



Velkommen til

Tenorveien 2A, 1859 Slitu

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tenorveien 2A,
1859 Slitu

Velkommen til en trivelig leilighet i 2. etasje med en praktisk planløsning og lave bokostnader!

Leiligheten byr på entré, gang, lys og luftig stue med åpen forbindelse til kjøkkenet, to gode soverom, bad og separat toalettrom. Kjøkkeninnredningen fra 2015 har moderne, hvite høyglansfronter og integrerte hvitevarer, mens badet fra samme år har flislagte overflater og elektriske varmekabler. Her får du en funksjonell bolig med gode løsninger og alt du trenger i hverdagen. Kjellerbod gir ekstra lagringsplass, og det følger med garasjeplass i felles rekkegarasje.
Beliggenheten på Slitu gir kort vei til Morenen kjøpesenter, dagligvarebutikker, skole, barnehage og kollektivtransport. I tillegg finnes fine tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Ses på visning!



Bente Børud
Eiendomsmegler
Tlf: 993 89 932
E-post: bente.b@eiendomsmegler1oa.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 000 000
Omkostninger	kr	55 850
Total pris inkl. omkostninger	kr	2 055 8850
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 004

BRA Total/BRA-i	90/87 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1956
Etasje	2
Energikarakter	E



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Tenorveien 2A, 1859 SLITU

Registerbetegnelse
Gnr. 112, bnr. 26, snr. 3, ideell andel 1/1
i Sameiet Tenorveien 2 med orgnr.: 994819712 i Indre Østfold kommune.

Etasje
2

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Tenorveien 2 A på Slitu i Indre Østfold kommune, mellom Askim og Mysen. Det er kort avstand til Morenen kjøpesenter, som tilbyr dagligvarebutikker og et variert utvalg av handels- og servicetilbud. I nærområdet finnes både barnehage og Tenor barneskole. Slitu jernbanestasjon ligger ca. 1,5 km fra eiendommen og gir gode forbindelser til nærliggende tettsteder. Området byr også på gode tur- og rekreasjonsmuligheter, samt aktivitetsområder og fotballbaner ved skolen.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Leilighet

Areal
BRA - i: 87 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 90 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje
BRA-i: 87 m² Entré, gang, bad, toalettrom, stue, kjøkken, 2 soverom
BRA-e: 3 m² Kjellerbod

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Parkering
Parkering i egen garasje. Felles parkeringsplass

Standard
Kjøkkeninnredningen er fra 2015 og har en parallell løsning med åpen forbindelse mot stuen. Innredningen består av over-, under- og høyskap med hvite, slette høyglansfronter og metallhåndtak. Benkeplatene er mørke og utført i laminat, med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Veggene over benkeplatene er malte, og det er montert belysning under overskapene.
Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt platetopp, integrert stekeovn og oppvaskmaskin samt integrert kjøleskap med frysedel. Over platetoppen er det montert en ventilator integrert i overskapet, med kullfilter.

Badet er fra 2015 og har flislagte gulv og vegger, med elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen er utført med malte plater og har innfelte downlights. Innredningen består av en vegghengt servantseksjon med to skuffer, heldekkende servant, ettgreps blandebatteri og speil med overliggende lysarmatur. Badet har videre en nedsenket dusjnisje med veggmontert blandebatteri og dusjforheng. Det er også opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen skjer naturlig via en ventil i himlingen.

Rom 1: Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken
på ca 2 m, 14 mm gjennom hele rommet.
Rom 2: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

Hvitevarer
Disse leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og separat toalettrom. Kjellerbod.
Eier disponerer i tillegg en garasjeplass i felles rekkegarasje.

De rommene som er opplistet ovenfor er angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport og er

etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet som er opplyst i tilstandsrapport kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m.»

Byggeår
1956

Bebyggelse
Leiligheten ligger i 2. etasje i et boligbygg med flere boenheter fra 1956. Samlet bruksareal er 90 m², hvorav BRA-i utgjør 87 m² og BRA-e 3 m².

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS
christian@amundsentaksering.no
957 25 844

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 06.10.2026

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Leiligheten har 2-lags isolerglassvinduer med trekarm fra 1985.

Vinduenes utvendige overflater, innsettingsdetaljer og åpne-/lukkefunksjon er kontrollert ved visuell besiktigelse og stikkprøvevis funksjonsprøving.

Ytterdører: Entrédøren er brann- og lydklassifisert. Merkingen i dørkarmen viser brannmotstand B30 og lydreduksjon på 35 dB.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Bygget har et betongdekke i etasjeskille.

Rom 1: Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 14 mm gjennom hele rommet.
Rom 2: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

TG2
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv.
Konsekvens/tiltak: Vesentlige sprekker kan indikere bevegelser eller setninger i konstruksjonen, med risiko for videre skadeutvikling. Det anbefales å undersøke årsaken, samt følge med på eventuell videre utvikling.

Innvendige dører

Dørene har alders- og bruksslitasje samt behov for vedlikehold av overflater.
Konsekvens/tiltak: Utbedring av dører med slitasje vurderes som en bruksmessig og estetisk vurdering for ny eier.

2.etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2.etasje - Bad - Overflater, vegger og himling
Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.

2.etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Benkeskapet har begynt å svelle i nedre del, noe som tyder på fuktskader. Dette kan medføre behov for utbedring eller utskifting av skapet på sikt.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring bør utføres for å hindre ytterligere svelling og skade på benkeskapet. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til redusert levetid på innredningen og økt risiko for fuktskader.

2.etasje - Bad - Ventilasjon
Det etablerte avtrekkssystemet ble kontrollert ved bruk av røykampull, uten at det ble registrert et fungerende avtrekk.
Konsekvens/tiltak: Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader. Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.

2.etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Overflatene har normal bruksslitasje med mindre hakk og merker, samt stedvis svelling i nedre del av dører. Dette vurderes å være av begrenset omfang, og avviket skyldes alder og bruk.

Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk vannstopper med fuktføler. Kravet om komfyrvakt og automatisk vannstopper med fuktføler ble innført i 2010 (TEK10). Kravet gjelder for nye installasjoner, og skal også oppfylles ved senere endringer eller utskiftinger av vann- eller faste elektriske installasjoner, så langt tiltaket berører de aktuelle delene av anlegget.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre eventuelle skader på overflater og dører etter behov for å hindre videre slitasje og opprettholde funksjon og estetikk.

Det bør monteres komfyrvakt og automatisk vannstopper med fuktføler for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for brann og vannskader. Manglende slike sikkerhetstiltak øker risikoen for alvorlige skader ved uhell eller lekkasjer.

2.etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og

opphopning av fett i rommet. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

2.etasje - Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
Konsekvens/tiltak: Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima. Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

Innvendige vannledninger
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det mangler tettemuffe rundt varerør/rørgjennomføring under oppvaskkum på kjøkkenet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid, noe som medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og forskriftsmessighet.
Konsekvens/tiltak: Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. Det bør etableres tettemuffe rundt varerør/rørgjennomføring under oppvaskkum for å hindre lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Det bør også fremskaffes dokumentasjon på utført arbeid. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og forskriftsmessighet, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.

TG3
Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Det er påvist fukt- og råteskader i karm og vinduer. Flere av vinduene er vanskelige å åpne og lukke. Isolerglassrutene er 41 år gamle, noe som medfører usikkerhet rundt vinduenes fremtidige funksjon.
Konsekvens/tiltak: Vinduer med fukt- og råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Vanskeligheter med åpning og lukking bør utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet.
Alder på isolerglassrutene medfører økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og behov for utskifting på sikt.

Overflater - gulv
Gulvene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker.

I flere av gulvflisene registreres bomlyd og sprekker mellom fugene, noe som tyder på manglende vedheft mellom flisene og underlaget. Fliser med sprekker i fugene og bomlyd er løse.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring eller utskifting av gulvfliser med bomlyd og sprekker, da manglende vedheft kan føre til at flisene løsner eller sprekker ytterligere over tid. Slitasje, hakk og merker i gulvene reduserer både estetisk kvalitet og levetid, og det må påregnes behov for overflatebehandling eller utskifting på sikt.
Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.

2.etasje - Bad - Overflater gulv
Det er påvist symptomer på sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen. Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk i forhold til referansenivået på befaringstidspunktet.

Det er registrert flere fliser med bom (hulrom under), i kombinasjon med riss samt sprekker i fugene.

Det er også observert misfarging og kalk i fugene, noe som kan indikere fuktproblematikk.
Konsekvens/tiltak: Fallforhold bør utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannansamling og fuktskader.

Fliser med bom, riss og sprekker i fugene bør utbedres for å hindre ytterligere skadeutvikling og redusere risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjon.

Misfarging og kalk i fugene kan indikere fuktproblematikk, og det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Manglende utbedring kan føre til forverring av skader og økt risiko for kostbare reparasjoner.

2.etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Det var ikke mulig å observere membran i sluket, og tettesjiktets type og utførelse er derfor ukjent.
Alder på sluket er ikke kjent.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller gitt opplysninger knyttet til utførelsen.
Konsekvens/tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, samt alder og utførelse av sluk.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent utførelse er økt risiko for at membran og sluk ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet omfatter kun ytterligere undersøkelser.

TGIU
Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
Oppvarming består av varmekabler i entré og på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende. Sentralvarme via radiatorer er ikke i drift.

Helse, miljø og sikkerhet
Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre. Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Dersom boligen er del av sameie, borettslag eller aksjelag, vil eventuelle bygningsmessige radontiltak mot grunn normalt være et forhold som berører felles bygningsmasse og felles ansvarsområde, såfremt ikke annet fremkommer av vedtekter eller intern ansvarsfordeling. Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen.

Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt usikkerhet om innemiljøet, og det kan ikke utelukkes at det foreligger helseskadelig radoneksponering. Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre

fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
Følgende er hentet fra vedlagte egenerklæringsskjema:
5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller
vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
? Ja
Dårlig tetting. Noe kondens
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets
fellesarealer eller i andres enheter?
? Ja
Sølvkre
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
? Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
? Ja
En gipsplate ødelagt i garasjen.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

Eier
Eier
Jan Arne Tawatao Høitorp

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 2048.2 m²

Beskrivelse av tomten
Felles, eiet tomt på 2 048 kvm. Tomta er opparbeidet med noe plenarealer, hageanlegg og prydbusker. Parkering på felles, gruset tomt på innsiden av blokka.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 2 200 000,-
Omkostninger	Kr 55 850,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 2 255 850,-

Kjøpsomkostninger
Dokumentavgift til staten, 2.5%: Kr 55 850.

Tinglysning av hjemmelsdokument: Kr 545.
Tinglysning av pantedokument: Kr 545.
Attestgebyr: Kr 260.

Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning: Kr 58 850.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Boligkjøperforsikring kr 13 500 (valgfritt tillegg).

Andel felleskostnader
Kr 4 004,- per måned i følge opplysninger innhentet fra forretningsfører.

Felleskostnader inkluderer
Felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, snømåking, og regnskap.
Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Lånebetingelser fellesgjeld:
Ingen fellesgjeld i henhold til mottatt informasjon fra sameiet.

Sikringsordning fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknyttet sikringsfond: Sameiet ved dets sameiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige sameierne. Dersom en sameier ikke betaler sin andel har sameiet 1. prioritets pant i seksjonen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan sameiet kreve tvangssalg av seksjonen.

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnadene

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 597 855 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 2 391 418 for år 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven og denne risikoen bærer kjøper.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil

kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning og er ikke kontrollert av megler.

Polisenummer
SP 1147907

Forsikringsselskap
If

Eiendommen

Eierform
Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ifølge kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven, men jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesaken ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Ulovlige oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Boligen avviker fra opprinnelige bygningstegninger, som er vedlagt i salgsoppgaven. Ihht byggetegninger er det er etablert et soverom i del av stue. Dette er omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendige godkjennelser er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. a. krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene henvises det til kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen er i reguleringsplan. E18 HP.05 G/S-VEG SLITU -SEKKELSTEN -id 012520030004 vedtatt 19.06.2003 og Øyerud - Tenor skole - id 012519970002 vedtatt 24.04.1997 regulert til Kjørevei og forretning. I tillegg er eiendommen i kommunedelplan. for Slitu - Momarken - id 01252008001 vedtatt 19.06.2014 Regulert til næringsvirksomhet, Nåværende. I kommuneplanens arealdel PlanID 301420210 for perioden 2024 - 2035 er eiendommen regulert til Næringsvirksomhet, Nåværende. Kopi av situasjonskart, eiendomsrapport, reguleringsplaner m/ bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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.

Kvikkleire - Aktsomhet
Ifølge kart fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) viser kartet at boligen ligger i et aktsomhetsområder for kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. Det må nevnes at det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men dette nevnes på grunnlag av det som er nevnt i NVE sitt kartverk. Kartet fra NVE er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Faresonekartet viser ingen faresoner i nærheten av eiendommen. Det er ikke kjent om Indre Østfold kommune har kartlagt noe om risiko for kvikkleireskred i dette området.

Støysone
Støykartlegging veg etter T-1442 utført av statens vegvesen viser at deler av eiendommen ligger i rød sone med støynivå 65 db og høyere.

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

3118/112/26/3:
18.04.1959 - Dokumentnr: 700 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:3118 Gnr:112 Bnr:26 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.2009 - Dokumentnr: 244486 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:112 Bnr:35
Overført fra: Knr:3118 Gnr:112 Bnr:26 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2012 - Dokumentnr: 467732 - Resek/deling av seksjon
Oppdeling av:
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 764/1000
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 62/1000

01.01.2020 - Dokumentnr: 1612457 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0125 Gnr:12 Bnr:26 Snr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 857963 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3014 Gnr:112 Bnr:26 Snr:3

Legalpant
Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).
Kommunen har legalpant jf. Lov om panterett § 6-1.

Sameie
Sameiet Tenorveien 2

Om sameiet
Eier plikter å sette seg inn i sameiets husordensregler.
Det må påregnes trappevask av eier.
Det er dugnadsplikt i sameiet.
Fremleie er tillatt.

Organisasjonsnummer
994819712

Forretningsfører
USBL Follo og Østfold

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det praktiseres ikke styregodkjennelse i dette sameie.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent husordensregler. Sameiet har kun formaliserte husordensregler og ikke vedtekter, disse ligger i prospektet.

Dyrehold
Det er lov med små dyr. De skal være i leiligheten. Ikke gå løs i gangen.

Regnskap/budsjett
Forretningsfører/Styreleder opplyser at vinduer i sameiet skal skiftes, dog er det ikke spesifisert på hvilken måte eller hvilke kostnadsnivå på dette. Det bør påregnes økte felleskostnader ved mulig etablering av felleslån i prosjektet i fremtiden. Dette for å imøtekomme økte kostnader ved fyring og økt mulighet til sparing ifm. fremtidig vedlikehold.

Andre utgifter
Innboforsikring
Strøm

Energi
Oppvarming
Oppvarming består av varmekabler i entré og på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende. Sentralvarme via radiatorer er ikke i drift.

Energikarakter
E

Energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd E. Energiattesten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Utleie
Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Vilkår og bestemmelser
Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle hemmelige bud og bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.
Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgiving, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler. Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.
Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3. Det er vedtatt endringer i avhendingsloven som trådte i kraft 01.01.2022. Som følge av endringene vil det gjelde ulike regler, om kjøper er en forbrukerkjøper eller ikke, eller der hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringseiendom. Dette er redegjort for nedenfor:

Følgende gjelder ved salg til forbrukerkjøper*:
* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningssakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene. I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges "som den er" eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen. Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers "egenandel"/ "egenrisiko"), om ikke annet er sagt i loven. Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

Følgende gjelder ved salg til noen som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (ikke-forbrukerkjøper): Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper eller hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringseiendom, selges eiendommen "som den er". Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: «Endå eigedomen er selt 'som han er' eller med liknande allment atterhald, har eigedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers.» Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3 9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgiving. Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon.

I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se EiendomsMegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto to virkedager før

overtakelse fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud. Meglerforetaket forutsetter at innbetaling av egenkapitalen skjer samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger og ikke har norsk personnummer eller D-nummer, må kjøper søke om D-nummer i forbindelse med tinglysing av eiendommen. Tildeling av D-nummer er en forutsetning for at skjøtet kan tinglyses.
Vær oppmerksom på at søknadsprosessen kan medføre forsinkelser i oppgjøret, noe som kan føre til utsatt utbetaling til selger.
Ta kontakt med ansvarlig megler for mer informasjon før budgivning.

Hvitvaskingsregler

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Se Eiendomsmelger1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
forretningsfører info
Kommunal info
Servitutter
Info fra SpareBank1

Diverse

Diverse

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten heftelser. Alle panthavere har pr salgsstart samtykket i å slette sitt pant. Budaksept og salg er betinget av at det ikke blir tinglyst nye heftelser, som ikke lar seg innfri/slette. Manglende sletting av heftelser kan medføre at handelen ikke lar seg gjennomføre.
Vi bruker kunstig intelligens (AI) som støtte i enkelte beskrivelser i salgsoppgaven. Alt innhold gjennomgås og kvalitetssikres av ansvarlig megler før publisering.
Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Oppfordring til kjøper:
Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsoppgaven og selgers egenerklæring nøye.
Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeide på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager mangler etter avhendingsloven. Kjøper må som hovedregel reklamere til boligselgerforsikringen eller selger innen 2-3 måneder etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget den potensielle mangelen. Hvis det går lengre tid enn dette, vil retten til økonomisk oppgjør som regel bortfalle i sin helhet. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Gar-Bo Forsikring v/ Søderberg & Partners. Med boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger de neste fem årene. Les mer om forsikringen i vedlagte materiell. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar mellom kr 5.035,- og kr 8.295,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visningsinformasjon

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Finansiering og forsikring

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsanvarlig

Bente Børud
Eiendomsmegler
bente.b@eiendomsmegler1oa.no
Tlf: 993 89 932

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

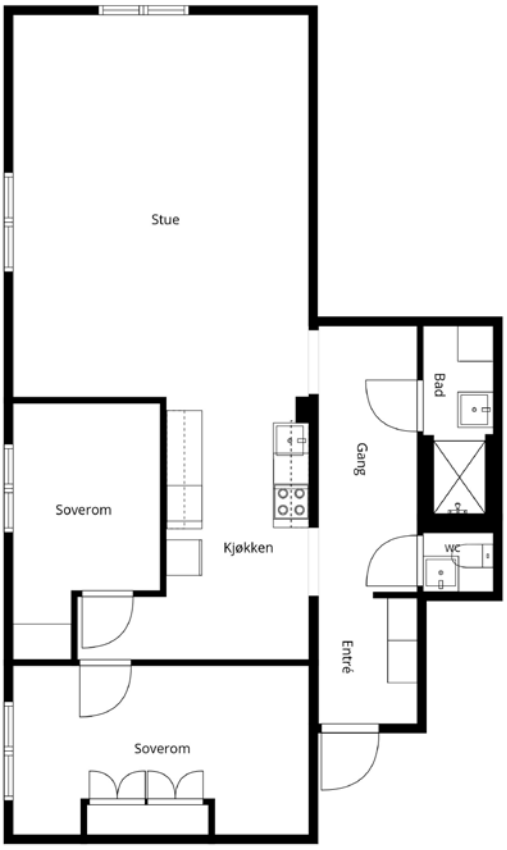
Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.



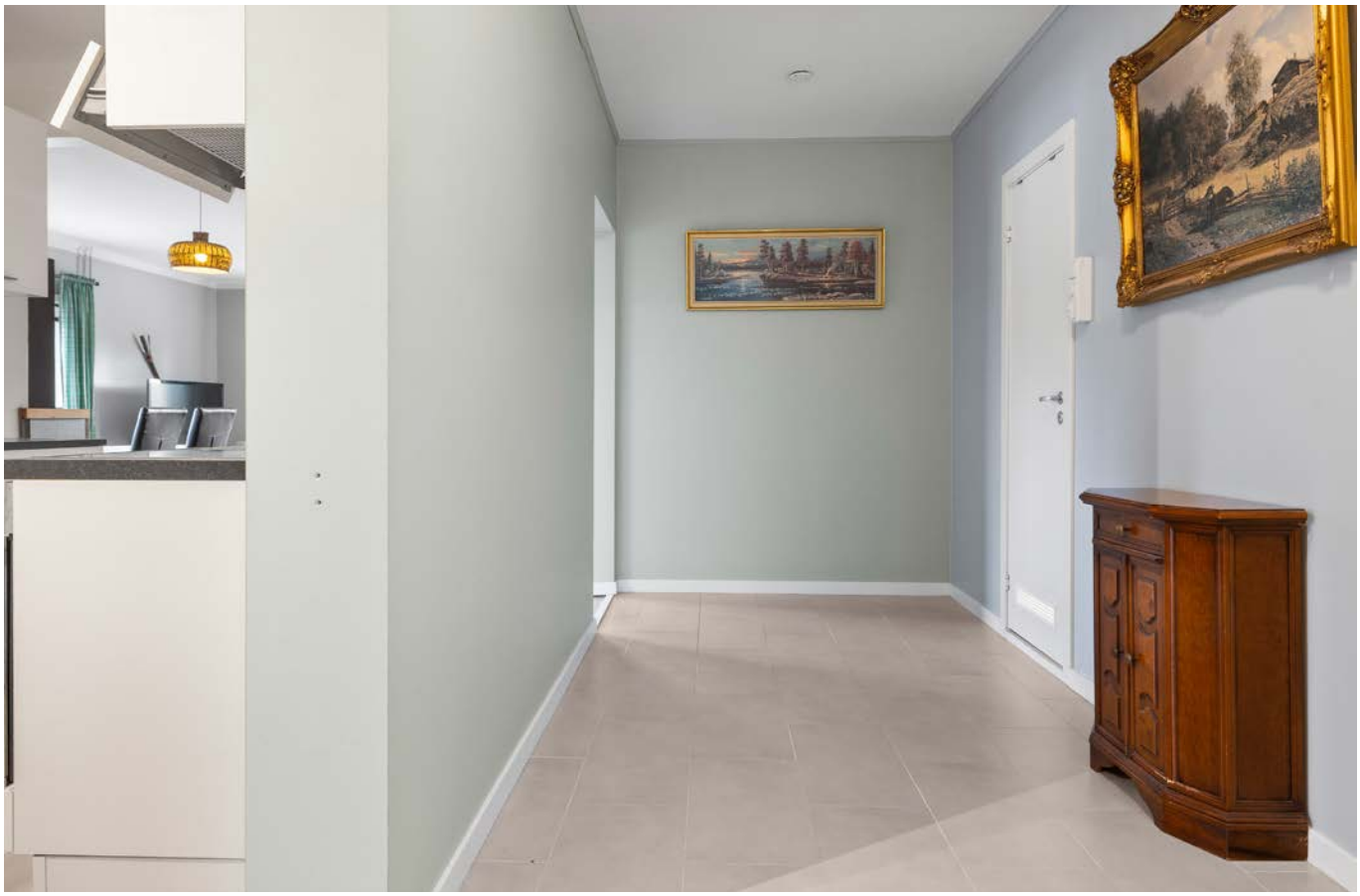




all_floors_2_tenorveien_slitu_without_dim



Velkommen inn!



Romslig gang



Romslig stue med god plass for naturlig møblement



Åpen løsning mot kjøkken



Pent og praktisk kjøkken med integrerte hvitevarer



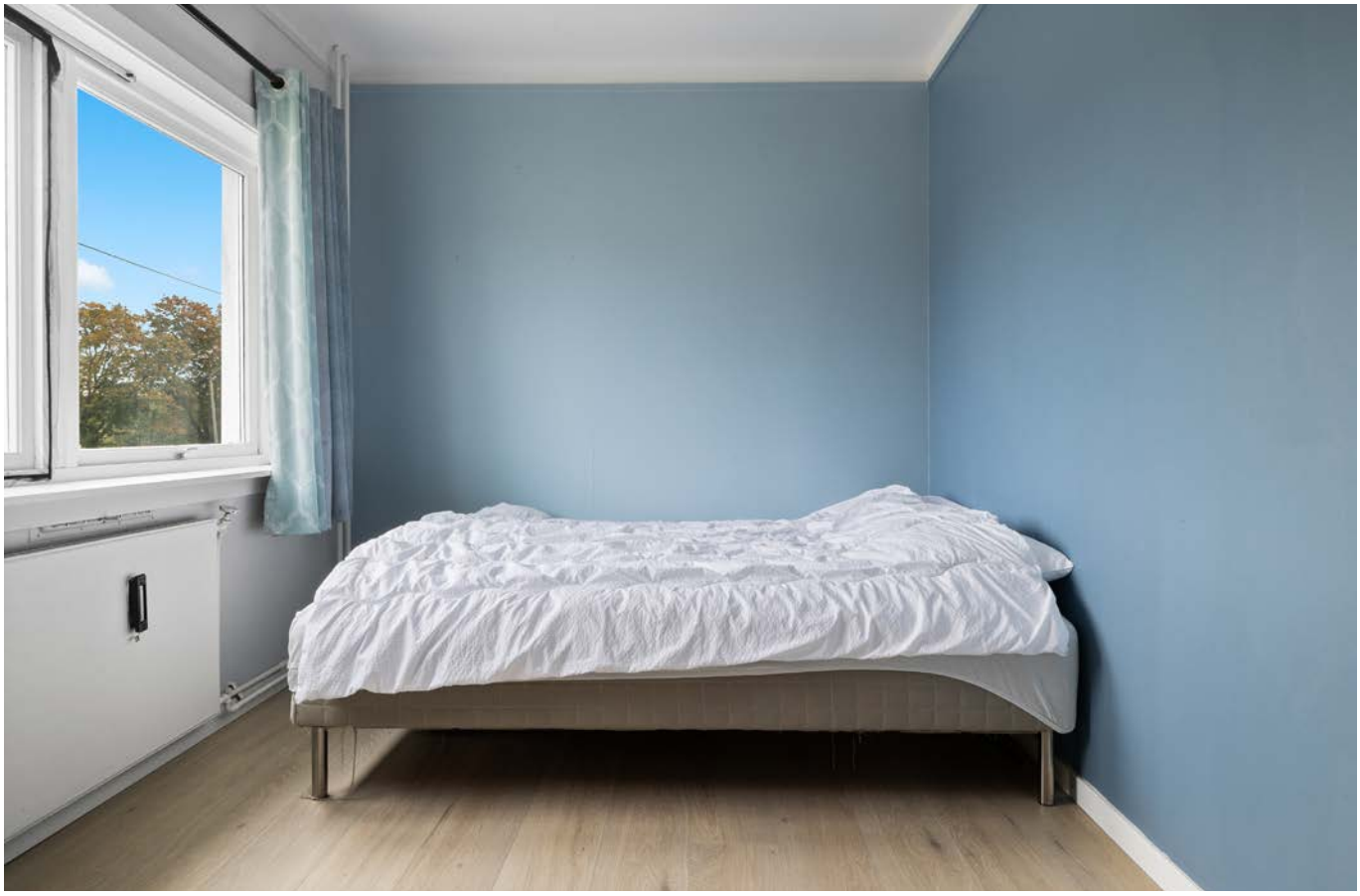
Åpen løsning mot stue



Flislagt bad



Separat toalettrom



Soverom



Soverom



Soverom med garderobe




WC



Tenorveien 2A



Leiligheten har egen garasje

TENORVEIEN 2A

Nabolaget Slitu - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Slitu Linje 9, 401, 410, 411, 464, 476, 640	**2 min** 0.1 km
Slitu stasjon Linje R22	**18 min** 1.7 km
Oslo Gardermoen	**1 t 18 min**

SKOLER

Tenor skole (1-7 kl.) 71 elever, 5 klasser	**5 min** 0.4 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 638 elever, 32 klasser	**8 min** 5.8 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 22 klasser	**12 min** 7.7 km
Trøgstad ungdomsskole (8-10 kl.) 177 elever, 8 klasser	**10 min** 9.2 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	**9 min** 6.5 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	**9 min** 6.8 km

> «Veldig rolig og fint for barn og dyr»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

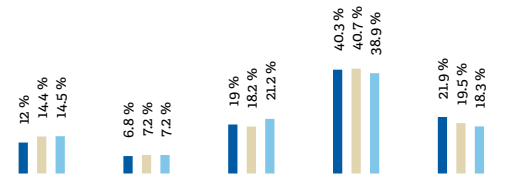
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Slitu	1 243	554
Indre Østfold kommune	45 608	20 808
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Edwin Ruuds barnehage (1-5 år) 72 barn	**4 min** 2.2 km
Trippestadlia barnehage (1-5 år) 110 barn	**6 min** 5.5 km
Løkenskogen barnehage	**7 min**

DAGLIGVARE

Coop Obs Slitu PostNord	**20 min** 1.8 km
Rema 1000 Slitu PostNord	**21 min** 1.9 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

GATEPARKERING

Lett 90/100

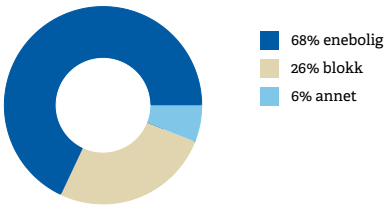
TRAFIKK

Lite trafikk 86/100

SPORT

Tenor skole Aktivitetshall, ballspill	**4 min** 0.4 km
Toppenveien Ballspill	**7 min** 0.6 km
Fitnesspoint Askim	**9 min**
Family Sports Club Askim	**8 min**

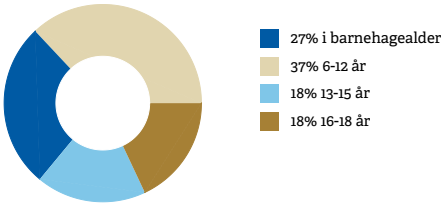
BOLIGMASSE



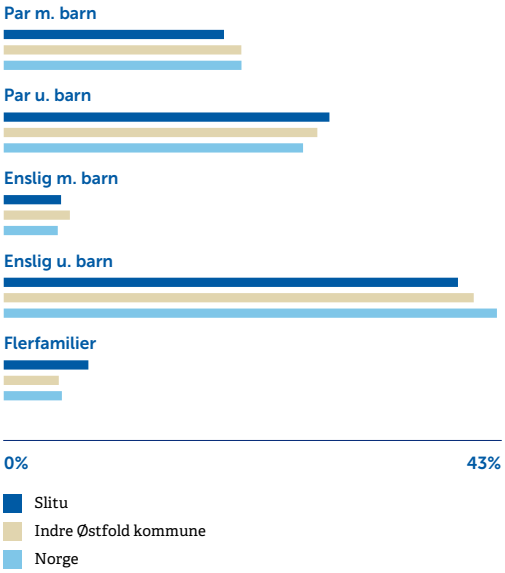
VARER/TJENESTER

Morenen Kjøpesenter	**20 min**
Apotek 1 Morenen	**20 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



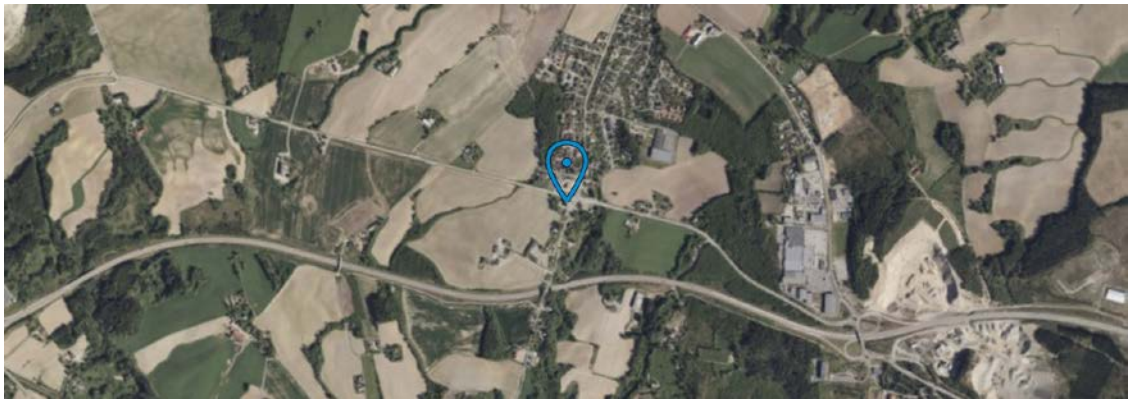
FAMILIESAMMENSETNING

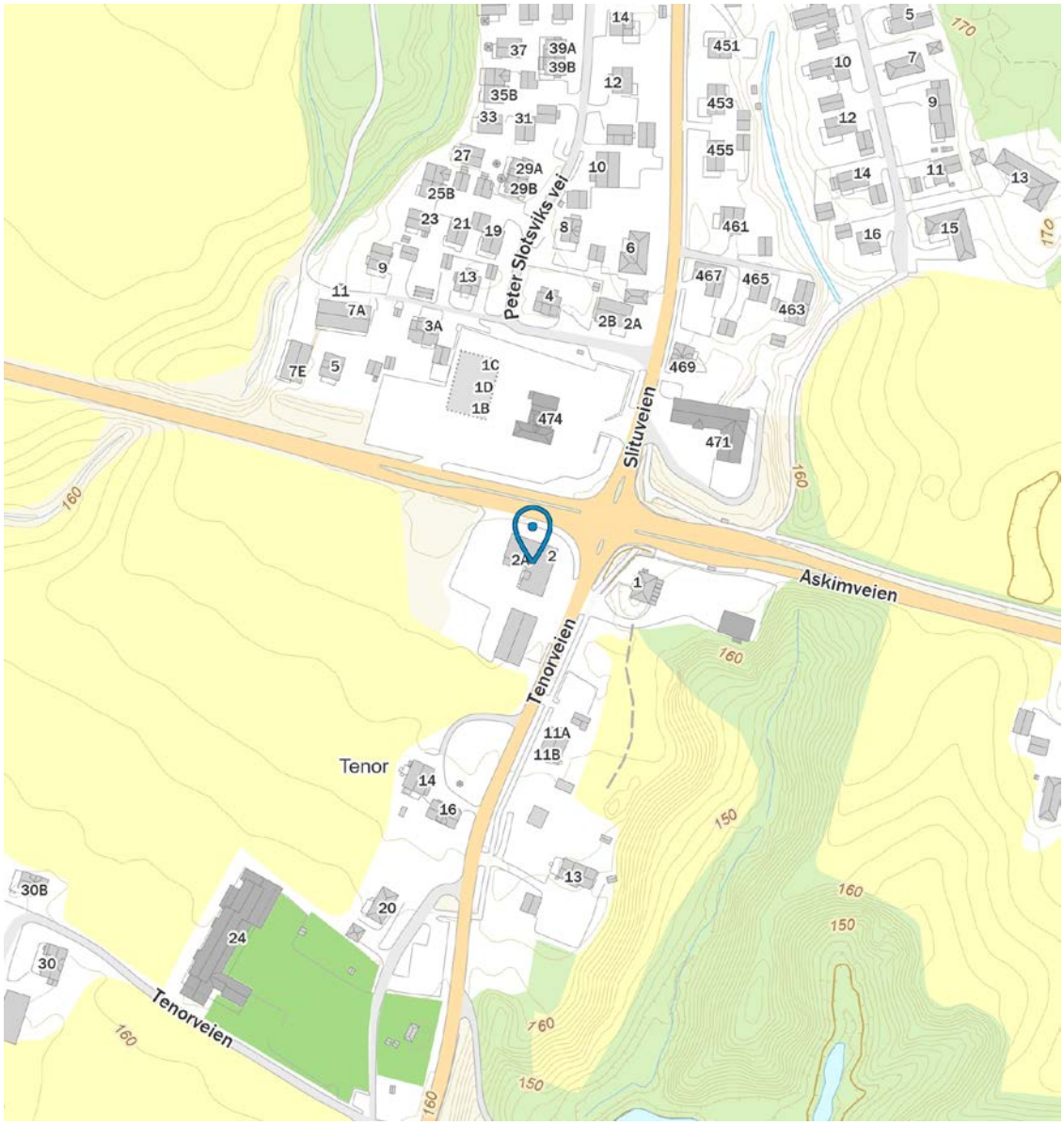


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**49%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Tenorveien 2A , 1859 SLITU
INDRE ØSTFOLD kommune
gnr. 112, bnr. 26, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 24.09.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21049-1949 **Eiendomsverdi ref nr:** PN5492

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Amundsen

AMUNDSEN TAKST & TILSTANDSANALYSE AS

NITO

E ENERGIMERKE

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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

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

AMUNDSEN

Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

christian@amundsentaksering.no

957 25 844

BVN GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

Meglerportalen

AMUNDSEN

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 2. etasje i et boligbygg med flere boenheter fra 1956. Samlet bruksareal er 90 m², hvorav BRA-i utgjør 87 m² og BRA-e 3 m².

