble fornyet.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med baderomsplater, og taket har malte gipsplater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Rommet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Utførte målinger viser en høydeforskjell på ca. 10 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på 55 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert lokalt fall fra 0–5 mm, mens fall i dusjsonen ble målt til ca. 10 mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- I dusjsonen er det påvist en sprek i belegget, hvor skaden er forsøkt utbedret med gjennomsliktig silikon.

- Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk i forhold til kravene i forskriften på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk i belegget bør utbedres av fagkyndig for å sikre tett overflate og hindre fuktskader i underliggende konstruksjon. Fallforholdet til sluk fungerer med avviket, men skulle det oppstå vannansamlinger utenfor dusjsone, bør tiltak vurderes for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannansamling og påfølgende fuktskader.



1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har et plastsluk fra byggeåret med vinylbelegg som tettesjikt fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- I dusjsonen er det påvist en sprek i belegget som fungerer som tettesjikt på badet. Skaden er forsøkt utbedret med gjennomsliktig silikon.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk i belegget som fungerer som tettesjikt og bør utbedres av fagperson for å sikre at det ikke oppstår lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Videre bør det vurderes utskifting av slukløsningen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, for å redusere risikoen for fremtidige lekkasjer og skader.

Kostnadsestimat er kun for å utbedre sprekken i belegget.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet ventileres naturlig gjennom en ventil i himlingen, og får tilluft gjennom en spalte under døren.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hultaking er ikke utført da dusjsonen tilstøter nabo og yttervegg. Det er foretatt søk etter fuktindikasjoner på overflater med protimeter MMS2, hvor det ikke påvises noen unormale verdier.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Boligen har et bad i underetasjen fra byggeåret, i direkte tilknytning til gangen.

Rommet har våtromstapet på vegger og vinylbelegg på gulv. Himlingen består av furupanel. Innredningen omfatter en veggmontert servant med tilhørende blandebatteri, samt plassbygde hyller for oppbevaring. Det er montert et gulvstående toalett, og en dusjsone i hjørnet med dusjforheng og blandebatteri, som i utgangspunktet er montert lavt etter tidligere badekar i rommet. Rommet ventileres naturlig gjennom en ventil i himlingen, og varmekilden er en frittstående oljeovn samt en ståleovn på vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har fuktskader på overflater. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes en total oppgradering av våtrommet, inkludert utskifting og dokumentasjon av tettesjikt/membran, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering og utbedring av fuktskader medfører høy risiko for ytterligere fuktskader og skade på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet. Det gjøres oppmerksom på at badet er i daglig bruk, men at dusjløsningen ikke benyttes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hultaking er ikke utført da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner i betong. Det er foretatt søk etter fuktindikasjoner på overflater med protimeter MMS2, hvor det er registrert høye verdier i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til de forhøyede fuktverdiene i våtsonen. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være utvikling av fukt- og råteskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for bygningsdelen. Kostnadsestimatet må sees i sammenheng med totalrenovering av badet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Boligen er utstyrt med et klassisk kjøkken med kjøkkenkrok fra 2005.

Innredningen har profilerte, hvite fronter med overskap i glass og benkeplate i laminat, nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Det er montert fliser på vegg over benk og belysning under overskap. Integrerte hvitevarer inkluderer platetopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin under benkeplate. Kjøkkenventilator er montert over platetoppen med avtrekk ut.

*Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk vannstopper med fuktfølger. Kravet om komfyrvakt og automatisk vannstopper med fuktfølger ble innført i 2010 (TEK10). Kravet gjelder for nye installasjoner, og skal også oppfylles ved senere endringer eller utskiftninger av vann- eller faste elektriske installasjoner, så langt tiltaket berører de aktuelle delene av anlegget. Det anbefales å ettermontere slike sikkerhetstiltak for å redusere risiko for brann- og vannskader.

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.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har normal bruksslitasje med mindre hakk og merker. Dette vurderes å være av begrenset omfang, og avviket anses som et resultat av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold og eventuelt utbedring av overflater med høy slitasje for å opprettholde funksjon og estetikk.

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over platetoppen med avtrekk ut fra 2023

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Boligen har vannrør i kobber fra byggeåret. Berederen har fått nye rør i plast. Stoppekranen er plassert i bod, underetasje.

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 hovedstoppekrane, 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger..
 - Det er irr på rør. Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en nærmere vurdering av vannledningene, og eventuelt utskifting bør vurderes, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er påvist irr på rørene. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av korrosjon og svekket rørkvalitet.

! TG 2 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør i plast fra byggeåret, hvor stakeluke er plassert i bod, underetasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduene.

! TG 1 Varmesentral

Boligens oppvarming består av en vedovn i underetasje, 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.

! TG 2 Varmtvannstank

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2005 er plassert i bod, underetasje.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Bereder er plassert i rom uten sluk. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
 - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje. På grunn av berederens alder bør det vurderes utskifting, da eldre beredere har økt risiko for plutselig svikt og lekkasje.

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 forenklete 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.

Tilstandsrapport

Boligens sikringsskap er plassert i entréen og utstyrt med skrusikringer og ujordet stikkontakter fra byggeåret.

Hovedsikring 63 amp
Kurser 8

*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 elkontroll etter NEK 405-2-3, som kun kan utføres av sertifisert kontrollør. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller hjemmel til å gjennomføre en slik kontroll. 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 elkontroll 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.
1985
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 uokumenterte delene av anlegget.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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
Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med bakgrunn i alder på anlegget, påviste avvik samt manglende samsvarserklæring, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll NEK 405-2-3, utført av registrert elektroinstallatør.

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. 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Tilstandsrapport

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering fra byggåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for rednering rundt boligen, da mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjoner og redusert innemiljø. Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder behov for utskifting basert på videre bruk av underetasje/kjeller.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong med betongsåle som fundament fra byggeår.

TO 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et skrånende terreng med fall inn mot bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Terreng har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.
 - Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 3, knyttet til overvannsproblematikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom terrenget ikke heller tilstrekkelig bort fra bygningen, kan overflatevann renne inn mot grunnmuren. Dette kan øke fuktbelastningen på konstruksjonen, redusere dreneringens effekt og i verste fall føre til vanninntrengning i kjeller eller sokkeletasje. Over tid kan dette også bidra til skader som fuktige kjellervegger, muggvekst og svekket bærekonstruksjon. Terreng rundt bygningen bør ha en helning på minst 1:50 (2 cm per meter) over en avstand på minst 3 meter ut fra grunnmuren. Dette sikrer at overflatevann ledes bort fra bygget. Eventuelt kan det etableres drenerende tiltak som drengrofter, sandfang eller fordrøyningsløsninger for å håndtere overvann effektivt. Ved store vannmengder eller utfordrende grunnforhold kan ytterligere tiltak som kantdrenering eller avledning med drengroter vurderes.

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkordene 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 byggtetnisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er avdekket enkelte forhold som ny kjøper bør ta stilling til.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

I borettslag og sameier tilligger ansvaret for radonmåling normalt borettslaget eller sameiet, med mindre annet fremkommer av vedtektene.

Eventuelle tiltak skal vurderes og gjennomføres i tråd med gjeldende anbefalinger og regelverk. Rekkverkshøyder og åpninger i rekkverk bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker. Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet, og rekkverk bør installeres på innvendig trapp, for å ivareta sikkerheten og forebygge personskaader. Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risikoen for brann eller elektrisk støt.

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



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

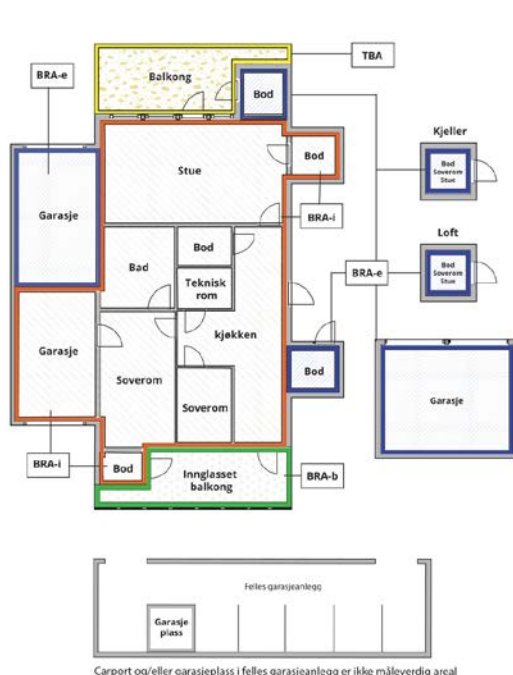
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bod
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)		
1.etasje	52	5		57	26
Underetasje	52			52	32
SUM	104	5			58
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, bad, kjøkken, stue m/trapp	Utvendig bod	
Underetasje	Gang m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod (under trapp), bod 2, bod 3, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: I 1. etasje er kjøkkenet flyttet til motsatt side av rommet, og det er etablert en lettvegg med skyvedør. I underetasjen er det oppført en bod med dør under trappen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	157	213		0	19257.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rugdeveien 31B

Hjemmelshaver

Rugdeveien Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953522055			Hågensen Lena Merethe

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

70

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rugdeveien 31 B ligger i et veletablert boligområde i Mysen, som er et sentralt tettsted i Indre Østfold kommune. Bydelen kjennetegnes av en rolig, familievennlig boligstruktur med et variert utvalg av eneboliger, rekkehus og leiligheter, kombinert med nærhet til grøntarealer og lokale servicetilbud. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med umiddelbar nærhet til dagligvarebutikker, skoler og barnehager, og kort avstand til idretts- og rekreasjonsområder som turstier og lekeplasser. Mysen sentrum er lett tilgjengelig til fots eller med kort bilreise, og her finnes et bredt tilbud av butikker, kafeer, serveringssteder og offentlige tjenester. Offentlig kommunikasjon er tilgjengelig i nærområdet med bussforbindelser som gir god adkomst til omkringliggende tettsteder og øvrige deler av regionen. Vegnettet rundt eiendommen gir også enkel tilgang til riksvei- og fylkesveinett for transport med bil.

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 en felles, romslig og opparbeidet borettslagstomt beliggende i et etablert boligområde. Arealet er variert utformet med både bebygde flater, interne adkomstsoner og grønne utearealer. Terrenget er skrånende og tilpasset bebyggelsen, med gode høydeforskjeller som gir naturlig avgrensning mellom bygninger, uteoppholdsarealer og kjørearealer. Uteområdene fremstår som velholdte og funksjonelle, med plenarealer, busker, trær og beplantning som gir et grønt og trivelig preg. Det er etablert flere felles uteoppholdsarealer, herunder leke- og aktivitetsområder, som bidrar til gode rekreasjonsmuligheter for beboerne. Gangveier og interne adkomster er tydelig definert og gir trygg ferdsel mellom boligene. Borettslaget disponerer også felles parkeringsløsninger i kjeller, hvor andelen disponerer en parkeringsplass med ellillader. Garasjeanlegget er oppført i betong og fremstår som funksjonelt for formålet.

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	21.01.2026		Fremvist		Nei
Energirapport	21.01.2026		Innhentet		Nei
Kommunalinformasjon	29.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	29.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	29.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.02.2026	

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.



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

Lena Merethe Hågensen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rugdeveien 31B

1850 MYSEN

3118-157/213/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Baderommet i 1.etasje er fra 2021 med sluk og vannrør fra byggår. Gulvflater belagt med gulvbelegg med gulvvarme, vegger utført i våtromsplater., himlingsflater utført i glatte malte flater. Badet er utstyrt med: Vegghengt innredning med heldekkende servant, dusjnische med glassdør med regnfalsdusj og ettgreps armatur, Gulvmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil i himling.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Askim Mysen og rør

Beskrivelse av arbeidet: Åpnet tett rør
kjøkken

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 brukstillatelse 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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. kilowatttime (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**





Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 15.08.25
Vår ref.: 711 / 70
Meglers ref.: ikke
opplyst

Boligopplysninger

Andel	70	Bolignr	H0101
Boligselskap	711 Rugdeveien Borettslag	Etasje	1.etg
Adresse	RUGDEVEIEN 31 B, 1850 MYSEN	Oppr.ant.rom	4
Eier(e)	Lena Merethe Hågensen	Bygningstype	Lavblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 15.08.25: kr 9 553,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-08	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01
Felleskostnader	7 778	7 778	7 778	7 778	7 778	7 778
Stipulerte avdrag	1 208	1 208	1 208	1 208	1 208	1 208
Stipulerte renter	567	567	567	567	567	567
Total	9 553	9 553	9 553	9 553	9 553	9 553

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 5,90% Annuitetslån, Info pr 31.08.25	12	5 990 036	112 357	29.11.21 - 30.12.31

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 5,90% Annuitetslån, Info pr 31.08.25	12	5 990 036	29.11.21 - 30.12.31

Selskap og eiendom

Selskap	711 Rugdeveien Borettslag (orgnr. 953522055)
Antall enheter	71
Styrets e-post	rugdeveien@borimail.no
Styreleder	Åge Jonny Gammelsrud (92045555)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 85000506)

Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	157/213
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 121 929,00	Andre inntekter	kr 3 829,00
Formue	kr 125 938,00	Utgifter	kr 7 624,00

Merknader

Nye eiere i borettslaget må henvende seg til styret for å få bestilt skilter til postkassene.

Borettslaget har 9 boder til utleie. Disse følger ikke leilighetene ved salg.

Borettslaget har ny brannvarslingavtale med SFTY AS. Nye andelseiere må selv ta kontakt med SFTY for å registrere telefonnummer.

VEDTEKTER

for RUGDEVEIEN BORETTSLAG, org nr. 953522055

tilknyttet

BORI BBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.01.1983, sist endret den 13.04.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

RUGDEVEIEN BORETTSLAG er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Indre Østfold kommune og har forretningskontor i samme kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boretts og bruksoverlating

4-1 Boretts

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen i borettslaget, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
 - andelseieren er en juridisk person.
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Vedlikehold av varmtvannsbereder er andelseiers ansvar. (Jfr. dog pkt 5-2, avsnitt 4 vedr. utskifting av varmtvannsberedere)

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

- (4) Borettslaget har ansvar for utskifting av varmtvannsbereder når reparasjon ikke anbefales av rørlegger.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (7) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 7 andelseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 522 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

VELKOMMEN TIL RUGDEVEIEN BORETTSLAG



Rugdeveien borettslag ble stiftet 21.01.1983 og består i dag av 70 leiligheter fordelt på 6 rekkehus, 4 trappehus og 2 blokkhus. Borettslaget ligger idyllisk til innerst i Rugdeveien i nedre del av Opsahlåsen med flott utsikt over Mysen by.

Innhold:

Alminnelige regler	Side 2	Sanitæranlegg	Side 4
Parkering	Side 2	Forandring i andel, oppussing og utvendig endring.	Side 4
Lading av elbil	Side 2	Oppvarming og ventilasjon	Side 4
Boder	Side 2	Brannvern	Side 5
Fellesarealer	Side 2	Branninstruks	Side 5
Tv og internett	Side 3	Nøkler og låser	Side 5
Grilling	Side 3	Adresselapper, postkasser og ringeklokker	Side 5
Ro og støy	Side 3	Vaktmester	Side 6
Søppel og renhold	Side 3	Boriportal	Side 6
Tørking av klær og banking av tepper	Side 4	Kontakte styret	Side 6
Husdyrhold	Side 4	Kontakter og brukerveiledninger	Side 7

HUSORDENSREGLER OG GENERELL INFORMASJON OM RUGDEVEIEN BORETTSLAG.

Dette dokumentet er et supplement til Vedtektene.

ALMINNELIGE REGLER

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Hver enkelt borettsshaver holder orden og vedlikeholder den del av laget som hører med i leieforholdet. Andelseiere plikter å delta i de felles tiltak styret til enhver tid bestemmer. Styret har adgang til inspeksjon av leilighetene. Borettsshaverne plikter å sørge for at håndverkere/vaktmestere m.v. får adgang til leilighetene for reparasjoner og tilsyn av fellesanlegg. Det må ikke foretas installasjoner eller arbeider som kan medføre verdiforringelse av leilighetene.

PARKERING

Til hver leilighet hører det til en fast biloppstillingsplass i garasjen. Parkering skal skje her eller på gjesteparkeringsplass hvis husstanden har flere biler. Plassen er merket med ditt andelsnummer. Er andelen din nr. 85 så har du parkeringsplass nr. 85. Andelsnummeret ditt finner du på «min side» i boriportalen. Garasjeplassen er ikke lagringsplass for diverse annet enn kjøretøy. Borettsshavere uten bil kan bortleie sin plass til andre med flere biler. Slike avtaler er et privat anliggende. Vis hensyn og kjør forsiktig i garasjeanlegget. Sørg for at uvedkommende ikke får adgang til eller oppholder seg i garasjeanlegget. Garasjeport skal lukkes igjen etter inn- eller utkjøring. Ved feil på porten se brukerveiledning og kontaktinformasjon til Scanmark Service som henger ved siden av porten. Kjørbar gangvei som går inn i området mellom terrasse og rekkehus skal kun benyttes ved nødvendig transport for flytting, sykebil, og nødvendig servicekjøring. I den grad plassen tillater det, vil styret i borettslaget gi kjøretillatelse for andelseiere som er bevegelseshemmet.

LADING AV ELBIL

Elanlegget i garasjen (hvite stikkontakter) er ikke beregnet til elbillading. Dette er forbudt ved lov. Ref. Paragraf 16 i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Borettslaget bygger i perioden 2021 ut infrastruktur til elbil. Informasjon, retningslinjer og oppdatering av dette dokumentet blir gjort når anlegget er operativt.

BODER

Til alle andeler finnes det 2 boder. Disse er merket med andelsnummer. Er andelen din nr. 85 så har du bod nr. 85. Andelsnummeret ditt finner du på «min side» i Boriportalen. Andelseier plikter å vise disse til ny eier ved andelsoverdragelse. Det finnes også fellesboder til fellesverktøy og sykkeloppbevaring. Sykkelbod er plassert mellom nr. 33 og 35. Fellesboder er plassert ved hus nr. 35. Ønsker borettsshaver å benytte disse kan borettsshaver ta kontakt med styret å få utlevert kode på hengelåsene. Disse skal oppbevares sikkert og ikke utleveres til andre.

