

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Hilde Erdal Rødland

Dato utført: 15.11.23 Side 1 av 3

Hjelmstad borettslag	Vår ref.:	2628/13	Fødselsdato eier:	17.08.1954
Korsegårdsveien 18 E	Type:	Borettslag tilknyttet		
1809 ASKIM	Eiere:	Einar Sunde		
Organisasjonsnr: 980 872 122	Andelsnr:	13		

1: Fellesutgifter

Tot. innv. måned: 6 203

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Fellesutgifter:	Avdrag felleslån	642
	Felleskostnader	4 528
	Renter felleslån	1 033

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. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	225 774	Gjeld siste årsoppg.: 231 563
Klient ajourf. lån:	5 678 750	Klient gj. s. årsoppg.: 5 774 999

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12125489433, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.11.2023: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 117

Saldo per 15.11.2023: 5 630 625

Andel av saldo: 225 775

Første termin/første avdrag: 30.09.2018 (siste termin 31.12.2052)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bjørnar Grønbech

Adresse: Møllegata 10, Leil 205

Postnr/-sted: 1830 ASKIM

Telefon: Mob.: 40401889

E-post: bjornar.gronbech@gmail.com

5: Restanse fellesutgifter pr. 15.11.2023

Utestående saldo:	6 179		
Fellesutgifter:	6 179	Restanse:	6 179
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2022

	Gjeld:	231 563	Andre inntekter:	1 316
Annen formue:	117 590	Utgifter:	6 300	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	120 135
Andelsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1990

Gårds/bruksnr: 52/50, 52/96

Bygningstype: Enebolig i rekke

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Hilde Erdal Rødland

Dato utført: 15.11.23 Side 2 av 3

Hjelmstad borettslag	Vår ref.:	2628/13	Fødselsdato eier:	17.08.1954
Korsegårdveien 18 E	Type:	Borettslag tilknyttet		
1809 ASKIM	Eiere:	Einar Sunde		
Organisasjonsnr: 980 872 122				

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 8393

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP944817

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje: 0 Oppvarmingstype: Strøm
Heis: Nei
Parkeringsstype: Ingen
Systemlås: Ja Antall rom:
Husdyrhold: Oppr. antall rom:
Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet
Ansiennitetsregler: 1 - Askim kommune. Se vedtekter.
2 - Beboer i borettslaget
3 - Medlem i Usbl/Storbymedlem
3 - Storbyfelleskap

Fasiliteter:

27 2 roms leiligheter bygd som eldreboliger i to omganger, Byggetrinn I: 1970: 12 stk 2 roms a 42m2, Byggetrinn II: 1990: 15 stk 3 roms a 55m2 bar med livsløpsstandar. Plate på mark oppført i en etg i tre.

Selskapstype: Tilknyttet borettslag

Forkjøpsregler: Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Andelseier skal utpekes av Indre Østfold kommune. Leilighetene er prisregulerte og aldersgrensen er 60 år, se vedtekter.

Kommunale avgifter betales av borettslaget.

Garasje/Parkering: Felles oppstillingsplass

Tilknyttet borettslag: Borettslaget er sikret i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av skadeforsikringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Vaktmestertjenester: har for fellesarealer

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Hilde Erdal Rødland

Dato utført: 15.11.23 Side 3 av 3

Hjelmstad borettslag	Vår ref.:	2628/13	Fødselsdato eier:	17.08.1954
Korsegårdveien 18 E	Type:	Borettslag tilknyttet		
1809 ASKIM	Eiere:	Einar Sunde		
Organisasjonsnr: 980 872 122				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.



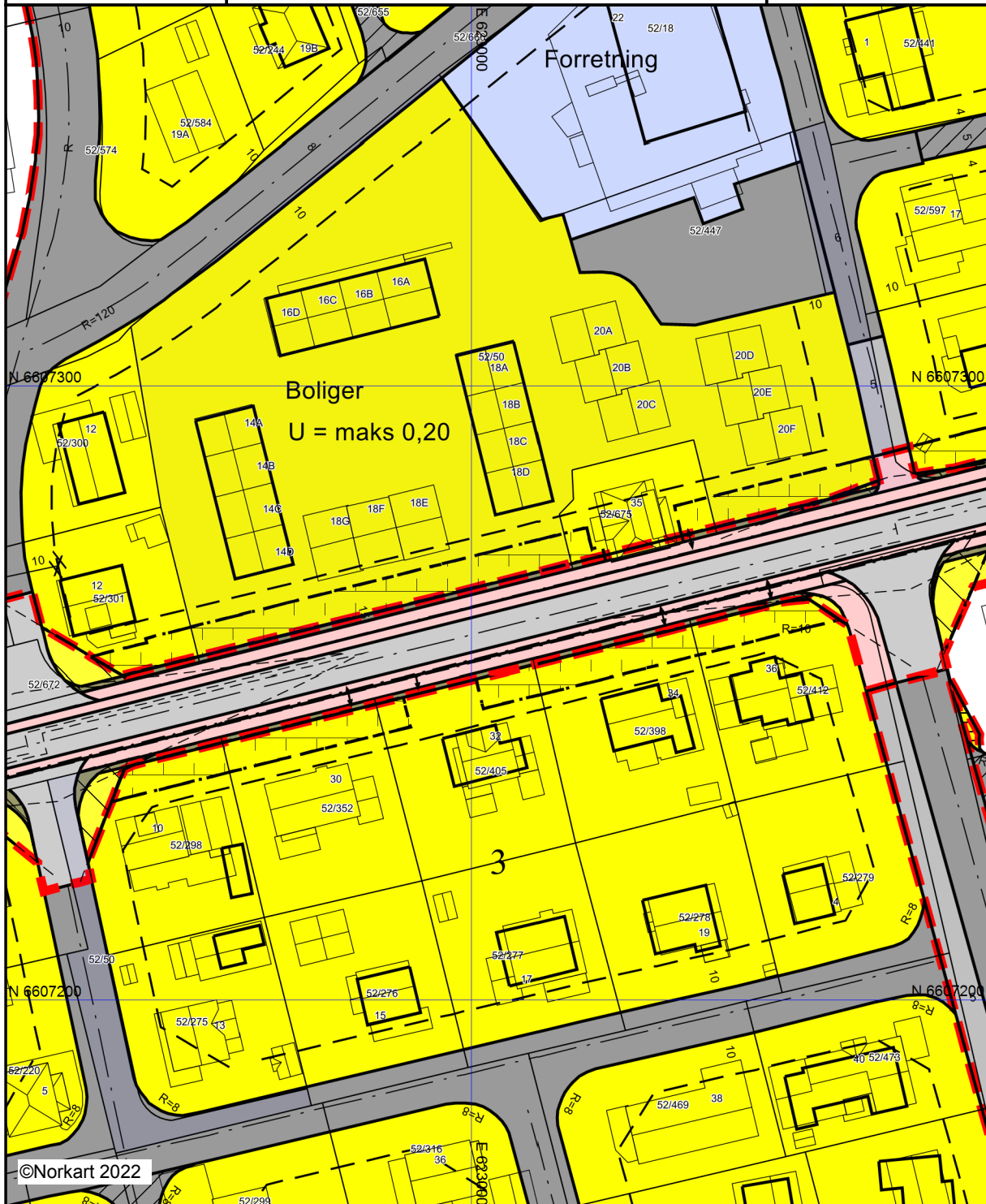
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 52/50
Adresse: Korsegårdveien 18E
Utskriftsdato: 29.06.2022
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2022

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg		Bru
	Frittliggende småhusbebyggelse		Målelinje/Avstandslinje
	Konsentrert småhusbebyggelse		Stenging av avkjørsel
	Område for forretning		Avkjørsel
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)		Påskrift feltnavn
	Offentlig barnehage		Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)		Påskrift areal
	Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)		Påskrift utnytting
	Offentlige trafikkområder		Påskrift bredde
	Kjøreveg		Påskrift radius
	Gang-/sykkelveg		Påskrift plantilbehør
	Gangveg		Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Parkeringsplass		
	Friområder		
	Anlegg for lek		
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn		
	Felles avkjørsel		
	Felles gangareal		
	Felles parkeringsplass		
	Felles lekeareal for barn		
	Felles grøntanlegg		
	Annet felles areal for flere eiendommer		
	Forretning/Kontor		
	Annet kombinert formål		
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)		
	Grense for restriksjonsområde		
	Frisiktsone ved veg		

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Detaljeringgrense
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse
	Næringsbebyggelse
	Energianlegg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kollektivholdeplass
	Parkeringshus/-anlegg
	Friområde
	Sikringsone - Frisikt
	Videreføring av reguleringsplan
	Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
K 6-2-2 OG K 7-2-2, DEL AV OMRÅDET MELLOM HENSTAD ALLE, EDW.
RUUDSGT. OG EIDSBERGVEGEN, ASKIM KOMMUNE

§ 1.

På planen er angitt vegenes bredde, horisontalkurver og bygge-
linjeavstand. Dessuten er det angitt vegens kotehøyder som dog
kan bli gjenstand for mindre korrigeringer.