Leiligheten inneholder entré, gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og separat toalettrom. Kjellerbod inngår i BRA-e. Eier disponerer i tillegg en garasjeplass i felles rekkegarasje.

Bygget er oppført med kjeller, bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong. Ytterveggene er utvendig kledd med grå fasadeplater med strukturert overflate. Bygningen har tilnærmet flatt tak og balkonger med betongdekker og metallrekkverk. Leilighetens vinduer har tolags isolerglass fra 1985. Entrédøren mot felles trapperom er brann- og lydklassifisert, merket B30 og 35 dB. Tomten er opparbeidet med grusede adkomst- og parkeringsarealer samt grøntarealer med plen, busker og trær.

Ifølge tidligere salgsoppgave ble leiligheten totalrenovert i 2015, med blant annet kjøkken, bad og toalettrom fra denne perioden. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Flere bygningsdeler og installasjoner er fortsatt av eldre dato. Nåværende eier har opplyst at soveromsveggen mot naboleiligheten er lektet ut og tilleggsisolert for å redusere lydoverføring.

Vinduene har fukt- og råteskader, og flere er vanskelige å åpne og lukke. Forholdene er vurdert til TG3, og utbedring eller utskifting må påregnes. Innvendige overflater har generelt alders - og bruksslitasje. I entré/gang er det registrert løse gulvfliser med bomlyd og sprekker i fugene, vurdert til TG3. Skadde og løse fliser bør utbedres. Det er også målt høydeforskjeller i gulvene og registrert åpninger mellom gulv og gulvlister. Årsaken bør undersøkes, og eventuell videre utvikling følges opp.

Badet har mangelfulle fallforhold, gulvfliser med bomlyd og riss eller sprekker i fugene. Det er også registrert misfarging og kalkutfellinger som bør undersøkes nærmere. Gulvet samt kontrollpunktet for membran og sluk er vurdert til TG3. Membran kunne ikke observeres i sluket, og tettesjiktets utførelse er ikke dokumentert. Videre undersøkelser er nødvendig for å avklare tilstanden og omfanget av utbedringsarbeidene. Det er i tillegg registrert sprukne veggfuger og svelling i servantinnredningen. Fuktsøk via inspeksjonsluken ved dusjen avdekket ikke unormale fuktforhold på kontrollstedet. Hulltaking ble ikke utført, da veggene er av betong.

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Ved kontroll med røykampull ble det ikke registrert fungerende avtrekk på badet. Kjøkkenet har kullfilterventilator uten avtrekk til det fri, mens toalettrommet har naturlig avtrekk. Ventilasjonsforholdene bør forbedres. Kjøkkeninnredningen har mindre bruksslitasje og stedvis svelling. Det mangler komfyrvakt og automatisk vannstopper med fuktføler, og montering anbefales.

Vannledningene består av rør-i-rør-system og gjenværende eldre kobberrør. De eldre rørene har usikker gjenværende brukstid. Det mangler tettemuffe ved rørgjennomføring under oppvaskkummen, og utførelsen bør utbedres. Oppvarmingen er elektrisk, med blant annet varmekabler i entré og bad. Sentralvarmeanlegget med radiatorer er ikke i drift.

Det elektriske anlegget består av eldre og nyere installasjoner, med både jordede og ujordede stikkontakter. Leilighetens sikringer er plassert på en felles fordelingstavle, med hovedsikring på 25 ampere og fem kurser med jordfeilautomater. Det er registrert avvik ved kabler eller innfestingen av disse. Samsvarserklæringer er ikke fremlagt, og omfanget av tidligere oppgraderinger er ikke dokumentert. Anlegget bør kontrolleres av registrert elektrovirksomhet.

Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt. Dagens planløsning og rombruk er derfor ikke kontrollert mot kommunalt godkjent situasjon. Det foreligger heller ikke radonmålinger. Felles bygningsdeler og tekniske anlegg er bare vurdert i den utstrekning dette fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten må leses i sin helhet. Sammendraget erstatter ikke beskrivelsene av tilstandsgrader, avvik, konsekvenser og anbefalte tiltak under de enkelte kontrollpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har 2-lags isolerglassvinduer med trekarm fra 1985.

Vinduenes utvendige overflater, innsettingsdetaljer og åpne -/lukkefunksjon er kontrollert ved visuell besiktigelse og stikkprøvevis funksjonsprøving.

Entrédøren er brann- og lydklassifisert. Merkingen i dørkarmen viser brannmotstand B30 og lydreduksjon på 35 dB.

INNVENDIG Gå til side

Overflater - gulv
Entré/gang har flislagt gulv, mens de øvrige rommene har laminatgulv.

Overflater - vegger og himlinger
Innvendige vegger og himlinger består hovedsakelig av malte betongflater og tapet.

Takhøyden ble stikkprøvemålt til ca. 2,54 meter.

Tilstand:
Overflatene har et tidstypisk, normalt preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, uten at det ble observert slitasjeskader av større betydning. Ifølge nåværende eier er veggen på soverommet mot naboleiligheten lektet ut og tilleggsisolert. Arbeidet er utført med hensikt å redusere lydoverføringen mellom leilighetene.

Bygget har et betongdekke i etasjeskille.

Rom 1: Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 14 mm gjennom hele rommet.
Rom 2: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2

Beskrivelse av eiendommen

m, 10 mm gjennom hele rommet.

Eiendommen ligger i et område som i Norges geologiske undersøkelse sitt aktsomhetskart for radon er registrert med moderat aktsomhetsgrad. Radon er en usynlig og luktfri gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen, og langvarig eksponering for forhøyede radonnivåer kan være helseskadelig. Aktsomhetskartet gir en generell vurdering av radonrisiko i området, men dokumenterer ikke radonnivået i den enkelte bygning. Reelt radonnivå kan kun avklares ved radonmåling. Kjøper kan selv kontrollere aktsomhetsgrad for eiendommen i Norges geologiske undersøkelse sitt radonkart.

Boligen har innvendige slette finerdører av ukjent alder.

Dørenes åpne- og lukkefunksjon ble kontrollert ved befaringen.

Takstingeniøren observerte ingen synlige tegn til skadedyr eller fuktsøkende/treskadende insekter på befaringstidspunktet. Det er heller ikke opplyst av selger om kjente forhold knyttet til skadedyr, insektsangrep eller tidligere bekjempelsestiltak. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige og synlige områder, og skjulte forhold kan ikke utelukkes.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2015

Rommet har flislagte gulv og vegger, med elektriske varmekabler som varmekilde. Himlingen er kledd med malte plater og har innfelte downlights. Innredningen består av en vegghengt servantseksjon med to skuffer, heldekkende servant, ettgreps blandebatteri og speil med overliggende lysarmatur. Videre er badet utstyrt med en nedsenket dusjnisje med veggmontert blandebatteri og dusjforheng. Det er opplegg for vaskemaskin.

Rommet ventileres naturlig via en ventil i himlingen.

Som referansenivå legges TEK10 og relevante faglige normer på tidspunktet for renoveringen til grunn.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2015.

Kjøkkenet har en parallell kjøkkenløsning med åpen forbindelse mot stuen. Innredningen består av underskap, overskap og høyskap med hvite, slette høyglansfronter og metallhåndtak. Det er mørke benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Veggflatene over benkeplatene er malte, og det er montert belysning under overskap.

Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt platetopp, integrert stekeovn og oppvaskmaskin samt integrert kjøleskap med frysedel. Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator integrert i overskap med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom fra 2015.

Rommet har flislagte gulv og vegger, samt malt himling med innfelte downlights.

Innredningen består av en hvit servantseksjon med heldekkende servant, ettgreps blandebatteri og speil. Videre er rommet utstyrt med et vegghengt toalett med innebygd sisterne.

Rommet har naturlig avtrekk via ventil i himlingen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system i plast, hvor fordelerskap med stoppekraner er plassert på toalettrommet fra 2015. Fra inspeksjonsluke på badet kan man se gjenværende kobberrør fra byggeåret.

Vurderingen er derfor begrenset til visuelle observasjoner og enkel kontroll av tilgjengelige deler av anlegget på befaringstidspunktet. Skjulte rørføringer, koblinger og gjennomføringer er ikke kontrollert. Det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep eller nærmere kontroll av kvalifisert fagperson.

Innvendige avløpsrør i plast fra 2015.. Avløp fra kjøkken, servant, dusj, toalett og vaskemaskin er tilknyttet bygningens felles avløpssystem.

Vurderingen omfatter de avløpsrørene og tilkoblingene som er synlige og tilgjengelige i leiligheten. Felles avløpsledninger og øvrige skjulte rørføringer er ikke nærmere undersøkt.

Leiligheten har naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift. Tilluft tilføres gjennom ventiler i yttervegger og/eller vinduer.

Oppvarming består av varmekabler i entré og på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende. Sentralvarme via radiatorer er ikke i drift.

Varmtvann betales akonto over felleskostnaden

Leilighetens sikringer er plassert på en felles fordelingstavle i et eget rom, sammen med sikringene til byggets øvrige seksjoner. Fordelingen som tilhører leiligheten, er merket «Leilighet 202» og har en hovedsikring på 25 ampere samt fem kurser med jordfeilautomater.

Kursene er merket komfyr, stue/gang, soverom/kjøkken, vaskemaskin og bad/toalett.

Det elektriske anlegget består av både eldre og nyere ledningsnett og installasjoner. Det er registrert både jordede og ujordede stikkontakter.

Ifølge tidligere salgsoppgave ble leiligheten totalrenovert i 2015. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de utførte arbeidene, herunder samsvarserklæringer for elektriske installasjoner. Omfanget av oppgraderinger av det elektriske anlegget i forbindelse med renoveringen er derfor ikke dokumentert. Opplysningen om totalrenovering av leiligheten gir ikke i seg selv grunnlag for å fastslå at det elektriske anlegget ble fullstendig skiftet ut.

Ved den forenklede visuelle kontrollen ble det ikke registrert åpenbare avvik ved branncelleinndeling, rømningsvei, røykvarsling eller håndslokkingsutstyr. Leiligheten har rømningsvei via bygningens felles trapperom og utgang. Det ble heller ikke observert

Beskrivelse av eiendommen

forhold i boligen som åpenbart påvirker helse, miljø eller sikkerhet.

Kontrollen var begrenset til synlige og tilgjengelige forhold i leiligheten på befaringstidspunktet og er ikke en fullstendig branntekniskkontroll. Branntekniske forhold i fellesarealer, herunder felles rømningsveier, branncelleinndeling, brannalarmanlegg og øvrige felles installasjoner, tilligger normalt borettslaget eller sameiet, med mindre annet følger av vedtekter eller avtaler. Kjøper bør kontrollere at røykvarslere og håndslokkingsutstyr er tilgjengelig, funksjonsdyktig og i samsvar med gjeldende krav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

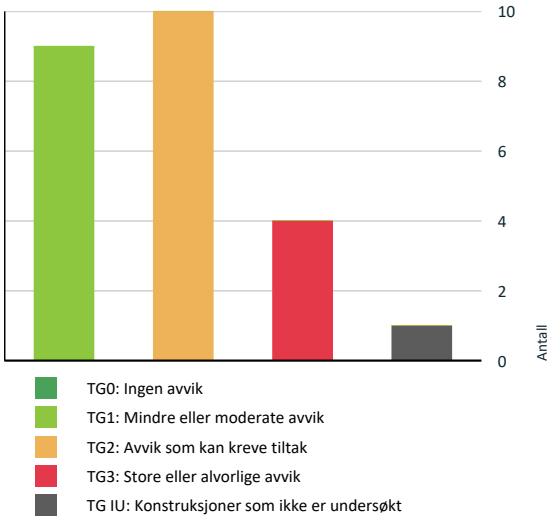
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger for leiligheten er ikke fremlagt for takstingeniøren. Det har derfor ikke vært mulig å sammenholde dagens planløsning og bruk av rom med kommunalt godkjent situasjon. Vurderingen er begrenset til forhold som var synlige på befaringstidspunktet og innebærer ikke en fullstendig lovlighetskontroll.

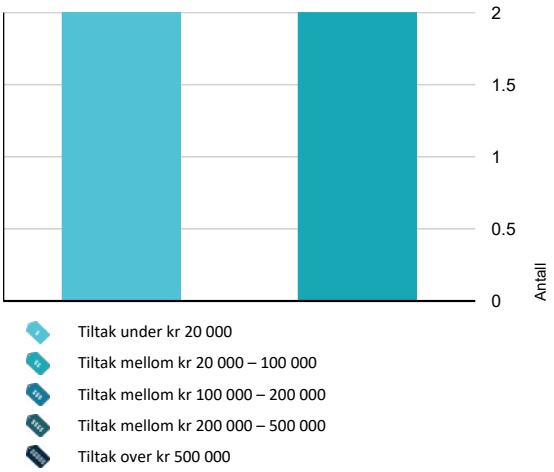
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten bygger på visuelle observasjoner, enkle undersøkelser, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger gitt i forbindelse med oppdraget. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, demontering av bygningsdeler, flytting av fastmontert inventar eller åpning av lukkede konstruksjoner, med mindre dette er særskilt opplyst i rapporten. Skjulte konstruksjoner, lukkede hulrom, membraner, rørføringer, elektriske installasjoner, fundamentering, drenering og øvrige ikke-synlige forhold er vurdert ut fra tilgjengelige indikasjoner og opplysninger. Det kan derfor foreligge skjulte feil eller avvik som ikke lar seg avdekke ved ordinær befaring. Rapporten må leses i sammenheng med alle beskrivelser, tilstandsgrader, avvik, konsekvenser, anbefalte tiltak, dokumentasjonsgrunnlag og forutsetninger. Rapporten gjelder den aktuelle boenheten/seksjonen og de bygningsdeler som omfattes av undersøkelsesplikten etter rapportens mandat. Felles bygningsdeler, felles tekniske anlegg, yttertak, fasader, grunnmur, drenering, bærende konstruksjoner, felles rørsystemer, felles ventilasjonsanlegg og øvrige sameie -/borettslagsforhold er kun vurdert der dette har særskilt nær tilknytning til boenheten, er synlig tilgjengelig eller uttrykkelig omtalt i rapporten. Rapporten erstatter ikke gjennomgang av sameiets eller borettslagets vedtekter, årsberetninger, regnskap, vedlikeholdsplaner, styreprotokoller, forsikringssaker eller beslutninger om fremtidige vedlikeholdsarbeider og kostnadsfordeling. Kjøper anbefales å sette seg grundig inn i sameiets/borettslagets dokumentasjon, herunder eventuelle planlagte påkostninger, rehabiliteringer, låneopptak og vedlikeholdsbehov.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist fukt- og råteskader i karm og vinduer. Flere av vinduene er vanskelige å åpne og lukke. Isolerglassrutene er 41 år gamle, noe som medfører usikkerhet rundt vinduenes fremtidige funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Gulvene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker.

I flere av gulvflisene registreres bomlyd og sprekker mellom fugene, noe som tyder på manglende vedheft mellom flisene og underlaget. Fliser med sprekker i fugene og bomlyd er løse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist symptomer på sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen.
Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk i forhold til referansenivået på befaringstidspunktet.

Det er registrert flere fliser med bom (hulrom under), i kombinasjon med riss samt sprekker i fugene.

Det er også observert misfarging og kalk i fugene, noe som kan indikere fuktproblematikk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 2.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det var ikke mulig å observere membran i sluket, og tettesjiktets type og utførelse er derfor ukjent.
Alder på sluket er ikke kjent.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller gitt opplysninger knyttet til utførelsen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Dørene har alders- og bruksslitasje samt behov for vedlikehold av overflater.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det mangler tettemuffe rundt varerør/rørgjennomføring under oppvaskkum på kjøkkenet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid, noe som medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og forskriftsmessighet.

Våtrom > 2.etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Benkeskapet har begynt å svelle i nedre del, noe som tyder på fuktskader. Dette kan medføre behov for utbedring eller utskifting av skapet på sikt.

Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det etablerte avtrekkssystemet ble kontrollert ved bruk av røykampull, uten at det ble registrert et fungerende avtrekk.

Toalettrom > 2.etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Overflatene har normal bruksslitasje med mindre hakk og merker, samt stedvis svelling i nedre del av dører. Dette vurderes å være av begrenset omfang, og avviket skyldes alder og bruk.

Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk vannstopper med fuktføler. Kravet om komfyrvakt og automatisk vannstopper med fuktføler ble innført i 2010 (TEK10). Kravet gjelder for nye installasjoner, og skal også oppfylles ved senere endringer eller utskiftinger av vann- eller faste elektriske installasjoner, så langt tiltaket berører de aktuelle delene av anlegget.

Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre. Gå til side
- ⚠ Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- ⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Boligens energimerking



Beskrivelse

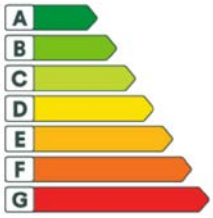
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Leilighet, byggeår 1956, bærekonstruksjon i betong, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, vinduer fra 1985

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Leiligheten har 2-lags isolerglassvinduer med trekarm fra 1985.

Vinduenes utvendige overflater, innsettingsdetaljer og åpne -/lukkefunksjon er kontrollert ved visuell besiktigelse og stikkprøvevis funksjonsprøving.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt- og råteskader i karm og vinduer. Flere av vinduene er vanskelige å åpne og lukke. Isolerglassrutene er 41 år gamle, noe som medfører usikkerhet rundt vinduenes fremtidige funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med fukt- og råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Vanskeligheter med åpning og lukking bør utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet.
Alder på isolerglassrutene medfører økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og behov for utskifting på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Entrédøren er brann- og lydklassifisert. Merkingen i dørkarmen viser brannmotstand B30 og lydreduksjon på 35 dB.

INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse
Overflater - gulv
Entré/gang har flislagt gulv, mens de øvrige rommene har laminatgulv.

Vurdering av avvik:
• Gulvene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker.

I flere av gulvflisene registreres bomlyd og sprekker mellom fugene, noe som tyder på manglende vedheft mellom flisene og underlaget. Fliser med sprekker i fugene og bomlyd er løse.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes utbedring eller utskifting av gulvfliser med bomlyd og sprekker, da manglende vedheft kan føre til at flisene løsner eller sprekker ytterligere over tid.
Slitasje, hakk og merker i gulvene reduserer både estetisk kvalitet og levetid, og det må påregnes behov for overflatebehandling eller utskifting på sikt.
Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater - vegger og himlinger
Innvendige vegger og himlinger består hovedsakelig av malte betongflater og tapet.

Takhøyden ble stikkprøvemålt til ca. 2,54 meter.

Tilstand:
Overflatene har et tidstypisk, normalt preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, uten at det ble observert slitasjeskader av større betydning. Ifølge nåværende eier er veggen på soverommet mot naboleiligheten lektet ut og tilleggsisolert. Arbeidet er utført med hensikt å redusere lydoverføringen mellom leilighetene.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bygget har et betongdekke i etasjeskille.

Rom 1: Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 14 mm gjennom hele rommet.
Rom 2: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Vesentlige sprekker kan indikere bevegelser eller setninger i konstruksjonen, med risiko for videre skadeutvikling.
- Det anbefales å undersøke årsaken, samt følge med på eventuell videre utvikling.

Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som i Norges geologiske undersøkelse sitt aktsomhetskart for radon er registrert med moderat aktsomhetsgrad. Radon er en usynlig og luktfri gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen, og langvarig eksponering for forhøyede radonnivåer kan være helseskadelig. Aktsomhetskartet gir en generell vurdering av radonrisiko i området, men dokumenterer ikke radonnivået i den enkelte bygning. Reelt radonnivå kan kun avklares ved radonmåling. Kjøper kan selv kontrollere aktsomhetsgrad for eiendommen i Norges geologiske undersøkelse sitt radonkart.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Dersom boligen er del av sameie, borettslag eller aksjelag, vil eventuelle bygningsmessige radontiltak mot grunn normalt være et forhold som berører felles bygningsmasse og felles ansvarsområde, såfremt ikke annet fremkommer av vedtekter eller intern ansvarsfordeling.
- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen.

Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt usikkerhet om innemiljøet, og det kan ikke utelukkes at det foreligger helseskadelig radoneksponering.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige slette finerdører av ukjent alder.

Dørenes åpne- og lukkefunksjon ble kontrollert ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Dørene har alders- og bruksslitasje samt behov for vedlikehold av overflater.

Konsekvens/tiltak

- Utbedring av dører med slitasje vurderes som en bruksmessig og estetisk vurdering for ny eier.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Takstingeniøren observerte ingen synlige tegn til skadedyr eller fuktsøkende/treskadende insekter på befaringstidspunktet. Det er heller ikke opplyst av selger om kjente forhold knyttet til skadedyr, insektsangrep eller tidligere bekjempelsestiltak. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige og synlige områder, og skjulte forhold kan ikke utelukkes.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2015

Rommet har flislagte gulv og vegger, med elektriske varmekabler som varmekilde. Himlingen er kledd med malte plater og har innfelte downlights. Innredningen består av en vegghengt servantseksjon med to skuffer, heldekkende servant, ettgreps blandebatteri og speil med overliggende lysarmatur. Videre er badet utstyrt med en nedsenket dusjnisje med veggmontert blandebatteri og dusjforheng. Det er opplegg for vaskemaskin.

Rommet ventileres naturlig via en ventil i himlingen.

Som referansenivå legges TEK10 og relevante faglige normer på tidspunktet for renoveringen til grunn.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon for utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon gir redusert kontrollgrunnlag for vurdering av skjulte løsninger, herunder tettesjiktets oppbygging og utførelse ved sluk, gjennomføringer, dørterskel og overgang gulv/vegg. Forholdet gir økt usikkerhet ved vurdering av våtrommets funksjon og restlevetid.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med downlights.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.

2.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler.

Fallforholdene på våtrommet er vurdert opp mot byggeforskriften på befaringstidspunktet, og er kontrollert ved bruk av punktlaser/sluklokalisator.

Målingene viser en høydeforskjell på ca. 25 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på ca. 15 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert et lokalt fall på ca. 2 mm, mens fallet inne i dusjsonen ble målt til mellom 4–15 mm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist symptomer på sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen.
• Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk i forhold til referansenivået på befaringstidspunktet.

Det er registrert flere fliser med bom (hulrom under), i kombinasjon med riss samt sprekker i fugene.

Det er også observert misfarging og kalk i fugene, noe som kan indikere fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak
• Fallforhold bør utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannansamling og fuktskader.

Fliser med bom, riss og sprekker i fugene bør utbedres for å hindre ytterligere skadeutvikling og redusere risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjon.

Misfarging og kalk i fugene kan indikere fuktproblematikk, og det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Manglende utbedring kan føre til forverring av skader og økt risiko for kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





2.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Rommet er utstyrt med et plastsluk plassert i dusjsonen fra 2015. Det var ikke mulig å observere membran i sluket, så tettesjiktets type og utførelse er ukjent.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det var ikke mulig å observere membran i sluket, og tettesjiktets type og utførelse er derfor ukjent.
Alder på sluket er ikke kjent.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller gitt opplysninger knyttet til utførelsen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, samt alder og utførelse av sluk.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent utførelse er økt risiko for at membran og sluk ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet omfatter kun ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Benkeskapet har begynt å svelle i nedre del, noe som tyder på fuktskader. Dette kan medføre behov for utbedring eller utskifting av skapet på sikt.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring bør utføres for å hindre ytterligere svelling og skade på benkeskapet. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til redusert levetid på innredningen og økt risiko for fuktskader.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekk via ventil i himling.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet ble kontrollert ved bruk av røykampull, uten at det ble registrert et fungerende avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktsøk i veggkonstruksjonen ved dusjen via inspeksjonsluken på badet. Det ble ikke observert eller påvist unormale fuktforhold. Hulltaking ble ikke utført, da veggene er av betong.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2015.

Kjøkkenet har en parallell kjøkkenløsning med åpen forbindelse mot stuen. Innredningen består av underskap, overskap og høyskap med hvite, slette høyglansfronter og metallhåndtak. Det er mørke benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Veggflatene over benkeplatene er malte, og det er montert belysning under overskap.

Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt platetopp, integrert stekeovn og oppvaskmaskin samt integrert kjøleskap med frysedel. Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator integrert i overskap med kullfilter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Overflatene har normal bruksslitasje med mindre hakk og merker, samt stedvis svelling i nedre del av dører. Dette vurderes å være av begrenset omfang, og avviket skyldes alder og bruk.

Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk vannstopper med fuktføler. Kravet om komfyrvakt og automatisk vannstopper med fuktføler ble innført i 2010 (TEK10). Kravet gjelder for nye installasjoner, og skal også oppfylles ved senere endringer eller utskiftinger av vann- eller faste elektriske installasjoner, så langt tiltaket berører de aktuelle delene av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre eventuelle skader på overflater og dører etter behov for å hindre videre slitasje og opprettholde funksjon og estetikk.

Det bør monteres komfyrvakt og automatisk vannstopper med fuktføler for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for brann og vannskader. Manglende slike sikkerhetstiltak øker risikoen for alvorlige skader ved uhell eller lekkasjer.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter er integrert i skapet over platetoppen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TOALETTROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom fra 2015.

Rommet har flislagte gulv og vegger, samt malt himling med innfelte downlights.

Innredningen består av en hvit servantseksjon med heldekkende servant, ettgreps blandebatteri og speil. Videre er rommet utstyrt med et vegghengt toalett med innebygd sisterne.

Rommet har naturlig avtrekk via ventil i himlingen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygd sisterne, servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekk via ventil i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system i plast, hvor fordelerskap med stoppekraner er plassert på toalettrommet fra 2015. Fra inspeksjonsluke på badet kan man se gjenværende kobberrør fra byggeåret.

Vurderingen er derfor begrenset til visuelle observasjoner og enkel kontroll av tilgjengelige deler av anlegget på befaringstidspunktet. Skjulte rørføringer, koblinger og gjennomføringer er ikke kontrollert. Det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep eller nærmere kontroll av kvalifisert fagperson.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler tettemuffe rundt varerør/rørgjennomføring under oppvaskkum på kjøkkenet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid, noe som medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og forskriftsmessighet.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det bør etableres tettemuffe rundt varerør/rørgjennomføring under oppvaskkum for å hindre lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Det bør også fremskaffes dokumentasjon på utført arbeid. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og forskriftsmessighet, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige avløpsrør i plast fra 2015.. Avløp fra kjøkken, servant, dusj, toalett og vaskemaskin er tilknyttet bygningens felles avløpssystem.

Vurderingen omfatter de avløpsrørene og tilkoblingene som er synlige og tilgjengelige i leiligheten. Felles avløpsledninger og øvrige skjulte rørføringer er ikke nærmere undersøkt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift. Tilluft tilføres gjennom ventiler i yttervegger og/eller vinduer.

TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Oppvarming består av varmekabler i entré og på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende. Sentralvarme via radiatorer er ikke i drift.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann betales akonto over felleskostnaden

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Leilighetens sikringer er plassert på en felles fordelingstavle i et eget rom, sammen med sikringene til byggets øvrige seksjoner. Fordelingen som tilhører leiligheten, er merket «Leilighet 202» og har en hovedsikring på 25 ampere samt fem kurser med jordfeilautomater. Kursene er merket komfyr, stue/gang, soverom/kjøkken, vaskemaskin og bad/toalett.

Det elektriske anlegget består av både eldre og nyere ledningsnett og installasjoner. Det er registrert både jordede og ujordede stikkontakter.

Ifølge tidligere salgsoppgave ble leiligheten totalrenovert i 2015. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de utførte arbeidene, herunder samsvarserklæringer for elektriske installasjoner. Omfanget av oppgraderinger av det elektriske anlegget i forbindelse med renoveringen er derfor ikke dokumentert. Opplysningen om totalrenovering av leiligheten gir ikke i seg selv grunnlag for å fastslå at det elektriske anlegget ble fullstendig skiftet ut.

Vurdering av avvik:

- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



⚠ Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ved den forenklede visuelle kontrollen ble det ikke registrert åpenbare avvik ved branncelleinndeling, rømningsvei, røykvarsling eller håndslokkingsutstyr. Leiligheten har rømningsvei via bygningens felles trapperom og utgang. Det ble heller ikke observert forhold i boligen som åpenbart påvirker helse, miljø eller sikkerhet.

Kontrollen var begrenset til synlige og tilgjengelige forhold i leiligheten på befaringstidspunktet og er ikke en fullstendig branntekniskkontroll. Branntekniske forhold i fellesarealer, herunder felles rømningsveier, branncelleinndeling, brannalarmanlegg og øvrige felles installasjoner, tilligger normalt borettslaget eller sameiet, med mindre annet følger av vedtekter eller avtaler. Kjøper bør kontrollere at røykvarslere og håndslokkingsutstyr er tilgjengelig, funksjonsdyktig og i samsvar med gjeldende krav.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre.