FELLESAREALER

Beboerne plikter å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene. Sjøppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfall skal ikke settes

utenfor søppelkassene. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser. Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Fellesdører skal alltid være lukket og låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

TV OG INTERNETT

Borettslaget har en kollektiv avtale med Viken Fiber og Altibox. Ved overtagelse av boenhet registrerer borettsshaver selv nett og tv via Viken Fiber sin kundeside. Ved salg av boenhet må borettsshaver si opp sine avtaler og brukerrettigheter via Viken Fiber sin kundeside. Dette gjelder selv om borettsshaver kun har kollektiv avtale. Husk å nullstille dekoderen hvis du ikke lenger skal bruke den. Hvis du skal flytte og overlate Altibox-dekoderen til nye beboere, eller du skal sende den i retur, så må du tilbake stille den til fabrikkstandard først.

Slik gjør du:

Trykk på hjem-knappen ("huset") på fjernkontrollen. Naviger opp og bort med pilknappene til du kommer til det lille "tannhjulet" som er <Innstillinger>. Trykk OK. Gå ned til <Enhetsinnstillinger> og trykk OK.

Gå nedover til <Enhetsinnstillinger> og trykk OK. Etterpå går du ned til <Tilbakestilling til fabrikkstandard> og trykker OK.

Bekreft med OK på <Tilbakestilling til fabrikkstandard> og OK på <Slett alt>.

Dekoderen vil nå ta en omstart og gå tilbake til fabrikkstandard. Dine innlogginger og apper, passord og andre personlige spor vil bli slettet. For annen info gå til Viken Fiber Altibox sin nettside. Det er borettsshavers ansvar å styre sine egne private avtaler. Ønsker borettsshaver et tilbud utover den kollektive avtalen blir dette et privat anliggende. Alle henvendelser vedrørende tv og internett, også manglende eller dårlig signaler, tas direkte til Viken Fiber av borettsshaver. Borettsshaver står fritt til å velge andre leverandører som da blir et privat anliggende. Montering av paraboler og annet liknende utstyr er ikke tillatt.

GRILLING

Borettslaget har en flott grillhytte som kan benyttes av alle. Det henger en liste på veggen for planlagt bruk. Her gjelder første beboer til mølla prinsippet. Grillhytten skal være ryddet og rengjort etter bruk. Husk regler om ro ved kveldstider.

REGLER OM RO

Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Det skal være ro på søndag og helligdager. For musikkundervisning kreves styrets samtykke.

SØPPEL OG RENHOLD

I Indre Østfold kommune er det kildesortering. Kast derfor plast, matavfall, papir og restavfall i riktige avfallsdunker og containere som er plassert nede på gjesteparkeringen. Poser til matavfall (grønne poser) hentes i fellesboden utenfor 35A. Følg kommunens retningslinjer for annet avfall. Den enkelte borettsshaver må sørge for orden og renhold på sin del av uteanlegg som følger leiligheten. Snørydding m.v. av stikkveier ved rekke og trappehus ordnes av hver enkelt borettsshaver. Det må ikke plasseres uvedkommende ting i trappeoppganger og korridorer. I fellesrom og fellesområder skal det ikke plasseres

overflødige ting, slik som kasserte møbler, emballasje etc. Gjenstander av slik art blir fjernet av vaktmester fortløpende uten varsel. Gjenstander blir oppbevart i 14 dager før de blir kassert. Eiere som savner gjenstander, må gi beskjed til styret innen fristen. Eier har det fulle ansvaret og må selv bekoste og organisere henting av bortkjørte gjenstander. Henvendelser og spørsmål om avfall eller feil og mangler på avfallcontainere rettes direkte til: Indre Østfold Renovasjon. Borettslaver må straks melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon. Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og borettslaver står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

TØRKING AV KLÆR/BANKING AV TEPPER

Utvendig tørking av klær skal ikke gjøres på søndager og helligdager. Banking av tøy og tepper skal ikke skje i trapper, vinduer eller på balkonger slik at naboene sjeneres.

HUSDYRHOLD

Ved husdyrhold kreves styrets samtykke. Den som holder husdyr, må sørge for at husdyrene ikke sjenerer naboene. Gjentatte klager vil føre til forføyninger og i verste fall vil husdyrene da måtte fjernes. Hunder holdes i bånd ute i fellesområdet. Kommende eiere av husdyr må søke borettslagets styre. Borettslaget har en hundegård på nedsiden av gjesteparkeringen. Hundeeiere skal fjerne ekskrementer etter egen hund.

SANITÆRANLEGGET

Husene må til enhver tid være såpass oppvarmet at vannet i ledninger ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvarming el., er andelseieren ansvarlig for. Vær oppmerksom på at sluk kan tetne av lo og tråder ved utskylling av vaskevann. Det må bare benyttes klosettpapir på WC og uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Alle faste innredninger og utstyr må behandles med forsiktighet. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Staking av vasker og sluk besørges av borettslaveren. Jfr. Husleiekontrakten.

FORANDRING I ANDEL, OPPUSSING OG UTVENDIG ENDRING

Det er ikke nødvendig med søknad til styret ved innvendige endringer i boenheten som ikke er borettslagets ansvar. Ref. borettslagsloven. Det er ikke lov å endre på fast installasjon som bærende konstruksjoner eller hovedvann/avløp. Alle utvendige konstruksjoner som for eksempel levegger, tilbygg, endringer på fasade ect. må søkes styret. Søknader sendes i pdf format. Alle søknader skal inneholde en plantegning med dimensjoner og informasjon om konstruksjonen samt hvem som utfører arbeidet. Alle endringer skal utføres i henhold til den praksis og lovverk som endringen omfattes av. Det er andelseiers ansvar å vise til og å benytte riktig gjeldene lovverk. Se regler om ro.

OPPVARMING OG VENTILASJONSANLEGG

Leiligheter i blokkhusene er dimensjonert for elektrisk oppvarming. Leiligheter i blokkhusene 33 og 35 er utstyrt med ventilasjonsanlegg. Borettslaver er ansvarlig for service og vedlikehold. Det skal minimum skiftes filter i aggregatene 1 gang pr år. Filter og filteravtale kan bestilles hos: Flexit AS. Service på anlegg kan bestilles av: Ski Boligventilasjon. Det må

søkes styret for endringer av anlegget. Endringer skal ikke komme i konflikt med vedlikeholdsansvaret borettslaget har av luftkanaler. Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Montering av vedovner skal gjøres av godkjent leverandør og etter gjeldende lover og forskrifter. Det er andelseiers ansvar å følge disse.

BRANNVERN

Borettslaver står ansvarlig for at det skal finnes godkjente røykvarslere i alle boenheter. Røykvarslere skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarslere skal vedlikeholdes av borettslaver ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Det skal finnes brannslukningsapparat i alle leiligheter. De plasseres slik at de er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen. Etter å ha mottatt varsel om feiling eller tilsyn, skal andelseier eller borettslaver sørge for at brannforebyggere fra boligseksjonen har tilfredsstillende adgang til hele fyringsanlegget, inkludert loft og kjeller.

BRANNINSTRUKS

For å minimere risikoen for brann er det viktig at alle gjør seg kjent med nødutganger og brannslukningsutstyr.

Ved ethvert branntilløp skal du:

1) Varsle

Ring til brannvesen. Tlf. **110**

2) Redde

Mennesker utsatt for fare.

3) Slukke

Hvis mulig, forsøk å slukke med nærmeste brannslukningsutstyr. Hvis ikke: lukk dørene.

4) Rømme

Evakuer bygningen, bruk nærmeste rømningsvei. Gå til skiltet samleplass nede på gjesteparkeringen.

NØKLER OG LÅSER

Andelseier står ansvarlig for overførsel av alle sett nøkler/brikker/sendere tilhørende andelen ved eieroverdragelse. Borettslaver står selv ansvarlig for kostnader til nye nøkler/nøkkelbrikker eller portåpner/sender til garasjen ved tap eller skade. Hovednøkkel til boenheter må bestilles av styret og kostnad blir belastet borettslaver. Nøkler og låser til borettslavers boder eller postkasser er borettslaverens ansvar. Andre nøkler, låser eller brikker kan bestilles av Askim Låseservice AS.

Sender til garasjen bestilles fra Scanmark Service AS.

ADRESSELAPPER TIL POSTKASSER OG RINGKLOKKER

Dette bestilles ved å sende en epost med fullt navn og tlf til styret. Styret bestiller så opp og monterer på postkassen. Noe tid må påberegnes.

VAKTMESTER

Det er vaktmesterordning i borettslaget. Borettsshaver kontakter selv vaktmester ved feil eller mangler på/i andelen. Ved feil eller mangler som er knyttet til borettslagets ansvar (ref: borettslagsloven) vil ikke andelseier bli belastet kostnad. Ved feil eller mangler som ikke er borettslaget ansvar (ref: borettslagsloven) står borettsshaver selv for kostnaden av vaktmestertjenesten. Vaktmestertjenesten leveres av Anonby Maskinentreprenør. Vaktmester har vaktmesterbua til sin disposisjon. Ved henvendelser benyttes e-post, tlf, eller postkassen på veggen til vaktmesterbua. Ved henvendelser oppgis navn, tlf, leilighetsnummer, og husnummer slik at det blir enkelt å svare på henvendelser. De kan også utføre og løse de fleste oppdrag i privat regi.

BRUK AV BORIPORTALEN

Her er en liten guide som forklarer hvordan andelseier lager bruker og logger seg inn på Min side/Logg inn med BBLiD: Logg inn med BBLiD, dersom du allerede har en bruker. Er det første gang du logger deg på klikk på «Registrer bruker» for å opprette en BBLiD. Tast

[Avbryt innlogging](#)

Logg inn

E-post eller mobilnummer

Passord



[Registrer bruker](#) [Glemt passord](#)

inn e-post eller telefonnummer som registrert hos BORI, og opprett passord. Du vil få tilsendt en pin-kode som du må taste inn for å bekrefte din identitet. Opplever du problemer med å logge inn, kan du kontakte BORI på e-post **portal@bori.no** slik at vi kan hjelpe deg. Ofte når det er problemer med innlogging er det fordi det ikke er samsvar med tidligere registrerte opplysninger, oppgi derfor både e-post og telefonnummer når du henvender deg til Bori for hjelp. Rugdeveien Borettslag er medlem av Bori BBL. Alle som kjøper seg inn i borettslaget blir automatisk medlem i Bori BBL.

Rugdeveien borettslag bruker Bori sin nettplattform som sin kommunikasjons - plattform til og fra andelseiere/borettsshavere. For at borettsshaver eller andelseier skal kunne få full oversikt over sin bolig og kommunikasjon til/fra styret oppfordres det til å opprette en bruker. For å kunne delta i digitale møter må andelseierne ha tilgang til Min side.

Innstillinger for elektronisk kommunikasjon:

Gå til «Min Side» trykk på «Profil og samtykker» trykk ja for «Kommunikasjon gjennom e-post» Trykk ja for «Kommunikasjon gjennom sms». Etter dette vil du få varsling på e-post og link til informasjon som Borettslaget/Styret legger ut. Dette er det eneste offisielle stedet styret kommuniserer ut til beboere.

KONTAKTE STYRET

Saker til styret skal inneholde følgende informasjon: 1 Hvem som sender saken. 2 Hva saken gjelder. 3 Forslag til løsning og eller vedtak. 4 Hvis løsning eller forslag til vedtak inneholder

kostnader skal det følge med en kostnadskalkyle. Saker og forslag til vedtak må være utformet slik at de kan stemmes over. Bilder og dokumentasjon sendes som pdf format. Saker og henvendelser som blir sendt på sosiale medier, private telefoner eller muntlig vil ikke bli behandlet av styret.

Alle saker til styret må sendes på epost til: **styret.rugdeveien@gmail.com**

JUSS

Dette dokumentet er utarbeidet med hjemmel i Borettslagsloven.

Borettslagsloven § 5-11. *Bruken av bustaden og eigedommen.*

(4) Styret kan fastsette vanlege ordensreglar for eigedommen.

Styret har rett og plikt til å endre dette dokumentet ved innføring, eller sletting, av nye og gamle punkter samt endringer av leverandører. Revisjon av dette dokumentet blir publisert i Bori Portalen. Alle andelseiere har rett til tilgang på dette dokumentet.

KONTAKTER OG BRUKERVEILEDNINGER

Kontakte Styret	Styret Rugdeveien Borettslag	styret.rugdeveien@gmail.com	
Tv Internett	Viken Fiber Altibox	www.vikenfiber.altibox.no	21 45 45 00
Renovasjon	Indre Østfold Renovasjon	www.iorenovasjon.no	69 88 79 50
Vedfyring	Indre Østfold Kommune	www.io.kommune.no	69 68 10 00
Nøkler låser	Askim Låseservice	www.askimlasservice.no	901 34 567
Garasjeport	Scanmark Service	www.scanmarkservice.no	69 32 94 99
Vaktmester	Anonby Maskinentreprenør	www.anonby.no E-post: post@anonby.no Eller legg skriftlig i postkassen på vaktmesterbua.	906 62 481
Forretningsfører	Bori BBL	www.bori.no	63 89 02 00
Elbillading	Circle K Kommer 2021	Kommer 2021	Kommer
Ventilasjon	Ski Boligventilasjon AS	www.skibv.no	413 75 600
Ventilasjon	Flexit	www.flexit.no	69 81 00 00
Brukerveiledning Ventilasjon i blokkleilighetene i nr. 33 og 35	Flexit Spirit K2 R	https://www.flexit.no/globalassets/catalog/documents/19747_produkter-aggregater-tidligere-modeller-bolig-k2r-di_06_102608n.pdf	
Brukerveiledning Ventilasjon i blokkleilighetene i nr. 33 og 35	Flexit Styrepanel CI50	https://www.flexit.no/globalassets/catalog/documents/23290_man_94258	

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Rugdeveien Borettslag avholdes 20.03.2025
kl 18.00, sted: Filadelfia Mysen, Løvetannveien 1.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2024**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**
- 4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Mysen, 03.03.2025

Styret for Rugdeveien Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 20.03.2025

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.

Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

Se vedlegg til sakene lenger bak i heftet.

A) Sak fra Hilde Brekke: Månedlige felleskostnader

B) Saker fra Rolf Svendsen:

1. Kommunikasjon mellom styret og beboere

2. Styrearbeidet

3. Styregodgjøring

4. Økonomi

5. Langsiktig vedlikehold

6. Verandafronter

7. Verandaer

8. Utvendige trapper

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 1 styremedlem for 2 år

B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

C) Valg av valgkomité for 1 år

D) Valg av 2 delegater og 2 varadelegater til BORIs generalforsamling

Rugdeveien Borettslag

STYRETS ÅRSMELDING 2024

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Jonny Gammelsrud	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	:	Rune Bergland	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	:	Harald Berg	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

:	Odd Borgås	(valgt for 1 år i 2024)
:	Wenche Myhrvold Olsen	(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite:

:	Martin Wahl
:	Gisle Lauvstad

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:

:	Rolf Erik Svendsen	delegat
:	Ann Kristin Wahl	delegat
:	Inger Eline Tønsberg	varadelegat
:	Marte Milena Tveit	varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

Rugdeveien Borettslag ble stiftet 21.01.1983 og har organisasjonsnummer 953 522 055.

Borettslaget består av 71 andelsboliger, fordelt på 12 bygninger. Eiendommen har gnr 157, bnr 213 i Indre Østfold kommune.

Forretningsfører er BORI BBL. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 7 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Henvendelser fra beboerne
- Husordensregler
- Elbil lading
- Ny vaktmester

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 17.02.2025.

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Rugdeveien Borettslag
Alle beløp i NOK

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader	1	5 712 072	4 815 297	5 687 000	6 131 000
Annen driftsinntekt	2	130 355	11 068	0	53 000
Sum driftsinntekter		5 842 427	4 826 365	5 687 000	6 184 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	114 100	114 100	114 000	114 000
Avskrivninger	9	78 253	21 320	21 000	78 000
Konsulenttjenester	4	179 318	235 801	265 000	172 000
Kontingenter	5	28 972	28 972	29 000	29 000
Rep og vedlikehold	6	326 443	1 238 902	3 390 000	4 255 000
Forsikringer		367 555	299 262	329 000	404 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		890 946	782 508	944 000	1 025 000
Energi og fyring		125 496	100 207	130 000	128 000
Kabel-TV og telefoni		346 360	332 080	335 000	364 000
Driftskostnader	7	251 402	285 488	320 000	322 000
Andre driftskostnader	8	111 735	105 935	146 000	157 000
Sum driftskostnader		2 820 579	3 544 575	6 023 000	7 048 000
Driftsresultat før finansposter		3 021 848	1 281 790	-336 000	-864 000
Finansielle poster					
Finansinntekt		204 117	133 054	0	0
Finanskostnad		406 439	367 931	431 000	363 000
Sum finansposter		-202 322	-234 877	-431 000	-363 000
Årsresultat		2 819 526	1 046 913	-767 000	-1 227 000
Overført til annen egenkapital	11	2 819 526	1 046 913	0	0
Sum disponering		2 819 526	1 046 913	0	0

Resultatrapport 2024 for Rugdeveien Borettslag

Balanse 31.12.2024

Rugdeveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	32 850 795	32 850 795
Andre driftsmidler	9	384 276	35 533
Sum varige driftsmidler		33 235 071	32 886 329
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		33 235 071	32 886 329
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		447 870	367 316
Kundefordringer		93 154	95 116
Andre fordringer		14 700	0
Sum fordringer		555 724	462 433
Bankinnskudd, kasse o.l.		6 674 671	5 004 720
Sum omløpsmidler		7 230 395	5 467 152
SUM EIENDELER		40 465 465	38 353 481

Balanse 31.12.2024

Rugdeveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	7 100	7 100
Annen egenkapital	11	20 067 447	17 247 921
Sum egenkapital		20 074 547	17 255 021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	6 500 340	7 229 567
Borettsinnskudd	13, 14	13 359 800	13 359 800
Sum langsiktig gjeld		19 860 140	20 589 367
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		516 281	494 917
Annen kortsiktig gjeld		14 498	14 175
Sum kortsiktig gjeld		530 778	509 092
Sum gjeld		20 390 918	21 098 460
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 465 465	38 353 481

Rugdeveien Borettslag

Åge Jonny Gammelsrud
Styrets leder

Harald Berg
Styremedlem

Rune Bergland
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Rugdeveien Borettslag

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Generelle Felleskostnader	4 523 476	3 708 392	4 523 000	4 976 000
3603 Stipulerte renter	431 064	361 155	431 000	363 000
3604 Stipulerte avdrag	733 032	719 050	733 000	773 000
3632 Strøm	11 000	13 200	0	6 000
3649 Andre innkrevde felleskostnader	13 500	13 500	0	13 000
Sum felleskostnader	5 712 072	4 815 297	5 687 000	6 131 000

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	39 100	0	0	0
El bil/ladeanlegg	91 255	11 068	0	53 000
Sum andre driftsinntekter	130 355	11 068	0	53 000