§ 2.

Avkjørsler til Edw. Ruudsgt., Østre Ringveg og Eidsbergvegen
tillates ikke.

Ved utbygging, hovedombygging eller når bygningsrådet bestemmer
det må kjøreatkomst til tomtene langs disse veger anordnes fra
de viste lokalveger.

§ 3.

De på planen viste grøntarealer skal være ~~som~~ gangveger og/eller
friarealer.

§ 4.

Kvartalene 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10b,11,12,13 og 14 reguleres til
villabebyggelse i ikke over 2 fulle etasjer og med en utnyttel-
sesgrad ikke over 0,15.

Underetasje kan tillates der terrengforholdene tilsier det.

§ 5.

Kvartal 10 a reguleres til landbruksområde, hvor det tillates
drevet gartnerivirksomhet med nødvendig utvidelser og påkost-
ninger innenfor de regulerte byggelinjer.

§ 6.

Tomteinndeling, husplassering og garasjer skal være fastlagt
for hele kvartaler før byggeanmeldelse behandles. Likeledes skal
planer for vann og kloakk i kvartalene være godkjent.

§ 7.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye
at bebyggelsen får en harmonisk og arkitektonisk utforming når
det gjelder takvinkler, fasader og farger innenfor samme kvar-
taler og/eller grupper.

§ 8.

De ikke bebygde deler av tomtene skal opparbeides med hageanlegg.
Innhegning mot veger og gater skal godkjennes av bygningsrådet.
Hekkplanting eller gjærder kan oppsettes mot nabo.

§ 9.

Ingen tomt må beplantes slik at oversikt i vegkryss hindres eller er sjenerende for naboer.

§ 10.

Ved fornyelser, påbygging eller ombygging av eksisterende bebyggelse skal reguleringsbestemmelsene følges.

§ 11.

Bygningsrådet kan innvilge mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser. For øvrig gjelder bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

§ 12.

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

-----ooOoo-----

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 11. januar 1971

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for eiendommen Olsrud 52/22 m.fl., begrenset av Kronprinsens gate, Henstad alle, Olsrudvegen og Blunkeslettdalen, Askim kommune.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinjen skal bebyggelsen plasseres innenfor de viste byggegrensener.

§ 2. Områder for boliger:

- a) I området kan oppføres frittliggende boliger inntil 2 etasjer.
- b) Maksimal utnyttelsesgrad er 0,20.
- c) For hver leilighet i eneboliger skal det på egen grunn avsettes plass for 1 garasje/carport samt plass for oppstilling av 1 bil.
- d) For hver leilighet i tomannsbolig skal det på egen grunn avsettes plass for 1 garasje/carport. For hver leilighet skal det i tillegg settes av plass til 0,5 bil for besøkende.
- e) Garasjer skal fortrinnsvis bygges i sammenheng med boligen og tilpasses denne i form og utseende. Bygningsrådet kan tillate oppført frittstående garasje.

§ 3. Område for forretning:

- a) Forretningen kan bygges i inntil 1 etasje.
- b) Maksimal utnyttelsesgrad er 0,3 *beregnet av 3.269 m² **
- c) Parkering til forretningen skal skje på egen grunn i h.h.t. kommunens vedtekter.

§ 4. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Askim kommune.

§ 5. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Askim kommune.

Stadfestet:

14. juni 1978.



* Vedtatt i FUP sak 60/05,
dat. 16.11.2005



Statens vegvesen



ØSTFOLD
FYLKESKOMMUNE

Planbestemmelser



Detaljreguleringsplan

Fylkesveg 740 sykkeltiltak Henstad allé

Askim kommune

Innhold

1	Formålsparagraf	3
2	Reguleringsformål	3
2.1	Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningsloven § 12-5).....	3
2.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningsloven § 12-5):	3
2.3	Grønnstruktur (plan- og bygningsloven § 12-5)	3
2.4	Hensynssoner (plan- og bygningsloven § 12-6).....	3
2.5	Bestemmelsesområder (plan- og bygningsloven § 12-7):	3
3	Rekkefølgebestemmelser	3
3.1	Vegetasjon.....	3
3.2	Geoteknisk detaljprosjektering	4
3.3	Godkjenning av vann- og avløpstiltak	4
3.4	Frisikt	4
3.5	Midlertidig anleggs- og riggområder.....	4
4	Fellesbestemmelser	4
4.1	Kulturminner	4
4.2	Universell utforming	4
4.3	Støy	4
4.4	Landskapsbehandling og terrengtilpasning	5
4.5	Bevaring av vegetasjon	5
4.6	Naturmiljø og biologiske forhold	5
4.7	Materialbruk	6
5	Bebyggelse og anlegg	6
6	Samferdsel og teknisk infrastruktur.....	6
6.1	Veg (o_SKV)	6
6.2	Fortau (o_SF).....	6
6.3	Sykkelfelt (o_SS).....	6
6.4	Kollektivholdeplass (o_SK)	6
6.5	Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG).....	6
6.6	Interne justeringer.....	6
6.7	Frisikt	7
7	Bestemmelsesområder.....	7
7.1	Anlegg- og riggområde (#).....	7

1 Formålsparagraf

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for syklende langs Henstad allé, samt bedre fremkommeligheten og trafiksikkerhet for syklende på strekningen. Strekningen er også skolevei.

2 Reguleringsformål

Området innenfor reguleringsplangrensen er regulert til følgende arealformål, jf. lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan- og bygningsloven.

2.1 Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningsloven § 12–5)

- Boligbebyggelse (o_B1–B32)
- Næringsbebyggelse (o_BN1)
- Energianlegg (o_BE1)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningsloven § 12–5):

- Kjøreveg (o_SKV1–SKV17)
- Fortau (o_SF1–SF14)
- Gang- og sykkelveg (o_SGS1–SGS7)
- Sykkelfelt (o_SS1–SS2)
- Annen veggrunn – Grøntanlegg (o_SVG1–SGV23)
- Kollektivholdeplass (o_SKH1–4)

2.3 Grønnstruktur (plan- og bygningsloven § 12–5)

- Friområde (o_GF1)

2.4 Hensynssoner (plan- og bygningsloven § 12–6)

- Frisikt (o_H140–1–H140–28)
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (o_H910–1–H910–24)

2.5 Bestemmelsesområder (plan- og bygningsloven § 12–7):

- Anlegg- og riggområde (#1–#27)

3 Rekkefølgebestemmelser

3.1 Vegetasjon

- Trær som skal bevares skal sikres mot inngrep i anleggsperioden før anleggsarbeidene starter opp. Jf. plan- og bygningsloven § 12–7 nr. 10.
- Før samferdselsanlegget tas i bruk skal annen veggrunn – grøntanlegg, som er en del av vegprosjektet, være opparbeidet/satt i stand. Dersom samferdselsanlegget tas i bruk på

høst eller vinter, kan ferdigstilling av grøntanlegget utsettes til senest påfølgende 1. juni. Jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10.

3.2 Geoteknisk detaljprosjektering

Før arbeid med tiltaket som berører grunnen igangsettes, skal det utføres supplerende geoteknisk detaljprosjektering av lokalstabilitet, samt at omfang av geotekniske tiltak skal vurderes. Vurderinger utført i geoteknisk rapport og tilhørende teknisk plan skal legges til grunn for videre detaljprosjektering. Jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 12.

3.3 Godkjenning av vann- og avløpstiltak

Arbeidene med vann- og avløpstiltak utføres i overenskomst med berørt kommunal forvaltningsmyndighet. Anlegg som skal overtas av Askim kommune skal utføres etter kommunal norm. Jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10.

3.4 Frisikt

Frisiktsoner skal opparbeides samtidig med anleggelse av sykkelfelt og fortau. Frisiktsonene skal være ferdigstilt før anlegget tas i bruk. Jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 12.

3.5 Midlertidig anleggs- og riggområder

Istandsettingen av midlertidig anleggs- og riggområder skal skje senest et år etter at sykkelfelt og fortau er ferdigstilt.

4 Fellesbestemmelser

4.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, keramikk, flint, groper med trekull og eller stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8. Jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6.

4.2 Universell utforming

Tiltaket skal utformes etter prinsippene om universell utforming (Statens vegvesen håndbok V129) så langt dette lar seg gjøre, slik at alle sikres en best mulig tilgjengelighet uansett funksjonsevne.

Jf. plan- og bygningslov § 12-7 nr. 4.

4.3 Støy

Det er utredet støy i henhold til «retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442:2016)». Prosjektet er et miljø- og sikkerhetstiltak ihht. retningslinjen.

Det skal vurderes støytiltak for støyfølsom bebyggelse som har utendørs lydnivå over Lden 55 dB på fasaden, og som får en økning i lydnivå på 3 dB eller mer som følge av prosjektet. Lydnivået for disse skal bringes ned mot Lden 55 dB på fasade, så langt det lar seg gjøre

innenfor tekniske og økonomisk forsvarlige rammer. Dersom dette ikke lar seg gjøre, skal støytiltak på privaat uteplass utredes.