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Dersom boligen er del av sameie, borettslag eller aksjelag, vil eventuelle bygningsmessige radontiltak mot grunn normalt være et forhold som berører felles bygningsmasse og felles ansvarsområde, såfremt ikke annet fremkommer av vedtekter eller intern ansvarsfordeling.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen.

Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt usikkerhet om innemiljøet, og det kan ikke utelukkes at det foreligger helseskadelig radoneksponering.

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

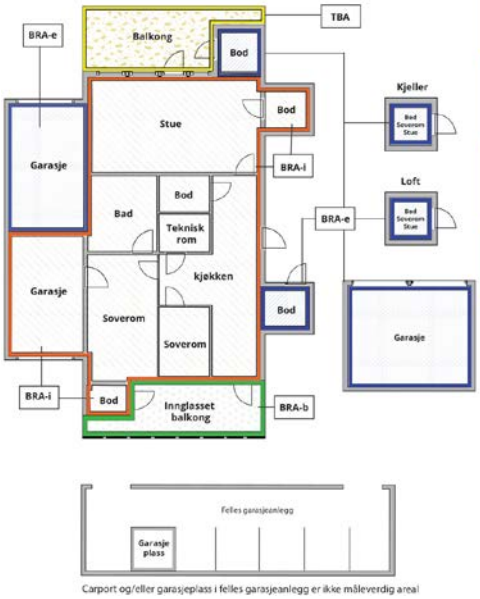
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje	87	3		90	
SUM	**87**	**3**			
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente byggetegninger for leiligheten er ikke fremlagt for takstingeniøren. Det har derfor ikke vært mulig å sammenholde dagens planløsning og bruk av rom med kommunalt godkjent situasjon. Vurderingen er begrenset til forhold som var synlige på befaringstidspunktet og innebærer ikke en fullstendig lovlighetskontroll.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2026	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	112	26		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tenorveien 2A

Hjemmelshaver
Høitorp Jan Arne Tawatao

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Tenorveien 2 A på Slitu i Indre Østfold kommune, mellom Askim og Mysen. Det er kort vei til Morenen kjøpesenter med dagligvarebutikker og øvrige handels- og servicetilbud. Barnehage og Tenor barneskole ligger i nærområdet. Slitu jernbanestasjon ligger ca. 1,5 km fra eiendommen. Området har tur- og rekreasjonsmuligheter, samt aktivitetsområder og fotballbaner ved skolen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Sameiets tomt er tilnærmet flat og opparbeidet med grusede adkomst- og gårdsarealer, samt grøntarealer med gress, busker og trær. Mot veien er det etablert nettinggjerde. Parkering i felles rekkegarasje og på utendørs parkeringsareal på tomten.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	24.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.09.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	24.09.2026		Fremvist		Nei
Energirapport	01.10.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	
2	06.10.2026	
3	12.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Høitorp, Jan Arne Tawatao
18.09.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jan Arne Tawatao Høitorp

Boligen

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

Tenorveien 2A
1859 Slitu

3118-112/26/0/3

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Dårlig tetting. Noe kondens

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Sølvkre

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

En gipsplate ødelagt i garasjen.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

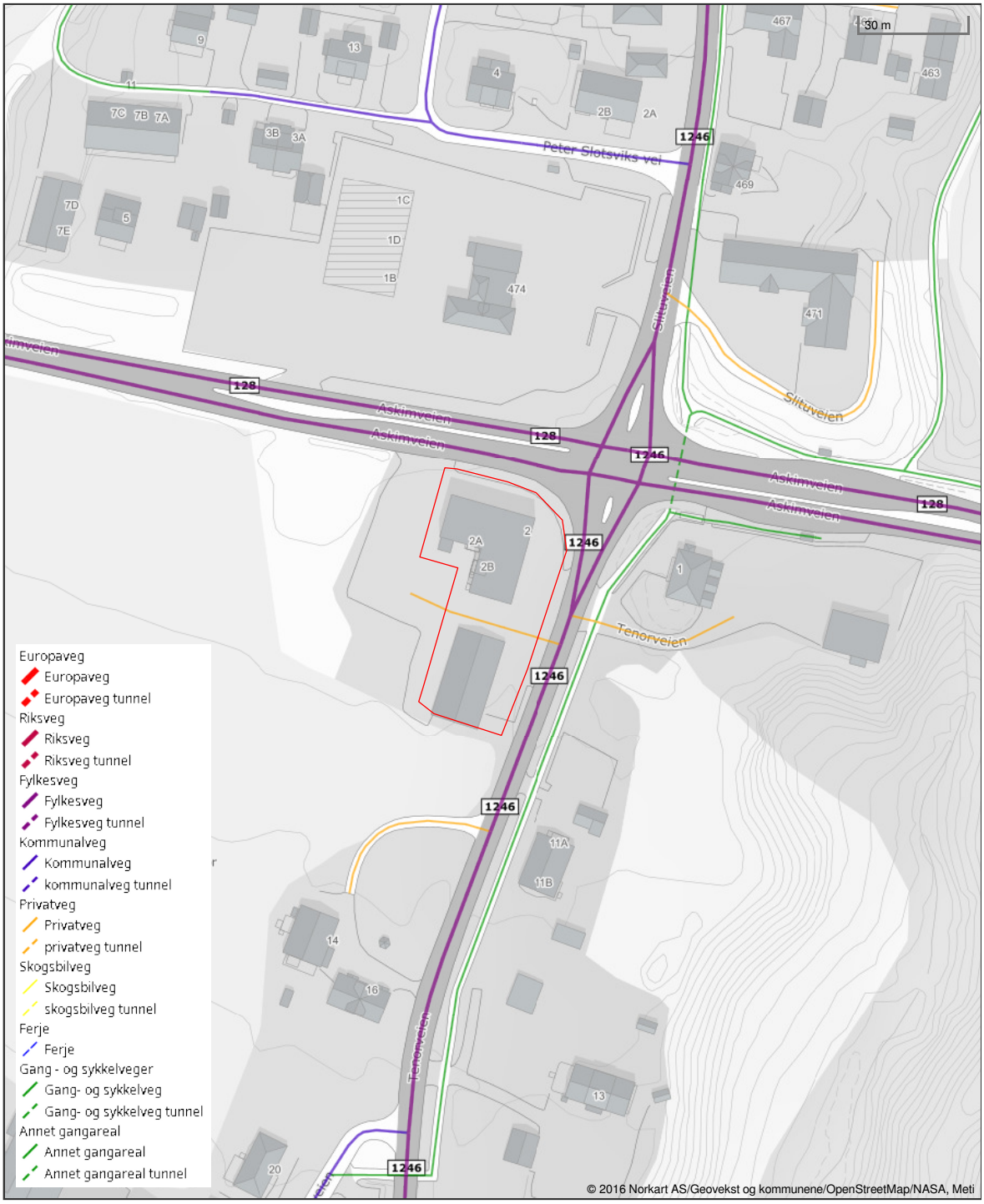
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Utskriftsdato: 16.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3118 - 112/26//



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: 16.09.2026

Indre Østfold kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	112	**Bruksnr.**	26	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Tenorveien 2A, 1859 SLITU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

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: 16.09.2026

Indre Østfold kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	112	**Bruksnr.**	26	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Tenorveien 2A, 1859 SLITU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

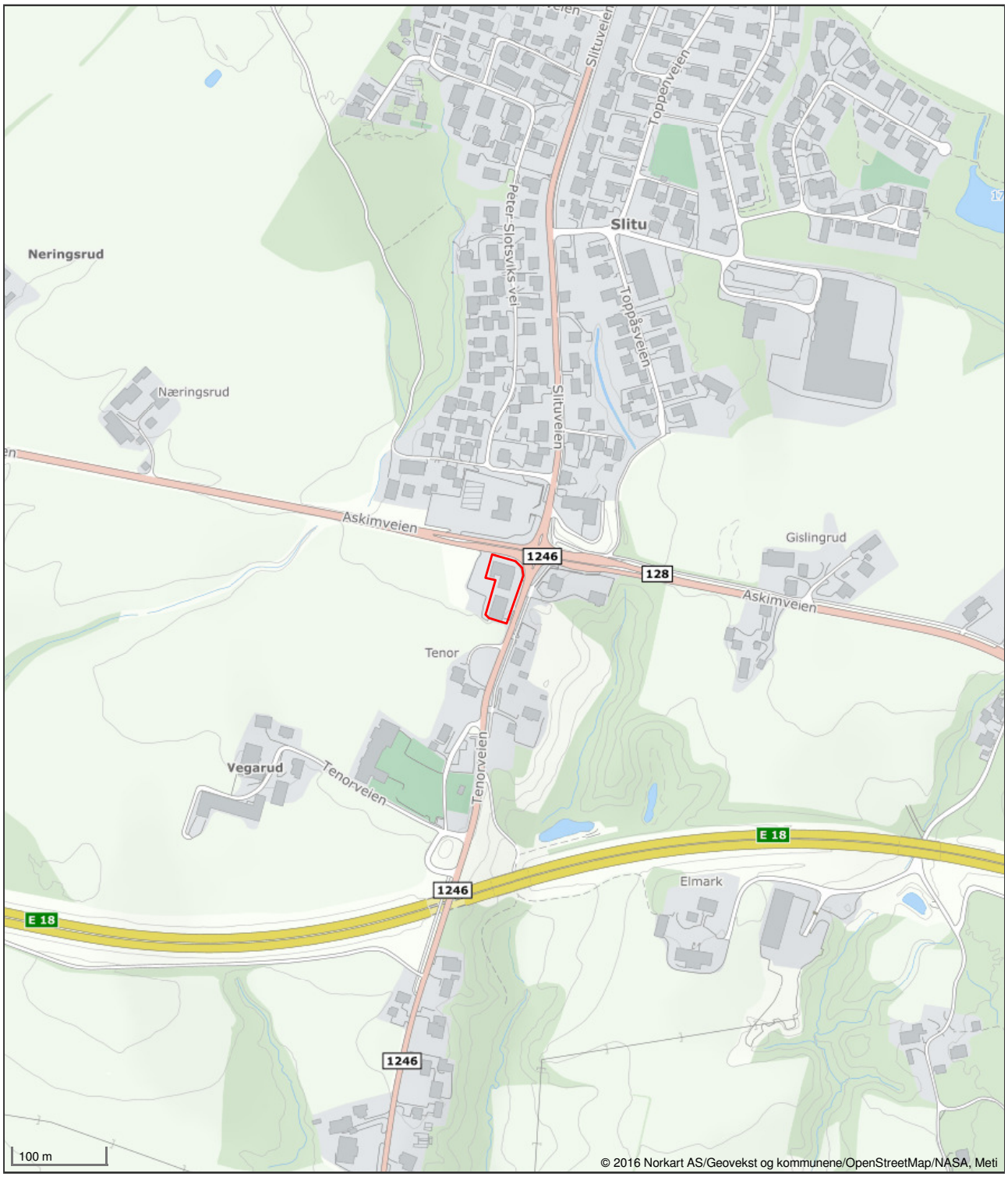
Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

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: 16.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3118 - 112/26//



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.

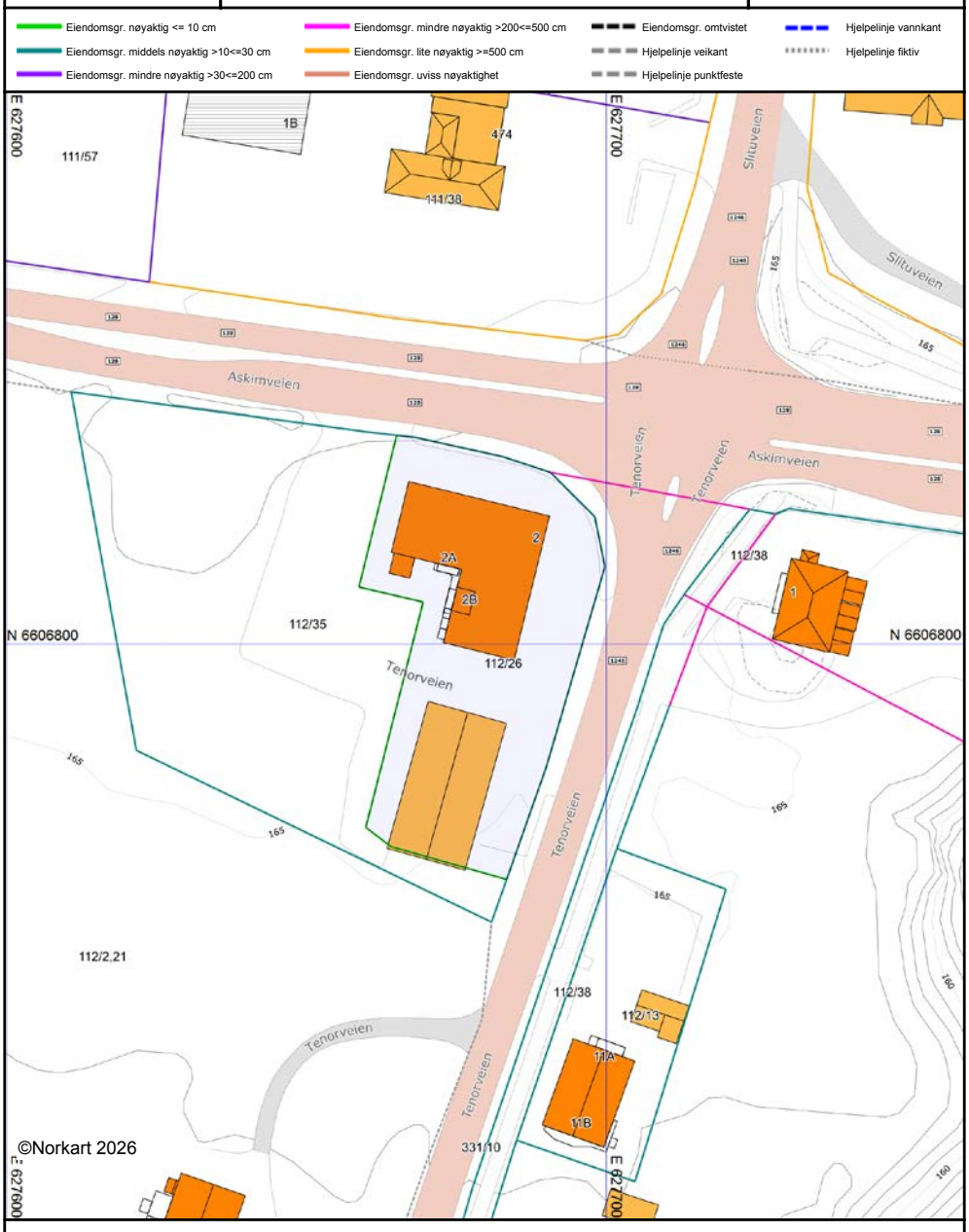
Grunnkart

Indre Østfold kommune

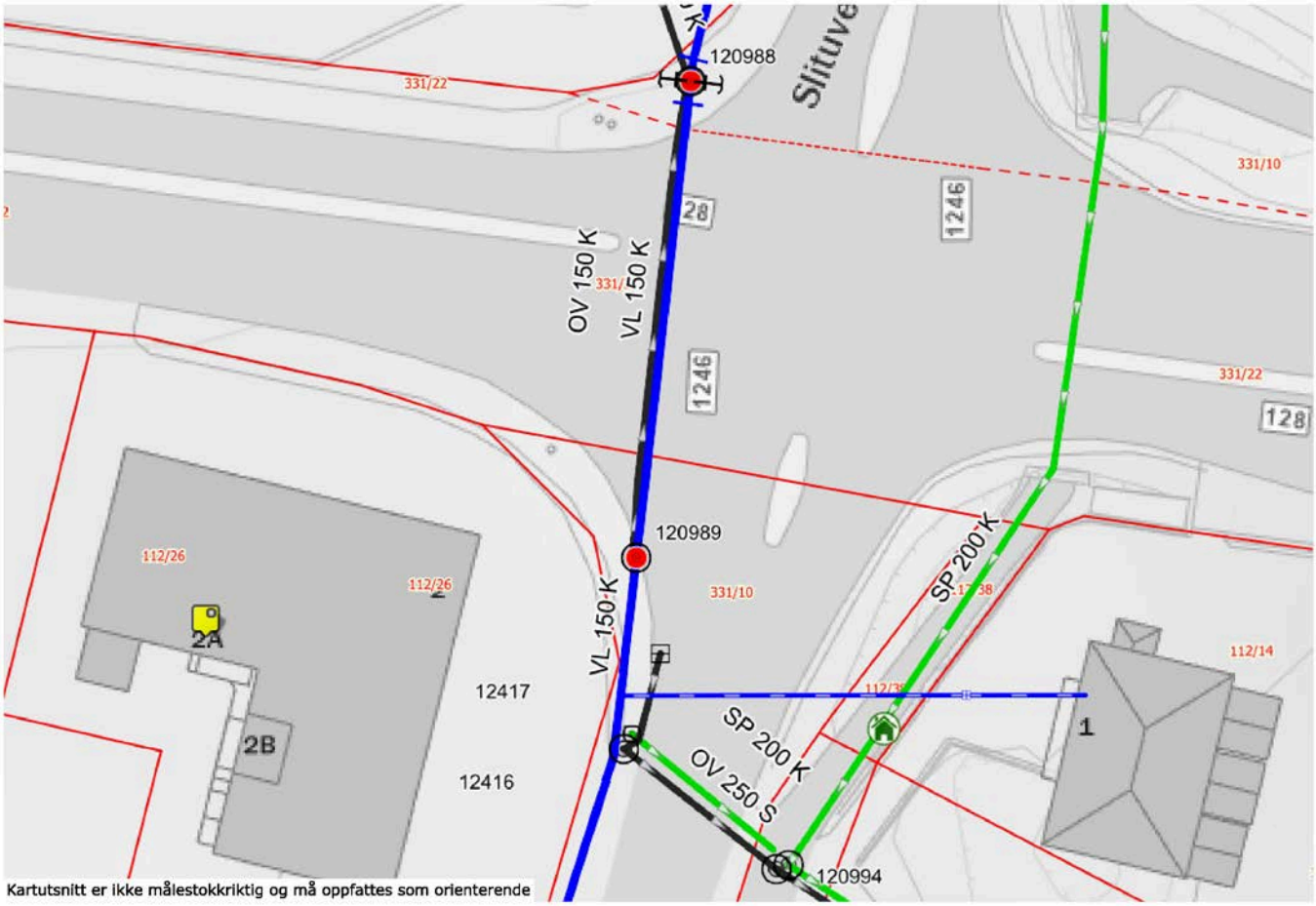
Eiendom: 112/26/0/3
Adresse: Tenorveien 2A
Dato: 16.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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.


120988
331/22
331/10
1246
OV 150 K
VL 150 K
128
120989
112/26
2A
2B
12417
12416
VL 150 K
SP 200 K
112/14
1
SP 200 K
OV 250 S
120994
Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

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

MEGLEROPPLYSNINGER - Vann og avløp

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.

Informasjon om eiendommens vannforsyning og avløpsforhold

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	112	**Bruksnr.**	26	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	3

Adresse: Tenorveien 2A, 1859 SLITU

Private stikkledninger – Informasjon til eiendommer tilknyttet vann og/eller avløp
Grensen mellom det private og det kommunale vann- og avløpsanlegget er i tilkoblingspunktet på offentlig ledning. Når du eier en bygning som er knyttet til de kommunale vann- og avløpsledningene, er ledningen/røret fra bygningen og fram til kommunens hovedledning ditt ansvar og din eiendom. Du er dermed ansvarlig for å dekke kostnader for arbeider på disse ledningene. Kommunen kan pålegge eier å reparere eller skifte ut private stikkledninger blant annet hvis det oppstår lekkasje eller hvis de har for dårlig kvalitet. I noen områder er deler av det private ledningsnettet felles for flere eiendommer. Ved behov for reparasjon eller utskifting av en felles privat stikkledning, vil dette være et felles ansvar for alle eiendommene som er tilknyttet ledningen. Fett, matrester, våtservietter, q-tips osv. skal ikke kastes i toalett eller vask.

Vann og avløp - Tilknytningsforhold på eiendommen				
Vann	☒ **Kommunal vannforsyning**	☐ **Vannforsyning fra Hobøl Vannverk**	☐ **Ikke tilknyttet / Privat Vannforsyning**	☐ **Kommunalt sommervann**
Avløp/ Kloakk	☒ **Kommunalt avløp**	☐ **Kommunalt avløp med slamavskiller**	☐ **Ikke tilknyttet / Privat Avløpsanlegg**	☐ **Ingen registrert Avløpsløsning**

Andre forhold		
Er det sendt **varsel om pålegg eller pålegg** til eiendommen som gjelder vann og/eller avløp? **Er svaret er Ja - Kontakt VA Forvaltning i Indre Østfold kommune**	**Ja** ☐	**Nei** ☐
Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp, men det er registrert forhold som kan utløse et pålegg. **Hvis Ja** – Se vedlegg for mer informasjon.	**Ja** ☐	**Nei** ☐
Eiendommen har privat avløpsanlegg og kan være omfattet av Opprydningsplan for private avløpsrenseanlegg i spredt bebyggelse 2024-2033. **Hvis Ja** – Se vedlegg for mer informasjon.	**Ja** ☐	**Nei** ☐
Eiendommen er en fritidsbolig uten registrert avløpsløsning. **Hvis Ja** - Se vedlegg 4 for mer informasjon.	**Ja** ☐	**Nei** ☐

Indre Østfold kommune, 15.07.2026

Utskriftsdato: 16.09.2026

Indre Østfold kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	112	**Bruksnr.**	26	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Tenorveien 2A, 1859 SLITU								

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
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 048 m^2 **Arealbruk** Næringsvirksomhet,Nåværende **Områdenavn** NÆ

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	01252008001
Navn	Kommunedelplan Slitu - Momarken

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/3617/2008001_Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 048 m^2 **Arealbruk** Næringsvirksomhet,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	012520030004
Navn	E18 HP.05 G/S-VEG SLITU - SEKKELSTEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/3576/20030004_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 28 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	012519970002
Navn	Øyerud - Tenor skole
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.04.1997
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/3368/19970002_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 663 m^2 **Formål** Forretning

Bilag til sak nr. A283/94

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV SLITU SYD:

"G/S VEI TENOR SKOLE - ØYERUD"

DATERT : OKTOBER 1994

REVIDERT : MARS 1995

KOMMUNESTYRETS VEDTAK: 24.04.1997

UTARBEIDET AV: EIDSBERG KOMMUNE, TEKNISK ETAT.

PLANLEGGER : Kjell H. Olausen

Formålet for reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

1. *Å sikre fotgjengere og syklende en sikker ferdsel langs Fylkesveien.*

2. *Å sikre og stadfeste arealbruken langs Fylkesveien.*

3. *Å gi best mulig sikring mot støy og støvplager for berørte beboere.*

Pgrf.1
GENERELT

1.1 *Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser.*

1.2 *Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:*

Offentlig trafikkområde:

Kjørevei
Gang og sykkelvei

Byggeområder:

Boliger
Offentlig formål - skole
Forretning

Landbruksområder:

Gårdsbruk

Pgrf.2
FELLES BESTEMMELSER

1.1 *Ved oppføring av nybygg, tilbygg elller bruksendring i området kreves fremlagt bebyggelsesplan. Planen skal vise bygningen(e) sett i sammenheng med omliggende bebyggelse og med adkomstforhold.*
Bygningsrådet kan fravike kravet til bebyggelsesplan for enklere byggesaker.

1.2 *I forbindelse med byggemeldingen skal det vedlegges situasjonsplan i M 1:1000 som viser hvordan den ubebygde del av tomta skal utnyttes.*

side 3

2. **Etasjetall / byggehøyde.**

2.1 Etasjetallet på nybygg er angitt for området i planen.

3 **Parkering / adkomst**

3.1 Antall parkeringsplasser innenfor reguleringsområdet som den enkelte byggherre må anlegge, skal når annet ikke er bestemt, beregnes etter følgende normer:

Boliger	:	1,5 plasser pr. leilighet.
Forretninger:		1 plass pr. 30 m2 bruksflate
Offentlig	:	Beregnes etter normalt antall plasser for ansatte og besøkende.

4 **Ubebygd areal / boder.**

4.1 Ubebygd del av tomta skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Vegetasjon av varig verdi for strøket må ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke.

5 **Overflater.**

5.1 Bygninger skal behandles fasademessig på alle frittstående sider. Bygningsrådet skal påse at bebyggelsens form harmonerer med den omkringliggende bebyggelsen.
Videre skal bygningsrådet godkjenne gjerder, murer o.l.

6 **Rekkefølge.**

6.1 Biloppstillingsplasser skal anlegges og ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

Pgrf.3
OMRÅDE FOR TRAFIKKFORMÅL.

1. Planområdet omfatter FV 691 i medhold av vegvesenets arealnormer og mål.

2. I området skal det anlegges gang og sykkelvei som vist på planen.

3. Avkjørsler som ikke er vist på planen må godkjennes særskilt.

side 4

Pgrf.4
OMRÅDE FOR BOLIGER

1. *Bebyggelsen skal nyttes til boligformål med tilhørende garasje og/eller uthus.*

2. *Tillatt grad av utnytting settes til 0,20.*

3. *Boliger skal ha saltak med vinkel 22 til 36 grader.*

4. *Garasjer/uthus kan føres opp i 1 etasje med saltak.*

Pgrf.4
OMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL

1. *Tillatt grad av utnytting settes til 0,15.*

2. *Bebyggelsen skal ha saltak med vinkel 22 til 36 grader.*

Pgrf.5
OMRÅDE FOR FORRETNINGSFORMÅL

1. *Tillatt grad av utnytting settes til 0,5.*

2. *Bebyggelsen skal ha saltak med vinkel 22 til 36 grader.*

3. *Bygningsrådet kan tillate at det innredes bolier i forretningsbygg i området.*
   Rådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de fastboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

4. *Det skal avsettes nødvendig areal for kundeparkering i forbindelse med virksomheten.*
   Videre skal det avsettes plass for av og pålessing av varer nødvendig for eiendommens bruk.

5. *Lagring av materialer og varer i friluft vil ikke bli tilatt.*

Pgrf.6
OMRÅDE FOR LANDBRUKSFORMÅL

1. *Området skal nyttes til gårdsdrift.*

2. *I området kan det føres opp bygninger og anlegg knyttet til gårdsdriften.*

TEKNISK ETAT OKTOBER 1994
Revidert siste gang:

3. Reguleringsbestemmelser

Gang-sykkelveg langs E18 Slitu - Sekkelsten.
Eidsberg og Askim kommuner.

Planens dato: mai 2000

§1. Fellesbestemmelser

1.1 Planen skal legge tilrette for bygging av gang- og sykkelveg fra Slitu til Sekkesten.

1.2 Reguleringsplanen består av 3 plankart, vist med reguleringsgrense, og disse reguleringsbestemmelsene. Plankart 1 dekker planstrekning innen Eidsberg kommune, plankartene 2 og 3 dekker planstrekning innen Askim kommune. Innenfor planbegrensingen gjelder plan- og bygningslov med vedtekter for Eidsberg og Askim kommuner.

1.3 Unntak fra bestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av kommunenes bygningsmyndigheter innenfor samme lovramme.

1.4 Området reguleres til følgende formål:

- Landbruksområder - (PBL §25.2) jord og skogbruk : **L**
- Offentlige trafikkområder - (PBL §25.3) kjøreveg, gang-sykkelveg, annen veggrunn : **T**
- Spesialområder (PBL §25.6) skjermsone, vegetasjonsbelte, massedeponi :**SP**
- Fellesområder (PBL §25.7) : **F**

§2. Reguleringsformål

2.1 Landbruksområder.
Områder merket med **L** kan nyttes til jord- og skogbruksformål.

Planeringsområder som skal benyttes som jordbruk planeres med maksimal helning 1:8.
Planeringsområder som skal benyttes for skogbruk planeres med maksimal helning 1:4.

2.2 Offentlige trafikkområder.
Områder merket med **T** kan nyttes til trafikkformål.

Innenfor området avsatt til dette, skal det anlegges gang-sykkelveg med nødvendige installasjoner, grøfter og fyllinger / skjæringer. Skråninger skal kunne justeres som følge av uforutsigbare forhold som for eksempel dybde til fjell, grunnforhold etc.

Skraverte områder vist med delformål annet trafikkareal, benyttes i anleggsperioden til trafikkområde, senere til det andre delformålet når anlegget er avsluttet.
Øvrig areal avsatt til vegformål innen planområdet er eksisterende veg.

2.3 Spesialområder.
Områder merket med **SP** nyttes til spesialområdet parkbelte mot industriområde.

Detaljert landskapsplan/beplantningsplan skal utarbeides i forbindelse med byggeplan. Intensjonene i "forslag til vegetasjonstiltak" utarbeidet til reguleringsplanen skal innarbeides i byggeplanens landskaps/beplantningsplan.

Beplantning og lanskapsmessige tiltak skal gjennomføres samtidig med resten av anlegget.

2.4 Fellesområder.
Områder merket med **F** kan nyttes til fellesområder.

Avkjørsler som inngår i planen til kjørevegen (E18) er merket med P (personbil) eller LL (liten lastebil), se tegning E1, typetegning for utforming av avkjørsler.

Fellesavkjørsler gjelder for følgende eiendommer:
- F1 er fellesavkjørsel for eiendommene 41/3 og 44/1.
- F2 er fellesavkjørsel for eiendommene 44/1 og 44/6.
- F3 er fellesavkjørsel for eiendommene 44/1, 44/2 og 44/4.