Andre inntekter består av inntekter fra utleie av lager og erstatning fra Gjensidige.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	100 000	100 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100	14 000	14 000
Sum lønnskostnader	114 100	114 100	114 000	114 000

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte- Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 438	5 375	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	143 455	137 478	143 000	150 000
Andre forvaltningstjenester	3 300	0	15 000	15 000
Juridisk bistand	27 125	66 658	100 000	0
Teknisk bistand	0	9 375	0	0
HMS	0	913	1 000	1 000
Annen fremmed tjeneste	0	16 003	0	0
Sum konsulenttjenester	179 318	235 801	265 000	172 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	4 122	28 972	29 000	4 000
Kontingent BORI	24 850	0	0	25 000
Sum kontingenter	28 972	28 972	29 000	29 000

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	53 130	678 476	2 500 000	4 000 000
Vedlikehold VVS	57 217	77 134	0	0
Vedlikehold elektro	0	86 890	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	77 361	8 380	25 000	45 000
Vedlikehold lokaler	0	0	130 000	0
Vedlikehold garasjer	26 919	1 304	45 000	20 000
Vedlikehold eiendom	0	260 675	0	0
Vedlikehold ventilasjon	0	3 000	55 000	55 000
Vedlikehold brannsikring	101 816	103 044	600 000	100 000
Dugnadskostnader	0	0	5 000	5 000
Egenandel forsikringsskader	10 000	20 000	30 000	30 000
Sum vedlikeholdskostnader	326 443	1 238 902	3 390 000	4 255 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	230 671	269 613	300 000	300 000
Snøbrøyting/stroing/feiing	20 731	15 875	20 000	22 000
Sum driftskostnader	251 402	285 488	320 000	322 000

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader garasjer/P-	0	6 110	0	0
Skadedyrbejempelse	16 869	15 964	18 000	18 000
Søppeltømming/container	17 368	7 899	0	20 000
Lyspærer, sikringer etc	1 580	0	0	0
Verktøy og redskaper	131	0	0	0
Datautstyr og programvare	7 217	19 371	0	8 000
Nøkler, låser og skilt	41 971	30 896	0	8 000
Annet driftsmateriale	0	0	75 000	50 000
Kontorrekvisita	1 377	4 053	0	0
Lisenser/software	0	2 490	0	0
Generalforsamling/årsmøte	16 845	15 560	25 000	25 000
Velferdskostnader	5 139	591	25 000	25 000
Annen kontorkostnad	238	0	0	0
Øredifferanser	0	1	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 000	3 000	3 000
Sum andre driftskostnader	111 735	105 935	146 000	157 000

Note 9 Anleggsmidler

	SFTY brannvarsling ssystem	4 stk Easee Charge kw 22	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	0	63 960	32 850 795
Årets tilgang	426 995	0	
Årets avgang	0	0	
Anskaffelseskost pr.31.12	426 995	63 960	32 850 795
Årets av- og nedskr. pr.31.12	56 932	21 320	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	56 932	49 747	
Bokført verdi pr.31.12	370 062	14 213	32 850 795
Anskaffelsesår	2024	2022	1983

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr 7 100 fordelt på 71 å kr 100.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	17 247 921	16 201 008
Tilført til/fra EK fra årets resultat	2 819 526	1 046 913
Sum opptjent egenkapital 31.12	20 067 447	17 247 921

Note 12 Pantelån**BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.24: 5,90%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2021

8 797 000

Nedbetalt tidligere

1 567 433

Nedbetalt i år

729 228

Lånesaldo 31.12

6 500 340

Beregnet innfrielsesdato: 30.11.2031

Sum langsiktig gjeld**6 500 340****Note 13 Borettsinnskudd**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	19 860 140	20 589 367
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	32 850 795	32 850 795
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	22 163 900	22 163 900

Note 15 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	4 958 060	4 616 030
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	2 819 526	1 046 913
Tilbakeføring av avskrivning	78 253	21 320
Årets investeringer	-426 995	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-729 228	-726 203
B. Årets endring i disponible midler	1 741 556	342 030
C. Disponible midler 31.12	6 699 616	4 958 060
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	7 230 395	5 467 152
- Kortsiktig gjeld	530 778	509 092
= Disponible midler 31.12	6 699 616	4 958 060

711 2024 Årsregnskap.pdf

Navn

Berg, Harald

Dato

2025-02-17

Navn

Gammelsrud, Jonny

Dato

2025-02-22

Identifikasjon

 Berg, Harald

Identifikasjon

 Gammelsrud, Jonny

Navn

Bergland, Rune

Dato

2025-02-17

Identifikasjon

 Bergland, Rune



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Til generalforsamlingen i Rugdeveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rugdeveien Borettslag som viser et overskudd på NOK 2 819 526. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



PrimeGlobe
An Association of
Independent Accounting Firms

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

Verifisert av
SIGNICAT
26.02.2025

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>.

Lillestrøm, 26. februar 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

Verifisert av
SIGNICAT
26.02.2025

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

26.02.2025 16:44:37

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Forslag som ønskes behandlet på generalforsamling 20.03.25

Jeg, Hilde M. Brekke, skriver på vegne av flere beboere i Rugdeveien.

Månedlige felleskostnader

Vi har et ønske om at det tas opp ytterligere lån i stedet for at de månedlige felleskostnader økes.

Vi mener at per i dag er de månedlige felleskostnadene høye.

Høyere lån

→ Så rehabilitering og nødvendig vedlikehold kan fullføres.

Aaga Ivarstad,
Stam Dobovitz
Hilde M. Brekke,
Solveig Lilleasen

Ulf-Hilena Tuit
Børre A. Stoksløys
Kjell-Einar Høntorp
Edward Iversen

Anita Rudsrud-Haugen

Jon-André O. Nilsen

Torunn M. Skaug

Brick Mellemfjell

Celine Johnsen

Laila Skusrud

Ole-J. Eriksen

Julie-Maria Haug

Hans-Peter Fjell

Stine Skaug Flydal

Marit Riis

Inger Marie M. Eriksen

SAKER TIL GENERALFORSAMLINGEN 2025

GJENSIDIGHET, TILLIT, LOJALITET, KOMMUNIKASJON, DOKUMENTASJON.

Det er sterkt beklagelig at borettslaget har kommet i en situasjon der tilliten til styrene og deres arbeid er blitt svært lav.

Styremedlemmer velges av beboerne for å ivareta samtlige beboeres interesser. Av bekvemmelighetshensyn kan styrene derfor ikke overse henvendelser fra beboere eller minimalisere generalforsamlingens mandat, jfr. Borettslagsloven § 7-1.

En vesentlig del av styrearbeidet skjer i møter der virksomheten protokollføres og dokumenteres. Arbeidsformen bidrar til gjennomarbeidede vedtak. Mangler dokumentasjonen, setter styret borettslaget i en meget svak posisjon der det senere måtte oppstå uenighet eller konflikter. Regelmessig og planlagt møtevirksomhet er en forutsetning for et velfungerende borettslag med gode sosiale forhold.

I tillegg kommer det faktum at generalforsamlingen over tid har akseptert forhold som utvilsomt burde vært nærmere diskutert og eventuelt rettet opp.

Jeg fremmer en del forslag og synspunkter som jeg håper bidrar til bedre forhold i borettslaget.

1. KOMMUNIKASJON MELLOM STYRE OG BEBOERE. Dessverre vet en aldri når en får svar etter en skriftlig henvendelse til styret. Vanligvis får en knapt respons. I tillegg risikerer en også direkte usaklighet. Situasjonen er uakseptabel.

FORSLAG. Alle henvendelser til styret skal besvares saklig innen 1 måned. Skriftlige henvendelser besvares skriftlig.

2. STYREARBEIDET. Vervet som styremedlem innebærer en forpliktelse og et ansvar på vegne av generalforsamlingen. Et punkt er plikten til å gripe inn i forhold til brudd på gjeldende regelverk. Et annet er viljen til selv å innrette seg etter regelverket. Arbeidet krever kontinuerlig innsats i motsetning til tilfeldige skippertak.

FORSLAG. Styrearbeidet utføres planmessig, systematisk og metodisk med anslagsvis 10 møter gjennom året. Protokollføring vektlegges som dokumentasjon.

3. STYREGODTGJØRING. For å bidra til økt aktivitet, deles styregodtgjøringen i fremtiden i 2 deler. 1 del har fast størrelse. I tillegg kommer 1 variabel del til dekning av møtegodtgjørelse for personer som deltar på møtene. (Eksempelvis kunne en for 2024 tenke seg 50 000 kr fast, 750 kr pr deltaker pr møte.)

FORSLAG. Styregodtgjøringen deles i 2 deler, 1 fast og 1 til møtegodtgjørelser.

4. ØKONOMI. Bildene under viser til venstre den generelle prisstigningen i samfunnet jan 2021-jan 2025. (16,4 %) Til sammenlikning økte fellesutgiftene i Rugdeveien med 48,25 %. Vi er også forespeilet vesentlige økninger i årene fremover.

Hvilke planer har styret lagt for å møte utfordringene og styre utviklingen? Hvorfor er ikke Generalforsamlingen trukket inn?

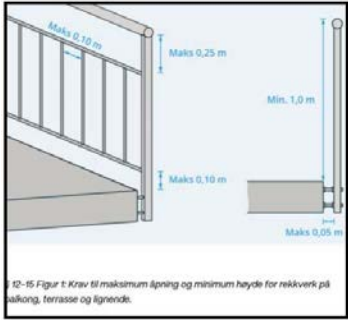
Prisstigningen er på	16,4 %
Beløp 2021	4 551,00 kr
Beløp januar 2025	5 295,78 kr

≈

ÅR	MÅNED SLEIE	ØKNING	PROSENT
2021	kr 4 551		
2022	kr 5 006	kr 455	10,00 %
2023	kr 5 607	kr 601	12,01 %
2024	kr 6 660	kr 1 053	18,78 % ⁺
2025	kr 7 157	kr 497	7,46 %
SUM			48,25 % ⁺

≈

5. LANGSIKTIG VEDLIKEHOLD. Generalforsamlingen bestilte i sin tid plan for langsiktig vedlikehold. Det er normal og selvfølgelig administrativ praksis at resultater presenteres for oppdragsgiver, i dette tilfelle generalforsamlingen. Manglende kostnadsoverslag gjør det dessuten vanskelig å vurdere ulike elementer i det tilsendte

forslaget mot hverandre. Hvorfor er ikke ferdigstilt plan forelagt generalforsamlingen til diskusjon og vedtak? FORSLAG. I prosjekter som faller inn under planmessig vedlikehold, fatter generalforsamlingen endelig vedtak på bakgrunn av kostnadsoverslag.	
6. VERANDAFRONTER. Ihht. vedtak i generalforsamlingen 2024 skulle styret utarbeide nye retningslinjer ang utforming av verandafronter Hvor ble disse av?	
Styret vil fremme følgende sak til generalforsamlingen i Rugdeveien Borettslag: Rekkverk på verandaer og terrasser, type og design. Alternativ 1 - 1. valg - vedtatt med 29 stemmer Andelseierne gis tillatelse til å skifte til klart glass for egen regning. Styret utarbeider retningslinjer.	
FORSLAG.(Tillegg til gjeldende). Uten hensyn til glasstype kan beboere for egen regning endre størrelse på verandafronter så lenge endringen ligger innenfor bygningsforskriftene, Tek 17. (Max spalte under glass 10 cm, max spalte over glass 25 cm.)	
 Figur 1: Krav til maksimum åpning og minimum høyde for rekkverk på balkong, terrasse og lignende.	
7. VERANDAER. Det planlegges reparasjon av verandaer i blokkene. Hvor stor er kontraktsummen? Det kan ikke aksepteres at man initierer vedlikehold på blokkene uten at rekkehusenes behov ivaretas på tilsvarende grunnlag [jf Brl §§ 8-15 (1) og 7-13, se under]. Når blir det rekkehusenes tur? Hvorfor neglisjerer styret generalforsamlingen i saker om planlagt vedlikehold? FORSLAG. Borettslaget har ansvar for reparasjon og utskifting på samtlige verandaer i borettslaget.	
8. UTVENDIGE TRAPPER. Gjennom flere år er det investert i nye trapper utendørs. Ingen er ennå overflatebehandlet. Hvorfor? FORSLAG. Så snart det kan utføres, skal utvendig treverk overflatebehandles.	
§ 8-15. Misbruk av posisjon i laget o.a. (1) Styret og forretningsfører må ikke gjøre noko som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget. (2) Styret eller forretningsføraren skal ikkje etterkome noko vedtak av generalforsamlinga dersom vedtaket strir mot lov eller vedtekter.	
§ 7-13. Misbruk av mynde Generalforsamlinga kan ikkje gjere noko vedtak som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.	

Rolf Svendsen
Rugdeveien 32 A

VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Som styreleder foreslås:

Navn:..... for år Adresse.....

2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn:..... for år Adresse.....
2. Navn: HARALD BERG for 2 år Adresse.....
3. Navn:..... for år Adresse.....
4. Navn:..... for år Adresse.....

3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: ODD BORGAS Adresse.....
2. Navn: SISSEL F. NIKOLAISEN Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....
4. Navn:..... Adresse.....

4. Som valgkomité foreslås:

1. Navn: GISLE LAUVSTAD Adresse.....
2. Navn: MARTIN WAHL Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

5. Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås *):

1. Navn: VELDRE P. G. Adresse.....
2. Navn: " Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås *):

1. Navn: VELDRE P. G. Adresse.....
2. Navn: " Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

Dato 17 / 12 - 2025

I valgkomiteen for RUGØVEIEN Borettslag

Gisle Lauvstad Martin Wahl

*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:

"Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

- 01 - 49 andeler: 1 representant
- 50 - 99 andeler: 2 representanter
- 100 - 149 andeler: 3 representanter
- 150 - 199 andeler: 4 representanter
- 200 - 249 andeler: 5 representanter
- 250 - 299 andeler: 6 representanter
- 300 - 349 andeler: 7 representanter
- 350 - 399 andeler: 8 representanter

711 Rugdeveien Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 20.03.2025

Sted: Filadelfia Mysen, Løvetannveien 1
24 av 71 mulige stemmegivere var representert.
20 deltok fysisk, 4 var representert ved fullmakt.

Sak 1 A-D: Konstituering

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Alternativ 1 - Vedtatt med 24 stemmer

Runa Bjerkomp fra BORI BBL velges til møteleder og Hege Sand fra BORI BBL velges til sekretær. Solbjørg Liødden og Tea Bekkevold signerer protokoll med møteleder og sekretær. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 24

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Vedtatt med 24 stemmer

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 24

Sak 3 A-B: Regnskap

- A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.
- B) Anvendelse av årsresultatet. Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

Inntekter: 5 842 427 mot budsjett 5 687 000
Utgifter: 2 820 579 mot budsjett 6 023 000
Resultat: 2 819 526 mot budsjett -767 000

Budsjettet vedlikehold ble ikke gjennomført i 2024, men er planlagt gjennomført i 2025.

Styrets forslag - Vedtatt med 24 stemmer

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 24

Sak 4: Styrehonorar

Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

Styrehonorar - Vedtatt med 22 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr 100 000 som fordeles internt i styret.

Mot: 1 stemme

Totalt antall stemmer: 23

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 5 A: Månedlige felleskostnader - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Innkommet sak fra Hilde Brekke med 19 andelseiere:

Vi har et ønske om at det tas opp ytterligere lån i stedet for at de månedlige felleskostnadene økes. Vi mener at per i dag er de månedlige felleskostnadene høye.

Mot - 8 stemmer

Innsenders forslag - 6 stemmer

Borettslaget tar opp høyere lån så rehabilitering og nødvendig vedlikehold kan fullføres.

Totalt antall stemmer: 14

Blanke stemmegivere: 10 (telles ikke)

Sak 5 B-1: Kommunikasjon mellom styret og beboere

Innkommet sak fra Rolf Svendsen:

Dessverre vet en aldri når en får svar etter en skriftlig henvendelse til styret. Vanligvis får en knapt respons. I tillegg risikerer en også direkte usaklighet. Situasjonen er uakseptabel.

Innsenders forslag - Vedtatt med 21 stemmer

Alle henvendelser til styret skal besvares saklig innen 1 måned. Skriftlige henvendelser besvares skriftlig.

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 23

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 5 B-2: Styrearbeid

Stemmelikehet, forslaget er avgjort ved loddtrekning (ref vedtektenes punkt 9-7).

Forslaget faller.

Innkommet sak fra Rolf Svendsen:

Vervet som styremedlem innebærer en forpliktelse og et ansvar på vegne av generalforsamlingen. Et punkt er plikten til å gripe inn i forhold til brudd på gjeldende regelverk. Et annet er viljen til selv å innrette seg etter regelverket. Arbeidet krever kontinuerlig innsats i motsetning til tilfeldige skippertak.

Innsenders forslag - 10 stemmer

Styrearbeidet utføres planmessig, systematisk og metodisk med anslagsvis 10 møter gjennom året. Protokollføring vektlegges som dokumentasjon.

Mot: 10 stemmer

Totalt antall stemmer: 20
Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 5 B-3: Styregodtgjøring - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Innkommets sak fra Rolf Svendsen:

For å bidra til økt aktivitet, deles styregodtgjøringen i fremtiden i 2 deler. 1 del har fast størrelse. I tillegg kommer 1 variabel del til dekning av møtegodtgjørelse for personer som deltar på møtene. (Eksempelvis kunne en for 2024 tenke seg 50 000 kr fast, 750 kr pr deltaker pr møte.)

Mot - 13 stemmer

Innsenders forslag - 5 stemmer

Styregodtgjøringen deles i 2 deler, 1 fast og 1 til møtegodtgjørelser.

Totalt antall stemmer: 18
Blanke stemmegivere: 6 (telles ikke)

Sak 5 B-4: Økonomi

Innkommets sak fra Rolf Svendsen:

Bildene under (se innkalling) viser til venstre den generelle prisstigningen i samfunnet jan 2021-jan 2025. (16,4 %) Til sammenlikning økte fellesutgiftene i Rugdeveien med 48,25 %. Vi er også forespeilet vesentlige økninger i årene fremover. Hvilke planer har styret lagt for å møte utfordringene og styre utviklingen? Hvorfor er ikke Generalforsamlingen trukket inn?

Styrets innstilling - Vedtatt med 13 stemmer

På grunn av manglende økning i tidligere år, har styret sett seg nødt til høyere økninger i opplyste periode. Saken tas til orientering.