Utforming og plassering av eventuelle lokale skjermer avgjøres i byggeplan. Støyskjermingstiltak opparbeides etter godkjente planer og beskrivelser.

Boliger som tidligere har fått støytiltak iht. retningslinje T-1442 og/eller forurensningsforskriftens kap. 5 tilbys ikke støytiltak.

Eventuelle støytiltak skal være gjennomført innen ferdigstillelse av sykkeltiltaket.

Anbefalingene i retningslinje T-1442:2016 kapittel 4 skal legges til grunn i anleggsfasen.

4.4 Landskapsbehandling og terrengtilpasning

Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte, best mulig tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon. Skjæringer og fyllinger skal avsluttes slik at sideområdene får en estetisk god utforming og gis en naturlig overgang mot eksisterende terreng. Ved behov kan terrengforskjeller tas opp av støttemurer. Det skal legges vekt på en god utforming og landskapstilpassing av støttemurer.

Eksisterende vekstjord innenfor alle berørte arealer skal, som første del av anleggsarbeidet, tas forsiktig av og mellomagres på anvist område i anleggsperioden. Stedlige vekstjord skal i størst mulig grad benyttes ved reetablering av vegetasjon.

Alle berørte arealer skal settes i stand og tilsås.

4.5 Bevaring av vegetasjon

Eksisterende trær, hekker og annen vegetasjon bevares så langt som mulig. Fagutdannet anleggsgartner med grøntfaglig kompetanse skal bistå i arbeidet med å påse at det blir opparbeidet tilstrekkelig beskyttelse for å bevare trær.

4.6 Naturmiljø og biologiske forhold

Under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet skal det vises aktsomhet for å unngå skade på arter, naturtyper og økosystemer. Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding av sideterreng, jf. Statens vegvesens rapport nr. 387 *Fremmede skadelige arter – oppfølging av lovverk*.

Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på fremmede arter i forkant av tilkjøring. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

Plan for ytre miljø skal utarbeides tidlig i byggeplanfasen, i samarbeid med berørte myndigheter. Ytre miljøplanen skal beskrive miljømål for prosjektet, ansvarsforhold, lov- og forskriftskrav, risiko, samt forebyggende og avbøtende miljøtiltak i anleggsfasen. Håndtering av overvann ved ekstremnedbør skal også omtales i ytre miljøplanen. Planen skal foreligge før anleggsstart, men kan revideres senere ved behov.

Kapittel 6 i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520:2012, eller senere utgaver), samt grenseverdiene for lokal luftkvalitet i forurensningsforskriften skal

legges til grunn for vurderinger av tiltak mot lokal luftforurensning i anleggsfasen og innarbeides i YM-plan.

Ytre miljøplanen skal følges opp, jf. lov om forvaltning av naturens mangfold. Jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 2.

4.7 Materialbruk

Materialbruk skal være av god og bestandig kvalitet. Eventuelle murer skal bygges opp av naturstein eller plasstøpt betongmur. All kantstein skal være av naturstein. Jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 1.

5 Bebyggelse og anlegg

Bestemmelser knyttet til kommuneplanens arealdel 2018–2030 – Askim kommune, vedtatt av Askim Bystyre 03.05.2018, sak 27/18, vil fortsatt gjelde etter at anlegget er ferdigstilt. Bestemmelsene i kommuneplanen supplerer gjeldende reguleringsplaner.

6 Samferdsel og teknisk infrastruktur

6.1 Veg (o_SKV)

Kjøreveger, o_SKV er offentlig veger. Kjørefelt tillates en bredde på 2,75 m. Jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 14.

6.2 Fortau (o_SF)

Fortau, o_SF, er offentlige. Det tillates en bredde på 1,5 – 2,0 m fortau langs strekningen. Jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 14.

6.3 Sykkelfelt (o_SS)

Sykkelfelt, o_SS, er offentlige. Jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 14.

6.4 Kollektivholdeplass (o_SK)

Kollektivholdeplass, o_SK, er offentlige. Jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 14.

6.5 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)

- a) Annen veigrunn – Grøntareal, o_SVG, er offentlige anlegg. Jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 14.
- b) Innenfor området tillates det etablert mindre anlegg, konstruksjoner og installasjoner som ledd i veganlegget. Jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 1.
- c) Grøfteareal skal etableres som gressbakke.

6.6 Interne justeringer

Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det interne justeringer mellom underformål dersom justeringene skaper en mer funksjonell veg- og

trafikksituasjon, samtidig som opprinnelige hensyn tilfredsstilles. Justeringene må bl.a. ivareta hensyn til trafikksikkerhet, miljø, estetikk og universell utforming. Kommunal plan- og vegmyndighet skal orienteres om endringene før utførelse. Jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 1.

6.7 Frisikt

Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre synshindre med en høyde på over 50 cm eller tilstøtende veiens nivå. Enkeltstående stolper og oppstammede trær eller lignende kan tillates i frisiktsoner.

Det skal være 4 meter fri sikt i avkjørsel, og man skal kunne se kjørevegen 45 meter i hver retning. For kryss skal det være 10 m fri sikt, og man skal kunne se kjørevegen 54 meter i hver retning.

7 Bestemmelsesområder

7.1 Anlegg- og riggområde (#)

Arealer merket med #1-27, som benyttes midlertidig til anleggs- og riggområder i forbindelse med etablering av tiltaket, skal formes og revegeteres i henhold til gjeldende tegninger, så snart som mulig. Istandsettingen skal skje senest et år etter at anlegget er ferdigstilt. De tilførte massene skal være rene, naturlige masser som sand, stein og jord, og skal ikke inneholde miljøskadelige stoffer.

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER MED VEDLEGG

Vedlegg 1: Oversikt over gjeldende reguleringsplaner i Askim kommune pr. 3.5.2018

Vedlegg 2: Beskrivelse av hensynssoner i plankartet.

Bestemmelser og plankart er juridisk bindende. Retningslinjene (i kursiv) er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen.

§1. HENSIKTEN MED PLANEN

Kommuneplanens areadel skal sikre en arealbruk fram til 2030 som bidrar til at Askim kommune oppnår de langsiktige målene for samfunnsutviklingen fastsatt i kommuneplanens samfunnsdel. I alle arealplaner og ved gjennomføring av tiltak skal det tas særlig hensyn til klima, folkehelse, barn og unge og Askims rolle som regionalt byområde.

§2. EKSISTERENDE REGULERINGSPLANER

Vedtatte/stadfestede reguleringsplaner gjelder fortsatt, jf. vedlegg «Oversikt over gjeldende reguleringsplaner i Askim kommune pr. 3.5.2018». Gammel plan gjelder så langt det ikke er motstrid til kommuneplanen. Nyere reguleringsplaner gjelder foran gamle reguleringsplaner.

§3. KLIMA

1. Planleggingen skal bidra til å redusere innbyggernes og næringsvirksomhetenes klimagassutslipp (det skal legges til rette for bruk av fornybar energi ved planlegging og utbygging i nye byggeområder).
2. Planleggingen skal forholde seg til at Norge har forpliktet seg til minst 40 prosent utslippsreduksjon i 2030 sammenliknet med 1990. (Meld. St. 13, 2014-2015: Ny utslippsforpliktelse for 2030 – en felles løsning med EU)
3. Lokal håndtering av overvann skal være et gjennomgående prinsipp i arealplaner og ved gjennomføring av tiltak.

§4. FOLKEHELSE

I alle arealplaner og ved gjennomføring av tiltak skal det legges til rette for et helsefremmende samfunn bygget på prinsippene sosial utjevning, helse i alt vi gjør, bærekraftig utvikling, føre var og medvirkning.

§5. BARN OG UNGES INTERESSER

1. Kommunen skal følge opp de rikspolitiske retningslinjene for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR) og FNs barnekonvensjon. Kommunen skal organisere planprosesser slik at barn og unge blir involvert i planleggingen.
2. Ved all arealomdisponering, inklusive spredt boligbygging, spredt næringsvirksomhet og iverksettelse av tiltak som berører arealbruk skal konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø vurderes (jf. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen).