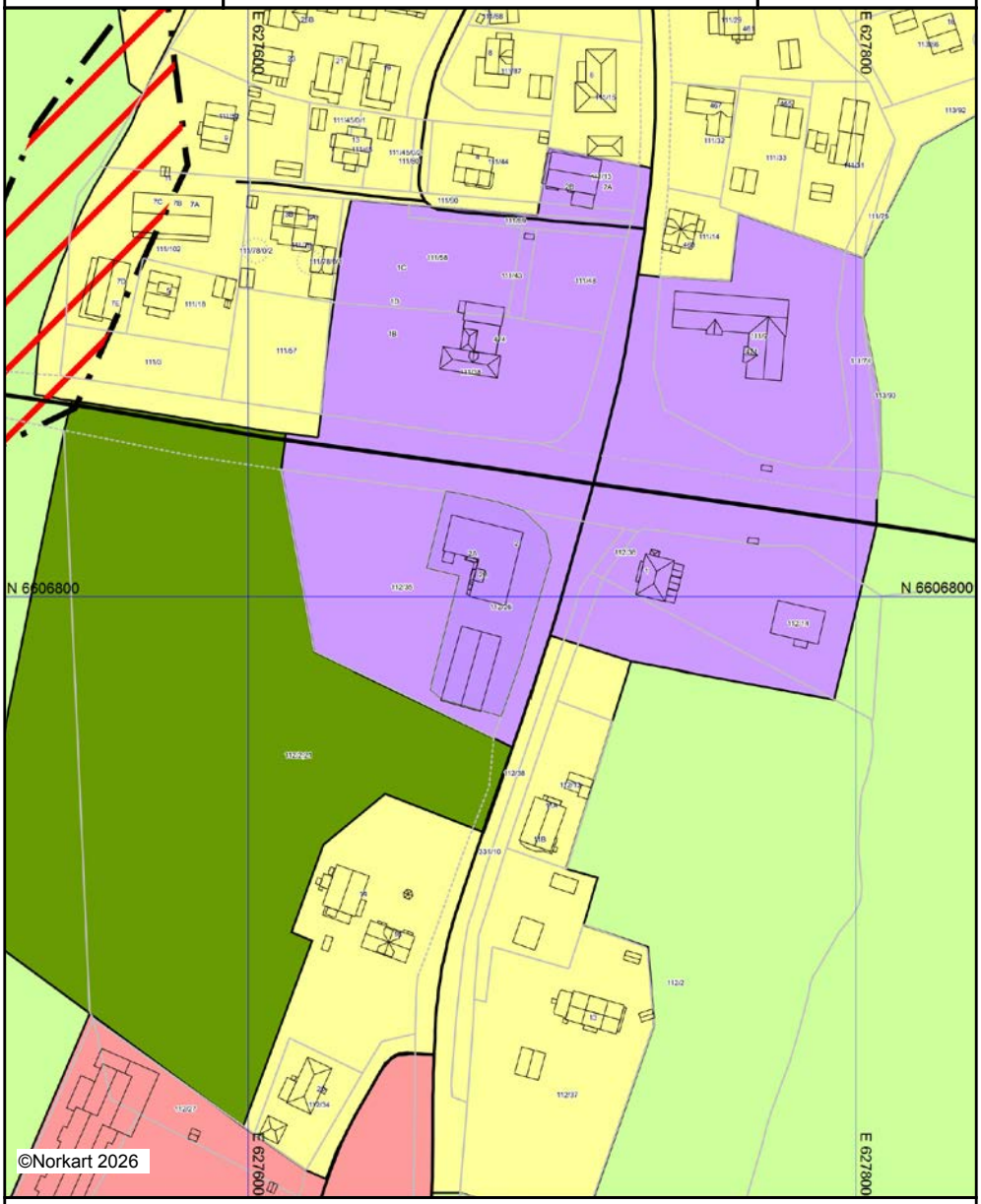
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 112/26/0/3
Adresse: Tenorveien 2A
Utskriftsdato: 16.09.2026
Målestokk: 1:2000

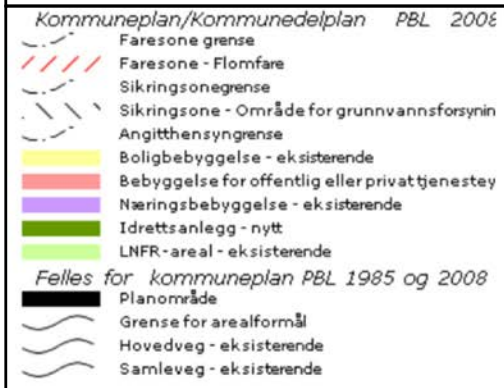
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



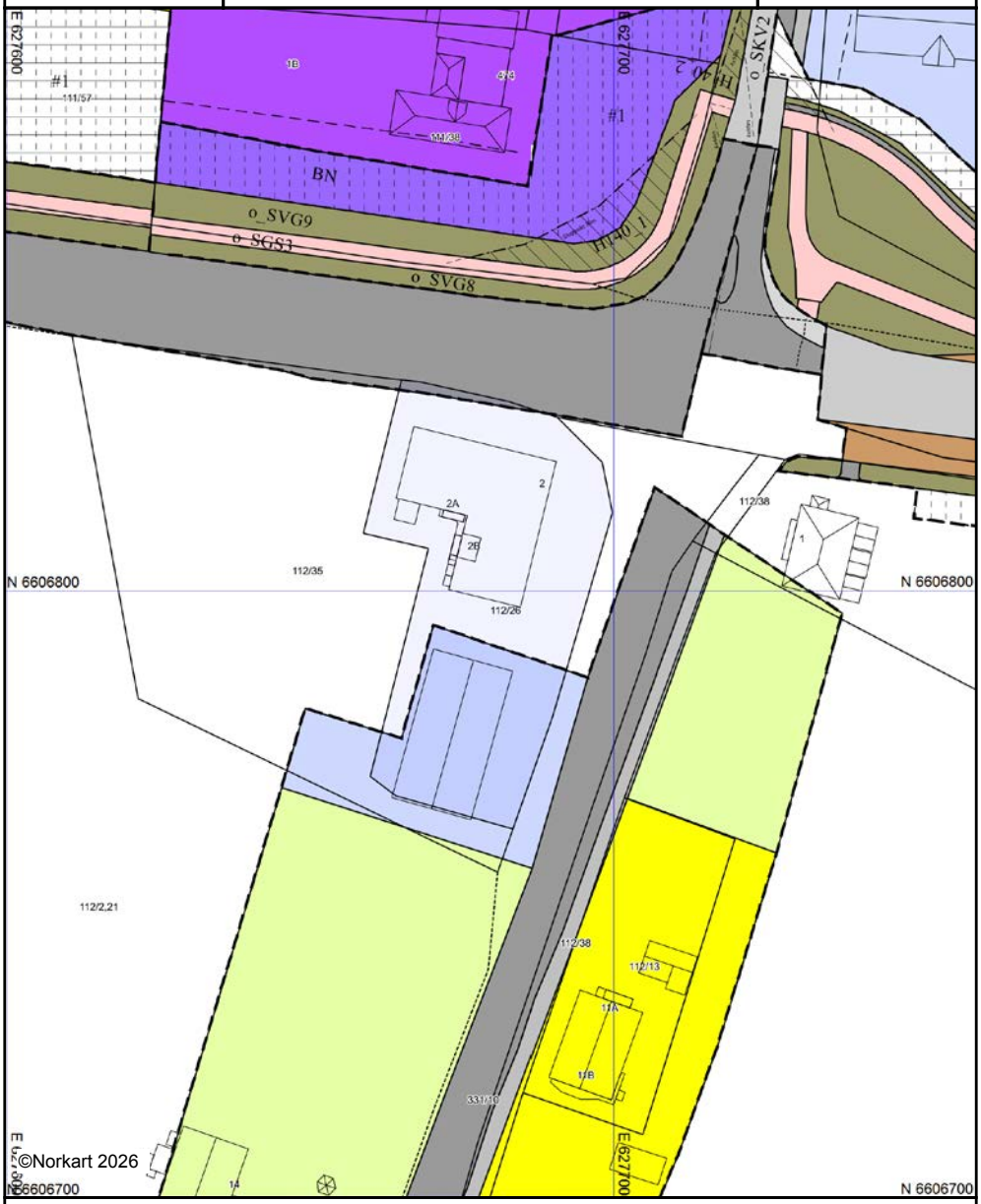
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 112/26/0/3
Adresse: Tenorveien 2A
Utskriftsdato: 16.09.2026
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



Indre Østfold kommune

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunenr. 3118 **Gårdsnr.** 112 **Bruksnr.** 26 **Festenr.** 0 **Seksjonsnr.** 3

Adresse: Tenorveien 2A, 1859 SLITU

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: Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig boligbygg i våre arkiv. Dette vil ikke få noen praktisk betydning for ny eier.

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Id 012520030004 E18 HP.05 G/S-VEG SLITU - SEKKELSTEN	Kjørevei	19.06.2003

	Id 012519970002 Øyerud - Tenor skole	Forretning	24.04.1997
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan	Id 01252008001 Kommunedelplan Slitu - Momarken	Næringsvirksomhet, Nåværende	19.06.2014
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Næringsvirksomhet, Nåværende	Periode: 2024 - 2035
Uregulert	☐		
Reguleringsbestemmelser	☒		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:
Mulig inngrep på Kommuneplan: I kommuneplanens bestemmelse § 2.2, om forholdet til vedtatte kommunedelplaner, står det at kommunedelplan for Slitu – Momarken, vedtatt i 2014, gjelder. 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: 17.09.2026

Indre Østfold kommune
Line V Elvegård

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	13.06.2012	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	61/1000	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	112/26, 112/26/0/1, 112/26/0/2, 112/26/0/3, 112/26/0/4, 112/26/0/5, 112/26/0/6, 112/26/0/7, 112/26/0/8, 112/26/0/9, 112/26/0/10, 112/26/0/11, 112/26/0/12, 112/26/0/13, 112/26/0/14, 112/26/0/15, 112/26/0/16
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	112/26, 112/26/0/1, 112/26/0/2, 112/26/0/3, 112/26/0/4, 112/26/0/5, 112/26/0/6, 112/26/0/7, 112/26/0/8, 112/26/0/9, 112/26/0/10, 112/26/0/11, 112/26/0/12, 112/26/0/13, 112/26/0/14, 112/26/0/15, 112/26/0/16
Seksjonering Reseksjonering	15.05.2012 15.05.2012	E Sjursen	Tinglyst 24.01.2018	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HØITORP JAN ARNE TAWATAO F090200*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Tenorveien 2A 1859 SLITU	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tenorveien 2A	H0202	112/26/0/3	90	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Tenorveien 2 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1859 SLITU	Kirkesogn	02030105 Eidsberg
Grunnkrets	707 Slitu vest	Tettsted	122 Slitu
Valgkrets	2 EIDSBERG		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	147499698		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 147499698: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	1412
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	478
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1890
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	1157,7
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	1157,7
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	15

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		16.04.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tenorveien 2A	H0202	112/26/0/3	90	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	5	378	0	378	386,9	0	386,9
H03	5	378	0	378	386,9	0	386,9
H02	5	378	0	378	383,9	0	383,9
H01	0	0	378	378	0	0	0
K01	0	278	100	378	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 112/26

Bruksnavn	BORGESTAD	Beregnet areal	2048.2
Etablert dato	20.09.1956	Historisk oppgitt areal	2107
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.14	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
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6606791.8	627674.6		Ja	2048.2	

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL KOMMUNEDELPLAN FOR SLITU - MOMARKEN

DEL. I : PLANKRAV

§ 1 Plankrav

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1, samt fradeling av tomt til slike formål, før området inngår i reguleringsplan. Ved oppstart av reguleringsplanarbeidet, skal det lages et planprogram, der nivå og innhold i konsekvensutredning avklares.

I områder under marin grense der det ikke er kartlagt om det er kvikkleire i grunnen, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan utredes om det er risiko for kvikkleireskred. Utredningen må også inkludere eventuelle deler av kvikkleiresonen som ligger utenfor reguleringsplanområdet. Nødvendige hensyn og tiltak skal innarbeides i reguleringsplanen.

§ 2 Forholdet til lov om kulturminner

For bygge- og anleggstiltak som ikke omfattes av plankravet, jfr. § 1, gjelder meldeplikten etter § 8 i lov om kulturminner.

§ 3 Eksisterende reguleringsplaner

1. Vedtatte reguleringsplaner innenfor planområdet skal fortsatt gjelde.
2. Der kommunedelplanen angir endring av arealbruk i forhold til gjeldende reguleringsplan, kan det ikke utføres arbeid og tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningslovens § 20-1 før området inngår i ny reguleringsplan, kfr. § 1.

DEL II: OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG - NÆRINGSBEBYGGELSE

§ 4 Utbyggingsformål

1. I områder for bebyggelse og anlegg – næringsbebyggelse kan det oppføres næringsbygg, herunder industri, lager, kontor og annen tjenesteyting.
2. Lager skal fortrinnsvis lokaliseres til Næringsområde Skogholt.
3. Handel med plasskrevende varer skal fortrinnsvis lokaliseres i N5, N6, samt i nærliggende områder rundt Morenen kjøpesenter på Gislingrud og N3 i områder som blir liggende på samme kotehøyde som kjøpesenteret. I tillegg kommer handelsområder i Brennemoen syd i følge vedtatt reguleringsplan. Totalt areal for handel med plasskrevende varer skal følge fylkesplanens nivå. Det tillates ikke utvidelse av kjøpesenter eller etablering av detaljvarehandel.

4. I næringsområde N4 tillates fortrinnsvis næringsvirksomhet som etter bestemmelsene ikke bør plasseres i de andre næringsområdene i planområdet pga. virksomhetens art (tung industriproduksjon, råstoffutnyttelse, støy, støv og lukt). Det tillates kun virksomhet knyttet til energiproduksjon basert på fornybar energi og virksomhet knyttet til lokal råstoffutnyttelse som f.eks. masselager og knusing av masser. Mot E18 skal det til enhver tid opprettholdes en vegetasjonsskjerm.
5. Framtidig område for næringsutvikling nr N4 konsekvensutredes ved utarbeidelse av reguleringsplan.

§ 5 Utbyggingsrekkefølge

1. Utbyggingen skal skje feltvis etter nærmere bestemmelser slik det framgår av planen.
2. Utbygging av de enkelte felt kan ikke finne sted før tekniske anlegg som elektrisitetsforsyning, vann- og avløpsanlegg, kommunikasjon, herunder gang- / sykkelveier og kjøreveier for betjening av de enkelte felt er etablert eller sikret.
3. Før utbygging kan skje i næringsområde N3, skal grusen tas ut ned til planbestemt kotehøyde, dersom fremtidig reguleringsplan med næringsutvikling som formål, ikke tilsier et høyere nivå.

6 Fellesanlegg

1. I områder for handel med plasskrevende varer skal parkeringsplasser fortrinnsvis anlegges som fellesanlegg.
2. Grøntbelter i næringsområder skal anlegges som fellesanlegg for de tilstøtende næringseiendommer.

DEL III: OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG – RÅSTOFFUTVINNING

§ 7 Retningslinjer for reguleringsplaner

1. Videre drift av massetakene skal baseres på en samlet reguleringsplan for hvert av områdene: Monaryggen øst, Brandsrud og Monaryggen syd.
2. Reguleringsplanen skal fastsette retningslinjer for samordning av driften mellom de ulike grunneiere.
3. Reguleringsplanen skal fastsette bestemmelser om utforming av endelig terreng og beplantning/revegetering etter avsluttet drift. Ferdigstillelse av terreng og landskap skal skje etappevis etter hvert som massene er tatt ut i det enkelte delfelt. Det skal gis bestemmelser om avsetting av midler til gjennomføring av slik ferdigstillelse.

§ 8 Spesielle bestemmelser om Monaryggen øst

1. Masser skal tas ut slik at det opp mot den fastsatte hensynssone landskapsvern og opp mot boligområdets buffersone skal stå igjen skråninger med maksimal stigning 1:2. Skråningene skal etter avsluttet drift beplantes/revegeteres.
2. Masser kan tas ut til et nedre nivå på cote 150.
3. Mot eksisterende boligbebyggelse skal det settes av en buffersone på minimum 30 meter.
   Buffersonen skal beplantes/revegeteres.

§ 9 Spesielle bestemmelser om massetaket ved Brandsrud

1. Masser skal tas ut slik at det opp mot boligområdets buffersone skal stå igjen en skråning med maksimal stigning 1:2. Skråningen skal etter avsluttet drift beplantes.
2. Masser kan tas ut til et nedre nivå på cote 155.
3. Mot eksisterende boligbebyggelse skal det settes av en buffersone på minimum 30 meter.
   Buffersonen skal beplantes/revegeteres.

§ 10 Spesielle bestemmelser om Monaryggen syd

1. For området mellom fylkesvei 128 og Veslemona skal det utarbeides en helhetlig reguleringsplan. Planen skal gi retningslinjer for videre drift av massetakene som ivaretar hensynet til de gjenværende kulturminnene. Planen skal utarbeides i samråd med Fylkesantikvaren.
2. Masser skal tas ut slik at det opp mot fylkesvei 128 skal stå igjen skråninger med maksimal stigning 1:2. Skråningene skal etter avsluttet drift beplantes/revegeteres.
3. Masser kan ikke tas ut lavere enn Veslemona.

DEL IV: OMRÅDER FOR LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSLIV

§ 11 Spredt boligbygging

1. Planbestemmelser knyttet til LNF-områder med spredt boligbygging i kommuneplaner for Trøgstad og Eidsberg skal fortsatt gjelde. (Planbestemmelse § 20 til og med § 25 i Trøgstads kommuneplan og § 3 nr 1,2 og 3 i Eidsberg kommuneplan).

DEL V: HENSYNSONER

§ 12 Hensynsone båndlegging etter lov om kulturminner

1. I hensynsone båndlegging etter lov om kulturminner (jfr PBL § 11-8 d), er ingen tiltak tillatt uten etter tillatelse fra kulturminnemyndigheten.

§ 13 Hensynssone bevaring av naturmiljø

1 I hensynssone bevaring av naturmiljø skal terreng og vegetasjon bevares. Skjøtsel av skogen tillates.

§ 14 Hensynsone vern av grunnvann

1. Innenfor hensynsone for vern av grunnvann tillates ikke industriell virksomhet som kan forurense grunnvannsmagasinet.
2. 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.

§ 15 Hensynsone bevaring av landskap

1. Innenfor hensynsonen skal ryggen stå igjen med helningsvinkel maksimalt 30 grader. Toppen av ryggen skal stå urørt i en bredde av minst 15 meter i begge retninger målt vannrett ut fra kommunegrensa, der massene ikke allerede er tatt ut. Der toppflaten ved vedtak er smalere enn 2 x 15 meter, skal helningsvinkel på sideterreng fortsatt være maksimalt 30 grader.

§ 16 Hensynsone fare/kvikkleire

1. Innenfor hensynsone fare/kvikkleire tillates ikke bygge- eller anleggstiltak uten etter særskilt kartlegging av områdestabiliteten.

§ 17 Hensynsone med båndlegging etter lov om naturvern

1 I hensynsone med båndlegging etter lov om naturvern skal kulturlandskap og naturverdier i ravinelandskapet ned mot Narvestaddalen bevares.
2 Gjeldende bestemmelser for naturvernområdet skal videreføres.

RETNINGSLINJE I TILKNYTNING TIL KOMMUNEDELPLAN FOR SLITU – MOMARKEN

§ 1 Hensynssone bevaring av kulturmiljø

1. Innenfor hensynssone kulturmiljø (jfr PBL § 11-8 c) 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.



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, Øgderen/Hemnessjøen, Lyseren og Mjær.

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

Forbudet gjelder ikke:

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

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

§ 4.11 Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8)

4.11.1 Grunnforhold

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

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

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

Retningslinjer:

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

§ 4.13 Støy (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

4.13.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

4.13.3 Gul støysone – vurderingssone

a) Ny bebyggelse

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

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

b) Eksisterende bebyggelse

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

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

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

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

4.13.4 Rød støysone – forbudssone

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

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

4.13.5 Avviksområder for støy

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

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

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

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

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

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

§ 4.16 Forholdet til jordloven

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

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

4.17.1 Kulturminner og kulturmiljøer fra nyere tid

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

- *håndtering av matjord*
- *miljørisikovurdering*

- *tiltaksplan mot spredning av fremmede skadeliggjørende organismer*

ii Massedeponier bør lokaliseres til tidligere eller eksisterende masseuttak.

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

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

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

Retningslinje:

Veiledende tema for matjordplan er:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje

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

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

Retningslinje

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

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

5.2.1 Boenheter

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

5.2.2 Grad av utnytting

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

5.2.3 Høyder

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

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

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

5.2.4 Tak

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

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

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

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

5.2.5 Garasje

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2.7 Lekeplasser og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Grad av Utnytting:

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

b) Bygningshøyder:

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

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

Retningslinjer:

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

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

a) Grad av Utnytting

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

b) Bygningshøyder:

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

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

Retningslinjer:

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

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

a) Grad av Utnytting

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

b) Bygningshøyder:

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

Retningslinjer:

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

5.3.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)

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

5.3.5 Lekeplasser og møteplasser

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje

i. Store, nye arbeidsplass- og/eller besøksintensive virksomheter bør lokaliseres i byer og tettsteder. Utvidelse av eksisterende arbeidsplass- og/eller besøksintensive virksomheter i andre områder kan tillates.

ii. Ny eller utvidet bruk til næringsformål i områder avsatt til bebyggelse og anlegg som etter kommunens skjønn gir sjenanse i form av vesentlig økning i trafikk, støy, lukt o.l., tillates ikke.

iii. Ved byggesøknad utenfor byer og tettsteder som omhandler handel med småvarer som dekker mer enn et lokalt behov, må det søkes fylkeskommunen om avvik fra regional planbestemmelse om handel.

iv. Utvidelsen av Jahren veiserviceanlegg skal benyttes til utvidelse av eksisterende virksomhet på stedet.

5.5.1 Avlastningsområder for handel med plasskrevende varer

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

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

5.5.2 Handel

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

IDR4 Jørgentvedt motorsportanlegg
Støy, jordressurser og klimagassutslipp, herunder muligheter til å ta vare på deler av myra, skal utredes særskilt. Reguleringsplanen for området må fastsette støykrav i anleggets åpningstider, beskrive andre avbøtende tiltak i forhold til støy, og fastsette driftstider for baneanlegget slik at hensynet til nærliggende bebyggelse blir ivaretatt.

Eventuell bilsportrelatert næringsvirksomhet på motorparkens område må avklares i reguleringsplan.

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

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

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

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

5.9.1 Bestemmelser om fritidsbebyggelsens størrelse plassering og form

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

Næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet kan tillattes dersom:

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00359467	16.09.2026	5460260076

Ident
2012/467732/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 601263666
Vedlegg: Ja

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944345035	EIDSBERG KOMMUNE	Ordfører Voldens vei 1, 1850 MYSEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
897808072	TENORVEIEN EIENDOM AS		c/o Oslo Holding AS, Lybekkveien 12 C, 0772 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0125	12	26

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 467732 Tinglyst: 13.06.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

KARTVERK STATENS

Rett kopi bekreftes

16.05.2012 10.19

Side 1 av 1

Returneres til:
Tenorveien Eiendom AS
c/o Oslo Holding AS, Lybekkveien 12 C
0772 Oslo

Fødselsnr./Org.nr:
897 808 072

Ref.nr

Begjæring[1] om:

☐ Oppdeling i eierseksjoner

☒ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0125	Eidsberg kommune	12	26		2 - 16

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
897 808 072	Tenorveien Eiendom AS	100%

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1				13	B	78		25				37				49			
2	B	72		14	B	48		26				38				50			
3	B	62		15	B	51		27				39				51			
4	B	47		16	B	23		28				40				52			
5	B	51		17				29				41				53			
6	B	22		18				30				42				54			
7	B	55		19				31				43				55			
8	B	78		20				32				44				56			
9	B	48		21				33				45				57			
10	B	51		22				34				46				58			
11	B	23		23				35				47				59			
12	B	55		24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 764 = nevner: 764

*

nevner = 1000

int. Ove Granbech

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Eksisterende boligseksjon (2) reseksjoneres til 15 selvstendige seksjoner (B2 - B16, tilsvarende eksisterende leiligheter). Boligseksjonens arealer i kjeller tillegges fellesareal bolig. Parkeringsareal og bodareal i garasjebygg seksjoneres til , fellesareal bolig, og parkering/boder, bolig.

Dato	Partenes underskrift
29.05.12	(IHT. FULLMAKT, VEDLEGG 9)

M. Hallingby

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
MYSEN 29/5-12	Morten Andersen	MORTEN ANDERSEN FOR OVE GRØNBECH (FULLMAKT, VEDLEGG 6)

SF-0217-1
Side 2 av 3

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering når dette medfører at det opprettes nye fellesarealer (§ 12 andre ledd)
Eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering i tilfeller hvor samtykke er påkrevd (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
12	26		2-16	EIDSBERG KOMMUNE Kommune

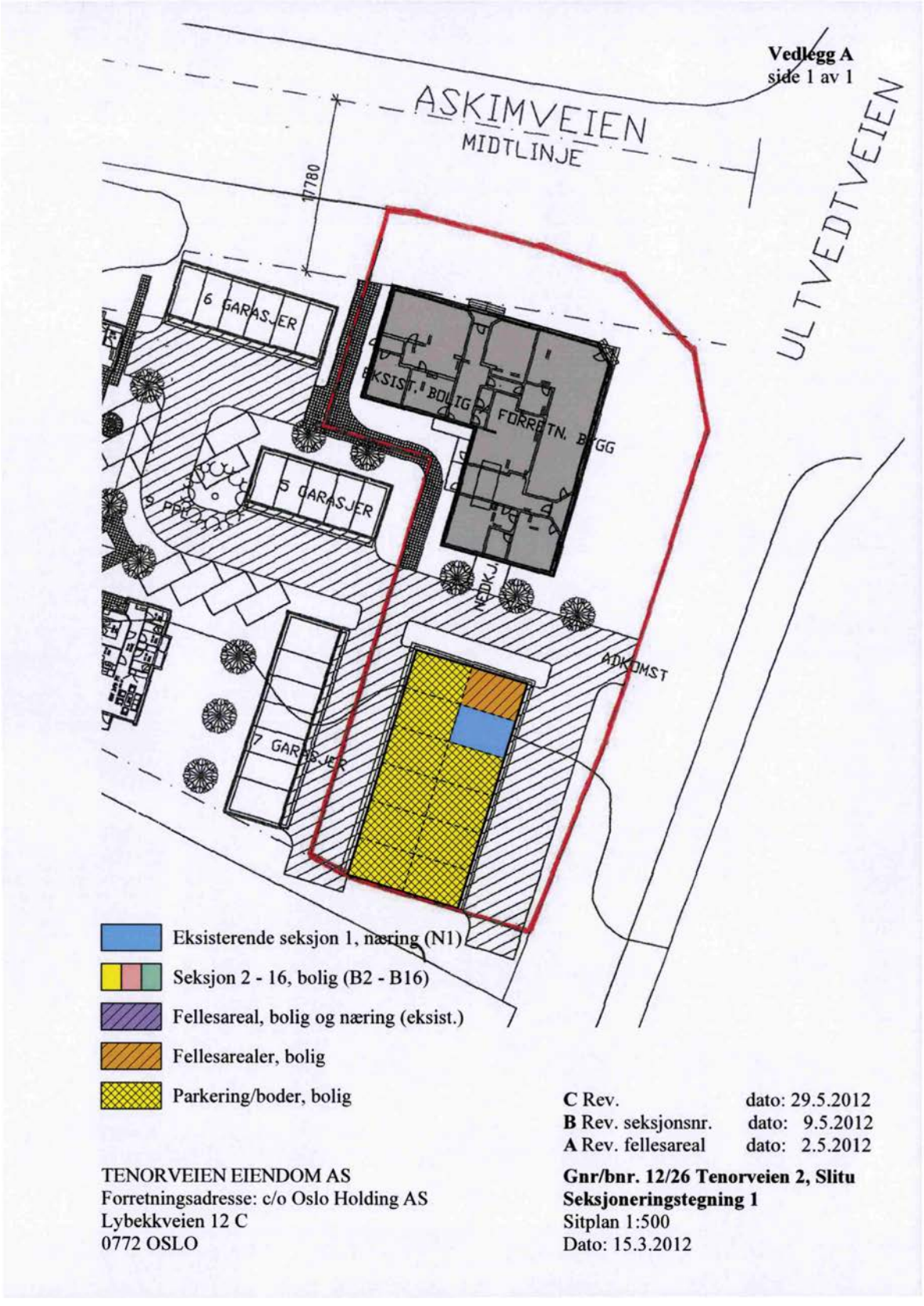
Sted og dato	Stempel og underskrift
Mysen 11.06.2012	EIDSBERG KOMMUNE Trude Rosse

Noter:

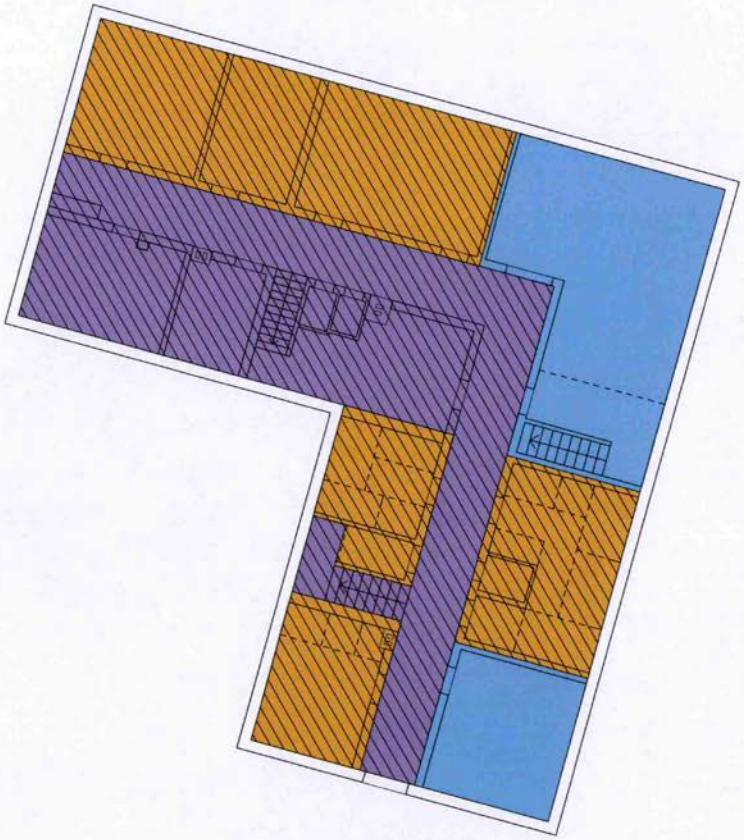
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
29.05.12	(IHT. FULLMAKT, VEDLEGG 9)

SF-0217-1
Side 3 av 3


Vedlegg A
side 1 av 1
ASKIMVEIEN
MIDTLINJE
17780
ULTVEDTVEIEN
6 GARASJER
EKSIST. BOLIG
FORRETN. BYGG
5 GARASJER
ADKOMST
7 GARASJER
Eksisterende seksjon 1, næring (N1)
Seksjon 2 - 16, bolig (B2 - B16)
Fellesareal, bolig og næring (eksist.)
Fellesarealer, bolig
Parkering/boder, bolig
C Rev. dato: 29.5.2012
B Rev. seksjonsnr. dato: 9.5.2012
A Rev. fellesareal dato: 2.5.2012
TENORVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Oslo Holding AS
Lybekkveien 12 C
0772 OSLO
Gnr/bnr. 12/26 Tenorveien 2, Slitu
Seksjoneringstegning 1
Sitplan 1:500
Dato: 15.3.2012

Vedlegg B
side 1 av 5



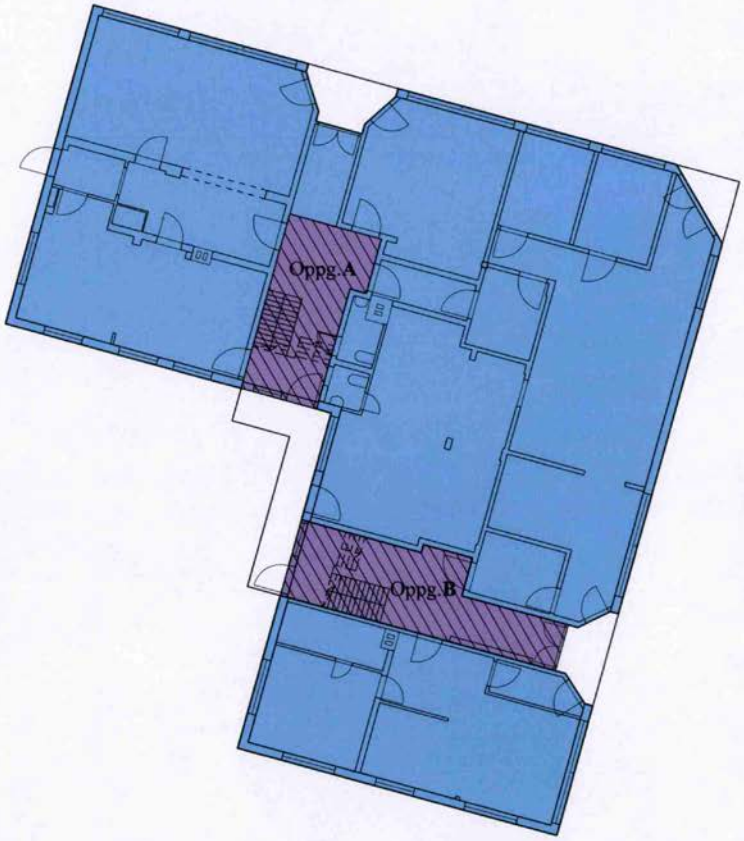
Eksisterende seksjon 1, næring (N1)
Seksjon 2 - 16, bolig (B2 - B16)
Fellesareal, bolig og næring (eksist.)
Fellesarealer, bolig
Parkering/boder, bolig

C Rev. dato: 29.5.2012
B Rev. seksjonsnr. dato: 9.5.2012
A Rev. fellesareal dato: 2.5.2012

TENORVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Oslo Holding AS
Lybekkveien 12 C
0772 OSLO

Gnr/bnr. 12/26 Tenorveien 2, Slitu
Seksjoneringstegning 2
Plan kjeller 1:200
Dato: 15.3.2012

Vedlegg B
side 2 av 5



Eksisterende seksjon 1, næring (N1)
Seksjon 2 - 16, bolig (B2 - B16)
Fellesareal, bolig og næring (eksist.)
Fellesarealer, bolig
Parkering/boder, bolig

C Rev. dato: 29.5.2012
B Rev. seksjonsnr. dato: 9.5.2012
A Rev. fellesareal dato: 2.5.2012