Mot: 3 stemmer

Totalt antall stemmer: 16
Blanke stemmegivere: 8 (telles ikke)

Sak 5 B-5: Langsiktig vedlikehold

Innkommet sak fra Rolf Svendsen:

Generalforsamlingen bestilte i sin tid plan for langsiktig vedlikehold. Det er normal og selvfølgelig administrativ praksis at resultater presenteres for oppdragsgiver, i dette tilfelle generalforsamlingen. Manglende kostnadsoverslag gjør det dessuten vanskelig å vurdere ulike elementer i det tilsendte forslaget mot hverandre. Hvorfor er ikke ferdigstilt plan forelagt generalforsamlingen til diskusjon og vedtak?

Innsenders forslag - Vedtatt med 13 stemmer

I prosjekter som faller inn under planmessig vedlikehold, fatter generalforsamlingen endelig vedtak på bakgrunn av kostnadsoverslag.

Mot: 9 stemmer

Totalt antall stemmer: 22

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 5 B-6: Verandafronter

Innkommet sak fra Rolf Svendsen:

Ihht. vedtak i generalforsamlingen 2024 skulle styret utarbeide nye retningslinjer ang utforming av verandafronter Hvor ble disse av?

Innsenders forslag - Vedtatt med 16 stemmer

Uten hensyn til glasstype kan beboere for egen regning endre størrelse på verandafronter så lenge endringen ligger innenfor bygningsforskriftene, Tek 17.
(Max spalte under glass 10 cm, max spalte over glass 25 cm.)

Mot: 1 stemme

Totalt antall stemmer: 17

Blanke stemmegivere: 7 (telles ikke)

Sak 5 B-7: Verandaer

Innkommet sak fra Rolf Svendsen:

Det planlegges reparasjon av verandaer i blokkene. Hvor stor er kontraktsummen?

Det kan ikke aksepteres at man initierer vedlikehold på blokkene uten at rekkehusenes behov ivaretas på tilsvarende grunnlag [jf Brl §§ 8-15 (1) og 7-13, se under]. Når blir det rekkehusenes tur? Hvorfor neglisjerer styret generalforsamlingen i saker om planlagt vedlikehold?

Innsenders forslag - Vedtatt med 13 stemmer

Borettslaget har ansvar for reparasjon og utskifting på samtlige verandaer i borettslaget.

Mot: 4 stemmer

Totalt antall stemmer: 17

Blanke stemmegivere: 7 (telles ikke)

Sak 5 B-8: Utvendige trapper

Innkomet forslag fra Rolf Svendsen:
Gjennom flere år er det investert i nye trapper utendørs.
Ingen er ennå overflatebehandlet. Hvorfor?

Innsenders forslag - Vedtatt med 20 stemmer

Så snart det kan utføres, skal utvendig treverk overflatebehandles.

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 22

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 6 A-C: Valg av tillitsvalgte

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Styremedlem (2 år)

Harald Berg **Valgt**

Totalt antall stemmer: 21

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Odd Borgaas **1. valg**

Sissel Flatekvål Nikolaisen 2. valg

Totalt antall stemmer: 22

Valgkomitè (2 posisjoner)

Gisle Lauvstad 1. valg

Martin Wahl 2. valg

Totalt antall stemmer: 23

Sak 6 D: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Delegat (2 posisjoner)

Åge Jonny Gammelsrud 1. valg

Harald Berg 2. valg

Totalt antall stemmer: 21

Varadelegat (2 posisjoner)

Odd Borgaas 1. valg

Rune Bergland 2. valg

Totalt antall stemmer: 21

Ordinær generalforsamling 20.03.2025 protokoll.pdf

Navn

Bekkevold, Tea Danuta

Dato

2025-03-21

Navn

Liodden, Solbjørg

Dato

2025-03-21

Identifikasjon

 Bekkevold, Tea Danuta

Identifikasjon

 Liodden, Solbjørg

Navn

BJERKOMP, RUNA

Dato

2025-03-21

Navn

Sand, Hege Beate

Dato

2025-03-21

Identifikasjon

 BJERKOMP, RUNA

Identifikasjon

 Sand, Hege Beate



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Indre Østfold kommune

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Id 012520000002 Opsahlåsen/T2-L26	Offentlig friområde Boliger	27.01.2000
	Id 012520180005 Høgli	Friområde	02.12.2020
	Id 012519810001 Opsahlåsen	Felles avkjørsel Boliger	29.04.1981
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan	Id 01252007001 Kommunedelplan for Mysen	Friområde,Nåværende Boligområde,Nåværende Veiareal,Nåværende	22.02.2007
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Friområde,Nåværende Boligbebyggelse,Nåværende	Periode: 2024 - 2035
Uregulert	☐		
Reguleringsbestemmelser	☒		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:

Mulig inngrep på Kommuneplan:

I kommuneplanens bestemmelse § 2.2, om forholdet til vedtatte kommunedelplaner, står det at arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid foran de eldre kommunedelplanene og foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.2 og § 2.3 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 mv.

Reguleringsplaner under arbeid:

Ja: ☐ Nei: ☒

Kommentar:

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

Dato: 15.08.2025
Indre Østfold kommune
Line Elvegård



Indre Østfold kommune

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

MEGLEROPPLYSNINGER

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

Matrikelnummer / GID og adresse						Kommunenummer:			3118		
Gnr:	157	Bnr:	213	Fnr:		Snr:		Anr:	70	Lnr:	H0101

Gateadresse:	Postnr.:	Poststed:
Rugdeveien 31B	1850	Mysen

Vann og avløp - Tilknytningsforhold på eiendommen			
Vann	Kommunal vannforsyning <i>Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i> ☒	Vannforsyning fra Hobøl vannverk. <i>Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.</i> ☐	Privat vannforsyning. Ikke tilknyttet ☐
Avløp / Kloakk	Kommunalt avløp <i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i> ☒	Kommunalt avløp med slamavskiller <i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.</i> ☐	Privat avløpsanlegg / Minirensesanlegg Ikke tilknyttet ☐

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

Annet - Kommentar
Velg et element.

Indre Østfold Kommune, 15.08.2025



EIDSBERG KOMMUNE

Teknisk etat
1850 Mysen — Telefon • 89 25 55
Jnr 174/85
511/HS/b1

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

EIENDOM Rugdeveien 31 57 213
..... gnr..... bnr.....
ARBEIDETS ART Nybygg (Rekkehus 11)
BYGNINGENS ART Bolighus, leil 67,68,69,70 og 71 (5 leiligheter)
BYGGHERRE..... Rugdeveien Borettslag A/L v/Per Fosser
ANSVARSHAVENDE Ragnar Fredriksen, Ing F Slemer A/S, Rugdeveien, 1850 Mysen

I henhold til bygningslovens § 99, pkt 2, gis det herved midlertidig brukstillatelse på ovennevnte eiendom på følgende betingelser:

- A. Følgende gjenstående arbeider må utføres snarest og senest innen 1/7-85
Bygget anmeldt: 22/3-83

1. Finplanering med fall ut fra veggene.
2. En feieluke må repareres - evt skiftes..
3. Trinn ved innganger.
4. Stigetrinn på tak for feier.
5. Gårdsstiger må være tilgjengelige.

Generelt for hele byggefeltet gjenstår en del sikringsarbeider som rekkverk på avsatser, skrenter o s v, samt noe finplanering og rydding.

- B.. Ansvarshavende varsler bygningskontrollen for ferdigbesiktigelse slik at ferdigattest kan utstedes i henhold til bygningslovens §99, pkt 1.

Antall pipeløp: 6.... Antall ildsteder tilkopleet pipeløp: 0...
Antall etg. 3

Installasjon av ildsteder må meldes til brannvesenet.

EIDSBERG KOMMUNE, Teknisk etat, 6. februar 1985

Kopi:
Brannvesenet.
Boligkontoret.
Ligningskontoret.
Anleggskontoret.
Ansvarshavende.

Othar Hansen
tekn sjef

H Sørby
bygn kontr

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rugdeveien 31B	H0101	157/213	103	4	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HÅGENSEN LENA MERETHE 070178*****	Eiendomsrett 1/1	Rugdeveien 31B 1850 MYSEN	Bosatt

Vegadresse: Rugdeveien 31 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1850 MYSEN	Kirkesogn	02030105 Eidsberg
Grunnkrets	1007 Opsahl	Tettsted	121 Mysen
Valgkrets	2 EIDSBERG		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
29	6413129		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Tatt i bruk (TB)	06.02.1985

29: Bygning 6413129: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Tatt i bruk 06.02.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	385
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	385
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	160
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	5

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	24.09.1984	24.09.1984
Tatt i bruk	06.02.1985	06.02.1985

Etasjer

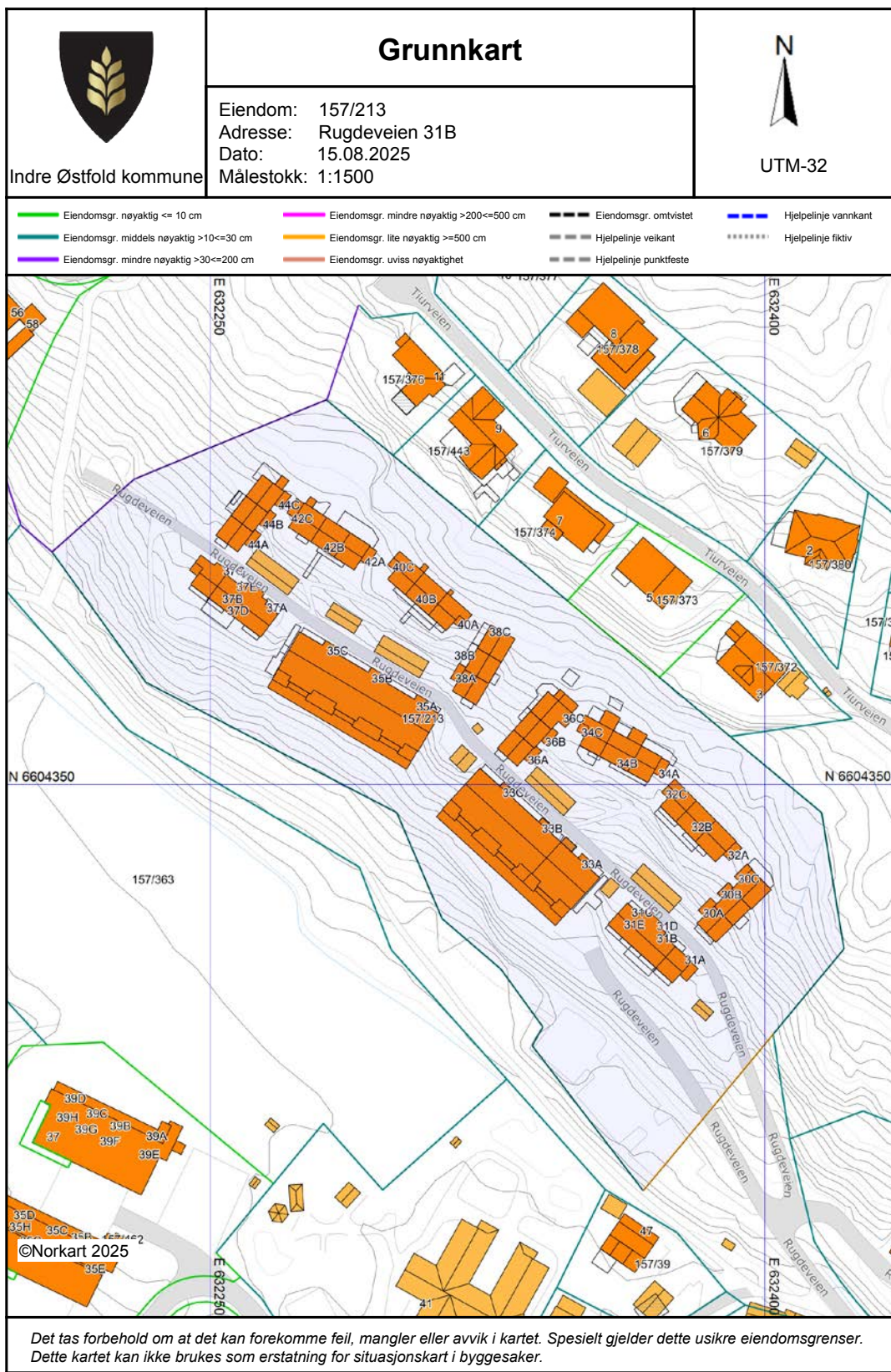
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	101	0	101	0	0	0
H01	3	138	0	138	0	0	0
U01	0	146	0	146	0	0	0

Borettslag

Navn	Rugdeveien Borettslag	Org.nr	953522055
Adresse	Postboks 323, 2001 LILLESTRØM	Ant. andeler	40

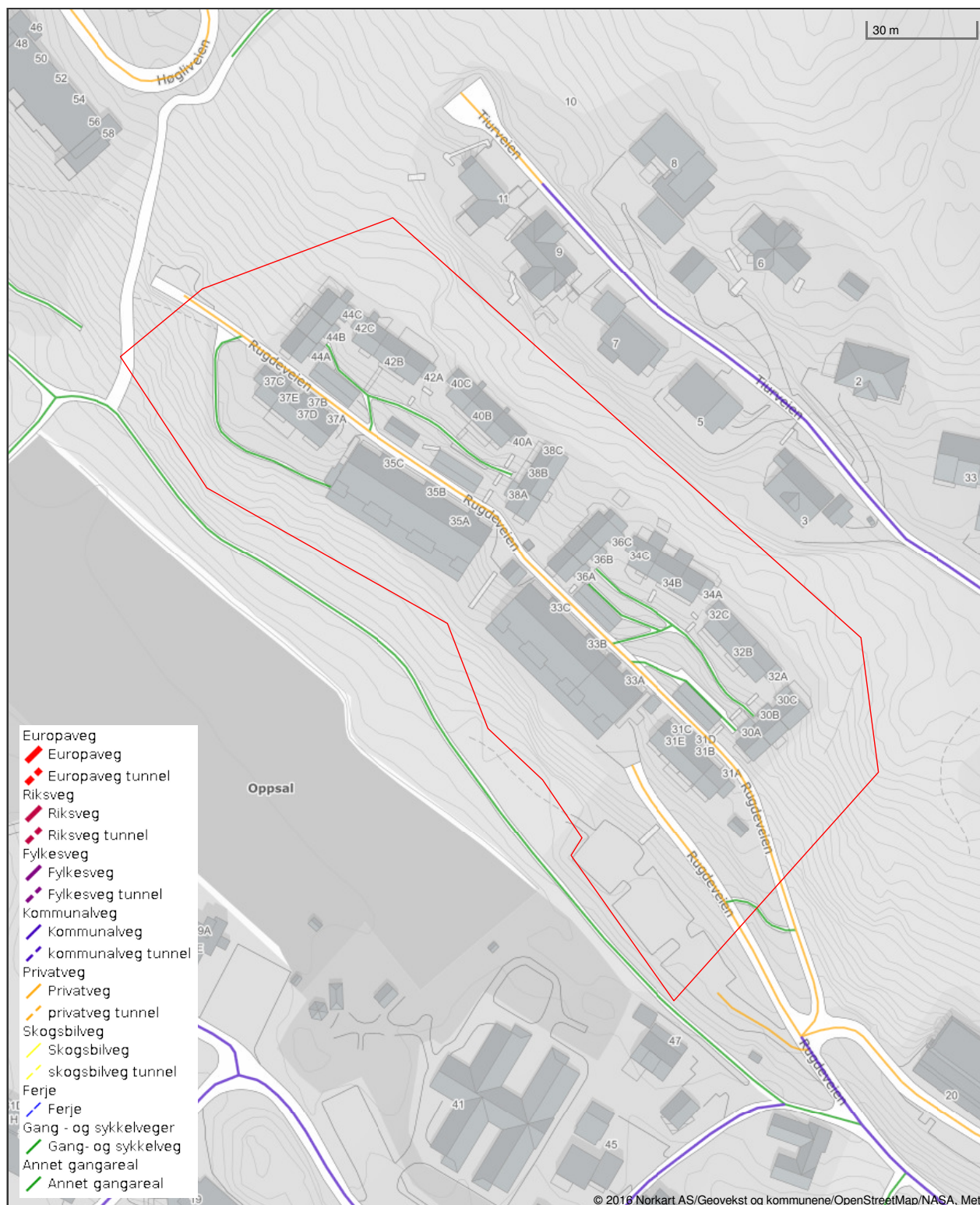
Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	157/213	19257.5	

