Soltun 16, 1823 KNAPSTAD



PROPR.NO

Selger
Rustam Rosul
40088132

Prisantydning
3 550 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3118 Gnr. 836 Bnr. 184

Romslig og moderne tomannsbolig på 130 m² – barnevennlig område med nærhet til alt

PRISANTYDNING
kr 3 550 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 800 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 21 390 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
130kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Tomannsbolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
230kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2001



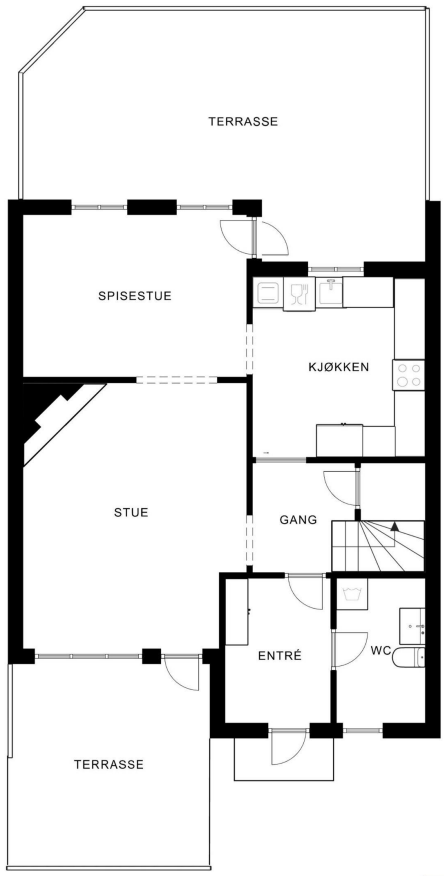
Ute areal



Welkommen til Soltun 16



Inngangsdør og balkon



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Førte etasje



Flislaget entre og klesskap



Stua



Stua



Stua



Spise stua



spise stua



Kjøkken fra 2019



Kjøkken



Kjøkken



Bad førte etasje



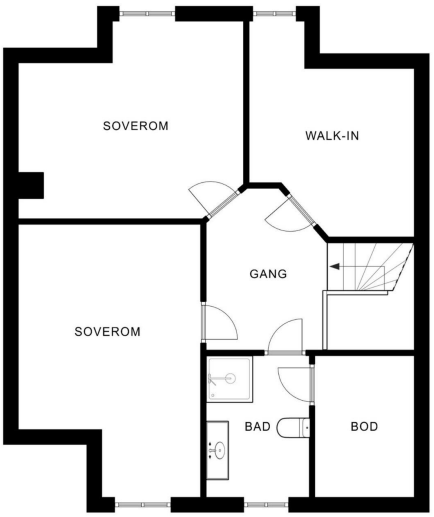
Bak side av Eiendommen



Ca 40 m² Terrasse



Terrassen har god plass til hagemøbler



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

2 Etasje



Gang i andre Etasje og trappa



Soverom 1



Soverom 2



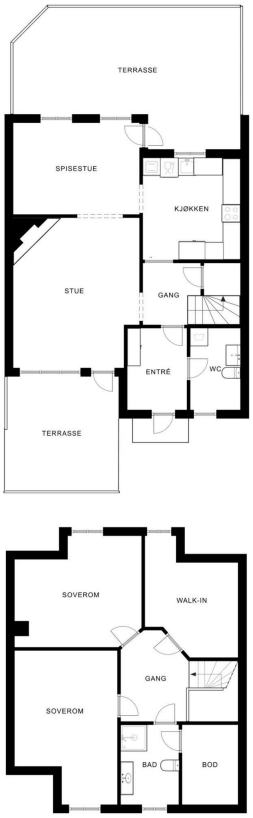
Soverom 3



Bad 2 Etasje



Bad 2 Etasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

1 og 2 Etasje



Ladeboks i Garasje



Garasje



Felles område

Om Boligen

Velkommen til denne flotte tomannsboligen på hele 130 kvadratmeter, fordelt over to etasjer. Boligen byr på et lyst og moderne hjem med 3 romslige soverom, 2 delikate bad, og en gjennomgående god standard.

Den store terrassen på over 40 m² gir rikelig med plass for både grillkvelder, avslapning og hyggelige sammenkomster. I tillegg finner du en koselig og lettstelt hage foran huset – perfekt for barnelek, planter eller en kopp kaffe i solen.

Nøkkelinformasjon

- 130 m² tomannsbolig over 2 etasjer
- 3 soverom og 2 bad
- Over 40 m² solrik terrasse
- Liten, hyggelig hage
- Garasjeplass med tilgang til elbil-lading
- Barnevennlig og trygt område

Oppgraderinger og standard

Boligen er godt vedlikeholdt og har fått flere oppgraderinger de siste årene:

- Nytt kvalitetskjøkken fra Epoq (2019) med integrerte hvitevarer – alt på kjøkkenet medfølger, inkludert kjøleskap og oppvaskmaskin.
- Nytt laminatgulv i begge etasjer
- Nye dusjløsninger i begge bad

Beliggenhet

Her bor du i et svært praktisk område med gangavstand til det meste:

- Ca. 10 minutters gange til togstasjon
- Kun 2 minutter til nærmeste busstopp
- 5 minutters gangavstand til matbutikk
- Barnehager og skole i området, 5–10 minutters gange

Boligen ligger i et rolig og trygt nabolag, ideelt for familier og de som ønsker en behagelig hverdag med kort vei til både natur, transport og nødvendige tjenester.

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
88 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

105 740 kr (Omkostninger totalt)

---

3 655 740 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc.

Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Soltun 16, 1823 KNAPSTAD

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 836, bnr. 184

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 29.07.2025 **Rapportdato:** 05.08.2025 **Oppdragsnr.:** 21004-1624 **Referansenummer:** XA7540

Autorisert foretak: Fjellhus Takst og Rådgivning AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Leif Patrick Olstad

Uavhengig Takstingeniør

lpo@fjellhusgruppen.no

953 32 132

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktekkingen er av betongtakstein.
Sorte renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate på grunn.

Boligen har elementpipe, peis og sotluke/feieluke.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

BAD/VASKEROM

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon og tilluft ved terskel.

BAD

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon tilluft ved terskel.

KJØKKEN Gå til side

Epoq-kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av stein. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og micro, samt opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2001.

Bygningen har betonggrunnmur.

De utvendige avløps- og vannledningene, installert i 2001, er av plast (PEL) og tilknyttet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
1 etasje; Soverom er omgjort til kjøkken.

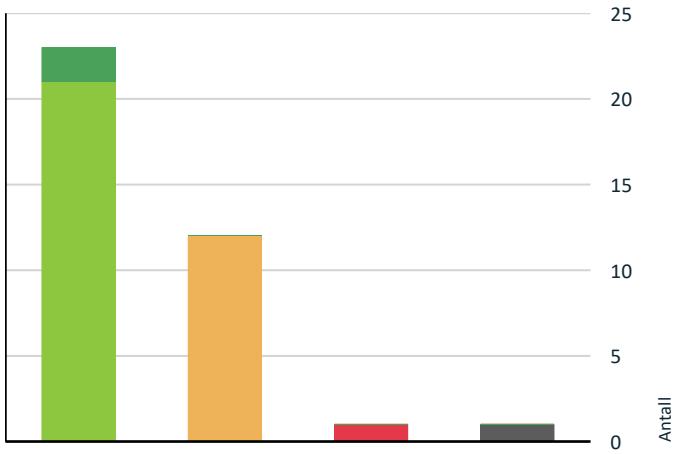
2 etasje; Stemmer med dagens bruk.

Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg mm. må undersøkes hos PBE i gjeldende kommune.

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Sammendrag av boligens tilstand

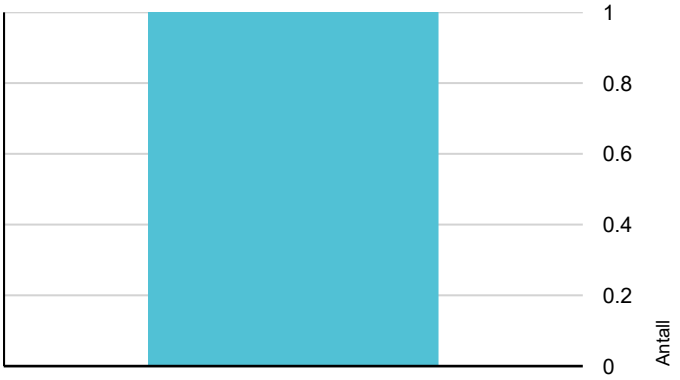
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør fra Norsk takst som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på en visuell gjennomgang uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Eldre hus/blokker er bygget etter datidens byggeskikk og krav, ikke de krav som gjelder i dag. Takstmannen har ikke gjort undersøkelser rundt skjeggkre/sølvkre.

Hvis rapporten er eldre en 1 år, skal takstmannen kontaktes for ny befaring og det må utføres en ny rapport. Rapporten har kun kostnadsberegninger for TG: 3 som forskriften krever.

Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av tekniske utstyr. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.
Det blir kun gjort tilstandsvurdering hvor avvik/tiltak kommer frem for hovedbygget. Tilleggsbygninger blir kun utført enkel besiktigelse uten tilstandsvurdering.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2001

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

TG 1 Nedløp og beslag

Sorte renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe eldre vinduer som har noe begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagen vinduer. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og tilstand på bygningsdelen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe eldre ytterdører som har noe begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagen dører. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og tilstand på bygningsdelen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en veranda med utførelse i impregnert/behandlet trevirke og terrassebord.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate på grunn.

Det er ikke registrert synlige skader eller målt unormale høydeforskjeller.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, peis og sotluke/feieluke.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er registrert en del skruehull.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 13mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.





1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon og tilluft ved terskel.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner mot yttervegger.

Det er derimot foretatt fukstsøk med Protimeter MMS2 på overflater i dusjsone, uten å påvise unormale forhold.







2 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

2 ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 18mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2 ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



2 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon tilluft ved terskel.

2 ETASJE > BAD

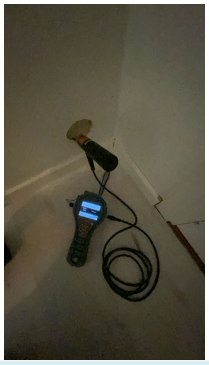
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS2), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Protimeter MMS2 viser ikke resultater under 7,8%, noe som er tilfelle her.

Det er også foretatt fukstsøk med Protimeter MMS2 på overflater i dusjsone, uten å påvise unormale forhold.







KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Epoq-kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av stein. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og micro, samt opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap.

Årstall: 2019



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

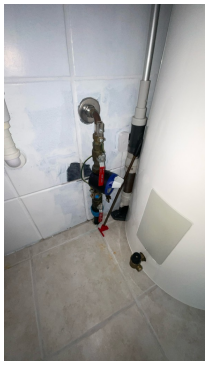
Det er registrert rust i fordelerskap og noe irr på fordelerstokk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Videre undersøkelser bør gjøres av en rørlegger.





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler i første etasje, samt på bad i andre etasje. Videre er det vedfyring i peis med innsats.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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.
   2001

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er mer enn 5 år siden anlegget er kontrollert av elektrofaglig person, så anbefales en utvidet el-kontroll.



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2001.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

De utvendige avløps- og vannledningene, installert i 2001, er av plast (PEL) og tilknyttet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse

Byggeår
2001

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

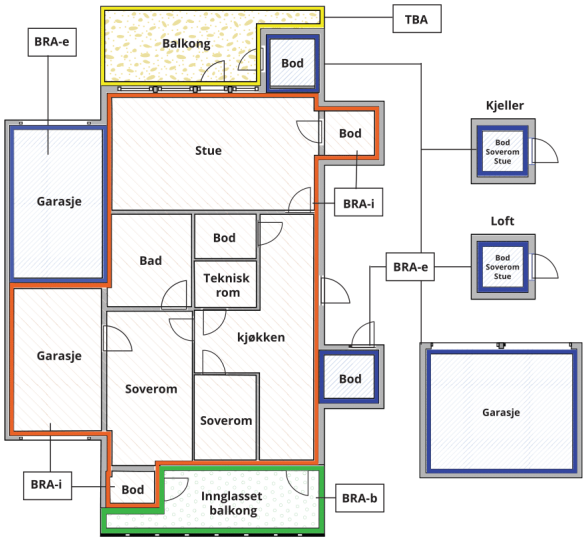
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 etasje	68	5		73	44		73
2 etasje	63			63		2	65
SUM	**131**	**5**			**44**	**2**	**138**
SUM BRA	**136**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré / Gang, Bad/vaskerom, Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue, Kott	Utebod	
2 etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bod		

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940:2023.
Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940:2023 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.
Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: 1 etasje; Soverom er omgjort til kjøkken.

2 etasje; Stemmer med dagens bruk.

Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg mm. må undersøkes hos PBE i gjeldende kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje i rekke

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje (nr. 6)	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	126	5
Garasje i rekke	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2025	Leif Patrick Olstad	Takstingeniør
	Rustam Rosul	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	836	184		0	230.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Soltun 16

Hjemmelshaver
Rosul Rustam

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Knapstad, i Indre Østfold kommune. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Knapstad som ligger ca. 50 meter ned i veien fra boligen. Det er ca. 700 meter til Knapstad stasjon og herfra bruker toget 33 minutter til Oslo. Ved å benytte bil tar det ca. 8 min til Spydeberg, 12 min til Askim, 19 min til Mysen, 19 min til Ski og 38 min til Oslo S.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

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. For å få mer informasjon om reguleringsbegrensninger og lignende, anbefales det å sette seg inn i reguleringsbestemmelser og planer. Dette vil gi mer detaljerte opplysninger om eventuelle begrensninger som kan påvirke eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 900 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ingen		Nei
Reguleringsplaner			Ingen		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2025	
2	05.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XA7540

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Soltun 16, 1823 KNAPSTAD

13 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Soltun 16	Soltun 16	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden vi kjøpte boligen

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Rosul, Rustam

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Satt ny dusj i begge bade

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95107123

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Rosul, Rustam	**2025-07-13**

Identification

bankID Rosul, Rustam

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Rosul, Rustam	13/07-2025 12:04:48	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 836, Bruksnummer 184 i 3118 INDRE ØSTFOLD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	13.07.2025 kl. 11.08
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	13.07.2025 kl. 11.07

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/1300938-1/200 21.11.2017 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 900 000
Omsetningstype: Fritt salg
ROSUL RUSTAM
FØDT: 10.04.1990

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2001/135-2/87 05.01.2001 **BESTEMMELSE OM VEG**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 836 BNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 836 BNR: 16
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

2020/3472336-1/200 10.12.2020 22:09 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 930 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/353563-1/200 31.03.2022 09:57 ** MASSETRANSPORT

FRA: SBANKEN ASA
ORG.NR: 915 287 700
TIL: SBANKEN BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 287 662
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/974555-1/200 08.09.2023 ** ENDRING VED FUSJON

11:18
FRA: SBANKEN BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 287 662
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1363500-1/200 24.04.2024 14:40 ** MASSETRANSPORT
FRA: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2000/11671-1/87 14.12.2000 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3118 GNR: 836 BNR: 181

2020/1561361-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0138 GNR: 36 BNR: 184

2024/275705-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3014 GNR: 836 BNR: 184

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Utskriftsdato: 13.07.2025

Oversiktskart for eiendom 3118 - 836/184//



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

Utskriftsdato: 13.07.2025

Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	836	**Bruksnr.**	184	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Soltun 16, 1823 KNAPSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Renovasjon	3 595,52 kr
Sum	**3 595,52 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Renovasjon, andel av fellesløsning,	25%	1 stk	4217.00	1/1	0 %	4 217,00 kr
					Sum	**4 217,00 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 13.07.2025

Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	836	**Bruksnr.**	184	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Soltun 16, 1823 KNAPSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	6 850,00 kr
Feiing	460,00 kr
Vann	5 135,00 kr
Sum	**12 445,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Brannforebyggende avgift	0%	1 stk	495.00	1/1	0 %	495,00 kr
Vann a konto i år	15%	148 m3	27.48	1/1	0 %	4 067,78 kr
Vannabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2075.75	1/1	0 %	2 075,75 kr
Avløp a konto i år	15%	148 m3	34.62	1/1	0 %	5 123,02 kr
Avløpsabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2431.10	1/1	0 %	2 431,10 kr
					Sum	**14 192,65 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

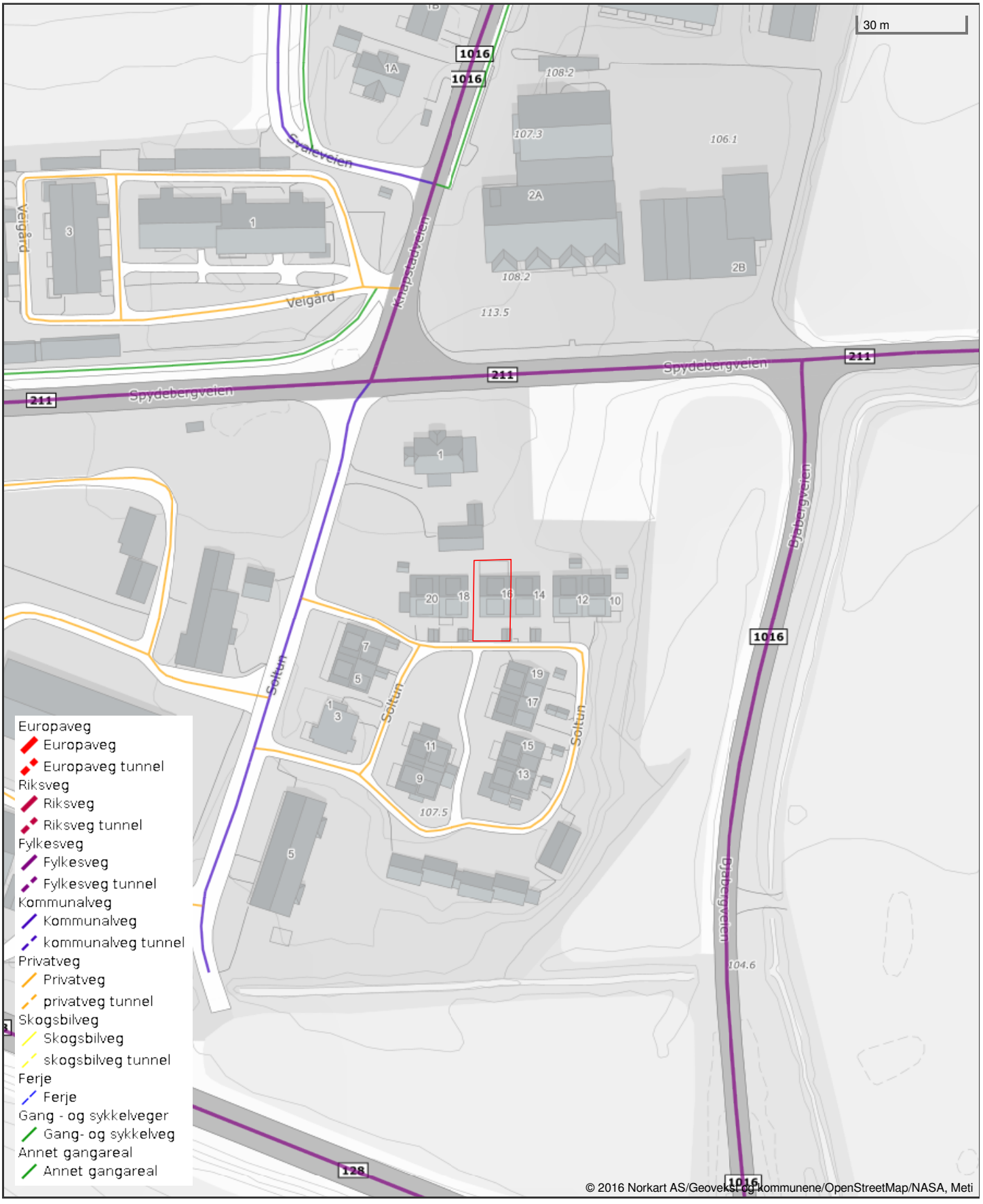
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 13.07.2025

Vegstatuskart for eiendom 3118 - 836/184//



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

INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
– på kornet

Tillegg til prognose på kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år: 2025.

MERK!
I tråd med Statsbudsjettet for 2025 vil mva på vann- og avløpstjenester bli redusert fra 25 til 15 prosent fra 1. mai 2025. Man må derfor regne med endringer i årsprognosen etter 1. mai 2025.

I Indre Østfold kommune beregnes á konto på vann og avløp ut ifra forrige års forbruk.

Vannmåleroppgjøret fra forrige år er klart i mars. Da avregnes det innbetalte forskuddet (á konto) mot faktisk forbruk avlest på vannmåleren i desember, samt årets á konto blir etablert.

Årets á konto er altså ikke med i prognosen, så må hensyntas som et tillegg til sum prognose. Årets á konto fordeles med ¼ på hvert kvartal for de som har kvartalsfaktura.

For de med månedlig faktura blir det ingen á konto i månedene januar, februar og mars. På faktura for april, vil det bli fakturert á konto for de 4 første månedene. Deretter vil á konto bli jevnt fordelt hver måned utover året.

Priser kommunale gebyrer i 2025:

A konto vann pr. m3	kr. 29,90	inkl. mva.
A konto avløp pr. m3	kr. 37,65	inkl. mva.
Vannabonnement pr. boenhet	kr. 2 256,25	inkl. mva.
Avløpsabonnement pr. boenhet	kr. 2.642,50	inkl. mva.
Brannforebyggende avgift	kr. 495,00	Fri mva.

Renovasjon

Indre Østfold Renovasjon fakturerer fra 1. januar 2023, avgiftene for renovasjon selv. Er det spørsmål knyttet til avgiftene for renovasjon, må IØR kontaktes direkte på telefon 04215

Grunnkart

Indre Østfold kommune

Eiendom: 836/184
Adresse: Soltun 16
Dato: 13.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 13.07.2025

Indre Østfold brann og redning IKS

Adresse: Postboks 154, 1851 Mysen

Telefon: 91590005

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	836	**Bruksnr.**	184	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	66037361	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	14830626	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Soltun 16, 1823 KNAPSTAD

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
24.02.2016	Tilsyn	11.01.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 66037361

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Indre Østfold kommune

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 013820090001 Reguleringsplan for Knapstad sentrum	Konsentret småhusbebyggelse	22.06.2009
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Boligbebyggelse, Nåværende	Periode: 2024 - 2035
Uregulert	☐		
Reguleringsbestemmelser	☒		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:
Mulig inngrep på Kommuneplan: Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnytting, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.
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: 14.07.2025
Indre Østfold kommune
Arijana Numanovic

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

Utskriftsdato: 13.07.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	836	**Bruksnr.**	184	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Soltun 16, 1823 KNAPSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 230 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	013820090001
Navn	Reguleringsplan for Knapstad sentrum

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/3939/013820090001_Bestemmelser%2C%20vedtatt%20endret%20i%20delegert%20sak%20958-20%2C%20datert%2006.11.2020.pdf
Delarealer	**Delareal** 230 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** FS

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	230.7
Etablert dato	06.12.2000	Historisk oppgitt areal	231
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	836/184
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	836/184
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	06.12.2000	19/2000		836/181 (-231), 836/184 (231)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6610834.8	614617.19	0	Ja	230.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ROSUL RUSTAM F100490*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SOLTUN 16 1823 1823 KNAPSTAD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Soltun 16

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1823 KNAPSTAD	Kirkesogn	02030803 Hobøl og Tomter
Grunnkrets	1301 Knapstad	Tettsted	101 Spydeberg
Valgkrets	5 HOBØL		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	14830626		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	03.04.2001

1: Bygning 14830626: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 03.04.2001

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	88
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	88
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	16.02.2000	02.03.2001
Igangsettingstillatelse	01.10.2000	02.03.2001
Tatt i bruk	03.04.2001	06.03.2002

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Soltun 16	H0101	836/184	88	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	18	0	18	0	0	0
H01	1	70	0	70	0	0	0

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

KNAPSTAD SENTRUM Plan ID 013820090001

Reguleringsplankart datert	30.11.06
Behandling i det faste utvalg for plansaker	06.03.07
Plan med bestemmelser utlagt til offentlig ettersyn	02.04-02.05.2007
Revisjon av plan og planbestemmelser	25.05.2009
Behandling i det faste utvalg for plansaker 2. gang	09.06.2009
Plangodkjenning Hobøl kommunestyre	22.06.2009
Mindre endring administrativt vedtak	10.04.2019
Mindre endring administrativt vedtak	06.11.2020

Reguleringsplanen erstatter følgende planer:
- Del av reguleringsplan for *Knapstad del 2*, vedtatt 13.12.82.
- Del av reguleringsplan *Sydvest for Knapstad stasjon*, vedtatt15.06.98
- Reguleringsplan for Knapstad, gnr. 36, bnr.8,172,1,2 og 142
- Reguleringsplan for Knapstad sag, vedtatt 26.10.92

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er på ca 200 daa og er vist på reguleringskart for Knapstad sentrum, datert 30.11.06

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Byggeområder (B)
Område for boliger med tilhørende anlegg
Frittliggende småhusbebyggelse - eksisterende boligområde
Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse - eksisterende boligområde

Offentlige trafikkområder (O)
Veiformål
Gang-/sykkelvei
Jernbane
Torg

Spesialområde (S)
Parkbelte
Friluftsområde
Bevaring – bygning og anlegg

Fellesområde (F)
Felles avkjørsel
Fellesareal - lek

Kombinerte formål
Bolig/forretning/kontor (BFK)
Forretning/kontor/industri (FKI)

§ 3 Fellesbestemmelser byggeområder

3.1 Bebyggelsesplan

Innenfor planområdet kan det oppføres bebyggelse og anlegg i henhold til formål angitt på reguleringskart datert 30.11.06, rev. 18.03.09 og disse bestemmelsene. Tilhørende illustrasjonsplan datert 30.11.06, rev. 18.03.09 er retningsgivende for utbyggingen. Kommunen kan stille krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan for de enkelte delområdene dersom det ansees som påkrevd.

3.2 Utomhusplan

Før godkjenning av søknad om rammetillatelse skal det for hvert av feltene B6-B13, BFK1, BFK2, BFK3, BFK4 og FKI1 foreligge godkjent detaljert utomhusplan i målestokk 1:500/1:200. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og femtidig terreng, bevaring og etablering av ny vegetasjon, avvanning, leke- og oppholdsareal med utstyr, kjøreveier, gangveier og parkeringsareal, murer, gjerder m.m.

3.3 Automatisk fredede kulturminner

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).

3.4 Frisiktsoner

Frisikt i kryss og avkjørsler til offentlig og privat fellesadkomst skal ivaretas i hht veinormalene Håndbok 017. Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthinder høyere enn 0,5 meter over vegens plan.

3.5 Estetikk

Det vises til PBL § 2, 1. ledd. God estetikk bidrar i seg selv til en gunstig tettstedsutvikling. For å sikre en arkitektonisk og estetisk opprusting og skape et helhetlig visuelt miljø, skal det for planområdet utarbeides en estetisk veileder, som skal ligge til grunn for behandling av plan- og byggesaker. Veilederen skal gi retningslinjer for universell utforming, materialbruk, farger og overordnede form på ny bebyggelse. Videre skal den fastlegge retningslinjer for utforming, møblering og grønnstruktur i offentlig rom.

3.6 Støy

Krav til grenseverdi for veitrafikk- eller jernbanestøy skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i T-1442, eller senere vedtatte forskrifter.

Dokumentasjon av støybelastning for det enkelte delområde og beskrivelse av evnt. påkrevde skjermingstiltak skal fremlegges av tiltakshaver ved innsendelse av søknad om rammetillatelse. Skjermingstiltak skal utformes med særlig hensyn til det estetiske miljøet.

3.7 Forurensing

Før det foretas inngrep i form av graving eller fylling, plikter den enkelte utbygger å avklare hvorvidt det foreligger jordforurensing i reguleringsområdet. Dersom det foreligger jordforurensing i området, skal forurensingsmyndighet varsles, jfr. forurensingslovens § 7 om plikt til å unngå forurensing.

3.8 Overvann

Takvann og overvann skal føres til infiltrasjon i grøntområder på egen grunn.

§ 4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Opparbeidelse av offentlige veianlegg

Før tiltak som berører riks- eller fylkesveg iverksettes skal Statens vegvesen godkjenne byggeplanene.

Spydebergveien, del av felt O1, skal være opparbeidet med gang- og sykkelvei og busslommer før det kan gis brukstillatelse for bygg innenfor feltene BFK 1, BFK 2, BFK3, BKF4 og FKI1.

Før det bygges rundkjøring i krysset Knapstadveien og Spydebergveien må det dokumenteres med trafikktekniske beregninger at rundkjøring er riktig kryssform.

For feltene B7 - B13 skal offentlig vei O2 med fortau, være ferdig opparbeidet fra Skoleveien fram til felles avkjørsel for feltene, før det kan gis brukstillatelse.

For feltene B7 og B8 skal offentlig vei O3 være ferdig opparbeidet fram til felles avkjørsel for feltene, før det kan gis brukstillatelse.

4.2 Opparbeidelse av fellesanlegg i boligfelt

For hvert av feltene B6-B13 skal felles avkjørsel, felt F3-F5, og felles lekeareal, felt F6-F9, være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse.

For feltene BFK1, BFK2, BFK3, BFK4 og FKI1 skal utearealene være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det kan gis brukstillatelse.

4.3 Opparbeidelse av utearealer i felt med kombinert formål

For feltene BFK1, BFK2, BFK3, BFK4 og FKI1 skal utearealene være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det kan gis brukstillatelse.

4.4 Opparbeidelse parkbelte S2

Parkbelte, felt S2, skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det kan gis brukstillatelse for feltet BFK1.

4.5 Sikringstiltak mot felt O5 - Jernbane

Nødvendige sikringstiltak mot felt O5, som for eksempel gjerde må uføres før det kan gis brukstillatelse for feltet O4 og B7.

§ 5 Byggeområde for boliger

5.1 Felt B1

Konsentrert småhusbebyggelse. Eksisterende boligområde.

Innenfor feltet skal bebygd areal ikke overstige BYA=30%.

Gesimshøyde skal ikke overstige 6 m og mønehøyde skal ikke overstige 10 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende i materialbruk og formspråk.

Det skal opparbeides minimum 1,5 biloppstillingsplasser pr. bolig.1 av disse skal kunne bebygges med garasje. Parkeringsplassene kan være lokalisert i felles parkeringsanlegg.

Det skal avsettes arealer for lek og opphold ihht. kommuneplanens bestemmelser.

5.2 Felt B2, B3, B4 og B5

Frittliggende småhusbebyggelse. Eksisterende boligområde.

Bebygd areal for den enkelte eiendom skal ikke overstige BYA= 25%.

Innenfor feltet kan det tillates deling av eksisterende tomter over 1300 m2, under forutsetning av at BYA på 25% ikke overstiges. Minimum størrelse på tomt skal være 650 m2.

Gesimshøyde skal ikke overstige 8 m og mønehøyde skal ikke overstige 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende i materialbruk og formspråk.

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. bolig. 1 av disse skal kunne bebygges med garasje.

Det skal avsettes arealer for lek og opphold ihht. kommuneplanens bestemmelser.

5.3 Felt B6-B8 og BFS1-BFS5

Innenfor feltene kan det oppføres frittliggende eneboliger.

Bebygd areal innenfor felt B6-B8 skal ikke overstige BYA = 25%.

For felt BFS1-BFS5 er tillatt utnyttelse (%BYA) vist på plankart.

Gesimshøyde skal ikke overstige 8m og mønehøyde skal ikke overstige 9m over gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. bolig 1 av disse skal kunne bebygges med garasje. Parkeringsplassene kan være lokalisert i felles parkeringsanlegg.

For hver boenhet skal det settes av minimum 50 m2 uteoppholdsareal på egen eiendom eller i fellesareal.

§ 6 Kombinert formål: Bolig/Forretning/Kontor

6.1 Felt BFK1

Innenfor feltet kan det tillates bebyggelse for bolig, forretning og kontor. I bebyggelsens 1. etasje skal det være forretning og/eller kontor. Bebyggelse mot gangstrøk og vei bør utnyttes til publikumsrettet aktivitet.

Bebygd areal skal ikke overstige BYA = 30 %.

Gesimshøyde skal ikke overstige 12 m og mønehøyde skal ikke overstige 15 m over gjennomsnittlig planert terreng. Tilsvarende maks gesimshøyde på c+119 moh og maks mønehøyde på c+122 moh.

Det skal anlegges minimum 1,5 og maksimum 3,5 biloppstillingsplass pr. 100 m² gulvflate forretning og kontor og 1,5 plasser pr. boenhet for bolig. Parkeringsplass på terreng skal opparbeides parkmessig.

Det skal avsettes arealer for lek og opphold ihht. kommuneplanens bestemmelser. Terrasser og balkonger kan inkluderes i beregning av uteoppholdsareal pr. boenhet.

Areal mot offentlige rom skal opparbeides parkmessig. Slike arealer kan ikke benyttes til lagring.

6.2 Felt BFK2

Innenfor feltet kan det tillates bebyggelse for bolig, forretning for detaljvarehandel og kontor. Bebyggelse mot gangstrøk og vei bør utnyttes til publikumsrettet aktivitet.

Bebygd areal skal ikke overstige BYA = 30 %.

Gesimshøyde skal ikke overstige 9m og mønehøyde skal ikke overstige 12m over gjennomsnittlig planert terreng. Tilsvarende maks gesimshøyde på c+116,5 moh og maks mønehøyde på c+119,5 moh.

Det skal anlegges minimum 1,5 og maksimum 3,5 biloppstillingsplass pr. 100 m² gulvflate forretning og kontor og 1,5 plasser pr. boenhet for bolig. Parkeringsplass på terreng skal opparbeides parkmessig.

Det skal avsettes arealer for lek og opphold ihht. kommuneplanens bestemmelser. Terrasser og balkonger kan inkluderes i beregning av uteoppholdsareal pr. boenhet.

Areal mot offentlige rom skal opparbeides parkmessig. Slike arealer kan ikke benyttes til lagring.

6.3 Felt BFK3 bolig/forretning/kontor/Spesialområde bevaring av bygninger og anlegg

Innenfor feltet kan det tillates bebyggelse for bolig, forretning, kontor, bevertning og liknende. Bevaring innenfor omfatter det eksteriørmessige av bolighus med tilhørende uthus/garasje og tunanlegg mot Knapstadveien.
Bebygd areal skal ikke overstige BYA= 18%.

Ny bebyggelse skal tilpasses og underordnes eksisterende bygg.

Gesimshøyde skal ikke overstige 9m og mønehøyde skal ikke overstige 12m over gjennomsnittlig planert terreng. Tilsvarende maks gesimshøyde på c+116 moh og maks mønehøyde på c+119 moh.

Det skal anlegges minimum 1,5 og maksimum 3,5 biloppstillingsplass pr. 100 m² gulvflate forretning og kontor og 2 plasser pr. boenhet for bolig. Parkeringsplass på terreng skal opparbeides parkmessig.

Det skal avsettes arealer for lek og opphold ihht. kommuneplanens bestemmelser.

6.4 Felt BFK4

Innenfor feltet kan det tillates bebyggelse for bolig, forretning for detaljvarehandel og kontor. I bebyggelsens 1. etasje skal det være forretning og/eller kontor. Gulvareal for forretning skal ikke overstige 3000m2. Bebyggelse mot gangstrøk og vei bør utnyttes til publikumsrettet aktivitet.

Ved oppføring av ny bebyggelse skal det opparbeides gangforbindelse mellom Spydebergveien og felt FKI 1, samt mellom Torg O2 og felt FJI 1. Gangforbindelsen fra Spydebergveien til felt FKI 1 skal ligge sentralt i feltet og ha en naturlig sammenheng med grønt- og gangveisystemet på Knapstad Vestre.

Bebygd areal skal ikke overstige BYA = 40 %.

Gesimshøyde skal ikke overstige 9m og mønehøyde skal ikke overstige 12m over gjennomsnittlig planert terreng. Tilsvarende maks gesimshøyde på c+116 moh og maks mønehøyde på c+119 moh.

Det skal anlegges minimum 1,5 og maksimum 3,5 biloppstillingsplass pr. 100 m² gulvflate forretning og kontor og 1,5 plasser pr. boenhet for bolig. Parkeringsplass på terreng skal opparbeides parkmessig.

Avkjørsel skal være felles med felt FKI 1. Adkomst til området skal opparbeides i henhold til piler for avkjørsels vist på reguleringskartet. Adkomsten i vest skal opparbeides som kjørbar - atkomst, mens den midtre og østre adkomsten anlegges for gang- og sykkeltrafikk.

Det skal avsettes arealer for lek og opphold ihht. kommuneplanens bestemmelser. Terrasser og balkonger kan inkluderes i beregning av uteoppholdsareal pr. boenhet.

Minimum 300 m2 uteareal skal opparbeides som torg og ha gangforbindelse med reguleringsfelt O2, torget i krysset Knapstadveien/Spydebergveien.

Areal mot offentlige rom skal opparbeides parkmessig. Slike arealer kan ikke benyttes til lagring.

§ 7 Kombinert formål: Forretning/Kontor/Industri

7.1 Felt FKI 1

Innenfor feltet kan det tillates bebyggelse for forretning for plasskrevende varehandel, kontor, industri og lager. Plasskrevende varehandel er definert som trelasthandel, bilforretning og gartneri og plantevareutsalg. Bebyggelse mot gangstrøk og vei skal utnyttes til publikumsrettet aktivitet.

All virksomhet skal til en hver tid tilfredsstille gjeldende retningslinjer for støy. Evt. støyende virksomhet skal lokaliseres med tanke og ivareta hensynet til tilliggende boligområder BFK 4 og B 1.

Bebygd areal skal ikke overstige BYA = 50 %.

Gesimshøyde skal ikke overstige 12m og mønehøyde skal ikke overstige 15m over gjennomsnittlig planert terreng. Tilsvarende maks gesimshøyde på c+119 moh og maks mønehøyde på c+122 moh.

Det skal anlegges minimum 1,5 og maksimum 3,5 biloppstillingsplass pr. 100 m² gulvflate forretning og kontor og 1 pr 100m2 gulvflate for lager og industri. Parkeringsplass på terreng skal opparbeides parkmessig.

Avkjørsel fra Spydebergveien skal være felles med felt BFK 4. Adkomst til området skal opparbeides i henhold til piler for avkjørsels vist på reguleringskartet.

Areal mot offentlige rom skal opparbeides parkmessig. Slike arealer kan ikke benyttes til lagring.

§ 8 Trafikkområder.

8.1 Veiformål O1

Spydebergveien (gamle E18) skal opparbeides med grøntrabatt med gatetrær og langsgående gang- og sykkelvei på hver side fram til krysset med Knapstadveien.
Regulert profiler:

- Spydebergveien vest for Knapstadkrysset: 7 m veibredde inklusive skulder, 3 m grøntrabatt og 2,5 m fortau på hver side. Busslomme på hver siden av veien skal legges i sone for grøntrabatt.
- Spydebergveien øst for Knapstadkrysset: 7 m veibredde inkl. skulder, 3 m fortau på nordsiden og 2 m annet veiareal på sørsiden.
- Krysset Knapstadveien/ Spydebergveien kan utformes som en liten rundkjøring etter Statens vegvesens håndbok 017 Veg- og gateutforming, med sentraløy med diameter 10 m og ytre diameter 28 m.
- Knapstadveien fram til O7, gang- og sykkelvei nord for jernbanestasjonen:
  6 m veibane inkl. skulder, 3 m fortau på østsiden og 1,5-3 m annet veiareal på vestsiden.

Veiskjæringer skal beplantes, eller behandles på annen tiltalende måte.

8.2 Veiformål O2

Knapstadveien fra til O7, gang- og sykkelvei nord for jernbanestasjonen, til Skoleveien skal opparbeides med fortau.
Regulert profil:

- 6 m veibane inkl. skulder, 3 m fortau på østsiden og 3 m annet veiareal på vestsiden.

Veiskjæringer skal beplantes, eller behandles på annen tiltalende måte.

8.3 Torg O8

Innenfor feltet skal det opparbeides offentlig torg/møteplass for lokalbefolkningen.

8.4 Veiformål O3

Veien opparbeides med profil: 6 m veibredde inkl. skulder og 1,5 m annet veiareal på hver side.

Veiskjæringer skal beplantes, eller behandles på annen tiltalende måte.

8.5 Parkering O4

Plassen opparbeides som offentlig parkeringsplass.

Plassen må utformes, og utstyres med hastighetsreduserende tiltak, slik at gjennomkjøring mellom nordre og søndre del av Knapstadveien kun er mulig ved hastighet 10 km/t eller lavere.

Nødvendige sikringstiltak mot felt O5, som for eksempel gjerde må uføres før parkeringsplassen kan ferdigstilles.

Veiskjæringer skal beplantes, eller behandles på annen tiltalende måte.

8.6 Jernbane O5

Før det kan igangsettes tiltak skal det utarbeides en samlet plan for utforming av området avsatt til jernbane. Planen skal vise etappevis utvikling med tiltak for utbedring av dagens situasjon, og framtidig situasjon med ny perrong.

8.7 Gangvei O6 og O7

Offentlig gangvei.

§ 9 Fellesområde

9.1 Felles avkjørsel F1

Felles avkjørsel F1 skal være felles for feltene BFK4 og FKI1.

9.2 Felles avkjørsel F2

Felles avkjørsel F2 skal være felles for tomtene innen feltet B3.

9.3 Felles avkjørsel F3-F5

Det skal opparbeides felles avkjørsel med snuplass i enden dimensjonert for liten lastebil. Veien skal dimensjoneres som tofelts boligvei med utforming etter vegnormalenen Håndbok 017. Ved anlegging av veien skal det tilstrebes minst mulig terrenginngrep og stiging som tilfredsstiller krav til universell utforming.

9.4 Fellesareal - lek F6, F7, F9 og BLK

Fellesareal – lek F6 skal opparbeides som kvartalslekeplass og være felles for tomtene innen feltene B7 og B8.

Fellesareal – lek F7 og BLK skal være felles for feltene BFS1-BFS5. F7 skal opparbeides som nærlekeplass og BLK skal opparbeides som kvartalslekeplass.

Fellesareal – lek F9 skal være felles for tomtene innen feltet B6 og opparbeides som nærlekeplass.

§ 10 Spesialområde

10.1 Parkbelte S1 og S2

Innenfor felten skal det etableres parkmessig vegetasjon som buffer mot tilliggende område. Området S2 skal utformes med jordvoll og beplantes.

10.2 Friluftsområde S3-S6

Eksisterende turveier/-stier gjennom områdene skal søkes opprettholdt. Ved behov for omlegging kan det anlegges nye turveier/-stier som erstatter de eksisterende.

I felt S5 kan det anlegges separat ridesti.

* * *

Utskriftsdato: 13.07.2025

Eiendomskart for eiendom 3118 - 836/184//



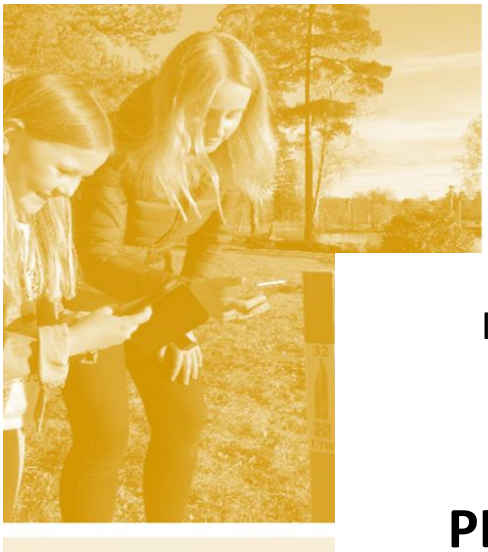
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

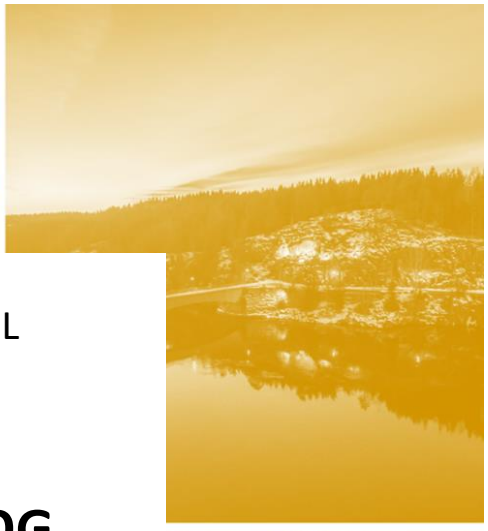
- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	230,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6610834,8	**Øst**	614617,19	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6610841,31	614622,51	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,16	
2	6610831,12	614622,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,19	
3	6610823,9	614622,97	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,22	
4	6610823,58	614612,69	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,28	
5	6610846,07	614612,2	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,50	
6	6610846,47	614622,38	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,19	





KOMMUNEPLANENS AREALDEL
2024 – 2035
INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av kommunestyret 06.02.2024





Versjon	Innhold	Dato
1	Forslag til planbestemmelser lagt fram for politisk behandling	10.02.2023
2	Rettelser i bestemmelsene før 1. gangs behandling	27.02.2023
3	Rettelser i bestemmelsene før offentlig ettersyn	
4	Bestemmelser på offentlig ettersyn	30.03.2023
5	Kommunedirektørens forslag til endelig behandling	15.01.2024
6	Oppdatert i medhold av kommunestyrets vedtak i sak 009/24	15.02.2024

Innholdsfortegnelse

1. Planens formål (jf. pbl § 11-5) ... 4
§1 Planens formål ... 4
2. Planens rettsvirkning (jf. pbl § 11-6) ... 4
§ 2.1 Generelt ... 4
§ 2.2 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner ... 4
§ 2.3 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner ... 4
3. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner (jf. pbl § 11-8) ... 5
§ 3.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl. § 11-8 a) ... 5
§ 3.2 Sikringssone, område for grunnvannsforsyning, H120 (pbl. § 11-8 a) ... 6
§ 3.3 Faresone ras- og skredfare (kvikkleire) H310 (pbl § 11-8 a) ... 8
§ 3.4 Faresone flom H320 (pbl § 11-8 a) ... 8
§ 3.5 Faresone brann- og eksplosjonsfare H350 (pbl § 11-8 a) ... 8
§ 3.6 Faresone skytebane H360 (pbl § 11-8 a) ... 8
§ 3.7 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl § 11-8 a) ... 8
§ 3.8 Hensynssone friluftsliv, H530 (pbl § 11-8 c) ... 9
§ 3.9 Hensynssone grønnstruktur, H540 (pbl § 11-8 c) ... 9
§ 3.10 Hensynssone landskap, H550 (pbl § 11-8 c) ... 9
§ 3.11 Hensynssone bevaring av naturmiljø, H560 (pbl § 11-8 c) ... 10
§ 3.12 Hensynssone bevaring av kulturmiljø, H570 (pbl § 11-8 c) ... 10
§ 3.13 Hensynssone sikring av mineralressurser, H590(pbl § 11-8 tredje ledd c) ... 12
§ 3.14 Båndleggingssone etter naturmangfoldloven, H720 (pbl § 11-8 tredje ledd d) ... 12
§ 3.15 Båndleggingssone etter lov om kulturminner, H730 (pbl § 11-8 tredje ledd d) ... 12
§ 3.16 Båndleggingssone etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner H735 (pbl § 11-8 tredje ledd d ... 13
§ 3.17 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer H810 (pbl § 11-8 tredje ledd e) ... 13
§ 3.18 Sone for omforming og fornyelse H820 (pbl § 11-8 tredje ledd e) ... 13
4. Generelle bestemmelser ... 14
§ 4.1 Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr. 1) ... 14
§ 4.2 Unntak fra plankrav (jf. pbl § 11-10, nr. 1) ... 14
§ 4.3 Utbyggingsavtaler, (pbl § 11-9 nr. 2) ... 15
§ 4.4 Folkehelse ... 15
§ 4.5 Estetikk og miljøkvalitet (pbl 11-9 nr. 6 og 7) ... 16
§ 4.6 Overvann (pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8) ... 16
§ 4.7 Flomveier (jf. pbl § 11-9, nr. 6 og 8) ... 17
§ 4.8 Rekkefølgekrav (jf. pbl § 11-9 nr. 4) ... 17

§ 4.9 Parkering (jf. pbl § 11-9 nr. 5) 19
§ 4.10 Byggegrenser (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) 21
§ 4.11 Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8) 22
§ 4.12 Naturmangfold og karbonrike arealer (pbl 11-9 nr. 6) 22
§ 4.13 Støy (jf. pbl § 11-9 nr. 6) 23
§ 4.14 Luftkvalitet (jf. pbl § 11-9 nr. 6) 24
§ 4.15 Universell utforming (jf. pbl § 11-9 nr. 5) 24
§ 4.16 Forholdet til jordloven 24
§ 4.17 Kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 nr. 7) 24
§ 4.18 Deponi av masser og råstoffutvinning (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10) 25
§ 4.19 Nydyrking eller flytting av jord (jf. pbl. § 11-9 nr.8) 26
§ 4.20 Teknisk infrastruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 4 og 8) 26
§ 4.21 Skilt og reklameinnretninger (jf. pbl § 11-9 nr. 5) 26
5. Bestemmelser knyttet til arealformål (jf. pbl §§ 11-9, 11-10 og 11-11) 27
§ 5.1 Bestemmelser til bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-7 pkt.1) 27
§ 5.2 Bestemmelser til områder avsatt til boligbebyggelse (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 11-10) 27
§ 5.3. Bestemmelser for områder avsatt til sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9 nr. 5 og 8) 30
§ 5.4 Bestemmelser til offentlig eller privat tjenesteyting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10) 32
§ 5.5 Bestemmelser til næringsbebyggelse innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10) 33
§ 5.6 Bestemmelser for områder avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål (jf. PBL §§ 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10) 34
§ 5.7 Bestemmelser til idrettsanlegg innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. PBL §§ 11-9 nr. 8 34
§ 5.8 Bestemmelser til fritids- og turistformål innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. PBL §§ 11-9 nr. 5 og § 11-10) 35
§ 5.9 Bestemmelser om fritidsboliger innenfor områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10) 35
§ 5.10 Bestemmelser til grønnstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10) 36
§ 5.11 Bestemmelser til landbruk- natur- og friluftsformål (LNF) (pbl. § 11-11 nr. 1) 37
§ 5.12 Bestemmelser til bruk og vern av vann og vassdrag (jf. pbl § 11-11 pkt. 3 og 5) 39

1. Planens formål (jf. pbl § 11-5)

§1 Planens formål

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å nå målene satt i kommuneplanens samfunnsdel og bygge opp under vedtatte arealstrategier. Arealdelen skal styre kommunen i retning av en bærekraftig arealutvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

2. Planens rettsvirkning (jf. pbl § 11-6)

§ 2.1 Generelt

Der det på plankartet er markert områder for bebyggelse og anlegg, er formålet ikke uttømmende. Hovedformålet kan inkludere bl.a. nødvendige lekeplasser, friområder, plass til renovasjon, serviceinstitusjoner, samferdselsanlegg og infrastruktur, og annen arealbruk som er en funksjonell del av byggeområdet. Slike underordnede formål skal framgå av reguleringsplan, og i vedtatte reguleringsplaner vil slike underordnete formål fortsatt gjelde selv om kommuneplanens arealdel viser et overordnet formål. Tilsvarende gjelder også for kommunedelplan.

§ 2.2 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner

Følgende kommunedelplaner med arealdel gjelder i Indre Østfold kommune:

PlanID 01252008001	Kommunedelplan Slitu – Momarken vedtatt 19.06.2014
PlanID 01222008001	Kommunedelplan Slitu – Momarken vedtatt 04.09.2014

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid foran de eldre kommunedelplanene.

§ 2.3 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner med følgende presiseringer og unntak.

a) Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i pkt. 4.10.5 gjelder foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner. Der reguleringsplan har byggegrense nærmere vassdraget enn angitt i 4.10.5 gjelder fortsatt reguleringsplanens bestemmelse.
b) Dersom reguleringsplaner angir størrelse på minste uteoppholdsareal skal reguleringsplanens krav gjelde.
c) Reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2020 gjelder foran kommuneplanens arealdel ved motstrid.

d) Følgende områdereguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel ved motstrid:

012320130001	Områdeplan Myra/TEBO
012420100002	Områderegulering for et område fra Eidsbergveien til Kulturhuset og Gimmingkrysset, gnr/bnr. 52/678 m.fl.
012420120003	Områderegulering for området vest for Dr. Randers gate, nord for Skolegata og øst for Askimbyen skole
012420120004	Områderegulering for området mellom Brugata, Askim stasjon og sentrum syd
012520150001	Områdereguleringsplan for Mysen sentrum (bortsett fra bypark, jf. kommuneplankartet område PA2)

3. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner (jf. pbl § 11-8)

§ 3.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl. § 11-8 a)

Formålet med bestemmelsene er å redusere fare for forurensning av vannforsyningssystemene. Bestemmelsene gjelder for nedslagsfeltet til Lyseren og 100 metersonen langs Glomma fra Mørkfoss til Kykkelsrud.

Fellesbestemmelser for sikringssonene rundt drikkevann i Indre Østfold kommune:

a) Drikkevannsinteressen skal være overordnet andre interesser innenfor sikringssonen.
b) Arealbruksendringer og tiltak som krever større natur-/terrenginngrep skal utredes med hensyn til drikkevannsinteressene. Planer om slike tiltak må forelegges kommunal drikkevannsmyndighet og vannverkseier for godkjennelse før oppstart.
c) Ny næringsvirksomhet skal ikke etableres dersom det er fare for forurensning eller forverring av vannkvaliteten. Nye planer må forelegges kommunal drikkevannsmyndighet og vannverkseier for godkjennelse.
d) I nedbørsfeltet er det forbudt å ta med levende organismer som ved å etablere levedyktige bestander kan innvirke negativt på vannkvaliteten, eksempelvis utsetting av fisk.