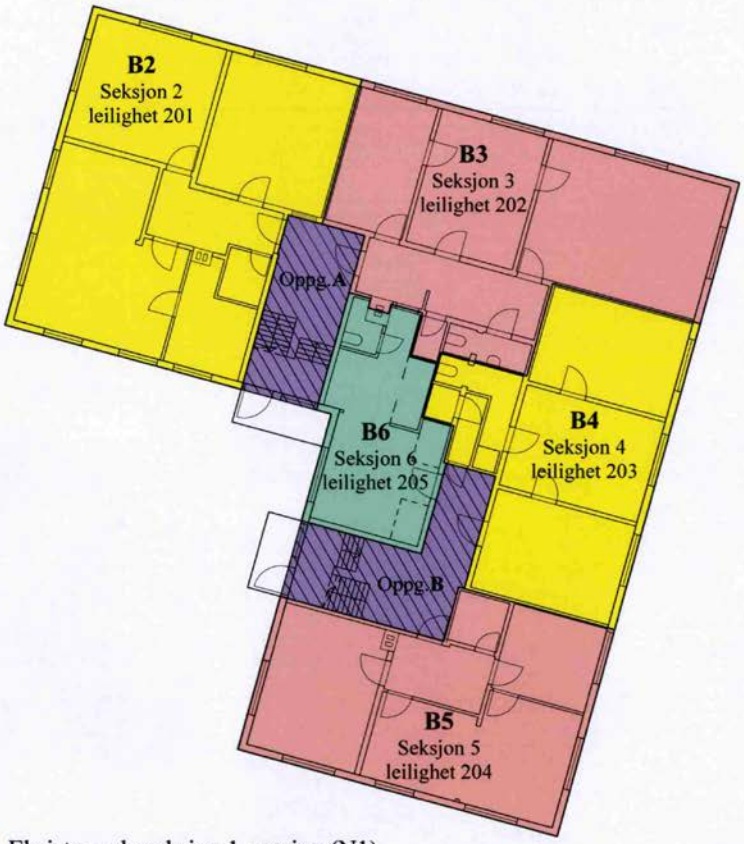
TENORVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Oslo Holding AS
Lybekkveien 12 C
0772 OSLO

Gnr/bnr. 12/26 Tenorveien 2, Slitu
Seksjoneringstegning 3
Plan 1.etasje 1:200
Dato: 15.3.2012

Vedlegg B
side 3 av 5

Seksjon B, bolig:

Seksjon 2 - B2	Tenorveien 2A, leilighet 201	BTA = 108,9 m²
Seksjon 3 - B3	Tenorveien 2A, leilighet 202	BTA = 93,3 m²
Seksjon 4 - B4	Tenorveien 2B, leilighet 203	BTA = 71,8 m²
Seksjon 5 - B5	Tenorveien 2B, leilighet 204	BTA = 77,5 m²
Seksjon 6 - B6	Tenorveien 2B, leilighet 205	BTA = 32,4 m²



Eksisterende seksjon 1, næring (N1)
Seksjon 2 - 16, bolig (B2 - B16)
Fellesareal, bolig og næring (eksist.)
Fellesarealer, bolig
Parkering/boder, bolig

C Dører dato: 29.5.2012
B Rev. seksjonsnr. dato: 9.5.2012
A Rev. fellesareal dato: 2.5.2012

TENORVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Oslo Holding AS
Lybekkveien 12 C
0772 OSLO

Gnr/bnr. 12/26 Tenorveien 2, Slitu
Seksjoneringstegning 4
Plan 2.etasje 1:200
Dato: 15.3.2012

Utskriftsdato: 16.09.2026

Indre Østfold brann og redning IKS

Adresse: Postboks 154, 1851 Mysen

Telefon: 91590005

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	112	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	3

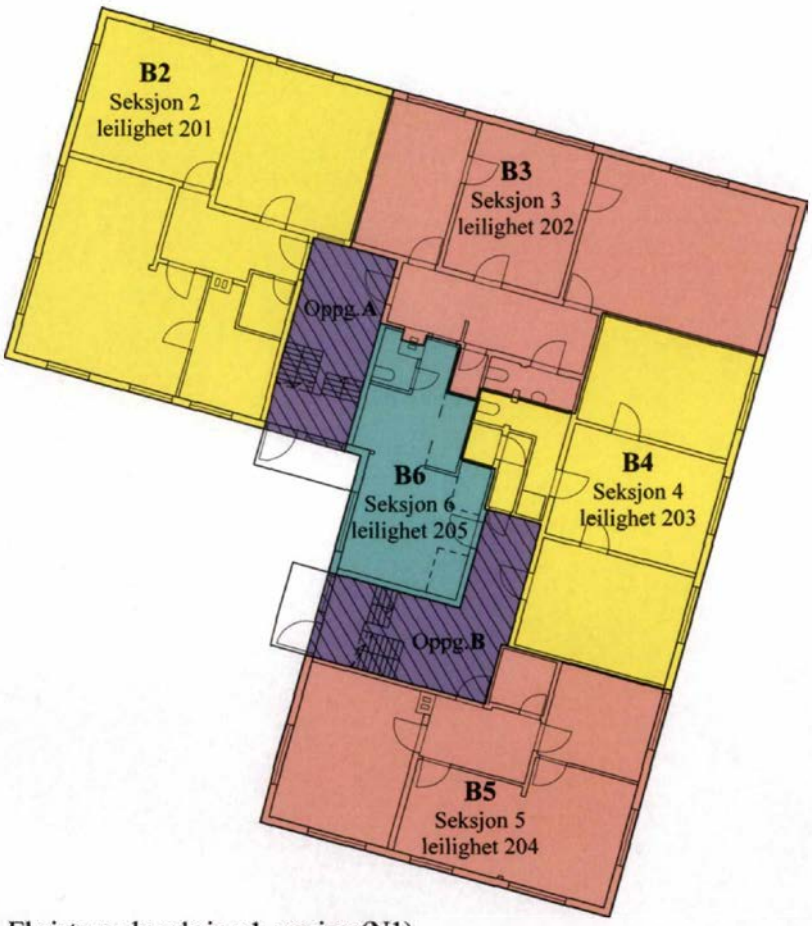
Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

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.

Seksjon B, bolig:

Seksjon 2 - B2	Tenorveien 2A, leilighet 201	BTA = 108,9 m²
Seksjon 3 - B3	Tenorveien 2A, leilighet 202	BTA = 93,3 m²
Seksjon 4 - B4	Tenorveien 2B, leilighet 203	BTA = 71,8 m²
Seksjon 5 - B5	Tenorveien 2B, leilighet 204	BTA = 77,5 m²
Seksjon 6 - B6	Tenorveien 2B, leilighet 205	BTA = 32,4 m²



Eksisterende seksjon 1, næring (N1)

Seksjon 2 - 16, bolig (B2 - B16)

Fellesareal, bolig og næring (eksist.)

Fellesarealer, bolig

Parkering/boder, bolig

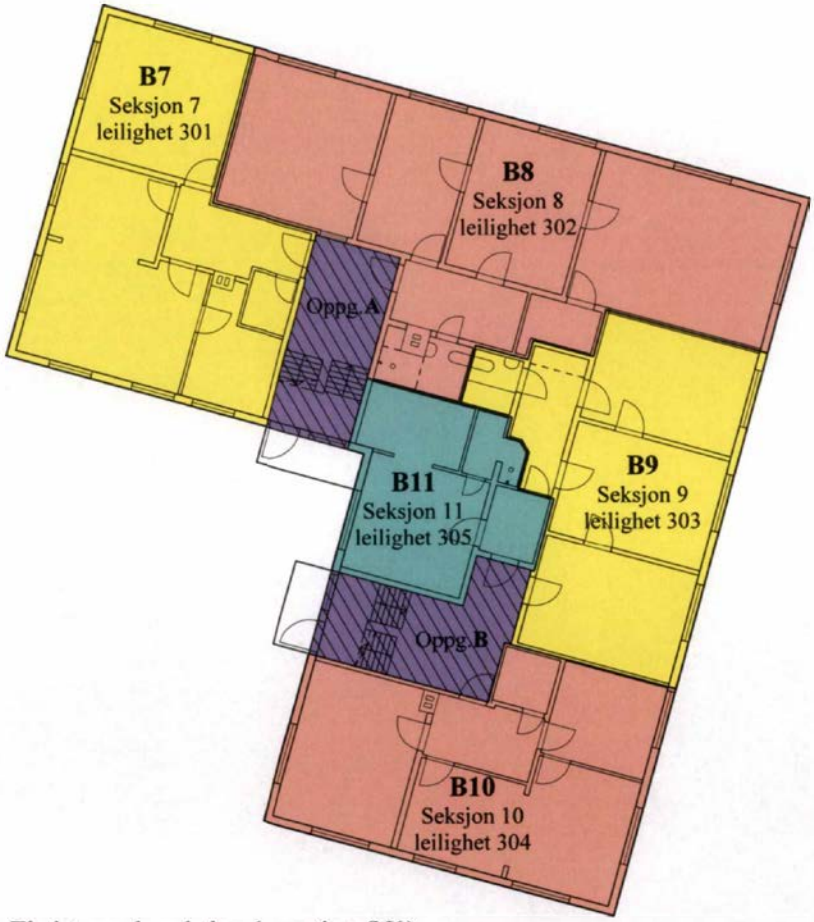
C Dører dato: 29.5.2012
B Rev. seksjonsnr. dato: 9.5.2012
A Rev. fellesareal dato: 2.5.2012

TENORVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Oslo Holding AS
Lybekkveien 12 C
0772 OSLO

Gnr/bnr. 12/26 Tenorveien 2, Slitu
Seksjoneringstegning 4
Plan 2.etasje 1:200
Dato: 15.3.2012

Seksjon B, bolig:

Seksjon 7 - B7	Tenorveien 2A, leilighet 301	BTA = 83,7 m²
Seksjon 8 - B8	Tenorveien 2A, leilighet 302	BTA = 117,6 m²
Seksjon 9 - B9	Tenorveien 2B, leilighet 303	BTA = 73,2 m²
Seksjon 10 - B10	Tenorveien 2B, leilighet 304	BTA = 77,5 m²
Seksjon 11 - B11	Tenorveien 2B, leilighet 305	BTA = 34,9 m²



Eksisterende seksjon 1, næring (N1)

Seksjon 2 - 16, bolig (B2 - B16)

Fellesareal, bolig og næring (eksist.)

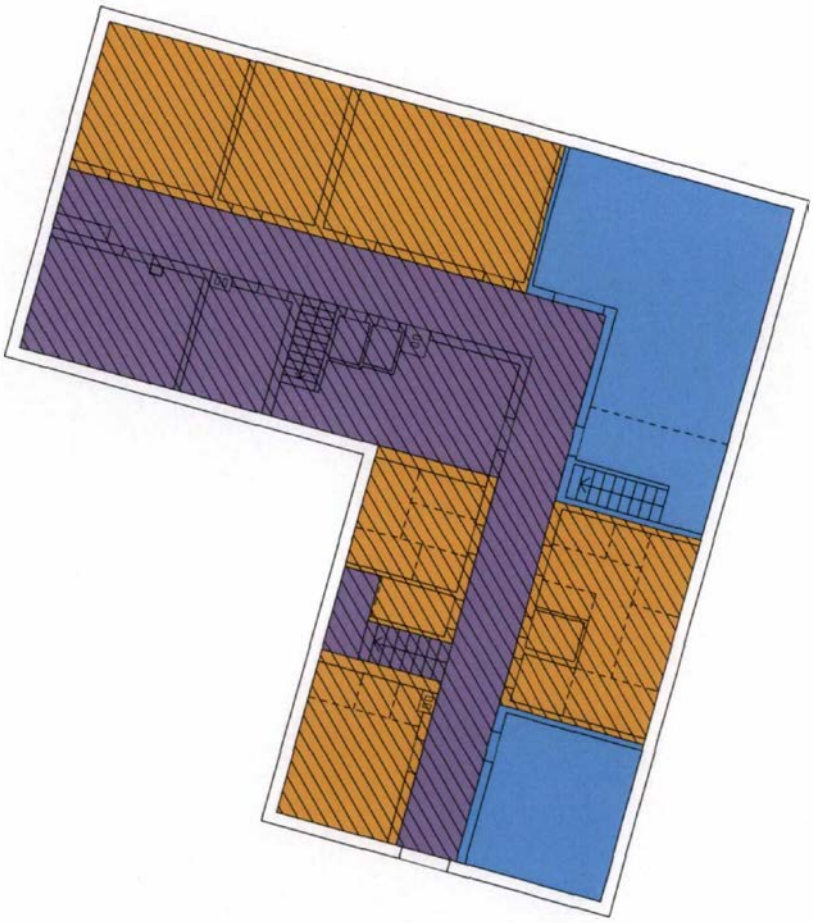
Fellesarealer, bolig

Parkering/boder, bolig

C Areal B9, dører dato: 29.5.2012
B Rev. seksjonsnr. dato: 9.5.2012
A Rev. fellesareal dato: 2.5.2012

TENORVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Oslo Holding AS
Lybekkveien 12 C
0772 OSLO

Gnr/bnr. 12/26 Tenorveien 2, Slitu
Seksjoneringstegning 5
Plan 3.etasje 1:200
Dato: 15.3.2012



Eksisterende seksjon 1, næring (N1)

Seksjon 2 - 16, bolig (B2 - B16)

Fellesareal, bolig og næring (eksist.)

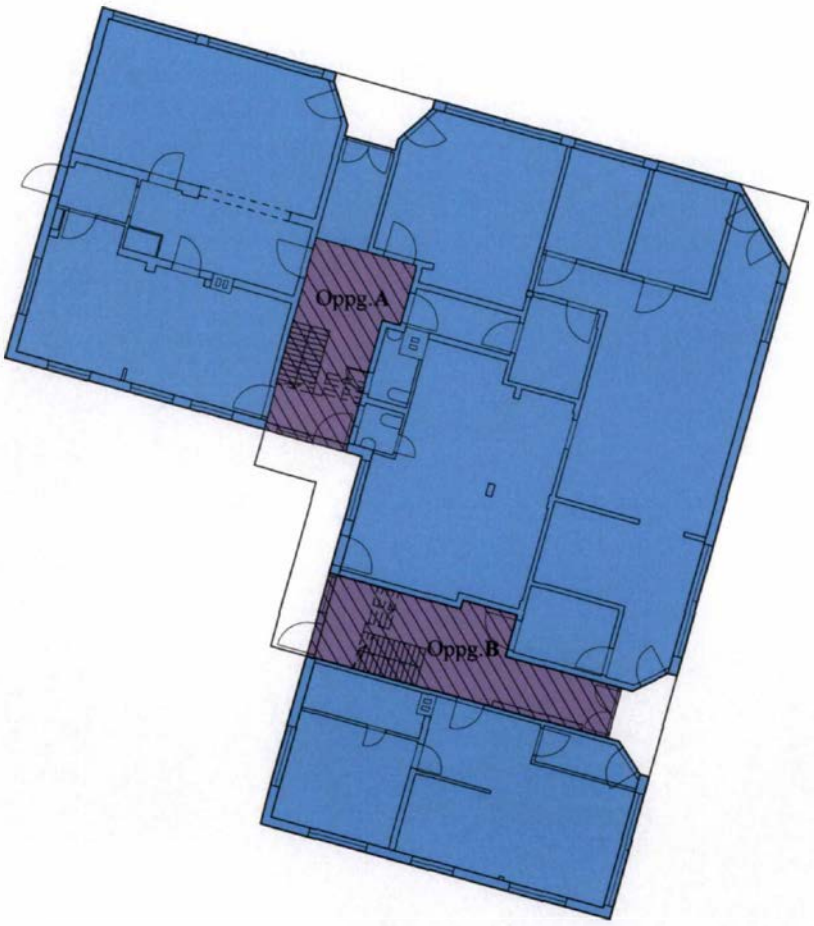
Fellesarealer, bolig

Parkering/boder, bolig

C Rev. dato: 29.5.2012
B Rev. seksjonsnr. dato: 9.5.2012
A Rev. fellesareal dato: 2.5.2012

TENORVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Oslo Holding AS
Lybekkveien 12 C
0772 OSLO

Gnr/bnr. 12/26 Tenorveien 2, Slitu
Seksjoneringstegning 2
Plan kjeller 1:200
Dato: 15.3.2012



Eksisterende seksjon 1, næring (N1)

Seksjon 2 - 16, bolig (B2 - B16)

Fellesareal, bolig og næring (eksist.)

Fellesarealer, bolig

Parkering/boder, bolig

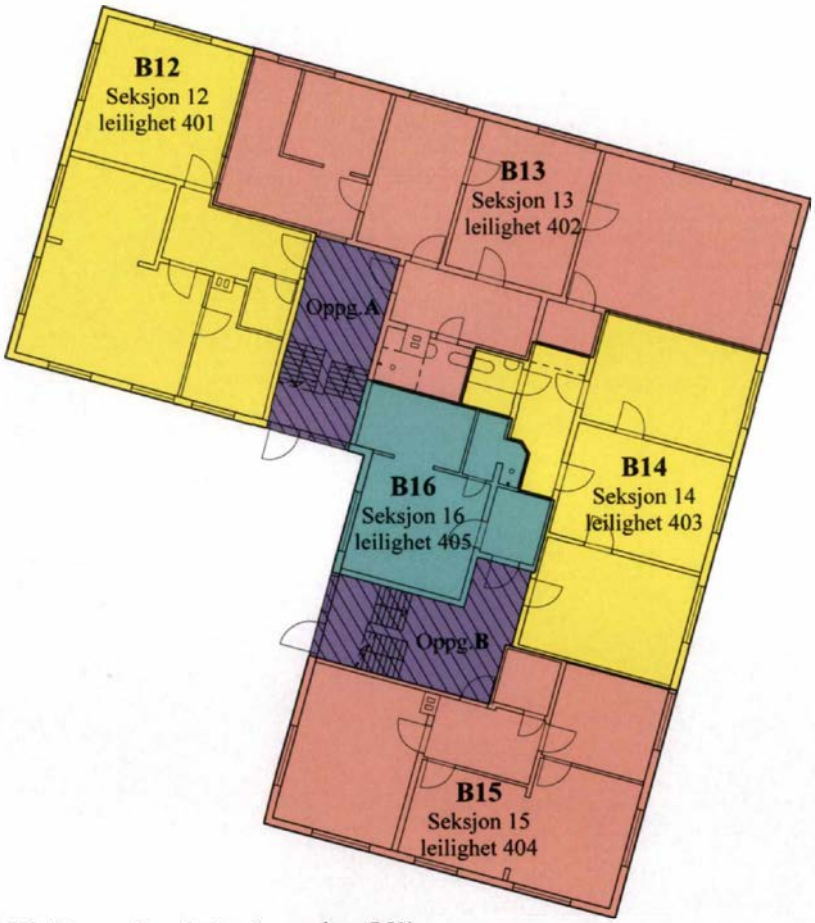
C Rev. dato: 29.5.2012
B Rev. seksjonsnr. dato: 9.5.2012
A Rev. fellesareal dato: 2.5.2012

TENORVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Oslo Holding AS
Lybekkveien 12 C
0772 OSLO

Gnr/bnr. 12/26 Tenorveien 2, Slitu
Seksjoneringstegning 3
Plan 1.etasje 1:200
Dato: 15.3.2012

Seksjon B, bolig:

Seksjon 12 - B12	Tenorveien 2A, leilighet 401	BTA = 83,7 m²
Seksjon 13 - B13	Tenorveien 2A, leilighet 402	BTA = 117,6 m²
Seksjon 14 - B14	Tenorveien 2B, leilighet 403	BTA = 73,2 m²
Seksjon 15 - B15	Tenorveien 2B, leilighet 404	BTA = 77,5 m²
Seksjon 16 - B16	Tenorveien 2B, leilighet 405	BTA = 34,9 m²



Eksisterende seksjon 1, næring (N1)

Seksjon 2 - 16, bolig (B2 - B16)

Fellesareal, bolig og næring (eksist.)

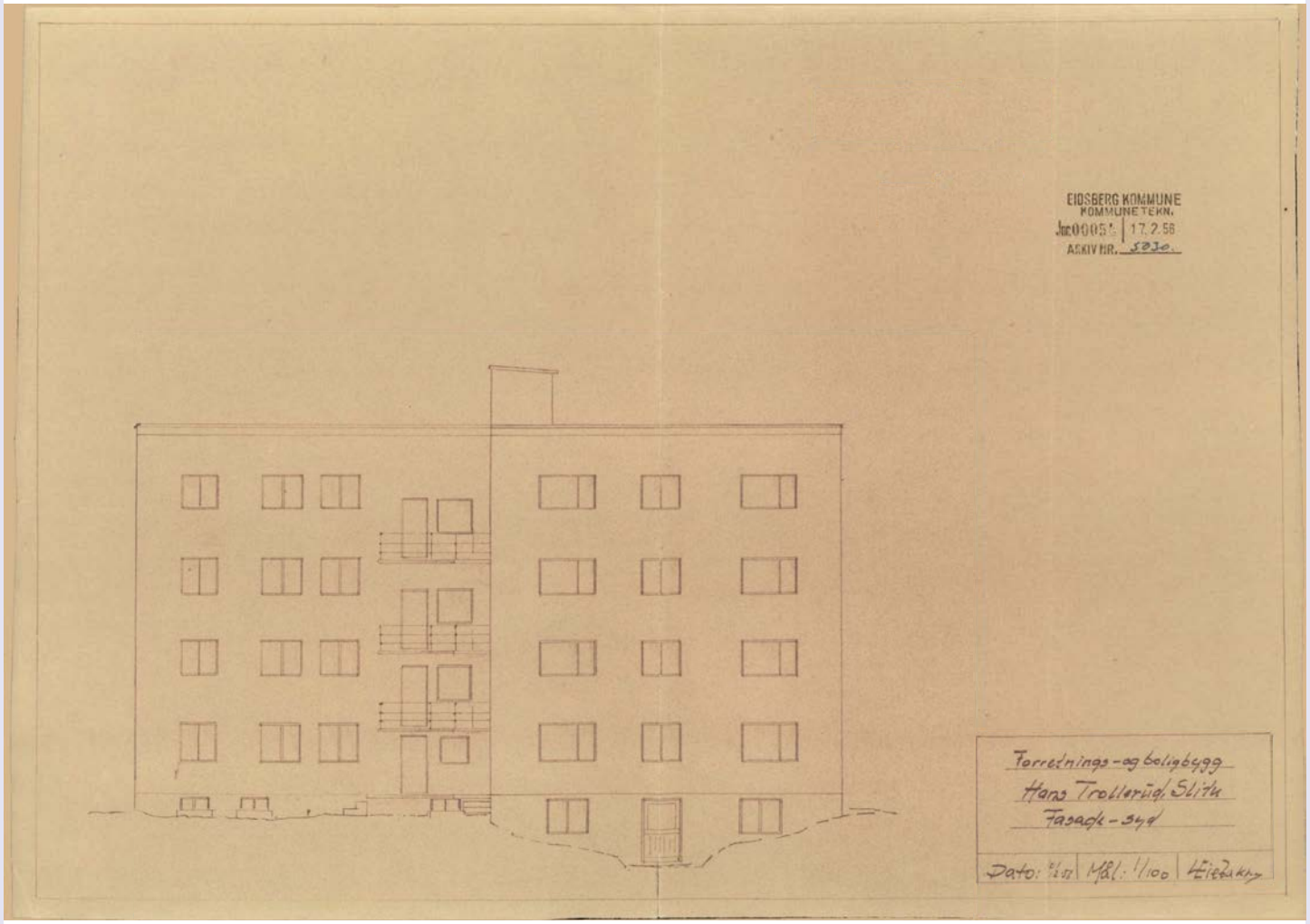
Fellesarealer, bolig

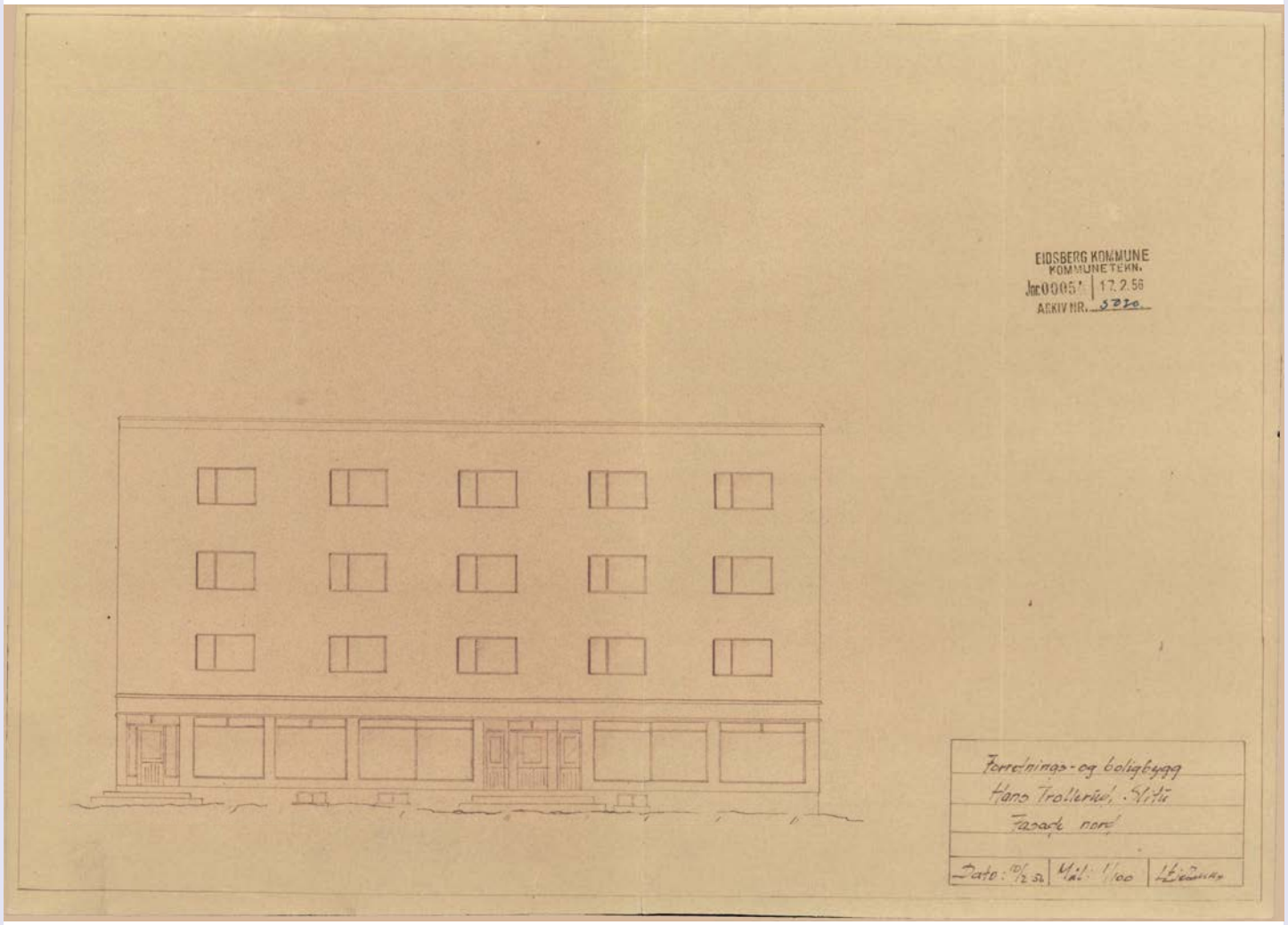
Parkering/boder, bolig

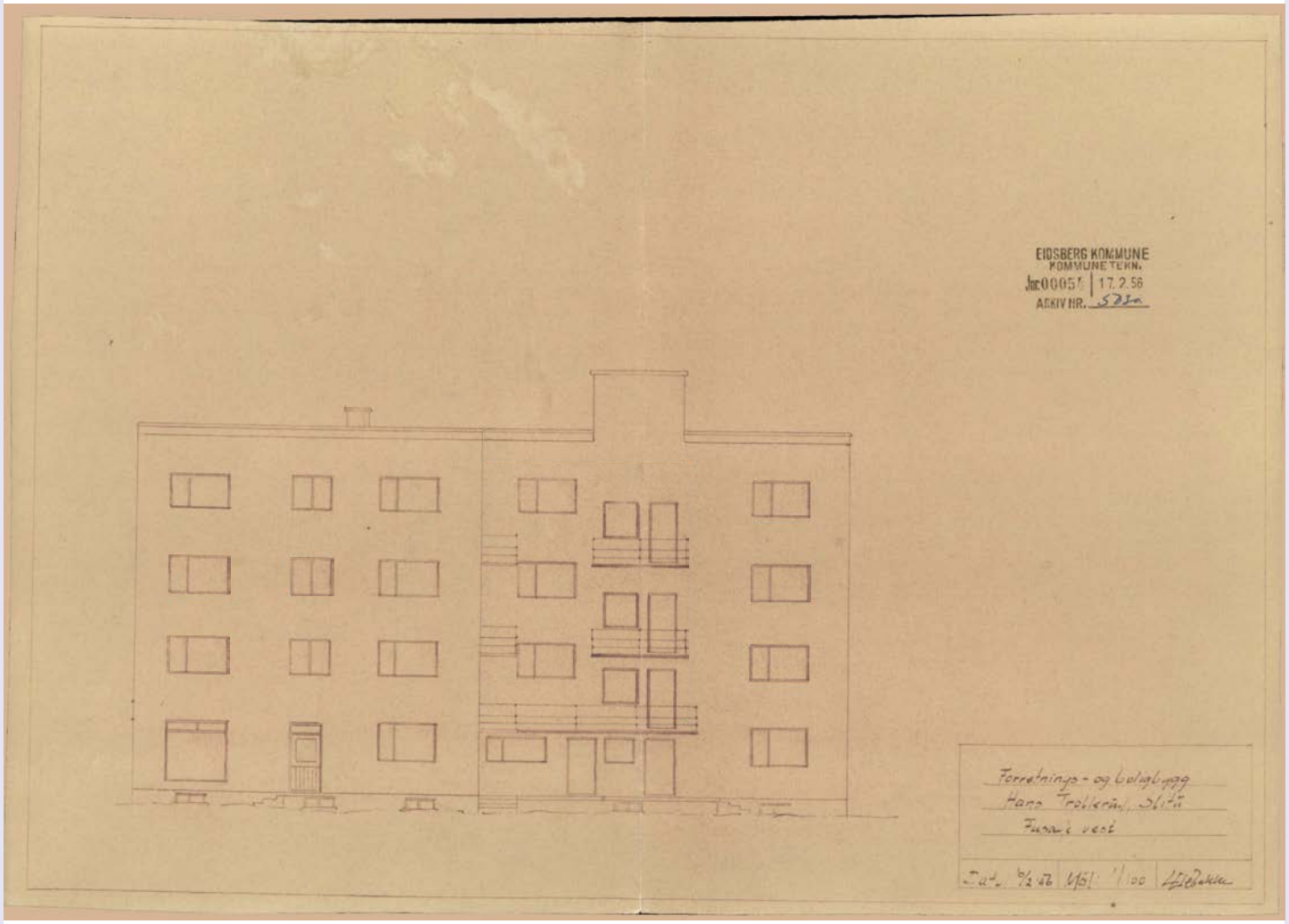
C Areal B16, dører dato: 29.5.2012
B Rev. seksjonsnr. dato: 9.5.2012
A Rev. fellesareal dato: 2.5.2012