§6. LEKEPLASSER OG UTEOPPHOLDSAREALER TIL ALLE BYGGEOMRÅDER

1. Omdisponering av arealer som er avsatt for, er i bruk eller er egnet til lek tillates bare når det skaffes fullverdig erstatning. Både dagens og framtidens behov for lekeareal skal vektlegges.
2. Lekeareal og uteoppholdsareal 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 eller uteoppholdsareal. Områdene skal ikke være utsatt for støy over 55 dbA. Lekeplass og uteoppholdsareal skal ikke krysses av eller være i umiddelbar nærhet til høyspentledning eller annet høyspenningsanlegg eller innretning. Før ferdigattest/brukstillatelse for bolig som lekeplass og uteoppholdsareal tilhører kan utstedes, skal arealene være ferdigstilt til bruk.
3. Lekeplassene skal ha en variert utforming for å legge til rette for allsidig lek og aktivitet sommer og vinter. De skal ha godt planlagt vegetasjonsbruk som gir estetiske kvaliteter til området rundt, bidrar til stedsidentitet og gir årstidsvariasjon. Lekeplassene skal ha både sol og skygge, skal kunne brukes til lek og samvær mellom barn og voksne og være universelt utformet og tilgjengelige for alle brukergrupper.
4. 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:
 - a) Det må være eller etableres trafiksikker adkomst.
 - b) Arealene må være sikret mot bruksendring gjennom tinglysing, servitutt eller gjeldende regulering.
 - c) Arealene må ikke være overbelastet ut fra en helhetlig vurdering av det totale antall boliger som benytter det.
 - d) Avstands- og størrelseskriteriene må være oppfylt.
5. Reguleringsplaner skal utarbeides for hele kvartaler eller for sammenhengende områder som er store nok til at behovet for fellesløsninger blir ivaretatt når det gjelder leke- og uteoppholdsarealer for barn og unge.
6. Minste uteoppholdsareal (MUA) for en boenhet er 50m².
7. For enkelttomter skal 50% av minste uteoppholdsareal (MUA) være egnet til lek.

Småbarnslekeplass (2-6 år) forutsettes dekket på den enkelte boligeiendoms grunn.

8. 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.
9. Kvartalslekeplass (for aldersgruppen 5 til 13 år, også kalt nærlekeplass) skal gi mulighet for aktiviteter som sykling, ballspill og vinterlek. Minst 50 % av arealet skal egne seg for ballspill, med gress-, asfalt eller grusdekke. Det skal settes av minimum 50 m² pr. 5 boenheter/minimum 1.500 m² til kvartalslekeplass sentralt i nye boligområder. Lekeplassen kan deles i mindre enheter hvis terrenget eller andre forhold gjør dette nødvendig. Hver enhet skal da være på minst 500 m². Lekeplassen skal være lett og trafiksikkert tilgjengelig fra alle boliger den skal dekke. Lekeplassen skal ligge maksimalt 150 m fra boligene. Maksimalt 150 boliger kan betjenes av en kvartalslekeplass. Kvartalslekeplassen skal være opparbeidet og ferdigstilt til bruk senest samtidig med innflytting i første tilhørende bolig. Kvartalslekeplass kan erstattes av nærhet til barnehage/skole.
10. Strøkslekeplass (for aldersgruppen 10 år og oppover) bør gi plass for særlig plasskrevende aktiviteter som ballspill, skøyter, byggelek og skating. I større boligområder (over 100 boliger) skal det avsettes areal til strøkslekeplass. Det skal avsettes 10 m² pr. boenhet, men likevel ikke mindre enn 5.000m² (eventuelt 2 x 2.500 m²) til strøkslekeplass. Gangavstand fra bolig skal ikke overstige 500 m. Strøkslekeplass kan erstattes av nærhet til større idretts- eller stadionanlegg eller større parkanlegg.

1. Retningslinjer

- a) *Ved arealplanlegging generelt og ved planleggingen av bygg som barn og unge anvender, skal barn og unges behov være premissleverandør for utformingen.*
- b) *Barnerepresentanten eller tilsvarende skal delta fra start i planprosessen, og det skal dokumenteres at rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen er fulgt opp i enkeltsaker.*

§7. LEKEPLASSER OG UTEOPPHOLDSAREAL I SENTRUMSFORMÅL

1. Ved bygging innenfor sentrumsformål gjelder i utgangspunktet samme bestemmelser som for alle byggeområder.
2. Minste uteoppholdsareal (MUA) kan reduseres til MUA= 25 m² pr boenhet.
3. Minimum 20% av bruksarealet (BRA) til bolig skal være minste felles uteoppholdsareal (MFUA). Arealet skal anlegges på terreng eller lokk over 1. etasje og i størst mulig grad ligge samlet. Minst 30 % av minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal ha sol minst 5 timer 1. mai, hvorav 3 av disse timene skal være mellom 14.00 og 20.00.
4. En del av minste felles uteoppholdsareal (MFUA) kan etableres sammen med småbarnslekeplass. Hensikten er å etablere en møteplass for beboere i alle aldre innenfor det enkelte byggeprosjekt. Størrelsen på den samlede møteplassen må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Det totale arealkravet til minste felles uteoppholdsareal (MFUA) kan reduseres fra 20% til 15% av bruksarealet (BRA) til bolig dersom møteplassen planlegges og opparbeides med høy brukskvalitet, rik vegetasjonsbruk, uten atkomst til parkeringsanlegg på samme fasade eller i umiddelbar nærhet og dersom møteplassen er plassert ved hovedinngangen til

boligene.

5. Krav til uteoppholdsarealer kan delvis tilsidesettes for prosjekter som innen et felt kompletterer overordnede historiske gate- og bebyggelsesstrukturer, og ikke har nok tomtareal til å tilfredsstille kravene på egen tomt. Unntak skal vurderes konkret i den enkelte plan- eller byggesak. Nærområdetilbudet skal dokumenteres dersom unntaksbestemmelsen tas i bruk.
6. Avstandskrav til kvartalslekeplass kan økes til maks 250 m.

§8. TILGJENGELIGHET OG UNIVERSELL UTFORMING

1. Det fysiske miljøet skal planlegges, bygges og opparbeides slik at bygninger og arealer er tilgjengelige for alle. Tilgjengelighet for alle innebærer i prinsippet at det fysiske miljøet er utformet slik at alle mennesker er sikret deltakelsesmuligheter, uavhengig av funksjonsevne.
2. For all planlegging, bygging og opparbeidelse skal prinsippet universell utforming legges til grunn. Universell utforming er en betegnelse på et prinsipp, en målsetting og en strategi om utforming av et inkluderende fysisk miljø med gode funksjonelle kvaliteter. Det skal ikke gjennomføres særtiltak for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Detaljerte forutsetninger for tilgjengelighet og universell utforming skal konkretiseres i reguleringsplaner og i hver enkelt byggesak.

§9. STØY

1. Framtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i tabell 3 i T-1442/2016 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging eller senere oppdateringer av denne
2. Ved utarbeidelse av reguleringsplan for områder nær støykilde skal det foretas støyberegninger.
3. Dersom gjeldende reguleringsplan som omhandler støyfølsomme formål innenfor gul støyzone (> 55 dB Lden) og rød støyzone (> 65 dB Lden) ikke ivaretar støyhensyn i henhold til T-1442/2016 skal det utarbeides ny reguleringsplan.
4. Areal avsatt til sentrumsformål er avviksområde for støy. Ved regulering av områder med boliger og ved søknad om tiltak som inneholder boliger og annen støyfølsom bebyggelse skal det finnes løsninger som ivaretar grenseverdier gitt i tabell 3 i retningslinjer T-1442/2016. Avvik fra disse skal vurderes særskilt.
 - a) Det kan aksepteres at enkelte boenheter tillates med støynivå over Lden 55 dB på fasade utenfor rom med støyfølsom bruk dersom følgende forhold oppfylles:
 - Boenhetene er gjennomgående med en fasade mot stille side.
 - Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål for hver boenhet har vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ha vindu som kan åpnes mot stille side.
 - Bebyggelsen har balansert ventilasjon.

- Veggkonstruksjon og vinduer sikrer maksimalt innvendig støynivå på L_{eq} 30 dBA

- b) Det kan aksepteres at deler av påkrevd minste uteoppholdsareal (MUA) tillates med støynivå over L_{den} 55 dB. Sittegrupper innenfor minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal da lokaliseres slik at de får støynivå under L_{den} 55 dB.
- c) Sammen med forslag til regulering og søknad om tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som dokumenterer hvordan ovennevnte hensyn ivaretas. Utredningen skal vise beregnede støynivåer på fasader og utearealer, inkludert balkonger og takterrasser og hva slags rominndeling leiligheten vil få.

§10. LUFTFORURENSING

- 1. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal luftforurensing vurderes. Det skal utarbeides analyse dersom området er antatt å være utsatt for luftforurensing. Dersom analyse av planområdet viser at gjeldende grenseverdier overskrides skal det gjennomføres tiltak for å oppnå best mulig luftkvalitet på uteoppholdsarealer og innendørs i bebyggelsen.
- 2. Ved planlegging av områder med boliger skal statlig retningslinjer T-1520, Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, eller senere oppdateringer av denne legges til grunn.

§11. SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP

- 1. Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) gjennomføres for planområdet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.
- 2. Veileder Samfunnssikkerhet i arealplanlegging (2011), eller senere oppdateringer av denne, skal ligge til grunn for utforming av ROS-analyser.

§12. KVIKKLEIRE, FLOM OG SKREDFARE

- 1. Ved utarbeidelse av kommunedelplaner og reguleringsplaner og ved søknader om tiltak etter plan- og bygningsloven må det vurderes og dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet med hensyn til fare for kvikkleireskred.
- 2. Krav om vurderinger og dokumentasjon gjelder alle områder med marine avsetninger, også områder utenfor det som er avmerket som fareområde på plankartet. Planene og tiltakene skal også vurderes i forhold til om de ligger i utløpsområde for kvikkleireskred og om leireskred vil gi fare for oppdemming av vassdrag.
- 3. Veileder 7/2014 - Sikkerhet mot kvikkleireskred. Vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper samt retningslinjene i 2/2011 – Flaum- og skredfare i arealplanar, eller nyere oppdateringer av disse, skal ligge til grunn for vurderingene. Veilederne ligger tilgjengelig på www.nve.no/arealplan.