Retningslinjer:

i. Innenfor sikringssonene er det spesielt viktig at transport og lagring av kjemikalier, husdyrgjødsel, avløpsslam, plantevernmidler, drivstoff, oljeholdige produkter og andre forurensende forbindelser gjøres på en slik måte at det ikke utgjør fare for forurensing av vannforekomster. Dette gjelder også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter. Vask av maskiner eller andre kjøretøy samt beholdere og utstyr som har inneholdt olje, drivstoff, kjemikalier eller plantevernmidler må gjøres på en slik måte at det ikke fører til forurensning av vannforekomster.

ii. Alle planer om arrangementer og aktivitet der det kan være tvil om forurensningsfare, skal forelegges kommunal drikkevannsmyndighet og vannverkseier før aktiviteten kan tillates. Dette gjelder også når vannkilden er islagt.

iii. Ved ombygging og nyanlegg av skogsveier skal hensyn til drikkevann vektlegges.

I tillegg gjelder følgende bestemmelser:

Sikringssone drikkevann H110_01 Lyseren

Sone 0: Områdene langs vannkanten i Lystadvika og Rudsvika med tilførselsbekker
Husdyrhold tillates ikke nærmere enn 10 meter fra vannkanten.

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

a) Lagring av avløpsslam er forbudt. Eventuelle planer om nye lager av husdyrgjødsel må forelegges vannverkseier og lokal drikkevannsmyndighet for godkjennelse før oppføring.
b) Nedgravde oljetanker er forbudt.
c) Kjemikalier, plantevernmidler, drivstoff, oljeholdige produkter og andre forurensende forbindelser etc. som ved lekkasje kan forurense drikkevannet skal oppbevares i tanker med doble vegger eller på tett underlag med kanter høye nok til å samle opp hele emballasjens/tankens innhold. Emballasjen/tanken skal være lett å inspisere for lekkasjer.

Sone 2: Hele nedbørsfeltet, inkludert Lyseren

a) Anleggsvirksomhet som massemottak/-uttak og bakkeplanering er ikke tillatt, med mindre det gjelder offentlig vei, vann og avløp eller vannverkenes drift. Tiltakene skal ikke påvirke vannkvaliteten negativt.
b) Nedgravde oljetanker under 3200 l skal tilfredsstille samme krav til sikring og kontroll som tanker større enn 3200 l (iht. forurensningsforskriften del 1, kap. 1).

§ 3.2 Sikringssone, område for grunnvannsforsyning, H120 (pbl. § 11-8 a)

Formålet med bestemmelsene er å redusere fare for forurensning av vannforsyningssystemene. Bestemmelsene gjelder for Mjær, Raknerudbekken, Haakaasbekken, sørlige deler av Øyeren samt Sandstangen inkludert sikringssone sjø.

Fellesbestemmelser for sikringssonene rundt grunnvannsforsyningen i Indre Østfold kommune:

a) Drikkevannsinteressen skal være overordnet andre interesser innenfor sikringssonen.
b) Arealbruksendringer og tiltak som krever større natur-/terrenginngrep skal utredes med hensyn til drikkevannsinteressene. Planer om slike tiltak må forelegges kommunal drikkevannsmyndighet og vannverkseier for godkjennelse før oppstart.
c) Ny næringsvirksomhet skal ikke etableres dersom det er fare for forurensning eller forverring av vannkvaliteten. Nye planer må forelegges kommunal drikkevannsmyndighet og vannverkseier for godkjennelse.
d) I nedbørsfeltet er det forbudt å ta med levende organismer som ved å etablere levedyktige bestander kan innvirke negativt på vannkvaliteten, eksempelvis utsetting av fisk.

Retningslinjer:

i. Innenfor sikringssonene er det spesielt viktig at transport og lagring av kjemikalier, husdyrgjødsel, avløpsslam, plantevernmidler, drivstoff, oljeholdige produkter og andre forurensende forbindelser gjøres på en slik måte at det ikke utgjør fare for forurensing av vannforekomster. Dette gjelder også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter. Vask av maskiner eller andre kjøretøy samt beholdere og utstyr som har inneholdt olje, drivstoff, kjemikalier eller plantevernmidler må gjøres på en slik måte at det ikke fører til forurensning av vannforekomster.

ii. Alle planer om arrangementer og aktivitet der det kan være tvil om forurensningsfare, skal forelegges kommunal drikkevannsmyndighet og vannverkseier før aktiviteten kan tillates. Dette gjelder også når vannkilden er islagt.

iii. Ved ombygging og nyanlegg av skogsveier skal hensyn til drikkevann vektlegges.

I tillegg gjelder følgende bestemmelser:

Sikringssone grunnvannsforsyning H120-01 Øyeren

Sone 0: Ytterste del av Sandstangen

a) All motorisert ferdsel og parkering i denne sonen er forbudt med unntak av i forbindelse med nødvendig vedlikehold godkjent av vannverkseier.
b) Telting og camping er forbudt.
c) Det er forbudt å lagre oljeprodukter og andre kjemikalier som f.eks. tennvæske, bensin og diesel.
d) Bålbrenning og andre aktiviteter som utgjør brannfare er ikke tillatt.

Sone 1: Øyeren - sikringssone sjø
Ankring av båt eller annen farkost i denne sonen er ikke tillatt.

Sone 2: Nedbørsfeltet til Raknerudbekken og Haakaasbekken
Nedgravde oljetanker under 3200 l skal tilfredsstille samme krav til sikring og kontroll som tanker større enn 3200 l (iht. forurensningsforskriften del 1, kap. 1).

Sikringssone grunnvannsforsyning H120-02 Mjær

Sone 0: Brønnområde og sikringsområde sjø

a) På brønnområdet skal det kun foregå aktivitet som er knyttet til driften av vannforsyningsanlegget.
b) Det er ikke tillatt med graving, utfylling, mudring mv. i strandsonen eller på bunnen av Mjær innenfor området som anvist på kart over soneområdene.

Sone 1: Infiltrasjonsområde

Brønnenes infiltrasjonsområde, hvorfra det meste av grunnvannet permanent eller tidvis kan nå frem til brønnen.

a) Beiting tillates ikke nærmere enn 10 meter fra vannkanten.
b) Det er ikke tillatt med utendørs deponering av avfall/avløpsslam. Bruk av avløpsslam og bløt husdyrgjødsel er ikke tillatt. Det gis åpning for bruk av tørr/kompostert husdyrgjødsel i moderate mengder, i samsvar med gjødslingsplan.
c) Anleggsvirksomhet som massemottak/-uttak og bakkeplanering er ikke tillatt, med mindre det gjelder offentlig vei, vann og avløp eller vannverkets drift. Tiltakene skal ikke føre til negativ påvirkning på vannkvaliteten.
d) Kjemikalier, plantevernmidler, drivstoff, oljeholdige produkter og andre forurensende forbindelser etc. som ved lekkasje kan forurense drikkevannet, skal oppbevares enten i tanker med doble vegger eller på tett underlag med kanter høye nok til å samle opp hele emballasjens/tankens innhold. Emballasjen/tanken skal være lett å inspisere for lekkasjer.

Sone 2: Sikringsområde

Område som omfatter områder hvor det kan dreneres vann mot grunnvannsmagasinet.

a) Anleggsvirksomhet som massemottak/-uttak og bakkeplanering er ikke tillatt, med mindre det gjelder offentlig vei, vann og avløp eller vannverkenes drift. Tiltakene skal ikke påvirke vannkvaliteten negativt.
b) Nedgravde oljetanker under 3200 l skal tilfredsstille samme krav til sikring og kontroll som tanker større enn 3200 l (iht forurensningsforskriften del 1, kap. 1).

Sikringssone drikkevann H120-03 Monaryggen

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

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

Ved arealplanlegging innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet i henhold til krav i Byggteknisk forskrift (TEK). Skredfare utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019 eller senere veiledere.

Retningslinje:

Faren for kvikkleireskred er ikke begrenset til hensynssonen. Store deler av kommunen ligger under marin grense, og det er stor sannsynlighet for marin leire. Ved utarbeidelse av reguleringsplan og byggesak i disse områdene må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. Krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

§ 3.4 Faresone flom H320 (pbl § 11-8 a)

Etablering av ny bebyggelse/boenheter eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse tillates ikke innenfor faresone H320 flomfare på plankartet. Dette gjelder ikke dersom det utføres nærmere vurdering av flomfaren og dokumenteres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom slik at det oppfyller kravene i den til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift. Temakart Flom og NVEs rapport nr. 3/2022 skal legges til grunn ved vurdering av ny bebyggelse.

§ 3.5 Faresone brann- og eksplosjonsfare H350 (pbl § 11-8 a)

Innenfor faresoneområder som kan være utsatt for brann og storulykker kreves, før offentlig ettersyn i reguleringsplaner, fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at sikkerhetskrav kan oppfylles innenfor realistiske økonomiske rammer.

§ 3.6 Faresone skytebane H360 (pbl § 11-8 a)

Ved bruk av skytebaner er fareområdene (H360) ikke åpne for allmenn ferdsel.

§ 3.7 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl § 11-8 a)

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings luftledninger.

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

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

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

Retningslinje:

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

§ 3.9 Hensynssone grønnstruktur, H540 (pbl § 11-8 c)

Retningslinje:

Hensynssonen skal ivareta landskapshensyn knyttet til grøntbelte langs innfartsåren vestfra på Fv 128. I dette området skal eksisterende vegetasjon ivaretas, også med tanke på å opprettholde en vegetasjonsskjerm mellom vei og bebyggelse. Behov for reetablering av vegetasjon vil bli vurdert i de enkelte tiltak.

§ 3.10 Hensynssone landskap, H550 (pbl § 11-8 c)

3.10.1 H550_1, Kulturhistoriske landskap av regional betydning (KULA)

Retningslinje:

Kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv. Landskapsverdiene skal legges til grunn for behandling av enkeltsaker innenfor området. Konsekvensene av varige fysiske inngrep skal synliggjøres.

3.10.2 H550_2, Sandstangen og ravinene i øst

Retningslinje:

I områder avsatt som hensynssone kulturmiljø skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier søkes bevart. Nybygg og tilbygg kan godkjennes under forutsetning av at områdets kulturhistoriske verdier ikke forringes. Nybygg og tilbygg skal underordnes eksisterende bebyggelse. Plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger med videre skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området. Ved nye tiltak innenfor hensynssonen kan kommunen kreve at kulturmiljø/landskap dokumenteres, og at det redegjøres for hvordan disse verdiene vil bli ivaretatt.

3.10.3 H550_3, Monaryggen

Retningslinje:

Innenfor hensynssonen skal naturverdier, landskap, siktlinjer, kulturminner og friluftsinteresser ivaretas.

3.10.4 H550_4-1 til 4-10 i Askim

Retningslinje:

Ved all arealomdisponering i områder som inngår i hensynssone landskap og natur skal «Grønn kartlegging» datert 09.01.2007 benyttes som grunnlag for vurdering av saker om endret arealdisponering. Det skal tas særskilte hensyn til landskap og naturverdier.

3.10.5 H550_6, Lunde i Eidsberg

Retningslinje:

Innenfor hensynssonen skal naturverdier, landskap, siktlinjer, kulturminner og friluftsinteresser ivaretas.

§ 3.11 Hensynssone bevaring av naturmiljø, H560 (pbl § 11-8 c)

3.11.1 H560_1-1 til 1-4, spredningskorridorer i jordbrukslandskapet

Retningslinje:

Innenfor hensynssonen må spredningskorridorer for vilt og andre arter sikres ved arealbruksendringer.

3.11.2 H560_2-1 til 2-18, vilttrekk

Retningslinje:

Det tillates ikke tiltak som forringer viltets mulighet til å krysse E18.

3.11.3 H560_03-1 og 3-2, viktige naturtyper

Retningslinje:

Innenfor hensynssonen bør det ikke tillates endret bruk og nye tiltak som forringer naturmangfoldet og sammenhengende leveområder for arter.

3.11.4 H560_04-1 og 4-2, langs jernbanelinja v/ Slitu og nordøst for Lauslettkrysset i Eidsberg

Retningslinje:

Innenfor hensynssonen bør det ikke tillates endret bruk og nye tiltak som forringer naturmangfoldet og sammenhengende leveområder for arter.

§ 3.12 Hensynssone bevaring av kulturmiljø, H570 (pbl § 11-8 c)

Generelle retningslinjer:

a) *Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.*

b) Nybygg og tilbygg kan godkjennes under forutsetning av at områdets kulturhistoriske verdier ikke forringes. Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykking og fragmentering av kulturlandskapene

c) I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres.

3.12.1 H570_2-1, Spydeberg, Stasjonsgata

Retningslinje:
Hensynssonen skal ivareta Stasjonsgatas karakteristiske bygningsmiljø og de arkitektoniske og bygningsmessige kvaliteter som underbygger dette. Sentrale element er bygningers orientering og plassering mot gateløp samt bygningsvolum og -proporsjoner.

3.12.2 H570_2-2, Spydeberg, Langlis vei

Retningslinje:
Hensynssonen skal ivareta strøkskarakteren i Langlis vei og de arkitektoniske og bygningsmessige kvaliteter som underbygger denne. Sentrale element er bygningers orientering og plassering mot gateløp samt bygningsvolum og - proporsjoner.

Søknad om riving, oppføring og endring av bygninger, samt oppretting av ny eiendom i hensynssonen skal oversendes regional kulturminnemyndighet til uttalelse, særlig med tanke på konsekvenser for Stasjonsgatas og/eller Langlis veis karakter.

3.12.3 H570_3-1, Monaryggen

Retningslinje:

Innenfor hensynssonen skal det, ved eventuelle tiltak, tas hensyn til kulturmiljøet som knytter seg til Monaryggen. Nye bygninger og anlegg skal ikke forringe kulturmiljøet. Eventuelle tiltak skal avklares med kulturminnemyndigheten.

3.12.4 H570_4-1 – 4-7, Askim

Retningslinje:

i. *Tiltak som berører bygninger og bygningsmiljøer omfattet av hensynssoner kulturmiljø, må forholde seg til verneverdig bebyggelse på en måte som ivaretar hensynet til byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt. Søknad eller reguleringsplan skal dokumentere hvordan hensynene er ivaretatt.*
ii. *Ved planlegging og utbygging av tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §1-6 skal kulturminnene og kulturmiljøene innenfor sonene i størst mulig grad tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig stedsutviklingsperspektiv.*
    a) *Detaljerte forutsetninger for bevaring bør avklares i reguleringsplan.*
    b) *Ved behandling av søknad om tiltak skal det innhentes uttalelse fra Fylkeskonservator.*
    c) *Ny bebyggelse skal harmonere med eksisterende bebyggelse.*

3.12.5 Alle øvrige hensynssoner i 570-serien

Retningslinje:

i. *I områder avsatt som hensynssone kulturmiljø skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier søkes bevart.*
ii. *Byggetiltak etter § 20-1 kan godkjennes under forutsetning av at områdets kulturhistoriske verdier ikke forringes. Nybygg og tilbygg skal underordnes eksisterende bebyggelse. Plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger med videre skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.*
iii. *Elementer som åpne bekker, steingjerder, spesielle trær eller andre kulturlandskapselementer skal i størst mulig grad bevares.*
iv. *Kulturminnene og kulturmiljøene skal i størst mulig grad tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig stedsutviklingsperspektiv.*
v. *Ved nye tiltak innenfor hensynssonen kan kommunen kreve at kulturmiljø/landskap dokumenteres, og at det redegjøres for hvordan disse verdiene vil bli ivaretatt..*

§ 3.13 Hensynssone sikring av mineralressurser, H590(pbl § 11-8 tredje ledd c)

Retningslinje:

Hensynssonene H590 omfatter områder med drivverdige råstoffressurser. I disse områdene bør det ikke tillates tiltak som vanskeliggjør fremtidig råstoffutvinning.

§ 3.14 Båndleggingssone etter naturmangfoldloven, H720 (pbl § 11-8 tredje ledd d)

Områdene er vernet i samsvar med lov om naturvern. Vernevedtak og ev. forvaltningsplan for det enkelte området gjelder.

§ 3.15 Båndleggingssone etter lov om kulturminner, H730 (pbl § 11-8 tredje ledd d)

3.15.1 Automatisk fredete kulturminner

Arealet er båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemmede automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

3.15.2 Fredete bygninger og anlegg

a) Tomter og Hovin kirke er fredet. Eidsberg, Hobøl og Trøgstad middelalderkirker og -gravplasser er automatisk fredet. Disse skal forvaltes etter kulturminnelovens bestemmelser.
b) Innenfor middelalderkirkegård er gravlegging av kister kun tillatt i enkeltgraver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Dersom det kan dokumenteres at det tidligere er satt ned kiste i en grav som ikke har vært i bruk etter 1945, kan urnenedsettelse tillates i graven. Dette forutsetter at det er kjent hvor i graven kisten står, slik at borehullet for urnen ikke vil skade intakte kulturminner. Urnen skal settes over den eldre kisten.
c) Bygninger og anlegg på Høytorp fort er fredet i forskrift fastsatt av Riksantikvaren 21. desember 2001.

Retningslinjer:

i. *Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på de fredete bygninger og anlegg med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.*
ii. *Alle tiltak innenfor båndleggingssonene skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kulturminnenes omgivelser skal det tas hensyn til kulturminnenes plassering og virkning i landskapet.*

§ 3.16 Båndleggingssone etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner H735 (pbl § 11-8 tredje ledd d

Retningslinje:
Innenfor sonen gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» (markaloven), jf. LOV 2009-06-05-03-35.

§ 3.17 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer H810 (pbl § 11-8 tredje ledd e)

3.17.1 H810_1, Monaryggen syd

I hensynssonen skal det samarbeides om utarbeidelse av én felles helhetlig reguleringsplan for hele området.

§ 3.18 Sone for omforming og fornyelse H820 (pbl § 11-8 tredje ledd e)

3.18.1 H820_1, Spydeberg

Hensynssonen skal ivaretas omformingsprosesser i sentrum, særlig med tanke på økt fortetting og utvikling av sentrumsfunksjoner som forretninger og tjenesteyting. Det skal tilstrebes en balansert utvikling av sentrumsfunksjoner langs hele Stasjonsgata, som er det sentrale byrom i hele sonen.

3.18.2 H820_2, Askim

Innenfor sonen skal det være publikumsrettete funksjoner i første etasje. Fasadene skal være aktive og gis en attraktiv utforming. Gode solforhold i byrom og gater i tilliggende byrom skal være en viktig premiss for utformingen av bebyggelsen.

Retningslinje:

Minimum 30 % BRA (bruksareal) av bebyggelsen innenfor H820_1 skal være avsatt til publikumsrettet virksomhet.

4. Generelle bestemmelser

§ 4.1 Plankrav (jf. PBL § 11-9 nr. 1)

a) I områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, k, l og m ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Reguleringsplaner som omfatter vassdragsnære områder, skal sikre allmennhetens interesser og muligheter for opphold og ferdsel i strandsonen.

b) I området avsatt til LNF-spredt ved Kykkelsrud i gamle Askim kommune, felt SB1, kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, k, l og m ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

c) I områdene avsatt til kombinert bygge- og anleggsformål ved Østreng og Brødremoen i gamle Eidsberg kommune, felt KBA 8 og KBA 9, kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd ikke finne sted før områdene inngår i en helhetlig reguleringsplan. Planen skal gi retningslinjer som ivaretar hensynet både til grusressurser og de gjenværende kulturminnene. Planen skal utarbeides i samråd med fylkeskommunen.

§ 4.2 Unntak fra plankrav (jf. pbl § 11-10, nr. 1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan:

a) Tiltak uten krav om ansvarlig søker, jf. pbl § 20-4, med unntak av oppretting av ny grunneiendom, jf. pbl § 20-1 m). Forutsetningen for unntaket er at tiltaket ikke ligger innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller under marin grense.

b) Innløsning av festetomter, jf. tomtefesteloven § 32.

c) Arealoverføring jf. pbl § 20-1 m).

d) Tiltak unntatt fra søknadsplikt, jf. pbl § 20-5.

e) Opprettelse av én ny eiendom fra eksisterende grunneiendom i boligområder. Både den nye eiendommen og resteiendommen skal ha en minimumsstørrelse på 700 m^2. Forutsetningen for unntaket er at tiltaket ikke ligger innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller under marin grense.

f) Utvikling av eksisterende bolig og/eller nye prosjekter med inntil 2 boenheter. Forutsetningen for unntaket er at tiltaket ikke ligger innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller under marin grense. Etappevis utbygging av prosjekter unntas ikke fra krav om reguleringsplan.

g) Inntil 300 m^2 BRA nybygg/tilbygg/påbygg til barnehager, skoler og omsorgsboliger. Forutsetningen for unntaket at tiltaket ikke ligger innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller under marin grense. Etappevis utbygging av prosjekter unntas ikke fra krav om reguleringsplan.

h) Inntil 300 m^2 BRA tilbygg/påbygg til næringsbygg. Forutsetningen for unntaket er at tiltaket ikke ligger innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller under marin grense. Etappevis utbygging av prosjekter unntas ikke fra krav om reguleringsplan.

i) Utvikling av fritidsbebyggelse i område for eksisterende fritidsbebyggelse i samsvar med bestemmelsene i pkt. 5.8. Forutsetningen for unntaket er at tiltaket ikke ligger innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller under marin grense.

j) Oppføring av mindre tiltak på jernbanen for drift, vedlikehold og fornyelse av spor og tekniske anlegg, inkludert oppføring av mindre konstruksjoner.

k) Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, gapahuk/gamme/lavvo eller lignende, samt badeplasser så langt det er i samsvar med arealformålet.

§ 4.3 Utbyggingsavtaler, (pbl § 11-9 nr. 2)

For plangjennomføring tilbyr kommunen å inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med regulering. Avtalene skal fastsette konkrete løsninger for de planlagte tiltakene. Eventuelle forhandlinger om utbyggingsavtaler varsles og gjennomføres fortrinnsvis parallelt med utarbeidelse av reguleringsplan.

Retningslinje:

Utbyggingsavtalen kan blant annet handle om:

- *teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, vei, parkering, gang- og sykkelveier, trafikksikkerhetstiltak m.m.*
- *blågrønn infrastruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveier og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv*
- *kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer*
- *krav om tiltakets utforming, herunder estetikk, livsløpsstandard og universell utforming*
- *kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg, herunder energieffektive og miljøvennlige løsninger*
- *antall enheter, største og minste boligstørrelse*
- *overdragelse, kjøp og makeskifte av grunn*
- *fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris*
- *kommunal tilvisningsrett for boliger*
- *forskuttering av kommunale tiltak*
- *utbyggingstakt*

4.3.1 Utbyggingsavtaler kan tas i bruk for å fordele kostnader på en hensiktsmessig måte mellom kommunen og andre aktører, eksempelvis for å bygge teknisk infrastruktur eller etablere offentlig park/lekeareal. Utbyggingsavtaler bør tas i bruk for å oppnå boligpolitiske mål, for eksempel for å sikre kommunen forkjøpsrett eller tildelingsrett for en begrenset andel av boligene.

§ 4.4 Folkehelse

I alle arealplaner skal det legges til rette for å fremme befolkningens helse, med gode boliger og inkluderende og gode grøntarealer (møteplasser), beskytte mot risikofaktorer, fremme faktorer som virker positivt på helse og livskvalitet, og bidra til en mer rettferdig og jevnere sosial fordeling av faktorer som påvirker helsen.

4.4.1 Sosiale boformer

a) Ved regulering av boliger i sentrumsformål, kombinerte formål og boligformål kan minstekravet for boligstørrelser fravikes dersom det etableres sosiale boformer/bofellesskap, hvor en gruppe boenheter er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer.
b) Et bofellesskap skal bestå av seks eller flere boenheter. I bofellesskap tillates boenheter på minimum 30 m^2. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.
c) Det skal avsettes et innendørs fellesareal med en gulvflate som utgjør minimum 10 % av summen av arealet til samtlige boenheter, men likevel ikke mindre enn 5 m^2 fellesareal per boenhet.

Retningslinje:

Utforming og lokalisering av sosiale boformer bør sees i sammenheng med aktuell beboergruppe. For enkelte beboergrupper, som eldre og mennesker med nedsatt funksjonsevne, bør det avsettes areal for servicefunksjoner og tjenester.

Fellesarealene skal være av høy kvalitet og inneholde:

a) kvaliteter som tilfredsstiller behovene til et fellesskap av beboerne
b) minimum et stort, felles oppholdsrom med kjøkkenfasiliteter
c) minimum 1 felles gjesterom per påbegynte 10 boenheter
d) arealer tilpasset barn som fungerer som innendørs lekeareal
e) rolig oppholdsareal tilbaketrukket fra lekeareal og gangsoner

Et felles oppholdsrom bør ha direkte adgang til felles uteoppholdsareal. Alle boenheter bør ha direkte tilgang til innendørs fellesarealer, eller via innvendig trapp/heis.

§ 4.5 Estetikk og miljøkvalitet (pbl 11-9 nr. 6 og 7)

a) Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp i lufta, men rettes mot de områder og bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk bør unngås.
b) Farger skal være en integrert del av planleggingen for økt lesbarhet, universell utforming, variasjon og gode visuelle kvaliteter.

Retningslinje:

i. Alle nye byggverk, bo- og bymiljøer og ombygging av eksisterende skal være preget av en ambisjon om å skape eller beholde noe som er vakkert – i seg selv og i sammenheng med omgivelsene.
ii. Der fargepaletter foreligger benyttes disse (Tomter, Askim)
iii. For nye boligfelt og andre steder benyttes Stasjonsbyens fargerom og karakter
iv. For Mysen skal farge- og materialbruk være tilpasset den historiske byggeskikken.

§ 4.6 Overvann (pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

a) Overvann skal tas hånd om og fordrøyes på egen grunn tomt/eiendom. Tilførsel av overvann til det offentlige overvannsnettet skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger i tråd med tretrinnsstrategien:
   - Infiltrere små nedbørsmengder
   - Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder
   - Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser
b) Overvannsveileder for Indre Østfold kommune skal legges til grunn for alle utbyggingstiltak, og ved utarbeidelse av reguleringsplan. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering, inkludert overflatebaserte løsninger.
c) Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.
d) Etablering av tette flater, som f.eks. asfaltering, skal unngås, og begrenses til et minimum.
e) Krav til blågrønn faktor skal fastsettes i bestemmelsene til reguleringsplan.

Retningslinjer:

i. *Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor» fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.*

ii. *Det skal benyttes størst mulig andel permeable flater og grønne tak, dammer og vannspeil.*

iii. *Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.*

§ 4.7 Flomveier (jf. pbl § 11-9, nr. 6 og 8)

a) Flomveier skal dimensjoneres for 100-års flom med klimafaktor 1,5.

b) Eksisterende flomveier skal ivaretas. Ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier skal eksisterende flomveier ivaretas. I tillegg skal det avsettes nye flomveier som reduserer sannsynligheten for skade på nye og eksisterende bygninger og infrastruktur i flomveien.

c) Veier skal utformes slik at de kan benyttes som flomvei. Vannstanden ved flom skal ikke være over 10 cm i veibanen.
Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Det skal vises særlig hensyn ved anadrom strekning.

d) Det er ikke tillatt med bekkelukking. Der det er hensiktsmessig kan lukkede bekker åpnes og gjenåpnes og reetableres i en sammenhengende grønnstruktur.

e) Bekkeløpet og det omliggende arealet skal tilpasses flomvannføring i henhold til Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar (NVE 2022).

§ 4.8 Rekkefølgekrav (jf. pbl § 11-9 nr. 4)

a) Områder avsatt til eller regulert til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges før nødvendige tekniske anlegg, blågrønn infrastruktur og samfunnstjenester er etablert eller sikret på en måte som kommunen finner tilfredsstillende og i samsvar med forurensningsloven. Med dette forstås blant annet energiforsyning, vann og avløp, anlegg for kollektivtransport, kjørevei, veinett for gående og syklende, torg/møteplasser, idretts- og nærmiljøanlegg, helse- og sosialtjeneste, barnehager, skoler og annen tjenesteyting.

b) Lekeplasser og felles uteoppholdsareal skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse kan gis. Ved trinnvis utbygging av boligområder må lekeplasser og felles uteoppholdsareal opparbeides med en andel tilsvarende bebyggelsen som er ferdigstilt.

c) Før bygninger tas i bruk skal atkomst være tilrettelagt for gående og syklende.

d) Innenfor et konsesjonsområde for fjernvarme er det tilknytningsplikt for nybygg over 500 m^2 BRA, og ved hovedombygging av bygninger 500 m^2 BRA.

e) Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

f) Der reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett kan kommunen kreve at tilgrensende veiarealer reguleres. Gang- og sykkelforbindelser skal da sikres og ivaretas, og det skal vurderes om sykkelanlegg skal separeres fra andre kjørende og gående.

g) Utbyggingsområder:
Boligområder avsatt som **Framtidig** i kommuneplanen, der det ikke foreligger en vedtatt reguleringsplan, kan utvikles i den rekkefølge og med de boligtyper som vist i tabellen under:

Felt	Navn	Tillatte boligtyper	Antall daa	Antall bo-enheter veil.	Rekkefølgebestemmelser - antall boenheter			
					2023 - 2026	2027-2030	2031-2034	Etter 2034
B0-1	Skjelfoss/ Ringvoll	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	148	220	70	50	50	50
B0-2	Berg/ Brødholt	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	39	75	Kan åpnes for utbygging etter 2034			75
B0-4	Wegger	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	44	90	Kan åpnes for utbygging etter 2034			90
B-05 Nåværende	Solbergåsen	Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse	645	870	40	100	100	630
B0-6	Thonsåsen	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	300	450	0	0	115	335
B0-7	Eikebergåsen	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	251	375	Kan åpnes for utbygging etter 2034			375
B0-8	Essen gartneri	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	30	30	Kan åpnes for utbygging etter 2034			30
B1-2	Rom Nordre	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	126	250	80	80	90	0
B1-3	Stenbøl	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	34	70	Kan åpnes for utbygging etter 2034			70
B1-4	Ihlenåsen	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	106	210	Kan åpnes for utbygging etter 2034			210
B1-5	Kolstadkrysset	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	5	10	Kan åpnes for utbygging etter 2034			10
B1-6	Kolstadkrysset	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	5	25	Kan åpnes for utbygging etter 2034			25
B1-8	Katralveien sør	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	10	15	Kan åpnes for utbygging etter 2034			15
B1-9	Henstad skog	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	3	5	Kan åpnes for utbygging etter 2034			5
B1-10	Glomviklia	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	16	15	15	0	0	0
B1-13	Tømmeråsen II	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	25	50	Utbygging iht. planbestemmelse 4.8 k).			50
B2-1	Susebakke	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	116	175	0	50	50	75
B2-2	Morstong/ Slitu	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	47	70	0	20	20	30
B3-1	Tveitåsen	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	101	150	Kan åpnes for utbygging etter 2034			150
B3-4	Skramrudåsen	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	23	35	Kan åpnes for utbygging etter 2034			35
B3-5	Gopperud	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	20	30	Kan åpnes for utbygging etter 2034			30

Felt	Navn	Tillatte boligtyper	Antall daa	Antall bo-enheter veil.	Rekkefølgebestemmelser - antall boenheter			
					2023 - 2026	2027-2030	2031-2034	Etter 2034
B3-6	Del av Kirkebyåsen øst	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	18	25	Kan åpnes for utbygging etter 2034			25
B3-7	Skjennem	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	33	50	Kan åpnes for utbygging etter 2034			50
B4-2	Finnestad	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse	22	22	4	8	8	2

h) Videre detaljregulering av Solbergåsen skal skje på en måte som gjør at man unngår tap av dyrka mark.
i) Dersom utbygging av planområdet Hakabru (PlanID 012220100002) blir igangsatt, åpnes Langseter felt B3-9 for utbygging først når Hakabru er 70 % ferdigstilt. Dersom utbygging av Hakabru ikke igangsettes innen 2025, kan Langseter åpnes for utbygging.
j) Åsen skog felt B4-4 A kan åpnes for utbygging i 2027. I reguleringsarbeidet skal det sikres at vilttrekk og andre naturverdier ivaretas. Felt B kan først igangsettes når 70 % av felt A er ferdigstilt.
k) Tømmeråsen II, B1-13, kan igangsettes når 70 % av Tømmeråsen I gbnr .46/51 (PlanID 301420200003) er ferdigstilt.
l) For framtidige kombinerte formål og framtidige sentrumsformål som inkluderer boligformål, skal rekkefølge for utbygging avklares i reguleringsplan.

§ 4.9 Parkering (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Generelle bestemmelser:

a) For nærings- og boligbebyggelse skal det settes av plass for sykler og biler iht. tabell 1 og 2 nedenfor. I overgangen mellom soner fastsettes parkering etter en konkret vurdering.
b) For annen bebyggelse (skoler, barnehager, kirker, idrettsanlegg m.m.) skal parkeringskrav for sykkel og bil og krav til ladeinfrastruktur fastsettes i reguleringsplan.
c) Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan.

Tabell 1: Krav til antall P-plasser for bil	Grunnlag per parkerings-plass	Sentrumssoner samt blokkbebyggelse utenfor sentrum		Kjede/rekkehus-bebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse	Småhus-bebyggelse Næring utenfor sentrumsformål
		SF2-1 SF3-1	øvrige		
Bolig under 60 m^2 BRA	Boenhet	Min. 0,2 Maks. 0,7	Min. 0,5 Maks. 1,0	Min. 1 Maks. 2	Min. 1
Bolig over 60 m^2 BRA	Boenhet	Min 0,5 Maks. 1	Min. 0,7 Maks. 1,5	Min. 1,5 Maks 2,5	Min. 2
Gjesteparkering bolig	Boenhet	Min. 0,2 Maks. 0,5	Min. 0,2 Maks. 0,5	Min. 0,5	
Parkering for bildeling	Per 30 boenheter	Min. 1	Min. 1		
Næringsbebyggelse	100 m^2 BRA	Min. 0,3 Maks. 0,5	Min. 0,3 Maks. 1		Maks. 2

Tabell 2: **Krav til antall P-plasser for sykkel**	Grunnlag per parkerings-plass	Sentrumssoner samt blokkbebyggelse utenfor sentrum	Kjede/rekkehus-bebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse	Småhus-bebyggelse Næring utenfor sentrumsformål
Bolig under 60 m^2 BRA	Boenhet	Min. 2	Min. 2	Min. 2
Bolig over 60 m^2 BRA	Boenhet	Min. 2,5	Min. 2,5	Min. 2,5
Gjesteparkering bolig	Boenhet	Min. 0,5	Min. 0,5	Min. 0,5
Næringsbebyggelse	100 m^2 BRA	Min. 3		Min. 2

4.9.1 Bestemmelser for bilparkering:

a) Kommunen kan i plan kreve et lavere antall parkeringsplasser, der trafikkforholdene tilsier det.
b) I parkeringsanlegg skal minimum 5 % av plassene, og aldri færre enn 2 plasser, være reservert for forflytningshemmede. Antallet skal rundes av oppover.
c) Ved nybygg i sentrumssonene skal parkering etableres i kjeller.
d) I parkeringsanlegg skal hver plass være minimum 2,5 x 5 m. For individuell parkering skal det avsettes 3 x 6 m pr. plass. Parkering for forflytningshemmede skal være minimum 4,5 x 6 m. I private lukkede anlegg kan parkering for forflytningshemmede være minimum 4,5 x 5 m. Behovet for større parkeringsplasser reservert beredskapskjøretøy, vare- og tjenestelevering, beboere med varebil e.a. vurderes i hvert prosjekt i tråd med gjeldende forskrifter og normer.
e) Parkeringsplasser avsatt for beboere i felles parkeringsanlegg for bolig skal etableres enten med ladepunkt eller med opplegg som gir mulighet for senere etablering av elbillading. Minst 50 % av plassene skal ha etablert ladepunkt før det kan gis brukstillatelse.
f) Ved regulering av næringsområder skal behov for ladeinfrastruktur beskrives, og det skal sikres tilstrekkelig og hensiktsmessig ladeinfrastruktur i reguleringsplan.
g) Det kan etableres areal til bildeling som supplement ved lav parkeringsdekning. Innenfor Sentrumssonene kan parkeringsbehovet for boliger løses ved at det etableres tinglyste biloppstillingsplasser for bildeling. 1 biloppstillingsplass for bildeling kan erstatte minimumskravet om inntil 4 ordinære biloppstillingsplasser.
h) Kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkering for næringsformål på egen tomt blir betalt inn en sum per manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret fastsetter hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller.

Retningslinjer for bilparkering:

i. I by og tettsted bør parkering planlegges samlet i parkeringsanlegg og plasseres ved inngang til felt. Parkeringsanlegg bør plasseres slik at gangavstand fra bebyggelse til gang- og sykkelnett eller kollektivholdeplass er kortere eller like lang som avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg.
ii. Utendørs parkeringsareal bør gis en estetisk god utforming gjennom bruk av grøntarealer og vegetasjon. Ramper bør løses i bebyggelsen.

4.9.2 Bestemmelser for sykkelparkering:

a) Sykkelparkering for beboere skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelsen er kortere enn avstanden mellom bebyggelsen og parkeringsanlegg for bil.
b) Der det er krav om 10 eller flere sykkelparkeringsplasser for beboere skal det etableres stativ til alle syklene med mulighet for å låse fast ramme og hjul, minst 50 % av plassene

være innvendig eller overbygget, minst 20 % av plassene skal være store nok til å kunne parkere lastesykler og sykkelvogner.

Retningslinjer for sykkelparkering:
Parkeringsanlegg for sykkel bør utformes etter Statens Vegvesens håndbok V122 eller senere oppdateringer av denne:

i. *Gjesteparkering og sykkelparkering for næring bør ligge under tak og i nærheten av inngang.*
ii. *Det bør etableres mulighet for å lade elsykler og elektriske rullestoler i nærhet av sykkelparkering for bolig.*
iii. *Bod-areal i henhold til krav i teknisk forskrift kan ikke erstatte sykkelparkeringsplasser.*

§ 4.10 Byggegrenser (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

4.10.1. Byggegrenser langs vei

Avstandene skal regnes fra midtlinje i nærmeste kjørebane, gang- eller sykkelvelvei. Følgende byggegrense gjelder dersom annet ikke er angitt i reguleringsplan:

a) Langs E18 gjelder en byggegrense på 100 meter
b) Langs RV22 og FV128 gjelder en byggegrense på 50 meter.
c) Langs fylkesveier som inntil 1. januar 2010 var riksveier gjelder en byggegrense på 50 meter. Dette gjelder FV115, FV120, FV122, FV124, FV129 og FV151.
d) Langs øvrige fylkesveger gjelder en byggegrense på 15 meter.
e) Langs kommunale veier gjelder en byggegrense på 15 meter utenfor tettbebygd strøk. I tettbebyggelse er byggegrensen 8 meter.
f) For reguleringsplan «Sydsideplanen», planID 012419630001, gjelder en byggegrense på 8 meter.

4.10.2 Byggegrense langs jernbane

Byggegrensen er fastsatt i jernbaneloven, og er satt til 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. Dette gjelder også dersom det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense.

4.10.3 Byggegrense rundt nettstasjoner

Det må være en avstand på minimum 5 meter mellom bygning og nettstasjon. Det tillates ikke noen form for byggetiltak innenfor denne avstanden uten skriftlig tillatelse fra netteier (herunder terrasse, takutspring, vegg, sålekant mm.).

4.10.4 Byggegrense mot andre tekniske anlegg

For offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på minimum 4 meter målt fra ledningens ytterkant. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg kan ikke plasseres innenfor dette restriksjonsbeltet. Byggegrensen omfatter også annen virksomhet og endring av arealbruk som utgjør risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.

4.10.5 Byggegrense mot vassdrag

Langs vassdrag gjelder følgende byggegrenser for tiltak etter pbl § 1-6:

a) 100 meter i områder avsatt til LNF langs Øyeren, Ødgderen/Hemnessjøen, Lyseren og Mjær.

b) 50 meter i områder avsatt til LNF langs andre innsjøer og tjern, samt Glomma, Hæravassdraget og Morsavassdraget.
c) 20 meter i områder avsatt til LNF langs andre vassdrag og bekker med årssikker vannføring.
d) I byggeområder for eksisterende fritidsbebyggelse gjelder en byggegrense på 30 meter.
e) I øvrige byggeområder gjelder en byggegrense på 20 meter dersom ikke annet er fastsatt i reguleringsplan vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27.06.2008.
f) Avstanden regnes fra vannkant ved normalvannstand målt i horisontalplanet.

Forbudet gjelder ikke:

i. Fasadeendringer.
ii. Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt.
iii. Nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene landbruk og fiske.

Retningslinje:
NVE Atlas Elvenett kan benyttes for å finne ut om bekker har årssikker vannføring.

§ 4.11 Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8)

4.11.1 Grunnforhold

Ved regulering i områder under marin grense skal det foreligge dokumentasjon på at sikkerhet mot skred er ivaretatt, i tråd med byggteknisk forskrift (TEK) og NVEs veileder 1/2019 (Sikkerhet mot kvikkleireskred), eller etterfølgende revisjoner.

§ 4.12 Naturmangfold og karbonrike arealer (pbl 11-9 nr. 6)

Konsekvenser for naturmangfold og utslipp av klimagasser skal vurderes i alle planer.

Retningslinjer:

i. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 med tilhørende veileder skal legges til grunn behandling av saker som kan berøre interesser knyttet til naturmangfoldet. Vurderingene og vektleggingen av prinsippene skal komme frem av saksutredningen.
ii. Som minimum skal Miljødirektoratets Naturbase brukes som informasjonsgrunnlag i vurderingen av naturverdier. I tillegg bør også lokale databaser og kunnskapsmiljøer legges til grunn for beslutningen.
iii. Temakart for karbonrike arealer viser hvor man kan forvente å finne svært karbonrike og middels karbonrike arealer. Svært karbonrike er arealer med en prognose over 500 tonn CO_2-ekvivalenter pr hektar i utslipp ved fullstendig nedbygging, beregnet over 20 år med beregningsmetode fra Miljødirektoratet i M-989:2020. Middels karbonrike arealer tilsvarer en prognose mellom 300 til 500 tonn CO_2-ekvivalenter pr hektar over 20 år etter samme beregningsmetode. Prognose som følger reguleringsplan, må gjennomføres med de samme beregningsregler og inngangsverdier som temakartet. Vurderinger må gjøres lokalt for det enkelte areal.

§ 4.13 Støy (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

4.13.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

Ved regulering og søknad om tiltak skal Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 legges til grunn for planleggingen. Grenseverdier i T-1442, tabell 2 skal tilfredsstilles ved søknader om tiltak.

4.13.3 Gul støysone – vurderingssone

a) Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

i. Minste uteoppholdsareal (MUA) for bygninger med støyfølsomt bruksformål skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.2
ii. Alle boenheter (primære og sekundære) skal ha en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
iii. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)

b) Eksisterende bebyggelse

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

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

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

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

4.13.4 Rød støysone – forbudssone

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

a) Ny bebyggelse
Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T- 1442, tabell 1.
b) Eksisterende bebyggelse
Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor rød støysone kan gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

4.13.5 Avviksområder for støy

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

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

§ 4.14 Luftkvalitet (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for planlegging etter plan- og bygningsloven.

§ 4.15 Universell utforming (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Krav om universell utforming jf. gjeldende plan- og bygningslov og byggteknisk forskrift skal ivaretas. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og til tilstøtende eiendommer.

§ 4.16 Forholdet til jordloven

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder bestemmelsene i jordloven §§ 9 og 12 inntil det foreligger godkjent reguleringsplan.

§ 4.17 Kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 nr. 7)

4.17.1 Kulturminner og kulturmiljøer fra nyere tid

a) Ved planlegging og utbygging skal det legges vekt på å ivareta verneverdige kulturminner og kulturmiljø. Oppføring av nye bygninger og anlegg innenfor verneverdige kulturmiljøer må tilpasses de bygde og naturgitte omgivelser og strukturer.
b) For kulturminner som i seg selv eller som del av et kulturmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen verneverdi kan kommunen avslå søknad om rivning.
c) Ved endring av eksisterende byggverk kan kommunen kreve at det tas hensyn til verneverdier, slik at historiske, arkitektoniske og andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til byggverket og kulturmiljøet ikke går tapt, men blir bevart. Dette gjelder hovedkonstruksjon, originale bygningsdeler og verdifulle historiske tilføyelser.
d) Ny bebyggelse, tilbygg og påbygg samt fasadeendringer skal utformes slik at den er tilpasset og ikke blir dominerende eller skjemmende i relasjon til bevaringsverdige eller fredete

bygninger og kulturmiljøer. Alle byggetiltak skal vurderes spesielt med hensyn til kulturhistorisk og arkitektonisk verdi. Områdets særpregede miljø og karakter skal videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter.

e) Tilbakeføring av bygninger og anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på et historisk dokumentert grunnlag. Tilbakeføring kan kun skje etter tilrådning fra kommunens kulturminnefaglig sakkyndig og/eller regional kulturminneforvaltning. Om dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, kan det vurderes om enkelte bygningsdeler kan tilbakeføres til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger.

Retningslinjer

i. *Tiltak ved SEFRAK-registrerte bygninger skal vurderes å oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850) er det lovfestet i kulturminneloven § 25 at kommunen er pliktig til å oversende tiltaket til regional kulturminneforvaltning for uttalelse før endring eller riving kan bli godkjent. Kommunalt vedtak skal umiddelbart oversendes regional kulturminneforvaltning. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner, siden SEFRAK er et aldersregister der det ikke er foretatt noen verneverdivurdering. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger.*

ii. *Kulturminneplanene viser enkeltbygninger med kulturhistorisk verneverdi. I tillegg kan kommunen vurdere at andre bygninger og anlegg som ikke står oppført i kulturminneplanen har verneverdi. Uthus kan være en viktig del av et kulturmiljø, og omfattes av bestemmelsene for bevaring av kulturmiljøet.*

iii. *Kulturminner og kulturmiljøer av regional og nasjonal verdi inngår i bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap H550 eller kulturmiljø H570.*

§ 4.18 Deponi av masser og råstoffutvinning (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)

a) Områder som skal brukes til deponier og råstoffutvinning, skal være regulert til formålet før de kan tas i bru. Ved fornyet konsesjon og/eller utvidelse av eksisterende masseuttak og/eller deponi, skal tiltaket reguleres dersom tiltaket ikke er ivaretatt i en gjeldende reguleringsplan.
b) Massedeponier skal legges til steder i terrenget der de etter kommunens skjønn gir minst forandringer i det naturlige landskapsbildet, og der de kan tilpasses omkringliggende arealer på en tilfredsstillende måte.
c) Massedeponier som berører dyrka eller dyrkbar mark eller skog skal tilbakeføres til LNF-områder etter avsluttet mottak.
d) Deponiområdet skal sikres mot ulovlig deponering av avfall.
e) Bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres på en slik måte at man i så stor grad som mulig oppnår massebalanse. Alt mottak av masser og oppfylling av masser fra bygg- og anleggsaktivitet skal skje i godkjente massemottak/massesorteringsanlegg.
f) Slam fra byggegroper mv. skal ikke tilføres vann-, avløp- eller overvannssystem eller vassdrag

Retningslinje:

i *For bygge- og anleggstiltak som genererer overskuddsmasser, skal det utarbeides massehåndteringsplan som inkluderer:*
- *håndtering av matjord*
- *miljørisikovurdering*

- *tiltaksplan mot spredning av fremmede skadeliggjørende organismer*

ii *Massedeponier bør lokaliseres til tidligere eller eksisterende masseuttak.*

iii *Med massedeponier menes all slags deponering, både midlertidig og permanent.*

§ 4.19 Nydyrking eller flytting av jord (jf. pbl. § 11-9 nr.8)

For planer om utbygging som medfører omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord skal det utarbeides matjordplan som følger planprosessen.

Retningslinje:

Veiledende tema for matjordplan er:

i. *Beskrivelse av matjorda i planområdet*
ii. *Vurdering av mottaksområder*
iii. *Beskrivelse av mottaksområdet*
iv. *Bruk av matjord fra planområdet*
v. *Utførelse av jordflyttingen*

§ 4.20 Teknisk infrastruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 4 og 8)

a) I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg
b) I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende (og planlagte) VAO-anlegg.
c) Indre Østfold kommunes VA-norm gjelder for arbeid på kommunale VA-ledninger.

§ 4.21 Skilt og reklameinnretninger (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

a) Der det monteres flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade skal skiltene i størst mulig grad ha samme utforming og være avstemt i forhold til hverandre. Skilt skal harmonere med bygningen og miljøet ellers.
b) Antall skilt skal vurderes i forhold til bygningens størrelse.
c) Skilt/reklame i form av lyskasser kan tillates på bygninger der slike skilt ikke dekker mer enn en rimelig del av fasaden. Lyset må ikke virke generende, og lysstyrken må tilpasses omgivelsene.
d) Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1,0 m og monteres slik at underkanten er minst 3,0 m over trafikkareal. Uthengsskilt skal ha en maksimumsstørrelse på 0,6 m².
e) Takskilt tillates ikke plassert på mønet. Skilt på gesims eller takflate kan tillates dersom det lages av frittstående bokstaver.
f) På fredete eller bevaringsverdige bygninger tillates ikke skilt på gesims, takflater eller skilt/reklame i form av lyskasser.
g) Blinkende eller bevegelige lysskilt tillates ikke.
h) Flagg/vimpler med reklameinnslag bør ikke dominere bebyggelse/miljø. Plassering skal ikke være til hinder for ferdselen.
i) Frittstående reklameinnretninger tillates ikke satt opp i gang-/kjøreareal.
j) I næringsområder tillates det oppsatt frittstående skilt. Høyden må tilpasses bebyggelsen.

5. Bestemmelser knyttet til arealformål (jf. pbl §§ 11-9, 11-10 og 11-11)

§ 5.1 Bestemmelser til bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-7 pkt.1)

Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg jf. pbl § 11-7 nr. 1, inkluderer nåværende og fremtidig boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, kjøpesenter, forretning, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.

a) I områder som på plankartet er markert som eksisterende områder for bebyggelse og anlegg, er formålet ikke uttømmende. Formålet inkluderer bl.a. lekeplasser, små friområder, plass til renovasjon, serviceinstitusjoner, infrastruktur og arealbruksfunksjoner som er en funksjonell del av byggeområdet.
b) Ved regulering der planen åpenbart vil medføre trafikkøkning som kan få konsekvenser for trafikksituasjonen i området, skal det legges frem en trafikkutredning basert på blant annet trafikktellinger.
    i. Utredningen skal utarbeides av fagkyndige på trafikk.
    ii. Utredningen skal definere hvilke tiltak som tiltakshaver må gjennomføre for at trafikkøkning kan aksepteres.
    iii. Kommunen kan på bakgrunn av konklusjonene i trafikkutredningen, stille rekkefølgekrav om gjennomføring av tiltak på veisystemet med særlig søkelys på løsninger for kollektivtransport, gående og syklende. På tiltak med krav om trafikkutredning, tillates det ikke utbygging i større omfang enn det trafikkutredningen har lagt til grunn i reguleringsplaner og søknad om tiltak.

Retningslinje

Med trafikkutredning, i denne sammenheng menes et dokument som beskriver nåværende trafikksituasjon i området og fremtidig trafikksituasjon i området – både ÅDT, antall gående, syklende og hvilke kollektivtrafikkløsninger som er tilgjengelig. Det menes også en beskrivelse av hvilke veiløsninger som vil gi trafikksikker og akseptabel trafikkflyt dersom omsøkt/planlagt tiltak gjennomføres.

c) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE, stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg samt fibernettledninger og lignende, er tillatt.

Retningslinje

PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.

§ 5.2 Bestemmelser til områder avsatt til boligbebyggelse (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 11-10)

5.2.1 Boenheter

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan som gjelder antall boenheter, tillates hver boligtomt som ligger i disse områdene, bebygget med to boenheter. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundærleilighet eller én tomannsbolig.

5.2.2 Grad av utnytting

I boligområder, der den enkelte reguleringsplan ikke angir BYA (% eller m^2) og/eller ikke angir høyere utnytting, skal grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 30 % av tomtens nettoareal inklusiv garasje/biloppstillingsplasser. I beregningen av %-BYA skal biloppstillingsplass på terreng beregnes med 18 m^2 pr plass.

5.2.3 Høyder

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

a) Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
b) For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 6,0 meter.
c) Gesimshøyde for ark/takopplett/altan tillates inntil 8,0 meter innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate, og skal underordnes byggets mønehøyde.
d) Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
e) Bygninger tillates oppført i maksimum tre etasjer over terreng.

Med flate tak menes tak med maksimalt 6 graders takvinkel (1:10).

5.2.4 Tak

Alle typer takformer er tillatt. Denne bestemmelsen gjelder foran bestemmelser om takform og takvinkler i reguleringsplanene som er vedtatt før 01.01.2020.

Takterrasser tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. Med takterrasse menes terrasse på flate tak. For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

a) Takterrasser og rekkverk må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
b) Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40 % av byggets BYA.

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

5.2.5 Garasje

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje, gjelder følgende:

a) Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter.
b) Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c) Garasje skal være tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller innlemmet i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

I det tilfellet garasjen er innlemmet i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

5.2.6 Minste uteoppholdsareal (MUA) (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

a) I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til underliggende tabell:

Boenhetens størrelse	**Minste uteoppholdsareal**
Boenhet på under 60 m^2 BRA	Minst 50 m^2 per boenhet
Boenhet på mellom 60 og 100 m^2 BRA	Minst 100 m^2 per boenhet
Boenhet på over 100 m^2 BRA	Minst 150 m^2 per boenhet

b) Tilbygg/garasjer o.l. tillates ikke dersom oppføring gjør at kravet om MUA på eiendommen ikke kan oppfylles.

c) Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer:
   - Felles eller private uteoppholdsarealer og hager
   - Ikke overdekkede balkonger, verandaer og (tak)terrasser
   - Regnbed og mindre vannflater

d) Følgende areal kan ikke beregnes som uteoppholdsareal:
   - Kjørbare gangveier, kjøreveier, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
   - Alt terreng brattere enn 1:3
   - Arealer på terreng som er smalere enn 5 meter
   - Arealer i rød støysone
   - Annet areal som etter kommunens skjønn ikke er egnet for lek og typiske uteoppholdsaktiviteter

e) Minst 50 % av uteoppholdsarealene skal bestå av vegetasjon, naturlig fjell eller vann. Ved plassering av uteoppholdsarealer på takterrasse eller over parkeringskjeller skal betongdekke dimensjoneres for å gi gode vekstvilkår for vegetasjon.

f) Utearealene skal legges på den delen av tomta med de beste solforholdene, men skal også gi mulighet for skygge.

g) For enkelttomter skal 50 % av minste uteoppholdsareal (MUA) være egnet til lek.

h) Uteoppholdsareal skal ha høy kvalitet og varige helse- og miljøvennlige materialer, plast bør ikke benyttes.

i) Vegetasjon på uteoppholdsareal skal være allergi- og insektsvennlig, ta hensyn til årstidsvariasjoner og biologisk mangfold og ikke inneholde invaderende arter fra fremmedartslisten.

j) Minste uteoppholdsareal (MUA) kan også etableres som fellesareal mellom flere boenheter. Småbarnslekeplass og private uteoppholdsarealer kan medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA). Det skal da settes av 5 m² pr. bolig til felles småbarnslekeplass men aldri mindre enn 100 m². Småbarnslekeplass skal ligge nær boligenes inngang og ha trafikksikker tilgang fra alle boliger.