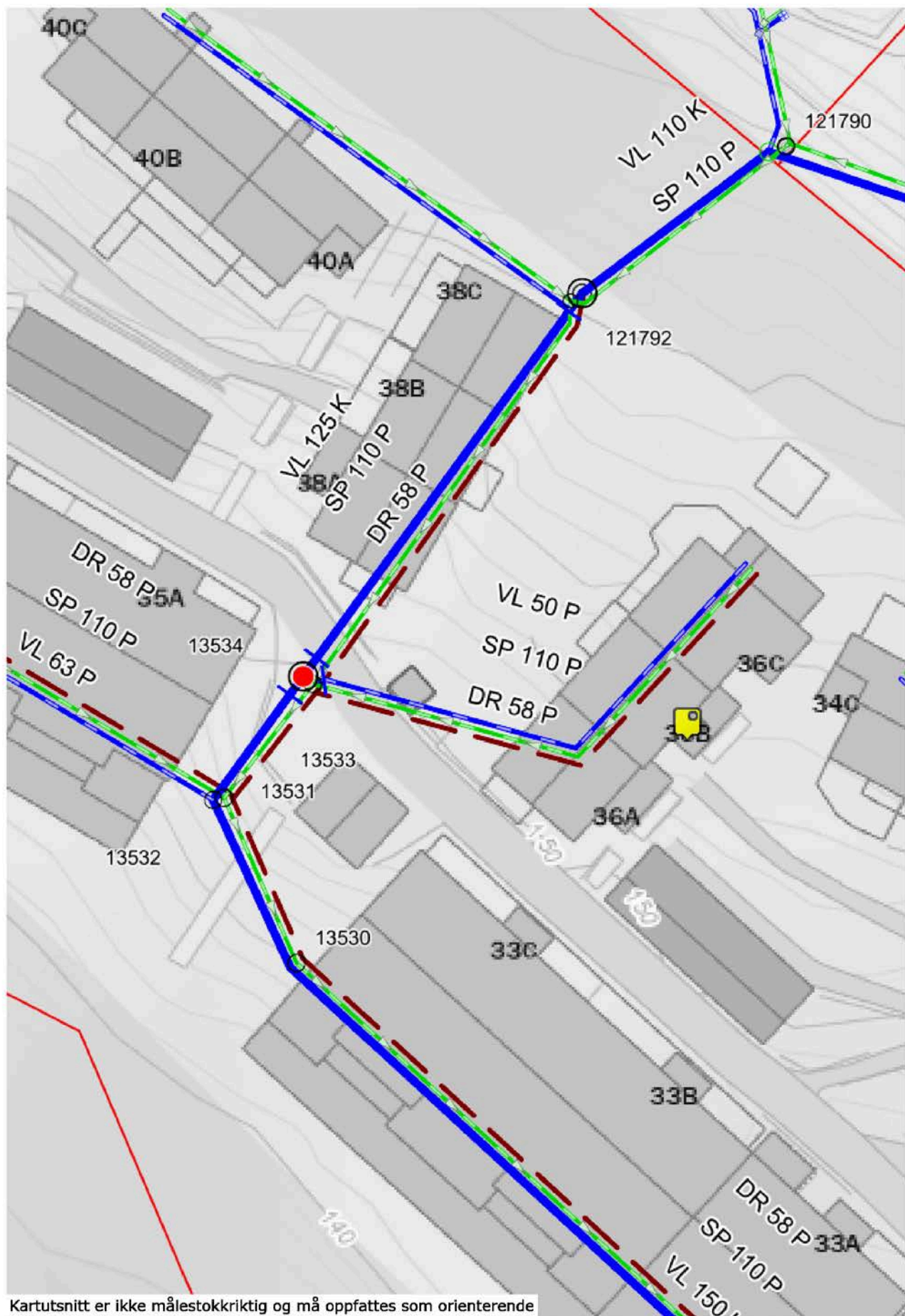


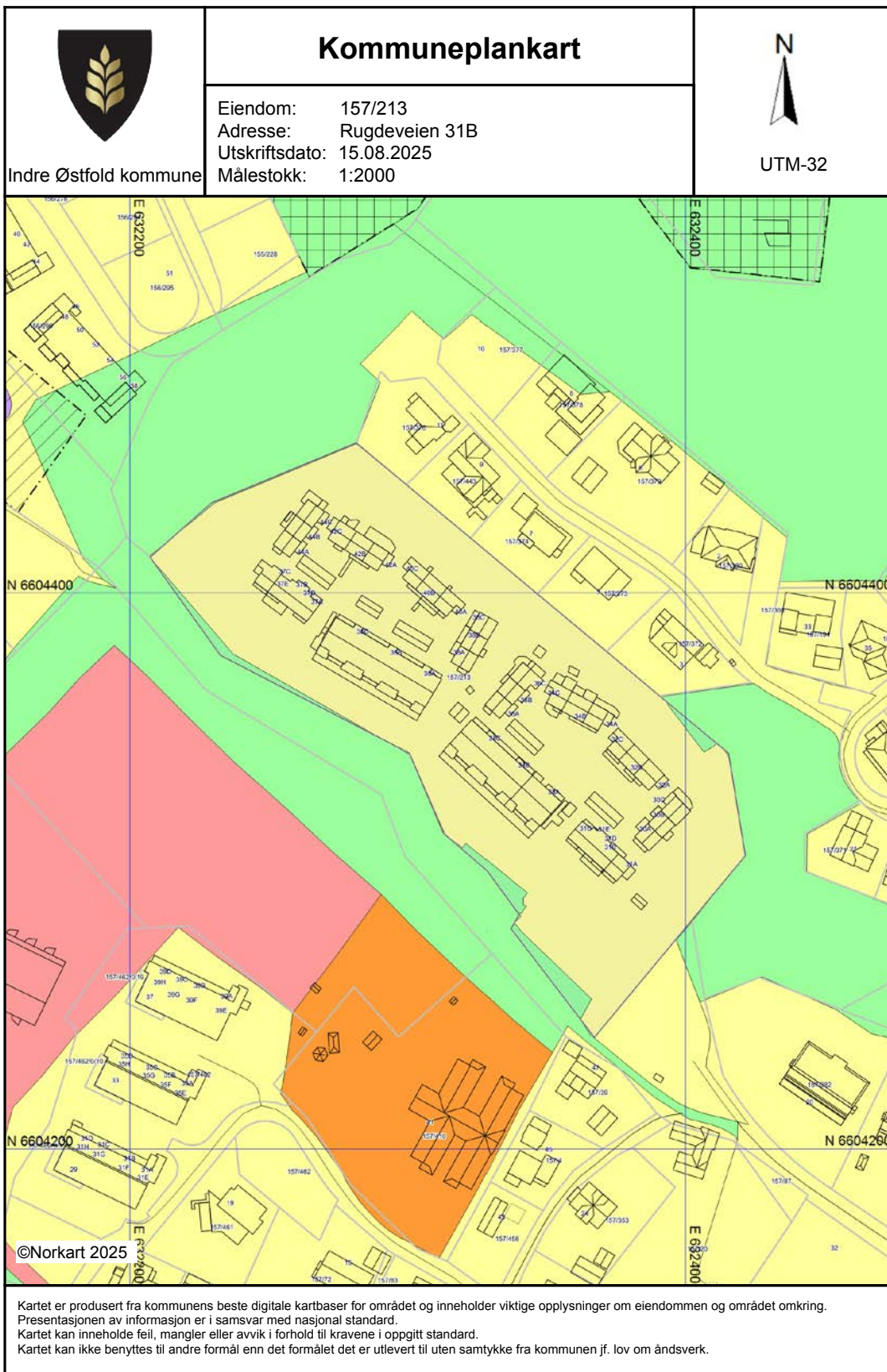


Vegstatuskart for eiendom 3118 - 157/213//



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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Friområder
-  Park
-  Anlegg for idrett og sport
-  Annet friområde
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Bolig/Offentlig
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Tjenesteyting
-  Næringsbebyggelse
-  Idrett
-  Lekeplass
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Turveg
-  Friområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Kommunedelplan for Mysen 2006 – 2018

Arealdel



Datert 07.06.06, revidert 07.01.07 og sist revidert 22.02.07.



KOMMUNEDELPLAN FOR MYSEN 2006 – 2018

AREALDEL



DATERT 07.06.06
REVIDERT 07.01.07
SIST REVIDERT 22.02.07

Innhold

INNLEDNING	2
PLANFORUTSETNINGER	2
HOVEDUTFORDRINGER	3
VISJON	4
MÅL	4
BESKRIVELSE AV AREALDELENS INNHOLD	5
BYGGEOMRÅDER	5
Næringsformål	5
Boligformål	6
Offentlige formål	7
Allmennyttige formål	7
Friområder	7
Utviklingsområde	8
Bevaringsverdige bygningsmiljø	8
OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT	9
OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING	9
SAMFERDSEL	9
LANDBRUK-NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER	10
OMRÅDER FOR VANNAREAL FOR ALLMENN FLERBRUK	11
BESTEMMELSER	12
RETNINGSLINJER	19

KOMMUNEDELPLANENS AREALDEL

INNLEDNING

Mysen er det naturlige sentrum i kommunen. Mysen fikk sin bystatus i 1997 og skal i fremtiden bli oppfattet som en sentral småby med særpreg og egenverdier i en region preget av Oslo.

Kommuneplanens arealdelen skal gi uttrykk for fremtidig arealbruk i Mysen.

PLANFORUTSETNINGER

Kommunedelplanen uttrykker en helhetlig plan ut fra fysiske, økonomiske, sosiale, estetiske og kulturelle aspekter ved byutviklingen.

St.melding nr 29 (1996-1997) "Regional planlegging og arealpolitikk", fylkesplanen Grenseløse Østfold, areal- og transportplan for Indre Østfold, rikspolitiske retningslinjer og rundskriv fra departementene uttrykker nasjonale mål for arealplanleggingen.

Andre relevante St.meldinger er :

- Miljøvernpolitikk for bærekraftig utvikling (St.melding nr 58 (1996-97))
- Bedre miljø i byer og tettsteder (St. melding nr 23 (2001-2002))
- Leve med kulturminner (St.melding nr. 16, 2004 – 2006)

Følgende rikspolitiske retningslinjer (RPR) har betydning for kommuneplanens arealdel:

- RPR for samordnet areal- og transportplanlegging
- RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Viktige føringer av nyere dato i planlegging og enkeltsakbehandling er:

- Støyretningslinjer (T-1442)
- Forskrift om konsekvensutredninger av 1.april 2005

Samordnet areal- og transportplanlegging videreføres ut fra prinsippene om en bærekraftig arealbruk, utvikling av levende lokalsamfunn og styrking av sentrum.

Folkehelseperspektiv i planleggingen

Ved planlegging av byer og tettsteder må folkehelseperspektivet vektlegges. Dette kan gjøres ved å skape trygge lokalsamfunn, tilgjengelighet til friluftsområder og egnede møteplasser for alle aldersgrupper.

Fornuftig utnytting av arealer, bygningskropper og isolasjonsteknikk kan forhindre støykonflikter ved nybygging.

Andre planer:

Kommunen har vedtatt følgende kommunedelplaner og temaplaner som gir føringer for arealdelen:

- Tematisk kommunedelplan for grønnstruktur for Mysen byområde
- Kommunedelplan for kultur
- Veivalg for gode oppvekstmiljøer i Eidsberg kommune
- Temaplan for biologisk mangfold
- Kommunedelplan for trafikksikkerhet
- Kommunedelplan for vannmiljø
- Næringsplanen

Lokale forutsetninger

Kommunikasjonene er godt utbygd i kommunen. I nord vil ny E18 passere på nordsiden av Monaryggen. Rv. 22 går gjennom Mysen og Rv. 123 går fra Susebakke til Ramstad.

Mysen er et viktig knutepunkt for bussforbindelser og jernbane. En moderne og effektiv infrastruktur vil være en forutsetning for at Mysen skal være attraktiv å bo og arbeide i. Utbygging av ny E18 og en avansert bredbåndinfrastruktur er sentral i byutviklingen.

Næringsaktiviteten er preget av det private initiativ, og har vært småskalapreget. Håndverksbedrifter har tradisjonelt stått sterkt. Det har utviklet seg næringsklynger i grafisk bransje, og Mysen har lange tradisjoner som et naturlig handelssenter.

Bærekraftig utvikling er viktig å legge til grunn for sentrumsutviklingen og utviklingen ellers i Mysen. Det betyr at det bør føres en samordnet areal og transportpolitikk. I denne sammenhengen er det viktig med langsiktige og helhetlige løsninger for både utbygging og bevaring.

HOVEDUTFORDRINGER**Boligbygging**

Mysen har de seneste årene hatt en sterk boligbygging og befolkningsvekst. Dette skaper utfordringer for infrastrukturen i kommunen.

Næringsområder/forretningsområder

Det er kun et fåtall mindre og spredte næringstomter igjen i Mysenområdet. Forretningsområdene på Mørstadkvartalet og Måsan utvikles på en estetisk, handelsmessig og god måte. Det er stort fortettpotensiale i Mysen sentrum. Utfordringen er å tilrettelegge arealer for virksomheter samtidig som helhetlige hensyn til transportfunksjonalitet og ønsket tettstedsutvikling blir ivarettatt.

Det er lagt inn nye arealer til næringsformål i kommunedelplanen. I tillegg er det lagt inn et nytt næringsområde på Ramstad i kommunedelplanen.

Mysen - Slitu

Sterk vekst på Slitu/ Brennemoen i årene framover vil være en utfordring i forhold til å holde på Mysen som det naturlige sentrum i kommunen.

For å ivareta den funksjon Mysen har som sentrum i Eidsberg, er målsettingen for Slitu: **Slitu – porten til Mysen**. I denne målsetningen ligger det et ønske om at Slitu skal være med å på utvikle Mysen som by, og at utviklingen på Brennemoen-Slituområdet skal være et supplement til det Mysen har å tilby.

VISJON

- Mysen skal være en av to motorer i utviklingen av regionen med vekt på bevaring og utvikling av stedets identitet, levende sentrum og en balansert utvikling av områder til forretning, kontor, industri, boliger spesialområder og grøntområder.

MÅL

Målsettinger som er bærekraftig utvikling basert på folkehelse, naturkontakt, velferd og individuell mestring, samt ønske om et trygt og trafiksikkert bysamfunn.

Delmål:

- Utvikle et attraktivt og miljøvennlig sentrum for alle brukere.
- Mysen skal være et godt sted å bo og besøke.
- Vitalisere sentrum ved bl.a. å legge til rette for variert utvalg av butikker og boligbebyggelse i sentrum.
- Registrere og bevare bygningsmiljøer som historiske dokumenter for ettertiden.
- Sikre viktige grønnsstrukturer for rekreasjon og opplevelse.
- Fortetting og videreutvikling i Mysenområdet.
- Sikre god tilgjengelighet for gående, funksjonshemmede, syklende og busser.

BESKRIVELSE AV AREALDELENS INNHOOLD

BYGGEOMRÅDER

Hovedmål

- Kommunen skal legge til rette for en utvikling av byggeområder ut fra et bærekraftig perspektiv. Dette innebærer bl.a. en forsvarlig fortetting i forhold til ønsket grønnsstruktur.

Næringsformål

Mål

- Sikre en god lokaliseringmessig tilknytning til infrastrukturens systemer.
- Lokalisere arealene slik at arealkrevende og mindre publikums-intensive virksomheter plasseres nær store transportårer.
- Tilgang på tomter til handel- og servicenæringen.
- Ulike funksjoner lokaliseres i sentrum.
- Variert tilbud av forretninger i sentrum.
- Beholde næringsaktivitet i større, sammenhengende områder med særlig god trafikkadkomst og lavt potensiale for nabokonflikter.

Virkemiddel

- Legge til rette for investorer og enkeltpersoner som ønsker å investere i Mysen.
- Satsing på turisme slik at kommunen kan legge til rette for etablering av arbeidsplasser og servicetilbud til lokalbefolkningen.

I Mysen er handel og servicevirksomheten en viktig del av næringslivet. Turisme er et satsingsområde, i tillegg til at turisme er viktig for Mysens (Eidsbergs) profilering.

Næringsområder i Mysen

I de senere år har det vært stor utbygging i Mysen. Dette har medført at det har blitt reduksjon i tilgjengelige næringsarealer. I kommuneplanen er det avsatt fremtidig næringsareal på Ramstad, og på søndre del av Mysen er et område avsatt til uspesifisert byggeformål. Eksisterende industriområder vest for jernbanen er avsatt til industri.

Mørstadkvartalet

Et kjøpesenter og leiligheter er under utvikling i Mørstadkvartalet .

Måsan

Et kjøpesenter og leiligheter er under bygging på Måsan

Mysen Kornsilø og Mølle

Kornsiloen har lagringskapasitet til 4 500 tonn og den ligger 60 meter over terrenget. Her er det ikke reserveareal for videre industriutvikling.

Bygningsmiljøet rundt banemesterboligen og lokomotivstallen er avsatt til bevaringsverdig formål.

Ramstad

På næringsområdet Ramstad har målsettingen vært at det skal etableres arealkrevende og mindre publikumsintensive virksomheter. Tomtene på Ramstad er nå solgt.

Det er lagt inn et fremtidig område for industri på nordsiden av eksisterende E-18, kalt Ramstad IV. Dette området kan ikke bebygges før ny E 18 er ferdig etablert forbi Ramstad.

Søndre Mysen

Det er avsatt et område på ca 100 dekar mellom Rv. 22, Småbruveien og Hæra til fremtidig næringsområde/offentlig bebyggelse. Området vurderes som aktuelt både til offentlig bruk og til eventuelt mindre næringsvirksomheter.

Området vest for jernbanen

Her holder Felleskjøpet til. Store deler av området har i de senere år endret karakter fra industri- til boligformål. Deler av området gir mulighet for videreutvikling av næringsaktivitet.

Næringsområdene er nyansert i henholdsvis kontor (K), forretning (F) og industri (I)

Boligformål

Mål

- Attraktivt og variert boligtilbud, tilpasset ulike livssituasjoner.
- Legge til rette for økt boligetablering i sentrum.
- Utvikling av kommunens eksisterende og framtidige boligområder med et tilstrekkelig volum i forhold til lokale og regionale behov, næringsliv og sentrumsutvikling.
- God tilgjengelighet.
- Fortetting.

Virkemiddel

- Utbyggingsavtaler

Det har vært en sterk befolkningsvekst og byggeaktivitet i Mysen de senere år. Utbyggingen viser en utvikling mot tettere utbyggingsmønster og en mer variert boligtype med flere leiligheter.

Det er tilrettelagt for forholdsvis stor boligbygging i Mysen, og det er fremdeles potensiale for en fortetting av boliger i Mysen.

Kommuneplanen angir en befolkningsvekst i Eidsberg kommune på 0,7%, noe som tilsier at det bør bygges ca 15 boliger i Mysen i gjennomsnitt pr år.

Det er ønskelig med en blanding av forretning/næring og bolig i sentrum. Boliger i sentrum bidrar til økt aktivitet i Mysen.

Boligfelt utenfor sentrum

I Mysen er det tomtereserver på ulike områder.

Største delen av sentrumsområdet har fått endret formål i forhold til gjeldende reguleringsplaner fra forretning/næring til kombinert formål bolig, forretning- og kontorformål.

Estetikk

Dimensjon, form og farge på byggene, samt det enkelte byggs forhold til gatebilde er viktige forhold som må vurderes i forbindelse med søknad om tiltak.

Offentlig formål

Mål

- Sikre tilstrekkelig areal til utvidelse av offentlig virksomhet.

Offentlige formål innebærer kommunale og statlige bygninger og virksomheter.

I arealdelen er det avsatt areal til offentlig formål nord for Småbruveien, sør for Hæra. Sistnevnte område er avsatt med tanke på eventuell ny skole på sikt.

Allmennyttig formål

Mål

- Sikre tilstrekkelig areal til utvidelse til allmennyttige formål.

Allmennyttige formål innebærer bygninger som for eksempel skole, barnehage, og forsamlingshus som er til allmennyttig nytte og som i hovedsak er privateid.

Friområder

Når det gjelder mål, virkemiddel og omtale av de ulike friområdene vises det til grønnstrukturplanen, vedtatt 29.01.04. Friområdene skjøttes i hovedsak av kommunen.

Nordre Mysen

Midt i Mysen ligger Nordre Mysen gård, et 13 dekar stort området som er regulert til spesialområde-bevaring. Dette utgjør en grønn oase midt i byen, hvor dammen er et sentralt element. I kommunedelplanen er dette området bandlagt med bevaringsmessig status.



Deler av Nordre Mysen er lagt ut til bevaringsmessig status.

Det bevaringsverdige området er i privat eie, og en eventuell bypark forutsetter et samarbeid med privat eier.