§13. RENOVASJON

Det skal avsettes tilstrekkelige arealer til håndtering av nærings- og husholdningsavfall. I sentrum skal det etableres felles løsninger integrert i bebyggelsen eller nedgravd løsning. Avfallsløsningen skal være lett tilgjengelig for renovatør og løsningen skal være universelt utformet.

§14. ESTETISKE HENSYN

1. Alle nye byggverk og ombygging av eksisterende skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en funksjonell og meningsfylt måte som fremmer sammenhenger og historisk tilknytning.
2. I alle byggeprosjekter skal det dokumenteres at ansvarlig utbygger har gjennomført en estetisk vurdering av bygget i seg selv, i forhold til omgivelsene og i forhold til fjernvirkning.
3. For større tiltak som bryter horisontlinjer og landskapstrekk, eller som får særlig fjernvirkning eller lokalisering som landemerke, skal tiltakshaver la utarbeide en særskilt analyse som gjør rede for tiltakets estetiske følger.

1. Retningslinjer

- a) *Bestemmelsene gjøres gjeldende også for områder som omfattes av eldre reguleringsplaner.*
- b) *Ved endringer/nybygging skal det dokumenteres at ansvarlig utbygger har gjennomført en estetisk vurdering av bygget i seg selv og i forhold til omgivelsene.*
- c) *Endringer/nybygging skal tilpasses strøkets preg som skal være normgivende for høyde, tetthet/grad av utnytting og materialvalg.*

§15. BESTEMMELSER OM SKILTBRUK

1. Skilt- og reklameinnretning inntil 3,0 m² som monteres flatt på vegg er ikke søknadspliktig, jf. PBL § 4-1. Unntaket omfatter ikke montering av flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade.
2. Der det monteres flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade bør skiltene i størst mulig grad ha samme utforming og være avstemt i forhold til hverandre. Skilt skal harmonere med bygningen og miljøet for øvrig.
3. Antall skilt skal vurderes i forhold til bygningens størrelse.
4. Skilt/reklame i form av lyskasser kan tillates på bygninger der slike skilt ikke dekker mer enn en rimelig del av fasaden.
5. 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 maksimum størrelse på 0,6 m².
6. Takskilt tillates ikke plassert på mønet. Skilt på gesims eller takflate kan tillates dersom det lages av frittstående bokstaver.
7. På fredete eller bevaringsverdige bygninger tillates ikke skilt på gesims, takflater eller skilt/reklame i form av lyskasser.

8. Blinkende eller bevegelige lysskilt tillates ikke.
9. Flagg/vimpler med reklameinnslag bør ikke dominere bebyggelse/miljø. Plassering skal ikke være til hinder for ferdselen.
10. Frittstående reklameinnretninger tillates ikke satt opp i gang-/kjøreareal.
11. I næringsområder tillates det oppsatt frittstående skilt. Høyden må tilpasses bebyggelsen.

§16. VERNEVERDIG BEBYGGELSE, KULTURMINNER OG KULTURMILJØER

1. Kommunen kan kreve at det for enkeltbygninger tas spesielle hensyn ved endring av bygg eller oppussing av fasade. Dette gjelder bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares. Det kan kreves at husets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal opprettholdes eller tilbakeføres med sikte på bevaring og/eller gjenoppbygging av bygningens karakter. Prioriterte kulturminner i kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2010-2021 skal tas særlig hensyn til ved endringer eller nybygging.
2. Ved automatisk fredete kulturminner skal det være en buffersone på 10 m. Ved behandling av søknad om tiltak skal det innhentes uttalelse fra Fylkeskonservator.
3. Ved automatisk fredete kulturminner skal det tas særlige hensyn ved nye bygge- og anleggstiltak. Buffersone skal vurderes i hvert tilfelle med hensyn til opplevelsen av kulturminnet, utsynet fra kulturminnet, samt en eventuell fare for fremtidig skade av kulturminnet.

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§17. UTBYGGINGSTIDSPUNKT

1. For områder avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg som vei, vann og avløp er etablert. Samfunnstjenester, så som elektrisitetsforsyning, helse- og sosialtjeneste, barnehager og skoler mv. må integreres i planfasen. Utbygging av gang- og sykkelveier/fortau skal skje før eller samtidig med boligområdet.
2. For boligområder skal lekeareal og andre felles uteoppholdsareal være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen. For andre utbyggingsområder skal uteområdene være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen.

§18. UTBYGGINGSAVTALER

1. Utbyggingsavtaler etter plan- og bygningslovens kapittel 17 – Utbyggingsavtaler, kan inngås for arealer i hele Askim kommune.

2. Utbyggingsavtaler kan inngås både ved utbygging i nye områder og ved omdisponering/endring i allerede utbygde områder.
3. I utbyggingsavtaler mellom utbygger/grunneier og Askim kommune kan det avtales forutsetninger for gjennomføring av utbygging med utgangspunkt i følgende rammer:
 - a) Forutsetninger om opparbeidelse etter reglene i plan- og bygningsloven § 18-1, § 18-2, § 28-1 og § 28-7.
 - b) Opparbeidelse av anlegg og arealer som forutsetning for gjennomføring av utbygging må stå i rimelig forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører Askim kommune.
 - c) Forutsetninger med bakgrunn i Askim kommunes utbyggingspolitikk i kommuneplan, kommunedelplaner og i øvrige utbyggingspolitiske planer og vedtak.
4. Utbyggingsavtaler skal utformes i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven kapittel 17 – Utbyggingsavtaler og FOR 2006-04-20-453.

§19. PLANKRAV

1. For eksisterende og planlagte områder avsatt til utbyggingsformål, kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 i utgangspunktet ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det at det utarbeides ny reguleringsplan.
2. Plankravet i bestemmelsen §19 innebærer et generelt forbud mot alle tiltak og arbeider i uregulerte områder. Det kan søkes om dispensasjon fra denne bestemmelsen. Dispensasjonen i medhold av plan- og bygningsloven kan bare gis når begge vilkårene i plan- og bygningslovens kap. 19-2, andre ledd er oppfylt. Det er ingen som har krav på å få dispensasjon. Ved behandling av dispensasjonssøknaden må saken vurderes i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven.
3. Unntak fra plankrav for enkelteierdommer:
For enkelteierdommer i uregulerte områder avsatt til byggeområder for bolig i kommuneplanen kan det tillates oppføring av 1 enebolig, 1 enebolig med sekundærleilighet eller 1 tomannsbolig, tilhørende garasjer, uthus m.v. uten at det utarbeides reguleringsplan.

Vilkår for dette er:

- a) Det må settes av plass på minst 18 m² til minst én garasjeplass pr. boenhet.
- b) Prosent bebygd areal må ikke overstige %-BYA = 25 % av netto tomteareal. Kun den del av tomten som er avsatt til byggeområde skal legges til grunn ved beregning av %-BYA. Utvendig parkering skal ikke regnes med i BYA.
- c) Bebyggelsen kan oppføres med maksimal mønehøyde 9,0 m og maksimal gesimshøyde 6,0 m, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygninger med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 7,0 m, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- d) Bygninger skal tilpasses terrenget og ikke omvendt. Tomter hvor terrenget tillater det, og hvor dette er dokumentert ved terrengsnitt, skal bebygges med underetasje. Fylling eller

utsjaktning på mer enn 1,0 m i forhold til eksisterende terreng tillates ikke.

4. I Askim er det en rekke eldre reguleringsplaner uten eller med mangelfulle/utdaterte bestemmelser. Se tabellen «Oversikt over gjeldende reguleringsplaner i Askim kommune pr. 3.5. 2018», der reguleringsplanene dette gjelder er markert med en X i kolonnen «Nye bestemmelser i K-plan § 19-3». I boligområder innenfor disse reguleringsplanene gjelder følgende:
 - a) For planer uten bestemmelser gjelder bestemmelsene i punkt 5 nedenunder.
 - b) For planer med bestemmelser gjelder bestemmelsene i punkt 5 nedenunder foran reguleringsplanens bestemmelser ved motstrid.
5. Nye bestemmelser for boligeiendommer uten eller med mangelfulle/utdaterte bestemmelser:
 - a) Det tillates oppføring av 1 enebolig, 1 enebolig med sekundærleilighet eller 1 tomannsbolig, med tilhørende garasjer, uthus m.v.
 - b) Det må settes av plass på minst 18 m² til minst én garasjeplass pr. boenhet.
 - c) Grad av utnytting fastsettes slik: Prosent bebygd areal må ikke overstige %-BYA = 25 % av netto tomteareal. Kun den del av tomten som er regulert til byggeområde skal legges til grunn ved beregning av %-BYA. Utvendig parkering skal ikke regnes med i BYA.
 - d) Bebyggelsen kan oppføres med maksimal mønehøyde 9,0 m og maksimal gesimshøyde 6,0 m, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygninger med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 7,0 m, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
 - e) Bygninger skal tilpasses terrenget og ikke omvendt. Tomter hvor terrenget tillater det, og hvor dette er dokumentert ved terrengsnitt, skal bebygges med underetasje. Fylling eller utsjaktning på mer enn 1,0 m i forhold til eksisterende terreng tillates ikke.