5.2.7 Lekeplasser og møteplasser

a) Ved regulering og ved oppføring av nye boenheter skal det gjøres rede for plassering av lekearealer i henhold til underliggende tabell. Lekearealer skal ved regulering avsettes på planen med eget formål: 1610 Lekeplass.

Nærlekeplass			**Områdelekeplass/møteplass**		
For antall boenheter	Maks. avstand	Min. størrelse	For antall boenheter	Maks. avstand	Min. størrelse
5 – 24 boenheter	100 meter	150 m^2	25 boenheter eller flere	200m	10m^2/enhet Minimum 500m^2
Krav: minimum sandkasse, 1 lekeapparat, benk og fast dekke for sykkel/rullestol/barnevogn. Vegetasjon. Sikres mot vei.			Krav: minimum flere benker/bord/sittegrupper, 3 lekeapparater, fast dekke for sykkel/rullestol/barnevogn. Bane for ballspill/sykkelbane/klatringsanlegg eller lignende. Området skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Variert terreng, vegetasjon, sol og skygge. Sikres mot vei.		

b) Lekeplasser skal ha solrik beliggenhet med sol på jevndøgn (21. mars og 23. september) klokken 15:00 på minst 50 % av arealet. Arealene skal være skjermet for sterk vind og snødrev. Areal brattere enn 1:5 eller smalere enn 5 m skal ikke regnes inn som del av lekeareal. Områdene skal ikke være utsatt for støy over L_{den} 55 dbA. Før det kan utstedes midlertidig brukstillatelse for bolig som lekeplass og uteoppholdsareal tilhører, skal arealene være ferdigstilt til bruk.

c) Lekeplassene skal ha et parkmessig og grønt preg med trær, og være tilpasset med benker og stoler slik at møteplassen er tilpasset for flere aldersgrupper, og kan brukes til lek og samvær mellom barn og voksne. De skal være universelt utformet og tilgjengelige for alle brukergrupper. Det skal være en god utforming som legger til rette for allsidig lek og aktivitet sommer og vinter.

d) Småbarnslekeplass (0-6 år) forutsettes dekket på den enkelte boligeiendoms grunn.

e) Ved vurdering av enkeltprosjekter og reguleringsplaner kan tilliggende gode lekearealer, også naturområder og skogsområder, tas med i vurderingen selv om disse ligger utenfor plangrensen, dersom følgende vilkår er til stede:
   i. Det må være eller etableres trafikksikker adkomst.
   ii. Arealene må være sikret mot bruksendring gjennom tinglysing, servitutt eller gjeldende regulering.
   iii. Arealene må ikke være overbelastet ut fra en helhetlig vurdering av det totale antall boliger som benytter det.

f) Ved boligprosjekter tilpasset spesielle brukergrupper kan kravet til lekearealer fravikes, men kravet til MUA må overholdes.

g) Lekeplass og lekeplassutstyr skal ha helse- og miljøvennlige materialer og tilfredsstille gjeldende forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Plast bør unngås.

§ 5.3. Bestemmelser for områder avsatt til sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9 nr. 5 og 8)

Prinsippene i byutviklingsstrategiene angitt i områdereguleringene i Askim, Mysen og Spydeberg, jf. pkt 2.3 bokstav f), skal ligge til grunn for all utviklingen i respektive sentrum. Prinsippene innebærer at sentrum skal ta vare på og utvikle bykjernen med tanke på levende bysenter, god bokvalitet og god fremkommelighet.

Ved ombygging av eksisterende og for nye bygg innenfor sentrumsformål skal det være et særskilt fokus på utforming av fasaden i første etasje, også der det ikke er publikumsrettet aktivitet.

Eksponerte fasader mot veier, gater, fortau og oppholdsarealer skal utformes med høy materialkvalitet og variasjon, og bidra til byens attraktivitet.

Ved regulering av nye arealer i områder avsatt til sentrumsformål, skal følgende være bestemmende for typologi, grad av utnytting og bygningshøyder:

5.3.1 I byene: Askim felt SF2-1 og Mysen felt SF3-1

a) Grad av Utnytting:

Utnyttelsesgraden skal være maksimum % BRA=400, og minimum % BRA=200 av tomtens totale nettoareal. Parkeringskjeller som har himling lavere enn 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

b) Bygningshøyder:

Det er tillatt å bygge inntil 6 etasjer i disse områdene. I bygninger med mer enn 4 etasjer skal 5. og 6. etasje oppføres med fasadene tilbaketrukket fra bygningens øvrige etasjer.

- For bygninger med 4 etasjer +2 tilbaketrukne etasjer (4+2 etasjer) kan de tilbaketrukne 5. og 6. etasjene maksimalt ha et areal som utgjør 40 % av 4. etasjes areal. Maksimal tillatt gesims-/mønehøyde skal ikke overstige 19 meter. Maksimal tillatt gesimshøyde for 4. etasje skal ikke overstige 14 meter.
- For bygninger med 4 etasjer +1 tilbaketrukket etasjer (4+1 etasje) kan den tilbaketrukne 5. etasjen maksimalt ha et areal som utgjør 80 % av 4. etasjes areal. Maksimal tillatt gesims-/mønehøyde skal ikke overstige 17 meter. Maksimal tillatt gesimshøyde for 4. etasje skal ikke overstige 14 meter.

Retningslinjer:

i. *Skala/typologi i områdene skal være Småbyskala+, 4-6 etasjer*
ii. *Gatetverrsnitt, som består av gatebredde, vegghøyde og etasjehøyde, skal vise god by- og bokvalitet og økt attraktivitet i sentrumsområdene.*
iii. *Inntrukket 5./6. etasje skal gi liten fjernvirkning fra gateplan.*
iv. *30% av BRA bør være næringsareal. Ved forretning i 1. etasje skal det legges til rette for en høy første etasje med minst 3,5 m mellom gatenivå og etasjeskille.*
v. *For boliger i 1. etasje bør det tilrettelegges for en skjermingssone mellom bolig og offentlig byrom på min 0,5 - 1,0 m.*
vi. *For boliger i 1. etasje skal gulvnivå mot offentlige gater, gatetun, torg park mv ligge 0,5 - 1,0 m over terreng. Boliger i 1. etasje skal ha alminnelig god tilgang på dagslys ved at det legges til rette for minst 2,7-3,0 m romhøyde.*

5.3.2 I tettsteder og overgangssone: Tomter felt SF0-1, Spydeberg felt SF1-1 til 1-6 (unntatt deler av SF1-1), Askim felt SF2-2 og SF2-3, Skjønhaug felt SF3-1

a) Grad av Utnytting

Utnyttelsesgraden skal være maksimum % BRA=200, og minimum % BRA=100 av tomtens totale nettoareal. Parkeringskjeller som har himling lavere enn 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

b) Bygningshøyder:

Det er tillatt å bygge inntil 5 etasjer i disse områdene. I bygninger med 5 etasjer skal 5. etasje oppføres med fasadene tilbaketrukket fra bygningens øvrige etasjer. For bygninger med 4 etasjer +1 tilbaketrukken etasje (4+1 etasjer) kan den tilbaketrukne 5. etasjen maksimalt ha

et areal som utgjør 80 % av 4. etasje. Maksimal tillatt gesims-/mønehøyde er 17 meter. Maksimal tillatt gesimshøyde for 4. etasje skal ikke overstige 14 meter.

Retningslinjer:

i. Skala/typologi for områdene skal være Småbyskala, 3-5 etasjer, men landsbyskala, se 5.3.3 kan også anvendes i disse områdene.
ii. *Gatetverrsnitt, som består av gatebredde, vegghøyde og etasjehøyde, skal vise god by- og bokvalitet og økt attraktivitet i sentrumsområdene.*
iii. Gjennomsnittlig bygningshøyde i området er 4 etasjer. Dette kan oppføres som 4 etasjer eller variasjon 3-5 etasjer. I overgangssone mot småhusbebyggelse skal bygningshøyde være 3. etasjer.

5.3.3 Sentrumsformål i Spydeberg felt SF1-1 som er omfattet av hensynssone H570_2-1 Bevaring kulturmiljø:

a) Grad av Utnytting

Utnyttelsesgraden skal være maksimum % BYA=50, og minimum % BYA=40 av tomtens totale nettoareal. Parkeringskjeller som har himling lavere enn 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

b) Bygningshøyder:

Det er tillatt å bygge inntil 4 etasjer i disse området. For bygninger inntil 4 etasjer med flate tak skal maksimal gesimshøyde ikke overstige 14 meter. Flate tak defineres her som tak med en takvinkel på maksimalt 6 grader. For bygninger med andre takformer skal maksimal tillatt gesimshøyde ikke overstige 14 meter, og maksimal tillatt mønehøyde skal ikke overstige 17 meter.

Retningslinjer:

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

5.3.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Bestemmelsene om minste uteoppholdsareal i pkt. 5.2.6 gjelder også i sentrumssonene, men kravene til areal kan reduseres: Minste uteoppholdsareal MUA = 25 m^2 pr. boenhet.

5.3.5 Lekeplasser og møteplasser

Bestemmelsene om lekeplasser og møteplasser i pkt. 5.2.7 gjelder også i sentrumssonene, men kravet til maksimal avstand til nærlekeplass/møteplass = 250 m.

§ 5.4 Bestemmelser til offentlig eller privat tjenesteyting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

a) Skoleanlegg og større barnehager skal tilrettelegges som lokal møteplass, for eksempel for kultur-, idretts-, og fritidsaktiviteter i nærmiljøet.

b) Ved bygging og/eller vesentlig utvidelse av skoler skal det etableres droppsoner. Disse skal lokaliseres med trafikksikker gangvei til/fra skolen.

§ 5.5 Bestemmelser til næringsbebyggelse innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

a) Ved regulering av næringsområder skal prinsippet om rett virksomhet på rett sted legges til grunn (ABC-prinsippet).

Type lokalitet	Tilgjengelighet til kollektivtransport	Type virksomhet
A	God	Mange ansatte, ikke avhengig av bil (f.eks. kontorer, utdannings-, og helseinstitusjoner)
B	Middels	Middels avhengig av bil (f.eks. lettere industri, salg og service)
C	Ingen tilknytning til kollektivtransport	Avhengig av bilbruk, relativ få ansatte (f.eks. lager-, engros- og transportfirmaer)

Retningslinje

i. *Store, nye arbeidsplass- og/eller besøksintensive virksomheter bør lokaliseres i byer og tettsteder. Utvidelse av eksisterende arbeidsplass- og/eller besøksintensive virksomheter i andre områder kan tillates.*
ii. *Ny eller utvidet bruk til næringsformål i områder avsatt til bebyggelse og anlegg som etter kommunens skjønn gir sjenanse i form av vesentlig økning i trafikk, støy, lukt o.l., tillates ikke.*
iii. *Ved byggesøknad utenfor byer og tettsteder som omhandler handel med småvarer som dekker mer enn et lokalt behov, må det søkes fylkeskommunen om avvik fra regional planbestemmelse om handel.*
iv. *Utvidelsen av Jahren veiserviceanlegg skal benyttes til utvidelse av eksisterende virksomhet på stedet.*

5.5.1 Avlastningsområder for handel med plasskrevende varer

Avlastningsområdene for handel med plasskrevende varer på Hoen/Sekkelsten og Brennemoen er vist på plankartet som bestemmelsesområde KBA med arealformål eksisterende kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Områdene kan benyttes til handel med plasskrevende varer, dvs. til trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler i tråd med regional planbestemmelse for lokalisering av handel vedtatt 21.06.2018. Nyetablering av store forretninger/varehus som i hovedsak selger varer som ikke er plasskrevende, såkalte «big-box-konsepter», kan ikke lokaliseres i avlastningsområder for handel.

5.5.2 Handel

Utenfor sentrumsformålene og avlastningsområdene kan handel som dekker et lokalt behov, tillates gjennom vedtak av reguleringsplan. Dagligvareforretninger skal være sentralt plassert

i det enkelte lokalmiljø og være lett tilgjengelig for gående og syklende.
Dagligvareforretninger kan tillates med et bruksareal inntil 1500 m^2 totalt per område.

§ 5.6 Bestemmelser for områder avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål (jf. PBL §§ 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

Område	Område navn	Underformål
KBA1	Frosterud	Næring-, tjenesteyting og boligformål
KBA2	Elvestad	Tjenesteyting- og næringsformål
KBA3	Momarken	Næring-, bolig- og idrettsformål
KBA4	Skjønhaugenga/Parkveien	Tjenesteyting- og boligformål
KBA6	Trøgstad motorsenter	Idrett-, næring- og tjenesteytingsformål
KBA7	Sletner sør	Bebyggelse og anleggsformål
KBA8	Brødremoen	Bebyggelse og anleggsformål
KBA9	Østreng	Bebyggelse og anleggsformål
KBA10	Gislingrud	Næring- og forretningsformål

Retningslinjer:

i. *Områdene Brødremoen og Østreng kan benyttes til næring og andre typer bygge- og anleggstiltak. Kulturminner i området skal hensyntas.*
ii. *Området Sletner sør kan benyttes til særlig samfunnsnyttig formål og næringsformål som er tilknyttet aktiviteten i eksisterende planområde Brennemoen Sør. Med samfunnsnyttig formål menes etableringer som tilfører Indre Østfold samfunnet særlige kvaliteter, som f.eks. Filmbyen og eventuelle synergieffekter tett knyttet til denne. Vurderinger av lokalisering må gjøres i forhold til tilgjengelighet for befolkningen, trafikkhensyn og økonomisk, miljømessig og sosial bærekraft. Etableringer som bare er til fordel for enkeltpersoner eller en svært snever krets, faller utenfor forståelsen av uttrykket samfunnsnyttig.*
iii. *Omfanget av næringsvirksomhet, rekkefølgebestemmelser og avbøtende tiltak på området samt betydningen av begrepet «samfunnsnyttig formål», må avklares reguleringsplanarbeidet.*
iv. *Dersom det ikke er startet opp arbeid med reguleringsplan på området Sletner sør før neste kommuneplanrullering skal området vurderes på nytt.*

§ 5.7 Bestemmelser til idrettsanlegg innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. PBL §§ 11-9 nr. 8

IDR4 Jørgentvedt motorsportanlegg

Støy, jordressurser og klimagassutslipp, herunder muligheter til å ta vare på deler av myra, skal utredes særskilt. Reguleringsplanen for området må fastsette støykrav i anleggets åpningstider, beskrive andre avbøtende tiltak i forhold til støy, og fastsette driftstider for baneanlegget slik at hensynet til nærliggende bebyggelse blir ivaretatt.

Eventuell bilsportrelatert næringsvirksomhet på motorparkens område må avklares i reguleringsplan.

§ 5.8 Bestemmelser til fritids- og turistformål innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. PBL §§ 11-9 nr. 5 og § 11-10)

a) På Trøgstad Fort skal forsvarets tidligere innretninger bevares som dokumentasjon på forsvarets aktivitet på Fortet. Tiltak skal forholde seg til kulturmiljøet i området.
b) Det tillates oppført mindre bygg, tilbygg, garasjer, utsiktstårn, uteterrasse, samt tilsvarende bygg og anlegg, så sant dette ikke forringer områdets kvaliteter og byggetiltakene er i samsvar med fritids- og turistformålet.

§ 5.9 Bestemmelser om fritidsboliger innenfor områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

a) Det åpnes ikke for bygging av fritidsboliger på ubebygde tomter innenfor arealer avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg dersom området ikke omfattes av en reguleringsplan, jf. pkt. 4.1 og 4.2.
b) Det åpnes ikke for fradeling av nye fritidstomter eller tilleggsareal til eksisterende fritidseiendommer innenfor områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, som gjør at disse kan være egnet for oppføring av ny fritidsbolig.
c) Bygge- og anleggstiltak tillates ikke nærmere strandlinjen enn 30 meter. Unntatt fra dette er anlegg for vann- og avløpsløsninger.
d) Fritidsbebyggelse med innlagt vann kan pålegges tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett, jf. pbl § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd.

5.9.1 Bestemmelser om fritidsbebyggelsens størrelse plassering og form

a) Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 120 m^2 på tomta.
b) Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen.
c) Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Uthus /anneks må ikke overstige 10 m² BYA. Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider disse verdiene.
d) Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, platting, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke.
e) Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende;
   i. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5,0 m.
   ii. Gesimshøyden skal ikke overstige 4,0 m.
   iii. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4,5 m
   iv. Maksimal fasadehøyde (både møne og gesims) i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 5,5 m
f) Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i pkt. 5.9.1. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny/tilbygg til fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere eller bør flyttes.
g) Gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse skal ikke trekkes nærmere sjøen. Fasadelengde i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 14 meter.
h) Badestamp, svømmebasseng og lignende tillates og inngår som opparbeidet uteareal.

i) Badestamp, svømmebasseng og lignende tillates ikke tilknyttet offentlig nett.
j) Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, levegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Unntak fra forbudet kan gjøres der gjerder er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn, og levegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m.
k) Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er midlertidig anleggsveier og enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot.
l) Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Sprengning tillates i hovedsak ikke. Fyllinger/skjæringer utover 1 meter tillates ikke.

Retningslinjer

i. *I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m² BRA ut over begrensningen satt i § 5.8.*
ii. *Til pkt. b: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplass arealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.*
iii. *Til pkt. e: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 6 grader.*
iv. *Til pkt. h: Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.*
v. *Til pkt. j: Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst, samt inngangsparti. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges.*
vi. *Til pkt. k: Unntaket gjelder også for andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst. Gangadkomst skal ikke asfalteres.*
vii. *Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.*
viii. *For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.*

§ 5.10 Bestemmelser til grønnstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

a) Grønnstruktur er arealer som inngår i naturområder, turdrag, friområder og parker. Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier, områder for lek og rekreasjon, samt dammer, bekker og vannflater skal ivaretas og styrkes. Minimumsbredde på turdrag og korridorer bør være 30 meter. Parker, lekeplasser, byrom og uteoppholdsarealer mv. skal gis et tydelig grønt preg for å forsterke grønnstrukturen i tettbebyggelsen.
b) Mindre bygg og anlegg som legger til rette for rekreasjon, friluftsliv, biologisk mangfold og/eller overvannshåndtering tillates.
c) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE og stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.

§ 5.11 Bestemmelser til landbruk- natur- og friluftsformål (LNF) (pbl. § 11-11 nr. 1)

I LNF-områdene er det kun er tillatt å oppføre bygninger eller iverksette tiltak som er nødvendige for landbruksdrift, det vil si jordbruk eller skogbruk eller, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. I tillegg er enkle tilretteleggingstiltak for friluftslivet tillatt.

a) I LNF-områder er etablering av nye bolig-, fritids- eller næringseiendommer og deling av grunneiendom ikke tillatt. Unntak er:
   i. Fradeling til uendret bruk
   ii. Fradeling til landbruksformål
   iii. Fradeling av arealer som etter kommunens vurdering har marginal betydning, dersom disse ikke berører dyrket/dyrkbar mark, eller ikke er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.

b) Mindre tilretteleggingstiltak for naturmangfold og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke berører dyrket mark eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.

c) Framføring av kommunale vann- og avløpsledninger, etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE, stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg samt fibernettledninger og lignende, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.

d) Masseuttak tillates kun når det er nødvendig i forbindelse med bygging eller vedlikehold av enkeltanlegg for landbruksvei, og dersom lokalisering og omfang etter kommunens vurdering er akseptabelt med hensyn til ivaretakelse av miljø- og kulturlandskapsinteresser.

e) Planering eller massedeponi tillates kun når det forflyttes masse som berører et areal på inntil 1 dekar.

Retningslinjer:

i. Til pkt. a: Veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn i vurdering av om et tiltak er i tråd med LNF-formålet.

ii. Til pkt. b: Riving og gjenoppføring av bolig/kårbolig kan tillates dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt

iii. Oppføring av kårbolig bør kun vurderes ved gjennomføring av generasjonsskifte, og bare dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt

5.11.1 Bestemmelser for bebyggelse på landbrukseiendommer (jf. pbl § 11-11 nr.1)

a) Nye driftsbygninger og konstruksjoner i landbruket skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov. Behovet skal dokumenteres og vurderes av kommunen.

b) Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. For siloer er største tillatte totalhøyde 15 m.

c) Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus og kårbolig skal plasseres i direkte tilknytning til gårdstun og bør utformes i tråd med lokal byggeskikk. Dersom kommunen vurderer at ønsket lokalisering ikke er forsvarlig ut fra hensyn til jordvern, bo- og driftsmessige forhold og/eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser, kan kommunen kreve annen plassering.

d) Ny bygning, lagerplass eller uteareal i jord-, skog- eller utmarksnæring kan lokaliseres utenfor tunet, dersom dette er naturlig av hensyn til tiltakets funksjon, og lokaliseringen ikke er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.

e) Flytting eller oppsplitting av gårdstun er ikke tilArealer og bygninger som brukes til næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet, tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.

Retningslinjer:

Næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet kan tillattes dersom:

- *i. virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger og/eller på egnede arealer utendørs.*
- *ii. virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.*
- *iii. virksomheten ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser eller krever vesentlig ombygging av bygninger,*
- *iv. og at vilkårene for å kunne gi dispensasjon fra LNF-formålet er oppfylt, jf. pbl § 19-2*

For å avgjøre om en næringsvirksomhet faller inn under landbruksbegrepet skal veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn.

5.11.2 Bestemmelser for boliger i LNF-områder der spredt boligbebyggelse er tillatt (jf. pbl § 11-11 nr.1 og 2)

I LNF-områder der spredt boligbygging er tillatt, er det tillatt å oppføre inntil 144 boliger spredt i planperioden på 12 år, tilsvarende 5 % av total, stipulert boligbygging for kommunen. Dette skal fordeles med inntil 4 boenheter per år vest for Glomma og inntil 8 boenheter per år øst for Glomma. Det er tidspunktet for byggetillatelse/igangsettingstillatelse som skal benyttes ved kvoteberegningen.

a) Fradeling til, og oppføring av spredt bebyggelse kan bare tillates dersom ny bebyggelse ikke:
   i. ødelegger eller virker skjemmende på automatisk fredete kulturminner, etter-reformatoriske kulturminner eller verdifulle kulturlandskap/sårbare landskapsrom. Alle tiltak som er nærmere enn 100 meter fra automatisk fredete kulturminner skal sendes regional kulturminnemyndighet for uttalelse.
   ii. ligger i tilknytning til en ravine, med mindre det er i direkte sammenheng med eksisterende bebyggelse.
   iii. kommer innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred eller ligger under marin grense.
b) Spredt utbygging i LNF-områder tillates ikke oppført på dyrket eller dyrkbar mark, inkludert myr, eller på skogsmark med høy bonitet (produksjonsevne > 0,5 m^3 pr. dekar/år).
c) Det er tillatt med to boenheter per eiendom, enten enebolig med eller uten sekundærleilighet eller tomannsbolig. Ny boenhet på eksisterende boligeiendom kan bare etableres som sekundærleilighet i eksisterende bolig eller ved å bruksendre eksisterende bygning på eiendommen.
d) Tillatt grad av utnytting settes til 30 % BYA, men maksimalt 650 m^2 BYA.
e) Tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse er tillatt. Det tillates 2 mindre frittliggende garasjer/uthus med totalt inntil 80 m^2 BYA med 6 og 4 meter maksimal møne- og gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.
f) Det medregnes 2 biloppstillingsplasser på 18 m^2 per boenhet i BYA.
g) Bolig må plasseres minst 20 m fra dyrka mark
h) Ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til tabellen under:

Boenhetens størrelse	**Minste uteoppholdsareal (MUA)**
Boenhet på under 60 m^2 BRA	Minst 50 m^2 per boenhet
Boenhet på mellom 60 og 100 m^2 BRA	Minst 100 m^2 per boenhet

Boenhet på over 100 m^2 BRA	Minst 150 m^2 per boenhet

i) Tilbygg/garasjer o.l. tillates ikke dersom oppføring gjør at kravet om MUA på eiendommen ikke kan oppfylles.
j) Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer:
   - Felles oppholdsarealer
   - Private hager
   - Ikke overdekkede balkonger og verandaer
   - Regnbed og mindre vannflater
k) Følgende areal kan ikke beregnes som uteoppholdsareal:
   - Kjørbare gangveier, kjøreveier, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
   - Alt terreng brattere enn 1:3
   - Arealer i rød støysone
   - Annet areal som etter kommunens skjønn ikke er egnet for lek og typiske uteoppholdsaktiviter

Retningslinje

i. Det tillates ikke fradelt boligtomter på over 3 dekar. I særlige tilfeller som ved fradeling av gårdstun, kan maksimumsregelen fravikes.
ii. Spredt utbygging skal kun skje i tilknytning til eksisterende bebyggelse med tilgang til skoleskyss.

5.11.2 Bestemmelser for LNF-områder der spredt næringsbebyggelse er tillatt (jf. pbl § 11-11 nr.1og 2)

Innenfor områdene tillates det utvidelser og bruksendringer, men ingen oppføringer av nye bygninger, forutsatt at følgende vilkår er oppfylt:

a) Bebyggelsen skal lokaliseres slik at den ikke kommer i konflikt med:
   - Viktige områder for biologisk mangfold
   - Kulturminner og kulturlandskap
   - Vannkilder
b) Bygging på dyrket mark tillates ikke
   Ny bebyggelse skal lokaliseres slik at man minimerer ulemper for aktiv landbruksdrift.

§ 5.12 Bestemmelser til bruk og vern av vann og vassdrag (jf. pbl § 11-11 pkt. 3 og 5)

a) Tiltak i vann og vassdrag som hindrer allmenhetens rett til ferdsel er ikke tillatt.
b) I vann og vassdrag kan graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre områdets naturverdi eller friluftsverdi bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.
c) Bekker, bekkedrag, myrer og vannveier skal opprettholdes i sin naturlige form og sikres med kantvegetasjon. Der det er hensiktsmessig, skal lukkede bekker åpnes og reetableres i en sammenhengende grøntstruktur. Det er ikke tillatt med bekkelukking.
d) Kantvegetasjon langs prioriterte vassdrag skal ivaretas ved å sette igjen et eksisterende naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter.

Retningslinje:

I. Alminnelig skjøtsel kan foregå så lenge kantvegetasjonens økologiske funksjonsevne ivaretas. Følgende regnes som prioriterte vassdrag: Øgderen/Hemnessjøen, Glomma,

Øyeren, Hobølelva, Mjær, Hæra (inkl. Mysenelva), Lundebyvannet, Smalelva i Spydeberg, Lyseren, Smalelva i Trøgstad. Prioriterte vassdrag er vist i temakart.

II. *For Morsa- og Haldensvassdraget gjelder Rikspolitiske retningslinjer for varig vernede vassdrag.*

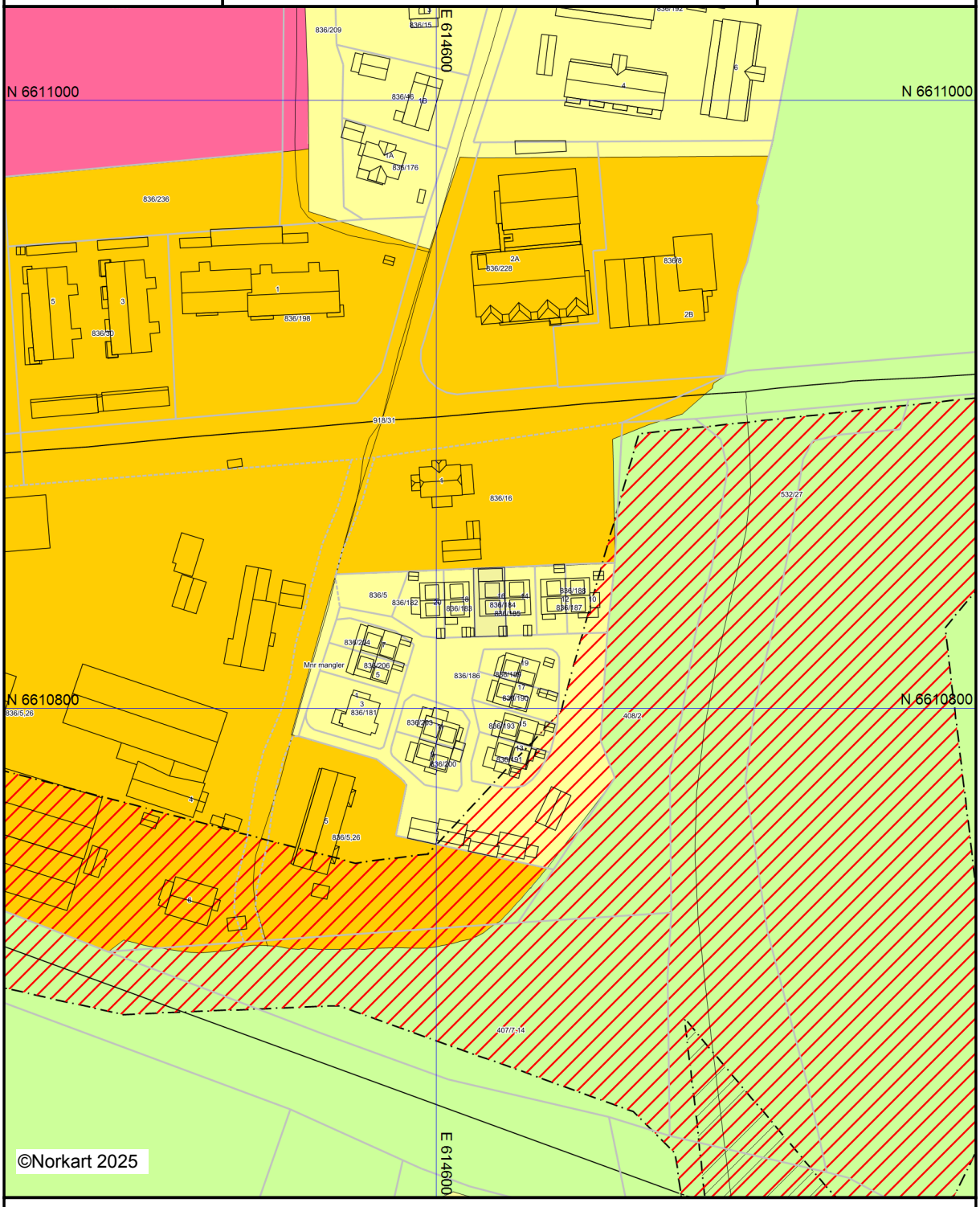
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 836/184
Adresse: Soltun 16
Utskriftsdato: 13.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Flomfare
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
Bebyggelse og anlegg - nåværende
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - fremtidig
LNFR - areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Indre Østfold kommune

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

MEGLEROPPLYSNINGER

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

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

Matrikkelnummer / GID og adresse										**Kommunenummer:**	**3118**
Gnr:	836	**Bnr:**	184	**Fnr:**	0	**Snr:**	0	**Anr:**	0	**Lnr:**	H0101

Gateadresse:	**Postnr.:**	**Poststed:**
Soltun 16	1823	Knapstad

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

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

Annet - Kommentar
Velg et element.

Indre Østfold Kommune, 14.07.2025

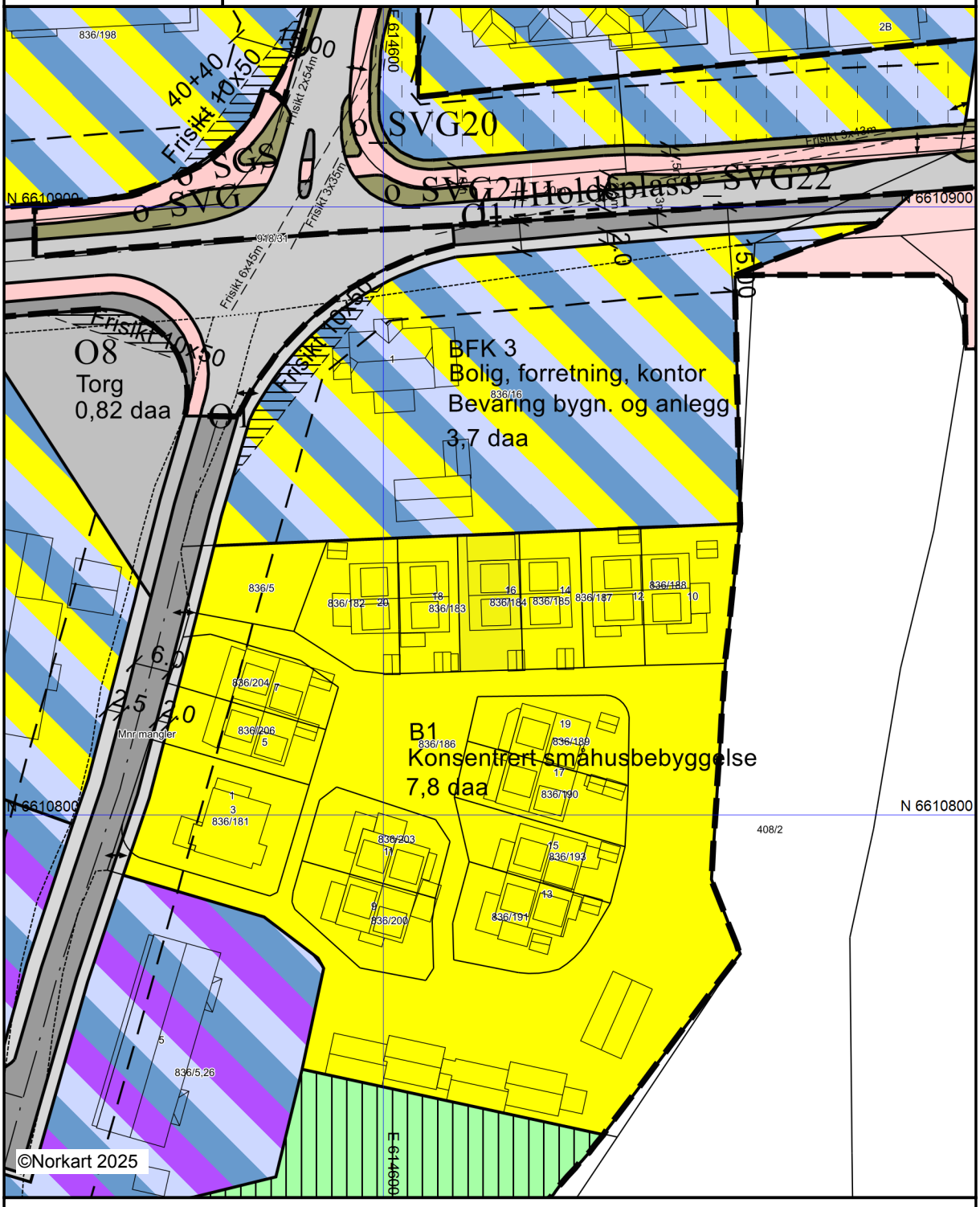
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 836/184
Adresse: Soltun 16
Utskriftsdato: 13.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Torg
- Parkbelte i industristrøk
- Felles grøntanlegg
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Unyansert formål (kun for eldre planer)
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

Kommune

HOBØL KOMMUNE
1827 HOBØL
69924400

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Bjørn Erik Gihlemoen Rugdeveien 5 1823 Knapstad	Eva Hjelmerud 1823 Knapstad

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Sagtomta - Hus nr. 6	36	182		

SPESIFIKASJON

Tiltakets/byggets art

Nybygg - enebolig

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Etter delegasjon	16022000	0003/2000

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:

[x] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Merknader	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført	Må fullføres innen (dato)
	Innflyttet 1.11.2000 O. k 27.02.2001	

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet [ ] Ja [ ] Nei

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Hobøl,	17.01.2001	Terje N. Frydenlund/overing.

KOPI SENDT TIL

Funksjon	Navn	Adresse
Ansvarshavende	Bjørn Erik Gihlemoen	Knapstad
Teknisk/oppmåling	Arne T. Nystad	Hobøl kommune
Teknisk/komm. fakt.	Astrid Grimsby	Hobøl kommune
Ansvarshavende	Enerhaugen Ark.ktr.	Oslo
Ansvarshavende	VVS Comfort A/S	Spydeberg

NBR nr 705143-E Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-1998

Kommune

HOBØL KOMMUNE
1827 HOBØL
69924400

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Bjørn Erik Gihlemoen Rugdeveien 5 1823 Knapstad	Conny Nielsen 1823 Knapstad

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Sagtomta - Hus nr. 5	36	183		

SPESIFIKASJON

Tiltakets/byggets art

Nybygg - enebolig

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Etter delegasjon	16022000	0003/2000

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:

[x] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Merknader

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført	Må fullføres innen (dato)
Innflyttet 24.11.2000	

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet [ ] Ja [x] Nei

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Hobøl,	17.01.2001	Tone N. Frydenlund/overing.

KOPI SENDT TIL

Funksjon	Navn	Adresse
Ansvarshavende	Bjørn Erik Gihlemoen	Knapstad
Teknisk/oppmåling	Arne T. Nystad	Hobøl kommune
Teknisk/komm. fakt.	Astrid Grimsby	Hobøl kommune
Ansvarshavende	Enerhaugen Ark.ktr.	Oslo
Ansvarshavende	VVS Comfort A/S	Spydeberg

NBR nr 705143-E Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-1998

Kommune

HOBØL KOMMUNE
1827 HOBØL
69924400

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Bjørn Erik Gihlemoen Rugdeveien 5 1823 Knapstad	Britt Wenche Aaslie Soltun 16 1823 Knapstad

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Sagtomta - Hus nr. 4	36	184		

SPESIFIKASJON

Tiltakets/byggets art

Nybygg - enebolig

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Etter delegasjon	16022000	0003/2000

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Merknader	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført	Må fullføres innen (dato)
	Innflyttet 30.03.2001	

HOBØL KOMMUNE
Tekniske tjenester
1827 HOBØL

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet [ ] Ja [ ] Nei

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Hobøl,	03.04.2001	Terje N. Frydenlund/overing.

KOPI SENDT TIL

Funksjon	Navn	Adresse
Ansvarshavende	Bjørn Erik Gihlemoen	Knapstad
Teknisk/oppmåling	Arne T. Nystad	Hobøl kommune
Teknisk/komm.fakt.	Astrid Grimsby	Hobøl kommune
Ansvarshavende	VVS Comfort AS/	Spydeberg

NBR nr 705143-E Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-1998

Kommune

Hobøl kommune
1827 HOBØL
69924400

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Bjørn-Erik Gihlemoen Rugdeveien 5 1823 Knapstad	Grethe Anna Larsen Soltun 14 1823 Knapstad

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Sagtomta - Hus nr. 3 - Soltun 14	36	185		

SPESIFIKASJON

Tiltakets/byggets art

Nybygg - Enebolig

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Etter delegert myndighet	29.01.2002	004/2002

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Merknader

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført	Må fullføres innen (dato)
Innflyttet 1. februar 2002	

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet [ ] Ja [X] Nei

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Hobøl,	29.01.2002	HOBØL KOMMUNE Tekniske tjenester 1827 HOBØL for [illegible] Nærvoll/saksbehandler ing.

KOPI SENDT TIL

Funksjon	Navn	Adresse
Ansvarshavende	Bjørn-Erik Gihlemoen	Knapstad
Komm.fakt.	Astrid Grimsby	Hobøl kommune
Oppmåling	Tore Bjørnerød	Hobøl kommune
Ansvarshavende	VVS Comfort AS	Spydeberg

NBR nr 705143-E Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-1998

Kommune

HOBØL KOMMUNE
1827 HOBØL
69924400

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Bjørn Erik Gihlemoen Rugdeveien 5 1823 Knapstad	Turid Larsen Soltun 12 1823 Knapstad

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Sagtomta - Hus nr. 2	36	187		

SPESIFIKASJON

Tiltakets/byggets art

Nybygg - enebolig

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Etter delegasjon	16.02.2000	003/2000

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:

[x] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Merknader	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført	Må fullføres innen (dato)
	Innflyttet 27.09.2001	

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet [ ] Ja [X] Nei

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Hobøl,	27.09.2001	Terje N. Frydenlund / avd.ark.

KOPI SENDT TIL

Funksjon	Navn	Adresse
Ansvarshavende	Bjørn Erik Gihlemoen	Knapstad
Teknisk/oppmåling	Tore Bjørnerød	Hobøl kommune
Teknisk/komm.fakt	Astrid Grimsby	Hobøl kommune
Ansvarshavende	VVS Comfort AS	Spydeberg

NBR nr 705143-E Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-1998

Kommune

HOBØL KOMMUNE
1827 HOBØL
69924400

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Bjørn Erik Gihlemoen Rugdeveien 5 1823 Knapstad	Unni Grelland Soltun 10 1825 Tomter

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Sagtomta - Soltun 10	36	188		

SPESIFIKASJON

Tiltakets/byggets art

Nybygg - enebolig

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Etter delegasjon	16-02-2000	003/2000

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Merknader

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført	Må fullføres innen (dato)
Innflyttes 16.11.2001	

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet [ ] Ja [X] Nei

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Hobøl,	16.11.2001	Terje N. Frydenlund/over ing.

KOPI SENDT TIL

Funksjon	Navn	Adresse
Ansvarshavende	Bjørn Erik Gihlemoen	Knapstad
"	VVS Comfort AS	Spydeberg
Teknisk / Komm.fakt	Astrid Grimby	Hobøl kommune
Teknisk/oppmåling	Tore Bjørnerød	Hobøl kommune

NBR nr 705143-E Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-1998

Kommune

Hobøl kommune
1827 HOBØL
69924400

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Bjørn-Erik Gihlemoen Rugdeveien 5 1823 Knapstad	Karin Larsson Soltun 19 1823 Knapstad

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Sagtomta - Hus nr. 16 - Soltun 19	36	189		

SPESIFIKASJON

Tiltakets/byggets art

Nybygg - Enebolig

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Etter delegert myndighet	05.02.2002	005/2002

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Merknader

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført	Må fullføres innen (dato)
Innflyttes 8. februar 2002	

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet [ ] Ja [x] Nei

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Stempel/ur
Hobøl,	05.02.2002	HOBØL KOMMUNE Tekniske tjenester 1827 Hobøl

for Terje N. Hyttebråten /over.ing.

KOPI SENDT TIL

Funksjon	Navn	Adresse
Ansvarshavende	Bjørn-Erik Gihlemoen	Knapstad
Komm.fakt.	Astrid Grimsby	Hobøl kommune
Oppmåling	Tore Bjørnerød	Hobøl kommune
Ansvarshavende	VVS Comfort AS	Spydeberg

NBR nr 705143-E Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-1998

Kommune

Hobøl kommune
1827 HOBØL
69924400

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Bjørn-Erik Gihlemoen Rugdeveien 5 1823 Knapstad	Inger Karin Olaisen Soltun 17 1823 Knapstad

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Sagtomta	36	190		

SPESIFIKASJON

Tiltakets/byggets art

Nybygg - enebolig

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Etter delegasjon	16.02.2000	0003/2000

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Merknader	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført	Må fullføres innen (dato)
	Innflytt 5. april 2002 Gjenstående arbeider: 1. Terrengarbeid 2. Garasje/utebod	

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet [ ] Ja [X] Nei

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Hobøl,	03.04.2002	HOBØL KOMMUNE Tekniske tjeneste 1827 Hobøl

KOPI SENDT TIL

Funksjon	Navn	Adresse
Oppmåling	Tore Bjørnerød	Hobøl kommune
Komm. fakt.	Astrid Grimsby	Hobøl kommune

NBR nr 705143-E Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-1998

Kommune: Hobøl

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Bjørn-Erik Gihlemoen Ruggevn. 5 1823 Knapstad	SAMME

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Soltun nr. 15	36	193		

SPESIFIKASJON

Tiltakets/byggets art: Enebolig i par.

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Delegert.		

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:

- ☐ hele bygget
- ☒ følgende del av bygget: gnr. 36 bnr 193

Merknader	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført	Må fullføres innen (dato)
	• Terrengarbeid • Garasje *Megler tilbakeholder midler på det som ikke er utført.	E.A. 1.11.02

* Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet ☒ Ja ☐ Nei

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Hobøl	4.7.02	Gjøran Vår

HOBØL KOMMUNE
Tekniske tjenester

KOPI SENDT TIL

Funksjon	Navn	Adresse
Eier	Kari Andresen	Soltun 15, 1823 Knapstad

NBR nr 705143-E Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-1998

Kommune: Hobøl

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Bjørn-Erik Gihlemoen Ruggeveien 5 1823 Knapstad	SAMME

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Solhem nr. 15	36	193		

SPESIFIKASJON

Tiltakets/byggets art: Enebolig i par.

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Delegert.		

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:

- ☐ hele bygget
- ☒ følgende del av bygget: gnr. 36 bnr 193

Merknader

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført	Må fullføres innen (dato)
• Terrengarbeid • Garasje	E.A. 1.11.02

+Megler tilbakeholder midler på det som ikke er utført.

* Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet ☒ Ja ☐ Nei

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Hobøl	4.7.02	Gjøran Vålm

HOBØL KOMMUNE
Tekniske tjenester

KOPI SENDT TIL

Funksjon	Navn	Adresse
Eier	Kari Andresen	Solhem 15, 1823 Knapstad

NBR nr 705143-E Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-1998

97/01127-083
003691/04

Kommunens saksnr | Side av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
36	200				

Adresse	Postnr	Poststed
SOLTUN 9	1823	KNAPSTAD

Det anmodes om

- [x] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [x] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01-10-2004

- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
INNFLYTTING	28-05-2004	
UTV. BOD - NOE GJENSTÅENDE UTV. TERENGARBEI	30-09-2004	
PLENSÅING	30-09-2004	

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01-10-2004

Energiforsyning

Oppvarming

- [ ] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)
- [ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)
- [ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)

Energikilde

- [x] Elektrisitet
- [ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel
- [ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)
- [x] Solenergi
- [ ] Varmepumpe
- [ ] Gass
- [ ] Fjernvarme
- [ ] Annen

- [ ] Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	1 -	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: BJØRN-ERIK GIHLEMOEN A/S

Dato	Underskrift
25-05-2004	Bjørn-Erik Gihlemoen

Gjentas med blokkbokstaver: BJØRN-ERIK GIHLEMOEN

© NBR nr 5167 Juli-2003

Mottatt 23/9-04
97/00127-088
006350/04 36/203

Ferdigmelding

Kommunens saksnr	Side
	av

Gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
36	203				

Adresse: SOLTUN 11 | Postnr: 1823 | Poststed: KNAPSTAD

Det anmodes om

- [x] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [x] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.10.2004
- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
NOE UTV. TERENGARBEIDER/PLANERING/TILSÅING	01-10-2004	

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming

- [x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)
- [ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)
- [x] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)

Energikilde

- [x] Elektrisitet
- [ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel
- [ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)
- [ ] Solenergi
- [ ] Varmepumpe
- [ ] Gass
- [ ] Fjernvarme
- [ ] Annen

- [ ] Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	1 -	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: BJØRN-ERIK GIHLEMOEN A/S

Dato: 23/9-04 | Underskrift: Bjørn-Erik Gihlemoen

Gjentas med blokkbokstaver: BJØRN-ERIK GIHLEMOEN

© NBR nr 5167 Juli-2003

Mottatt 24/1-05

05/00213-C01
00357/05

36/204

Kommunens saksnr | Side av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	36	204				

Adresse	Postnr	Poststed
SOLTUN 7	1823	KNAPSTAD

Det anmodes om

- [x] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [x] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: MAI 2005

- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
NOE UTV. TERENGARBEIDER/PLANNERING/TILSÅIN	04.02.2005	

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: MAI 2005

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[x] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	[ ]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	[ ]
Kontrollerklæringer	G	1 -	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[ ]
Andre vedlegg	J	-	[ ]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: BJØRN-ERIK GIHLEMOEN A/S

Dato	Underskrift
28-01-2005	Bjørn-Erik Gihlemoen.

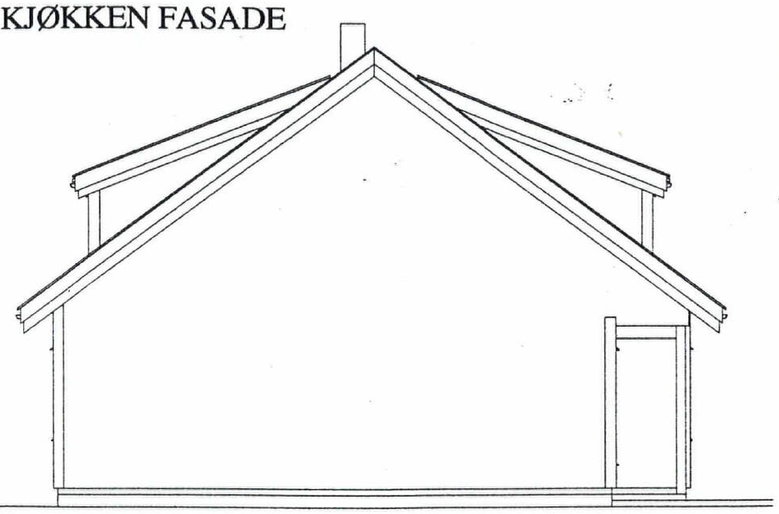
Gjentas med blokkbokstaver: BJØRN-ERIK GIHLEMOEN

© NBR nr 5167 Juli-2003

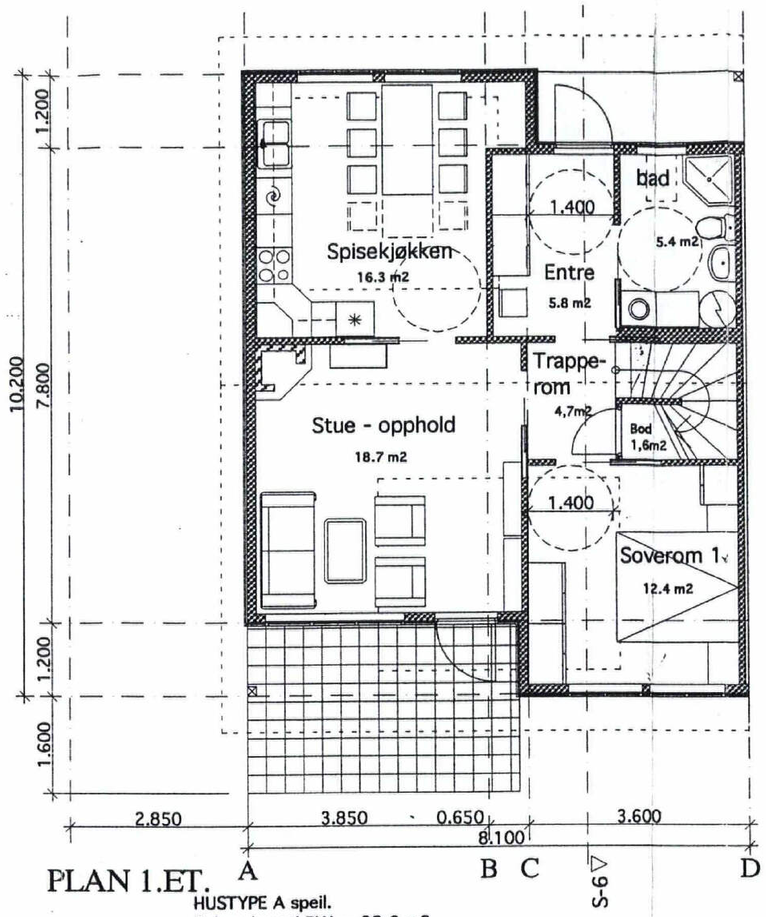
Vedlegg nr. 5



KJØKKEN FASADE

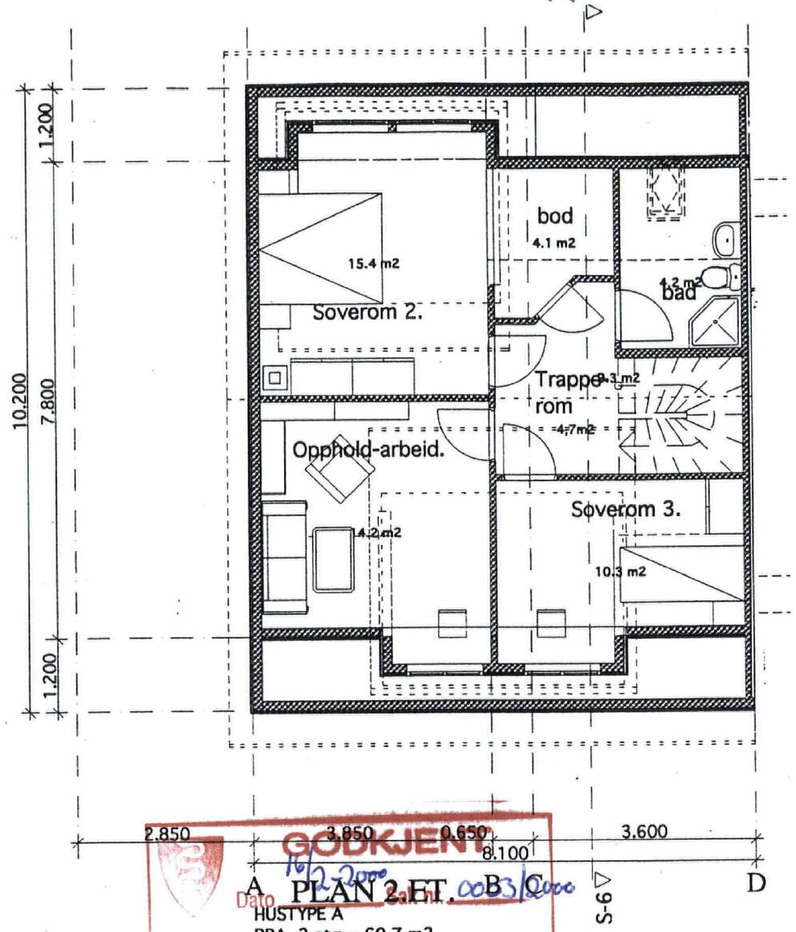


GAVLFASADE



PLAN 1.ET.