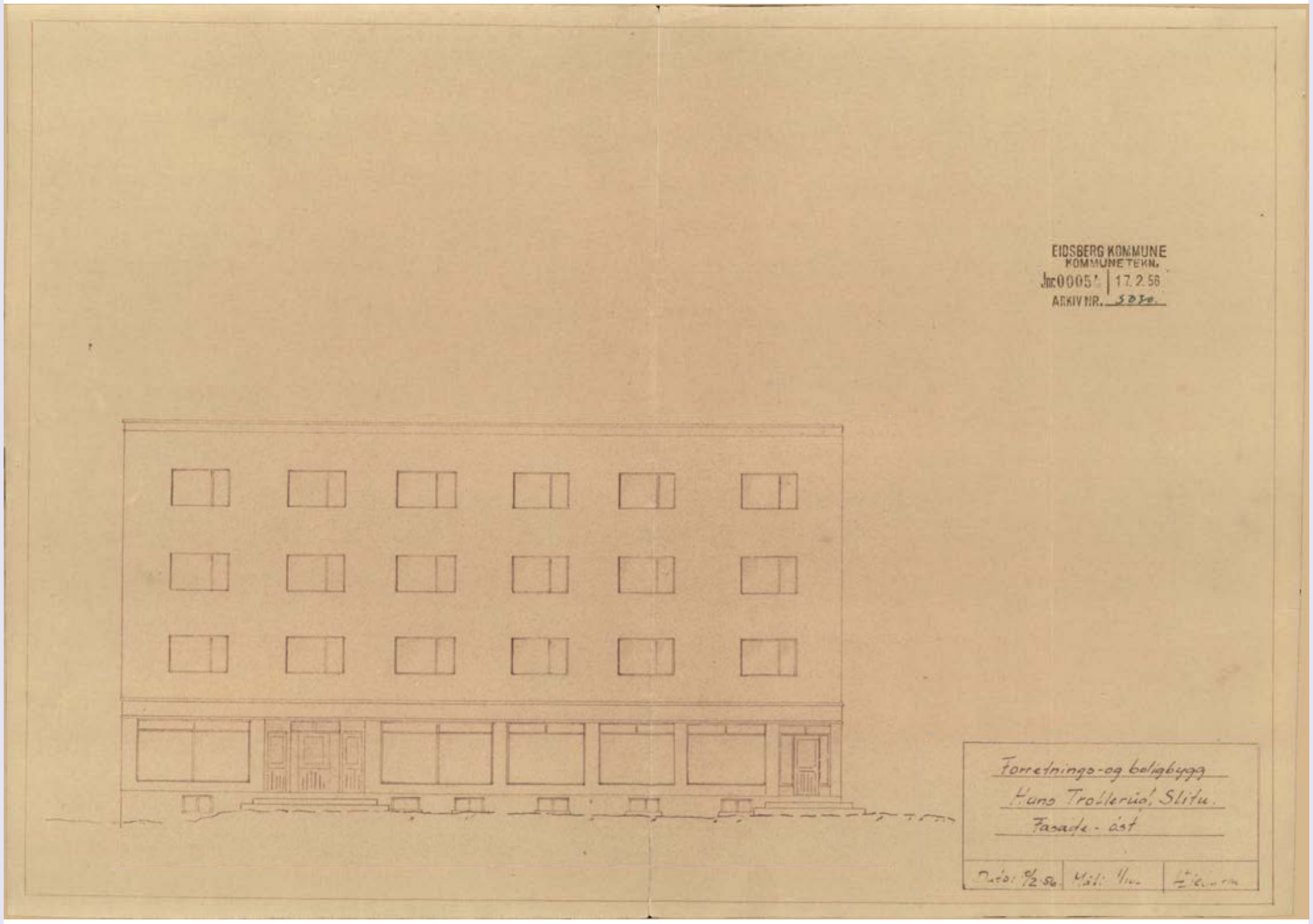
TENORVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Oslo Holding AS
Lybekkveien 12 C
0772 OSLO

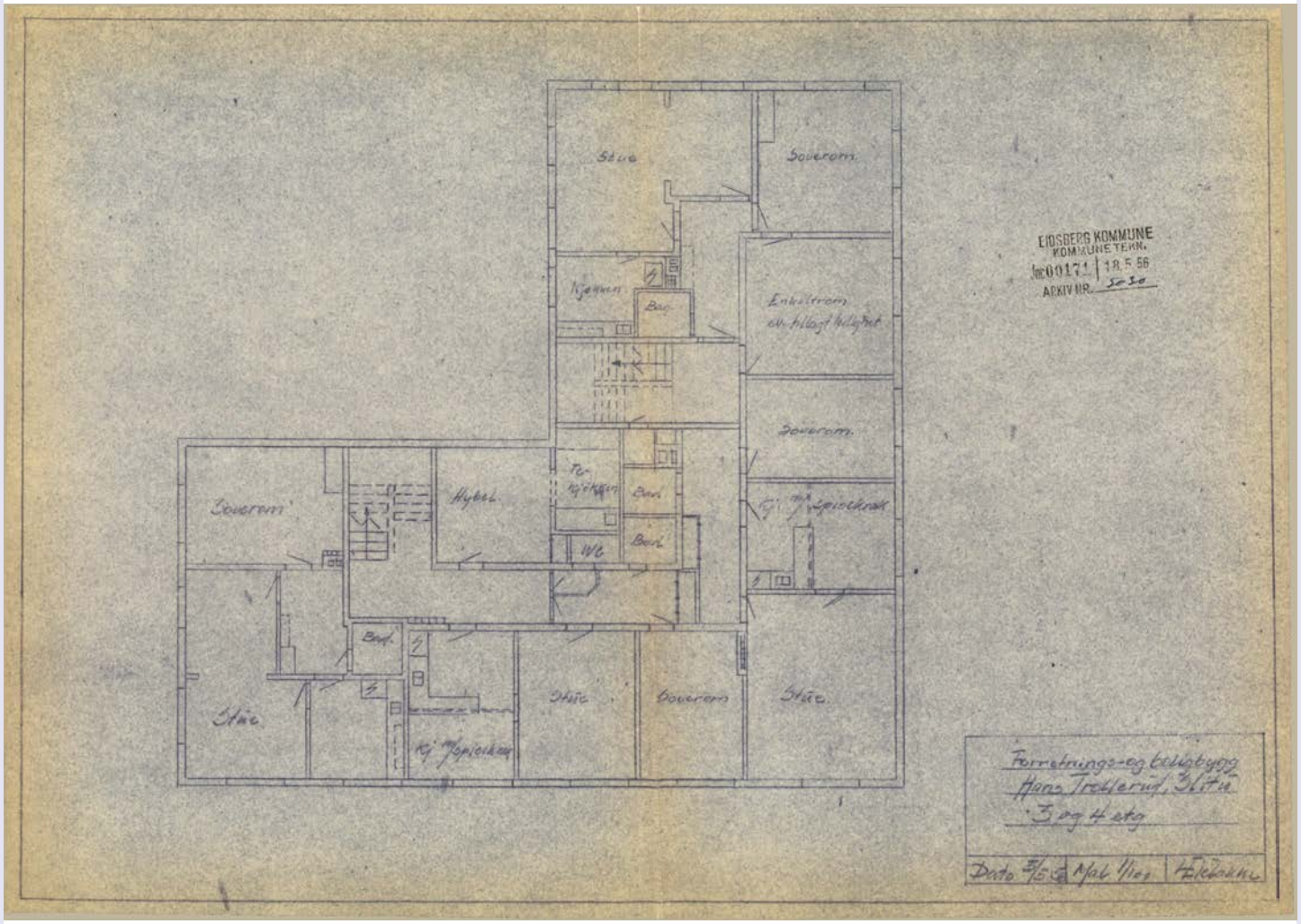
Gnr/bnr. 12/26 Tenorveien 2, Slitu
Seksjoneringstegning 6
Plan 4.etasje 1:200
Dato: 15.3.2012

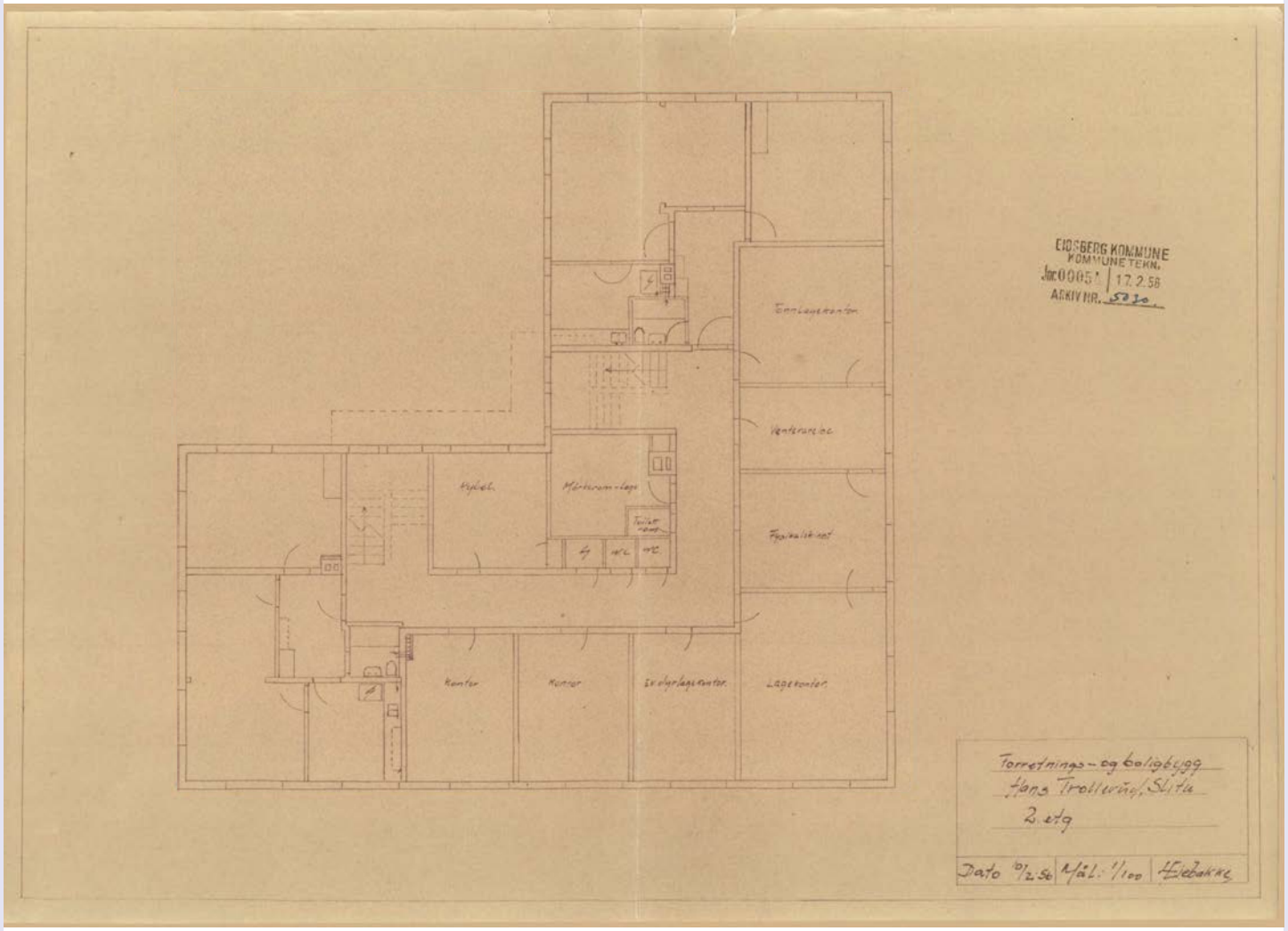

EIDSBERG KOMMUNE
KOMMUNETEKN.
17.2.56
ARKIV NR. 5030.
Forretnings- og boligbygg
Hans Trollerud, Slitu
Fasade - syd
Dato: 1/11 | M§l.: 1/100 | Hjellum

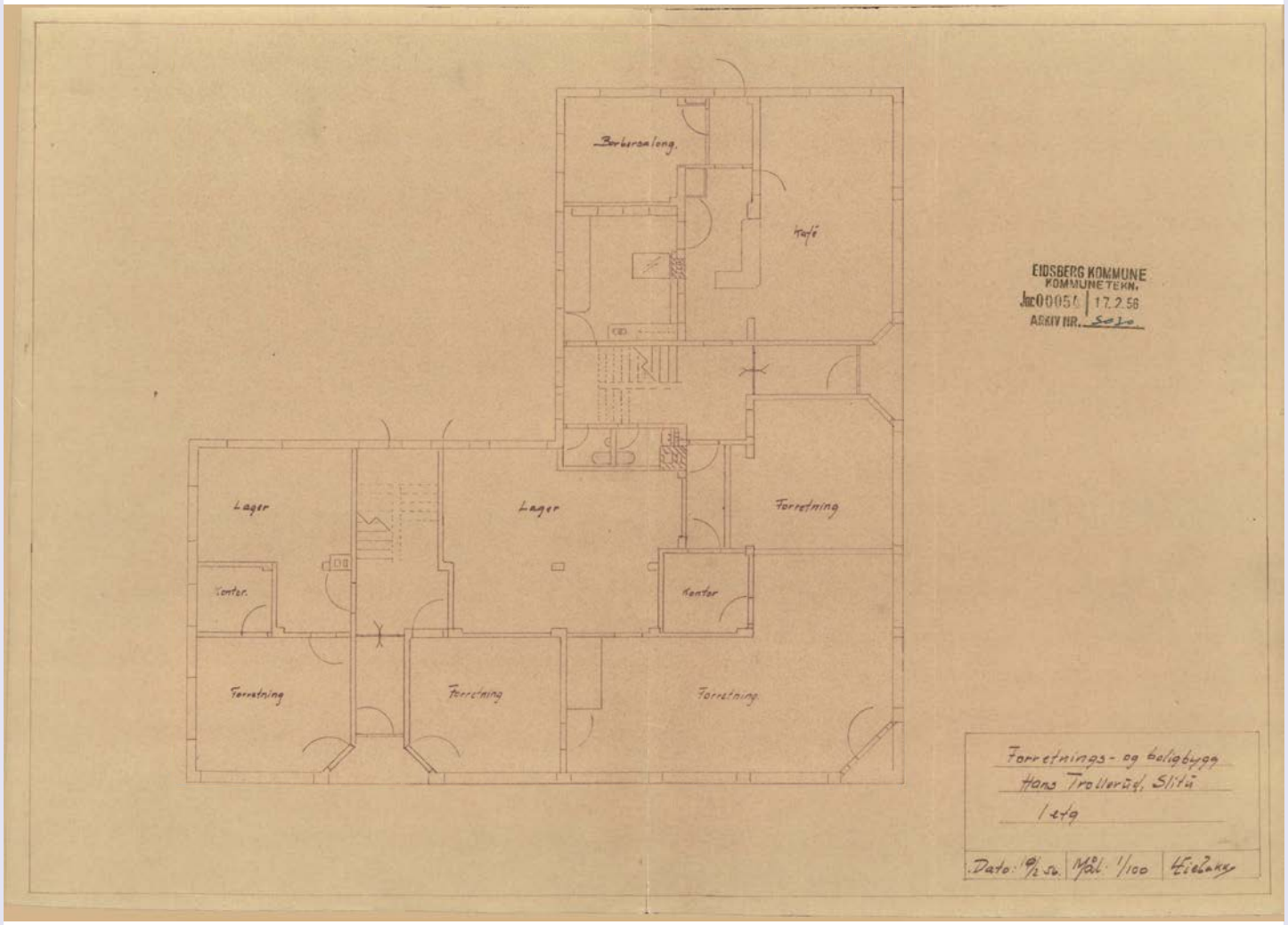

EIDSBERG KOMMUNE
KOMMUNETEKN.
17.2.56
ARKIV NR. 3320
Forretnings- og boligbygg
Hans Trollerud, Sjøli
Fasade nord
Dato: 10/12 52
M/l: 1/100

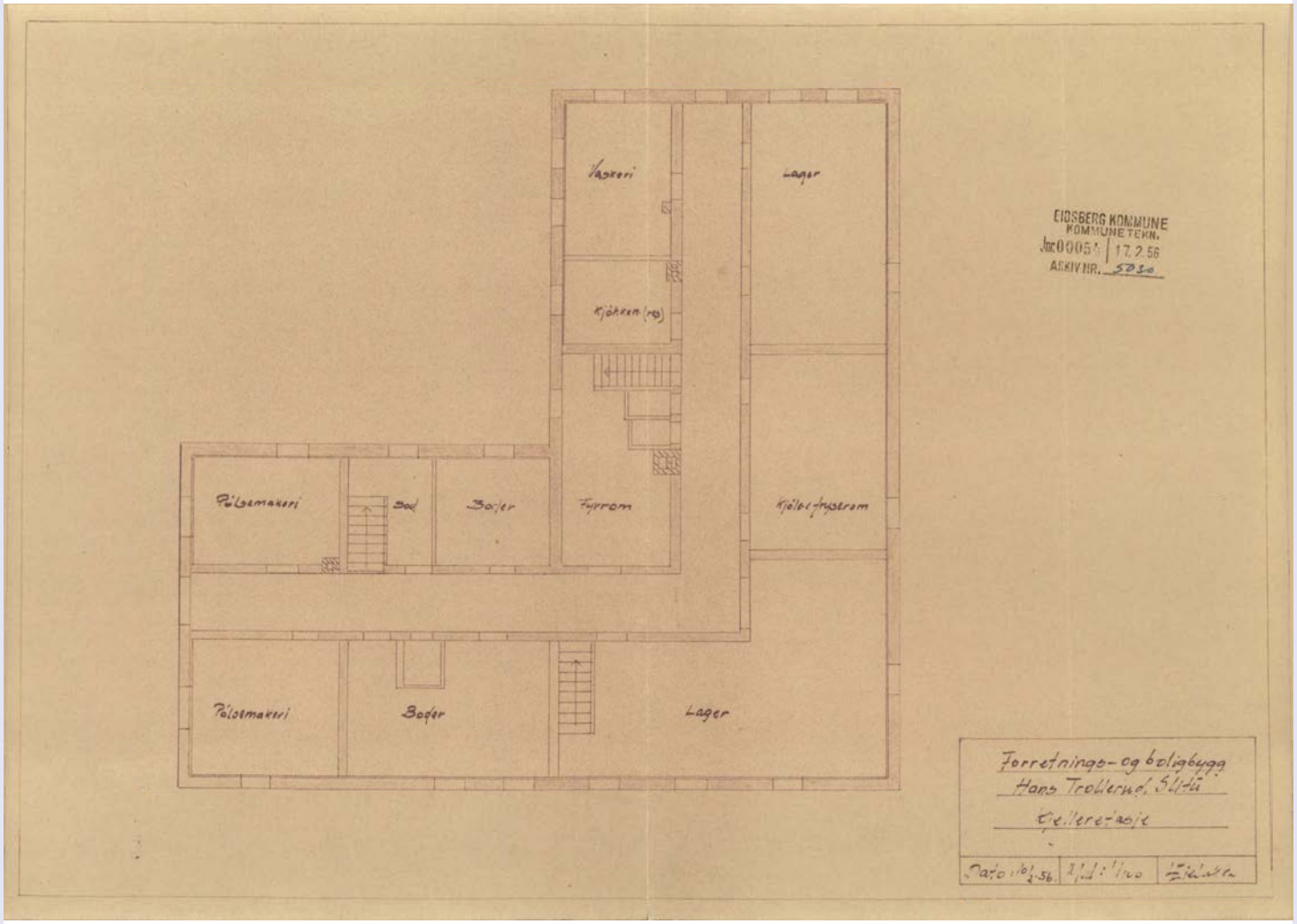

EIDSBERG KOMMUNE
KOMMUNE TEKN.
17.2.56
ARKIV NR.
Forretnings- og boligbygg
Furuli vest

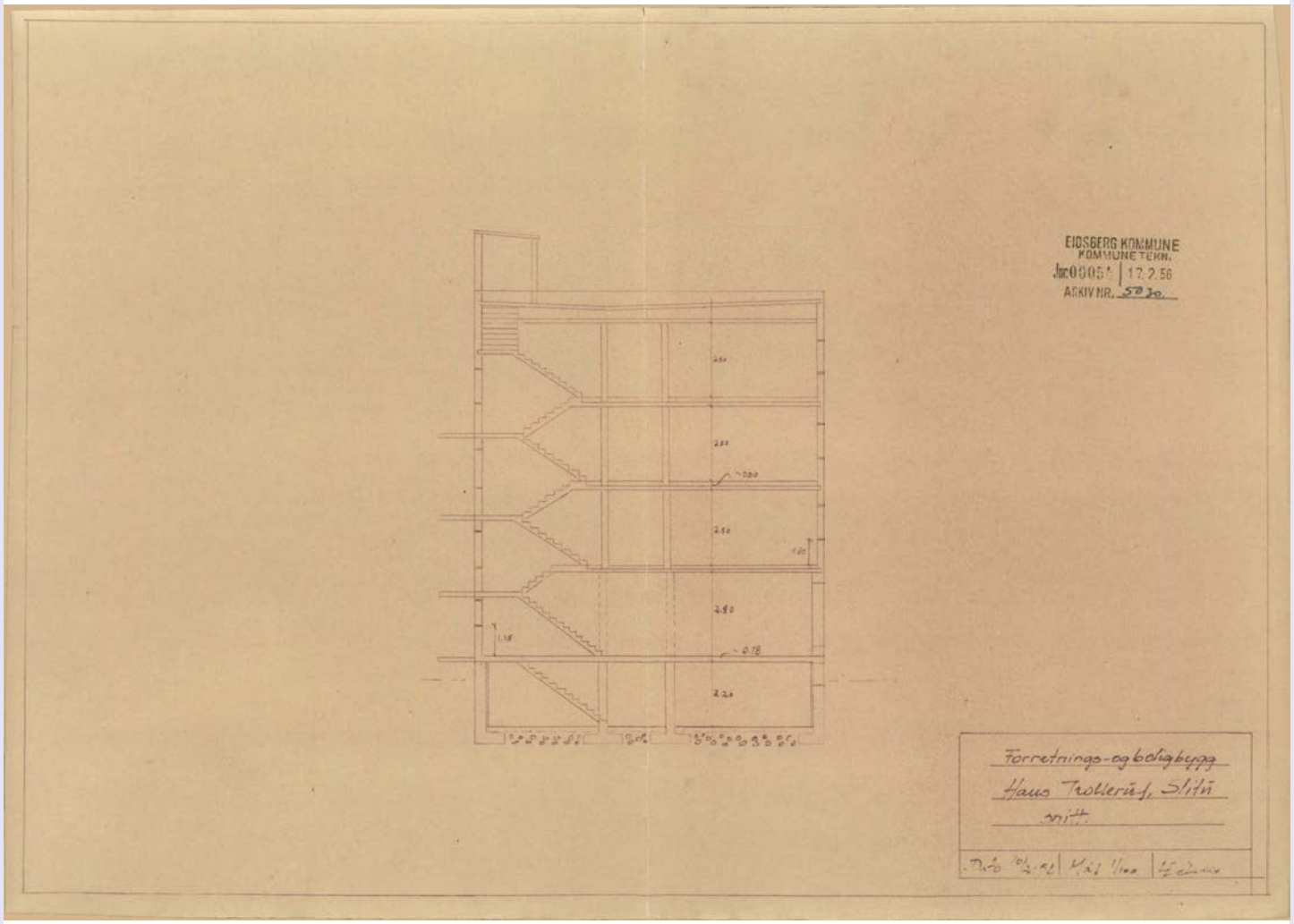

EIDSBERG KOMMUNE
KOMMUNETEKN.
Jnr 00054 | 17.2.56
ARKIV NR. 5030
Forretnings-og bolgbygg
Hans Trollerud, Slitu.
Fasade - øst

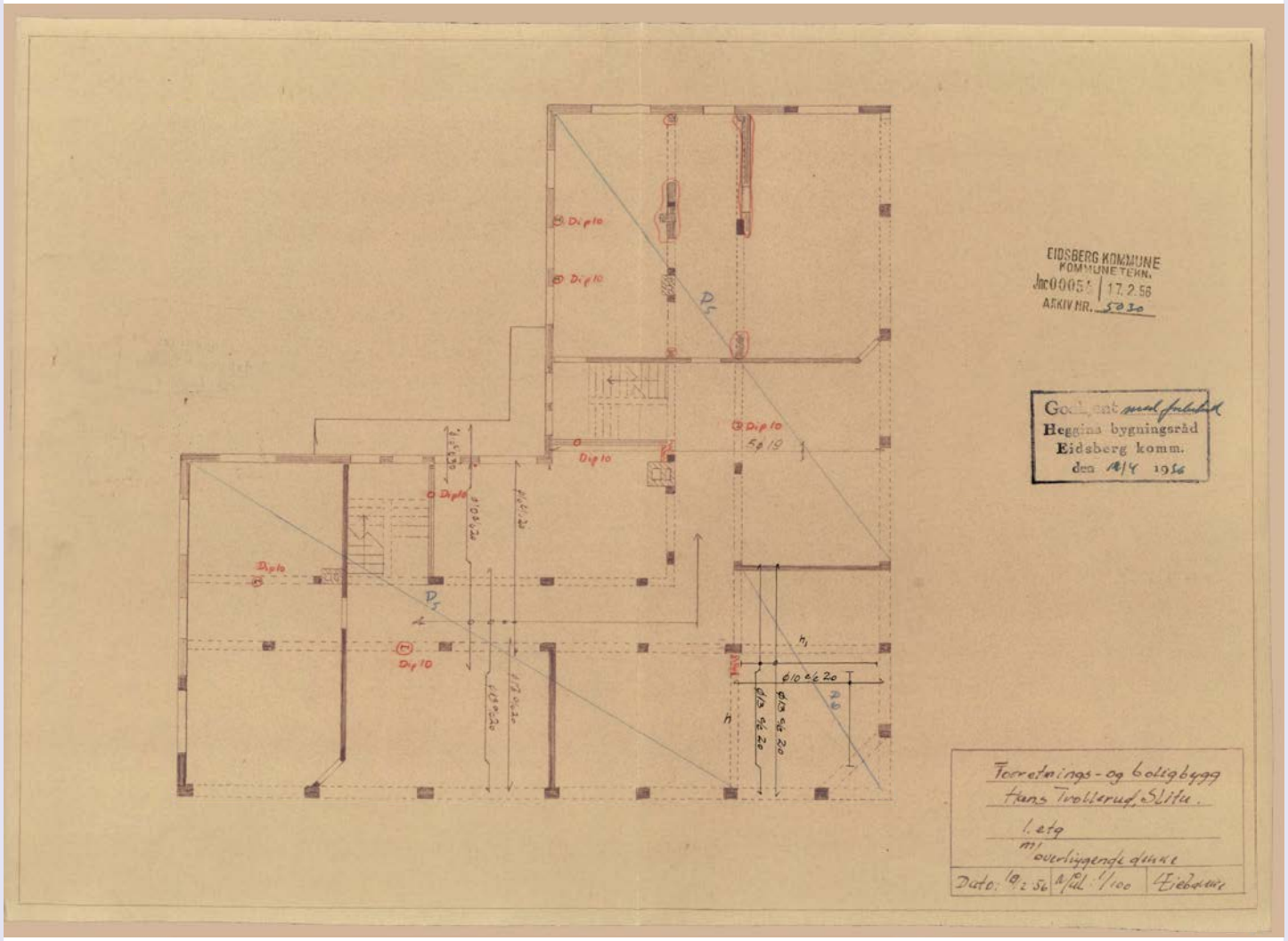

Stue
Soverom
Kjøkken
Bad
Enkeltrom
Soverom
Soverom
Hybel
Bad
Bad
WC
Kj. Spiskrok
Bad
Stue
Stue
Soverom
Stue
Kj. Spiskrok
EIDSBERG KOMMUNE
KOMMUNE TEKN.
18.5.56
ARKIV NR.
Forretnings- og beliggbygg
Hans Trollerud, Skiltu
3 og 4 etg.
Dato
Mål
Tegnet

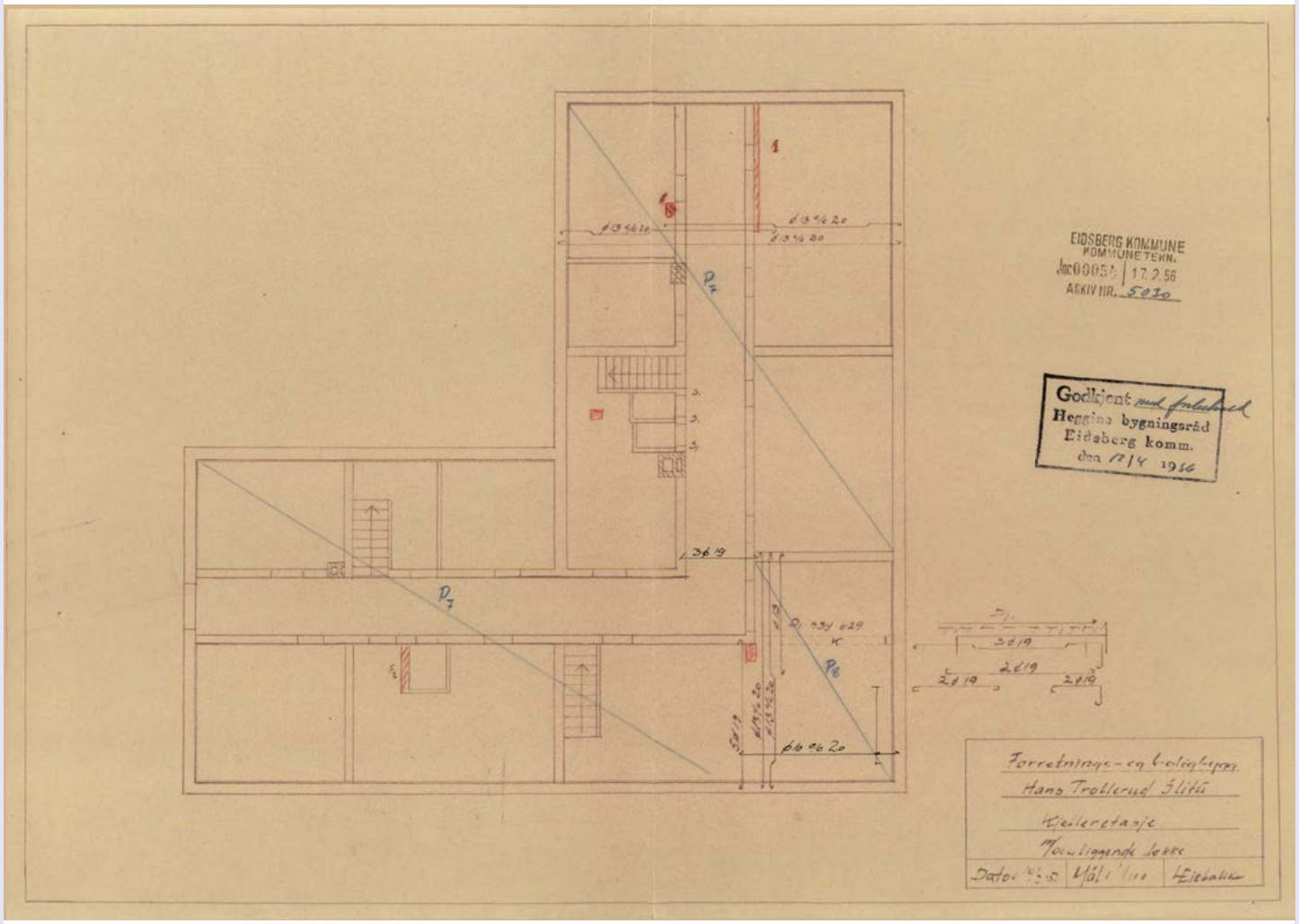

EIDSBERG KOMMUNE
KOMMUNETEKN.
Jnr 0005 | 17.2.58
ARKIV NR. 5030
Kontorer
Kontorer
Lagerrom
Forretnings- og boligbygg
Hans Trollevn. 5, 7 u
2. etg
Dato 10/2.58 | M/st. 1/100 | Hjebakke

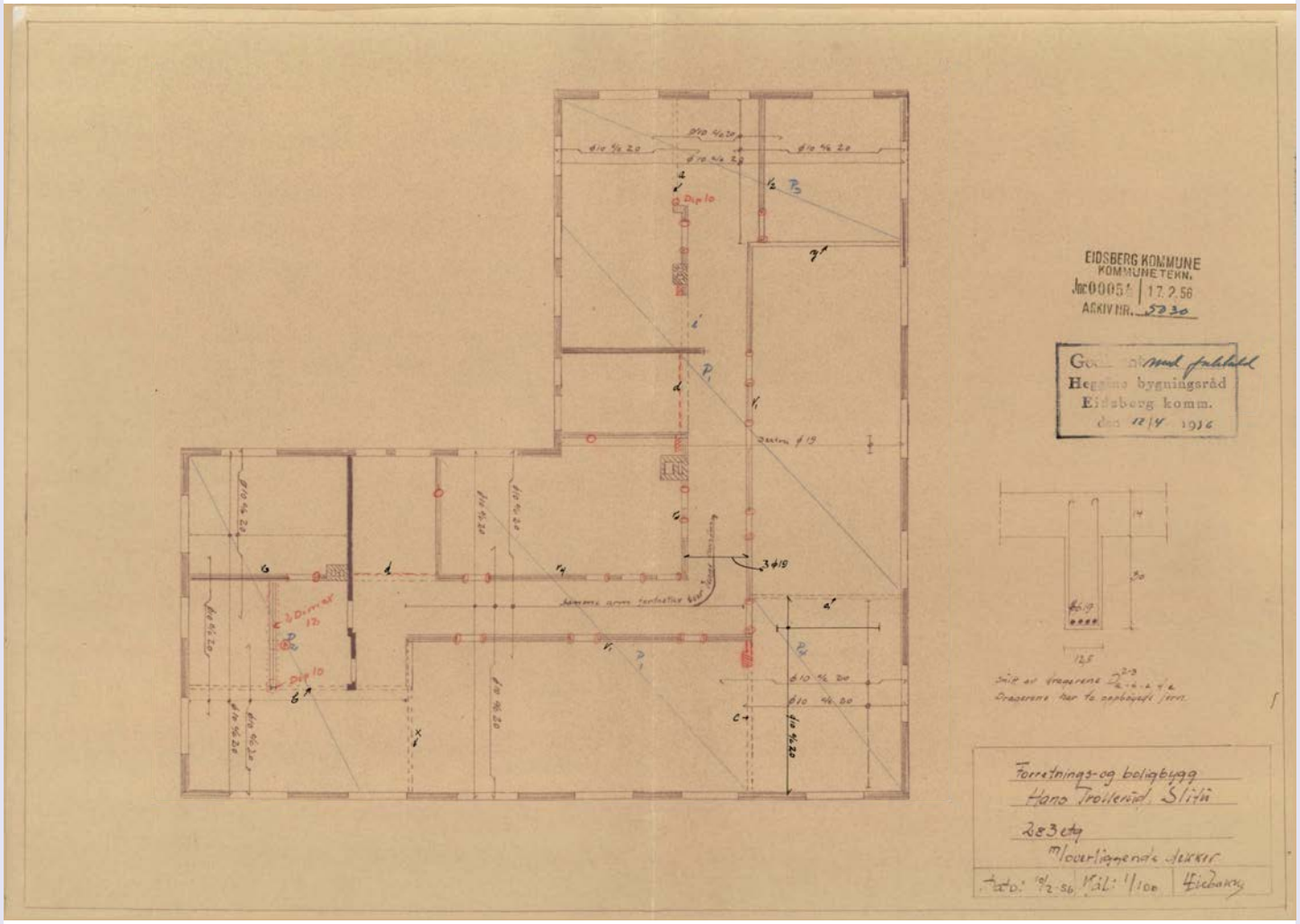

Barbersalong.
Kafé
Lager
Lager
Forretning
Kontor.
Kontor
Forretning
Forretning
Forretning
EIDSBERG KOMMUNE
KOMMUNETEKN.
Jnr 00056 | 17.2.56
ARKIV NR. Sø 10
Forretnings- og boligbygg
Hans Trollerud, Slitu
1 etg
Dato: 9/12 56. | Mål: 1/100 | Eidsberg


Vaskeri
Lager
Kjøkken (ro)
Pølsemakeri
Bad
Bofer
Fyrrom
Kjøleoppbevarom
Pølsemakeri
Bofer
Lager
EIDSBERG KOMMUNE
KOMMUNE TEKN.
Jnr 0005 | 17.2.56
ARKIV NR. 5230
Forretnings- og boligbygg
Hans Trellerud 54/4
Kjellereetasje


EIDSBERG KOMMUNE
KOMMUNETEKN.
17.2.56
ARKIV NR. 5020
Forretnings- og boligbygg
Haus Trollerud, Slitu
mfl.