1. Retningslinjer for reguleringsplaner for boliger/boligområder

Ved utarbeidelse av ny reguleringsplan for boliger skal følgende kriterier legges til grunn:

- a) *Ved lokalisering av boligområder skal det tas miljøhensyn:*
 - *Alle reguleringsplaner skal starte med en enkel landskapsanalyse og en egnethetsvurdering for forskjellige typer utbygging i forhold til eksisterende vegetasjon, topografi og klima, slik at områdets kvaliteter kan bevares.*
 - *Av alternative tekniske løsninger skal den miljømessig optimale velges.*
- b) *Områdene skal ha sikker adkomst og gode kommunikasjoner. Ved utforming av planene skal det avsettes nødvendige arealer til fortau/gang- og sykkelvei, bussholdeplasser, fotgjenger-over/underganger og lekeareal/grønnstruktur. Lokale leke- og oppholdsmuligheter skal vurderes før arealer til boliger og veier fastsettes.*
- c) *Det skal sikres god tilgjengelighet fra boligområdene ut til omkringingliggende grøntområder.*
- d) *I områdereguleringsplaner og kommunedelplaner skal det etableres korridorer mellom*

ulike grøntområder, boligområder og større sammenhengende turterreng. Slike korridorer bør være mer enn 50 meter brede - ned i 30 m på kortere strekninger.

- e) *Retningslinjer for utomhusanlegg i Askim kommune, datert 8.9.2011 skal følges.*
- f) *Det skal i nye boligområder tilstrebes en variert boligstruktur som bygger opp under trivsel og lokal aktivitet. Dette vil kunne innebære både rimelige leiligheter for førstegangsetablerere, større leiligheter til barnefamilier og lettstelte leiligheter til eldre beboere.*

§20. NETTSTASJONER

1. Det er en generell byggegrense på 5 m rundt nettstasjoner.
2. Plassering av nettstasjoner skal vurderes i reguleringsplan for utbyggingsformål.

§21. FORTETTING OG TRANSFORMASJON I BOLIGOMRÅDER

1. Det skal legges til rette for fortetting og transformasjon for bygging av nye boliger i bebygde områder:

- a) Høyblokker: Boligbygg med flere boenheter og flere enn fire etasjer kan vurderes i områder satt av til sentrumsformål.
- b) Lavblokker: Boligbygg med flere boenheter og med inntil fire etasjer kan vurderes i sentrumsnære områder, på utsiden av områder satt av til sentrumsformål.
- c) Småhus: Frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil to etasjer kan vurderes på utsiden av områder satt av til sentrumsformål. Der det ligger til rette for det kan det tillates tre etasjer.

I. Retningslinjer for fortetting

- a) *Innenfor en radius på 1 km fra jernbanestasjonen bør det i reguleringsplaner i snitt legges til rette for minst 4 boliger pr. dekar i nye byggeområder.*
- b) *I øvrige områder innenfor en radius av 2 km fra jernbanestasjonen skal det i reguleringsplaner i snitt legges til rette for minst 3 boliger pr. dekar i nye byggeområder.*

II. Retningslinjer for vurdering og behandling av søknad

- a) *Plantype: Vurdere om det er behov for ny reguleringsplan. Plantype fastsettes med utgangspunkt i områdestørrelse, boligtyper, tetthet, byggehøyder og/eller om det er behov for å se et større område i sammenheng.*
- b) *Dispensasjon: Vurdere om det er gode grunner for dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.*
- c) *Boligbehov: Dokumentere behovet for den type boliger som ønskes bygget i det aktuelle området, eller om behovet kan dekkes i andre områder.*

- d) *Omkringliggende område og terreng: Dokumentere hvordan forslag til nye boliger påvirker og tar hensyn til omkringliggende område og terreng (estetikk, strøkets karakter, eksisterende boligers bokvalitet, sol, innsyn- og utsiktsforhold og andre særskilte forhold som er aktuelle i det enkelte omkringliggende område).*
- e) *Uteoppholdsarealer: Dokumentere behov som kan løses internt i det aktuelle byggeområdet eller som må løses i eksterne områder.*
- f) *Trafikksikkerhet: Dokumentere om eksisterende trafikksikkerhetstiltak er tilfredsstillende herunder også trafikksikkerhet ved kryssing av jernbanesporet, eller om det er behov for nye trafikksikkerhetstiltak.*
- g) *Adkomst: Dokumentere tilknytning til kommunal hovedvei/adkomstvei eller til privat vei, rettighet til privat vei og mulig behov for nyanlegg/utvidelse/oppgradering i kommunal eller privat regi.*
- h) *Vann og avløp: Dokumentere tilknytning til kommunalt eller privat ledningsanlegg, rettighet til privat ledningsanlegg og mulig behov for nyanlegg/oppgradering i kommunal eller privat regi.*
- i) *Deltakelse og medvirkning: Gjennomføre dialog med eiere og beboere på berørte naboeiendommer i alle deler av behandlingen, slik det er forutsatt i plan- og bygningsloven.*

III. Retningslinjer for minste tomtestørrelse

Fradelt tomt til boligutbygging skal ikke være mindre enn 400 m².

§22. FORTETTING OG TRANSFORMASJON I NÆRINGSOMRÅDER

1. Gjennom reguleringsplanleggingen og ved øvrig tilrettelegging skal det stimuleres til fortetting og transformasjon med høy arealutnyttelse i eksisterende næringsområder.
2. Ved utbygging i nye byggeområder for næring skal det tilstrebes en høy arealutnytting.
3. Det skal legges til rette for næringsvirksomheter som medfører høyest mulig antall ansatte pr. dekar tomt.

§23. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIG

1. Utbygging av boligarealer skal skje i samsvar med tabell 23.1.

Beregning av behovet for nye utbyggingsområder for bolig baserer seg på følgende forusetninger:

- Befolkningsvekst i Askim kommune på 1,5%, som medfører en økning på 3725 personer i planperioden.
- 2 personer pr. bolig, som gir behov for 1862 boliger.
- 1/3 av boligbyggingen skal skje ved fortetting i sentrum eller i det eksisterende tettstedet (ca. 600 boenheter i planperioden, 50 pr. år).
- Resterende antall boenheter kan bygges på nye områder i Askim (ca. 1260 boenheter, 100-105 pr år).

Tabell 23.1 Avsatte utbyggingsområder for bolig utenfor sentrumsformål (på nye områder)					
Ihlen – Rom – Kråkås (ca. 45-50% av boligbyggingen på nye områder utenfor sentrum)					
Felt	Områdenavn	dekar	b/daa (veil.)	antall boenheter (veiledende)	Rekkefølgebestemmelse
B1	Tovengen	50	2.25	112	Tillates ikke bygget ut før 2030
B2	Ihlenåsen	100	2,25	225	Tillates ikke bygget ut før 2030
B3	Rom nordre	45	2,25	100	Resterende areal (105 daa) tillates ikke bygget ut i planperioden.
B0	Romskollen	50	2,5	150	Tillates bygget ut i planperioden
B4	Rom søndre	100	2,25	225	Tillates bygget ut i planperioden
B5	Ødegård park	43	3	120	Tillates bygget ut i planperioden
B15	Stenbøl	35	2,25	78	Tillates ikke bygget ut før 2030
	Maksimalt tillatt: 238 daa			(590 enh.)	
Innenfor 2 km – sentralt: (ca. 30% av boligbyggingen på nye områder utenfor sentrum)					
B10	Nygård/Løken	65	3	195	Tillates bygget ut i planperioden
B11	Vest for N.parken	6	2	12	Tillates bygget ut i planperioden
B20	Hon	80	2,25	180	Tillates bygget ut i planperioden En noe lavere tetthet kan vurderes.
B22	Nygård	10	1	7	Tillates bygget ut i planperioden
B24	Askimjordet	1,2	1	1	Tillates bygget ut i planperioden
	Maksimalt tillatt: 162 daa			(395 enh.)	
Utenfor 2 km – sentrumsnært: (ca. 12% av boligbyggingen på nye områder utenfor sentrum)					
B6	Kolstad	5	1	5	Tillates bygget ut i planperioden
B7	Berglia	4	1	4	Tillates bygget ut i planperioden
B17	Solbergfossveien	18	1,25	25	Tillates bygget ut i planperioden
B18	Hol rideskole	25	2	50	Tillates bygget ut i planperioden
B21	Sekkelsten	20	3	60	Tillates bygget ut i planperioden
	Maksimalt tillatt: 72 daa			(145 enh.)	