HUSTYPE A speil.
Bebygd areal BYA = 82,6 m2
Bruksareal 1. etg. BRA = kapasitetsgivende
bruksareal BRA-K: 67,9 m2 (=BA)
Sum BRA Hus A = 128,6m2
Sum BA Hus A= 86,1 m2

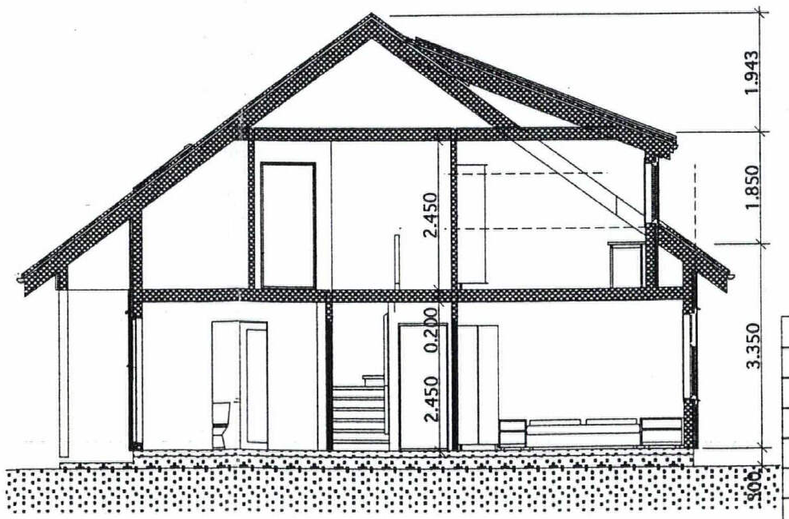


PLAN 2.ET.

GODKJENT
16/2-2000
Dato
Hobøl kommune
HUSTYPE A
BRA 2.etg = 60,7 m2
BA 2.etg.=60,7x0,3=18,2m2



STUEFASADE



SNITT A.



PERSPEKTIV.

nr.	dato	korreksjon

oppdragets navn: KNAPSTAD SAG.

HUSTYPE A

PLANER, SNITT, FASADER

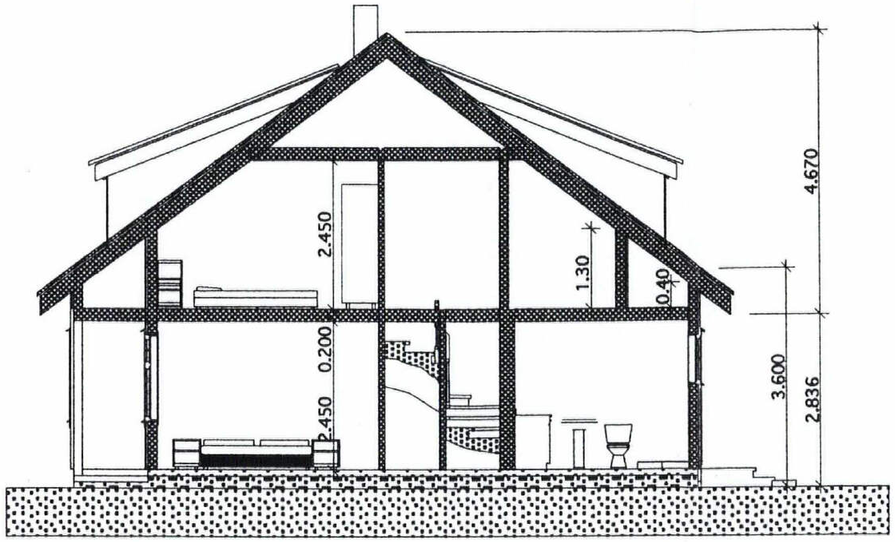
oppdragsgiver: BJØRN ERIK GIHLEMOEN

Enerhaugen Arkitektkontor AS
NPA
Sørligt. 8 0755 OSLO
Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22

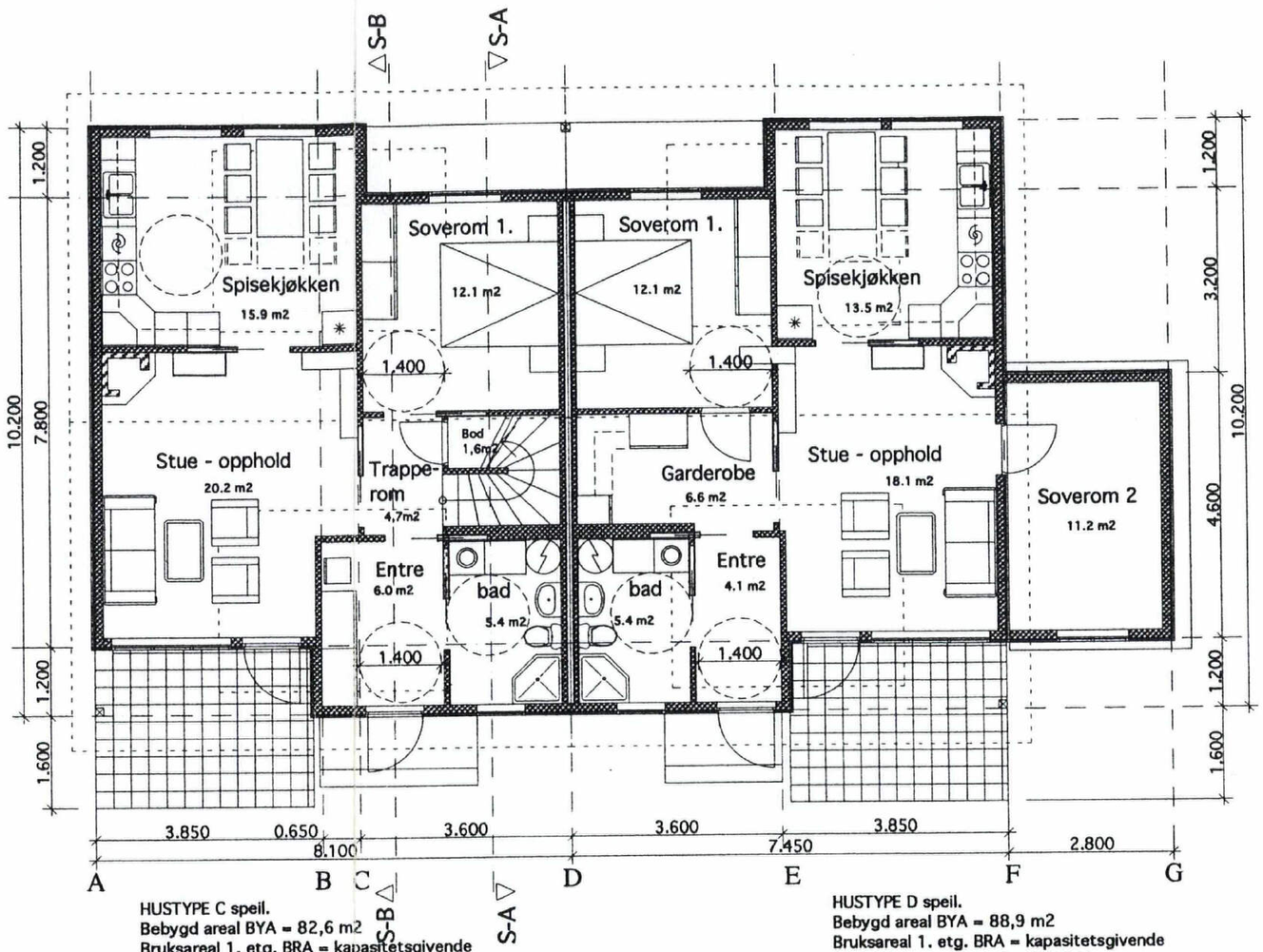
sign.	kontr.	mål	dato
HWA		1:100	06.09.99

oppdragsnr. 95064

tegn.nr. A101 rev.



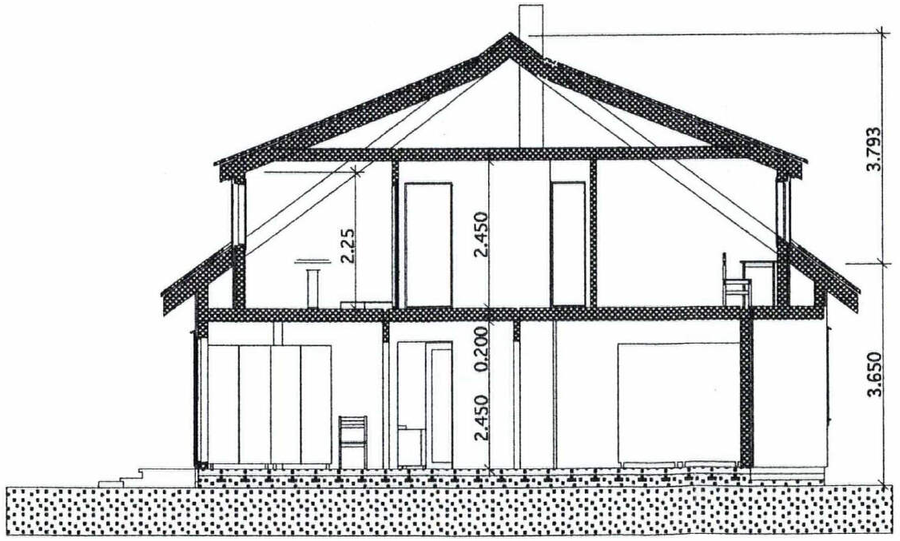
SNITT A.



HUSTYPE C speil.
Bebygd areal BYA = 82,6 m2
Bruksareal 1. etg. BRA = kapasitetsgivende
bruksareal BRA-K: 69,9 m2 (=BA)
Sum BRA Hus C = 131m2
Sum BA Hus C= 88,4 m2

HUSTYPE D speil.
Bebygd areal BYA = 88,9 m2
Bruksareal 1. etg. BRA = kapasitetsgivende
bruksareal BRA-K: 75,3 m2 (=BA)
Sum BRA Hus D = 131,7m2
Sum BA Hus D= 92,2 m2

PLAN 1. ETASJE.



SNITT B.

nr.	dato	korreksjon

oppdragets navn
KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.

Søknad om rammetillatelse
HUSREKKE 3.

PLAN 1. ETASJE og SNITT A og B

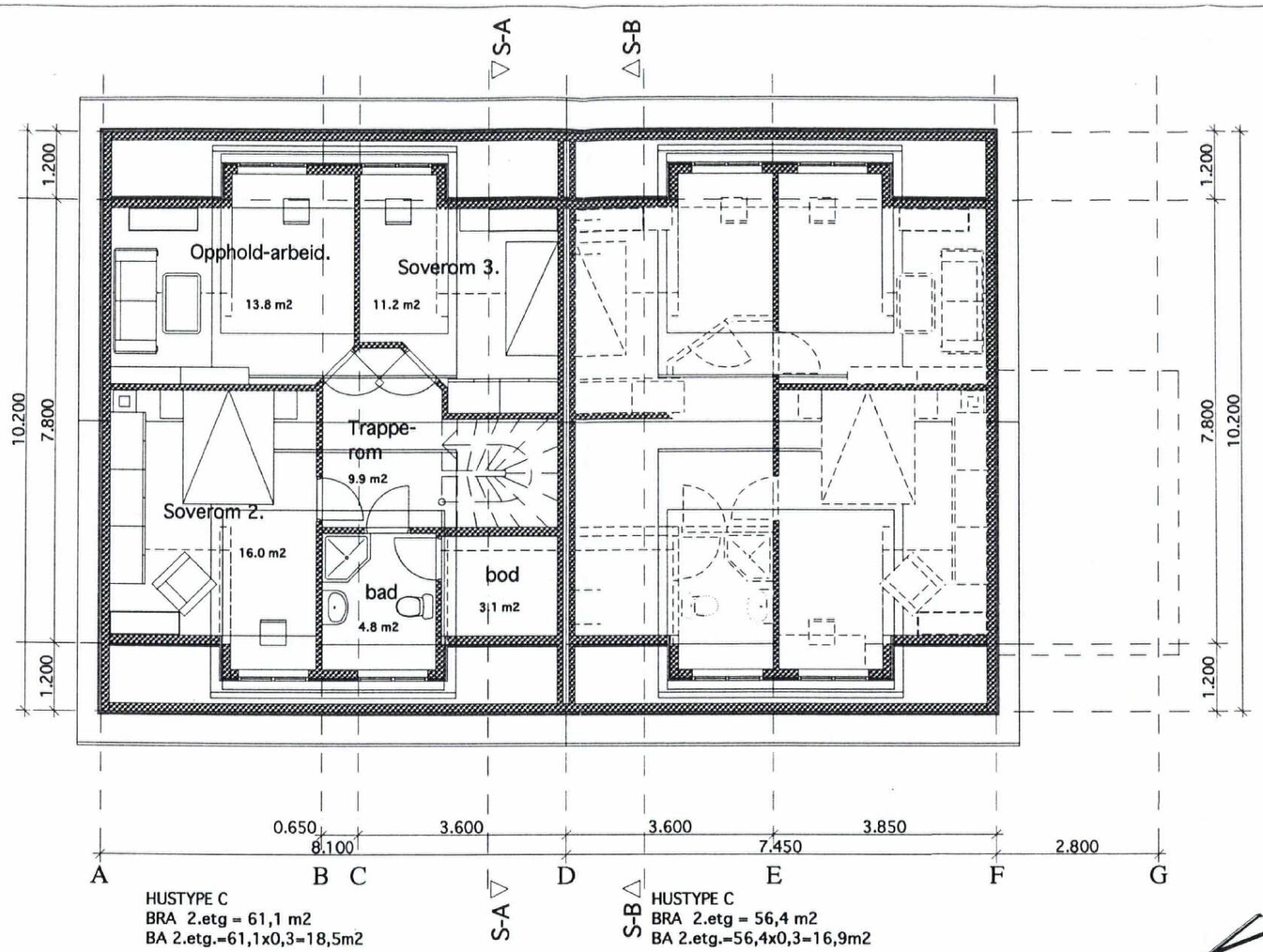
oppdragsgiver
BJØRN ERIK GIHLEMOEN

Enerhaugen Arkitektkontor AS
NPA
Sørligt. 8 0755 OSLO
Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22

sign.	kontr.	mål	dato
HWA		1:100	03.05.99

oppdragsnr. 95064

tegn.nr. A301 rev.



PLAN 2. ETASJE



PERSPEKTIV FRA SYD ØST.

nr.	dato	korreksjon

oppdragets navn
KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.

Søknad om rammetillatelse
HUSREKKE 3.

PLAN 2. ETASJE OG PERSPEKTIV

oppdragsgiver
BJØRN ERIK GIHLEMOEN

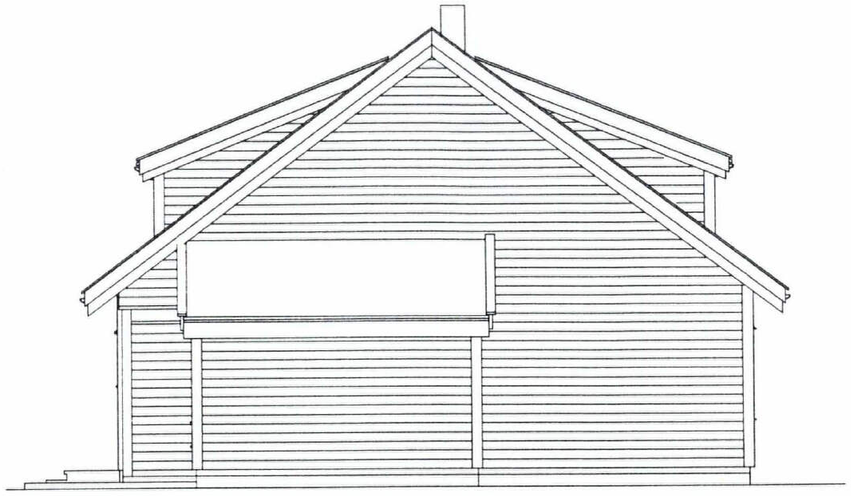
Enerhaugen Arkitektkontor AS
NPA
Sørligt. 8 0755 OSLO
Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22

sign.	kontr.	mål	dato
HWA		1:100	03.05.99

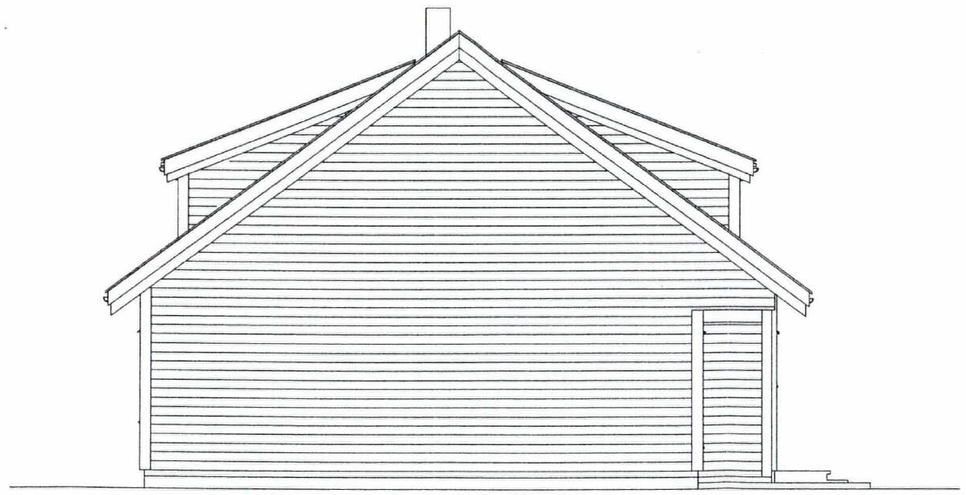
oppdragsnr.	tegn.nr.	rev.
95064	A302	



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

nr.	dato	korreksjon

oppdragets navn
KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.

Søknad om rammetillatelse
HUSREKKE 3.

FASADER.

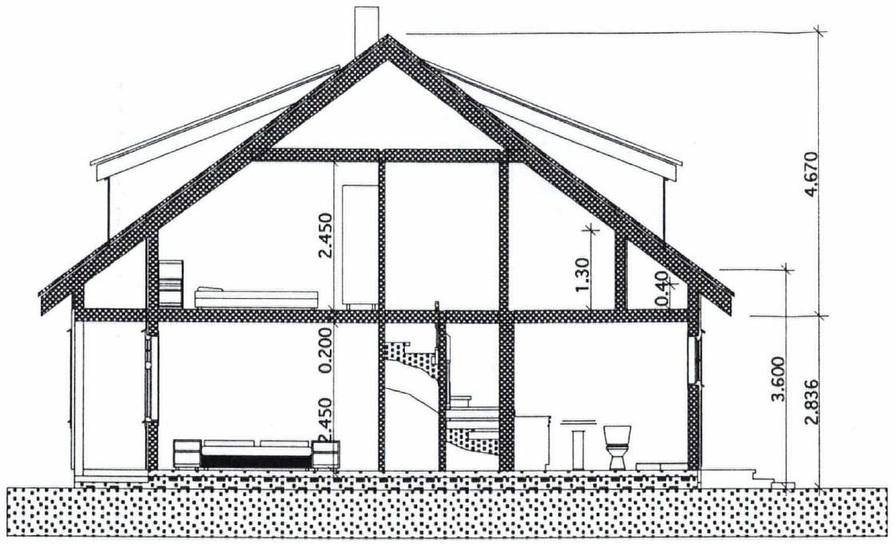
oppdragsgiver
BJØRN ERIK GIHLEMOEN

Enerhaugen Arkitektkontor AS
NPA Sørligt. 8 0755 OSLO
Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22

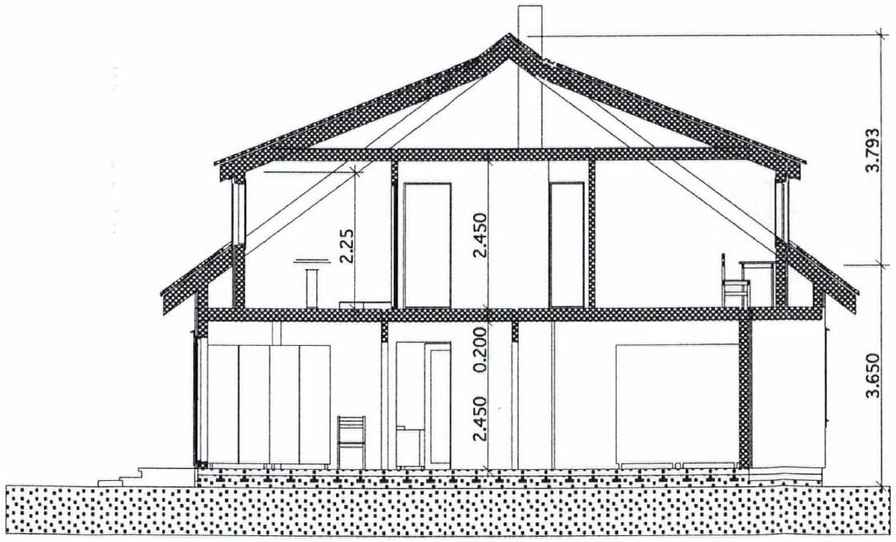
sign.	kontr.	mål	dato
HWA		1:100	03.05.99

oppdragsnr. 95064

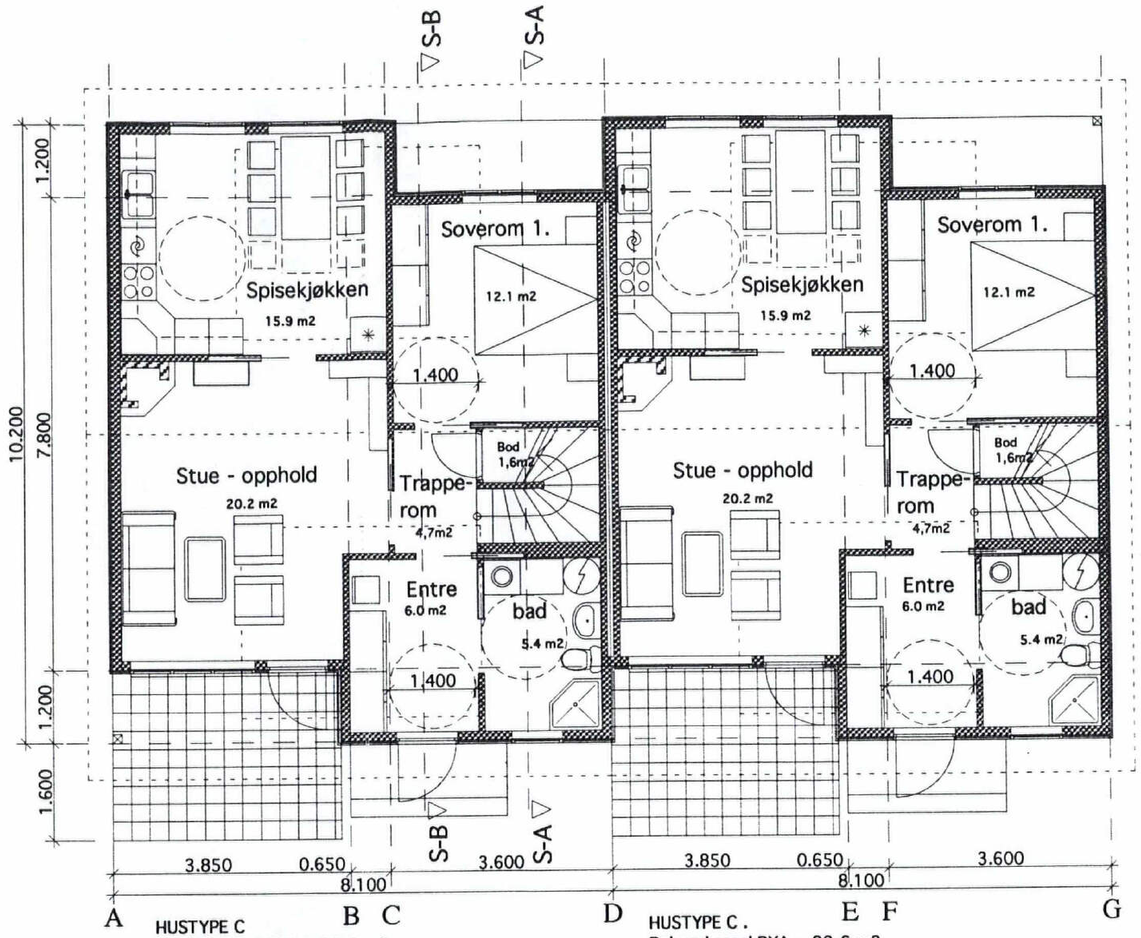
tegn.nr. A303 rev.



SNITT A.



SNITT B.



HUSTYPE C
Bebygd areal BYA = 82,6 m2
Bruksareal 1. etg. BRA = kapasitetsgivende
bruksareal BRA-K: 69,9 m2 (=BA)
Sum BRA Hus C = 131m2
Sum BA Hus C= 88,4 m2

HUSTYPE C .
Bebygd areal BYA = 82,6 m2
Bruksareal 1. etg. BRA = kapasitetsgivende
bruksareal BRA-K: 69,9 m2 (=BA)
Sum BRA Hus C = 131m2
Sum BA Hus C= 88,4 m2

PLAN 1. ETASJE.

nr.	dato	korreksjon

oppdragets navn
KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.

Søknad om rammetillatelse
HUSREKKE 2.

PLAN 1. ETASJE og SNITT A og B

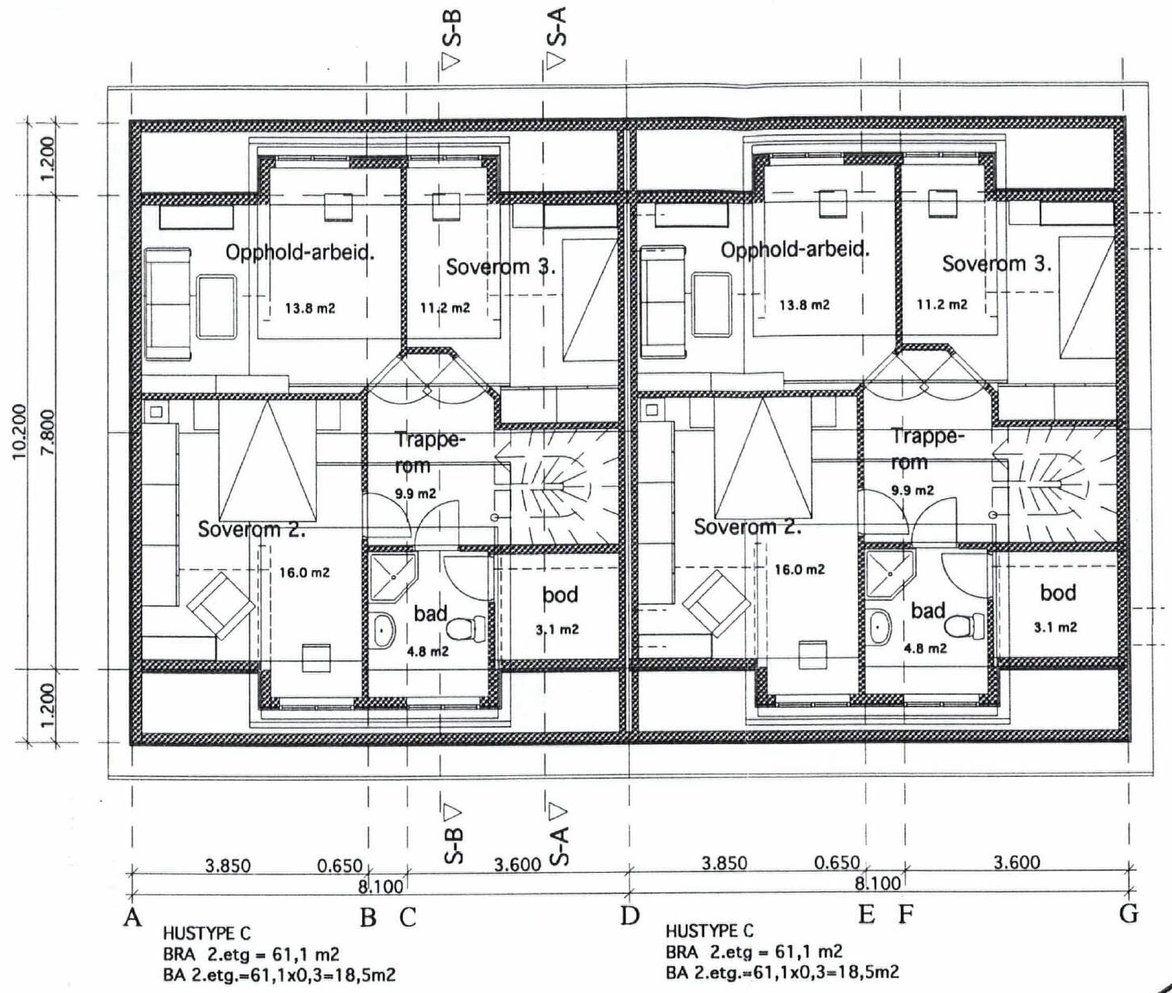
oppdragsgiver
BJØRN ERIK GIHLEMOEN

Enerhaugen Arkitektkontor AS
NPA
Sørligt. 8 0755 OSLO
Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22

sign.	kontr.	mål	dato
HWA		1:100	03.05.99

oppdragsnr. 95064

tegn.nr. A201 rev.



HUSTYPE C
BRA 2.etg = 61,1 m2
BA 2.etg.=61,1x0,3=18,5m2

HUSTYPE C
BRA 2.etg = 61,1 m2
BA 2.etg.=61,1x0,3=18,5m2

PLAN 2. ETASJE



PERSPEKTIV FRA SYD ØST.

nr.	dato	korreksjon

oppdragets navn
KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.

Søknad om rammetillatelse
HUSREKKE 2.

PLAN 2. ETASJE OG PERSPEKTIV

oppdragsgiver
BJØRN ERIK GIHLEMOEN

Enerhaugen Arkitektkontor AS
NPA
Sørligt. 8 0755 OSLO
Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22

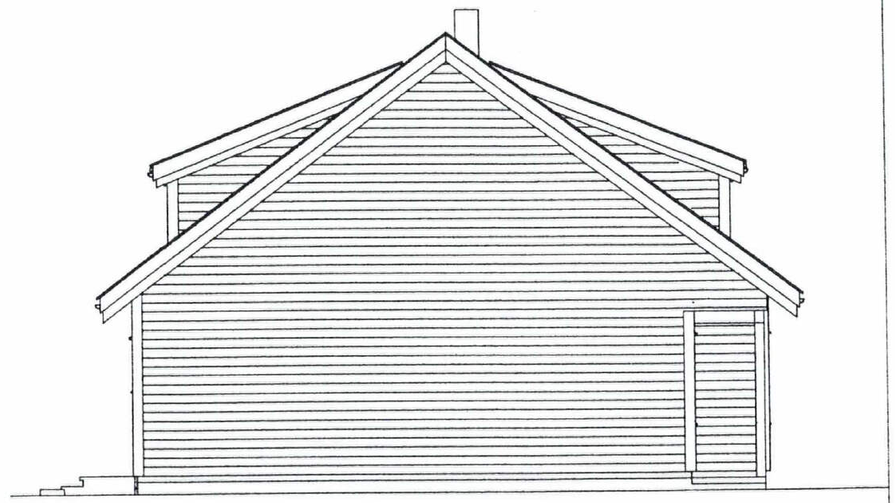
sign.	kontr.	mål	dato
HWA		1:100	03.05.99

oppdragsnr. 95064

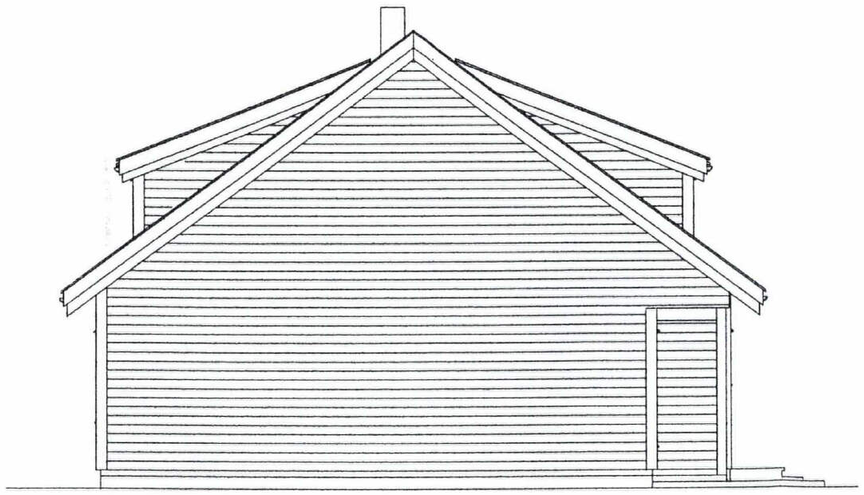
tegn.nr. A202 rev.



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

nr.	dato	korreksjon

oppdragets navn

KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.

Søknad om rammetillatelse

HUSREKKE 2.

FASADER.

oppdragsgiver

BJØRN ERIK GIHLEMOEN

Enerhaugen Arkitektkontor AS

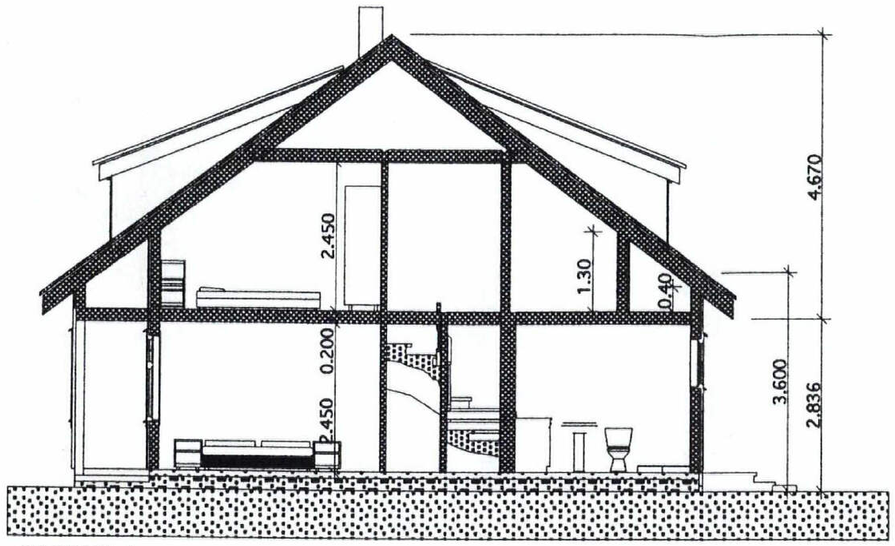
NPA Sørligt. 8 0755 OSLO

Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22

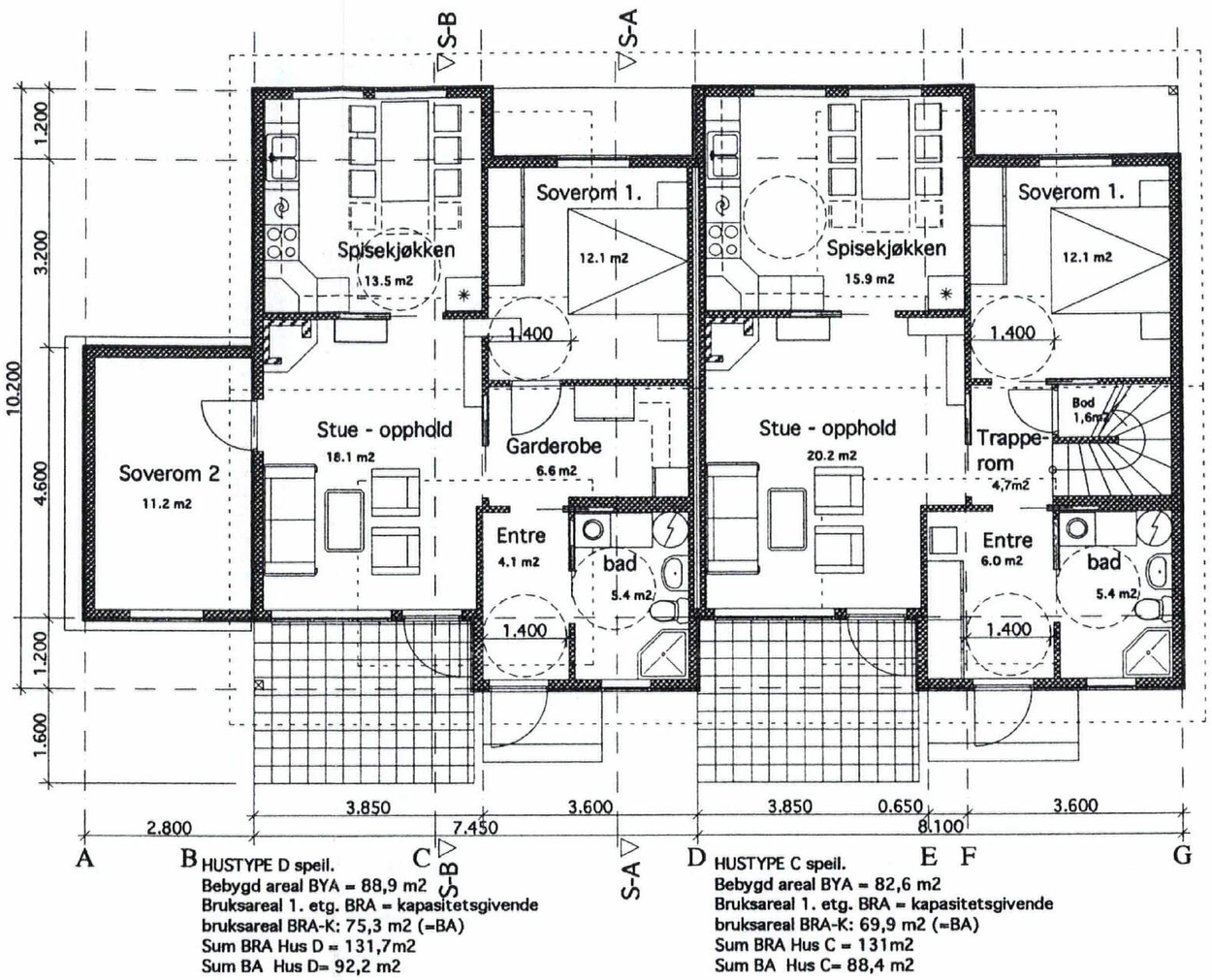
sign.	kontr.	mål	dato
HWA		1:100	03.05.99

oppdragsnr. 95064

tegn.nr. A203 rev.



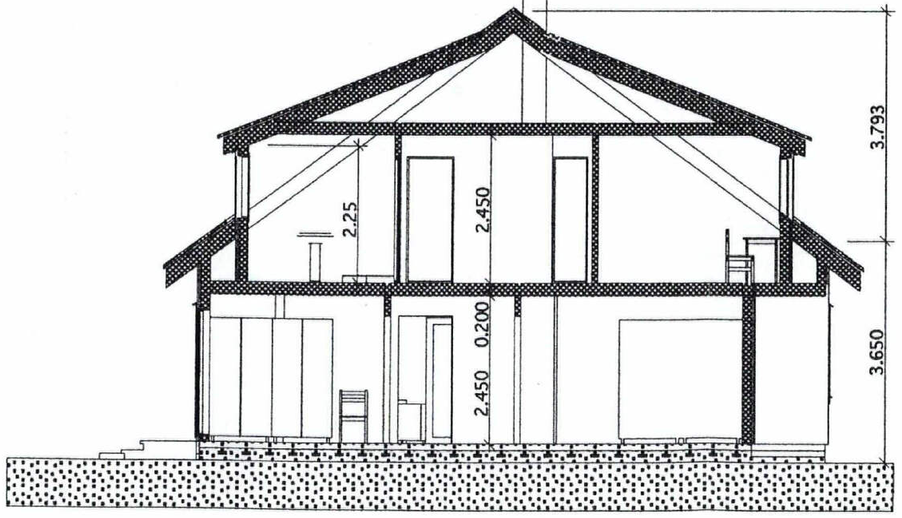
SNITT A.



HUSTYPE D speil.
Bebygd areal BYA = 88,9 m2
Bruksareal 1. etg. BRA = kapasitetsgivende
bruksareal BRA-K: 75,3 m2 (=BA)
Sum BRA Hus D = 131,7m2
Sum BA Hus D= 92,2 m2

HUSTYPE C speil.
Bebygd areal BYA = 82,6 m2
Bruksareal 1. etg. BRA = kapasitetsgivende
bruksareal BRA-K: 69,9 m2 (=BA)
Sum BRA Hus C = 131m2
Sum BA Hus C= 88,4 m2

PLAN 1. ETASJE.



SNITT B.

nr.	dato	korreksjon

oppdragets navn
KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.

Søknad om rammetillatelse
HUSREKKE 1.

PLAN 1. ETASJE og SNITT A og B

oppdragsgiver
BJØRN ERIK GIHLEMOEN

Enerhaugen Arkitektkontor AS
NPA
Sørligt. 8 0755 OSLO
Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22

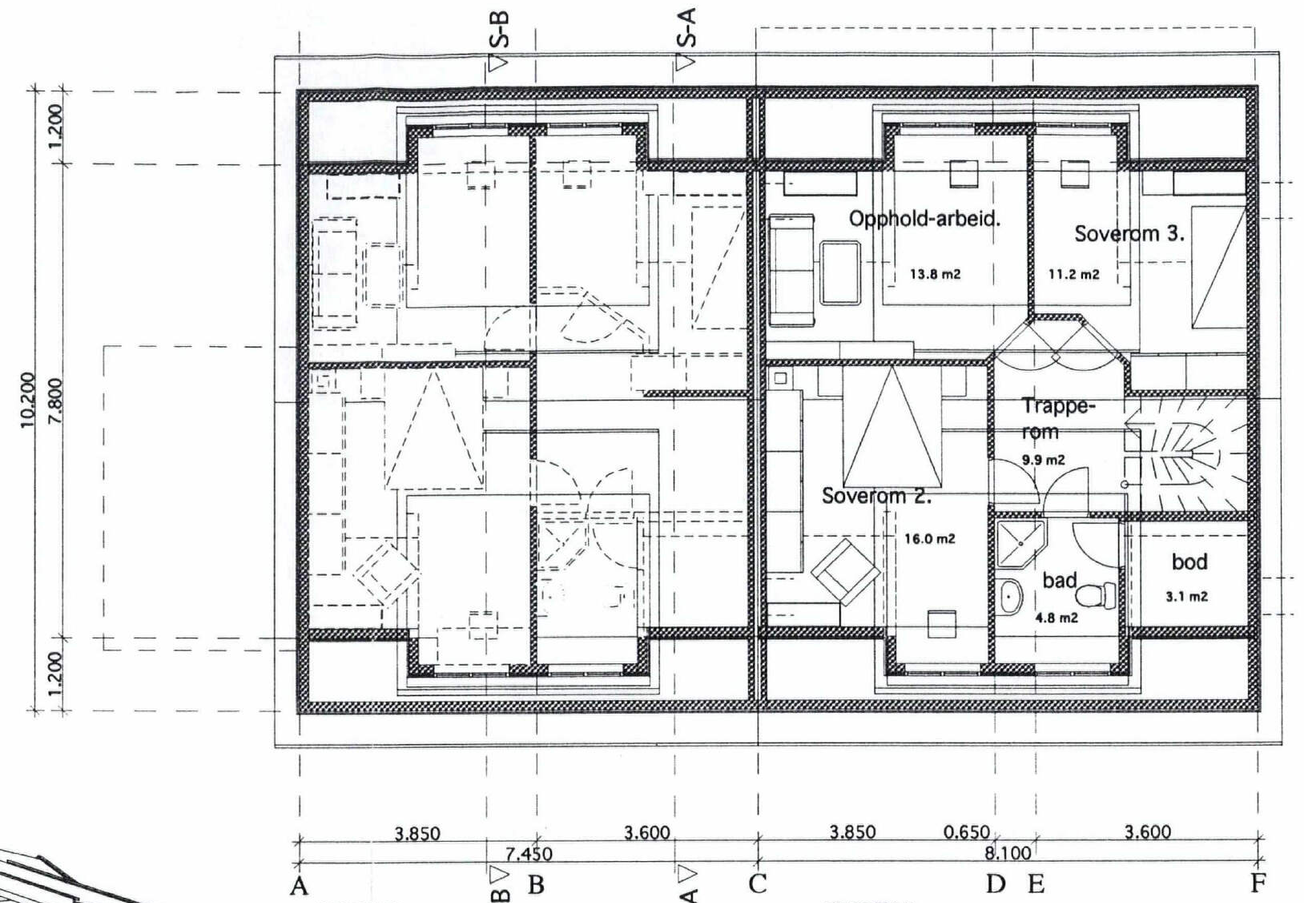
sign.	kontr.	mål	dato
HWA		1:100	03.05.99

oppdragsnr. 95064

tegn.nr. A101 rev.



PERSPEKTIV FRA SYD VEST.



HUSTYPE D
BRA 2.etg = 56,4 m2
BA 2.etg.=56,4x0,3=16,9m2

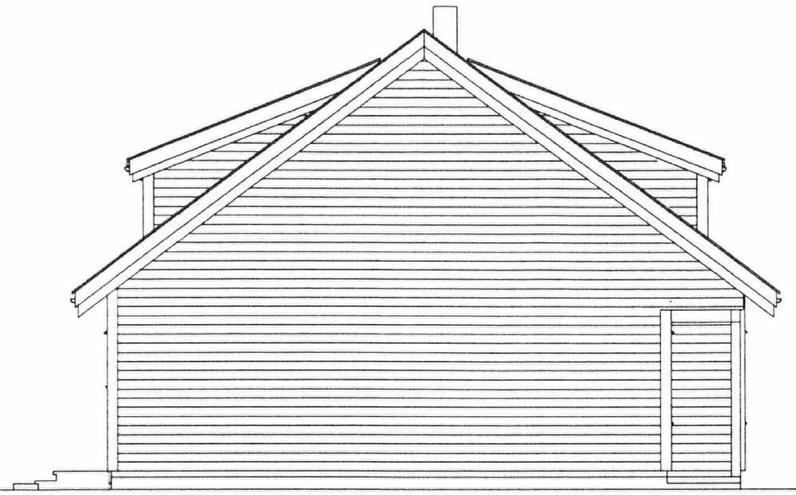
PLAN 2. ETASJE

HUSTYPE C
BRA 2.etg = 61,1 m2
BA 2.etg.=61,1x0,3=18,5m2

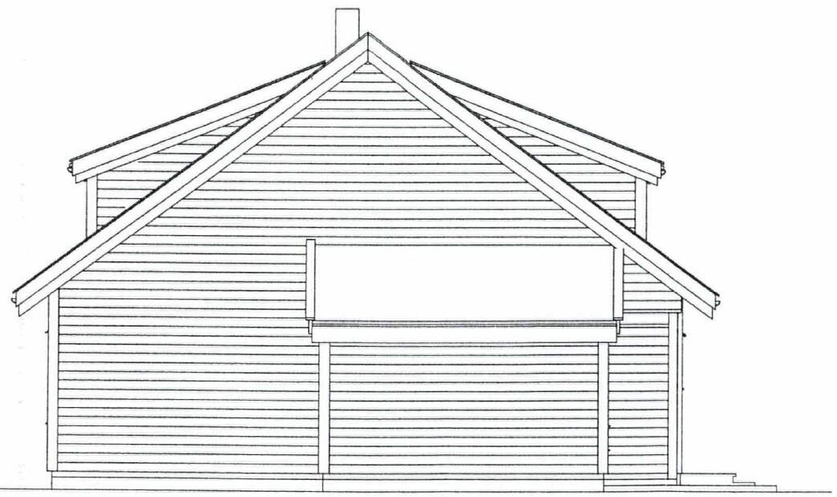
nr.	dato	korreksjon	oppdragets navn / oppdragsgiver	
			KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.	Enerhaugen Arkitektkontor AS
			Søknad om rammetillatelse HUSREKKE 1.	NPA Sørligt. 8 0755 OSLO Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22
			PLAN 2. ETASJE OG PERSPEKTIV	sign. HWA / kontr. / mål 1:100 / dato 03.05.99
			BJØRN ERIK GIHLEMOEN	oppdragsnr. 95064 / tegn.nr. rev. A102



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

nr.	dato	korreksjon

oppdragets navn
KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.

Søknad om rammetillatelse
HUSREKKE 1.

FASADER.

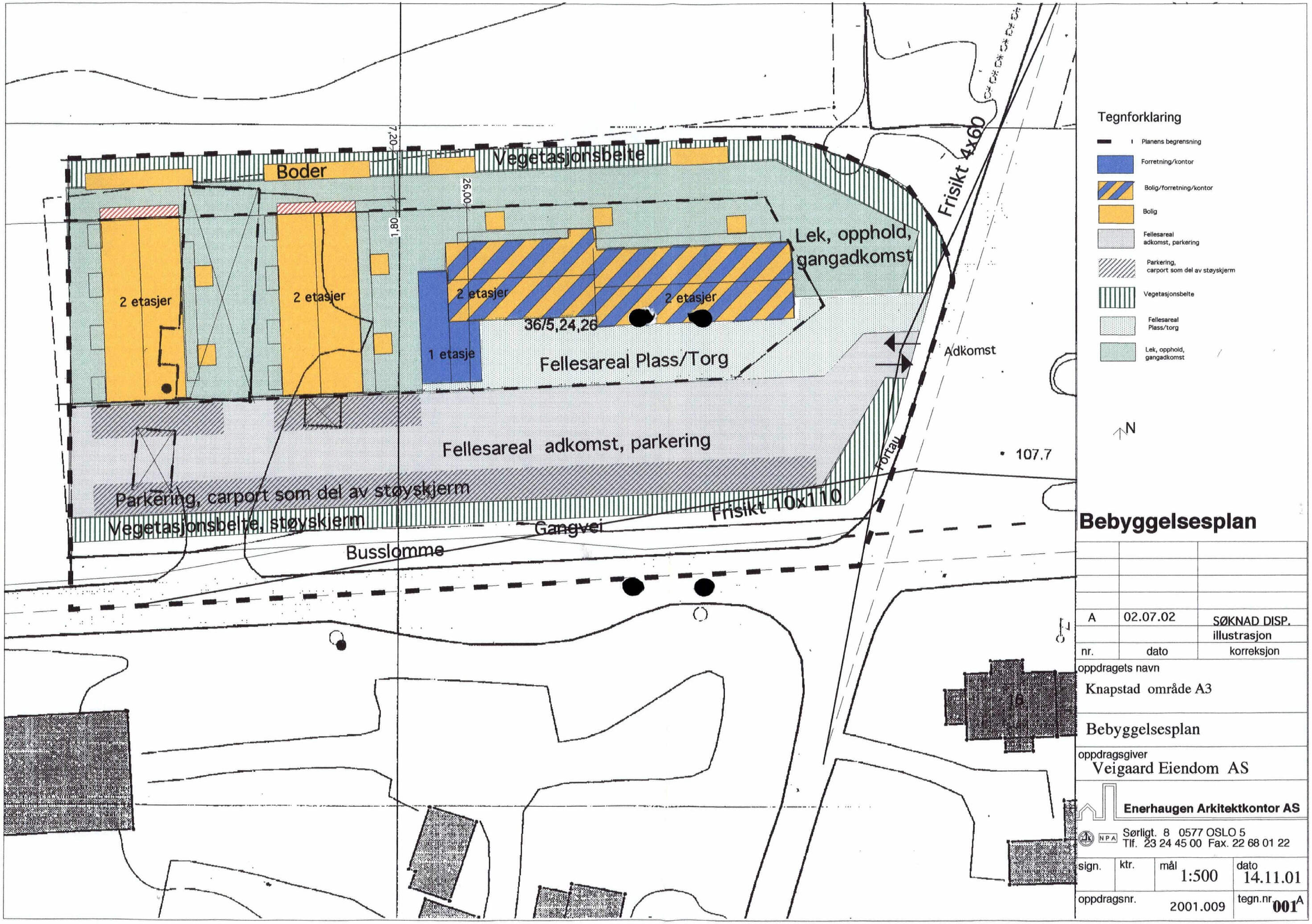
oppdragsgiver
BJØRN ERIK GIHLEMOEN

Enerhaugen Arkitektkontor AS
NPA
Sørligt. 8 0755 OSLO
Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22

sign.	kontr.	mål	dato
HWA		1:100	03.05.99

oppdragsnr. 95064

tegn.nr. A103 rev.