Annet byggeområde

Deler av Nordre Mysen er bandlagt til henholdsvis annet byggeområde og , friområde-park. Innholdet i "annet byggeområde" blir klartlagt nærmere i den videre reguleringsplanprosess for Nordre Mysen.

Bevaringsverdig bygningsmiljø og kulturminner

Spesialområde for bevaring

Det er viktig å ta vare på Mysens kvaliteter og egenart gjennom bl.a. å bevare bygningsmiljøer fra ulike tidsepoker og arbeide for å tilpasse nye bygninger på en respektfull måte i forhold til historiske omgivelser.

Mål

- Den historiske bygningsarven skal bevares for ettertiden.

Virkemiddel

- Kartfesting av bevaringsverdige bygningsmiljø, og bestemmelser i både kommunedelplanen og i etterfølgende reguleringsplaner og/eller bebyggelsesplaner.
- Utarbeide verneplan for bevaringsverdige bygningsmiljø.

- Bevare bygningsmiljø med historisk verdi.

OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT

Deler av Mona øst er båndlagt til bevaringsverdig område i medhold av gjeldende reguleringsplan for Mona øst. Dette området inneholder en rekke gravrøyser.

I tillegg er Birkelunden, deler av Nordre Mysen, Høytorp fort og ulike bygningsmiljøer avsatt til bevaringsverdig område i kommunedelplanen.

Gravrøyser er markert med rune r da gravrøysene er automatisk fredede kulturminner i medhold av kulturminneloven.

OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING

Deler av området for sanduttak nordvest for Mona-krysset er avsatt til område for råstoffuttak. Det foreligger nærmere føringer for dette området i gjeldende reguleringsplan for E 18.

SAMFERDSEL

Mål

- Prioritere miljøgate i sentrum.
- God parkeringsdekning både langs ytre og indre ringvei.
- Kommunedelplan for trafiksikkerhet legges til grunn for søknadsberettigede trafiksikkerhetstiltak .
- Gjennomføring av fysiske og holdningsskapende trafiksikkerhetstiltak i henhold til kommunal trafiksikkerhetsplan.
- Samordningen mellom buss og tog.
- Ny bussoppstillingsplass må på plass i sentrum.
- Konkrete tiltak vurderes i budsjett og økonomiplansammenheng.

Fotgjengere og syklister.

Fotgjengere utgjør den største trafikantgruppen i sentrum. Fotgjengere er imidlertid en svak gruppe i byplanleggingen. Gode og brede fortau blir derfor en minimumsløsning i sentrumsgatene.

Det må settes av nok plass til syklistene i trafikksystemet. Det må etableres sykkelstativ ved togstasjon, bussholdeplasser og andre viktige knutepunkt. På Mysen kan det satses på egne sykkelveier/soner og dels sykling i gater med blandet trafikk. Blandet trafikk kan være vellykket der biltrafikken skal ned på samme hastighetsnivå som syklene.

I miljøgatene ferdes bilene på fotgjengernes premisser. Tilrettelegging for bruk av sykkel bidrar til økt tilgjengelighet til sentrum.

Langs hovedadkomstene til Mysen er det hovedsakelig fortau eller gang- og sykkelvei.

Parkering

Uten tidsregulering, vil det bli vanskelig å finne parkeringsplass for besøkende. Regulerte parkeringsforhold gir mulighet for en rasjonell bruk av knappe arealer, og vil være et kjennemerke for et attraktivt, aktivt og konkurransedyktig bysentrum.

Det er innført parkeringsautomat på Sagtomta. Det er gratis å stå de første tre timene.

Parkeringsrapportene, datert mai 2002 og mars 2004, legges til grunn for kommunens fremtidige parkeringsstrategi.

Annet

Innkjøring ved Momarken

Det er viktig å gjøre det mest mulig attraktivt å svinge av fra E 18 til Mysen sentrum gjennom hensiktsmessig skilting.

Bergerkrysset

Ved rundkjøringen i Bergerkrysset, må det fremkomme informasjon om parkeringsplasser i Mysen sentrum.

Innkjøring ved Susebakke/Mysen bru:

Adkomsten til Mysen ved krysset Rv. 22/Rv. 123 må markeres.

Universell utforming:

Bygninger, kommunikasjonsmidler, produkter og omgivelser for øvrig utformes slik at de kan nyttes i størst mulig grad av alle mennesker.

LANDBRUK - NATUR - OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF-OMRÅDER)

Mål

- Ivareta viktige områder med kulturlandskap, naturlandskap og biologisk mangfold.
- Sikre friluftsområdenes tilgjengelighet opplevelsesverdiene i landskapet

Virkemiddel

- Fokusering på langsiktige og gode helhetsløsninger ved eventuelle arealinngrep grunnet hensyn til jordvern og kulturlandskap.

OMRÅDER FOR VANNAREAL FOR ALLMENN FLERBUK

Mål

- Hæra og tilliggende elvelandskap skal bevares i størst mulig grad som et viktig og positivt landskapselement.
- Legge til rette for opplevelse av natur- og kulturlandskap langs Hæra.

Virkemiddel

- Avsette viktige og opplevelsesrike areal langs deler av Hæra til friområde.

KOMMUNEDELPLANENS AREALDEL – BESTEMMELSER

I medhold av Plan- og bygningsloven § 20-6 er arealdelen og bestemmelsene til kommunedelplanen juridisk bindende for framtidig arealbruk. Bestemmelsene inneholder både generelle bestemmelser som gjelder for alle arealbruksformål, og spesielle bestemmelser knyttet til det enkelte arealbruksformål.

Retningslinjene er veiledende og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene er politiske føringer som legges til grunn i den praktiskesaksbehandlingen.

§ 1. Fellesbestemmelser (Pbl. § 20-4, 2.ledd)

§ 1.1 Forbud mot bygge- og anleggstiltak i 50 metersbelte langs Hæra (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav f.)

I 50 metersbeltet fra Hæra målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, er oppføring av bygninger, veianlegg, masseuttak og masseoppfylling ikke tillat. Forbudet gjelder også mindre vesentlig utvidelse av eksisterende bygninger.

§ 2. Byggeområder (Pbl. 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Byggerådene omfatter følgende arealbrukskategorier: boligområder, blandet formål (forretning, kontor og bolig), næringsområder, offentlig formål og allmennyttig formål.

§ 2.1 Plankrav (Pbl. 20-4, 2. ledd, bokstav b)

I områder som på plankartet er markert som fremtidige byggeområder, kan bygning, konstruksjon eller anlegg ikke oppføres og heller ikke endres vesentlig før området inngår i reguleringsplan.

§ 2.1.1. Unntak fra plankravet – boligområder (Pbl. 20-4, 2. ledd, bokstav b)

Unntatt fra plankravet er tilbygging, påbygging, underbygging, garasjer, uthus og plassering av midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg.

§ 2.2 Risiko og sårbarhetsanalyse (Pbl. 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Der det er begrunnet mistanke om dårlige grunnforhold skal risikosituasjonen avklares i en egen risiko- og sårbarhetsanalyse som utarbeides parallelt med reguleringsplanarbeidet.

§ 2.3 Estetiske forhold og bevaringshensyn (Pbl. § 74, pkt 2)

Byggverk skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse på en måte som gir estetisk sammenheng og historisk tilknytning. Byggverk skal ikke gis en plassering og utforming som kan virke skjemmende på automatisk fredede og vedtaksfredede kulturminner. I slike tilfeller må omsøkt tiltak godkjennes av kulturminnemyndigheten forut for gjennomføring av tiltaket.

§ 2.4 Universell utforming / tilgjengelighet (Pbl. 20-4, 2. ledd, bokstav b)

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak vedrørende publikumsrelaterte bygg skal det sikres god tilgjengelighet til bygninger, anlegg og uteoppholdsanlegg for alle. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår

av så stor del av befolkningen som mulig i samsvar med gjeldende tilgjengelighetskriterier.

§ 2.5 Rekkefølgebestemmelser (Pbl. § 20-4, 2. ledd, bokstav b)

Utbygging av framtidige boligområder kan kun gjennomføres når teknisk infrastruktur som vei, vann, avløp og elektrisitetsforsyninger er lagt frem til det aktuelle byggeområdet og nødvendig sosial infrastruktur som barnehage og skoletilbud er etablert. Etablering av gang- og sykkelvei fram til byggeområdet må i hvert enkelt tilfelle vurderes som en eventuell planforutsetning og vilkår i det aktuelle byggeområdet.

§ 2.6 Utnyttelsesgrad (Pbl. § 20-4, 2. ledd, bokstav b)

I boligområder skal utnyttelsesgraden være maks tillatt bebygd areal (BYA) for utbyggingsprosjekter, og skal ikke overstige 35% av netto tomt, inklusiv garasje og boder. Fortetting på eksisterende boligtomter kan skje ved fradeling der tomtestørrelse og terrengform egner seg.

§ 2.7 Krav om lekearealer i planlagte byggeområder (Pbl. § 20-4, 2. ledd, bokstav d)

Lokale leke- og oppholdsmuligheter for barn og unge skal vurderes før boliger og veier plasseres. Lekeplasser skal så langt det er mulig plasseres i tilknytning til og i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbærende arealer.

Større sammenhengende tilliggende friluftsområder skal ha god tilgjengelighet med avsatte forbindelseskorridorer for allmenn ferdsel. Adkomst til lekeområder skal være gang-/ sykkelvei eller fortau, eller i spesielle tilfeller svært lite trafikkert internvei.

For områder med inntil 30 boligenheter skal det avsettes minimum 50m² lekeareal for hver ny boligenhet. For områder med over 30 boligenheter skal det i tillegg avsettes areal til kvartalslekeplass på minimum 1500 m² for hver 30. bolig. For områder med over 90 boligenheter skal det i tillegg avsettes arealer til områdelekeplass på minimum 5000 m² for plasskrevende aktiviteter knyttet til sykling, ball, aking, ski/skøyter, bygg osv. Lekearealene skal være opparbeidet før det blir gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

§ 2.8 Utbyggingsavtaler (Pbl. § 20-4, 2. ledd, bokstav b)

Utbyggingsavtaler skal nyttes som virkemiddel for gjennomføring av kommunens utbyggingspolitikk. Utbyggingsavtaler kan nyttes i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan, bebyggelsesplan eller i forbindelse med en konkret byggesak.

For områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før teknisk infrastruktur er bygd ut i området i henhold til de standarder og den kapasitet kommunen krever.

Dette gjelder spesielt i forhold til kommunaltekniske anlegg som vei, vann og avløp, samt energiforsyning.

Utbyggingsavtaler kan benyttes for 6 boenheter eller flere. For industri, næring, kontor m.m. bør utbyggingsavtaler alltid benyttes.

Kommunen kan kreve fortrinnsrett til inntil 20 % av boenhetene/ boligene/ tomtene til markedspris.

Utbygger skal dekke de feltinterne kostnader for utbygging av infrastruktur, og i tillegg en forholdsmessig del av øvrig infrastruktur som må opparbeides eller oppgraderes som følge av utbyggingen (vei, gang- og sykkelvei, parkering, vann- og avløp, energi, grøntstruktur, felles byrom, gang- og turløyper, skiløyper mv.).

§ 2.9 Sentrumsbebyggelse (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

I 1.etasje som vender mot offentlig gate, fortau eller plass skal det være forretninger, serveringssteder eller annen virksomhet med aktiv utadrettet fasade. 2. etasje og høyere etasjer kan inneholde boliger dersom det kan oppnås tilfredstillende bomiljø.

§ 2.10 Byggehøyder (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

I sentrumskjernen angis byggehøyden til 4 etasjer, og tilbaketrukket øverste etasje angis som 3+1 innenfor sentrum forøvrig. Utenfor sentrum er det tillatt med 2 etasjer. Det tillates bygd underetasje ved skrått terreng slik at øverste etasje angis som 4+1 og 3+1 fra kant med laveste kote innen sentrum.

§ 2.11 Garasje i kjeller (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Det stilles krav om garasje i kjeller for boligdelen.

§ 2.12 Blandet formål; forretning, kontor og bolig (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Områder avsatt til blandet formål kan bygges ut med kombinasjonsbygg. Det stilles krav om utbyggingsplan/utenomhusplan. I områder avsatt til blandet formål, kan det tillates kjøpesenter for detaljhandel med bruksareal over 3000 m².

§ 2.13 Næringsområder/offentlig formål (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Utbyggingsområdet ved Hegginområdet, sør for Hæra, skal nyttes til kombinert byggeformål (offentlig/næring).

Utbygging av Ramstad 4 kan ikke skje før ny E18 er utbygget i området.

§ 2.14 Parkering (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Kommunen har følgende norm på antall parkeringsplasser:

- **Detaljvarehandel**

Kundeparkering: 1 plass pr 40 m² bruksareal, samt 2 plasser for ansatte pr. handelsenhet. I tillegg skal det avsettes lasteareal for vare- og lastebiler.

- **Kjøpesenter (over 3000m² samlet bruksareal)**

Kundeparkering: 1 plass pr 40 m² bruksareal. Maks 250 plasser uavhengig av kjøpesenterets størrelse. I tillegg skal det avsettes lasteareal for vare- og lastebiler.

- **Kontor, administrasjon og service**

Vurderes i den enkelte byggesak

- **Bolig**

3- 4-5 roms leilighet : minimum 1 plass pr. leilighet og minimum 1 plass til gjesteparkering.

2- roms leilighet: 1 plass pr leilighet

1 rom og omsorgsleiligheter: 0,5 plasser pr. leilighet

§ 2.15 Bussoppstillingsplass (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Ny bussoppstillingsplass må på plass i sentrum.

§ 2.16 Reklame (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav d)

- **Løsfotreklame:** det er tillatt med 1 skilt pr virksomhet.
- **Plakatreklame, boards:** det er tillatt med slik reklame på parkeringsplasser og i busskur.

§ 2.17 Støy (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Grenseverdier knyttet til henholdsvis veitrafikkstøy gitt i Miljøvern-departementets rundskriv T-8/79 og industristøy i rundskriv TA-506 skal legges til grunn ved all etablering og bruksendring.

Framtidig arealbruk må ikke medføre miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjer for støy. Det vises til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

§3 LNF-områder (Landbruk, natur - og friluftsområder) (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse som ikke er knyttet til stedbunden næring er ikke tillatt.

Kårbolig tillates oppført bare dersom eiendommens næringsgrunnlag tilsier at behovet er reelt tilstede. Kårboliger bør primært knyttes til gårdstunet. Grunn til kårbolig tillates ikke fradelt.

§4 Friområder (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Tematisk grønnsstrukturplan skal i tillegg til kommunedelplanens arealdel være førende for arealdisponeringen av friområdene.

§ 5. Areal avsatt til kombinert formål friområde/næring-kraftverk, øst for Spinnerifossen (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Arealet avsatt til kombinert formål friområde/næring-kraftverk, øst for Spinnerifossen, kan nyttes til etablering av kraftverk. Et eventuelt kraftverk må være tilpasset landskapet i området, og må ha en tilfredstillende estetisk utforming.

§ 6 Areal avsatt til kombinert formål vannareal for allmenn flerbruk/næring-kraftverk, nord for brua ved Spinnerifossen (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b):

Areal avsatt til kombinert formål vannareal for allmenn flerbruk/næring-kraftverk, øst for Spinnerifossen, kan nyttes til etablering av kraftverk. Et eventuelt kraftverk må være tilpasset elveløpet og landskapet i området, og må ha en tilfredstillende estetisk utforming.

§ 7 Områder for råstoffutvinning (Pbl. 20-4, 2.ledd, bokstav a)
Området skal disponeres i henhold til reguleringsplan for E18.

§ 8 Byggeforbudsoner langs større kraftledninger (Pbl. § 20-4, 2. ledd, bokstav b)

Dersom ikke annet følger av reguleringsplan eller bebyggelsesplan, er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse:

- Nærmere enn 60 m fra ledningstraseens senterleder langs kraftledninger med spenningsstyrke fra 300-420 kV
- Nærmere enn 15 m fra ledningstraseens senterleder langs kraftledninger med spenningsstyrke fra 45-66 kV

§ 9 Byggeforbudsoner langs hovedveinett og jernbane (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Dersom ikke annet følger av reguleringsplan eller bebyggelsesplan, er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse:

- Nærmere veiens midtlinje enn 100 m langs E18 eller 50 m langs riksvei
- Nærmere veiens midtlinje enn 15 m langs fylkesvei eller kommunal vei
- Nærmere enn 30 m regnet fra nærmeste jernbanespors midtlinje langs eksisterende trasé (gjelder ikke bebyggelsesplan).

§ 10 Bevaringsverdige områder og bygningsmiljøer (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Nordre Mysen gård, Høytorp fort og deler av Mørstadkvartalet er fredet i henhold til kulturminneloven.

Bevaringsverdige bygningsmiljøer er avmerket på plankartet med skravur.

Mindre endringer av fasader og tilbygg som har vedlikeholdsmessig karakter er tillatt. Øvrige endringer av bevaringsverdige fasader og tilbygg er ikke tillatt.

§ 11 Kulturminner (Pbl. § 20-4, 1.ledd, pkt 4)

Kulturminnene i Mysen skal være tilgjengelig for allmennheten.

Tiltak som kan virke inn på automatisk fredede og vedtaksfredede kulturminner skal oversendes kulturminnemyndighet til uttalelse tidligst mulig før det treffes vedtak. Eventuell gjennomføring av omsøkt tiltak forutsetter at tiltaket godkjennes av kulturminnemyndigheten.

§ 12 Rettsvirkning (Pbl. § 20-6, 3.ledd)

Kommunedelplanens arealdel gjelder foran eldre planer, når annet ikke er bestemt. Eldre reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde fremgår av egen liste.

Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som skal gjelde:

Plan nr.	Kommdel- plan nr.	Navn	Formål
1	3	Folkenborg/Løkkeberg	Bolig
2	4	Mysen idrettspark	Alm.nyttig
3	8	Folkenborg	Bolig
4	13	Vesteng	Bolig
5	15	Barkerud	Bolig
6	16	Østreng østre	Bolig
7	20	Bondelagets folkehøyskole	Almennyttig
8	21	Folkenborg museum	Offentlig
9	22	Østre skogteig	Bolig
15	36	Skofterudåsen nord/hotellmt.	Bolig/Næring
16	79	Skofterudåsen nord	bolig
17	38	Ramstad 3	Næring
18	41	Skofterudåsen I	Bolig
20	47	Gymnaskvartalet	Off., næring m.v
21	48	Alderssenteret	Bolig/offentlig
22	51	Festningsveien	Bolig/Trafikk
23	52	Skofterudåsen II	Bolig
24	53	Mørstadkvartalet	Næring m.v
25	23	Opsahlåsen	Bolig
26	65	Opsahlåsen T2-L26	Bolig
27	69	Opsahlåsen /Meisveien	Bolig
28	72	Opsahljordet vest	Offentlig/bolig
29	33	Sand	Næring/bolig
30	40	Sand	Næring
31	76	Mona Øst	vern/bolig/næring
32	94	Østreng II	bolig
33	78	E 18 Melleby - Askim grense	Bolig
34	83	Susebakke barnehage m.v	Alm.nyttig/bolig/friomr.
35	84	Kammerudåsen	Bolig
36	86	Høytorp fort	Alm.nyttig, friomr. m.v.
37	93	Symra,Larsen m.fl.	bolig,alm.nyttig m.v
38	95	Bebyggelsesplan for B1 og B2	Bolig
39	54	Ringveien Mysen øst	Bolig/trafikk
40	40	Stegen	Bolig
41	85	Åsheim	Bolig
42	92	Del av Opsahljordet	Bolig
43	74	G/s-vei Rv 123 Suseb.-Ram	Trafikk

Kommune plan nummer

72:

33:

40:

83:

93:

Kommentar

Offentlig formål på plankartet endres til allmennnyttig formål

Plan 33 skal gjelde med unntak av område for psykiatriboligene.

I-området på plan 33 endrer formål til I/K i samsvar med kommunedelplankartet.

I-området blir I/K, i samsvar med kommunedelplankartet

Plan 83 skal gjelde, men areal avsatt til allmennnyttig formål endres til offentlig formål slik som markert på kommunedelplankartet.

Plan 93 gjelder m/ unntak for området dekket av beb.pl.for B1 og B2

Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som oppheves

Plan nr.	Komm.del plan nr.	Navn	Formål
1	1	Søndre Mysen	Bolig
2	2	Opsahljordet	Bolig/næring
3	5	Åslia - Narvestad	Bolig
4	6	Opsahljordet/Kirkås	Bolig
6	10	Ramstad 1	Næring-industri
7	11	Folkenborg/Bø	Bolig
8	12	Folkenborg/Karlstrup	Bolig
9	18	Ramstad 2	Næring-industri
10	27	G/s-vei Smedgaten del 1	Trafikk
11	29	G/s-vei Smedgaten del 2	Trafikk
12	44	G/s-Smedgaten del 3	Trafikk
13	32	Mysen sentrum	Sentrumsplan
14	7	Mysen	Gml. Mysen kommune
15	35	G/s-vei Opsahl/Vardeveien	Trafikk
16	39	Jernbanegaten vest	Næring/bolig
17	89	inkl. jernbanegata nord	Trafikk
18	63	Høytorp fort	Vern
19	77	Brannstasjonskvartalet	Bolig m.v.
20	82	Høytorp fort barnehage	Alm.nyttig
21	91	Opsahljordet	Bolig m.v.
22	42	Smedgaten syd	Kvartalsplan
23	66	Sand	Bolig

RETNINGSLINJER TIL AREALDELEN

Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men er av veiledende karakter. Retningslinjene gir føringer for praktisering av planen og angir kommunens tilnærming til problemstillinger som blir omtalt.

1. RETNINGSLINJER UAVHENGIG AV AREALKATEGORI

1.1 Dispensasjon

Ved behandling av dispensasjonssaker i henhold til Plan – og bygningsloven § 7, skal følgende vektlegges:

- "Særlige grunner" skal tolkes i henhold til rundskriv T-5/84 eller til enhver tid gjeldende rundskriv eller andre statlige føringer. Det skal alltid vurderes om en dispensasjon skal gis betinget, ved at det stilles vilkår. En dispensasjon kan gjøres tidsbestemt.
- Ved behandling av dispensasjonssøknader skal det tas særlig hensyn til allmenne ferdselsinteresser, friluftsliv, landskap, biologisk mangfold, estetikk, naturelementer, kulturminner og kulturmiljø.

1.2 Støy

Gjeldende retningslinjer for behandling av støy er førende i forbindelse med arealplanlegging (T-1442). Dette gjelder også retningslinjer om håndtering av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet.

2. BYGGEOMRÅDER

2.1 Plankrav

Plankravet innebærer forbud mot visse tiltak og arbeider før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan. I områder avmerket som fremtidige byggeområder gjelder plankravet for alle meldte og søknadspliktige tiltak.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner gjelder følgende retningslinjer:

- Det skal tilstrebes universelle utforminger, dvs god tilgjengelighet som virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en likestilt måte, jfr. MD rundskriv T-5/99 (Tilgjengelighet for alle).
- Det skal legges vekt på god estetikk og hensyn til bevaringsverdige miljøer.
- Landskapsverdier og grønnstruktur skal hensyntas.
- Det må utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse for aktuelle området i henhold til Miljødepartementets rundskriv T5-97. Analysen skal klargjøre eventuelle krav til videre kartlegging og tiltak, bl.a. når det gjelder geotekniske forhold.
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal hensyntas, jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-2/92.
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442 skal hensyntas.

2.2 Boligområder

Ved utarbeidelse av ny reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan for boliger skal følgende kriterier legges til grunn:

Områdene skal ha sikker adkomst og gode kommunikasjoner. Ved utforming av planene skal spørsmål vedrørende nødvendige arealer til fortau/gang- og sykkelvei, bussholdeplasser, fotgjenger - over/underganger og lekeareal/grønnstrukturer vurderes.

2.2.1 Leke- og oppholdsmuligheter

Lokale leke- og oppholdsmuligheter skal vurderes i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Det bør avsettes min. 50 m² felles eller offentlig areal pr. bolig. Arealene skal være betryggende sikret, og ha sikker adkomst.

For maks. hver 30. bolig bør det avsettes områder på minst 100 m² til nærlekeplasser. Det bør være maks. 200 m mellom plassen og boligene den er ment å betjene.

For områder med over 30 boenheter bør det i tillegg avsettes areal til kvartalslekeplass på minst 1,5 da for hver 150. bolig.

Arealet kan deles på mindre enheter, men ingen mindre enn 0,5 da. Det skal være maks. 350m avstand mellom området og boligene det er ment å betjene.

For områder med over 100 boenheter skal det i tillegg avsettes areal på 2 - 3 da til bygging av barnehage/ fritidshjem, samt areal til områdelekeplass på min. 5 da for plasskrevende aktiviteter som ballek, sykling, aking, ski.

Felles grøntområder og korridorer skal innarbeides i tilknytning til boligområdene og med en trafiksikker beliggenhet.

Felles grøntområder og korridorer skal ved behov etableres som bindeledd mellom ulike grøntområder, boligområde og større sammenhengende turterreng.

Fortetting i eksisterende bebyggelse skal kunne skje ved fradeling av enkelttomter eller ved utarbeidelse av regulerings- eller bebyggelsesplan. Nybygg skal tilpasses strøkets preg. MD veileder T 1267 "Fortetting med kvalitet" skal være veiledende.

2.2.2 Energi

Ved planlegging av større nybygg bør følgende retningslinjer for energibruk legges til grunn:

1. I nybygg over 1000 m² og ved større ombygginger som involverer mer enn 1000 m² skal det tilrettelegges for vannbåren varme, og alternativ til oljefyring og elektrisk oppvarming skal vurderes.
2. I alle større nybygg og ved større ombygginger skal det utarbeides energi- og effektbudsjett.

2.3 Friområder

For områder med inntil 30 boligenheter bør det avsettes minimum 50m² lekeareal for hver ny boligenhet.

For områder med over 30 boligenheter bør det i tillegg avsettes areal til kvartalslekeplass på minimum 1500 m² for hver 30. bolig.

For områder med over 90 boligenheter skal det i tillegg avsettes arealer til områdelekeplass på minimum 5000 m² for plasskrevende aktiviteter (ballek, sykling, aking, ski/skøyte-lek, byggelek etc.).

Lekearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse, eventuelt ferdigattest til boligene blir gitt av kommunen.

3. LANDBRUKS- NATUR – OG FRILUFTSOMRÅDER

3.1 Generelt

Tiltak som strider mot selve formålet for området er ikke tillatt. Dette fremgår direkte av Plan- og bygningslovens § 20-6, annet ledd. Masseuttak ut over egen bruk er ikke tillatt. Det samme gjelder etablering av antenneanlegg, kraftlinjer o.l. Dispensasjon kan likevel være tilrådelig for mindre tiltak og endringer av eksisterende byggverk når tiltaket ikke fører til forringelse av landskapsverdier, kulturminner, rekreasjonsområder, andre verneverdier eller eksisterende byggverk.

Ved vurdering av eventuell dispensasjon for bruk av landbrukseiendommer til virksomhet utenom tradisjonell næring skal følgende retningslinjer ligge til grunn:

- Det tillates småskalavirksomhet med utgangspunkt i gårdens og familiens ressurser og innenfor den ramme som disse representerer.
- Virksomheten bør fortrinnsvis innpasses i eksisterende bygningsmasse. Oppføring av nye bygg kan godkjennes når ny bebyggelse som hovedregel plasseres i tilknytning til gårdens tun, og gis en stedtilpasset utforming.
- Fradeling til slike formål tillates ikke da de nye næringene skal utgjøre en del av gårdens driftsgrunnlag.
- Omdisponering eller oppføring av ny bygning ved samarbeidstiltak som naturlig kan benyttes til gårdsdriften kan tillates.

Med samarbeidstiltak menes tiltak hvor to eller flere brukere driver en form for samdrift/samarbeid som fjøs for melk/kjøttproduksjon, redskapshus, verksted, lager, eller lignende.

Byggearbeider og bruksendring til slik virksomhet som beskrevet i retningslinjene ovenfor faller utenfor begrepet driftsbygninger i landbruket etter Plan og bygningslovens § 81, og må fremmes og behandles som søknad etter § 93.

Miljødepartementet og landbruks- og matdepartementets veileder om hvordan Plan- og bygningsloven bør brukes for tilrettelegging av ny landbrukstilknyttet næringsvirksomhet (Landbruk pluss T-1443) skal være retningsgivende for arealplanleggingen.

4 SAMFERDSEL

4.1 Avkjørsler

Avkjørsel fra offentlig vei skal behandles og utføres i samsvar med Veglovens § 40, 41, 42 og 43.

Ved lokalisering av ny bebyggelse utenom reguleringsplan skal prinsipper og holdningsklasser i gjeldende "rammeplan for avkjørsler" legges til grunn.
(Østfold Fylkeskommune og Statens vegvesen 1982: Rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål langs riks- og fylkesveger).



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 iverksettes. 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 Lyseren**Sone 0: Områdene langs vannkanten i Lystadvika og Rudsvika med tilførselsbekker**

Husdyrhold tillates ikke nærmere enn 10 meter fra vannkanten.

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

- a) Lagring av avløpsslam er forbudt. Eventuelle planer om nye lager av husdyrgjødsel må forelegges vannverkseier og lokal drikkevannsmyndighet for 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 vannverkenes drift. Tiltakene skal ikke påvirke vannkvaliteten negativt.
- b) Nedgravde oljetanker under 3200 l skal tilfredsstille samme krav til sikring og kontroll som tanker større enn 3200 l (iht forurensningsforskriften del 1, kap. 1).

Sikringssone drikkevann H120-03 Monaryggen

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

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

Ved arealplanlegging innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet i henhold til krav i 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 høyspennings luftledninger.

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

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

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

Retningslinje:

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

§ 3.9 Hensynssone grønnsstruktur, 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, trafikkikkerhetstiltak 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	Sentrumszoner 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 trafikkforholdene 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 tettbebygde 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 ivaretatt, 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:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for bygninger med støyfølsomt bruksformål skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.2
- 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)

b) Eksisterende bebyggelse

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

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

Retningslinje

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

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

4.13.4 Rød støysone – forbudssone

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

a) Ny bebyggelse

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

b) Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor rød støysone kan gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

4.13.5 Avviksområder for støy

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

- 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 ivaretatt i en gjeldende reguleringsplan.
- b) Massedeponier skal legges til steder i terrenget der de etter kommunens skjønn gir minst forandringer i det naturlige landskapsbildet, og der de kan tilpasses omkringliggende arealer på en tilfredsstillende måte.
- c) Massedeponier som berører dyrka eller dyrkbar mark eller skog skal tilbakeføres til LNF-områder etter avsluttet mottak.
- d) Deponiområdet skal sikres mot ulovlig deponering av avfall.
- e) Bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres på en slik måte at man i så stor grad som mulig oppnår massebalanse. Alt mottak av masser og oppfylling av masser fra bygg- og anleggsaktivitet skal skje i godkjente massemottak/massesorteringsanlegg.
- f) Slam fra 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*
 - *miljøriskovurdering*

- *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 kollektivtrafikktiltak som er tilgjengelig. Det menes også en beskrivelse av hvilke tiltak 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 området. For bygninger inntil 4 etasjer med flate tak skal maksimal gesimshøyde ikke overstige 14 meter. Flate tak defineres her som tak med en takvinkel på maksimalt 6 grader. For bygninger med andre takformer skal maksimal tillatt gesimshøyde ikke overstige 14 meter, og maksimal tillatt mønehøyde skal ikke overstige 17 meter.

Retningslinjer:

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

5.3.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Bestemmelsene om minste uteoppholdsareal i pkt. 5.2.6 gjelder også i sentrumssonene, men kravene til areal kan reduseres: Minste uteoppholdsareal MUA = 25 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, etter-reformatoriske kulturminner eller verdifulle kulturlandskap/sårbare landskapsrom. Alle tiltak som er nærmere enn 100 meter fra automatisk fredete kulturminner skal sendes regional kulturminnemyndighet for uttalelse.
 - ii. ligger i tilknytning til en ravine, med mindre det er i direkte sammenheng med eksisterende bebyggelse.
 - iii. kommer innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller ligger under marin grense.
- b) Spredt utbygging i LNF-områder tillates ikke oppført på dyrket eller dyrkbar mark, inkludert myr, eller på skogsmark med høy bonitet (produksjonsevne > 0,5 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, Hobølelva, Mjær, Hæra (inkl. Mysenelva), Lundebyvannet, Smalelva i Spydeberg, Lyseren, Smalelva i Trøgstad. Prioriterte vassdrag er vist i temakart.

- II. *For Morsa- og Haldensvassdraget gjelder Rikspolitiske retningslinjer for varig vernede vassdrag.*

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS- PLAN FOR OPSAHLÅSEN T2 - L26

I GENERELLE FORHOLD

Planforslag datert 4. april 1999 - sist revidert 1. mars 2000

Kommunestyrets vedtak av 27-01-2000

Disse bestemmelser gjelder for det område som i planen er vist med reguleringsgrense.

II REGULERINGSFORMÅL (Jfr. § 25)

Disse reguleringsbestemmelsene er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985. Innenfor planområdet er arealene regulert til følgende formål:

1. Byggeområder (boliger) betegnet B1 - B5
3. Offentlige trafikkområder (kjørevei, gang og sykkelvei)
6. Spesialområde (frisiktsoner)
7. Fellesområder (felles lekeplass, friområde og naturområde og felles adkomst)

III REGULERINGSBESTEMMELSER (Jfr. § 26)

1. BYGGEOMRÅDER BOLIG

Arealbruk

- I områdene B1, B2, B3 og B5 skal det oppføres frittliggende eneboliger.
- I område B4 skal oppføres terrassert bebyggelse.

Bebyggelsens karakter, utforming m.v. (B1, B2, B3 og B5)

- a) I områdene B1, B2, B3 og B5 skal det oppføres frittliggende eneboliger i 1 eller 2 etasjer med garasjer. Der hvor forholdene ligger tilrette for det, kan tillates underetasje.
- b) Kommunen skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god utforming og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe eller område får en best mulig harmonisk og enhetlig utforming.
- c) Det skal avsettes plass for 2 oppstillingsplasser for bil pr. bolig.

Bebyggelsens karakter, utforming m.v. (B4)

- a) I område B4 skal oppføres terrassert bebyggelse i maks. 3 etasjer og underetasje med parkering.
- b) Kommunen skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god utforming og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe eller område får en best mulig harmonisk og enhetlig utforming.
- c) Det skal avsettes plass for 1,5 oppstillingsplasser for bil pr. bolig. Parkering skal fortrinnsvis skje under bygg i garasjeanlegg.

Bebyggelsens høyde og plassering. (B1, B2, B3 og B5)

- a) Innenfor områdene regulert til boliger kan det tillates oppført eneboliger med maks. gesimshøyde 3 m og mønehøyde 8 m,- målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Der hvor underetasje tillates, skal maksimal gesimshøyde ikke overstige 4,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- b) Planutvalget kan tillate garasjebygg nærmere tomtегrense enn byggelinje - dog ikke nærmere enn 1 m. Mot vei kan garasje legges nærmere enn byggelinje dersom utkjøring skjer på egen grunn,- dog minimum 2 m fra regulert veikant.
- c) Bebyggelsen skal utføres med saltak med vinkel mellom 27 og 45 grader.

Bebyggelsens høyde og plassering. (B4)

- a) Innenfor området regulert til terrassehus kan det tillates oppført bygg med maks. høyde 2 etasjer over terreng og mønehøyde 10 m,- målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Tillatt bebygd areal (BYA)

- a) Tillatt bebygd areal for områdene B1, B2, B3 og B5 skal ikke overstige 20% av tomtens areal. Tillatt bebygd areal for områdene B4 skal ikke overstige 50% av tomtens areal.

Ubebygde arealer

- a) Ubebygde arealer skal gis en tiltalende behandling, Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart i den grad det er praktisk mulig.
- b) Materialbruk, utforming og farger på gjerder, forstøtningsmurer, skilt skal godkjennes av Planutvalget.
- c) Sammen med byggemelding av bygg skal det utarbeides situasjonsplan for tomten samt en detaljert plan for terrengbearbeidelse. Det påhviler kommunen å påse at disse planene blir fulgt opp i praksis. Det skal kunne settes krav om at opparbeidelsen av tomtens ubebygde arealer skjer samtidig med opparbeidelsen av bygg og anlegg.
- d) All parkering skal skje på egen grunn.

2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Arealbruk

Trafikkområdene skal nyttes til kjøreveier med grøfter, skjæringer og fyllinger samt gangveier.

Trafikkarealer, offentlig vei.

- a) Veiers kurvatur, bredde, byggegrenser og frisktsoner er angitt på planen.
- b) Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæring og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.
- c) På tomt inntil vei skal 1 m inn på tomt holdes fri for beplanting o.l. for snøopplag og brøytekanth.

7. FELLESOMRÅDER

Arealbruk

- a) Områdene skal være felles fri/naturområde og lekeplass.
- b) Området skal opparbeides og vedlikeholdes av beboerne kollektivt.