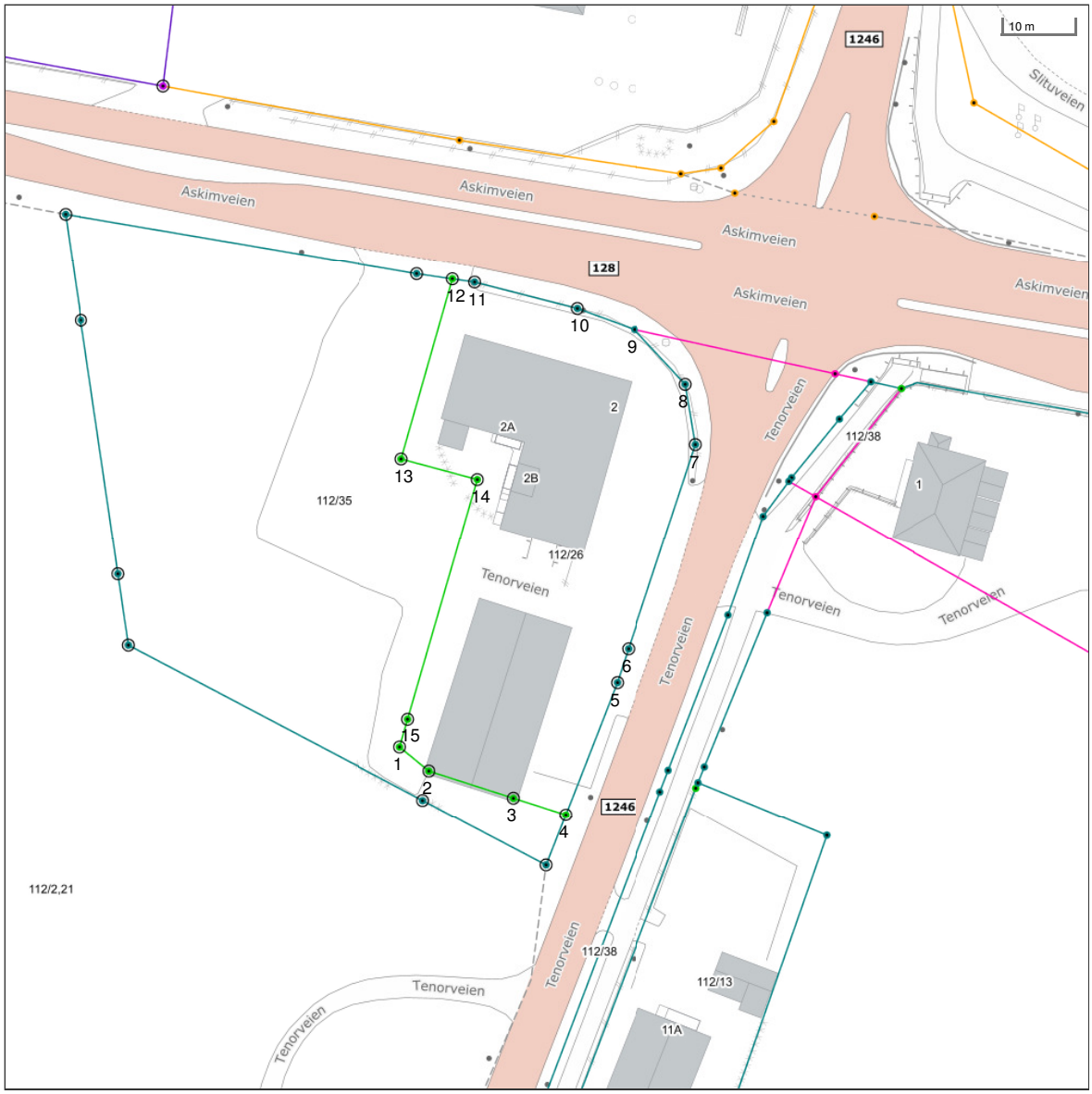

EIDSBERG KOMMUNE
KOMMUNETEKN.
Jnr 00051 | 17.2.56
ARKIV NR. 5030
Godkjent med forbehold
Heggina bygningsråd
Eidsberg komm.
den 19/4 1956
Forretnings- og boligbygg
Hans Trollerud, Slitu.
1. etg
m/ overliggende dekke
Dato: 19.2.56 | M/fil: 1/100 | Eidsberg


EIDSBERG KOMMUNE
KOMMUNETEKN.
Jnr. 6005 | 17.2.56
ARKIV NR. 5030
Godkjent med forbehold
Heggina bygningsråd
Eidsberg komm.
den 17/4 1956
Forretnings- og beliggenhet
Hans Trollerud Slitu
Kjelleretasje
Nåværende forhold
Dato: 16.2.56 | Målestokk 1:100 | Eidsvoll


EIDSBERG KOMMUNE
KOMMUNETEKN.
17.2.56
ARKIV NR. 5230
Heggtun bygningsråd
Eidsberg komm.
Forretnings-og beiebygg
Hans Trollerud. Stiftn
283 etg
m/overliggende dekker
Eidsberg

Utskriftsdato: 16.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3118 - 112/26//3



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

- Eiendomsgr omtvistet
- 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	2 048,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6606791,8	**Øst**	627674,6	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6606769,41	627659,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,00	
2	6606766,21	627664,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,28	
3	6606762,84	627675,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,36	
4	6606760,75	627683,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,68	
5	6606779,36	627689,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,74	
6	6606784,09	627691,31	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,93	
7	6606812,86	627699,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,98	
8	6606821,18	627698,04	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,49	
9	6606828,56	627690,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,44	
10	6606831,21	627682,55	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,53	
11	6606834,4	627668,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,78	
12	6606834,75	627665,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,13	
13	6606809,46	627658,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,06	
14	6606806,96	627669,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,00	
15	6606773,29	627660,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,74	

Innkalling til årsmøte i Sameiet Tenorveien 2, Slitu

🗓️ Tid: Mandag 3. november kl. 18:00
📍 Sted: Karim's leilighet (401, oppgang A)

Datoen er valgt fordi den passet best for de fleste som ga tilbakemelding.

Hei alle sammen!

Styret inviterer til årets ordinære årsmøte i sameiet.
Alle seksjonseiere har rett til å delta og stemme i saker som tas opp.

Hvis du ikke kan møte, kan du gi fullmakt til en annen seksjonseier.

Saksliste

- Godkjenning av innkalling og dagsorden
- Valg av møteleder og referent
- Styrets årsrapport
- Regnskap og budsjett for neste år
- Elektrisk arbeid og videre plan (oppvarming / varmepumper)
- Ubetalte felleskostnader – informasjon om prosess
- Vedlikeholdsprosjekter (inngangsdører, balkonger, vinduer m.m.)
- Fellesarealer og søppelhåndtering
- Renhold og gressklipping (valg av ordning/vaskefirma)
- Kommunikasjon med beboere (e-post og andre kanaler)
- Forslag til nye vedtekter og husregler
- Valg av styre
- Eventuelt

Vedlegg

- Regnskap og budsjett
- Forslag til nye vedtekter og husregler

💬 Husk at beslutninger på årsmøtet tas av de som møter – så møt opp og bruk stemmen din!

Vel møtt!
Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Tenorveien 2, Slitu



INNKALLING 2026

Sameiet Tenorveien 2

Onsdag 09.09.2026 kl. 18:00
Tenorveien 2B, leilighet 403.

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Tenorveien 2

Møtet finner sted onsdag 09.09.2026 kl. 18:00 - Tenorveien 2B, leilighet 403.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Tenorveien 2 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Stemmegivning reguleres av eierseksjonsloven § 52. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven § 46.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Andre saker

3.1 Nye vedtekter for Sameiet Tenorveien 2

3.2 Sameiets økonomi og budsjett

4 Valg

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Andre saker

3.1 Nye vedtekter for Sameiet Tenorveien 2

Styret foreslår at sameiet vedtar nye vedtekter. Forslag til nye vedtekter følger som vedlegg til innkallingen. Vedtektsendringen krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Dagens vedtekter og forslag til nye vedtekter vedlagt i denne innkallingen.

Forslag til vedtak: Forslag til nye vedtekter for Sameiet Tenorveien 2 vedtas.

3.2 Sameiets økonomi og budsjett

Styret orienterer om sameiets økonomiske situasjon, løpende kostnader og budsjett. Saken tas til orientering

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Valg

Dagens styre vil bli sittende til neste ordinære årsmøte som skal gjennomføres inne 30. juni 2027, etter nye vedtekter.

Forslag til vedtak: Dagens styre fortsetter frem til neste ordinære årsmøte.

Årsoppgjør for

SAMEIET TENORVEIEN 2

994819712

01.01.2025 - 31.12.2025

Innhold

	Side
Forside	2
Resultatregnskap	3
Eiendeler	4
Egenkapital og gjeld	5
Noter	6
Fullstendighetserklæring	8
Sluttposteringer	9
Saldobalanse	10
Hovedbok	12
Kontospesifisert årsregnskap	15

Årsregnskap for

SAMEIET TENORVEIEN 2

994819712

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		672 000	0
Annen driftsinntekt		804 823	658 843
Sum driftsinntekter		**1 476 823**	**658 843**
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1, 2	-1 230 543	-927 099
Sum driftskostnader		**-1 230 543**	**-927 099**
Driftsresultat		**246 280**	**-268 256**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		0	18 563
Sum finansinntekter		**0**	**18 563**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-11 607	-7 217
Sum finanskostnader		**-11 607**	**-7 217**
Netto finans		**-11 607**	**11 347**
Årsresultat		**234 673**	**-256 909**
Overføringer			
Annen egenkapital		234 673	-256 909
Sum overføringer		**234 673**	**-256 909**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	1	160 655	71 349
Andre kortsiktige fordringer		37 074	53 166
Sum fordringer		**197 729**	**124 515**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		157 872	132 124
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**157 872**	**132 124**
Sum omløpsmidler		**355 601**	**256 639**
SUM EIENDELER		**355 601**	**256 639**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	263 868	29 194
Sum opptjent egenkapital		**263 868**	**29 194**
Sum egenkapital		**263 868**	**29 194**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 329	155 621
Annen kortsiktig gjeld		56 405	71 824
Sum kortsiktig gjeld		**91 734**	**227 445**
Sum gjeld		**91 734**	**227 445**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**355 601**	**256 639**

SLITU, 31.01.2026

Karim Alexander Lindbeck
styrets leder

Monika Kamilla Laustsen
styremedlem

Jalila Nayef Said Rabadi Zackrisson
styremedlem

Arvydas Matusevicius
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Kontonavn	2025	2024
Gass	40210,00	377259,00
Bensin, dieselolje	239,00	0,00
Renovasjon, vann, avløp o.l.	252506,00	280899,00
Lys, varme	15380,00	14880,00
Renhold	18461,00	8801,00
Annen kostnad lokaler	240,00	0,00
Leie datasystemer	28338,00	11980,00
Reperasjon og vedlikehold bygninger	644449,00	18148,00
Reparasjon og vedlikehold utstyr	7225,00	0,00
Snørydding	13750,00	19250,00
Honorar regnskap	48748,00	63966,00
Forsikringspremie	152162,00	118208,00
Øreavrunding	4,00	-5,00
Bank og kortgebyr	3873,00	1991,00
Annen kostnad, fradragsberettiget	4958,00	11721,00
Sum kostnader	1230543,00	927098,00

Note 1 - Kundefordringer

	31.12.2025	31.12.2024
Kundefordringer til pålydende 31.12	160 655	71 349
Kundefordringer 31.12	**160 655**	**71 349**

Note 2 - Driftskostnader

Kontonavn	2025	2024
Gass	40210,00	377259,00
Bensin, dieselolje	239,00	0,00
Renovasjon, vann, avløp o.l.	252506,00	280899,00
Lys, varme	15380,00	14880,00
Renhold	18461,00	8801,00
Annen kostnad lokaler	240,00	0,00
Leie datasystemer	28338,00	11980,00
Reperasjon og vedlikehold bygninger	644449,00	18148,00
Reparasjon og vedlikehold utstyr	7225,00	0,00
Snørydding	13750,00	19250,00
Honorar regnskap	48748,00	63966,00
Forsikringspremie	152162,00	118208,00
Øreavrunding	4,00	-5,00
Bank og kortgebyr	3873,00	1991,00
Annen kostnad, fradragsberettiget	4958,00	11721,00
Sum kostnader	1230543,00	927098,00

Note 3 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	29 194	29 194
Årsresultat	234 673	234 673
Egenkapital 31.12.2025	**263 868**	**263 868**

Fullstendighetserklæring for
994819712 SAMEIET TENORVEIEN 2

Vi bekrefter med dette at all nødvendig informasjon og dokumentasjon i forbindelse med vår årsavslutning for 2025 er levert til BOLIGBYGGELAGET USBL.

Vi har sørget for å inkludere alle relevante balanse- og regnskapsposter, transaksjoner samt dokumentasjon som kreves for å utarbeide en korrekt skattemelding og et nøyaktig årsregnskap.

Videre forplikter vi oss til å gi ytterligere informasjon eller dokumentasjon som kan være nødvendig for utarbeidelse av skattemelding og årsregnskap.

Vi er ikke kjent med mangler og feil som kan påvirke skattemeldingen og det avlagte årsregnskapet.

Vi erklærer at mottatt utkast er gjennomgått og gjenspeiler et nøyaktig og rettmessig bilde av den økonomiske stillingen i virksomheten.

BOLIGBYGGELAGET USBL vil i samsvar med skriftlig fullmakt foreta innsending av skattemelding og offentlig regnskap for 2025 på vegne av 994819712 SAMEIET TENORVEIEN 2.

Indre Østfold, 31.01.2026

For SAMEIET TENORVEIEN 2

Daglig leder

Rapporteringsperiode Årsoppgjør
Opplysninger t.o.m. 31.12.2025

Status Ikke overført

Postering	Dato	Beskrivelse/konto	Debet	Kredit	Transaksjonstekst
S1	31.12.2025	Justering av annen egenkapital og disponering av resultat			
		2050 Annen egenkapital		234 673,47	
		8960 Overføringer annen egenkapital	234 673,47		
Sum			**234 673,47**	**234 673,47**	
V1	31.12.2025	korr tilbakeført renter			
		8150 Annen rentekostnad	11 442,78		
		8050 Annen renteinntekt		11 442,78	
Sum			**11 442,78**	**11 442,78**	

Dato

Signatur

Saldobalanse - Årsoppgjør 31.12.2025

Nr	Kontotekst	Referansekonto	Importerte tall	Sluttposteringer	2025	2024
	Eiendeler					
1500	Kundefordringer	1500 Kundefordringer / 2900 Forskudd f	160 655,01	0,00	160 655,01	71 348,80
1742	Forskuddsbetalt forsikring	1700 Forskuddsbetalt kostnad / 2960 An	37 074,00	0,00	37 074,00	53 166,00
1920	Bankinnskudd	1920 Bankinnskudd / 2380 Kassakreditt	157 872,23	0,00	157 872,23	132 124,14
1922	1080.46.83246	1920 Bankinnskudd / 2380 Kassakreditt	0,04	0,00	0,04	0,04
	Sum Eiendeler		**355 601,28**	**0,00**	**355 601,28**	**256 638,98**
	Egenkapital og gjeld					
2050	Annen egenkapital	2050 Annen egenkapital	-29 194,08	-234 673,47	-263 867,55	-29 194,08
2400	Leverandørgjeld	2400 Leverandørgjeld	-35 328,73	0,00	-35 328,73	-155 620,90
2960	Annen påløpt kostnad	2960 Annen påløpt kostnad / 1700 Forsk	-56 405,00	0,00	-56 405,00	-71 824,00
	Sum Egenkapital og gjeld		**-120 927,81**	**-234 673,47**	**-355 601,28**	**-256 638,98**
	Driftsinntekter					
3100	Salgsinntekt, avgiftsfri	3100 Salgsinntekt handelsvarer, avgift	-672 000,00	0,00	-672 000,00	0,00
3600	Leieinntekt fast eiendom, avgiftspl	3600 Leieinntekt fast eiendom, utenfor	0,00	0,00	0,00	-1,00
3605	Leieinntekt fast eiendom, avgiftsfr	3605 Leieinntekt fast eiendom, avgifts	-802 143,20	0,00	-802 143,20	-657 897,20
3900	Annen driftsrelatert inntekt	3900 Annen driftsrelatert inntekt, ute	-2 679,60	0,00	-2 679,60	-944,87
	Sum Driftsinntekter		**-1 476 822,80**	**0,00**	**-1 476 822,80**	**-658 843,07**
	Driftskostnader					
6210	Gass	6210 Gass	40 210,10	0,00	40 210,10	377 259,14
6250	Bensin, dieselolje	6250 Bensin dieselolje	239,00	0,00	239,00	0,00
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	6320 Renovasjon, vann, avløp mv.	252 506,46	0,00	252 506,46	280 899,38
6340	Lys, varme	6340 Lys, varme	15 379,88	0,00	15 379,88	14 879,67
6360	Renhold	6360 Renhold	18 460,63	0,00	18 460,63	8 801,25
6390	Annen kostnad lokaler	6390 Annen kostnad lokaler	240,00	0,00	240,00	0,00
6420	Leie datasystemer	6420 Leie datasystemer	28 338,00	0,00	28 338,00	11 980,00
6600	Reperasjon og vedlikehold bygninger	6600 Reparasjon og vedlikehold bygning	644 449,00	0,00	644 449,00	18 148,25
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr	6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	7 225,00	0,00	7 225,00	0,00
6690	Reperasjon og vedlikehold annet	6690 Reparasjon og vedlikehold annet	13 750,00	0,00	13 750,00	19 250,00
6705	Honorar regnskap	6705 Regnskapshonorar	48 748,00	0,00	48 748,00	63 966,00
	Sum Driftskostnader		**1 069 546,07**	**0,00**	**1 069 546,07**	**795 183,69**

Saldobalanse - Årsoppgjør 31.12.2025

Nr	Kontotekst	Referansekonto	Importerte tall	Sluttposteringer	2025	2024
	Driftskostnader					
7500	Forsikringspremie	7500 Forsikringspremie	152 162,00	0,00	152 162,00	118 208,00
7740	Øreavrunding	7730 Kostnad ved egne aksjer	4,20	0,00	4,20	-5,19
7770	Bank og kortgebyr	7770 Bank- og kortgebyr	3 872,50	0,00	3 872,50	1 991,00
7790	Annen kostnad, fradragsberettiget	7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	4 957,89	0,00	4 957,89	11 721,48
	Sum Driftskostnader		**160 996,59**	**0,00**	**160 996,59**	**131 915,29**
	Finansinntekter					
8050	Annen renteinntekt	8050 Annen renteinntekt	11 442,78	-11 442,78	0,00	-18 563,33
8150	Annen rentekostnad	8150 Annen rentekostnad	163,89	11 442,78	11 606,67	7 216,63
8960	Overføringer annen egenkapital	8960 Overføringer annen egenkapital	0,00	234 673,47	234 673,47	-256 909,21
	Sum Finansinntekter		**11 606,67**	**234 673,47**	**246 280,14**	**-268 255,91**
	SUM SALDOBALANSE DEBET/KREDIT		**0,00**		**0,00**	**0,00**

Nr	Dato	Beskrivelse	Debet	Kredit	Saldo
1500 Kundefordringer					
		Inngående balanse			71 348,80
		Utgående balanse			**160 655,01**
1742 Forskuddsbetalt forsikring					
		Inngående balanse			53 166,00
		Utgående balanse			**37 074,00**
1920 Bankinnskudd					
		Inngående balanse			132 124,14
		Utgående balanse			**157 872,23**
1922 1080.46.83246					
		Inngående balanse			0,04
		Utgående balanse			**0,04**
2050 Annen egenkapital					
		Inngående balanse			-29 194,08
S1	31.12.2025	Justering av annen egenkapital og disponering av resultat		234 673,47	
		Utgående balanse			**-263 867,55**
2400 Leverandørgjeld					
		Inngående balanse			-155 620,90
		Utgående balanse			**-35 328,73**
2960 Annen påløpt kostnad					
		Inngående balanse			-71 824,00
		Utgående balanse			**-56 405,00**
3100 Salgsinntekt, avgiftsfri					
		Utgående balanse			**-672 000,00**
3600 Leieinntekt fast eiendom, avgiftspliktig					
		Utgående balanse			**0,00**
3605 Leieinntekt fast eiendom, avgiftsfri					
		Utgående balanse			**-802 143,20**
3900 Annen driftsrelatert inntekt					
		Utgående balanse			**-2 679,60**
6210 Gass					
		Utgående balanse			**40 210,10**

Nr	Dato	Beskrivelse	Debet	Kredit	Saldo
6250 Bensin, dieselolje					
		Utgående balanse			**239,00**
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.					
		Utgående balanse			**252 506,46**
6340 Lys, varme					
		Utgående balanse			**15 379,88**
6360 Renhold					
		Utgående balanse			**18 460,63**
6390 Annen kostnad lokaler					
		Utgående balanse			**240,00**
6420 Leie datasystemer					
		Utgående balanse			**28 338,00**
6600 Reperasjon og vedlikehold bygninger					
		Utgående balanse			**644 449,00**
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr					
		Utgående balanse			**7 225,00**
6690 Reperasjon og vedlikehold annet					
		Utgående balanse			**13 750,00**
6705 Honorar regnskap					
		Utgående balanse			**48 748,00**
7500 Forsikringspremie					
		Utgående balanse			**152 162,00**
7740 Øreavrunding					
		Utgående balanse			**4,20**
7770 Bank og kortgebyr					
		Utgående balanse			**3 872,50**
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget					
		Utgående balanse			**4 957,89**

Nr	Dato	Beskrivelse	Debet	Kredit	Saldo
8050 Annen renteinntekt					
V1	31.12.2025	korr tilbakeført renter		11 442,78	
		Utgående balanse			**0,00**
8150 Annen rentekostnad					
V1	31.12.2025	korr tilbakeført renter	11 442,78		
		Utgående balanse			**11 606,67**
8960 Overføringer annen egenkapital					
S1	31.12.2025	Justering av annen egenkapital og disponering av resultat	234 673,47		
		Utgående balanse			**234 673,47**

Kontospesifisert årsregnskap

	2025	2024
Resultatregnskap		
Salgsinntekt		
3100 Salgsinntekt, avgiftsfri	672 000,00	0,00
	672 000,00	**0,00**
Annen driftsinntekt		
3600 Leieinntekt fast eiendom, avgiftspliktig	0,00	1,00
3605 Leieinntekt fast eiendom, avgiftsfri	802 143,20	657 897,20
3900 Annen driftsrelatert inntekt	2 679,60	944,87
	804 822,80	**658 843,07**
Sum driftsinntekter	**1 476 822,80**	**658 843,07**
Annen driftskostnad		
6210 Gass	-40 210,10	-377 259,14
6250 Bensin, dieselolje	-239,00	0,00
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	-252 506,46	-280 899,38
6340 Lys, varme	-15 379,88	-14 879,67
6360 Renhold	-18 460,63	-8 801,25
6390 Annen kostnad lokaler	-240,00	0,00
6420 Leie datasystemer	-28 338,00	-11 980,00
6600 Reperasjon og vedlikehold bygninger	-644 449,00	-18 148,25
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	-7 225,00	0,00
6690 Reperasjon og vedlikehold annet	-13 750,00	-19 250,00
6705 Honorar regnskap	-48 748,00	-63 966,00
7500 Forsikringspremie	-152 162,00	-118 208,00
7740 Øreavrunding	-4,20	5,19
7770 Bank og kortgebyr	-3 872,50	-1 991,00
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	-4 957,89	-11 721,48
	-1 230 542,66	**-927 098,98**
Sum driftskostnader	**-1 230 542,66**	**-927 098,98**
Driftsresultat	**246 280,14**	**-268 255,91**
Annen renteinntekt		
8050 Annen renteinntekt	0,00	18 563,33
	0,00	**18 563,33**
Sum finansinntekter	**0,00**	**18 563,33**
Annen rentekostnad		
8150 Annen rentekostnad	-11 606,67	-7 216,63
	-11 606,67	**-7 216,63**

Kontospesifisert årsregnskap

	2025	2024
Sum finanskostnader	**-11 606,67**	**-7 216,63**
Netto finans	**-11 606,67**	**11 346,70**
Årsresultat	**234 673,47**	**-256 909,21**
Annen egenkapital		
8960 Overføringer annen egenkapital	234 673,47	-256 909,21
	234 673,47	**-256 909,21**
Sum overføringer	**234 673,47**	**-256 909,21**

	31.12.2025	31.12.2024
Balanse		
Kundefordringer		
1500 Kundefordringer	160 655,01	71 348,80
	160 655,01	**71 348,80**
Andre kortsiktige fordringer		
1742 Forskuddsbetalt forsikring	37 074,00	53 166,00
	37 074,00	**53 166,00**
Sum fordringer	**197 729,01**	**124 514,80**
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1920 Bankinnskudd	157 872,23	132 124,14
1922 1080.46.83246	0,04	0,04
	157 872,27	**132 124,18**
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	**157 872,27**	**132 124,18**
Sum omløpsmidler	**355 601,28**	**256 638,98**
Sum eiendeler	**355 601,28**	**256 638,98**

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2025	31.12.2024
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	-263 867,55	-29 194,08
	-263 867,55	**-29 194,08**
Sum opptjent egenkapital	**-263 867,55**	**-29 194,08**
Sum egenkapital	**-263 867,55**	**-29 194,08**
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-35 328,73	-155 620,90
	-35 328,73	**-155 620,90**
Annen kortsiktig gjeld		
2960 Annen påløpt kostnad	-56 405,00	-71 824,00
	-56 405,00	**-71 824,00**
Sum kortsiktig gjeld	**-91 733,73**	**-227 444,90**
Sum gjeld	**-91 733,73**	**-227 444,90**
Sum egenkapital og gjeld	**-355 601,28**	**-256 638,98**

VEDTEKTER – SAMEIET TENORVEIEN 2

§1. Formål
Sameiets formål er å forvalte eiendommen og økonomien til beste for alle seksjonseiere.

§2. Styret
• Sameiet skal ha et styre på minimum én person (jf. eierseksjonsloven).
• Styret velges av årsmøtet.
• Alle styremedlemmer har likt ansvar og innsyn.
• Styremedlemmer har rett til personlig tilgang til sameiets økonomi, regnskap og avtaler.
• Tilgang skal ikke være avhengig av styreleder alene, men gis gjennom individuelle brukere i regnskaps- eller styreportal. Styret skal årlig etter årsmøtet kontrollere og oppdatere hvem som har tilgang.
• Styret kan engasjere ekstern bistand (forretningsfører, regnskapsfører, vaskefirma m.m.).
Tillegg vedtatt 03.11.2025:
• Styret kan bestå av færre enn tre medlemmer ved behov.

§3. Økonomi
• Felleskostnader fastsettes av styret og fordeles etter eierbrøk.
• Ved manglende betaling forsøkes nedbetalingsavtale. Dersom dette ikke lykkes, sendes saken til inkasso.

§4. Vedlikehold
• Sameiet har ansvar for felles bygningsdeler (eltavle, inngangsdør, balkongsdører m.m.).
• Den enkelte seksjonseier har ansvar for egen seksjon, inkludert vinduer.

§5. Årsmøte
• Ordinært årsmøte avholdes innen utgangen av november hvert år.
• Årsmøtet behandler årsregnskap, budsjett, valg av styre og saker som gjelder felles investeringer/vedlikehold.
• Forslag til saker må sendes styret senest 14 dager før møtet.

§6. Endringer
• Endring av vedtektene krever 2/3 flertall på årsmøtet.

§7. Informasjonsplikt
• Seksjonseiere plikter å informere styret om hvem som bor i leiligheten(e) deres, herunder navn på leietakere eller andre faste beboere.
• Endringer i boforhold skal meldes skriftlig til styret innen rimelig tid (senest 14 dager etter innflytting eller utflytting).

§8. Tekniske installasjoner – tillegg vedtatt 03.11.2025
• Installering av varmepumper eller lignende skjer på eiers eget ansvar.
• Installasjonen må ikke skade eller endre fasaden.
• Styret tar ikke ansvar dersom installasjoner utsettes for hærverk.

VEDTEKTER FOR SAMEIET TENORVEIEN 2

Vedtekter fastsatt i forbindelse med opprettelse av sameiet 27.04.2009.Endret på årsmøte 03.11.2025, sist endret årsmøtet 09.09.2026.

1. Formål

Sameiets navn er Sameiet Tenorveien 2 og består av 16 seksjoner.

Eiendommen gnr. 112 bnr. 26 i Indre Østfold kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

2. Forholdet mellom sameierne

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal (kan fravikes, jfr. Eierseksjonslovens § 25).

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Sameierbrøken er basert på seksjonenes innbyrdes verdi.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

3. Rettslig disposisjonsrett

3-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Den enkelte seksjon skal benyttes i samsvar med det formålet seksjonen er seksjonert og offentlig godkjent til. Bruk som avviker fra seksjonens godkjente formål kan ikke igangsettes før nødvendige offentlige tillatelser og eventuelle påkrevde vedtak eller reseksjoneringer er gjennomført.

(5) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

4. Årsmøtet

4-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

(3) Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

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

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

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

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

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og

h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

4-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

4-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

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

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

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

4-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

4-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

4-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

5. Styret

5.1 Styret
Styret skal bestå av **3** styremedlemmer, hvorav 1 styreleder og 2 styremedlemmer som velges på årsmøte for to år av gangen. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

5.2. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

5.3 Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, vedtak på saker som er tatt opp på møtet.

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

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

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

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

5.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved

fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen

6. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsikringer etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige beløp som sameierne innbetales **månedlig** til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiets styre endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

De andre sameierne har panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Husorden

Se egne husordensregler.

8. VEDLIKEHOLD

8.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Installasjon av varmepumpe eller lignende anlegg kan bare skje etter forhåndsgodkjenning fra styret. Installasjonen skal utføres på en fagmessig måte og må ikke påføre bygningen skade eller medføre urimelige estetiske eller praktiske ulemper for sameiet eller øvrige seksjonseiere.