Bebyggelsesplan

nr.	dato	korreksjon
A	02.07.02	SØKNAD DISP.
		illustrasjon

oppdragets navn

Knapstad område A3

Bebyggelsesplan

oppdragsgiver

Veigaard Eiendom AS

Enerhaugen Arkitektkontor AS

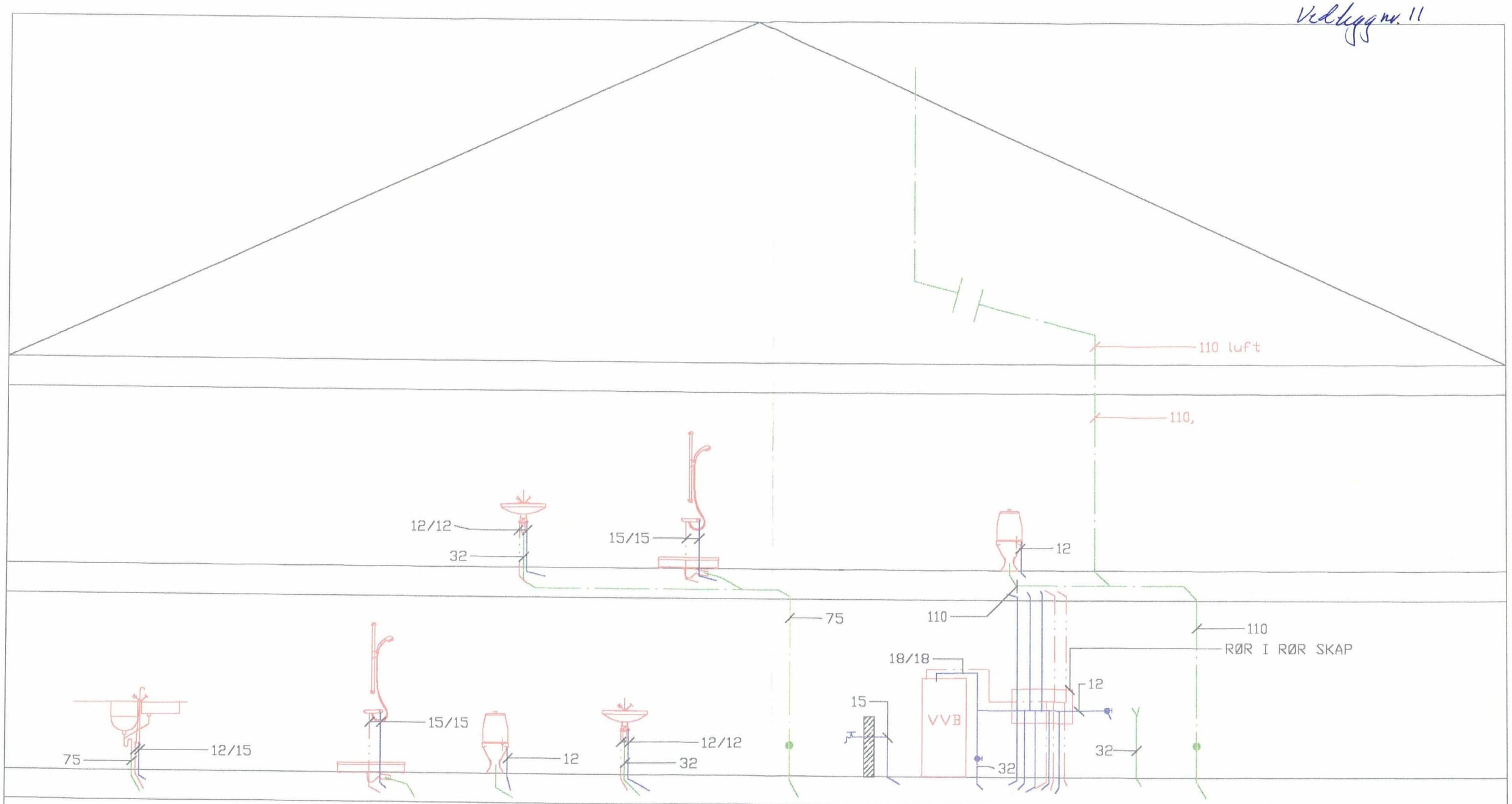
Sørligt. 8 0577 OSLO 5
Tlf. 23 24 45 00 Fax. 22 68 01 22

sign.	ktr.	mål	dato
		1:500	14.11.01

oppdragsnr. 2001.009

tegn.nr 001A

Vedlegg nr. 11



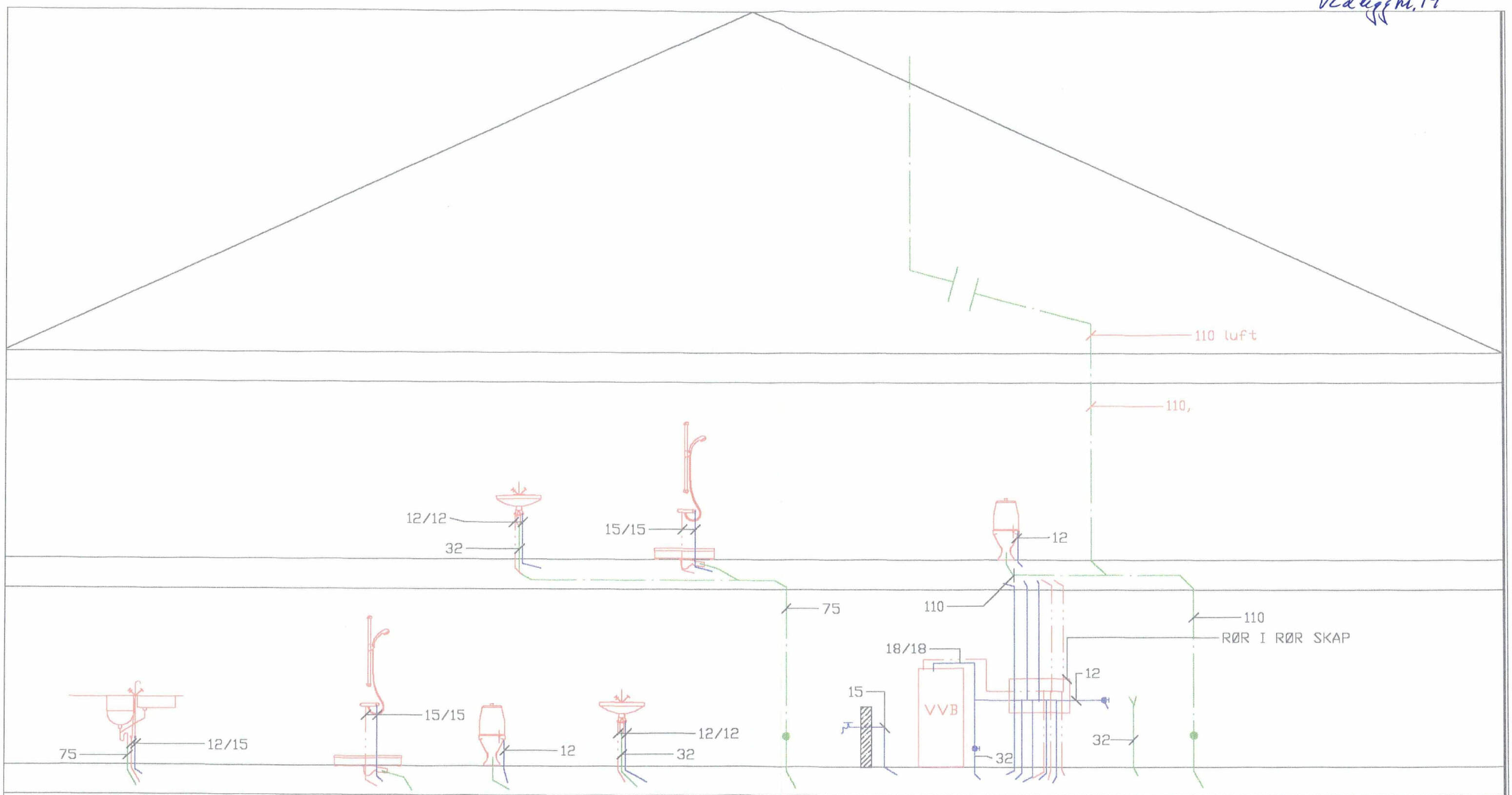
Dato 26-1-00	gnr/bnr	Tegnet av: S.U	Målestokk 1:50	VVS Comfort a/s PB 154 1804 Spydeberg
VVS Comfort a/s	Stand.kontroll	Godkjent av:		

SAGTONTA 36/5

Rev:	Erstatt av:	HUS D

Henvisning:	Kommune

Vedlegg nr. 14



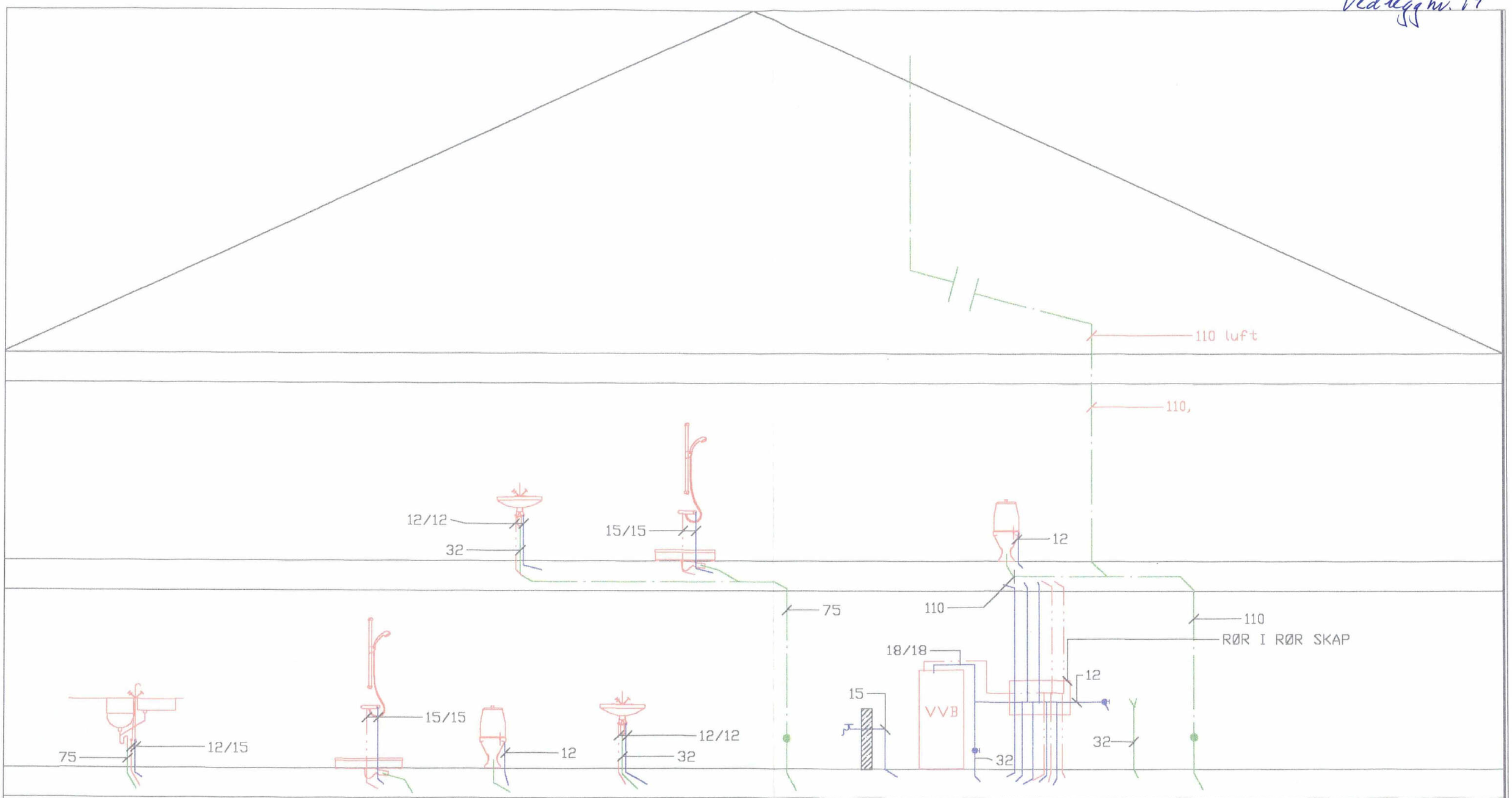
Dato 26-1-00	gnr/bnr	Tegnet av: S.U	Målestokk 1:50	VVS Comfort a/s PB 154 1804 Spydeberg
VVS Comfort a/s	Stand.kontroll	Godkjent av:		

SAGTUNTA 36/5

Rev:	Erstatt av:	HUS C

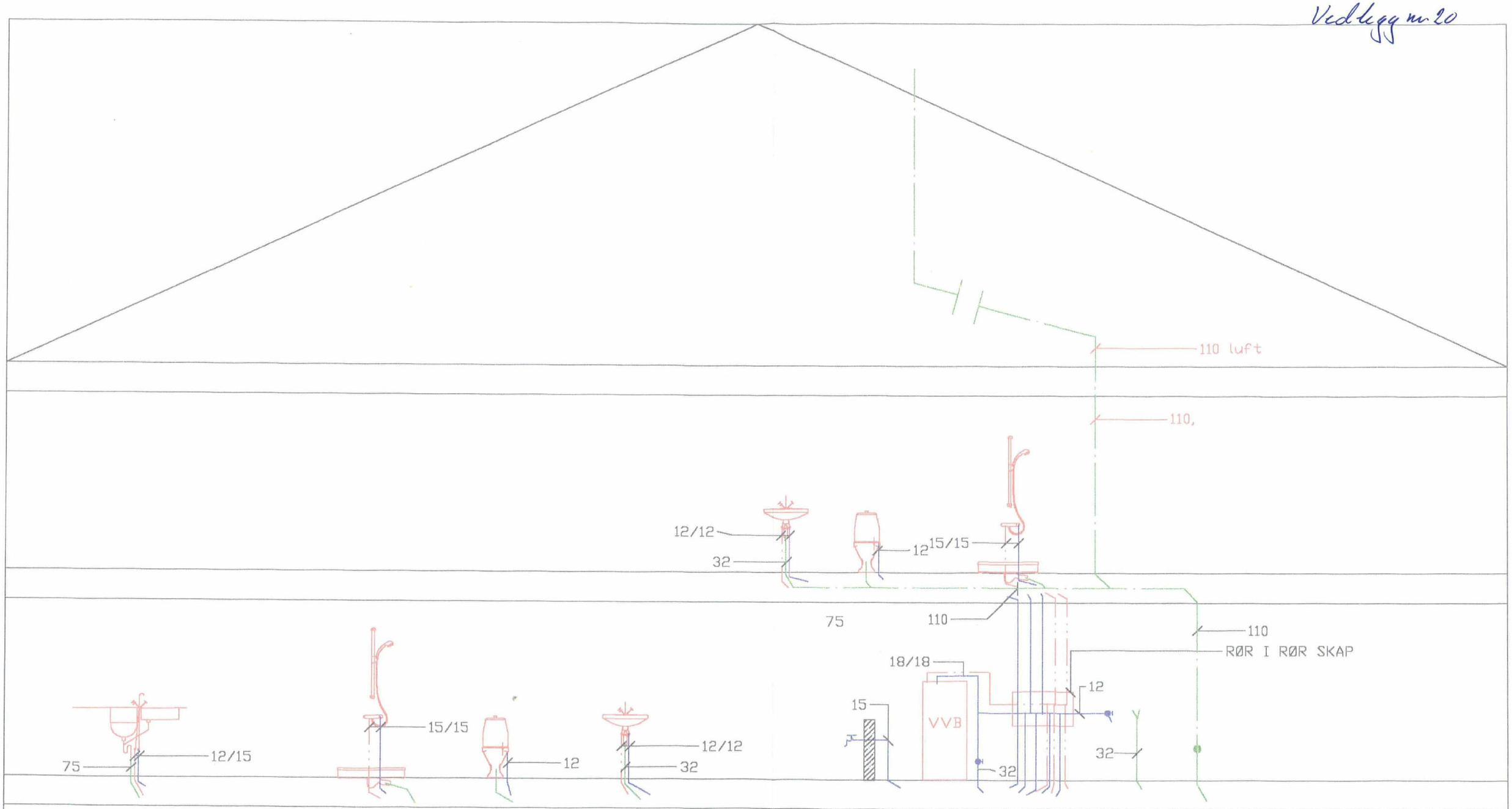
Henvisning: | Kommune

Vedlegg nr. 19



Dato 26-1-00	gnr/bnr	Tegnet av: S.U	Målestokk 1:50	VVS Comfort a/s PB 154 1954 Spydeberg
VVS Comfort a/s	Stand.kontroll	Godkjent av:		
SAGTUNTA 36/5			Rev:	Erstatt av:
			HUS B	
Henvisning:		Kommune		

Vedlegg nr 20



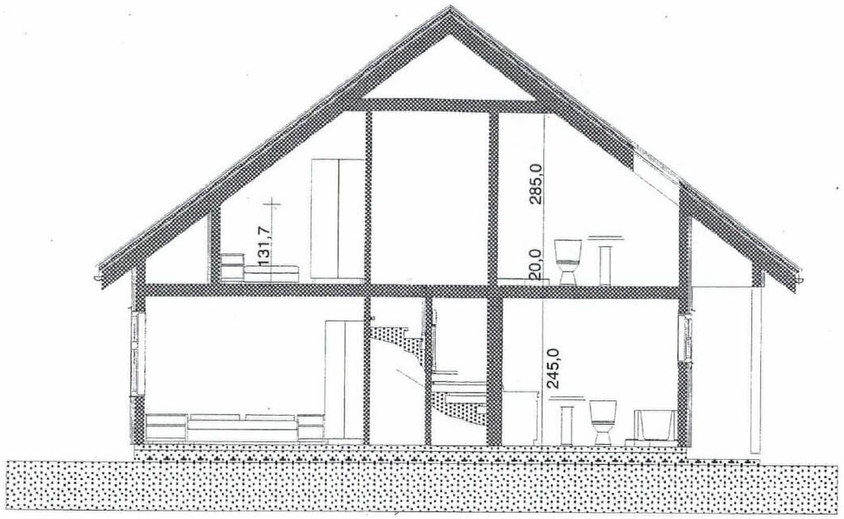
Dato 26-1-00	gnr/bnr	Tegnet av: S.U	Målestokk 1:50	VVS Comfort a/s PB 154 1804 Spydeberg
VVS Comfort a/s	Stand.kontroll	Godkjent av:		

SAGTØNTA 36/5

Rev: | Erstatt av:

HUS A

Henvisning: | Kommune



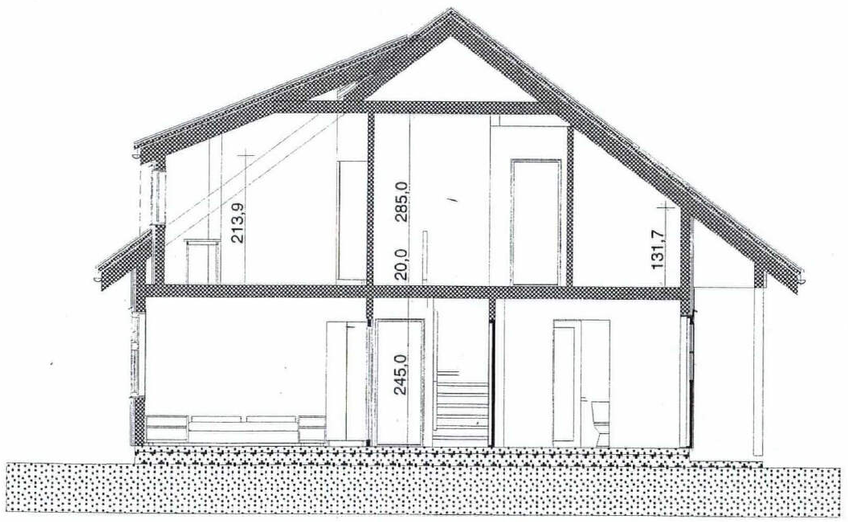
SNITT 1.



HUSTYPE A speil.
Bebygd areal BYA = 82,6 m2
Bruksareal 1. etg. BRA = kapasitetsgivende
bruksareal BRA-K: 67,9 m2 (=BA)
Sum BRA Hus A = 130,9m2
Sum BA Hus A= 86,8 m2

HUSTYPE A speil.
Bebygd areal BYA = 82,6 m2
Bruksareal 1. etg. BRA = kapasitetsgive
bruksareal BRA-K: 67,9 m2 (=BA)
Sum BRA Hus A = 130,9m2
Sum BA Hus A= 86,8 m2

PLAN 1. ETASJE.



SNITT 2.

nr.	dato	korreksjon

oppdragets navn
KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.

Søknad om rammetillatelse
HUSREKKE 4.

PLAN 1. ETASJE og SNITT 1 og 2

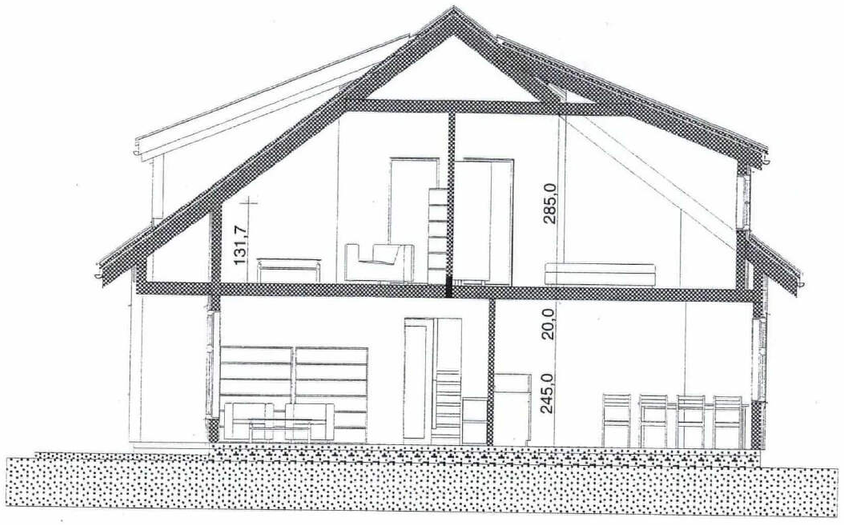
oppdragsgiver
BJØRN ERIK GIHLEMOEN

Enerhaugen Arkitektkontor AS
NPA
Sørligt. 8 0755 OSLO
Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22

sign.	kontr.	mål	dato
HWA		1:100	20.03.00

oppdragsnr. 95064

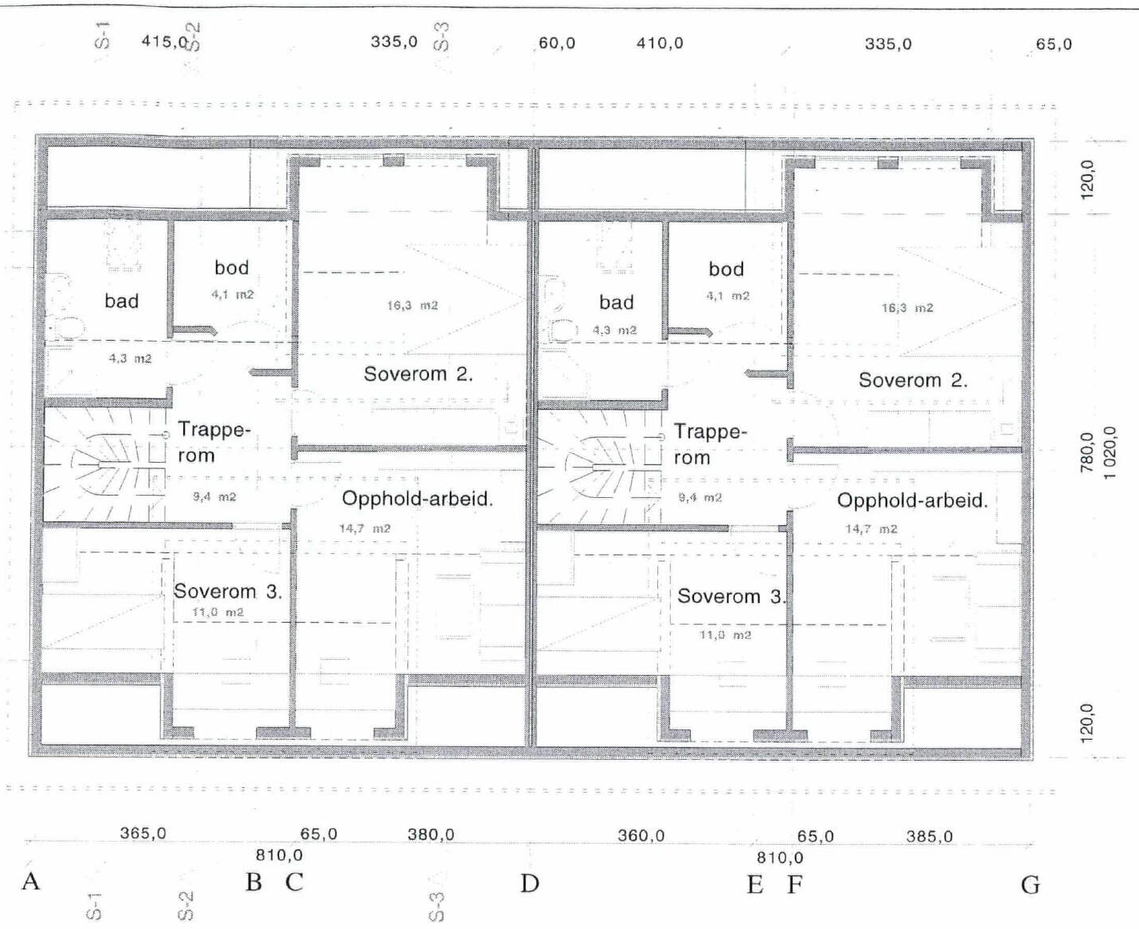
tegn.nr. A101 rev.



SNITT 3.



PERSPEKTIV FRA SYD VEST.



HUSTYPE A
BRA 2.etg = 63 m2
BA 2.etg.=60,7x0,3=18,9m2

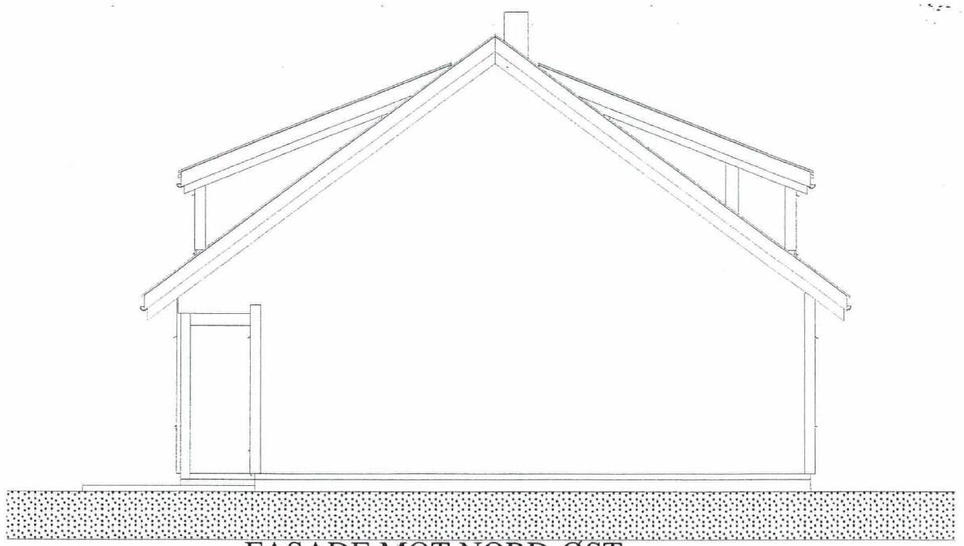
HUSTYPE A
BRA 2.etg = 63 m2
BA 2.etg.=60,7x0,3=18,9m2

PLAN 2. ETASJE

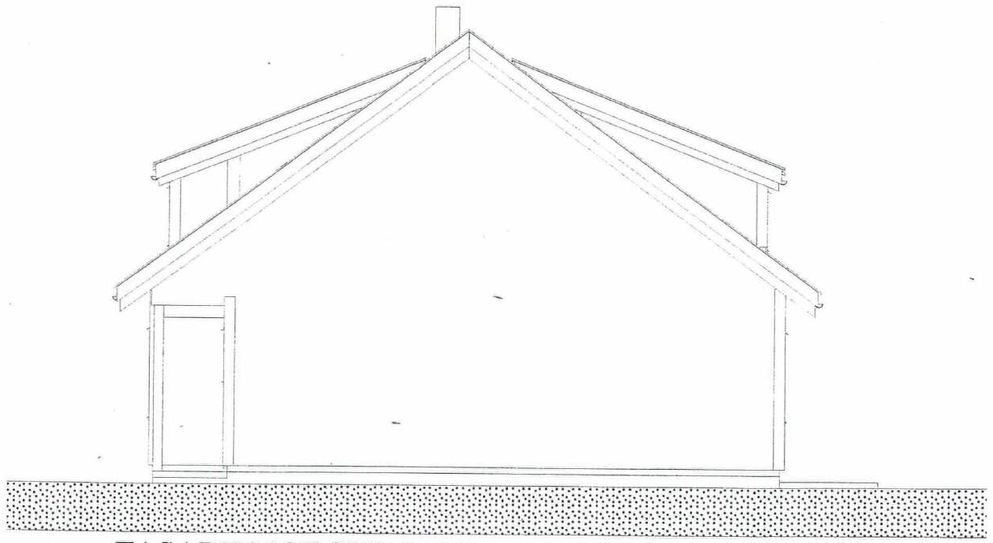
nr.	dato	korreksjon					
			oppdragets navn **KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.**	**Enerhaugen Arkitektkontor AS**			
			Søknad om rammetillatelse HUSREKKE 4.	NPA Sørligt. 8 0755 OSLO Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22			
			PLAN 2. ET. SNITT 3 OG PERSP.	sign. HWA	kontr.	mål 1:100	dato 20.03.00
			oppdragsgiver BJØRN ERIK GIHLEMOEN	oppdragsnr. 95064			tegn.nr. rev. A102



FASADE MOT SYD-ØST



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT NORD-VEST

nr.	dato	korreksjon

oppdragets navn

KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.

Søknad om rammetillatelse

HUSREKKE 4.

FASADER.

oppdragsgiver

BJØRN ERIK GIHLEMOEN

Enerhaugen Arkitektkontor AS

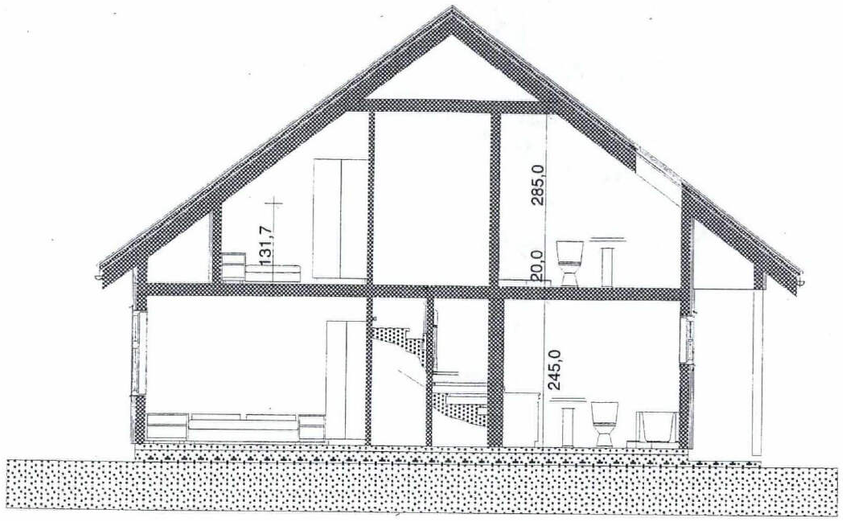
NPA Sørligt. 8 0755 OSLO

Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22

sign.	kontr.	mål	dato
HWA		1:100	20.03.00

oppdragsnr. 95064

tegn.nr. A103 rev.



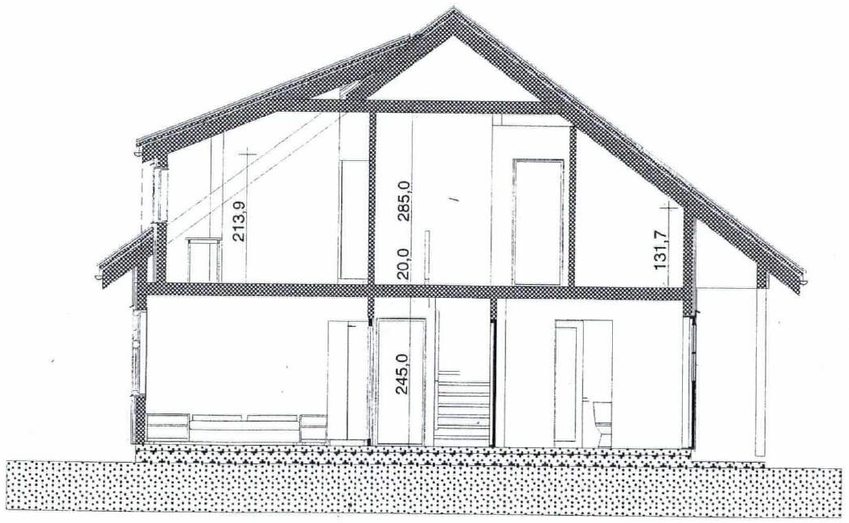
SNITT 1.



HUSTYPE A speil.
Bebygd areal BYA = 82,6 m2
Bruksareal 1. etg. BRA = kapasitetsgivende
bruksareal BRA-K: 67,9 m2 (=BA)
Sum BRA Hus A = 130,9m2
Sum BA Hus A= 86,8 m2

HUSTYPE A speil.
Bebygd areal BYA = 82,6 m2
Bruksareal 1. etg. BRA = kapasitetsgive
bruksareal BRA-K: 67,9 m2 (=BA)
Sum BRA Hus A = 130,9m2
Sum BA Hus A= 86,8 m2

PLAN 1. ETASJE.



SNITT 2.

nr.	dato	korreksjon

oppdragets navn
KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.

Søknad om rammetillatelse
HUSREKKE 4.

PLAN 1. ETASJE og SNITT 1 og 2

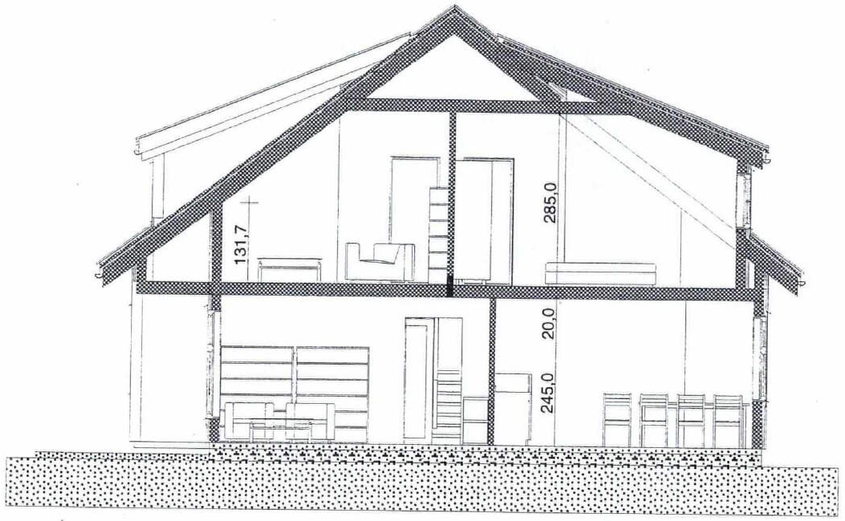
oppdragsgiver
BJØRN ERIK GIHLEMOEN

Enerhaugen Arkitektkontor AS
NPA
Sørligt. 8 0755 OSLO
Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22

sign.	kontr.	mål	dato
HWA		1:100	20.03.00

oppdragsnr. 95064

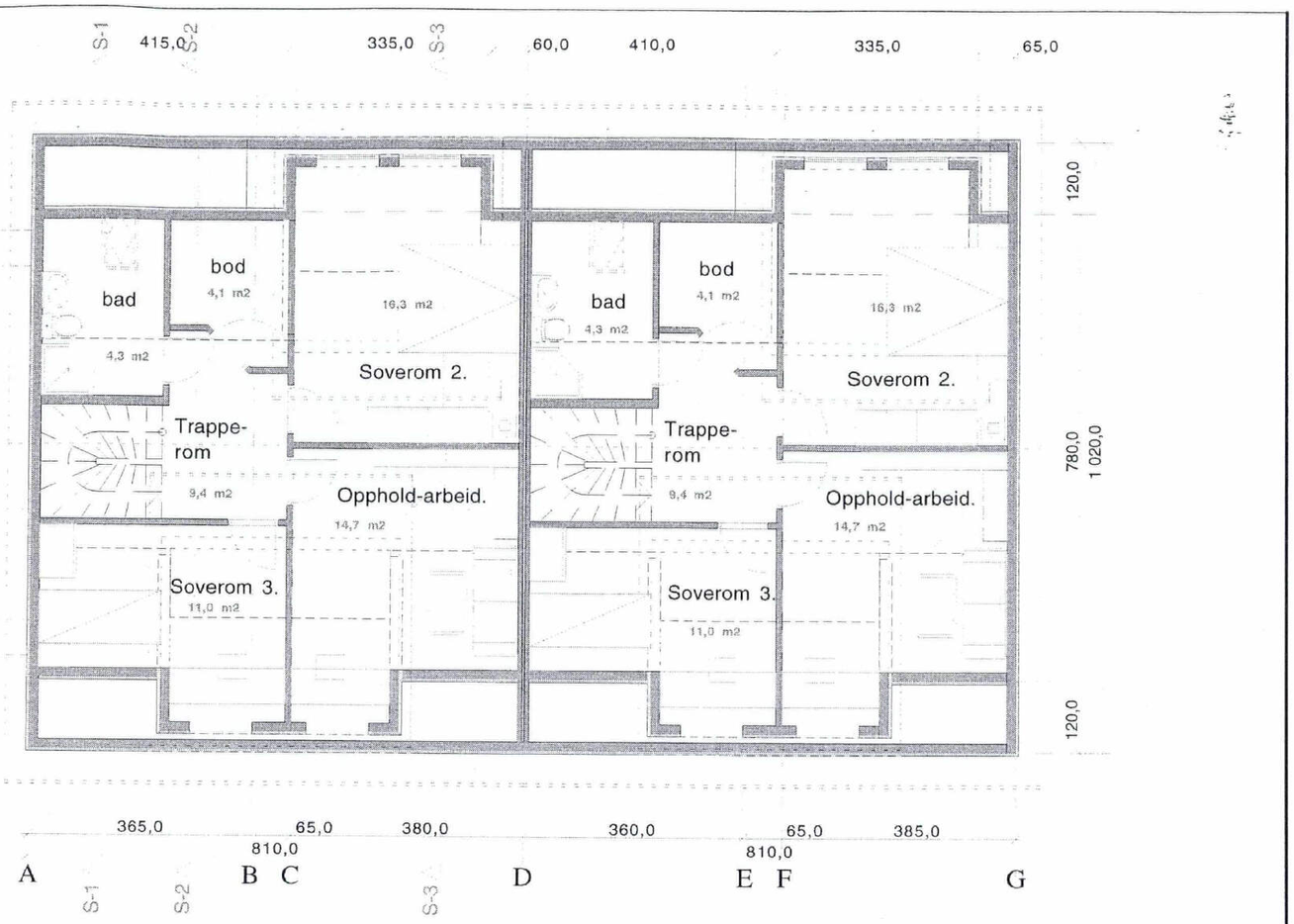
tegn.nr. A101 rev.



SNITT 3.



PERSPEKTIV FRA SYD VEST.



HUSTYPE A
BRA 2.etg = 63 m2
BA 2.etg.=60,7x0,3=18,9m2

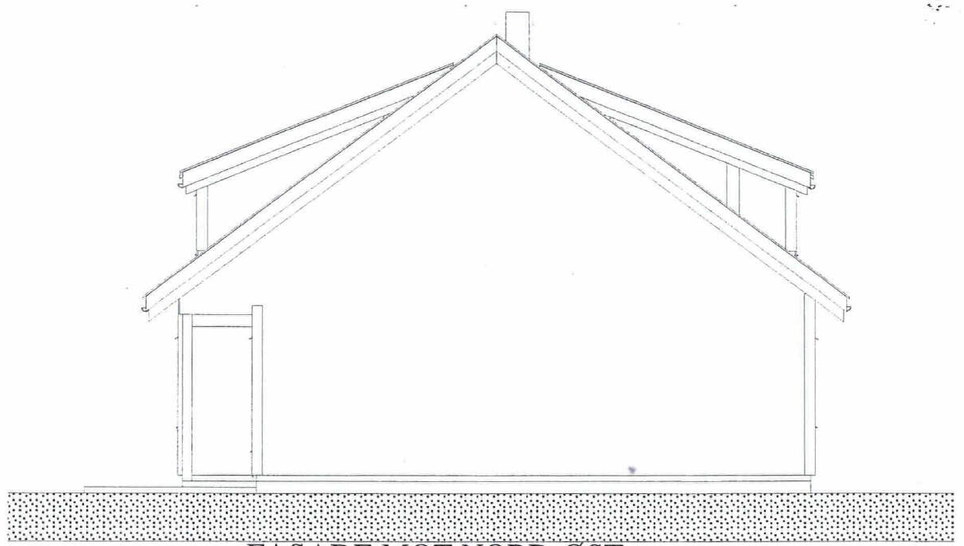
HUSTYPE A
BRA 2.etg = 63 m2
BA 2.etg.=60,7x0,3=18,9m2

PLAN 2. ETASJE

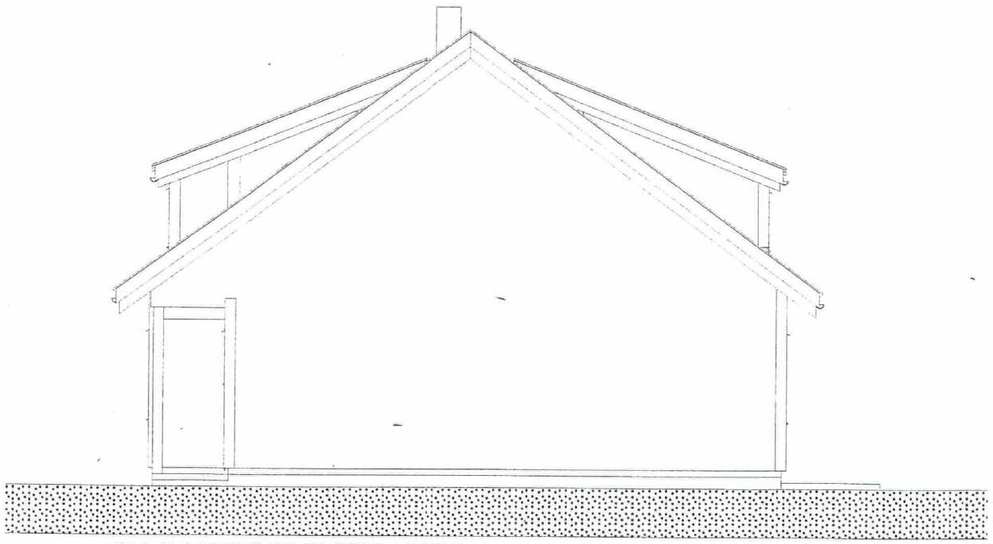
nr.	dato	korreksjon		
			oppdragets navn	**Enerhaugen Arkitektkontor AS**
			KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.	
			Søknad om rammetillatelse	NPA Sørligt. 8 0755 OSLO Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22
			HUSREKKE 4.	
			PLAN 2. ET. SNITT 3 OG PERSP.	sign. HWA / kontr. / mål 1:100 / dato 20.03.00
			oppdragsgiver BJØRN ERIK GIHLEMOEN	oppdragsnr. 95064 / tegn.nr. A102 / rev.



FASADE MOT SYD-ØST



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT NORD-VEST

nr.	dato	korreksjon

oppdragets navn

KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.

Søknad om rammetillatelse

HUSREKKE 4.

FASADER.

oppdragsgiver

BJØRN ERIK GIHLEMOEN

Enerhaugen Arkitektkontor AS

NPA

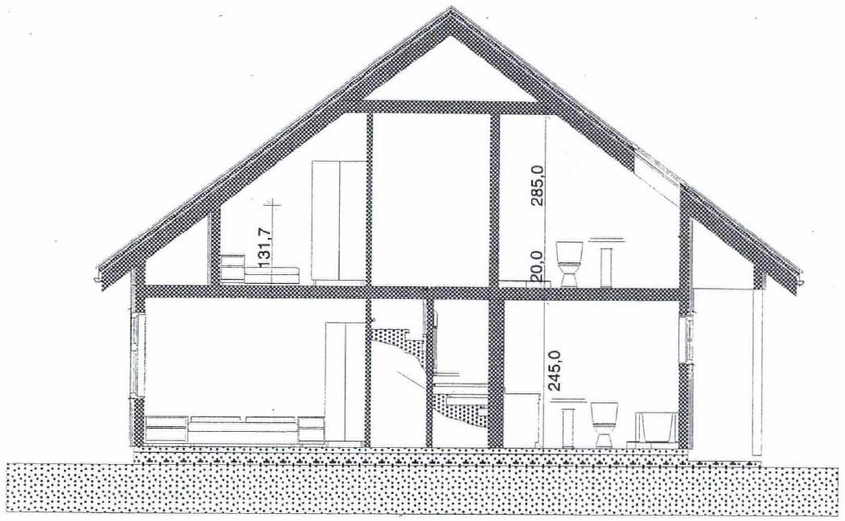
Sørligt. 8 0755 OSLO

Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22

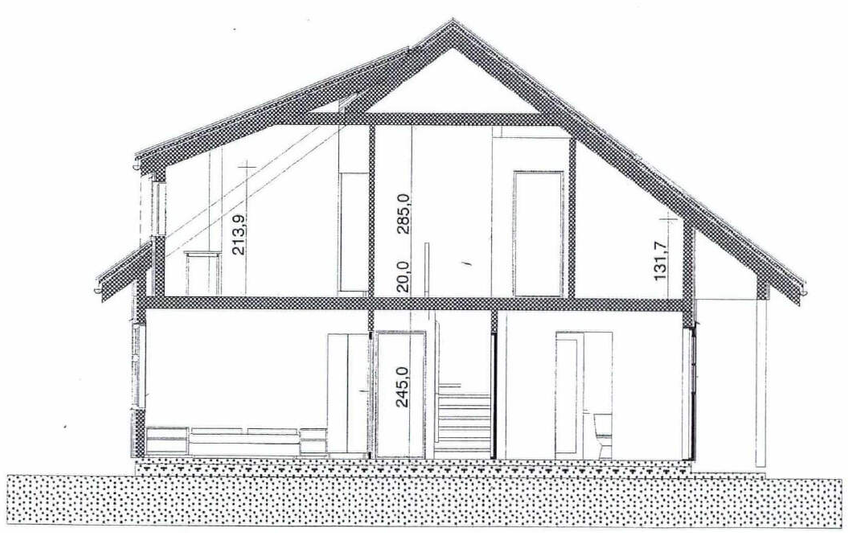
sign.	kontr.	mål	dato
HWA		1:100	20.03.00

oppdragsnr. 95064

tegn.nr. A103 rev.



SNITT 1.



SNITT 2.

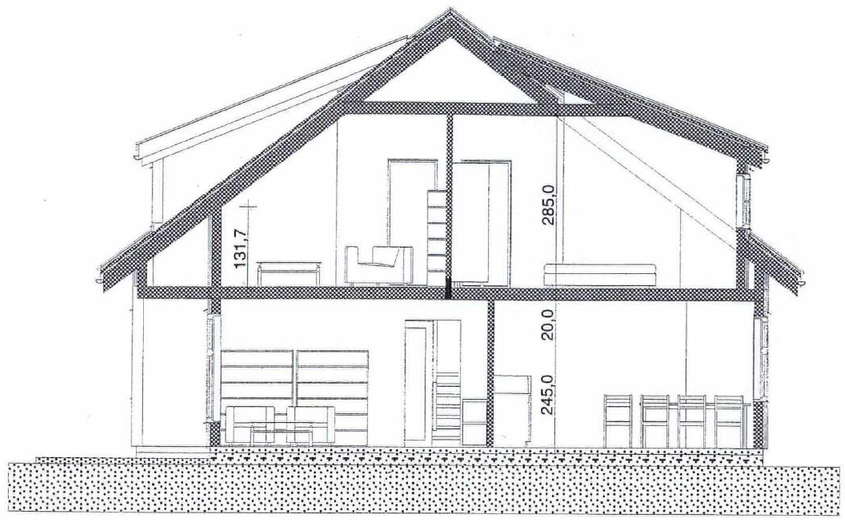


HUSTYPE A speil.
Bebygd areal BYA = 82,6 m2
Bruksareal 1. etg. BRA = kapasitetsgivende
bruksareal BRA-K: 67,9 m2 (=BA)
Sum BRA Hus A = 130,9m2
Sum BA Hus A= 86,8 m2

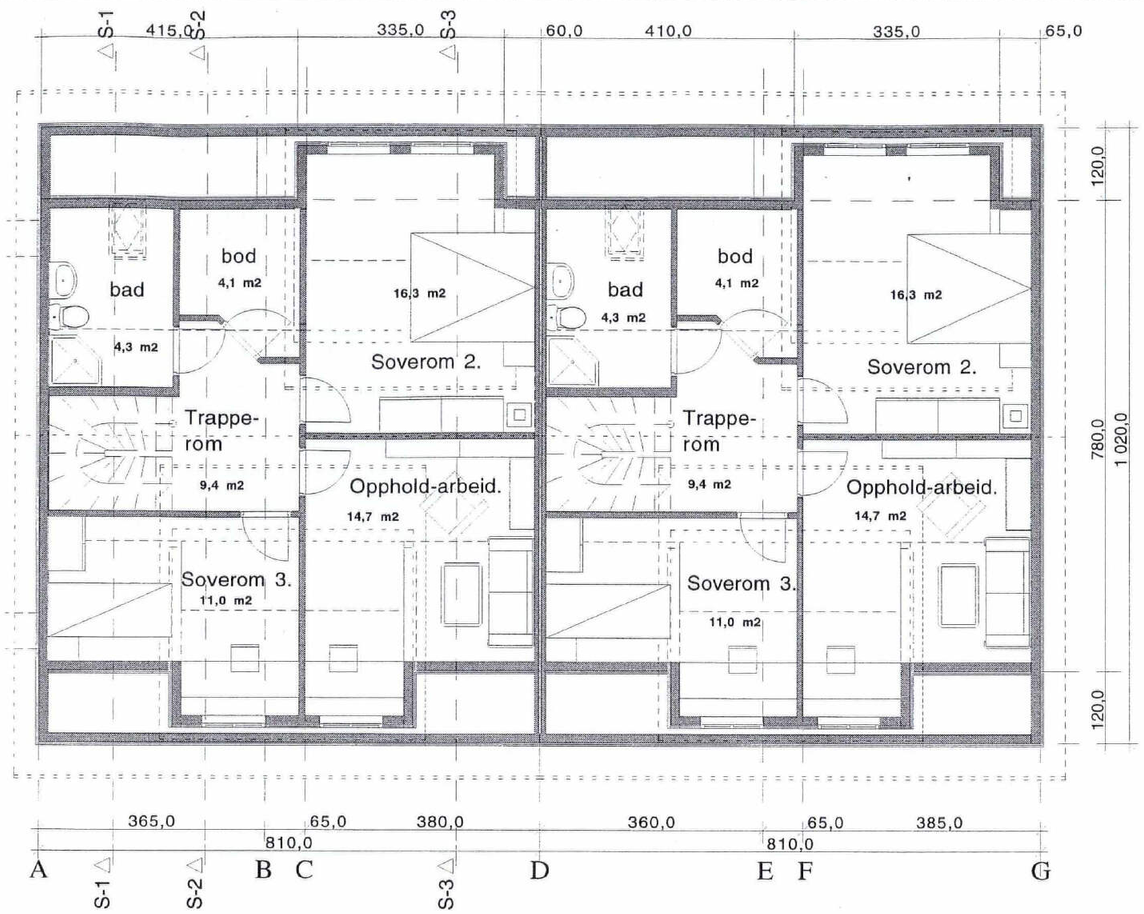
HUSTYPE A speil.
Bebygd areal BYA = 82,6 m2
Bruksareal 1. etg. BRA = kapasitetsgive
bruksareal BRA-K: 67,9 m2 (=BA)
Sum BRA Hus A = 130,9m2
Sum BA Hus A= 86,8 m2

PLAN 1. ETASJE.

nr.	dato	korreksjon	oppdragets navn / oppdragsgiver	
			KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.	
			Søknad om rammetillatelse HUSREKKE 5.	**Enerhaugen Arkitektkontor AS** NPA Sørligt. 8 0755 OSLO Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22
			PLAN 1. ETASJE og SNITT 1 og 2	sign. HWA · kontr. · mål 1:100 · dato 20.03.00
			BJØRN ERIK GIHLEMOEN	oppdragsnr. 95064 · tegn.nr. A101 · rev.



SNITT 3.



HUSTYPE A
BRA 2.etg = 63 m2
BA 2.etg.=60,7x0,3=18,9m2

HUSTYPE A
BRA 2.etg = 63 m2
BA 2.etg.=60,7x0,3=18,9m2

PLAN 2. ETASJE

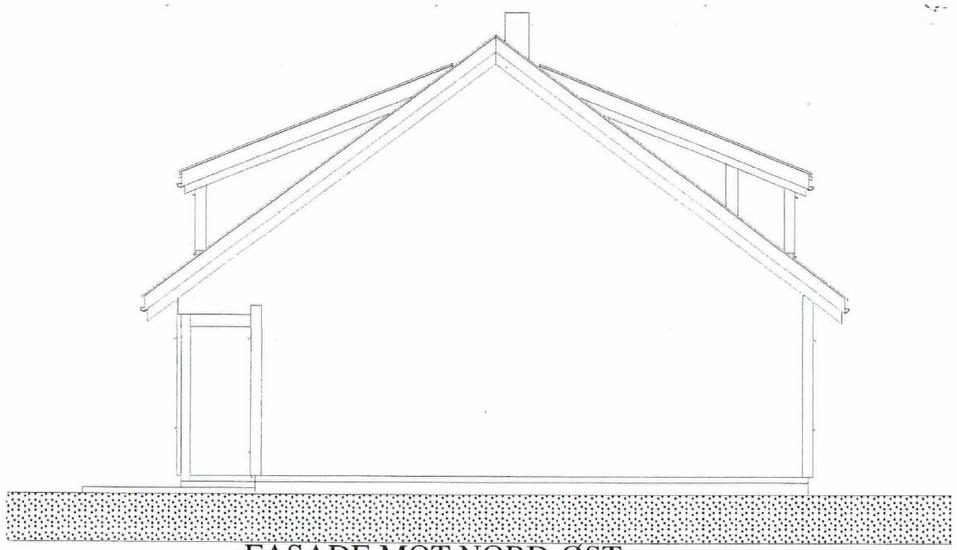


PERSPEKTIV FRA SYD VEST.