FELLESBESTEMMELSER

1. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av Planutvalget innenfor rammen av Plan og Bygningsloven og bygningsvedtektene.
2. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Sarpsborg 1. mars 2000

Reguleringsbestemmelser (pbl § 12-7)

DETALJREGULERINGSPLAN FOR HØGLI

PlanID 20180005

Saksnummer 20/30019

Dato: 08.09.2020

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for en variert boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse, med tilhørende adkomst, parkering og utearealer. Planen er delt i felt, og bebyggelsesfeltene kan bygges ut i ulike etapper.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 08.09.2020.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

2.1 Universell utforming og tilgjengelighet

- 2.1.1 Bebyggelse og anlegg skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Gjeldende byggeteknisk forskrift legges til grunn.
- 2.1.2 Utrykningskjøretøy skal ha tilfredsstillende adkomst til alle bygg.

2.2 Estetisk utforming

- 2.2.1 Bebyggelsen skal ha en god utforming med høy arkitektonisk kvalitet basert på dagens bygningsteknologi og arkitektur.
- 2.2.2 Det skal velges materier og farger som bidrar til en dempet silhuett- og fjernvirkning, og er tilpasset omkringliggende bebyggelse og landskap.

2.3 Terrengbehandling

- 2.3.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt for omgivelsene. Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene.

2.4 Massehåndtering

- 2.4.1 Det skal legges opp til mest mulig massebalanse og gjenvinning av masser. Overskuddsmasser skal disse kjøres til godkjent deponi, alternativt utveksles til nærliggende anleggsprosjekter der det er behov for masser.
- 2.4.2 Det skal ikke innføres eller spres fremmede skadelige arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på fremmede skadelige arter i forkant av tilkjøring. Dersom ytterligere fremmede skadelige arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

2.5 Overvannshåndtering

- 2.5.1 Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt på egen eiendom gjennom infiltrasjon, fordrøyning i grunnen etc. Flomveier skal planlegges, og løsninger for dette skal dokumenteres som del av søknad om tiltak jf. bestemmelse 3.2. Det tillates påslipp på kommunalt nett på 2-5 l/s.
- 2.5.2 Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien.

2.6 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

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

2.7 Miljøkvalitet

- 2.7.1 Grenseverdiene for støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gitt i tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.

2.8 Nettstasjon

- 2.8.1 Det er avsatt eget formål til nettstasjon. Nettstasjon tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og plassert minimum 3 m fra veikant og minimum 10 m fra rom for varig opphold.

2.9 Byggegrense

- 2.9.1 Der byggegrensen ikke vises i plankartet skal formålsgrensen regnes som byggegrense.

2.10 Mindre justeringer

- 2.10.1 Det tillates mindre justeringer mellom areal regulert til kjøreveg og tilstøtende arealformål, ved behov for optimalisering i detaljprosjekteringen. Dette skal skje i samråd med Indre Østfold kommune, og endelig plassering skal fremgå av situasjonsplan.
- 2.10.2 Punktsymbolet for avkjørsel indikerer punkt for adkomst mellom kjøreveg og boliger. Mindre justeringer av plassering kan aksepteres.

3. Utfyllende planer og dokumentasjon

3.1 Utomhusplan

- 3.1.1 I forbindelse med rammesøknad for felt BBB1 skal det utarbeides utomhusplan.
- 3.1.2 Utomhusplan skal være målsatt, og skal vise bebyggelsens plassering, eksisterende og planlagt terreng, gangveger, forbindelser til Helsestien, avfallsløsning, tekniske installasjoner, gjerd/støttemurer og bruk av ubebygde arealer inklusiv leke- og uteoppholdsareal.

3.2 Plan for overvannshåndtering

- 3.2.1 Plan som viser løsning for håndtering av overvann, som følger reguleringsplanen, skal være førende for utbygging av området.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1–2)

- a. Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA=25 % pr. tomt. Maks antall boenheter innenfor bebyggelsesfeltene er 9 boenheter.
- b. Maksimal gesimshøyde for BFS1 er 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- c. Maksimal gesimshøyde for BFS2 er 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Dersom det legges til rette for takterrasser tillates trappehus og rekkverk e.l. over regulert byggehøyde.
- d. Det tillates maks to etasjer.
- e. Bebyggelsen skal ha flatt tak inntil 4°.
- f. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse jf. PBL §20-5 tillates oppført innenfor formålsgrensen i henhold til krav jf. PBL § 29-4.
- g. Det skal etableres 2 parkeringsplasser for bil per boenhet.
- h. Det skal etableres minimum 150 m² uteoppholdsareal per boenhet.
- i. Innenfor BFS1 skal det etableres en mindre nærlekeplass for småbarn. Det skal settes av et areal på minimum 50 m², som skal opparbeides med en sandkasse og huskestativ eller tilsvarende elementer.

4.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS3)

- a. BFS3 omfatter del av eiendommen 156/257. Arealet må ses i sammenheng med resten av eiendommen, som er regulert til boligformål i reguleringsplan for Åslia.

4.1.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB1)

- a. Innenfor felt BBB1 tillates det oppført blokkbebyggelse.
- b. Maksimal utnyttelse (%-BYA) og byggehøyde (k+) er angitt på plankartet. Maks antall boenheter innenfor feltet er 30 boenheter.
- c. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse jf. PBL §20-5 tillates oppført innenfor formålsgrensen i henhold til krav jf. PBL § 29-4.
- d. Det skal etableres minimum 1 og maksimum 2 parkeringsplasser for bil per planlagt boenhet. Parkering skal etableres i parkeringskjeller i tillegg til gjesteparkering innenfor BBB1 og SPA1. Det skal etableres ladepunkter for el-bil i parkeringskjelleren.
- e. Det skal avsettes minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet. Det skal tilrettelegges for sykkelparkering på bakkenivå i tilknytning til inngangsparti og/eller i p-kjeller. Plassene skal være tilrettelagt slik at sykler kan låses fast.
- f. Det skal opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Minimumsareal kan løses gjennom privat og felles uteoppholdsareal innenfor tomte boligen ligger på. Privat terrasse/balkong og f_BLK1 kan medregnes i uteoppholdsarealet.
- g. Uteoppholdsarealer skal samlet sett ha følgende kvaliteter:
 - hensiktsmessig utforming med vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper, barn, ungdom, voksne og eldre, og god og sikker tilgjengelighet fra bolig (mindre enn 50 meter fra inngang).
 - gode solforhold og klimatisk skjermet (sol på 50 % av arealet kl. 15.00 ved vårjevndøgn).
 - opparbeides med god og varig kvalitet.
- h. Det skal opparbeides nærlekeplass innenfor felt BBB1, med minimum størrelse 200 m².
- i. Det tillates terenginngrep, støttmurer, utkrageringer o.l. utenfor regulert byggegrense.
- j. Parkeringsanlegg under bakken tillates plassert utenfor byggegrensene.

4.1.4 Næringsbebyggelse (BN1)

BN1 omfatter eksisterende bebyggelse i Høgliveien 30. Det tillattes ikke nybygg innenfor BN1.

4.1.5 Energianlegg (f_BE1–2)

Det tillates etablert nettstasjon for el-forsyning i BE1. Eksisterende nettstasjon er plassert i felt BE2.

4.1.6 Renovasjonsanlegg (f_BRE1)

Det skal etableres felles renovasjonsanlegg innenfor f_BRE1. Avfallsløsningen skal være lett tilgjengelig for renovatør.

4.1.7 Lekeplass (f_BLK1)

- Lekeplass f_BLK1 skal være felles for nærområdet. Lekeplassene skal være tilpasset flere aldersgrupper med egnede lekeapparater, og skal ha et grønt preg.
- Området skal være tilpasset lek for både sommer- og vinteraktiviteter.
- Det kan oppføres mindre bygg og anlegg som fremmer områdets bruk som lekeareal.
- Lekeplassen skal utformes med trafikksikre løsninger og fysiske hinder (gjerde) mot kjøreveier.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Kjøreveg (SKV1–3)

Kjøreveg SKV2-3 skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet. Det kan gjøres mindre avvik fra dette i samråd med aktuell vegmyndighet.

4.2.2 Gang-/sykkelveg (o_SGS)

Felt o_SGS1 er offentlig gang- og sykkelvei.

4.2.3 Annen veggrunn – grøntareal (SVG1–18)

Områdene er regulert til annen veggrunn - grøntareal med bredder som fremgår av plankartet. Dette er områder for grøfter, grøntanlegg, snøopplag etc. i tilknytning til veganlegget.

4.2.4 Parkering (SPA1)

Felt SPA1 er gjesteparkering tilknyttet BBB1.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Friområde (GF1-4)

- Areal avsatt til friområder skal i størst mulig grad bevares med naturlig vegetasjon, og være til allmenn bruk. Det kan tilrettelegges for møteplasser, stier, plassering av benker o.l. Det tillates kun anlegg som fremmer områdets bruk som et friområde.
- Felt o_GF1 tillates brukt til fordrøyning av overvann.
- Innenfor felt GF3 skal det etableres stiforbindelser til Helsestien, etter prinsipper som vist i illustrasjons- og utomhusplan.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Frisikt H140

I frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

6. Rekkefølgekrav

6.1 Før bebyggelse tas i bruk

Følgende tiltak må være utført før det kan gis ferdigattest for nye boliger:

- Tekniske anlegg som vei, vann og avløp, samt elektrisitetsforsyning frem til boligområdene skal være etablert i tråd med reguleringsplanen.
- Utomhusarealene tilknyttet delfeltet må være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan.
- Lekeplass f_BLK1 skal være opparbeidet før det gis ferdigattest i felt BBB1.
Ved søknad om ferdigattest i vinterhalvåret kan kommunen gi utsatt frist for grønne områder til påfølgende vår. Det tillates gitt ferdigattest for BFS1 og BFS2 før f_BLK1 er ferdig opparbeidet.
- Nærlekeplass innenfor felt BBB1 (jf. § 4.1.3.h) og BFS1 (jf. § 4.1.1.j) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest innenfor de respektive felt.

Nabolagsprofil

Rugdeveien 31B - Nabolaget Opsahl/Kirkås - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Trykkeriet	10 min
Totalt 9 ulike linjer	
0.9 km	
Mysen stasjon	18 min
Linje R22	
1.5 km	
Oslo Gardermoen	1 t 25 min

Skoler

Mysen skole (1-7 kl.)	8 min
481 elever, 22 klasser	
0.6 km	
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
434 elever, 19 klasser	
1 km	
Mysen videregående skole	14 min
800 elever, 50 klasser	
1.1 km	

Ladepunkt for el-bil

Hegglin kommunehus - Indre Østfold...	10 min
Kulturtorget Indre Østfold	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

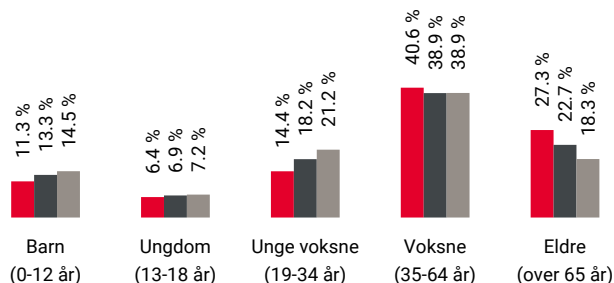
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Opsahl/Kirkås	1 759	906
Mysen	6 678	3 334
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Opsahl barnehage (0-5 år)	4 min
91 barn	
0.3 km	
Symra barnehage (0-5 år)	9 min
53 barn	
0.8 km	
Susebakke barnehage (0-5 år)	18 min
91 barn	
1.5 km	

Dagligvare

Rema 1000 Mysen	6 min
Kiwi Mysen	10 min
PostNord	0.9 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



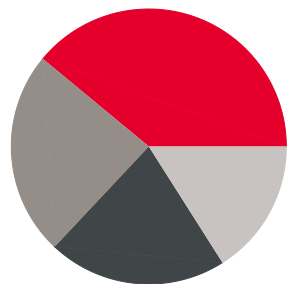
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

	Mini Ekeberg	7 min	
	Fotball	0.5 km	
	Mysen skole - Opsahljordet	8 min	
	Ballspill	0.6 km	
	Family Sports Club Mysen	7 min	
	A.C.E Xpress Mysen	18 min	

Boligmasse



- 39% enebolig
- 21% rekkehus
- 24% blokk
- 16% annet

Varer/Tjenester



Mysen Bysenter

10 min



Vitusapotek Opsahljordet

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



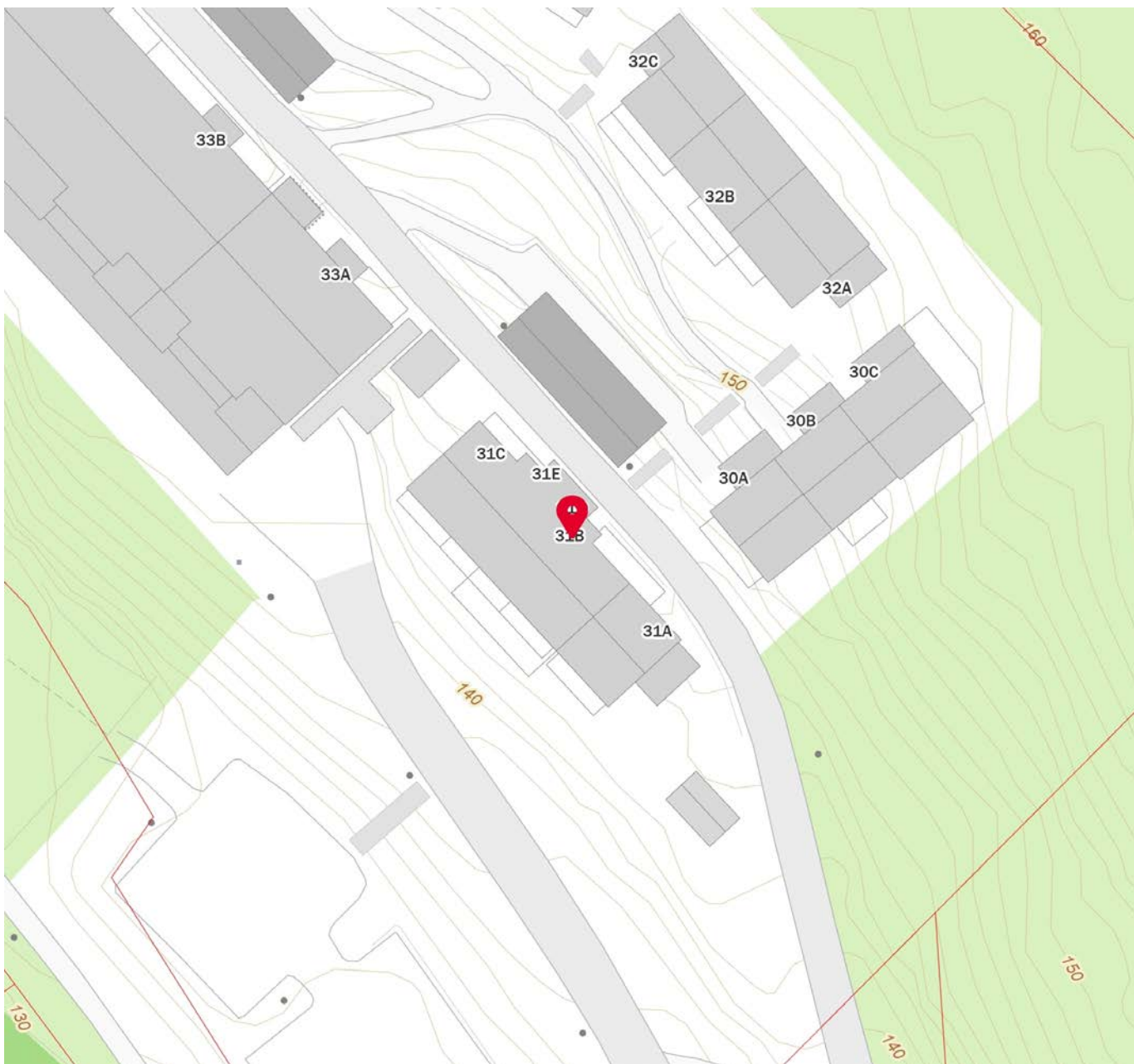
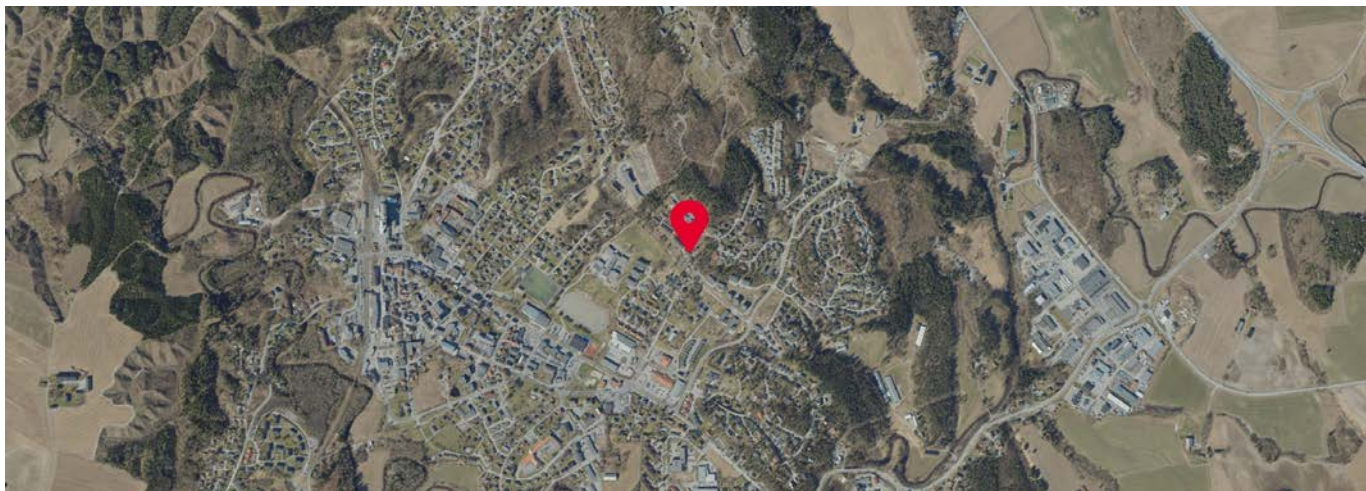
0%

48%

- Opsahl/Kirkås
- Mysen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





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 eiendom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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: Rugdeveien 31B
1850 MYSEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Skullerud**Telefon:** 924 89 055
E-post: tommy.skullerud@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