Seksjonseier har det fulle ansvaret for drift, vedlikehold, reparasjon og utskifting av anlegget, samt for alle kostnader, skader og ulemper som installasjonen, bruken eller fjerningen av anlegget medfører.

Varmepumper, klimaanlegg og tilsvarende installasjoner skal ikke medføre sjenerende støy for andre seksjonseiere. Anlegget skal tilfredsstille gjeldende offentlige krav og eventuelle støygrenser fastsatt av styret. Seksjonseier er ansvarlig for å dokumentere at anlegget oppfyller kravene ved forespørsel fra styret.

8.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 8.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler, samt felles varmtvannsanlegg/varmtvannstank. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 8-5. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

8.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 4-1 (3) og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

8.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 8.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 8.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

8.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 8.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

8.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 8.4 eller 8.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

8.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 8.4 og 8.5 og andre misligholds krav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 8.4 eller 8.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

9. Parkering

Det felles parkeringsarealet disponeres av sameiet. Skilting, reservering eller annen særskilt regulering av felles parkeringsareal kan ikke etableres av den enkelte seksjonseier uten styrets forhåndsgodkjenning.

10.Tekniskanlegg - elektrisk tavle

(1) Ved tekniske feil i bygget skal kostnader til både feilsøk og utbedring belastes den delen av anlegget hvor feilen faktisk ligger (seksjonseier, næring eller sameiet). Fagfirma skal så langt som mulig dokumentere hvor feilen ligger før endelig kostnadsfordeling fastsettes.

(2) Seksjonseier som har valgt å beholde tidligere elektrisk tavle og ikke delta i felles oppgradering, har selv fullt økonomisk og teknisk ansvar for drift, vedlikehold og eventuelle feil knyttet til denne installasjonen.

(3) Dersom seksjonseier på et senere tidspunkt ønsker tilkobling til sameiets nye hovedtavle, skal tilkobling skje for eiers regning, og eier skal betale tilsvarende andel av kostnadene som øvrige seksjonseiere tidligere har betalt, justert for dokumenterte faktiske kostnader.

(4) Sameiet har rett til å beslutte avvikling av gammel tavle/installasjon dersom den vurderes som teknisk uforsvarlig eller sikkerhetsmessig uegnet. Sameiet er ikke ansvarlig for konsekvenser dette medfører for seksjonseier som har valgt å stå utenfor felles løsning.

(5) Sameiets ansvar begrenser seg til å sikre at byggets felles elektriske anlegg drives forsvarlig.

11. MISLIGHOLD

11.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

11.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Budsjett 2026 for Sameiet Tenorveien 2

Inntekter

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
3600	Felleskostnader	Beløpet endret med 10% fra 1. juli 2026. Budjsettallet er da lagt inn med økning fra denne datoen.	713 066,00
Sum inntekter			**713 066,00**

Kostnader

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
6200	Strøm- og energikostnader		25 000,00
6329	Kommunale avgifter		300 000,00
6361	Fast renhold	Cares	21 200,00
6362	Skadedyrutryddelse	Fortsatt behov for denne tjenesten?	10 000,00
6391	Snømåking/strøing/feiing		15 000,00
6393	Blomster/jord, klipping av gress/hekk		20 000,00
6617	Vedlikehold brannvernutstyr		3 000,00
6690	Diverse vedlikeholdskostnader	Avsette noe til vedlikehold	100 000,00
6692	Andre reparasjoner og vedlikehold		10 000,00
6710	Forretningsførerhonorar	Lagt inn pirsen for ny avtale	75 000,00
7500	Forsikringspremier	Ut i fra forsikringsavtalen	150 000,00
7790	Andre kostnader	Ny linje basert på føringer i regnskapet for 2025	1 000,00
Sum kostnader			**730 200,00**

Resultat

Sum	**−17 134,00**

Disponible midler

Budsjettert resultat uten avdrag langsiktig gjeld	−17 134,00
Tilbakeføring avskrivninger	0,00
Avdrag langsiktig gjeld	0,00
Endring disponible midler	−17 134,00

Budsjetterte inntekter	Budsjetterte kostnader	Budsjettert resultat
713 066,00	**730 200,00**	**−17 134,00**

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 09.09.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Tenorveien 2 onsdag 09.09.2026 kl. 18:00 - Tenorveien 2B, leilighet 403..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Noomi Westli

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Noomi Westli

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Dilshoda B Rakhmonova

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 5

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 5

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Andre saker

3.1 Nye vedtekter for Sameiet Tenorveien 2

Styret foreslår at sameiet vedtar nye vedtekter. Forslag til nye vedtekter følger som vedlegg til innkallingen. Vedtektsendringen krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Dagens vedtekter og forslag til nye vedtekter vedlagt i denne innkallingen.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 5

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

3.2 Sameiets økonomi og budsjett

Styret orienterer om sameiets økonomiske situasjon, løpende kostnader og budsjett. Saken tas til orientering

Vedtak:
Tas til orintering.

4. Valg

Dagens styre vil bli sittende til neste ordinære årsmøte som skal gjennomføres inne 30. juni 2027, etter nye vedtekter.

Vedtak:
Dagens styre fortsetter frem til neste ordinære årsmøte.

Protokoll for Sameiet Tenorveien 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Noomi Westli (sign.)	11.09.2026
Protokollvitne	Dilshoda B Rakhmonova (sign.)	12.09.2026

VEDTEKTER FOR SAMEIET TENORVEIEN 2

Vedtekter fastsatt i forbindelse med opprettelse av sameiet 27.04.2009.Endret på årsmøte 03.11.2025, sist endret årsmøtet 09.09.2026.

1. Formål

Sameiets navn er Sameiet Tenorveien 2 og består av 16 seksjoner.

Eiendommen gnr. 112 bnr. 26 i Indre Østfold kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

2. Forholdet mellom sameierne

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal (kan fravikes, jfr. Eierseksjonslovens § 25).

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Sameierbrøken er basert på seksjonenes innbyrdes verdi.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

3. Rettslig disposisjonsrett

3-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Den enkelte seksjon skal benyttes i samsvar med det formålet seksjonen er seksjonert og offentlig godkjent til. Bruk som avviker fra seksjonens godkjente formål kan ikke igangsettes før nødvendige offentlige tillatelser og eventuelle påkrevde vedtak eller reseksjoneringer er gjennomført.

(5) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

4. Årsmøtet

4-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

(3) Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

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

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

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

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

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og

h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

4-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

4-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

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

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

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

4-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

4-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

4-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

5. Styret

5.1 Styret
Styret skal bestå av **3** styremedlemmer, hvorav 1 styreleder og 2 styremedlemmer som velges på årsmøte for to år av gangen. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

5.2. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

5.3 Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, vedtak på saker som er tatt opp på møtet.

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

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

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

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

5.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved

fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen

6. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsikringer etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige beløp som sameierne innbetales **månedlig** til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiets styre endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

De andre sameierne har panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Husorden

Se egne husordensregler.

8. VEDLIKEHOLD

8.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Installasjon av varmepumpe eller lignende anlegg kan bare skje etter forhåndsgodkjenning fra styret. Installasjonen skal utføres på en fagmessig måte og må ikke påføre bygningen skade eller medføre urimelige estetiske eller praktiske ulemper for sameiet eller øvrige seksjonseiere.

Seksjonseier har det fulle ansvaret for drift, vedlikehold, reparasjon og utskifting av anlegget, samt for alle kostnader, skader og ulemper som installasjonen, bruken eller fjerningen av anlegget medfører.

Varmepumper, klimaanlegg og tilsvarende installasjoner skal ikke medføre sjenerende støy for andre seksjonseiere. Anlegget skal tilfredsstille gjeldende offentlige krav og eventuelle støygrenser fastsatt av styret. Seksjonseier er ansvarlig for å dokumentere at anlegget oppfyller kravene ved forespørsel fra styret.

8.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 8.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler, samt felles varmtvannsanlegg/varmtvannstank. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 8-5. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

8.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 4-1 (3) og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

8.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 8.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 8.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

8.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 8.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

8.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 8.4 eller 8.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

8.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 8.4 og 8.5 og andre misligholds krav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 8.4 eller 8.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

9. Parkering

Det felles parkeringsarealet disponeres av sameiet. Skilting, reservering eller annen særskilt regulering av felles parkeringsareal kan ikke etableres av den enkelte seksjonseier uten styrets forhåndsgodkjenning.

10.Tekniskanlegg - elektrisk tavle

(1) Ved tekniske feil i bygget skal kostnader til både feilsøk og utbedring belastes den delen av anlegget hvor feilen faktisk ligger (seksjonseier, næring eller sameiet). Fagfirma skal så langt som mulig dokumentere hvor feilen ligger før endelig kostnadsfordeling fastsettes.

(2) Seksjonseier som har valgt å beholde tidligere elektrisk tavle og ikke delta i felles oppgradering, har selv fullt økonomisk og teknisk ansvar for drift, vedlikehold og eventuelle feil knyttet til denne installasjonen.

(3) Dersom seksjonseier på et senere tidspunkt ønsker tilkobling til sameiets nye hovedtavle, skal tilkobling skje for eiers regning, og eier skal betale tilsvarende andel av kostnadene som øvrige seksjonseiere tidligere har betalt, justert for dokumenterte faktiske kostnader.

(4) Sameiet har rett til å beslutte avvikling av gammel tavle/installasjon dersom den vurderes som teknisk uforsvarlig eller sikkerhetsmessig uegnet. Sameiet er ikke ansvarlig for konsekvenser dette medfører for seksjonseier som har valgt å stå utenfor felles løsning.

(5) Sameiets ansvar begrenser seg til å sikre at byggets felles elektriske anlegg drives forsvarlig.

11. MISLIGHOLD

11.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

11.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

HUSORDENSREGLER – SAMEIET TENORVEIEN 2

§1. Ro og orden

• Hverdager: ro mellom kl. 22:00–06:00.
• Helger/helligdager: ro mellom kl. 23:00–06:00.
• Beboerne skal vise hensyn slik at andre ikke forstyrres unødig.

§2. Fellesarealer

• Trapper, ganger og kjellere skal holdes ryddige.
• Sykler, barnevogner og skohyller kan settes dersom de ikke hindrer ferdsel.
• Andre møbler/gjenstander er ikke tillatt.

§3. Søppel og avfall

• Søppel skal kastes i oppsatte beholdere.
• Sorterbart avfall leveres til gjenvinningsstasjon.
• Styret kan leie container 1–2 ganger årlig for felles opprydning.

§4. Husdyr

• Tillatt dersom de ikke er til sjenanse for naboene.
• Eventuelle uhell ryddes opp umiddelbart.

§5. Balkong og uteområder

• Banking av tepper og risting av klær skal ikke sjenere naboene.
• Grill og musikk skal brukes med hensyn til andre.

§6. Røyk og ild

• Røyking i fellesarealer er forbudt.
• Åpen ild eller levende lys i trapper/fellesarealer er ikke tillatt.

§7. Rømningsveier

• Det er ikke lov å oppbevare søppel, møbler eller andre gjenstander i rømningsveier (inkludert trapp til taket).
• Styret kan pålegge fjerning av gjenstander.

§8. Hovedkran – ny husregel (vedtatt 03.11.2025)

• Hovedkranen skal ikke stenges uten å varsle styret på forhånd.
• Unntak: akutte situasjoner. Styret skal informeres så raskt som mulig.

MØTEREFERAT – SAMEIET TENORVEIEN 2
Sted og dato: Tenorveien 2, 3/11/2025

Tilstede:
Karim Lindbeck, Monika Laustsen, Jalila Zackrisson, Janina Matuseviciene, Anne Marit Polden, Håkon Torper, Jan Arne Høitorp, Bernt Martin Rasmussen

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent.

2. Valg av møteleder og referent
Monika Laustsen ble valgt som både møteleder og referent.

3. Årsberetning fra styret
- Oppgradering av elektrisk anlegg.
- Vedlikehold av brannutstyr gjennomført.
- Byttet til bedre og rimeligere forsikringsavtale.
- Byttet til ny, rimeligere regnskapsfører.

4. Regnskap og budsjett
Regnskap ble gjennomgått. Budsjett justeres når nye tjenester trer i kraft. Enstemmig godkjent.

5. Elektrisk arbeid og varmepumper
Styret orienterte om prosessen med Elvia og Askim Elektro. Mulighet for felles bestilling av varmepumper. Installering skal ikke skade fasaden, og hver eier har ansvar for egen enhet.

6. Ubetalte felleskostnader
Informasjon gitt om rutiner for innkreving.

7. Vedlikeholdsprosjekter
Planer: bytte verandadør og utgangsdør, tette hull i gårdsplassen, montere rømningsstige på fellesbalkonger. Vinduer byttes av eier, men felles koordinering mulig. Lik fasade skal bevares.

8. Fellesarealer og søppelhåndtering
Gjenstander må fjernes av eier. Hvis ikke, bestilles bortkjøring på felles regning. Containerordning vurderes videre.

9. Renhold og gressklipping
Avtale med vaskefirma: ukentlig trappevask, årlig vårvask av vinduer og fellesbalkonger, spyling av kjellergulv. Dørmatter skiftes etter sesong. Gressklipping organiseres når ny regnskapsfører trer i kraft.

10. Kommunikasjon til beboere
Bruk av e-post som hovedkanal. Viktige dokumenter i Bonabo-portalen fra Usbl. Oppslagstavle for beskjeder. Facebook beholdes kun for akutte meldinger.

11. Vedtekter og husregler
Nye vedtekter og husregler enstemmig vedtatt. Tillegg:
- Varmepumper installeres på eiers ansvar.
- Styret kan bestå av færre enn tre medlemmer.
Ny husregel:
- Hovedkranen skal ikke stenges uten å varsle styret, unntatt i akutte situasjoner.

12. Valg av styre
Fra 1. februar 2026:
- Monika Laustsen (styreleder)
- Arvydas Matusevicius (styremedlem)

- Jalila Zackrisson (styremedlem)

13. Eventuelt
- Kjellerlås: døren skal holdes lukket. Opplæring gitt.
- Rømningsvei til taket: holdes låst. Nøkkel i glassboks til nødsituasjoner.
- Hovedkranen: husregel vedtatt.

Signaturer:

Monika Laustsen

Karim Lindbeck

MØTEREFERAT – SAMEIET TENORVEIEN 2
Sted og dato: Tenorveien 2, 3/11/2025

Tilstede:
Karim Lindbeck, Monika Laustsen, Jalila Zackrisson, Janina Matuseviciene, Anne Marit Polden, Håkon Torper, Jan Arne Høitorp, Bernt Martin Rasmussen

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent.

2. Valg av møteleder og referent
Monika Laustsen ble valgt som både møteleder og referent.

3. Årsberetning fra styret
- Oppgradering av elektrisk anlegg.
- Vedlikehold av brannutstyr gjennomført.
- Byttet til bedre og rimeligere forsikringsavtale.
- Byttet til ny, rimeligere regnskapsfører.

4. Regnskap og budsjett
Regnskap ble gjennomgått. Budsjett justeres når nye tjenester trer i kraft. Enstemmig godkjent.

5. Elektrisk arbeid og varmepumper
Styret orienterte om prosessen med Elvia og Askim Elektro. Mulighet for felles bestilling av varmepumper. Installering skal ikke skade fasaden, og hver eier har ansvar for egen enhet.

6. Ubetalte felleskostnader
Informasjon gitt om rutiner for innkreving.

7. Vedlikeholdsprosjekter
Planer: bytte verandadør og utgangsdør, tette hull i gårdsplassen, montere rømningsstige på fellesbalkonger. Vinduer byttes av eier, men felles koordinering mulig. Lik fasade skal bevares.

8. Fellesarealer og søppelhåndtering
Gjenstander må fjernes av eier. Hvis ikke, bestilles bortkjøring på felles regning. Containerordning vurderes videre.

9. Renhold og gressklipping
Avtale med vaskefirma: ukentlig trappevask, årlig vårvask av vinduer og fellesbalkonger, spyling av kjellergulv. Dørmatter skiftes etter sesong. Gressklipping organiseres når ny regnskapsfører trer i kraft.

10. Kommunikasjon til beboere
Bruk av e-post som hovedkanal. Viktige dokumenter i Bonabo-portalen fra Usbl. Oppslagstavle for beskjeder. Facebook beholdes kun for akutte meldinger.

11. Vedtekter og husregler
Nye vedtekter og husregler enstemmig vedtatt. Tillegg:
- Varmepumper installeres på eiers ansvar.
- Styret kan bestå av færre enn tre medlemmer.
Ny husregel:
- Hovedkranen skal ikke stenges uten å varsle styret, unntatt i akutte situasjoner.

12. Valg av styre
Fra 1. februar 2026:
- Monika Laustsen (styreleder)
- Arvydas Matusevicius (styremedlem)

- Jalila Zackrisson (styremedlem)

13. Eventuelt
- Kjellerlås: døren skal holdes lukket. Opplæring gitt.
- Rømningsvei til taket: holdes låst. Nøkkel i glassboks til nødsituasjoner.
- Hovedkranen: husregel vedtatt.

Signaturer:

Monika Laustsen

Karim Lindbeck

VEDTEKTER – SAMEIET TENORVEIEN 2

§1. Formål
Sameiets formål er å forvalte eiendommen og økonomien til beste for alle seksjonseiere.

§2. Styret
• Sameiet skal ha et styre på minimum én person (jf. eierseksjonsloven).
• Styret velges av årsmøtet.
• Alle styremedlemmer har likt ansvar og innsyn.
• Styremedlemmer har rett til personlig tilgang til sameiets økonomi, regnskap og avtaler.
• Tilgang skal ikke være avhengig av styreleder alene, men gis gjennom individuelle brukere i regnskaps- eller styreportal. Styret skal årlig etter årsmøtet kontrollere og oppdatere hvem som har tilgang.
• Styret kan engasjere ekstern bistand (forretningsfører, regnskapsfører, vaskefirma m.m.).
Tillegg vedtatt 03.11.2025:
• Styret kan bestå av færre enn tre medlemmer ved behov.

§3. Økonomi
• Felleskostnader fastsettes av styret og fordeles etter eierbrøk.
• Ved manglende betaling forsøkes nedbetalingsavtale. Dersom dette ikke lykkes, sendes saken til inkasso.

§4. Vedlikehold
• Sameiet har ansvar for felles bygningsdeler (eltavle, inngangsdør, balkongsdører m.m.).
• Den enkelte seksjonseier har ansvar for egen seksjon, inkludert vinduer.

§5. Årsmøte
• Ordinært årsmøte avholdes innen utgangen av november hvert år.
• Årsmøtet behandler årsregnskap, budsjett, valg av styre og saker som gjelder felles investeringer/vedlikehold.
• Forslag til saker må sendes styret senest 14 dager før møtet.

§6. Endringer
• Endring av vedtektene krever 2/3 flertall på årsmøtet.

§7. Informasjonsplikt
• Seksjonseiere plikter å informere styret om hvem som bor i leiligheten(e) deres, herunder navn på leietakere eller andre faste beboere.
• Endringer i boforhold skal meldes skriftlig til styret innen rimelig tid (senest 14 dager etter innflytting eller utflytting).

§8. Tekniske installasjoner – tillegg vedtatt 03.11.2025
• Installering av varmepumper eller lignende skjer på eiers eget ansvar.
• Installasjonen må ikke skade eller endre fasaden.
• Styret tar ikke ansvar dersom installasjoner utsettes for hærverk.

Boligopplysninger:

Sameiet Tenorveien 2		**Vår ref.:**	2589/3	**Fødselsdato eier:**	09.02.2000
Tenorveien 2 A		**Type:**	Boligsameie		
1859 SLITU		**Eiere:**	Jan Arne Tawatao Høitorp		
Organisasjonsnr:	994 819 712	**Seksjonsnr:**	3		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 004**

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 004

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Monika Kamilla Laustsen
Adresse:	Tenorveien 2b
Postnr/-sted:	1859 SLITU
Telefon:	Mob.: 47769886
E-post:	monika-kamilla@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 17.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1956		
Gårds/bruksnr:	112/26, 112/26		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2048.2

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1147907

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	16.08.2021	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig		

Fasiliteter:

Usbl er ny forretningsfører fra 01.02.26 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2025. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører Viken regnskap Tlf. 69 89 53 60 - mailto:post@vikenr.no

Boligopplysninger:

Sameiet Tenorveien 2	**Vår ref.:**	2589/3	**Fødselsdato eier:**	09.02.2000
Tenorveien 2 A	**Type:**	Boligsameie		
1859 SLITU	**Eiere:**	Jan Arne Tawatao Høitorp		

Organisasjonsnr: 994 819 712

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette

meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

42

Godkjent av Justisdepartementet til innhefting i pantebøkene.

Ført inn i dagboken ved Heggen og Frøland lensmannskontor, Vedlegg nr. ~~...~~, som nr. 700 den 18/4 1959.

Avtale om grunnrettigheter mot vederlag.

TELEGRAFVERKET

Grunneier (navn)			Født (dato og år)
Hans Trollerud			1-6-1889
Eier av (gårdsnavn)	**G.nr.**	**Br.nr.**	**Kommune**
Torgrime	12	4+26	Eidsberg

Grunneieren gir Telegrafverket rett til å plasere på eiendommen:

Linje/kabelfeste på bygninger	Stolper/Bardunfester			Kabelgrøft		
	Innmark	Utmark	Skog	Innmark	Utmark	Skog
stk.	stk.	stk.	stk.	240 m	m	m

Vederlag en gang for alle (spesifisert på feste, stolper og kabelgrøft i innmark, utmark og skog):

240m innmark	à kr. 0,35	= kr. 84,00
	à kr.	= kr.
	à kr.	= kr.
	à kr.	= kr.
		I alt kr. 84,00

Summen med bokstaver: Kroner åttifire 0/100 — som er betalt

Telegrafverket har rett til
å holde linjen rydda for tre og greiner ..... m på hver side av midtlinjen,
å merke av hvor kablene ligger med ..... merker på nærmere avtalte steder.
For avtalen gjelder ellers lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Skiri 24-2-1959
Sted, dato årstall.

For Telegrafverket

Underskrift

Underskrift av grunneier

Underskriveren er over 21 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

Ole Trollerud

For Telegrafverkets noteringer

Offisiell titel på anlegget	Linjeseksjon
Skiri - Torpebrug	Skiri st - Skiri vest
Stolpenummer	
Vederlag ellers	Regnskapsført (måned og år)

Bl. 121 a.

LOV
om
anlegg for telegraf, telefon og lignende meddelelsesmidler
av 9. juni 1903, med seinere endringer.

§ 1. Statens telegrafverk er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt å føre sine underjordiske forgrenings- eller spredningskabler gjennem almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov.
Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den byrde på eiendom, som er en følge av ledningsanbringelse på samme, plikter telegrafverket å yde godtgjørelse, som i mangel av minnelig overenskomst bestemmes ved skjønn.
Godtgjørelsen kan efter telegrafverkets valg fastsettes enten til en sum én gang for alle, eller til en årlig avgift.

§ 3. Bestemmelsen i foregående paragrafs 1ste ledd skal ikke være til hinder for at telegrafverket kan gjøre en eiendoms tilknytning til statens anlegg avhengig av at krav på godtgjørelse, så lenge tilknytningen finner sted, frafalles for dets ledningers anbringelse på vedkommende eiendoms bygninger eller, for så vidt nødvendig for dens tilknytning til nettet, på eiendommen for øvrig.
Er godtgjørelse tidligere erlagt én gang for alle, skal telegrafverket ha adgang til å fordre den helt eller delvis tilbakebetalt, hvis tilknytningen begjæres innen fem år fra godtgjørelsens erleggelse.
Opnås ikke enighet om de nevnte vilkår for tilknytningen, kan saken innbringes for vedkommende regjeringsdepartement til avgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennem hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes, er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafverket, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.
Tvist om hvor vidt og i hvilken utstrekning endring eller fjernelse måtte være fornøden samt om med hvilket beløp den én gang for alle erlagte godtgjørelse skal tilbakebetales, avgjøres ved skjønn.
Er vedkommende forføyning over eiendommen ikke iverksatt innen ett år efter at anlegget er endret eller fjernet, har telegrafverket rett til å kreve omkostningene ved endringen eller fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre det godtgjøres omstendigheter som er fyldestgjørende for undlatelsen.

§ 5. Uten godtgjørelse kan ledning anbringes på, over eller under offentlige ferdselsveier (jernbaner, sporveier, gater, veier, broer, plasser, sjøer, kanaler, vassdrag og lignende), for så vidt disses hensiktssvarende benyttelse ikke derved hindres.
Viser det seg senere at ledningen hindrer den hensiktssvarende benyttelse av ferdselsveien eller utførelsen av nødvendige arbeider på eller forandringer av denne, skal telegrafverket besørge ledningene midlertidig eller for alltid fjernet eller forandret.
Opstår det i den ovenfor omhandlede henseende uenighet mellem vedkommende myndigheter, avgjøres de derved foranledigede spørsmål av Kongen eller den han dertil bemyndiger.
Under veier er i denne paragraf også innbefattet den grund utenfor ytterste grøftekant, hvorpå efter veiloven av 15. september 1851, § 19, nest siste punktum, gjerde ikke må opføres uten veistyrelsens tillatelse.

§ 6. Uten hensyn til hvad der er bestemt i §§ 2—5 skal telegrafverket snarest mulig utbedre eller, hvis så ikke skjer, efter skjønn erstatte den skade som måtte bevirkes ved utførelsen av telegraf- eller telefonanlegg eller ved senere arbeider på disse.

§ 7. Såfremt det til anlegg av telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler med hertil nødvendige stasjoner m. v. finnes fornødent å erhverve fremmed eiendom, kan sådan kreves avstått mot erstatning efter skjønn.
Er eiendommen beslaglagt eller beheftet, skal erstatningsbeløpet, såfremt ikke alle vedkommendes samtykke til dets utbetaling erhverves, ikke utbetales, forinnen det på lovlig måte er avgjort av hvem det blir å motta.
For så vidt den avståtte eiendom brukes av en annen, er eieren forpliktet til å godtgjøre denne lovlig rente av beløpet for hans brukstid.

§ 8. Telegrafverket er, forinnen skjønn er avholdt, berettiget til, om nødvendig ved fogedhandling, å bli satt i besiddelse av eller gitt fornøden rådighet over den eiendom som skal erhverves eller på hvilken arbeide skal utføres.
Forinnen et anlegg eller en avsluttet del derav er fullført, kan skjønn ikke forlanges avholdt.

§ 9. Skjønn efter denne lov avgis på landet av lensmannen og to skjønnsmenn. Varsel gis som ved innkallelse til forliksrådet.

§ 10. Når det i anledning av samme anlegg skal fastsettes erstatning for eiendommer under flere jurisdiksjoner, eller når det til skjønnets avgivelse kreves særegne innsikter eller det i øvrig på grunn av særlige omstendigheter finnes hensiktsmessig, kan Kongen på begjæring av nogen av partene opnevne fem menn til å avgi skjønn. Et av medlemmene skal opnevnes som formann og være i besiddelse av de for dommere foreskrevne egenskaper. Det avgitte skjønn er upåankelig. Derimot kan forretningen så vel som hver enkelt under denne avgitte kjennelse påankes til høiesterett, hvor saken skal foretas ved varslets utløp uten hensyn til høiesteretts sesjoner. Ankefristen er to måneder.
Formannen tilkjenner mennene en med hensyn til forretningens beskaffenhet, reisens lengde og øvrige omstendigheter avpasset betaling.
Formannens betaling bestemmes av vedkommende regjeringsdepartement.

§ 11. Omkostningene ved skjønn som optas i henhold til §§ 2, 6 og 7, utredes av telegrafverket.
Hvem av partene der skal utrede omkostningene ved skjønn i henhold til § 4, eller hvorledes disse skal fordeles, bestemmes av skjønnsmennene.
Ved overskjønn betales omkostningene av eieren, såfremt skjønnet er forlangt av ham og går ham imot, men ellers av telegrafverket.

§ 12. De i denne lov for statens telegraf- og telefonledninger gjeldende forskrifter med undtagelse av §§ 3 og 5 kan med samtykke av Kongen eller den han dertil bemyndiger, helt eller delvis gjøres anvendelig også for anlegg på hvilke det gis konsesjon i henhold til derom gjeldende lov. Konsesjonshaverens anvendelse av bestemmelsen om ekspropriasjon i § 7 er betinget av tillatelse av vedkommende regjeringsdepartement for hvert enkelt tilfelle. For så vidt ekspropriasjonsskjønn ikke er tilstevnet innen ett år efter tillatelsens datum, kan ekspropriasjonen ikke iverksettes forinnen ny tillatelse er erhvervet. Likeledes bortfaller adgang til ekspropriasjon, når avståelsen ikke er forlangt innen ett år efterat endelig skjønn er avholdt. Ekspropriasjonen kan da først iverksettes efter nytt skjønn i henhold til ny tillatelse av vedkommende regjeringsdepartement.

§ 13. De nærmere regler, som er fornødne i anledning av denne lovs gjennemførelse og anvendelse, gis av Kongen eller den han dertil bemyndiger.*)
§ 14. Fra den tid denne lov trer i kraft opheves: — — —

*) Kgl. res. 21. november 1905.

Returneres til: JNDRE ØSTFOLD BOLIGBYGGELAG
~~Garanti Eiendomsmegling Eidsberg~~
959 576 769
Postboks 223
1850 MYSEN

Skjøte

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr	Ideell andel
125	EIDSBERG	12	26			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[x] Nei [ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven eller avtale	[ ] Nei [ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [x] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] Bolig-B eiendom [ ] Fritids-F eiendom [ ] Forretning/V kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [x] A Annet

Type bolig: [ ] Frittligg. FB enebolig [ ] Tomanns-TB bolig [ ] Rekkehus/RK kjede [ ] Blokk-BL leilighet [X] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr. 8.250.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [x] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [x] 1 Fritt salg [ ] Gave (helt/delvis) 2 [ ] Ekspro-priasjon 3 [ ] Tvangs-auksjon 4 [ ] 5 Uskifte [ ] Skifte-oppgjør 6 [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag

kr. 8.250.000.-

Doknr: 244486 Tinglyst: 03.04.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel 1/2
270149 [redacted]	Ruth Sigrun Trollerud	1/2
220948 [redacted]	Sverre Trollerud	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
993 823 309	Borgestad 1 Borettslag	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
6.nr. 12, br.nr. 35 har rett til å benytte eksisterende adkomst fra Tenorveien, mellom garasjebygg og blokk på eiendommen 6.nr. 12, br. nr. 26

Kjøpers/erververs underskrift:
For Borgestad 1 Borettslag
Steinar Winberg Helen Irene Strandli

Utsteders underskrift:
Ruth S. Trollerud

RETT KOPI BEVITNES
PRIVATMEGLERIEN / Indre Østfold BBL
Sissel B. Skeen

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses).

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato
Mysen

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v.

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
[x] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
[x] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?
[x] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Mysen 5/1-2009

Utsteders underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Ruth S. Trollerud
Ruth Sigrun Trollerud
Sverre Trollerud

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
MARIT A.T. JANSEN

Adresse
LUPINVEIEN 5, 1850 MYSEN

2. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
LARS JANSEN

Adresse
LUPINVEIEN 5, 1850 MYSEN

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

RETT KOPI BEVITNES
PRIVATMEGLEREN / Indre Østfold BBL
Sissel B. Steen

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 500
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 19 500

Egenandel påløper ved 10 timers bistand, tvist eller rekvirering av takst, avhengig av hva som kommer først. Egenandelen avhenger av boligtypen du har kjøpt.

soderbergpartners.no/eiendom

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

SpareBank 1
ØSTFOLD•AKERSHUS



Det kan være både spennende og litt skummelt å kjøpe ny bolig

Vi hjelper deg så du blir best mulig forberedt.
Få tilbud om boliglån hos oss på
sparebank1.no/ostfold-akershus

Skann koden for mer informasjon

Priseksempel Grønt boliglån pr 28.09.26: Låner du 2 millioner over 25 år, koster lånet 1.701.132 kr og totalt 3.701.132 kr. Nominell rente er 5,49 og effektiv rente er 5,70 % og månedlig terminbeløp 12.330 kr.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Tenorveien 2A, 1859 SLITU
Gnr 112, bnr 26, snr 3, , i Sameiet Tenorveien 2 med orgnr.: 994819712 i Indre Østfold kommune.
Oppdragsnr. 5460260076

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 5460260076
Sist oppdatert 12.10.2026

Bente Børud
Eiendomsmegler

Telefon: 993 89 932
E-post: bente.b@eiendomsmegler1oa.no

EiendomsMegler 1 Askim
Rådhusgata 16, 1830 ASKIM