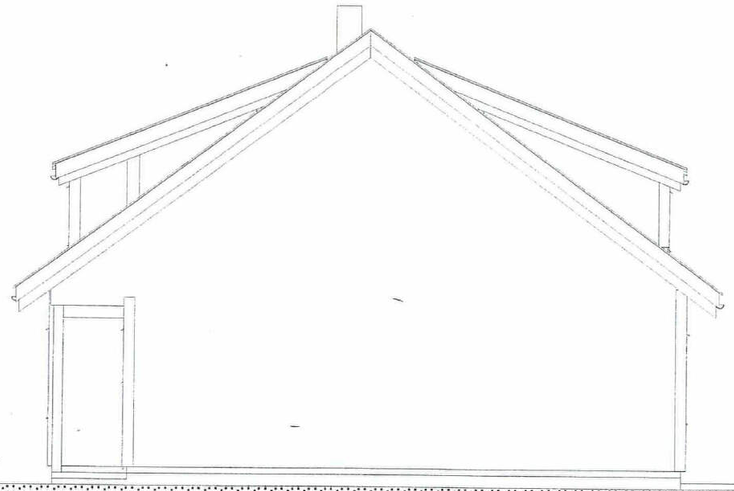
nr.	dato	korreksjon					
			oppdragets navn **KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.**	**Enerhaugen Arkitektkontor AS**			
			Søknad om rammetillatelse HUSREKKE 5.	NPA Sørligt. 8 0755 OSLO Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22			
			PLAN 2. ET. SNITT 3 OG PERSP.	sign. HWA	kontr.	mål 1:100	dato 20.03.00
			oppdragsgiver BJØRN ERIK GIHLEMOEN	oppdragsnr. 95064			tegn.nr. rev. A102



FASADE MOT SYD-ØST



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT NORD-VEST

nr.	dato	korreksjon

oppdragets navn

KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.

Søknad om rammetillatelse

HUSREKKE 5.

FASADER.

oppdragsgiver

BJØRN ERIK GIHLEMOEN

Enerhaugen Arkitektkontor AS

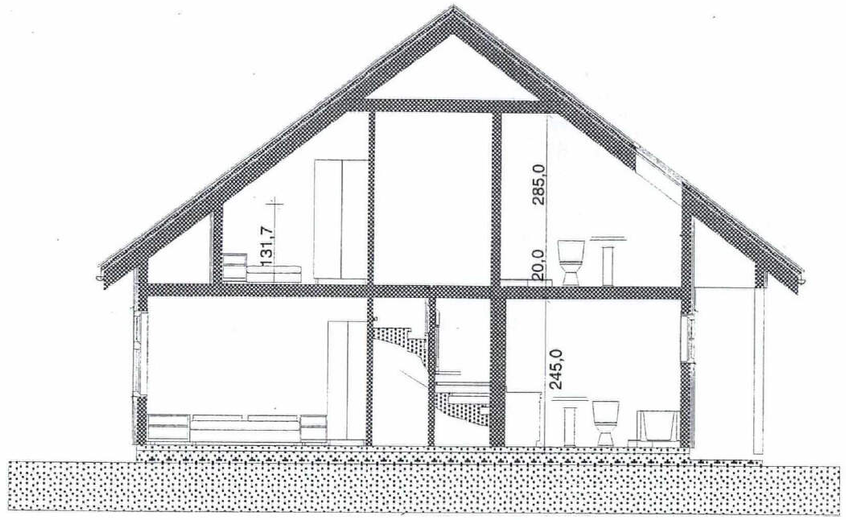
NPA Sørligt. 8 0755 OSLO

Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22

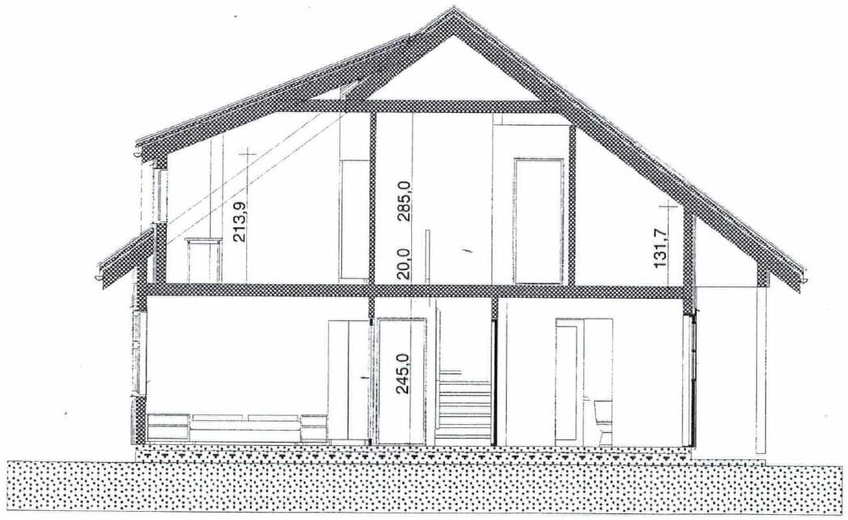
sign.	kontr.	mål	dato
HWA		1:100	20.03.00

oppdragsnr. 95064

tegn.nr. A103 rev.



SNITT 1.



SNITT 2.

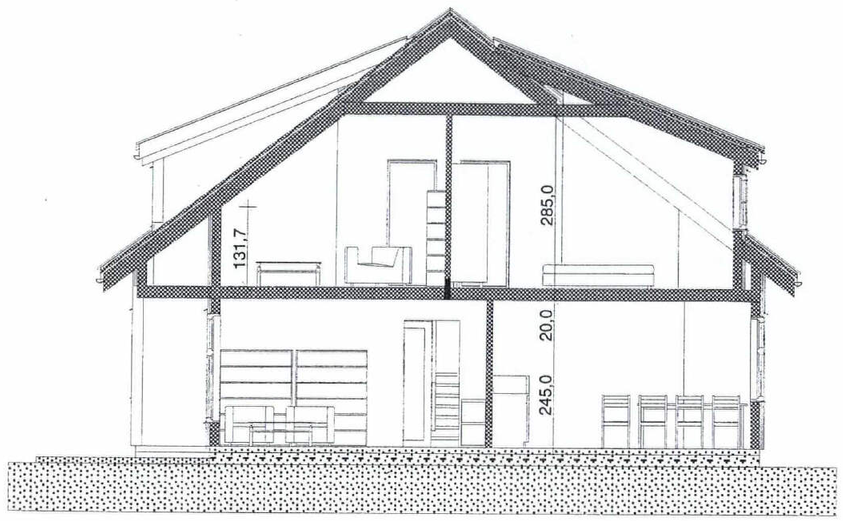


HUSTYPE A speil.
Bebygd areal BYA = 82,6 m2
Bruksareal 1. etg. BRA = kapasitetsgivende
bruksareal BRA-K: 67,9 m2 (=BA)
Sum BRA Hus A = 130,9m2
Sum BA Hus A= 86,8 m2

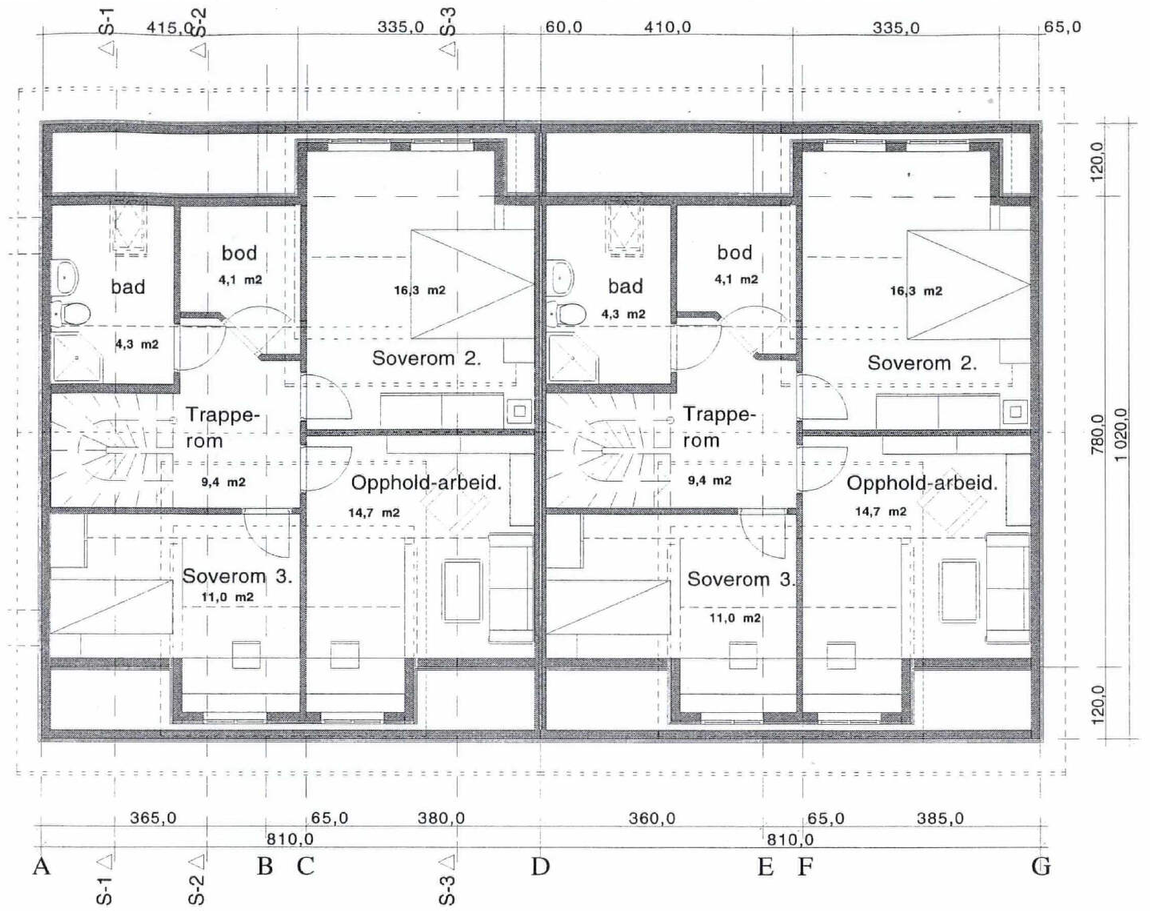
HUSTYPE A speil.
Bebygd areal BYA = 82,6 m2
Bruksareal 1. etg. BRA = kapasitetsgive
bruksareal BRA-K: 67,9 m2 (=BA)
Sum BRA Hus A = 130,9m2
Sum BA Hus A= 86,8 m2

PLAN 1. ETASJE.

nr.	dato	korreksjon	oppdragets navn / oppdragsgiver	
			KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.	**Enerhaugen Arkitektkontor AS**
			Søknad om rammetillatelse HUSREKKE 5.	NPA Sørligt. 8 0755 OSLO Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22
			PLAN 1. ETASJE og SNITT 1 og 2	sign. HWA / kontr. / mål 1:100 / dato 20.03.00
			BJØRN ERIK GIHLEMOEN	oppdragsnr. 95064 / tegn.nr. rev. A101



SNITT 3.



HUSTYPE A
BRA 2.etg = 63 m2
BA 2.etg.=60,7x0,3=18,9m2

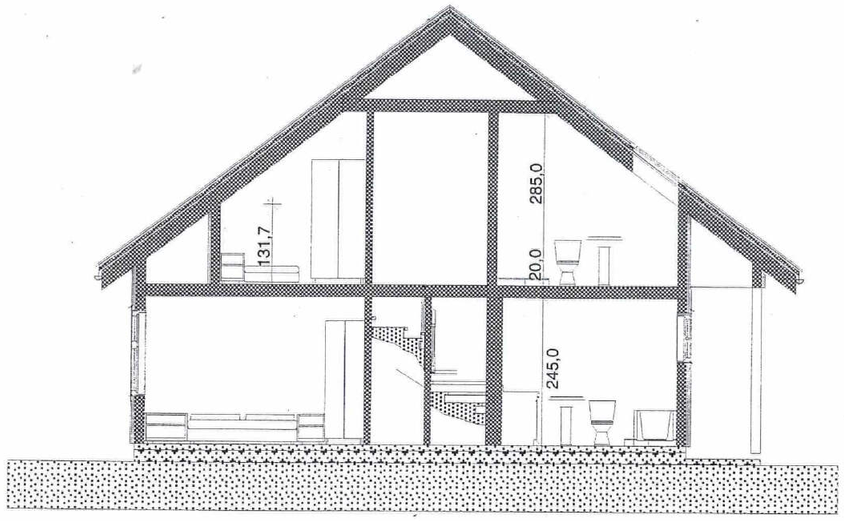
HUSTYPE A
BRA 2.etg = 63 m2
BA 2.etg.=60,7x0,3=18,9m2

PLAN 2. ETASJE



PERSPEKTIV FRA SYD VEST.

nr.	dato	korreksjon	oppdragets navn / oppdragsgiver	
			KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.	**Enerhaugen Arkitektkontor AS**
			Søknad om rammetillatelse HUSREKKE 5.	NPA Sørligt. 8 0755 OSLO Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22
			PLAN 2. ET. SNITT 3 OG PERSP.	sign. HWA / kontr. / mål 1:100 / dato 20.03.00
			oppdragsgiver BJØRN ERIK GIHLEMOEN	oppdragsnr. 95064 / tegn.nr. A102 / rev.



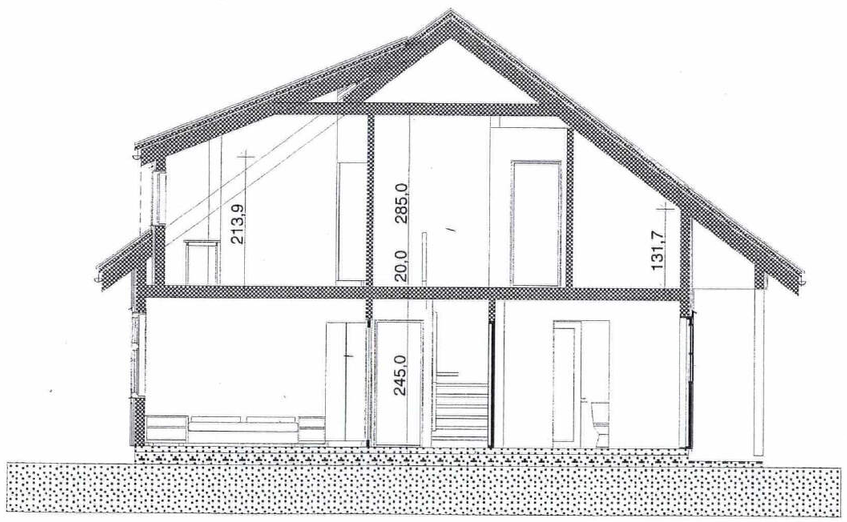
SNITT 1.



HUSTYPE A speil.
Bebygd areal BYA = 82,6 m2
Bruksareal 1. etg. BRA = kapasitetsgivende
bruksareal BRA-K: 67,9 m2 (=BA)
Sum BRA Hus A = 130,9m2
Sum BA Hus A= 86,8 m2

PLAN 1. ETASJE.

HUSTYPE A speil.
Bebygd areal BYA = 82,6 m2
Bruksareal 1. etg. BRA = kapasitetsgive
bruksareal BRA-K: 67,9 m2 (=BA)
Sum BRA Hus A = 130,9m2
Sum BA Hus A= 86,8 m2

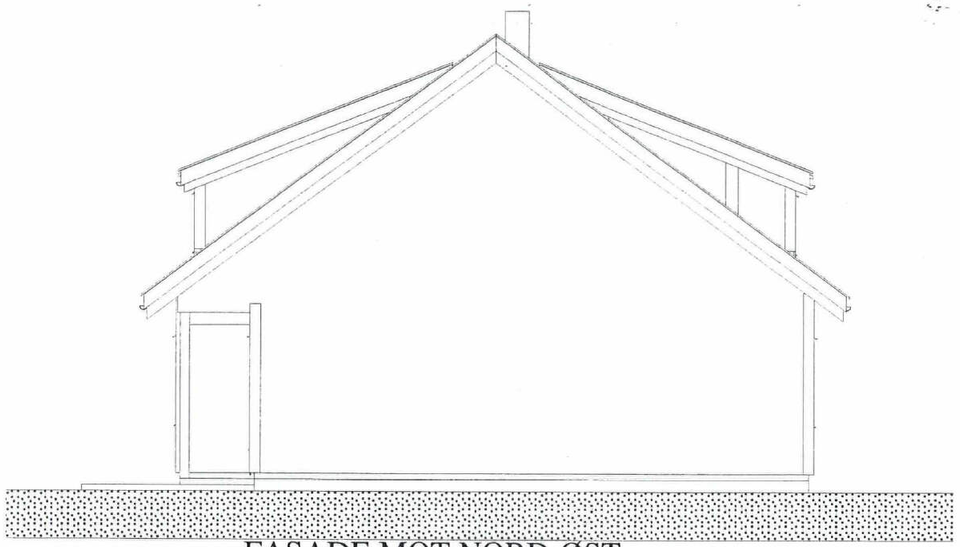


SNITT 2.

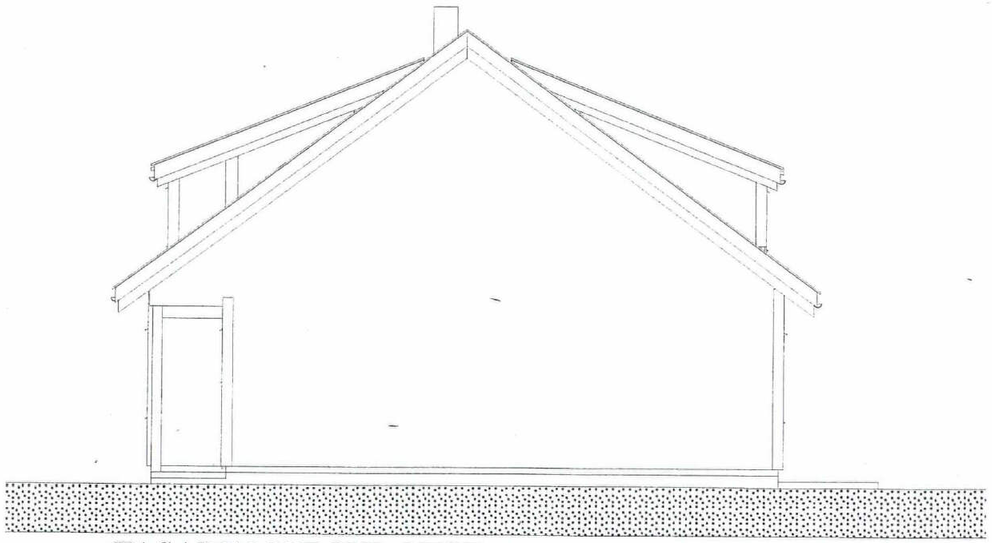
nr.	dato	korreksjon	oppdragets navn / oppdragsgiver	
			KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.	**Enerhaugen Arkitektkontor AS**
			Søknad om rammetillatelse HUSREKKE 7.	NPA Sørligt. 8 0755 OSLO Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22
			PLAN 1. ETASJE og SNITT 1 og 2	sign. HWA / kontr. / mål 1:100 / dato 20.03.00
			oppdragsgiver BJØRN ERIK GIHLEMOEN	oppdragsnr. 95064 / tegn.nr. rev. A101



FASADE MOT SYD-ØST



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT NORD-VEST

nr.	dato	korreksjon

oppdragets navn

KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.

Søknad om rammetillatelse

HUSREKKE 5.

FASADER.

oppdragsgiver

BJØRN ERIK GIHLEMOEN

Enerhaugen Arkitektkontor AS

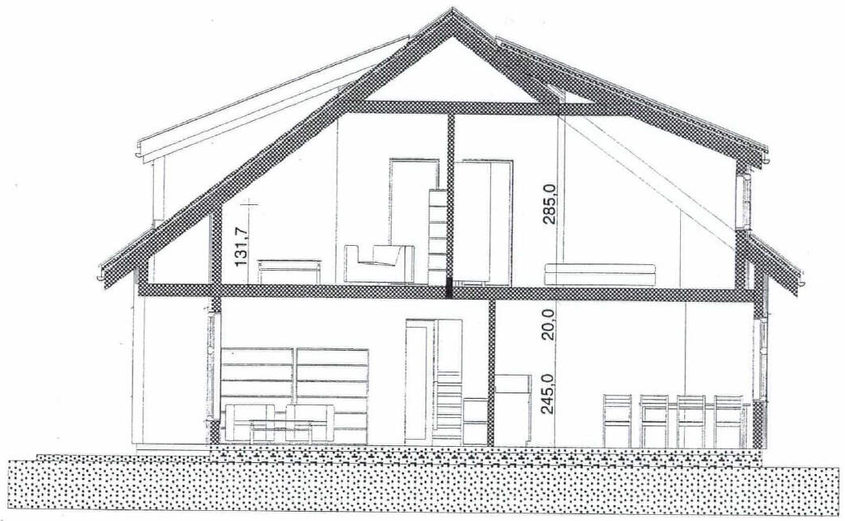
NPA

Sørligt. 8 0755 OSLO

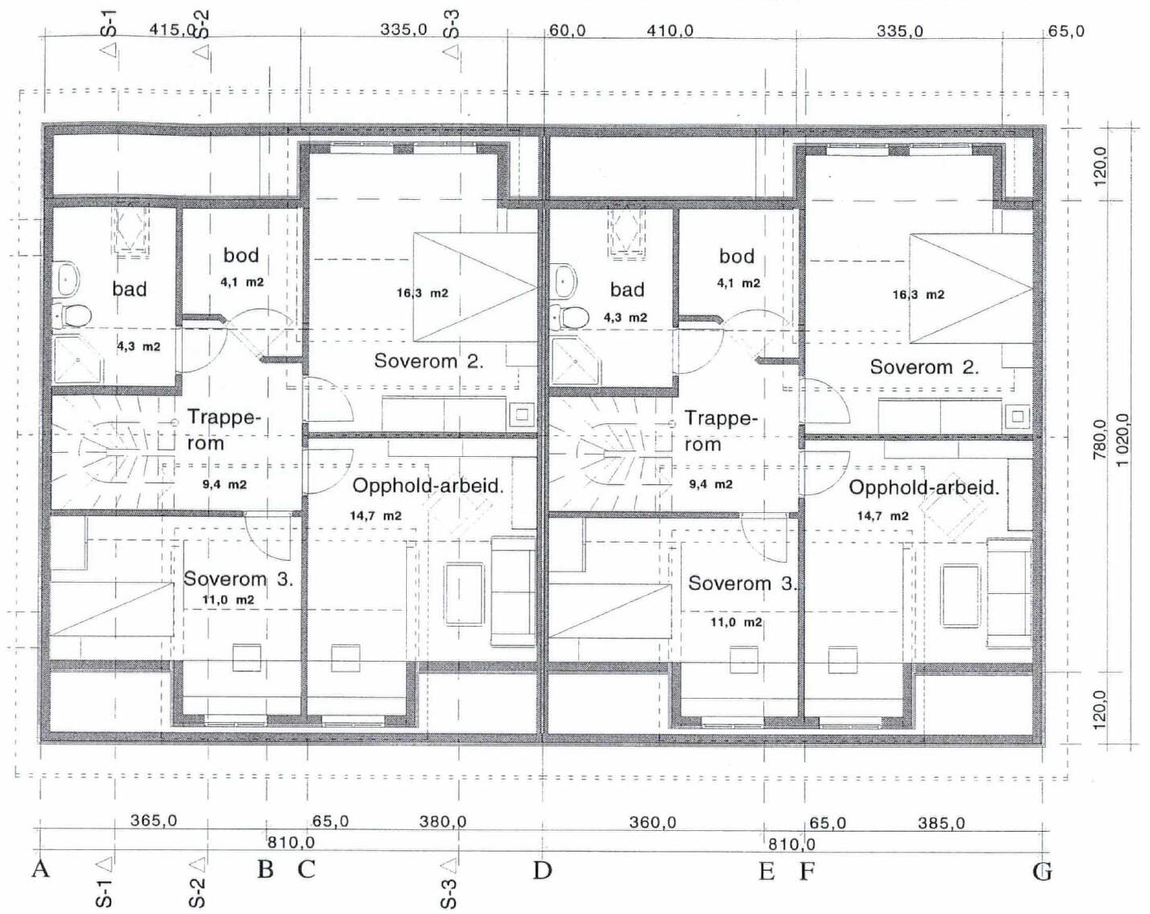
Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22

sign.	kontr.	mål	dato
HWA		1:100	20.03.00

oppdragsnr.	tegn.nr.	rev.
95064	A103	



SNITT 3.



HUSTYPE A
BRA 2.etg = 63 m2
BA 2.etg.=60,7x0,3=18,9m2

HUSTYPE A
BRA 2.etg = 63 m2
BA 2.etg.=60,7x0,3=18,9m2

PLAN 2. ETASJE



PERSPEKTIV FRA SYD VEST.

nr.	dato	korreksjon	oppdragets navn / oppdragsgiver	
			KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.	
			Søknad om rammetillatelse HUSREKKE 7.	
			PLAN 2. ET. SNITT 3 OG PERSP.	
			oppdragsgiver BJØRN ERIK GIHLEMOEN	

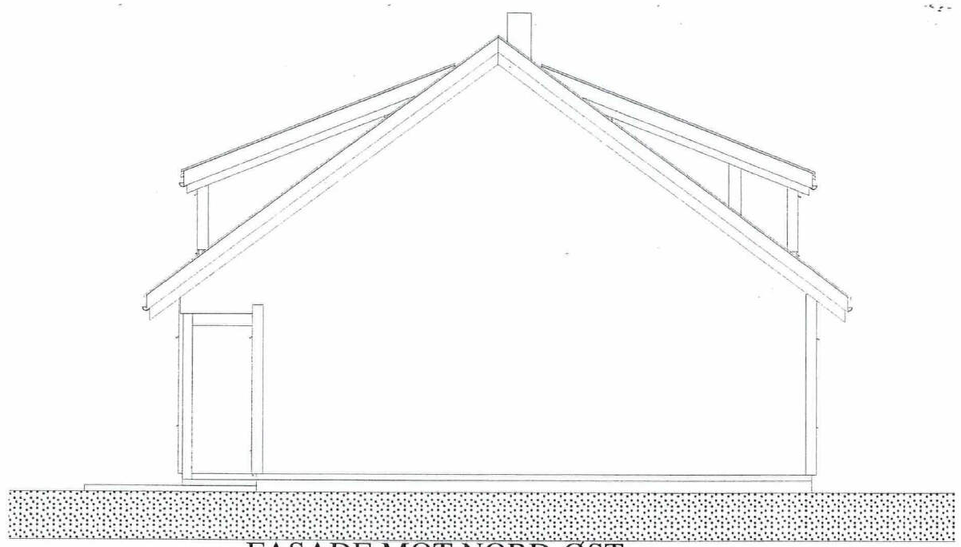
Enerhaugen Arkitektkontor AS
NPA
Sørligt. 8 0755 OSLO
Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22

sign.	kontr.	mål	dato
HWA		1:100	20.03.00

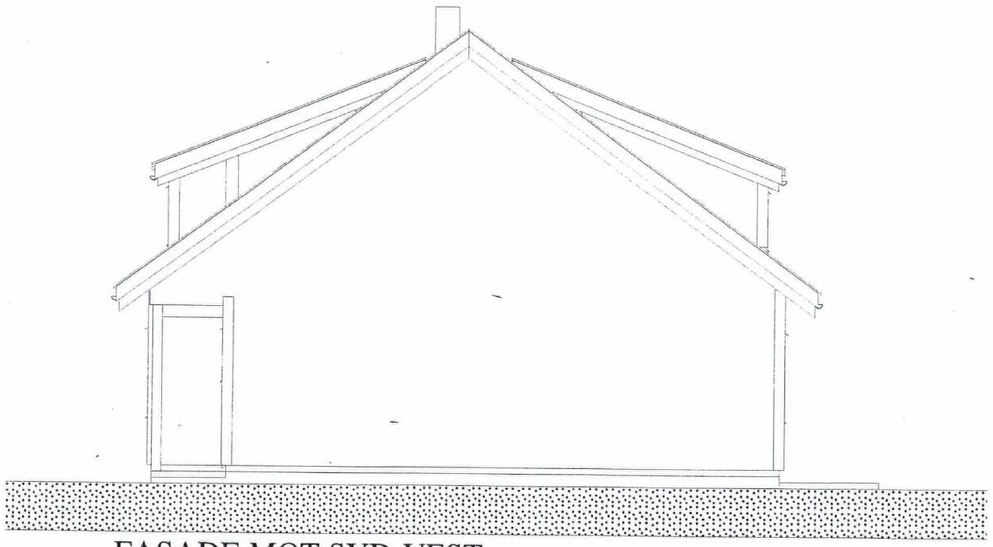
oppdragsnr.	tegn.nr.	rev.
95064	A102	



FASADE MOT SYD-ØST



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT NORD-VEST

nr.	dato	korreksjon

oppdragets navn

KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.

Søknad om rammetillatelse

HUSREKKE 7.

FASADER.

oppdragsgiver

BJØRN ERIK GIHLEMOEN

Enerhaugen Arkitektkontor AS

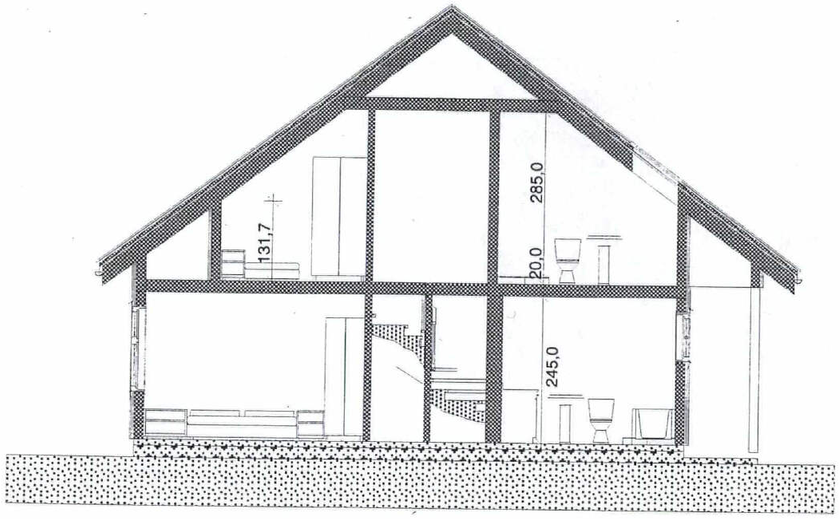
NPA Sørligt. 8 0755 OSLO

Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22

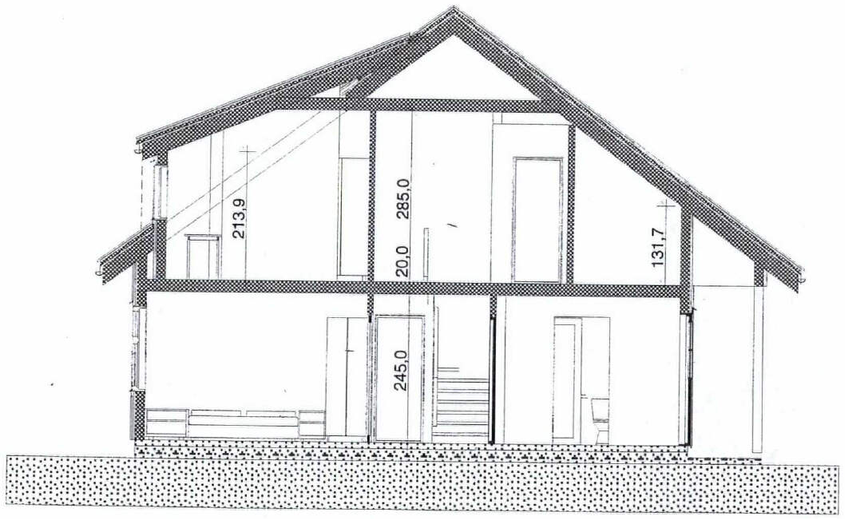
sign.	kontr.	mål	dato
HWA		1:100	20.03.00

oppdragsnr. 95064

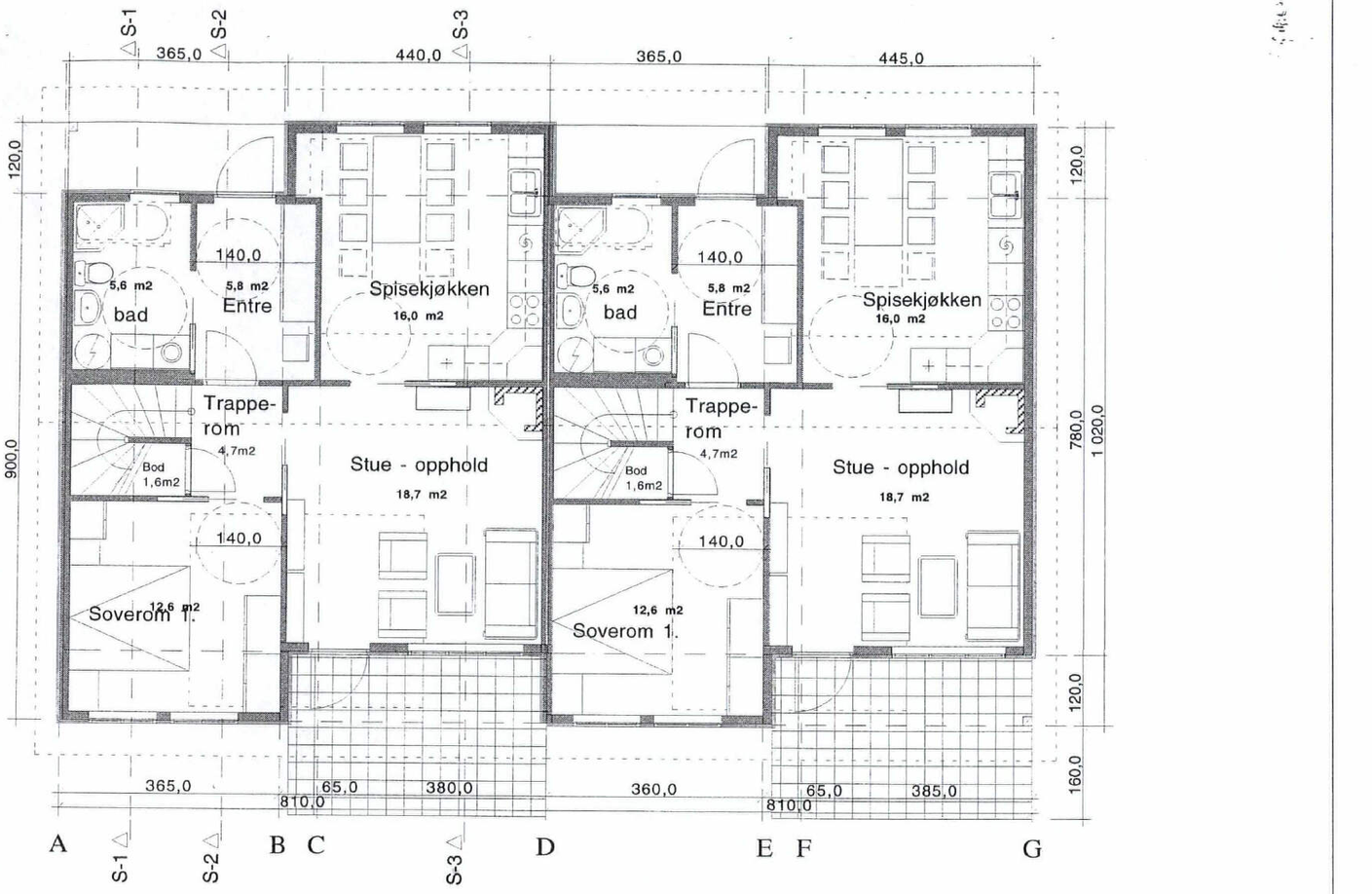
tegn.nr. A103 rev.



SNITT 1.



SNITT 2.

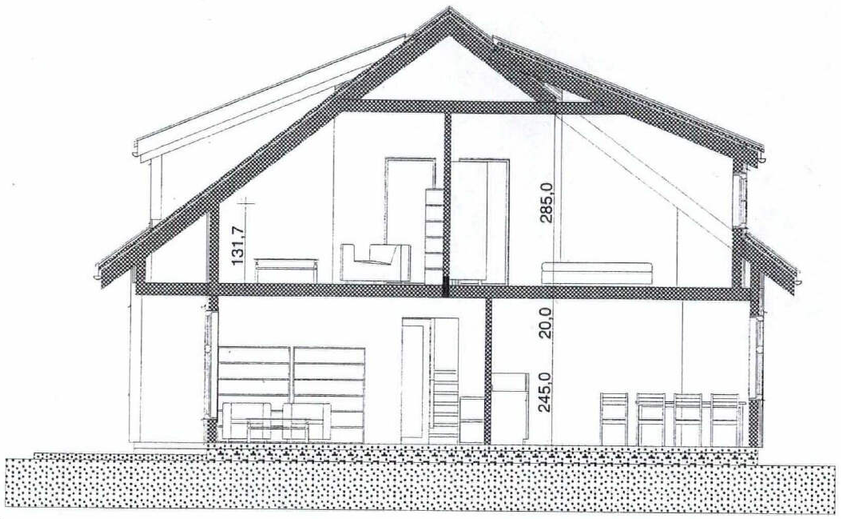


HUSTYPE A speil.
Bebygd areal BYA = 82,6 m2
Bruksareal 1. etg. BRA = kapasitetsgivende
bruksareal BRA-K: 67,9 m2 (=BA)
Sum BRA Hus A = 130,9m2
Sum BA Hus A= 86,8 m2

HUSTYPE A speil.
Bebygd areal BYA = 82,6 m2
Bruksareal 1. etg. BRA = kapasitetsgive
bruksareal BRA-K: 67,9 m2 (=BA)
Sum BRA Hus A = 130,9m2
Sum BA Hus A= 86,8 m2

PLAN 1. ETASJE.

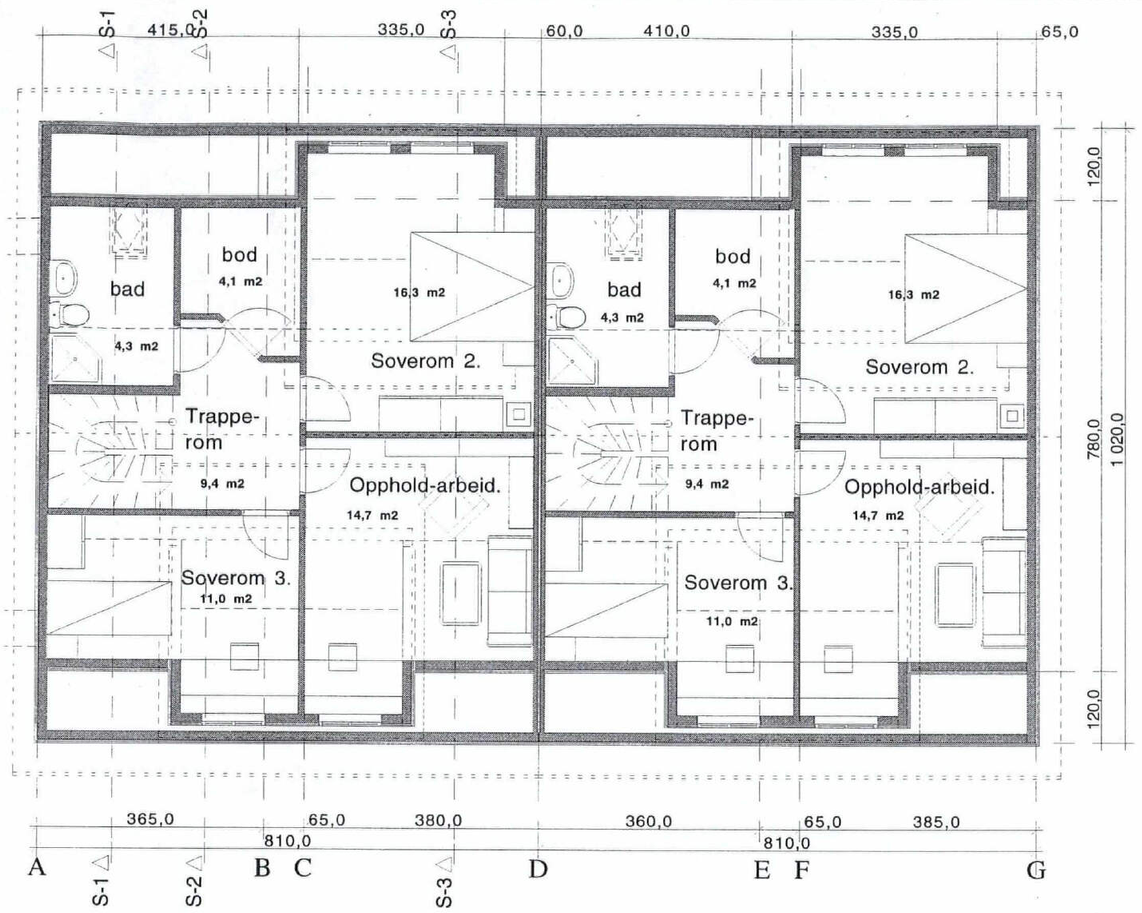
nr.	dato	korreksjon	oppdragets navn / oppdragsgiver	
			KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.	**Enerhaugen Arkitektkontor AS**
			Søknad om rammetillatelse HUSREKKE 7.	NPA Sørligt. 8 0755 OSLO Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22
			PLAN 1. ETASJE og SNITT 1 og 2	sign. HWA / kontr. / mål 1:100 / dato 20.03.00
			BJØRN ERIK GIHLEMOEN	oppdragsnr. 95064 / tegn.nr. rev. A101



SNITT 3.



PERSPEKTIV FRA SYD VEST.



HUSTYPE A
BRA 2.etg = 63 m2
BA 2.etg.=60,7x0,3=18,9m2

HUSTYPE A
BRA 2.etg = 63 m2
BA 2.etg.=60,7x0,3=18,9m2

PLAN 2. ETASJE

nr.	dato	korreksjon

oppdragets navn
KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.

Søknad om rammetillatelse
HUSREKKE 7.

PLAN 2. ET. SNITT 3 OG PERSP.

oppdragsgiver
BJØRN ERIK GIHLEMOEN

Enerhaugen Arkitektkontor AS
NPA
Sørligt. 8 0755 OSLO
Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22

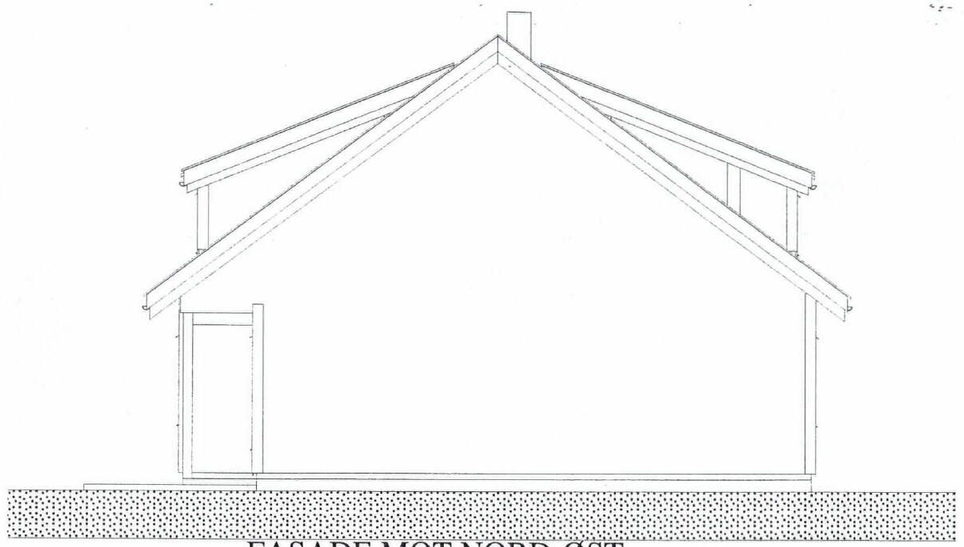
sign.	kontr.	mål	dato
HWA		1:100	20.03.00

oppdragsnr. 95064

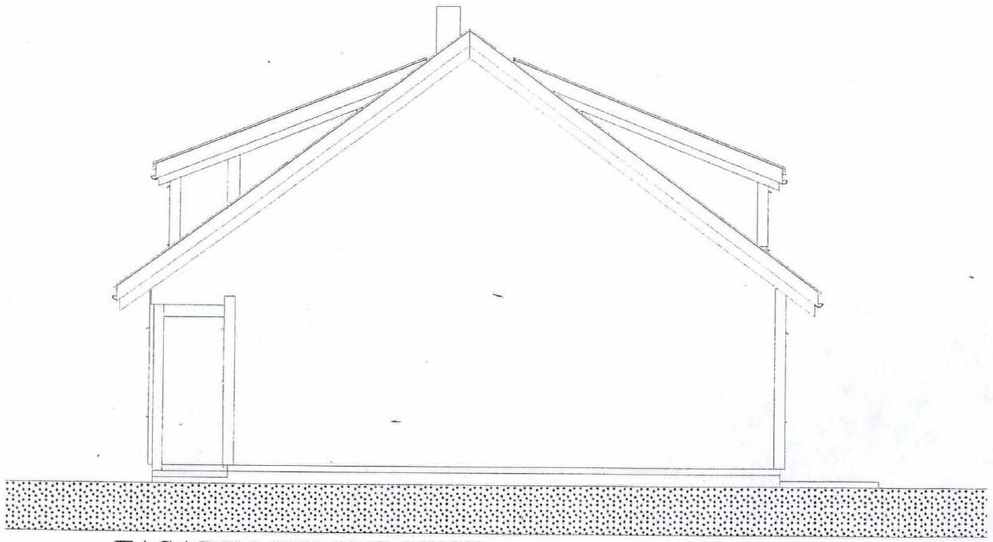
tegn.nr. A102 rev.



FASADE MOT SYD-ØST



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT NORD-VEST

nr.	dato	korreksjon

oppdragets navn

KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.

Søknad om rammetillatelse

HUSREKKE 7.

FASADER.

oppdragsgiver

BJØRN ERIK GIHLEMOEN

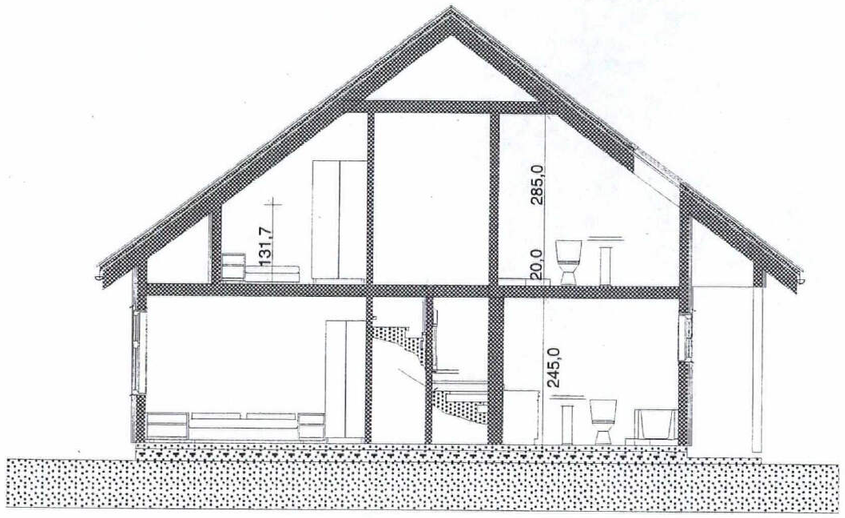
Enerhaugen Arkitektkontor AS

NPA Sørligt. 8 0755 OSLO

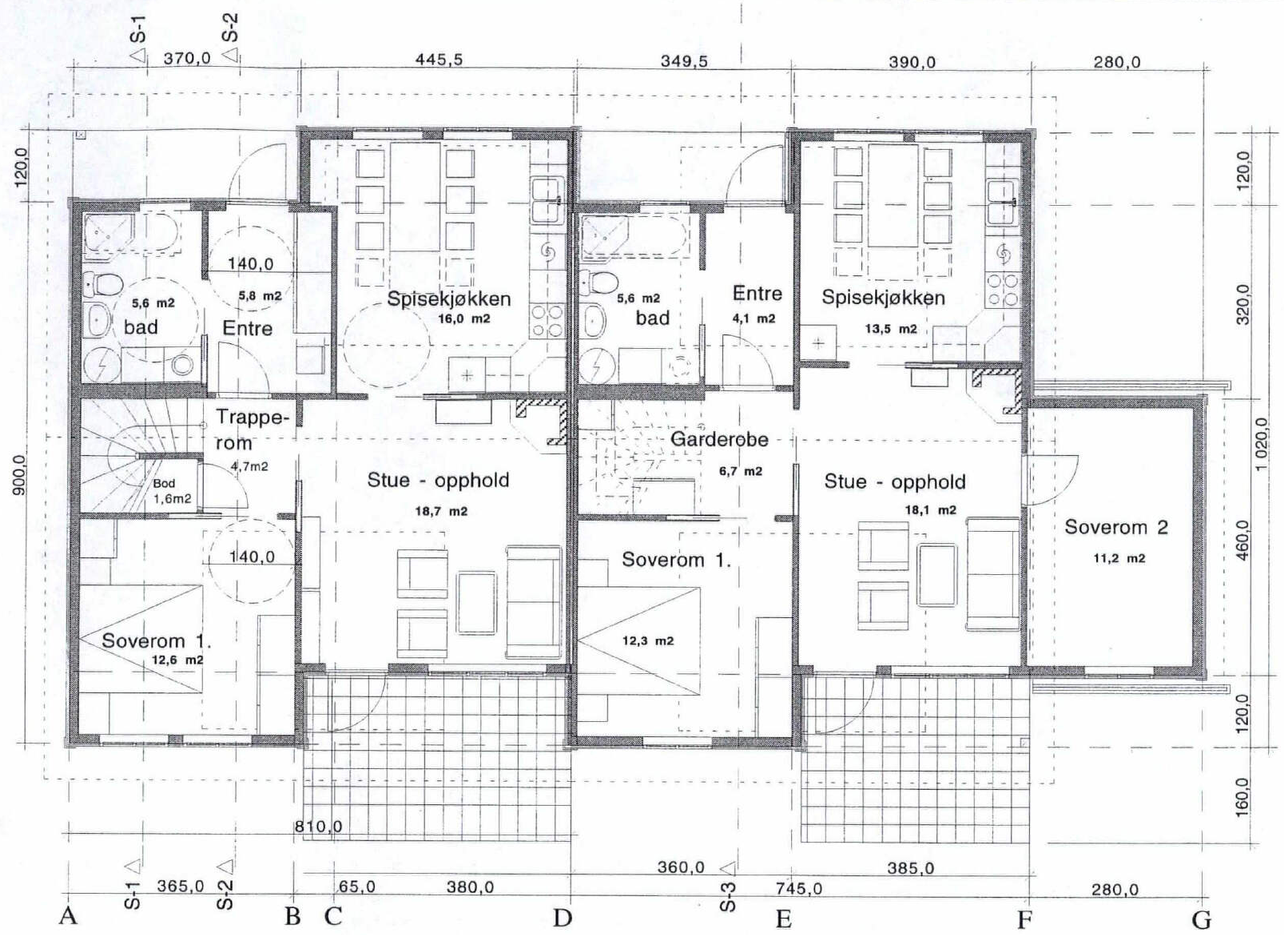
Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22

sign.	kontr.	mål	dato
HWA		1:100	20.03.00

oppdragsnr.	tegn.nr.	rev.
95064	A103	



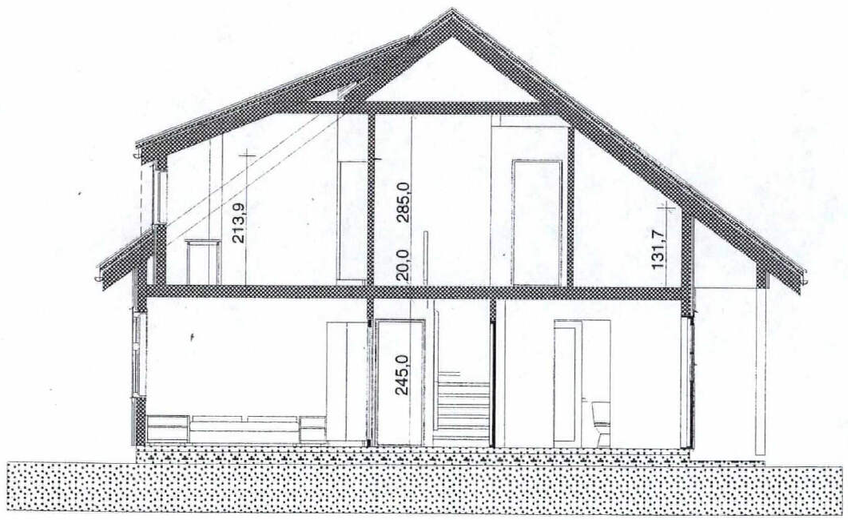
SNITT 1



HUSTYPE A speil.
Bebygd areal BYA = 82,6 m2
Bruksareal 1. etg. BRA = kapasitetsgivende bruksareal BRA-K: 67,9 m2 (=BA)
Sum BRA Hus A = 130,9m2
Sum BA Hus A= 86,8 m2

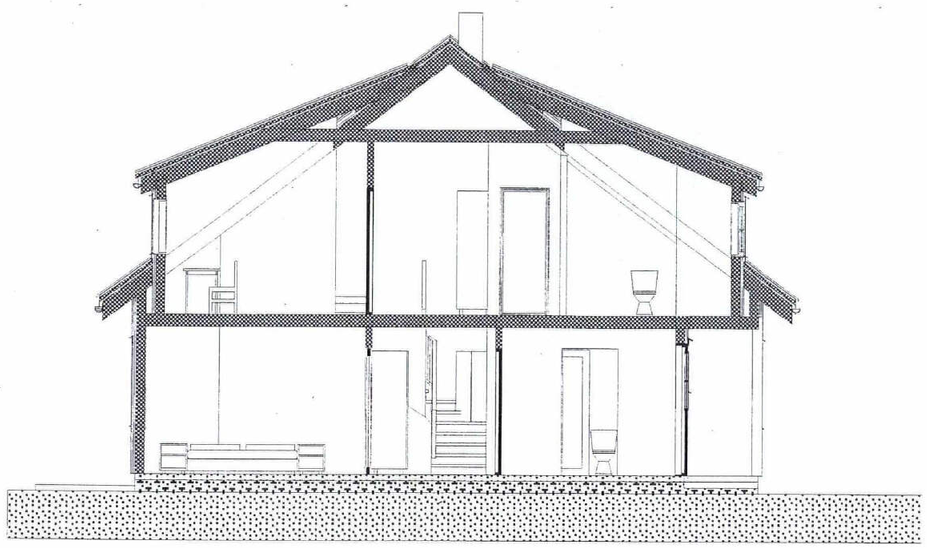
HUSTYPE B speil.
Bebygd areal BYA = 88,9 m2
Bruksareal 1. etg. BRA = kapasitetsgivende bruksareal BRA-K: 75,3 m2 (=BA)
Sum BRA Hus D = 134m2
Sum BA Hus D= 93 m2

PLAN 1. ETASJE.