2. Det tillates utbygd maksimalt 238 daa på Ihlen-Rom-Kråkås, 162 daa innenfor 2 km – sentralt og 72 daa utenfor 2 km/sentrumsnært.
3. Inntil 10 % av den totale boligbyggingen kan skje som spredt bebyggelse. Det er gitt egne bestemmelser om dette i § 32.

§24. BYGGEOMRÅDER FOR NÆRING

1. I planperioden kan følgende arealer tas i bruk til næringsformål, se tabell 24.1:

Tabell 24.1

Eksisterende ubebygde byggeområder			dekar
N1	Ihlen industriområde	96/46, 96/245, 96/48, 96/269, 96/252, 96/253, 96/247	59
N2	Næringsparken	59/21, 54/19, 59/70	25
N3, NF3	Hon – Sekkelsten	60/2, 60/1, 60/25, 46/1, 46/2	313
NF1 (tidl. N4)	Sekkelsten sør for Eidsbergveien (fv.128) og nord for jernbanen	60/13, 46/4, 46/12, 46/45, 46/5, 46/35 m. fl.	60
	SUM		457
Nye byggeområder			
N5	Moenkrysset	54/13	Ca. 0,8
N6	Sekkelsten sør for jernbanen	46/5	25
		TOTALT	483

2. Utbyggingsområder for næring omfatter industri, service- og håndverksbedrifter og lagervirksomheter.
3. Felt N5 (ved Moenkrysset) kan kun benyttes til veiserviceanlegg.
4. Etablering av næringsområdet N6 Sekkelsten sør for jernbanen tillates kun dersom området får planskilt atkomst.
5. Avlastningsområde for handel med plasskrevende varer er vist som kombinert formål næring og forretning. Innenfor det kombinerte formålet tillates både næring og handel med plasskrevende varer.
 1. Retningslinje for handel med plasskrevende varer
Det bør kun tillates nye virksomheter innenfor handel med plasskrevende varer som omfatter følgende bransjer: Bil/motorkjøretøy og trelast/byggevarer.
6. Innenfor fremtidig kombinert formål næring/forretning (N/F3) tillates maksimalt 60 dekar handel med plasskrevende varer.
7. Etablering av handel med plasskrevende varer utenfor sentrumsområdet skal i størst mulig grad begrenses. For alle nye virksomheter og ved reetablering av eksisterende virksomheter skal det foretas en grundig vurdering av om disse kan lokaliseres til sentrum, i samsvar med kommunens byutviklingsstrategi. Løsninger som for eksempel utsalgssted i sentrum med lager på Hoen/Sekkelsten skal vurderes.
8. Detaljvarehandel (dagligvareforretning) med totalt bruksareal inntil 3000 m² kan tillates i området Hurrahølet innenfor en radius på 200 m fra krysset Osloveien – Langnesveien.

§25. SENTRUMSFORMÅL

1. I sentrumsformål inngår følgende underformål: Forretning, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting, kontor, boliger, hotell og grøntstruktur tilhørende bebyggelsen.
2. Handelsvirksomheter i sentrum skal i størst mulig grad lokaliseres innenfor areal avgrenset av Osloveien, Edwin Ruuds gate, Simen Hoels gate, Trøgstadveien, Kirkegata til krysset mot Dr. Randers gate, Dr. Randers gate til krysset mot Skolegata, Skolegata til krysset mot Brugata og Brugata. I tillegg kan handel etableres i bebyggelsen som omfatter Dr. Randers gate 13,

Skolegata 10, 12 og 16.

3. Ved nybygging innenfor sentrumsformål stilles det krav om parkering i kjeller for boliger/forretningsbygg.
4. 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.
5. Prinsippene i byutviklingsstrategien angitt i områdereguleringene (som for eksempel i 20120003 - Området vest for Dr. Randersgate, nord for Skolegata og øst for Askimbyen skole) skal ligge til grunn for all utvikling innenfor sentrum av Askim. Strategien innebærer at Askim skal ta vare på og utvikle bykjernen med tanke på levende bysenter, god bokvalitet og god fremkommelighet.

II. Retningslinjer for næringsareal i sentrumsformål

Innenfor areal avsatt til sentrumsformål skal minimum 20 % av BRA (bruksareal) være avsatt til næringsareal. Innenfor hensynssone H820_1 skal andelen næringsarealer være høyere, jf. § 32.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§26. DATATILKNYTNING

Ved utbygging i nye byggeområder skal det legges til rette for høyhastighets datatilknytning til hvert enkelt bygg (bredbånd).

§27. BYGGEGRENSER LANGS VEI

1. I henhold til vegloven § 29 skal byggegrensen gå i en avstand på 50 meter fra fylkesvei 115, 124 og 128.
2. I henhold til vedtak av 28.5.2010 om fastsettelse av byggegrenser langs fylkeveiene i Østfold skal byggegrensen gå i en avstand på 15 meter fra følgende fylkesveier: Fylkesvei 689, fylkesvei 708, fylkesvei 734, fylkesvei 738, fylkesvei 739, fylkesvei 740, fylkesvei 742, fylkesvei 743.
3. I henhold til vegloven § 29 skal byggegrensen gå i en avstand på 15 meter fra gang og sykkelveier langs riks- og fylkesvei.
4. Dispensasjon fra denne bestemmelsen behandles av Askim kommune og kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Statens vegvesen skal få uttale seg før det gis dispensasjon, i henhold til plan- og bygningsloven § 19-1.

§28. PARKERING

1. I reguleringsplaner og ved søknader om byggetillatelse skal det på tomta vises areal for

avkjørsel samt parkering for biler og sykler. Detaljert plan for opparbeidelse av felles trafikkarealer skal innsendes samtidig med søknad om byggetillatelse. Disse anleggene skal ferdigstilles etter godkjent plan før bebyggelsen tas i bruk.

2. Fellesareal for parkering/garasjer skal ferdigstilles med asfalt eller annet fast dekke før bebyggelsen tas i bruk.
3. I den grad enkelte behov kan dekkes på naboeiendom, må dette dokumenteres ved tinglyst rettighet.
4. Ved planlegging og gjennomføring av utbygging skal følgende normer for parkeringsbehov legges til grunn:

Virksomhet	Enhet	Antall P-plasser pr enhet	Div.
Boligbebyggelse innenfor sentrumsformål		Maksimalt 1 pr. leilighet og min 1 pr. 100 m ² BRA.	Garasjeplass skal være i parkeringshus/kjeller.
Frittliggende småhus (1-4 boenheter)	Pr. boenhet	Min.2	Min.1 garasjeplass
Frittliggende småhus med fellesparkering	Pr. boenhet	Min.1,5	Min.1 garasjeplass
Eneboligmed tilleggs-leilighet inntil 60 m ² BRA	Pr. enebolig	Min.3	Min.2 garasjeplasser
Offentligeog private omsorgsboliger	Pr. boenhet	0,5	
Kirker	Sitteplasser	0,1–0,3	
Kino, teater	Sitteplasser Ansatte	0,2–0,4 0,2–0,3	
Restaurant	Sitteplasser Ansatte	0,2–0,3 0,2–0,3	
Hotell	Rom Ansatte	0,3–1,0 0,2–0,6	
Idrettsanlegg	Tilskuere Ansatte	0,2–0,4 0,2–0,3	
Skoler	Ansatte Elever > 18 år	0,6–1,0 0,1–0,2	
Sykehus	Senger	0,8	
Kontor	100 m ² BRA	0,5–2,0	
Forretninger	100 m ² BRA	1,0–3,0	
Kjøpesenter	100 m ² BRA	2,0–5,0	
Produksjon, lager, service	100 m ² BRA	0,5–2,0	
Handel med plasskrevende varer utenfor sentrum	100 m ² BRA	Maksimalt 2	

5. For dimensjonering av sykkelparkering gjelder følgende krav:

- a) Minimum 2 plasser pr. boenhet
 - b) Antall plasser skal tilsvare minimum 10% av antall ansatte ved offentlige bygg
 - c) Antall plasser skal tilsvare minimum 50% av antall ansatte/elever ved skoler
 - d) 3-4 parkeringsplasser pr. 100m² BRA ved forretningsbygg
- Andre formål vurderes etter behov.
6. Det skal tilrettelegges for lading av el-bil og el-sykkel ved alle biloppstillingsplasser for bolig og ved 10 % av biloppstillingsplasser for næringsformål og offentlig parkering.
 7. I området for sentrumsformål kan det fastsettes bestemmelser om færre eller flere oppstillingsplasser enn nevnt i det foregående når trafikkforholdene på stedet etter kommunens vurdering tilsier det.
 8. Ved bruksendring gjøres bestemmelsene også gjeldende for eksisterende bebyggelse.
 9. Parkering skal anlegges på egen tomt. For utbygging innenfor sentrumsformål kan kommunen samtykke i at det i stedet for parkering for næring på egen tomt blir betalt inn en sum pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg (frikjøp). Bystyret fastsetter de satser som skal benyttes for frikjøp av parkeringsplasser til enhver tid.
 10. Kommunen kan kreve at nødvendig garasjeplass skal være sikret for eiendommens behov og at garasjeplasseringen skal være avmerket på situasjonsplanen som følger søknad om oppføring av bolig, også om garasjen ikke skal bygges samtidig med boligen.
 11. Antallet parkeringsplasser tilrettelagt for forflytningshemmede skal utgjøre minimum 5% av det totale antallet parkeringsplasser og aldri mindre enn 2 plasser. 10% bør vurderes.