SNITT 2

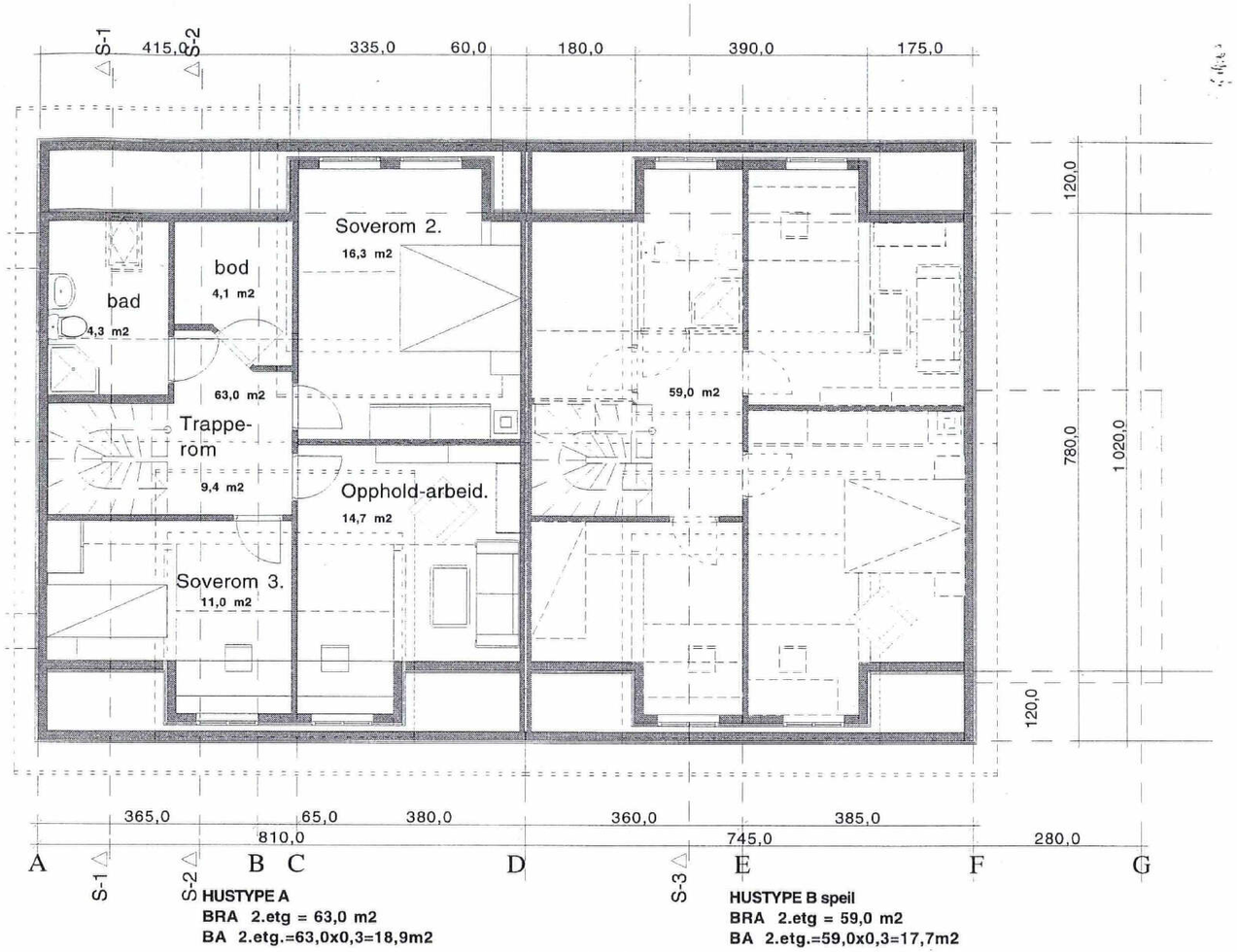
nr.	dato	korreksjon					
			oppdragets navn	Enerhaugen Arkitektkontor AS			
			KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.	NPA Sørligt. 8 0755 OSLO Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22			
			Søknad om rammetillatelse HUSREKKE 8.				
			PLAN 1. ETASJE og SNITT 1 og 2	sign. HWA	kontr.	mål 1:100	dato 20.03.00
			oppdragsgiver BJØRN ERIK GIHLEMOEN	oppdragsnr. 95064			tegn.nr. A101 rev.



SNITT 3.



PERSPEKTIV FRA SYD VEST.



HUSTYPE A
BRA 2.etg = 63,0 m2
BA 2.etg.=63,0x0,3=18,9m2

HUSTYPE B speil
BRA 2.etg = 59,0 m2
BA 2.etg.=59,0x0,3=17,7m2

PLAN 2. ETASJE

nr.	dato	korreksjon

oppdragets navn
KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.

Søknad om rammetillatelse
HUSREKKE 8.

PLAN 2. ET. SNITT 3 OG PERSP.

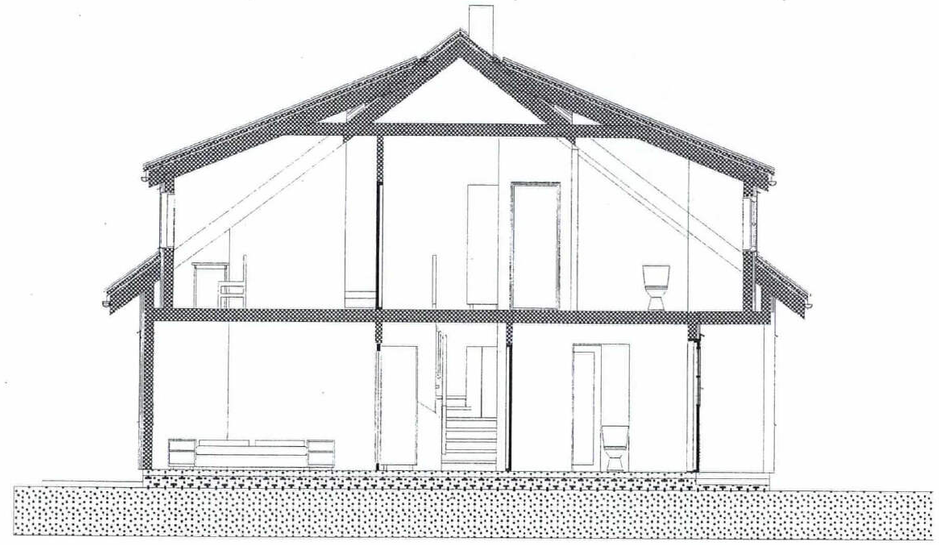
oppdragsgiver
BJØRN ERIK GIHLEMOEN

Enerhaugen Arkitektkontor AS
NPA
Sørligt. 8 0755 OSLO
Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22

sign.	kontr.	mål	dato
HWA		1:100	20.03.00

oppdragsnr. 95064

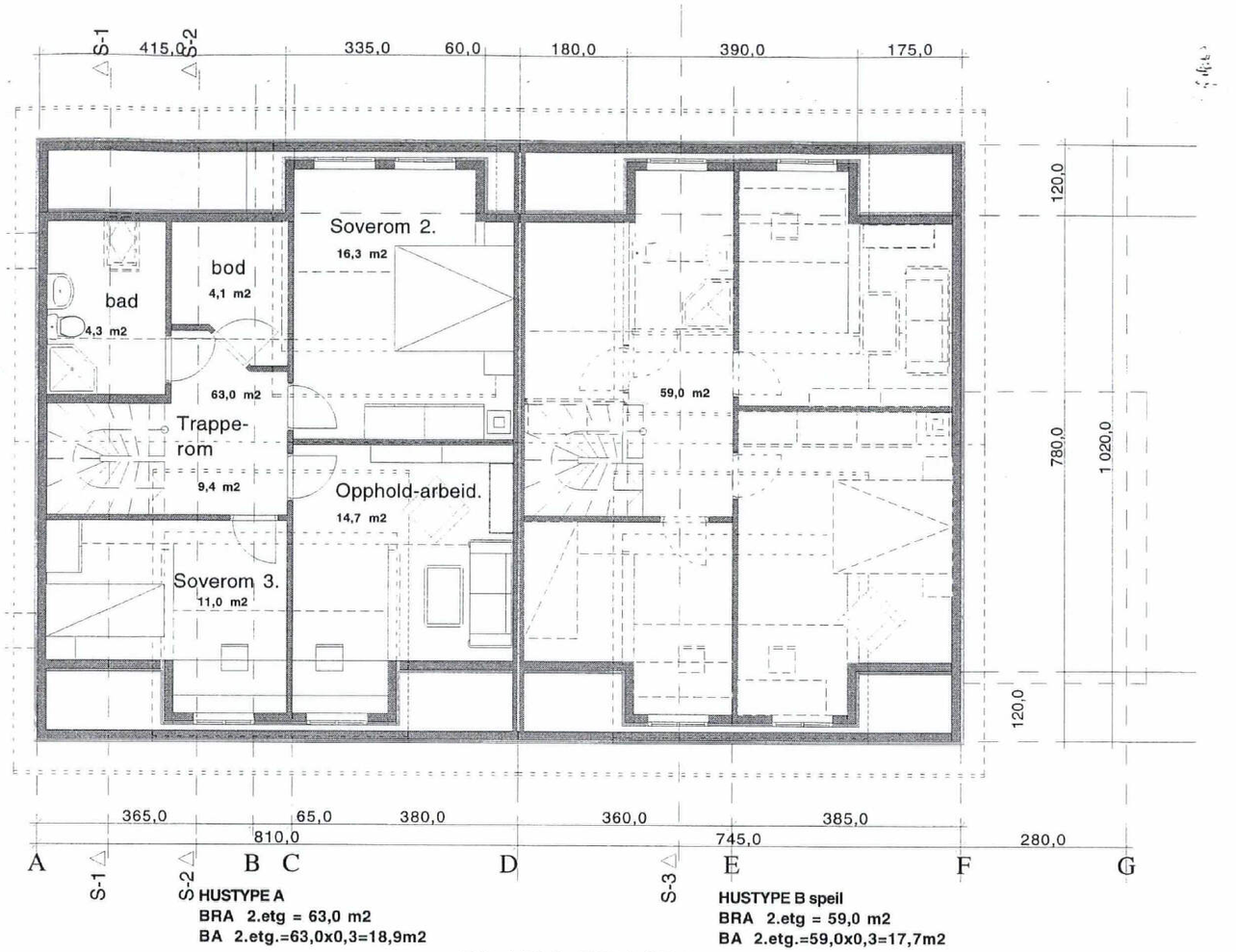
tegn.nr. A102 rev.



SNITT 3.



PERSPEKTIV FRA SYD VEST.



HUSTYPE A
BRA 2.etg = 63,0 m2
BA 2.etg.=63,0x0,3=18,9m2

HUSTYPE B speil
BRA 2.etg = 59,0 m2
BA 2.etg.=59,0x0,3=17,7m2

PLAN 2. ETASJE

nr.	dato	korreksjon

oppdragets navn
KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.

Søknad om rammetillatelse
HUSREKKE 8.

PLAN 2. ET. SNITT 3 OG PERSP.

oppdragsgiver
BJØRN ERIK GIHLEMOEN

Enerhaugen Arkitektkontor AS
NPA
Sørligt. 8 0755 OSLO
Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22

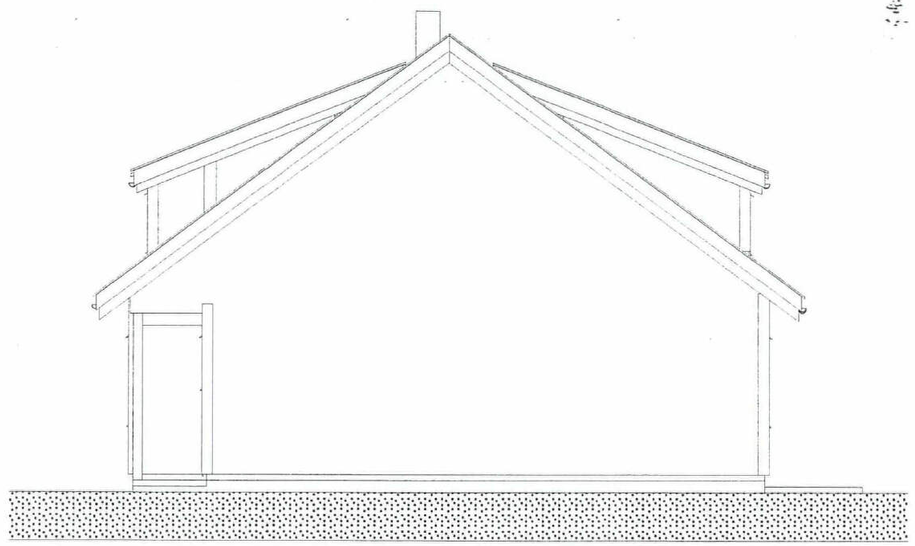
sign.	kontr.	mål	dato
HWA		1:100	20.03.00

oppdragsnr. 95064

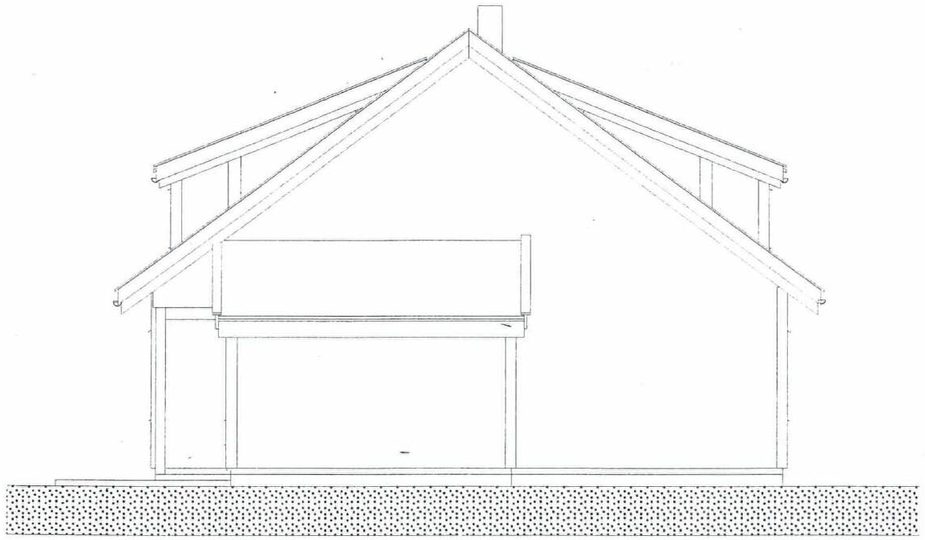
tegn.nr. A102 rev.



FASADE MOT SYD-ØST



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT NORD-VEST

nr.	dato	korreksjon

oppdragets navn

KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.

Søknad om rammetillatelse

HUSREKKE 8.

FASADER.

oppdragsgiver

BJØRN ERIK GIHLEMOEN

Enerhaugen Arkitektkontor AS

NPA

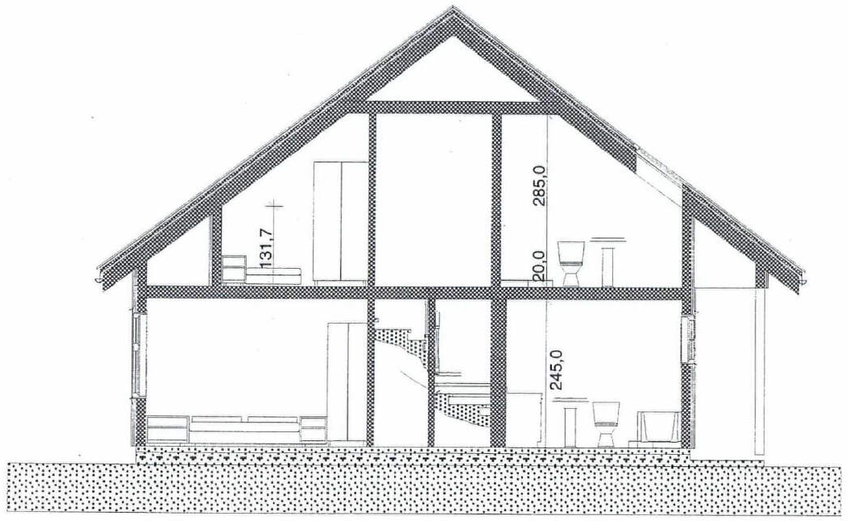
Sørligt. 8 0755 OSLO

Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22

sign.	kontr.	mål	dato
HWA		1:100	20.03.00

oppdragsnr. 95064

tegn.nr. A103 rev.



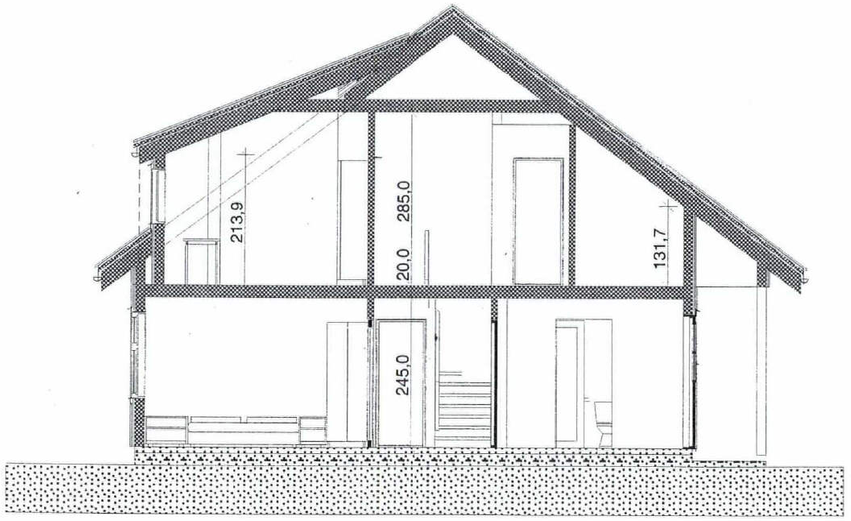
SNITT 1



HUSTYPE A speil.
Bebygd areal BYA = 82,6 m2
Bruksareal 1. etg. BRA = kapasitetsgivende bruksareal BRA-K: 67,9 m2 (=BA)
Sum BRA Hus A = 130,9m2
Sum BA Hus A= 86,8 m2

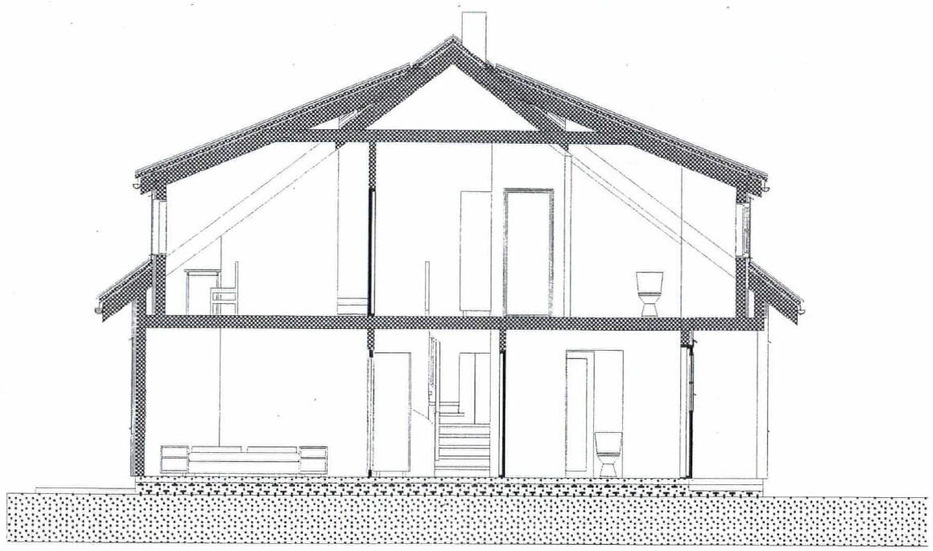
HUSTYPE B speil.
Bebygd areal BYA = 88,9 m2
Bruksareal 1. etg. BRA = kapasitetsgivende bruksareal BRA-K: 75,3 m2 (=BA)
Sum BRA Hus D = 134m2
Sum BA Hus D= 93 m2

PLAN 1. ETASJE.

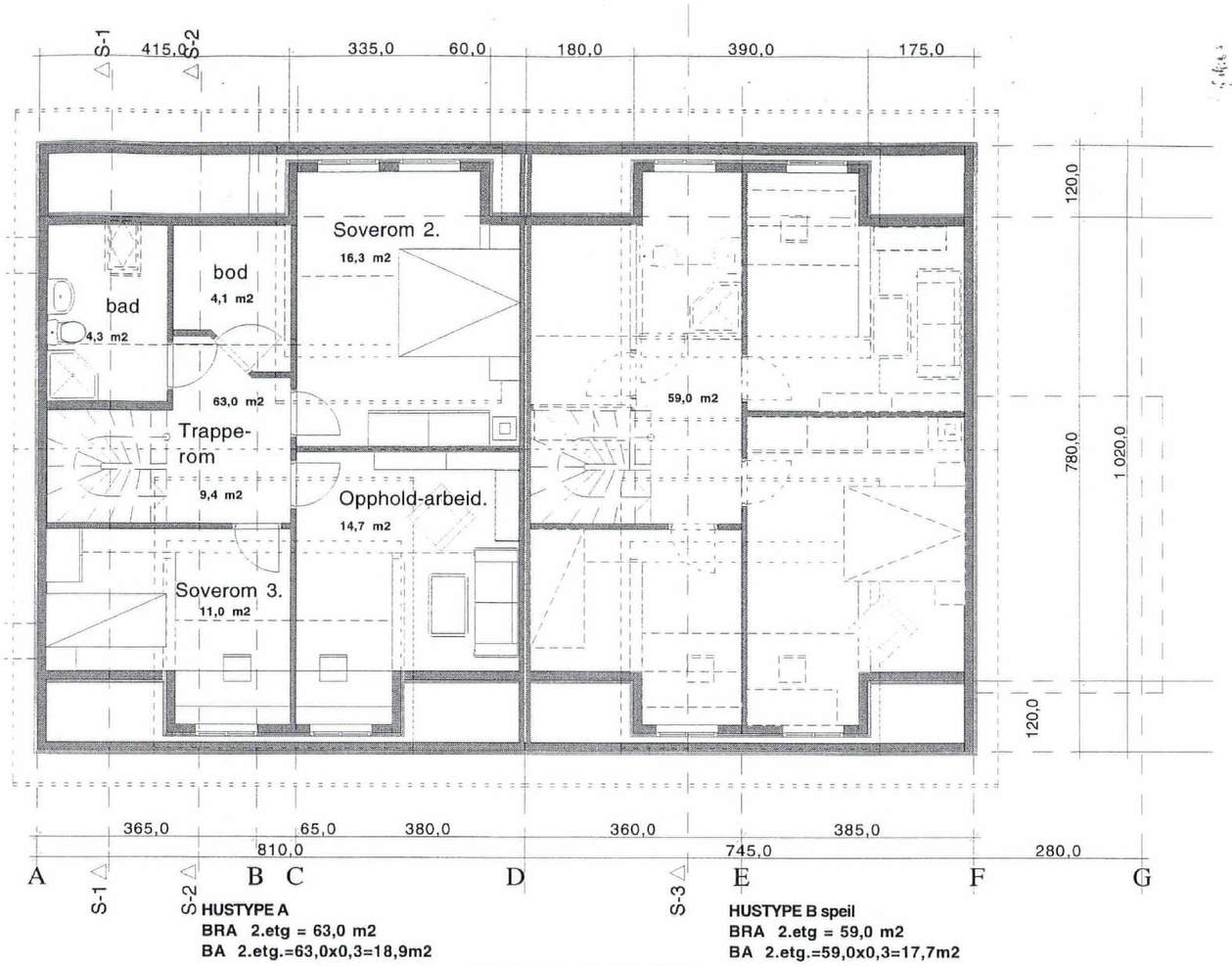


SNITT 2

nr.	dato	korreksjon	oppdragets navn / KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B. / Søknad om rammetillatelse / HUSREKKE 8.	Enerhaugen Arkitektkontor AS NPA Sørligt. 8 0755 OSLO Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22			
			PLAN 1. ETASJE og SNITT 1 og 2	sign. HWA	kontr.	mål 1:100	dato 20.03.00
			oppdragsgiver BJØRN ERIK GIHLEMOEN	oppdragsnr. 95064			tegn.nr. A101 rev.



SNITT 3.



HUSTYPE A
BRA 2.etg = 63,0 m2
BA 2.etg.=63,0x0,3=18,9m2

HUSTYPE B speil
BRA 2.etg = 59,0 m2
BA 2.etg.=59,0x0,3=17,7m2

PLAN 2. ETASJE



PERSPEKTIV FRA SYD VEST.

nr.	dato	korreksjon

oppdragets navn
KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.

Søknad om rammetillatelse
HUSREKKE 8.

PLAN 2. ET. SNITT 3 OG PERSP.

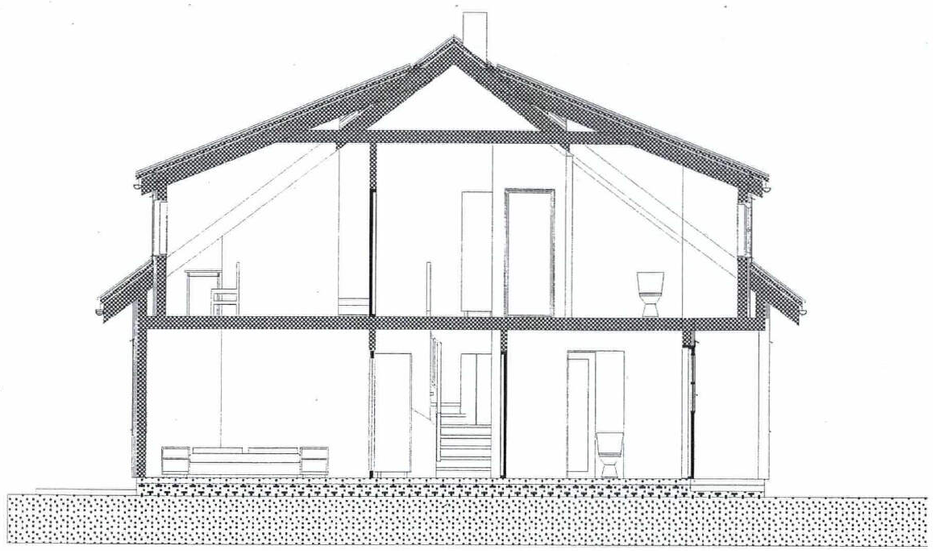
oppdragsgiver
BJØRN ERIK GIHLEMOEN

Enerhaugen Arkitektkontor AS
NPA
Sørligt. 8 0755 OSLO
Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22

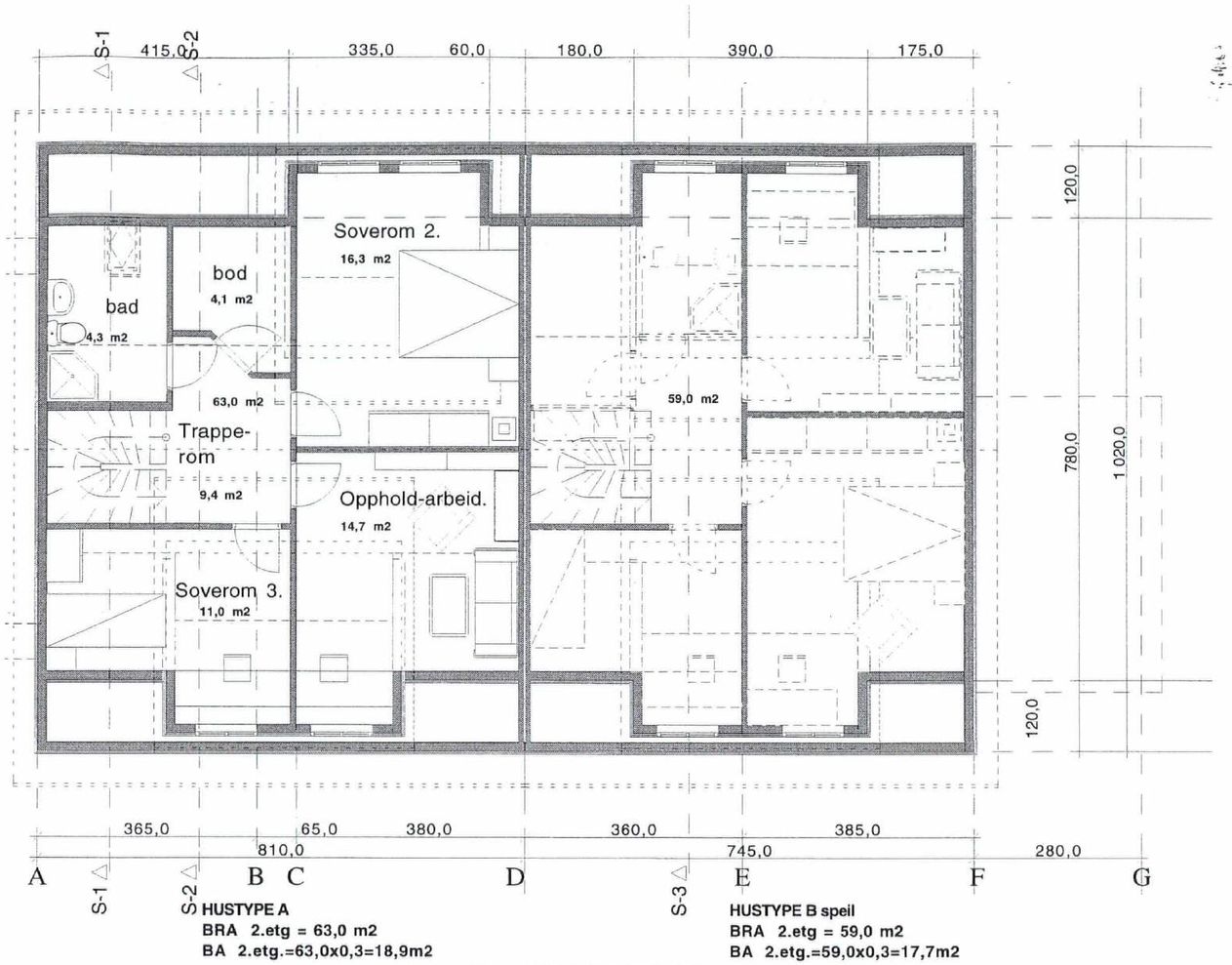
sign.	kontr.	mål	dato
HWA		1:100	20.03.00

oppdragsnr. 95064

tegn.nr. A102 rev.



SNITT 3.



HUSTYPE A
BRA 2.etg = 63,0 m2
BA 2.etg.=63,0x0,3=18,9m2

HUSTYPE B speil
BRA 2.etg = 59,0 m2
BA 2.etg.=59,0x0,3=17,7m2

PLAN 2. ETASJE

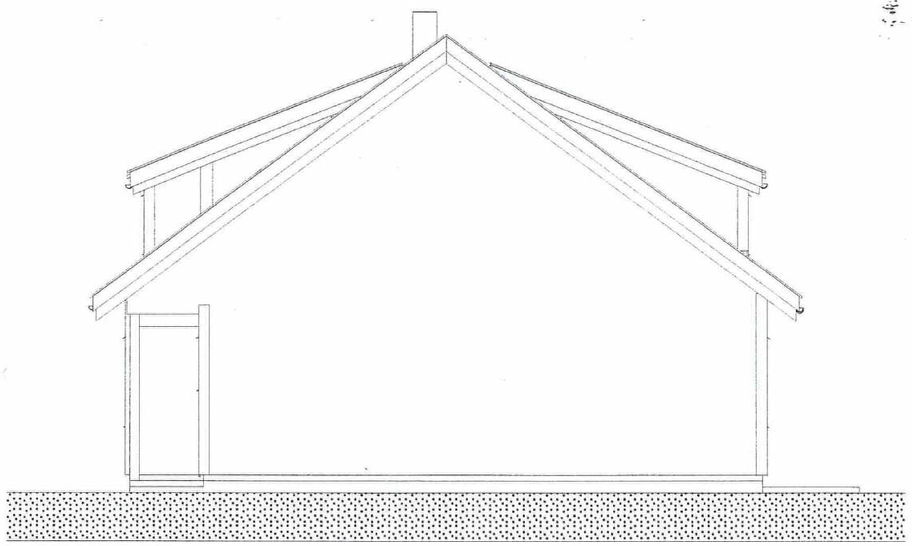


PERSPEKTIV FRA SYD VEST.

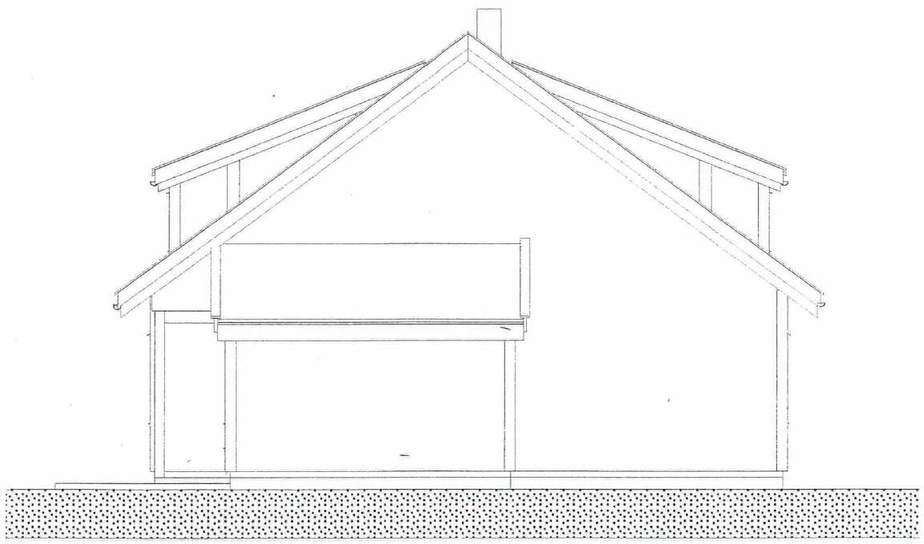
nr.	dato	korreksjon	oppdragets navn / oppdragsgiver	
			KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.	**Enerhaugen Arkitektkontor AS**
			Søknad om rammetillatelse HUSREKKE 8.	NPA Sørligt. 8 0755 OSLO Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22
			PLAN 2. ET. SNITT 3 OG PERSP.	sign. HWA / kontr. / mål 1:100 / dato 20.03.00
			BJØRN ERIK GIHLEMOEN	oppdragsnr. 95064 / tegn.nr. A102 / rev.



FASADE MOT SYD-ØST



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT NORD-VEST

nr.	dato	korreksjon

oppdragets navn

KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.

Søknad om rammetillatelse

HUSREKKE 8.

FASADER.

oppdragsgiver

BJØRN ERIK GIHLEMOEN

Enerhaugen Arkitektkontor AS

NPA

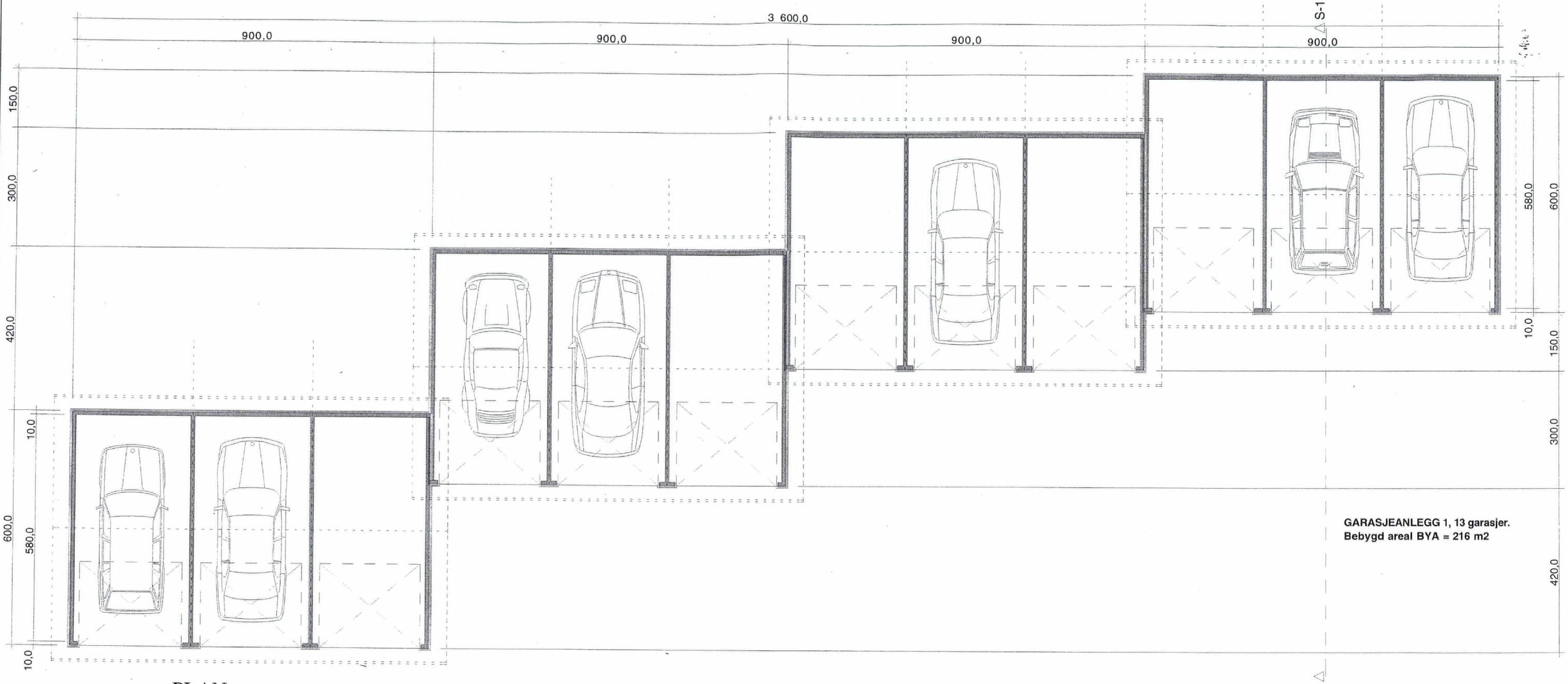
Sørligt. 8 0755 OSLO

Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22

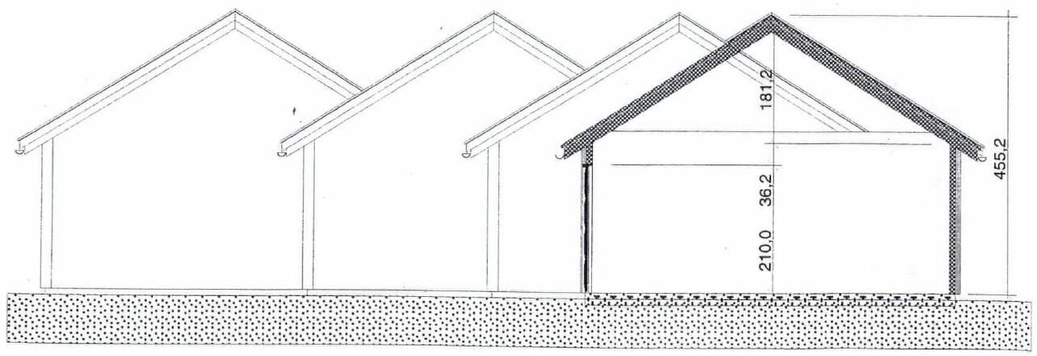
sign.	kontr.	mål	dato
HWA		1:100	20.03.00

oppdragsnr. 95064

tegn.nr. A103 rev.



PLAN .



SNITT 1.

nr.	dato	korreksjon

oppdragets navn
KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.

Søknad om rammetillatelse
GARASJEANLEGG 1.

PLAN og SNITT 1

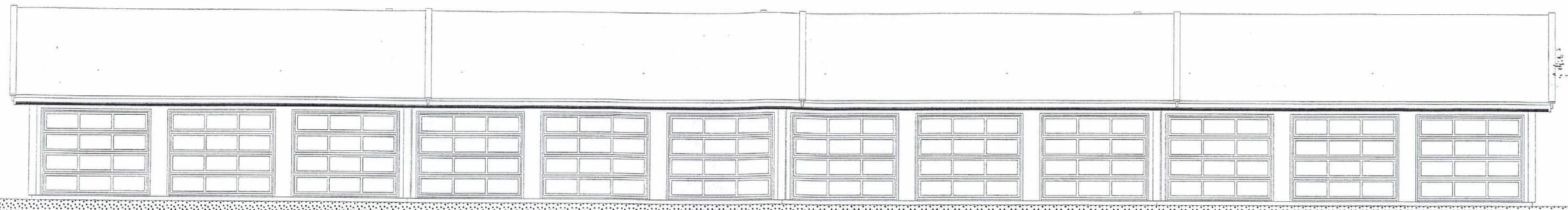
oppdragsgiver
BJØRN ERIK GIHLEMOEN

Enerhaugen Arkitektkontor AS
NPA
Sørligt. 8 0755 OSLO
Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22

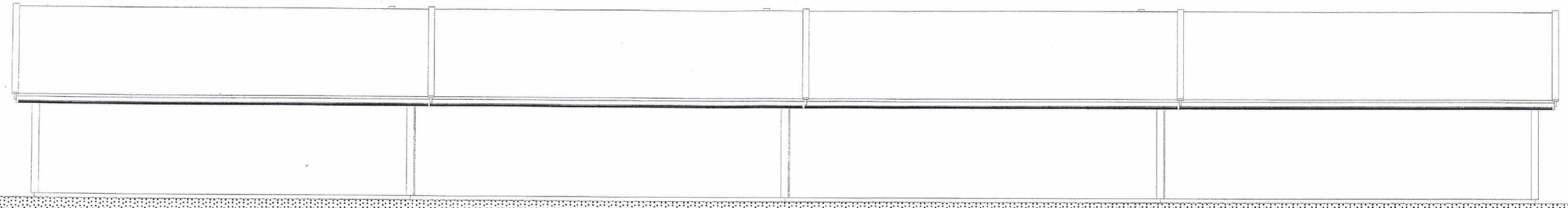
sign.	kontr.	mål	dato
HWA		1:100	20.03.00

oppdragsnr. 95064

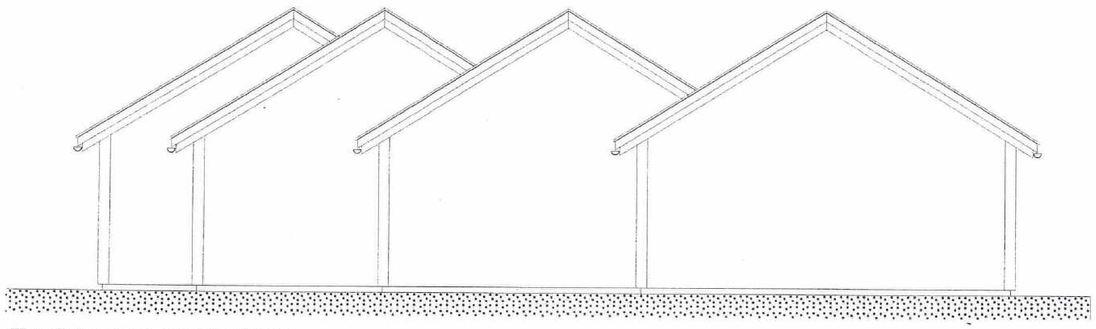
tegn.nr. A101 rev.



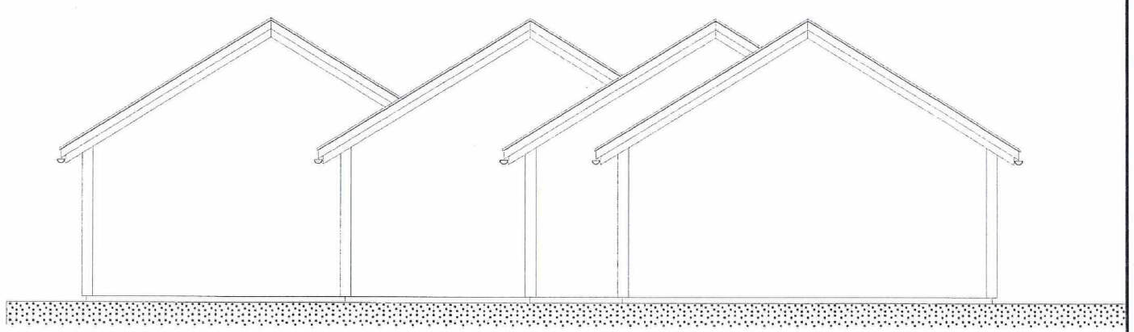
FASADE MOT SYD



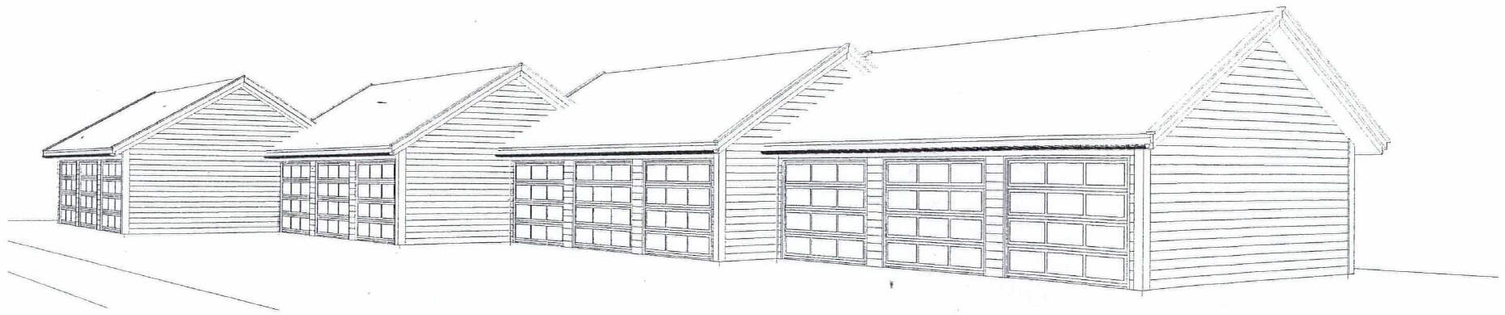
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



PERSPEKTIV FRA NORD VEST.

nr.	dato	korreksjon

oppdragets navn

KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.

Søknad om rammetillatelse

GARASJEANLEGG 1.

FASADER OG PERSPEKTIV

oppdragsgiver

BJØRN ERIK GIHLEMOEN

Enerhaugen Arkitektkontor AS

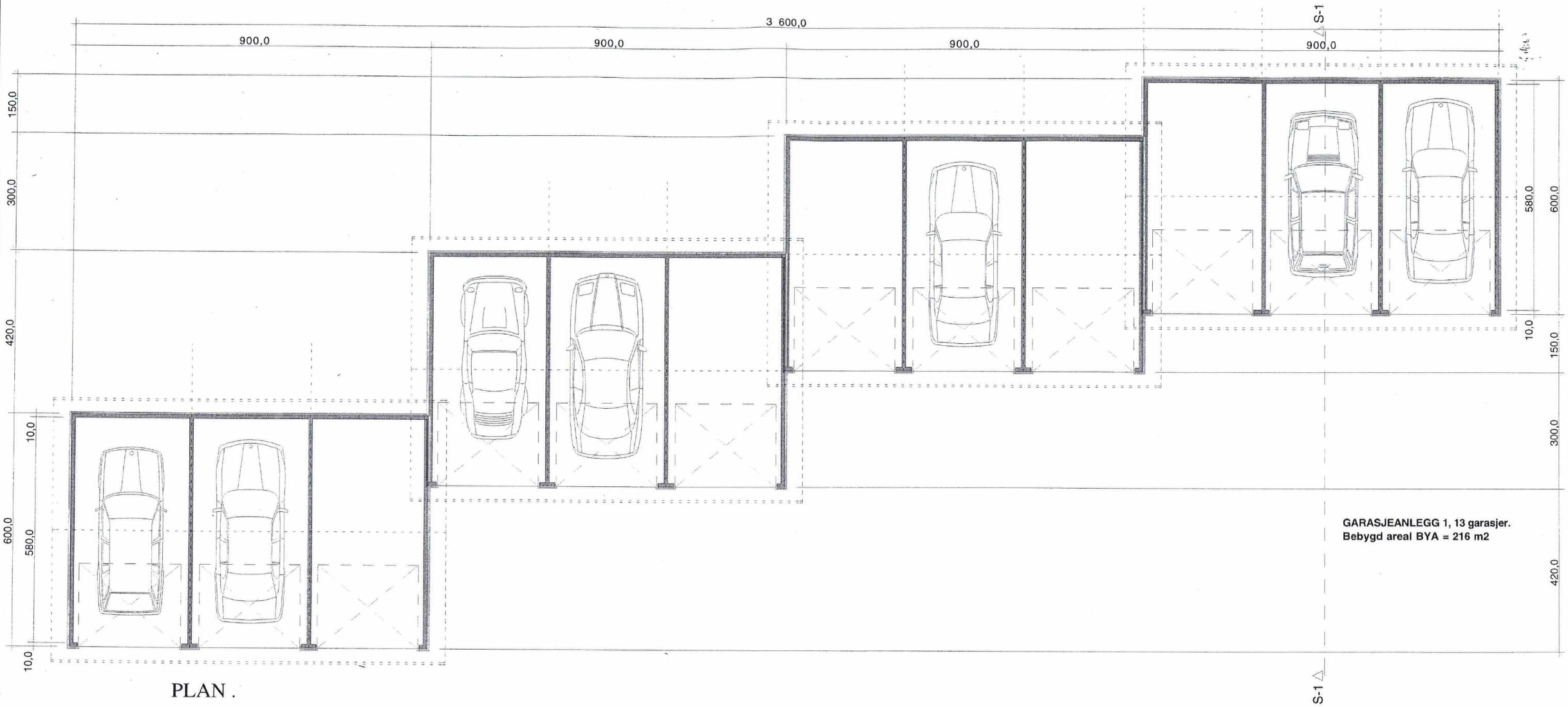
NPA Sørligt. 8 0755 OSLO

Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22

sign.	kontr.	mål	dato
HWA		1:100	20.03.00

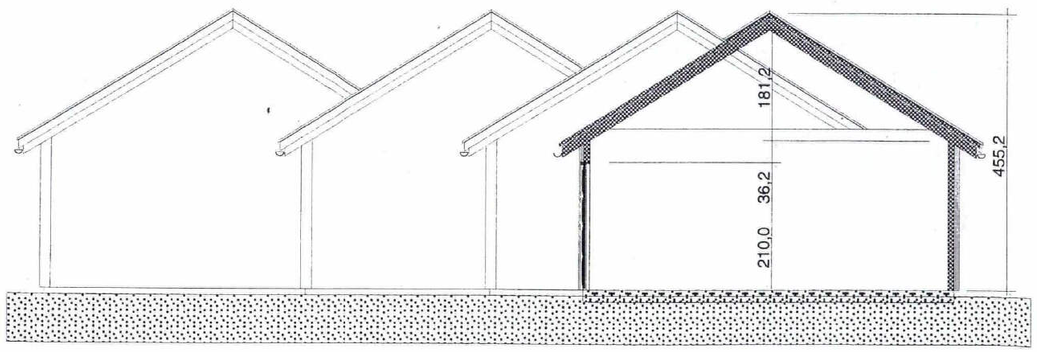
oppdragsnr. 95064

tegn.nr. A102 rev.



PLAN .

GARASJEANLEGG 1, 13 garasjer.
Bebygd areal BYA = 216 m2



SNITT 1.

nr.	dato	korreksjon

oppdragets navn
KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.
Søknad om rammetillatelse
GARASJEANLEGG 1.

PLAN og SNITT 1

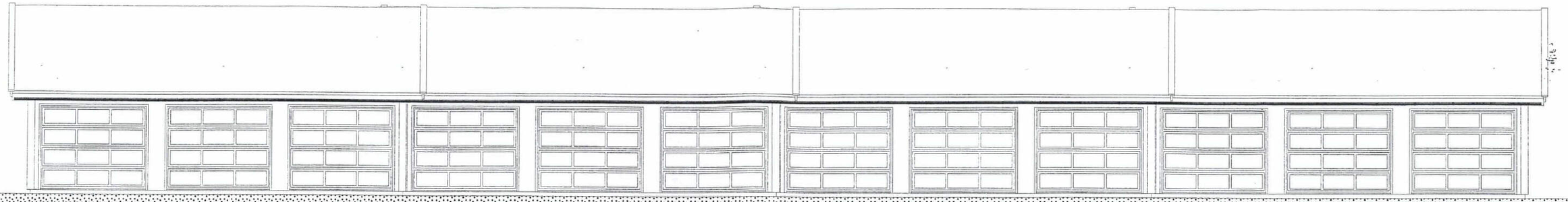
oppdragsgiver
BJØRN ERIK GIHLEMOEN

Enerhaugen Arkitektkontor AS
NPA
Sørligt. 8 0755 OSLO
Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22

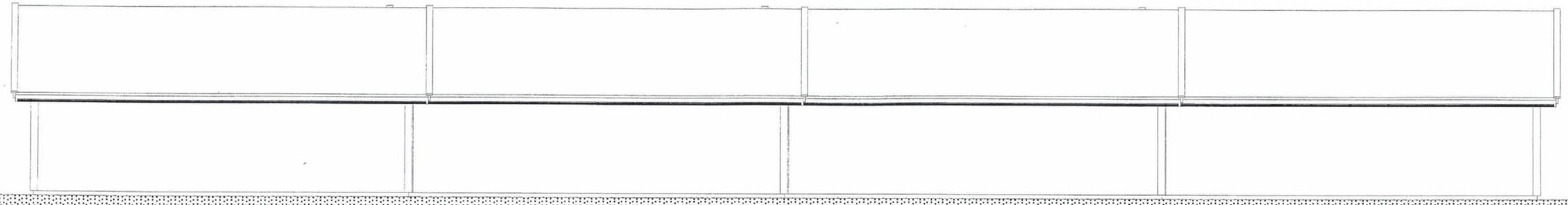
sign.	kontr.	mål	dato
HWA		1:100	20.03.00

oppdragsnr. 95064

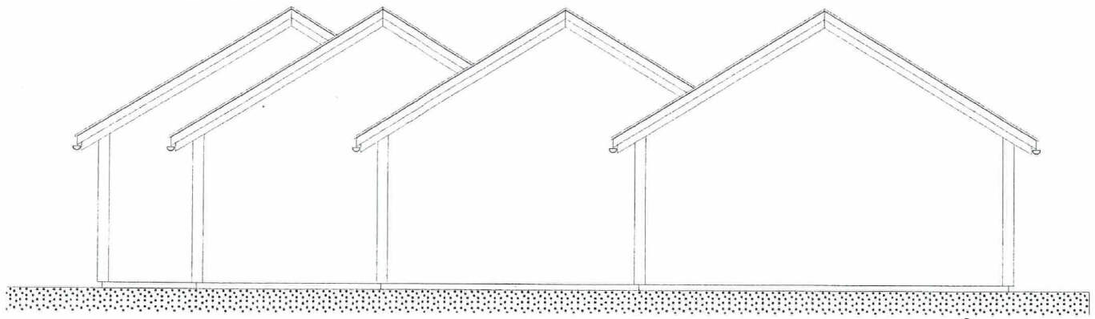
tegn.nr. A101 rev.



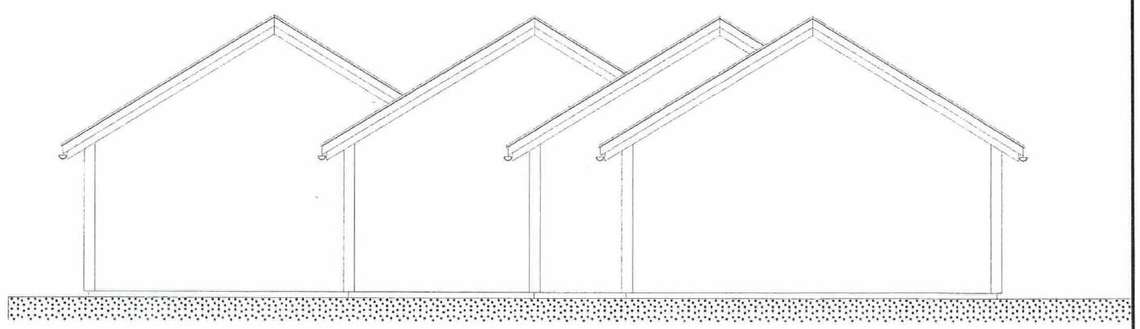
FASADE MOT SYD



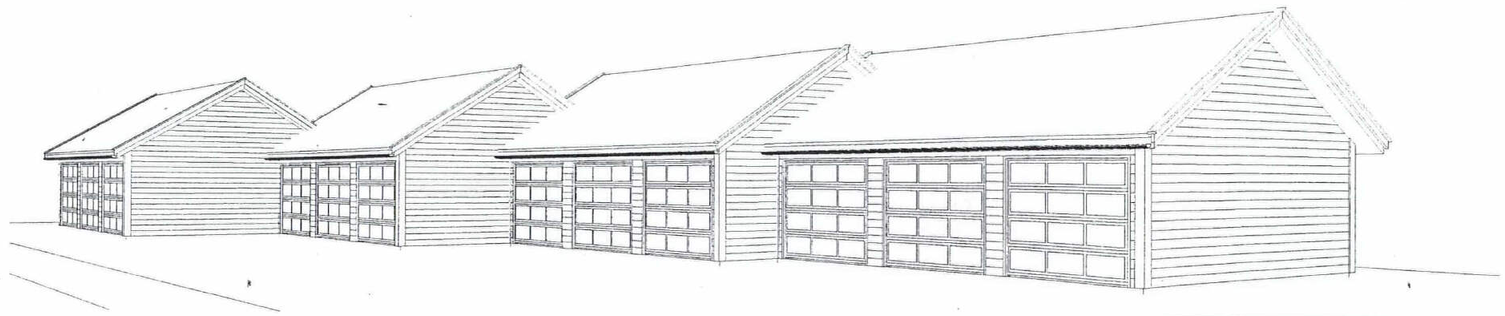
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

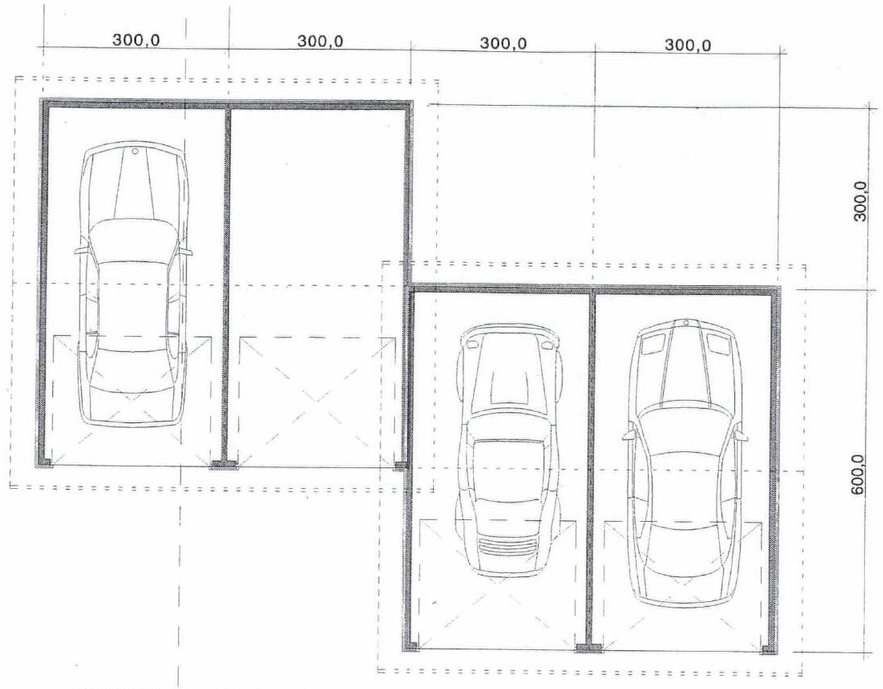


FASADE MOT VEST



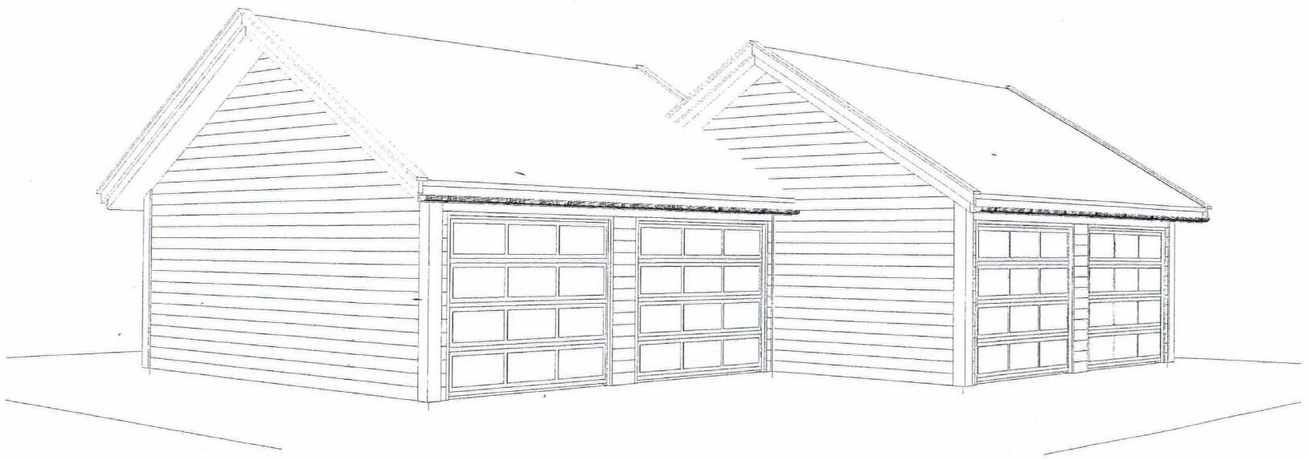
PERSPEKTIV FRA NORD VEST.

nr.	dato	korreksjon	oppdragets navn / oppdragsgiver	
			KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.	**Enerhaugen Arkitektkontor AS**
			Søknad om rammetillatelse GARASJEANLEGG 1.	NPA Sørligt. 8 0755 OSLO Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22
			FASADER OG PERSPEKTIV	sign. HWA / kontr. / mål 1:100 / dato 20.03.00
			BJØRN ERIK GIHLEMOEN	oppdragsnr. 95064 / tegn.nr. rev. A102

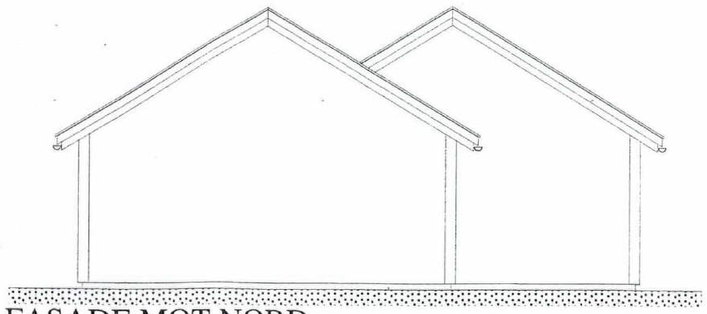


GARASJEANLEGG 2, 4 garasjer.
Bebygd areal BYA = 72 m2

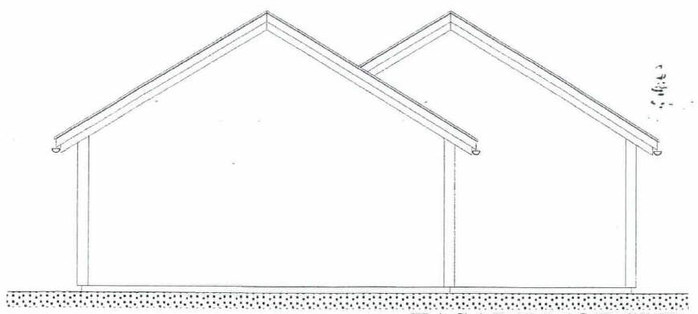
PLAN .



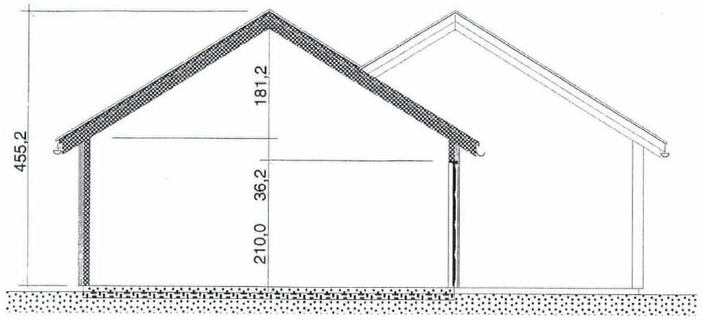
PERSPEKTIV FRA NORD VEST.



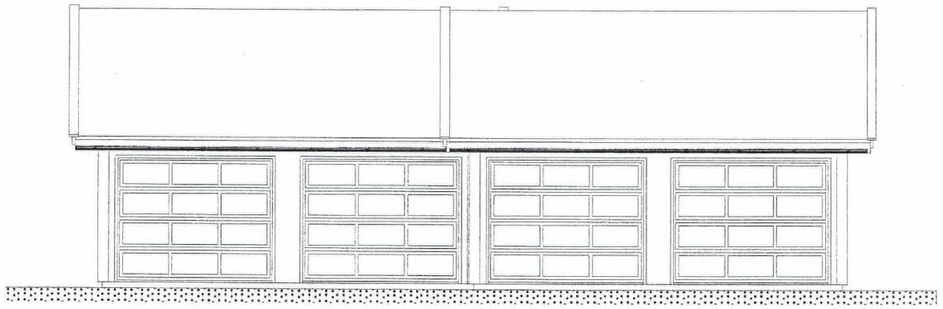
FASADE MOT NORD



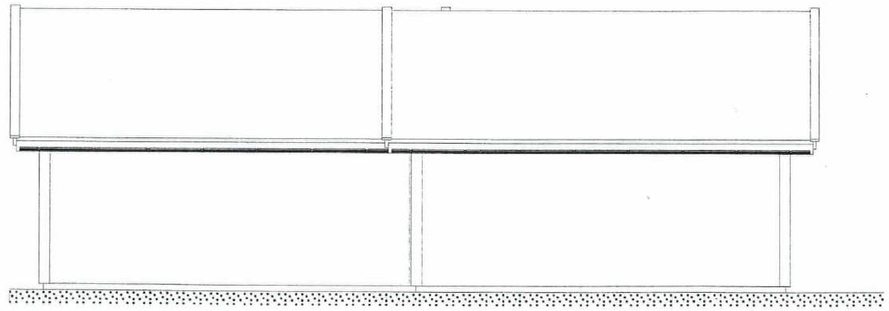
FASADE MOT SYD



SNITT 1.



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

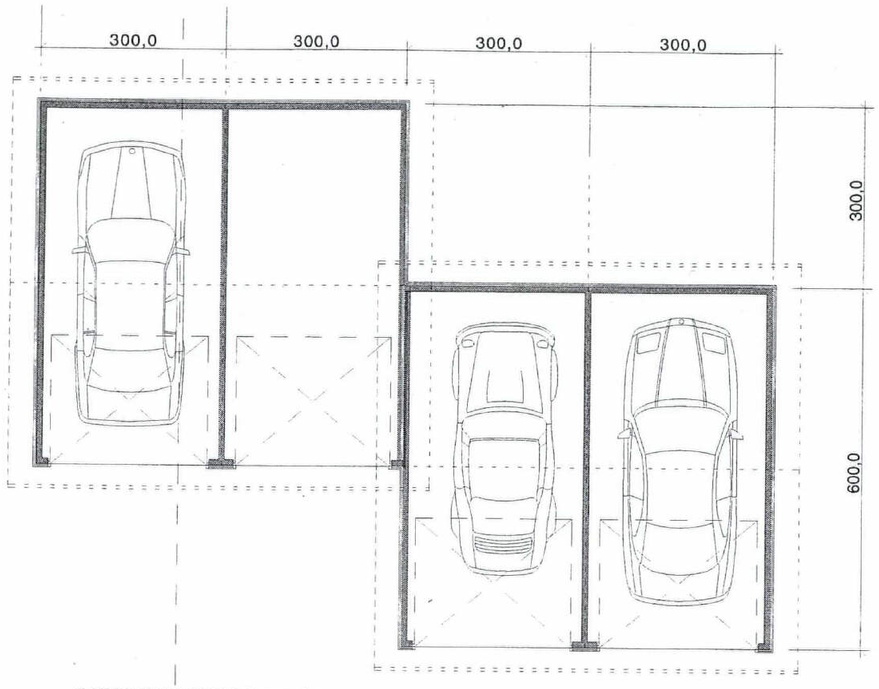
nr.	dato	korreksjon

oppdragets navn
KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.
Søknad om rammetillatelse
GARASJEANLEGG 2.
PLAN SNITT og FASADER
oppdragsgiver
BJØRN ERIK GIHLEMOEN

Enerhaugen Arkitektkontor AS
NPA
Sørligt. 8 0755 OSLO
Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22

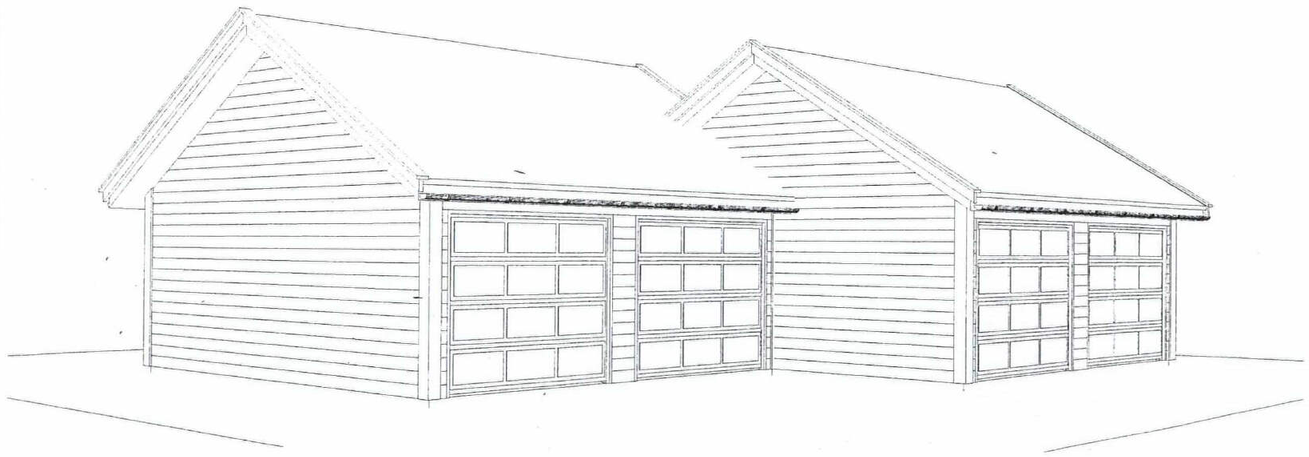
sign.	kontr.	mål	dato
HWA		1:100	20.03.00

oppdragsnr. 95064
tegn.nr. A101 rev.

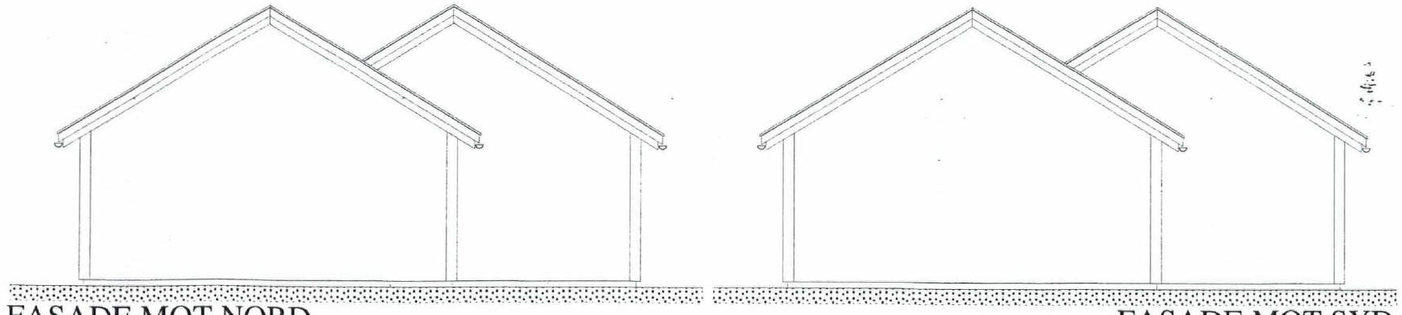


GARASJEANLEGG 2, 4 garasjer.
Bebygd areal BYA = 72 m2

PLAN .

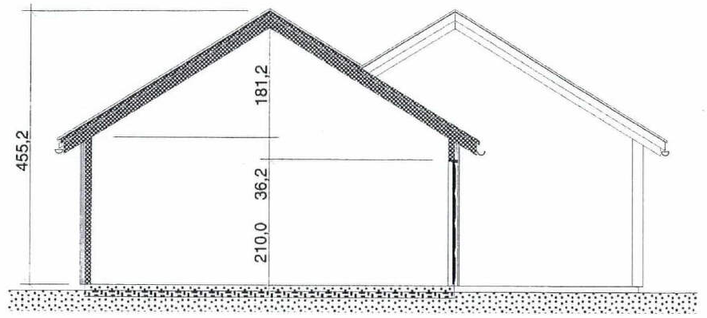


PERSPEKTIV FRA NORD VEST.

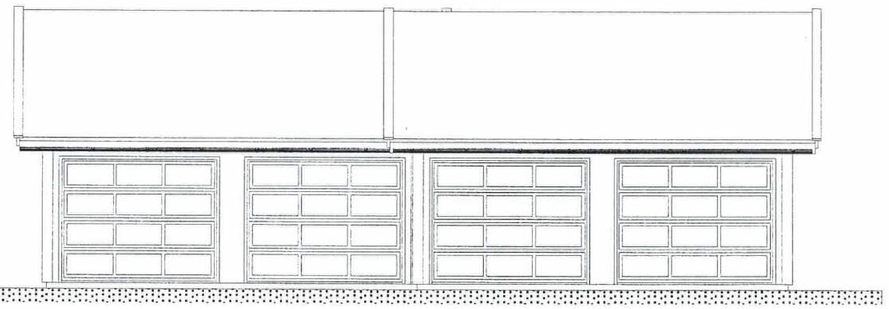


FASADE MOT NORD

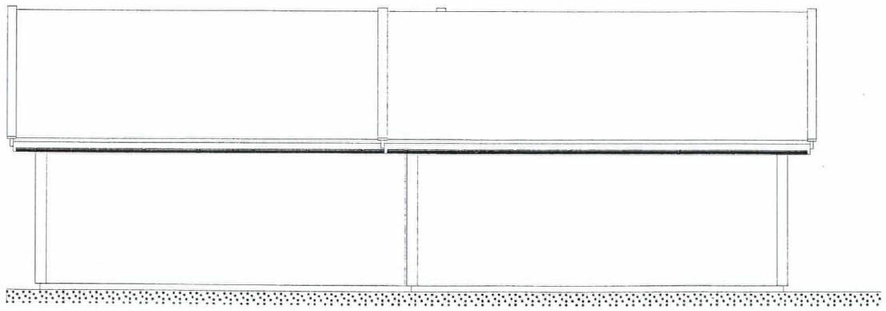
FASADE MOT SYD



SNITT 1.



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

nr.	dato	korreksjon					
			oppdragets navn **KNAPSTAD SAG-OMRÅDE B.**	Enerhaugen Arkitektkontor AS			
			Søknad om rammetillatelse GARASJEANLEGG 2.	NPA Sørligt. 8 0755 OSLO Tlf. 22 68 38 02 Fax. 22 68 01 22			
			PLAN SNITT og FASADER	sign. HWA	kontr.	mål 1:100	dato 20.03.00
			oppdragsgiver BJØRN ERIK GIHLEMOEN	oppdragsnr. 95064			tegn.nr. A101 rev.

Vedlegg nr. 10

160EKS.SP

125SP

110SP/40PE

110SP/32PE/110SP/32PE

32PE/110SP/32PE/110SP

32PE/110SP/32PE/110SP

32PE/110SP/32PE/110SP

50PE

110SP/32PE

110SP/32PE

x 180400
y 17700

EKS.VANNL.6"

63PE

63PE

125SP/63PE

GRENSE

125SP/50PE

110SP/32PE

110SP/32PE

110SP/32PE

110SP/32PE

x 180300
y 17700

Parkering byggetrinn 1

Eksisterende hekk

Eksisterende hekk

Parallell med 7,8,9,10

Parallell med 7,8,9,10

PARALLELL MED VEI

Type D spell. 1

Type C spell. 2

Type C spell. 3

Type C spell. 4

Type C spell. 5

Type D spell. 6

Type A spell. 7

Type A spell. 8

Type A spell. 9

Type A spell. 10

Type B spell. 11

Type B spell. 12

Type A spell. 13

Type D spell. 14

Type A spell. 15

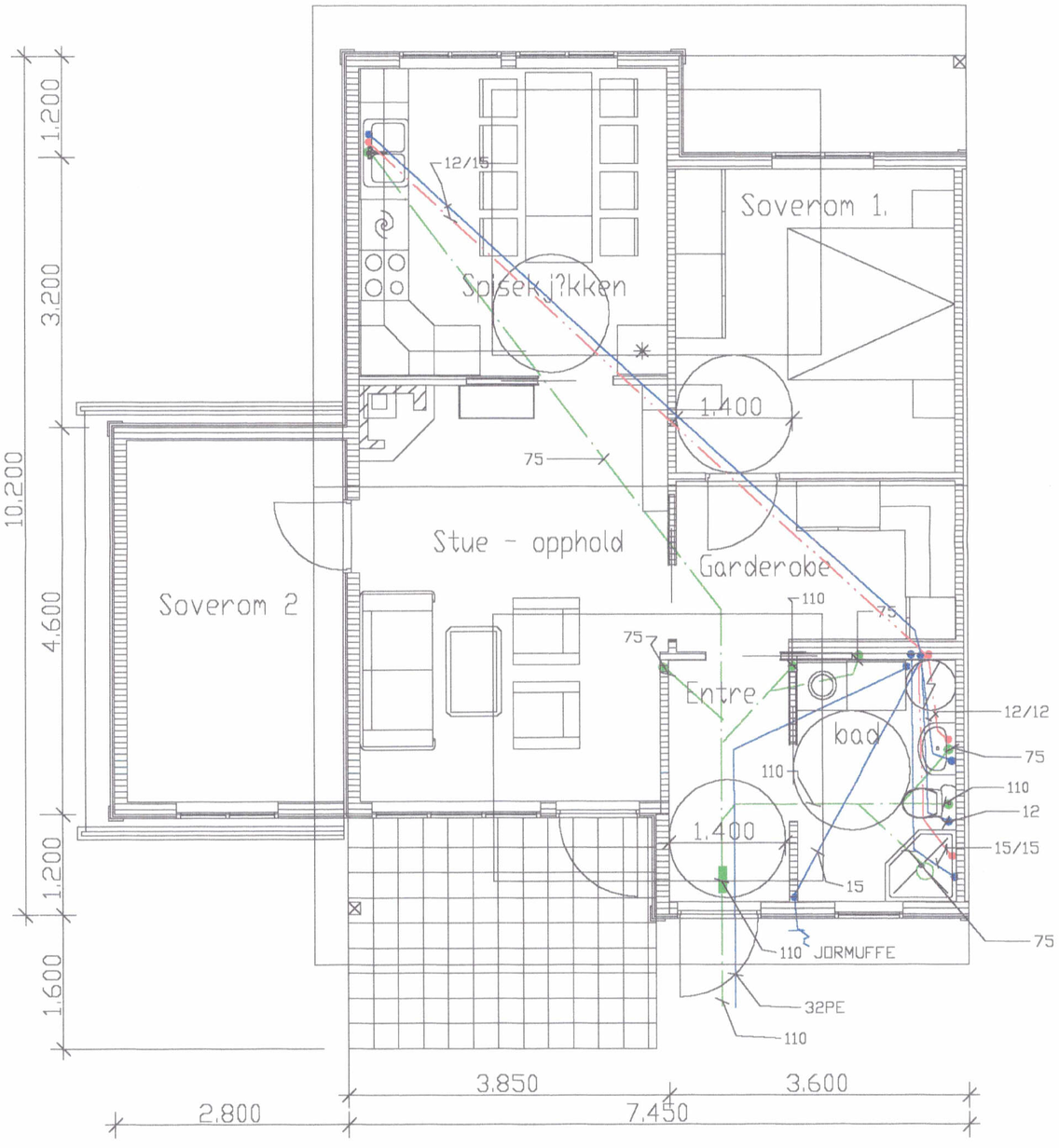
Type A spell. 16

G

Dato 25-1-00	Konstr./Tegnet S.U	Tracet	Målestokk 1:500	VVS COMFORT A/S
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		
SAGTØNTA 36/5			Erstatning for:	Erstatt av:
			UTVENDIG	
Henvisning:	Beregning:			

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

Vedlegg nr. 12



HUSTYPE D.
Bebygd areal BYA = 88,9 m2
Bruksareal 1. etg. BRA = kapasitetsgivende bruksareal BRA-K: 75,3 m2 (=BA)
Sum BRA Hus D = 131,7m2
Sum BA Hus D= 92,2 m2

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
25-1-00	S.U		1:50
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

SAGTONTA 36/5

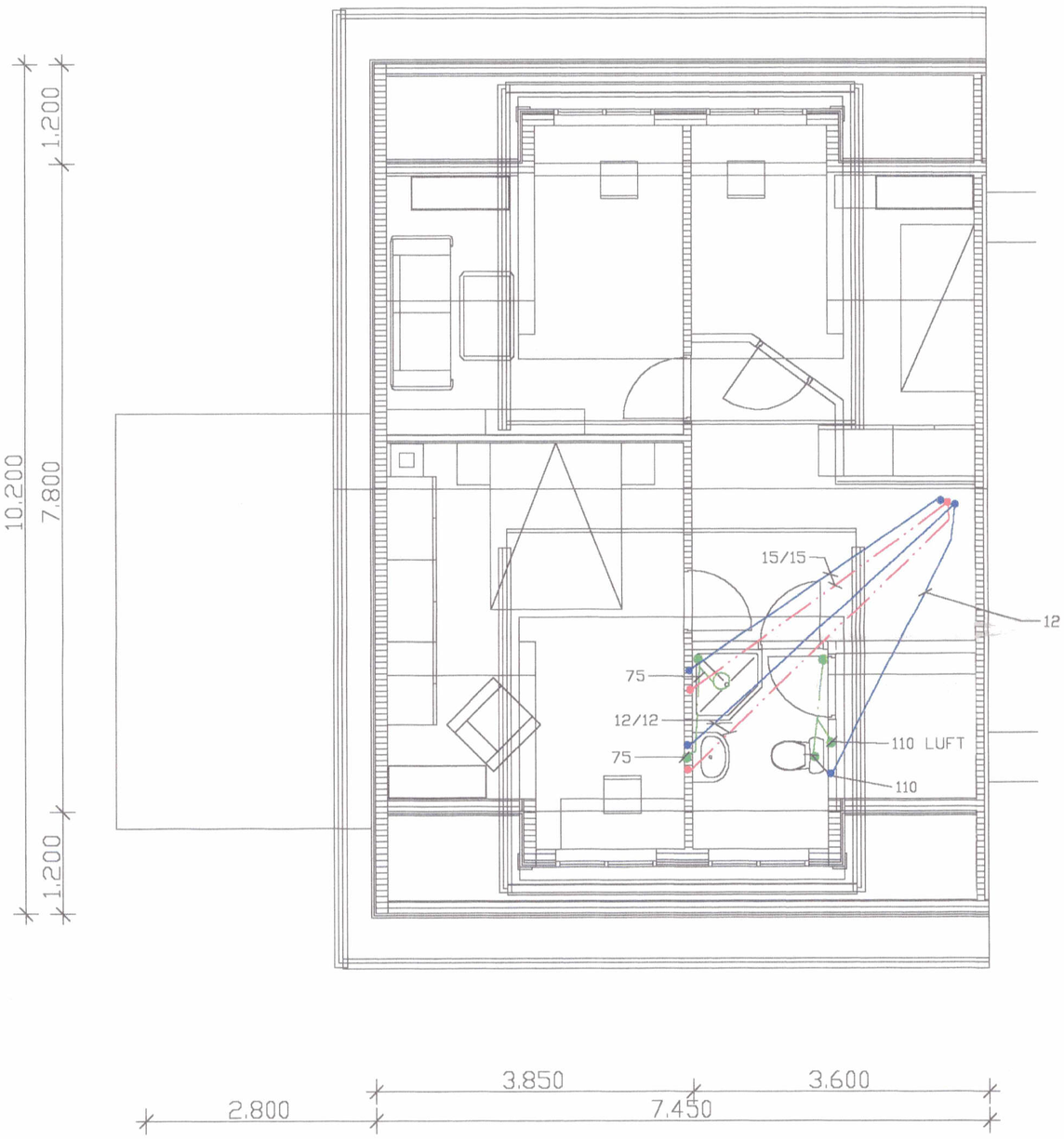
Erstatning for: | Erstatt av:

HUS D1

Henvisning: | Beregning:

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

Vedlegg nr. 13



HUSTYPE D
BRA 2.etg = 56,4 m2
BA 2.etg.=56,4x0,3=16,9m2

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
25-1-00	S.U		1:50
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

SAGTOMTA 36/5

Erstatning for: | Erstatt av:

HUA D2

Henvisning: | Beregning:

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

Vedlegg nr. 18



HUSTYPE B
BRA 2.etg = 56,4 m2
BA 2.etg.=56,4x0,3=16,9m2

Dato 25-1-00	Konstr./Tegnet S.U	Tracet	Målestokk 1:50
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

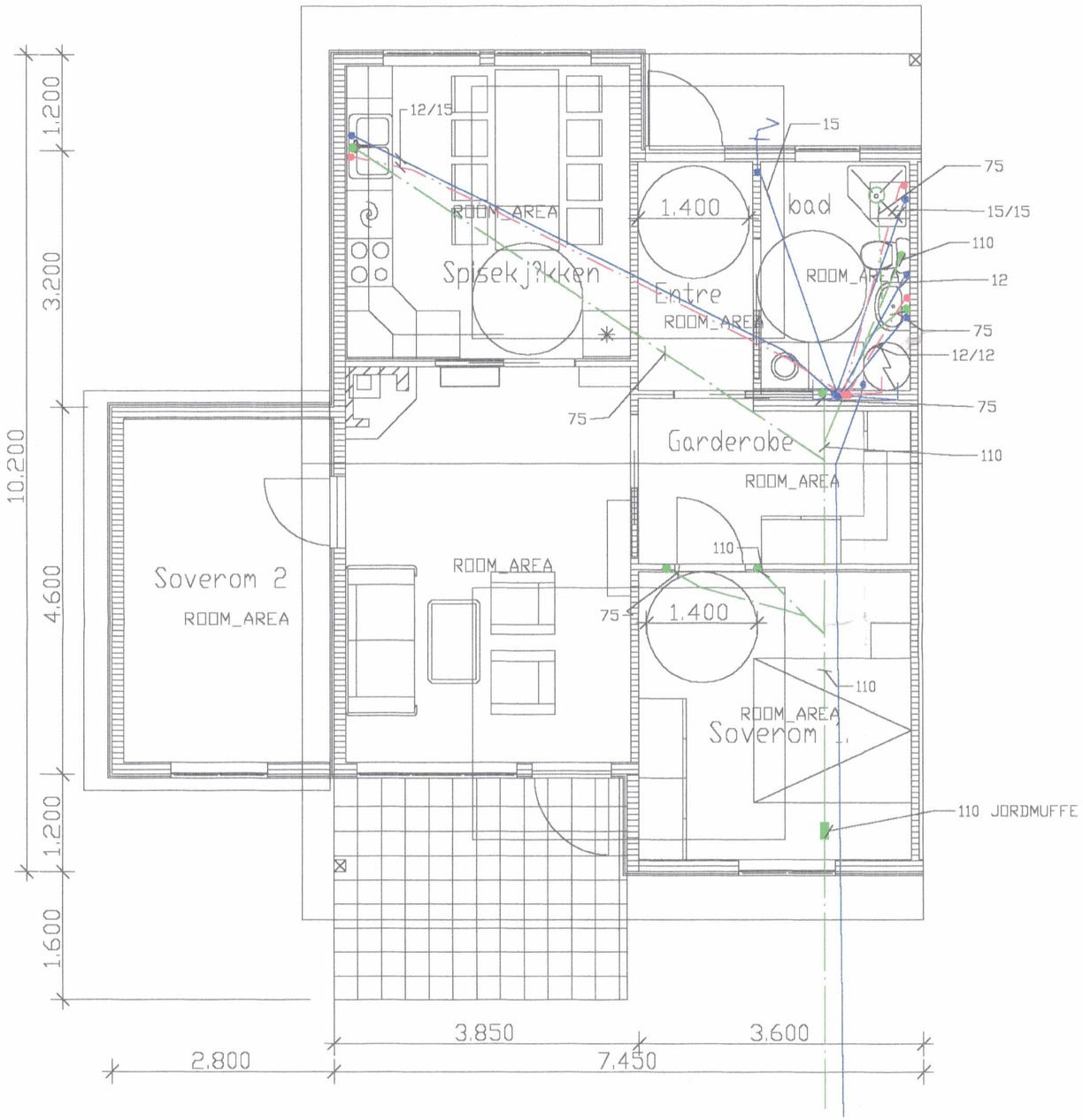
SAGTONTA 36/5

Erstatning for: | Erstatt av: HUSB2

Henvisning: | Beregning:

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

Vedlegg nr. 12



HUSTYPE B.
Bebygd areal BYA = 88,9 m2
Bruksareal 1. etg. BRA = kapasitetsgivende
bruksareal BRA-K: 74,1 m2 (=BA)
Sum BRA Hus B = 130,5 m2
Sum BA Hus B= 91 m2

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
25-1-00	S.U		1:50
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

SAGTØNTA 36/5

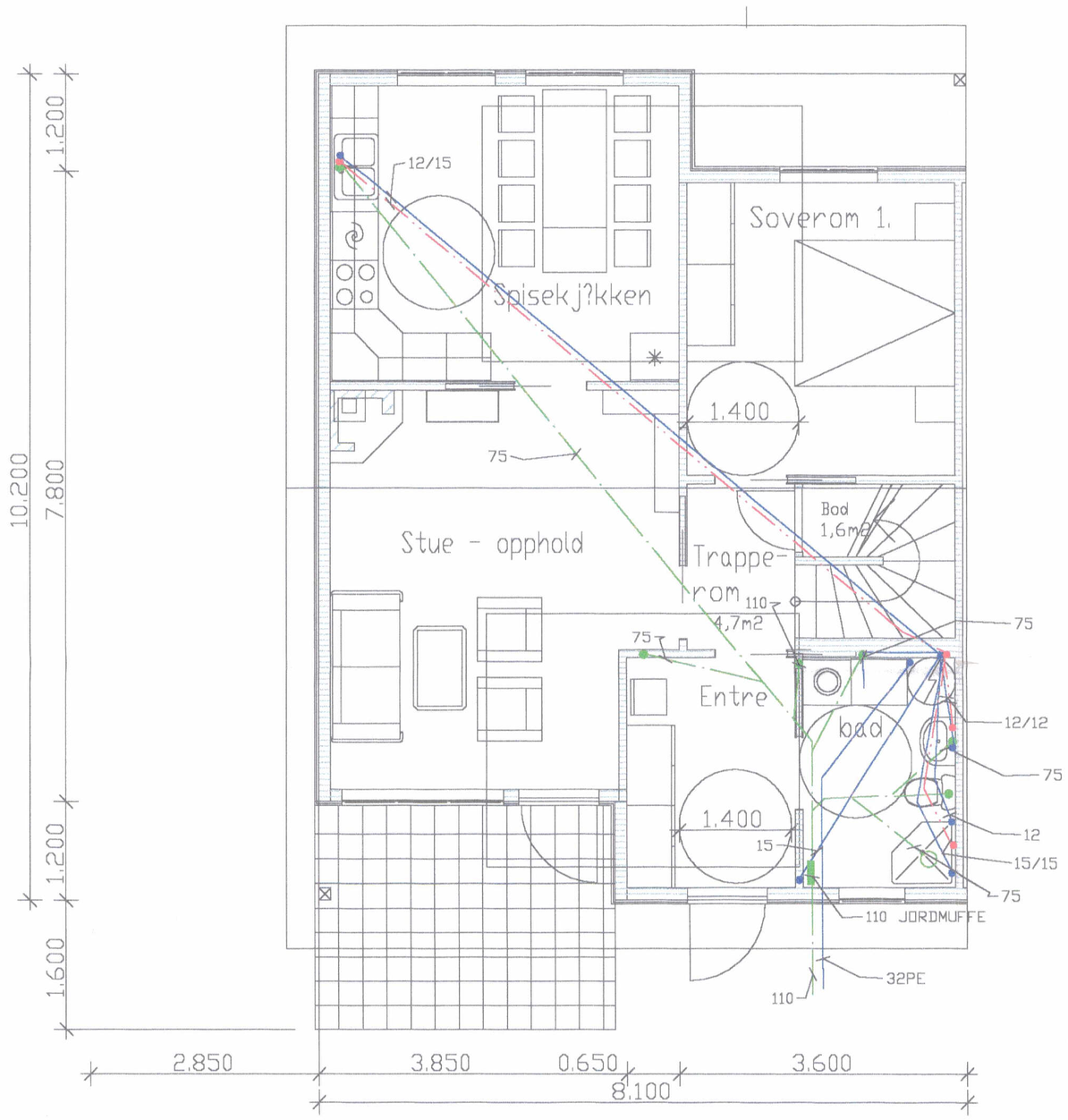
Erstatning for: | Erstatt av:

HUS B

Henvisning: | Beregning:

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

Vedlegg m.16



HUSTYPE C speil.
Bebygd areal BYA = 82,6 m2
Bruksareal 1. etg. BRA = kapasitetsgivende
bruksareal BRA-K: 69,9 m2 (=BA)
Sum BRA Hus C = 131m2
Sum BA Hus C= 88,4 m2

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
25-1-00	S.U		1:50
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

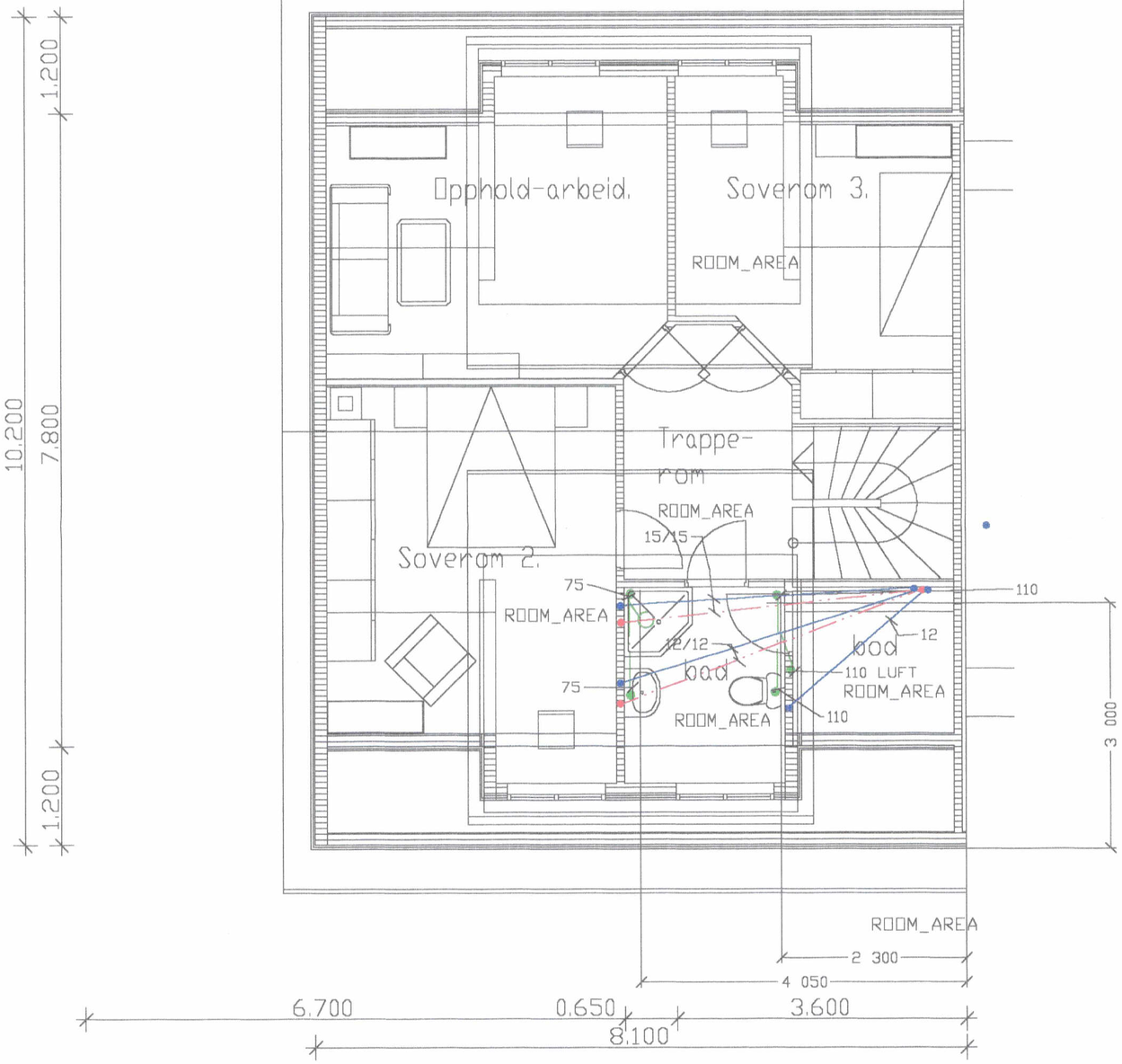
SAGTONTA 36/5

Erstatning for:	Erstatt av:
	HUS C1

Henvisning: | Beregning:

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

Vedlegg nr. 15



HUSTYPE C
BRA 2.etg = 61,1 m2
BA 2.etg.=61,1x0,3=18,5m2

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
25-1-00	S.U		1:50
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

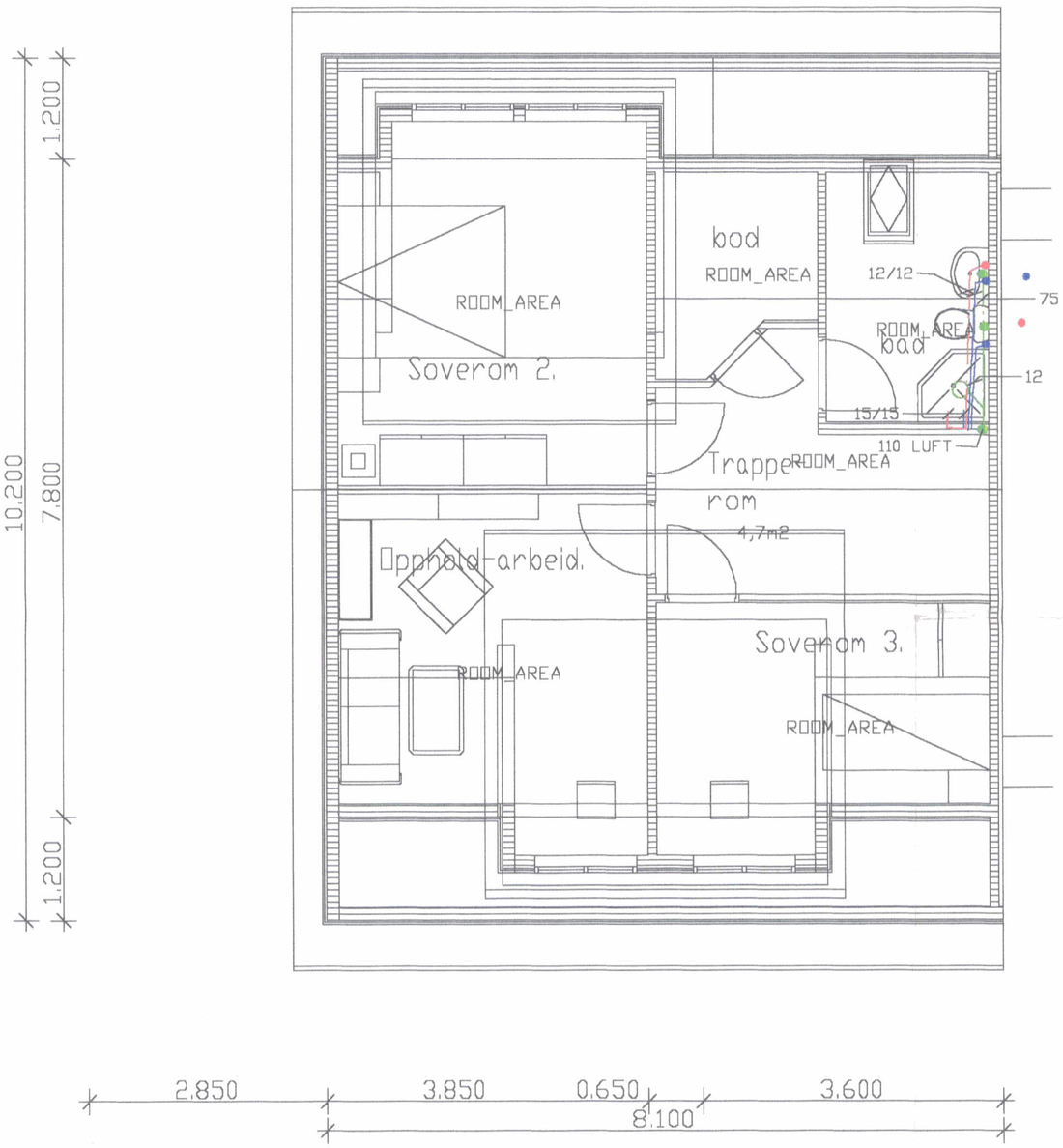
SAGTOMTA 36/5

Erstatning for:	Erstatt av:
	HUS C2

Henvisning: | Beregning:

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

Vedlegg nr. 22

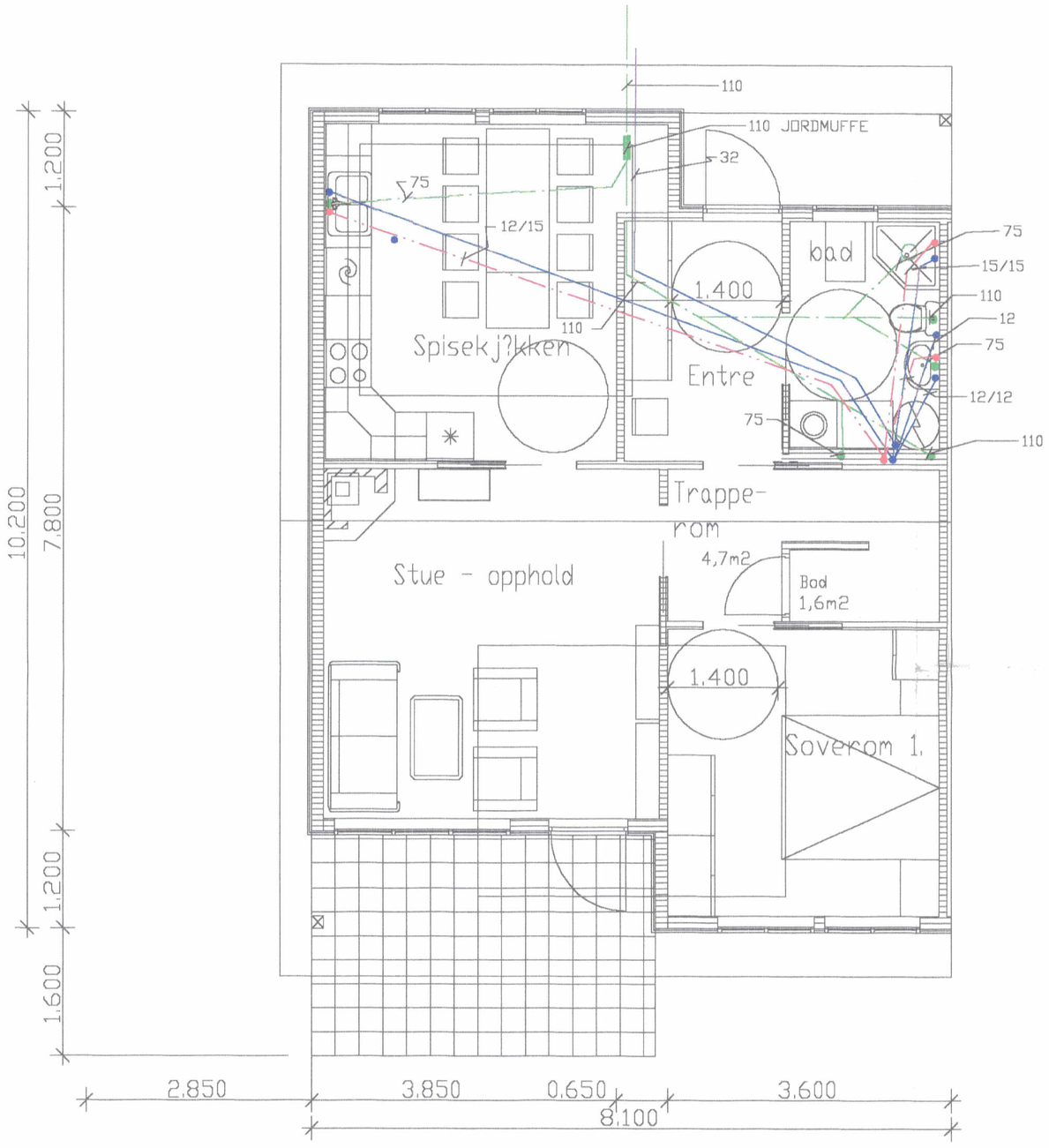


HUSTYPE A
BRA 2.etg = 60,7 m2
BA 2.etg.=60,7x0,3=18,2m2

Dato 25-1-00	Konstr./Tegnet S.U	Tracet	Målestokk 1:50
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	
SAGTONTA 36/5		Erstatning for:	Erstatt av:
			A2
Henvisning:	Beregning:		

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

Vedlegg nr. 21



HUSTYPE A speil.
Bebygd areal BYA = 82,6 m2
Bruksareal 1. etg. BRA = kapasitetsgivende
bruksareal BRA-K: 67,9 m2 (=BA)
Sum BRA Hus A = 128,6m2
Sum BA Hus A= 86,1 m2

Dato 25-1-00	Konstr./Tegnet S.U	Trocet	Målestokk 1:50	
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		
SAGTONTA 36/5			Erstatning for:	Erstatt av:
				A1
Henvisning:	Beregning:			

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.