GRØNNSTRUKTUR

§29. GRØNNSTRUKTUR

Retningslinjer:

- a) *Askim kommunes grønnstrukturplan, vedtatt av Bystyret i sak 71/97, skal være med som vurderingsgrunnlag for all arealutnyttelse i kommunen. Arealer med områdekategori 1 skal behandles strengt. Omdisponering av denne kategorien arealer vil bare kunne finne sted når endringene er nødvendige sett ut i fra de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven. Arealer med områdekategori 2 kan behandles noe mindre strengt.*
- b) *Grønn kartlegging, datert 9.1.2007, skal benyttes som vurderingsgrunnlag ved behandling av konkrete saker.*
- c) *Omdisponering av jord- og skogbruksarealer som inngår i sammenhengende grøntkorridorer, jfr. Grøntstrukturplan vedtatt av Bystyret i sak 71/97 og i Grønn kartlegging, datert 9.1.2007, og som er viktige trekkveier for vilt og for friluftslivsutøvelsen, skal vurderes strengt hvis omdisponeringen kan føre til en punktering av en sammenhengende grønnstrukturkorridor.*

- d) *Tiltak i og omdisponering av kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap som inngår i sammenhengende grøntkorridorer, jfr. Grønnstrukturplan vedtatt av Bystyret i sak 71/97 og registrert i Grønn kartlegging, datert 09.01.2007, og som er viktige identitetsbærere for Askimsamfunnets utvikling, skal vurderes strengt hvis tiltaket/omdisponeringen kan føre til en punktering av et sammenhengende og overordnet landskapstrekk.*
- e) *Ved all arealomdisponering, inklusive spredt boligbygging, spredt næringsvirksomhet og iverksettelse av tiltak som berører arealbruk skal dyr og planter leveområder vurderes.*

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (LNF)

§30. EKSISTERENDE BOLIGBEBYGGELSE I LNF-OMRÅDE

Tiltak i LNF-område som faller inn under bestemmelsene i byggesaksforskriften (SAK10) § 3-1 om *Mindre tiltak på bebygd eiendom*, og § 4-1 om *Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse*, tillates så fremt samlet bebygd areal for tomten ikke overstiger %-BYA = 20% ikke medregnet utvendig parkering.

§31. LANDBRUKSBYGG

1. Driftsbygninger i landbruket kan oppføres med mønehøyde inntil 12 m.
2. «Oppbygg» til for eksempel korntørke, eller frittliggende siloer med BYA på inntil 100 m² kan ha mønehøyde på inntil 15 meter og gesimshøyde inntil 14 meter.

§32. SPREDT BOLIGBYGGING I LNF-OMRÅDER

1. Spredt boligbygging er bolig på fradelt tomt i LNF-område. Det tillates oppføring av enten 1 enebolig eller 1 enebolig med sekundærleilighet med tilhørende garasjer, uthus m.v.
2. Spredt boligutbygging skal kun skje i tilknytning til eksisterende bebyggelse med tilgang til skoleskyss, vann og avløp, og fastlagt som grender i kommuneplanens arealdel, se tabell 31.

Tabell 31. Spredt utbygging i grender					
S1 Kykkelsrud		daa	b/daa (veil)	Ant. boliger(veil.)	
	Kykkelsrud	15	1	15	Tillates bygget ut i planperioden
	Johansrud-åsen	20	1	20	Tillates bygget ut i planperioden
	Rud øvre	20	1	20	Tillates bygget ut i planperioden
S2 Løkkekroken	Flere felt	55	1	55	Tillates bygget ut i planperioden

3. Utbygging i grendene skal i hovedsak skje innenfor feltene som er avsatt til LNF-spredt (SOSI 5210).

4. Utbygging forstått som løsrevet ny bebyggelse tillates ikke nærmere enn 3 km fra tettstedet.
5. Omfanget av spredt boligutbygging skal tilsvare maksimum 10% av den øvrige boligutbyggingen i kommunen per år. Det kan vurderes å tillate flere fradelinger ett år dersom det er gitt færre tillatelser foregående år, og omfanget har vært mindre enn 10% beregnet ut fra gjennomsnittlig boligbygging de siste 2-3 årene.
6. Det kreves reguleringsplan for felt avsatt til LNF-spredt i grendene.
7. Før søknad om fradeling av tomt for spredt boligbygging godkjennes, skal søker dokumentere tilfredsstillende grunnstabilitet og tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleireskred.
8. Det skal legges avgjørende vekt på trygg skoleveg.
9. Avstand fra riksvei, fylkesvei og jernbanelinje, og avkjørselsforhold:
 - a) Vegvesenets godkjenning om avstand til riks- og fylkesvei må foreligge før søknad om spredt boligbygging godkjennes.
 - b) Nybygg skal lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesveier kan skje i samsvar med vegvesenets rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål langs riks- og fylkesveier.
 - c) Det skal ikke godkjennes tomter for spredt boligbygging med lenger avstand enn 100 m til eksisterende bilvei.
10. Spredt boligbygging kan ikke finne sted før elektrisitet, avløp og vannforsyning er avklart og godkjent av netteier og Askim kommune.
11. Naturvern, friluftsliv og kulturminner:
 - a) Grønn kartlegging skal benyttes som grunnlag for å vurdere søknader om spredt boligbygging.
 - b) Det skal tas hensyn til kulturlandskapsverdier og viktige sammenhenger i kulturlandskapet.
 - c) Boligtomta skal ikke stenge kjente trekkveier for vilt eller splitte opp viktige viltbiotoper.
 - d) Boligtomta skal ikke stenge eller ligge nærmere enn 10 m til naturlige utfartsårer/stier til naturområder.
 - e) Boligtomta skal ikke lokaliseres til dyrka eller dyrkbar mark. Det skal ikke legges til rette for spredt boligutbygging som punkterer sammenhengen i produksjonsområdet for landbruk.
 - f) Særskilt tillatelse fra kulturminnevernmyndighetene skal være gitt.
12. Beliggenhet og byggeskikk:
 - a) Boligtomtas avgrensning skal følge naturlige terrengavgrensninger og tilpasses omkringliggende landskap.
 - b) Byggenes utforming skal tilpasses eksisterende lokal byggeskikk i nærområdet. I byggeprosjektet skal det dokumenteres at ansvarlig utbygger har gjennomført en estetisk vurdering av bygget i seg selv, i forhold til omgivelsene og i forhold til fjernvirkning.
13. Det skal stilles areal- og funksjonskrav til lekearealer og til andre uteoppholdsarealer,

herunder krav om samtidig ferdigstillelse av bolig og uteoppholdsarealer.

14. Forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg (TA-1741) og FOR-2015-06-18-779, Forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg i Askim kommune skal følges. Før utbygging må det vurderes om resipienten tåler økt tilførsel av næringsstoffer.
15. Vej, avløp, vann- og elektrisitetsforsyning må utbygger selv dekke kostnadene for.

§33. NÆRINGSVIRKSOMHETER I LNF-OMRÅDER

Retningslinjer

- a) *I LNF-områder kan det godkjennes småskala næringsvirksomheter som er tilpasset gårdens ressursgrunnlag (stedbunden produksjon, aktiviteter og tjenester).*
- b) *Det må gjennomføres en vurdering av hvor mye trafikk den nye næringsvirksomheten vil skape. Ny virksomhet skal ikke føre til vesentlig økt belastning på eksisterende veinett.*
- c) *Fradeling av tomt, inkludert virksomhet, kan ikke godkjennes uten at arealbruken framgår av reguleringsplan.*
- d) *Ny bebyggelse skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende tun. Unntak kan gjøres for aktiviteter som naturlig bør lokaliseres til andre områder av eiendommen.*
- e) *Bygninger skal være stedstilpasset, med utforming i forhold til stedets bebyggelse, materialer, farger og lignende.*
- f) *Det skal være tillatt å omdisponere bygninger eller oppføre nye bygninger ved samarbeidstiltak.*
- g) *Et samarbeidstiltak skal ikke være bundet av lokalisering til et tun, dersom det ut fra gitte forutsetninger som finansiering, arbeidsmiljø eller lignende er naturlig å fradele areal til tiltaket.*
- h) *Søknad om tiltaksom omfatter småskala næringsvirksomhet skal undergis en ordinær behandling etter plan- og bygningsloven § 1-6. Grønn kartlegging, datert 09.11.2007 skal benyttes som grunnlag for vurdering av søknader.*
- i) *Veileder H-2401 Garden som ressurs, skal benyttes som grunnlag for å vurdere søknader om småskala næringsvirksomheter i tilknytning til landbrukseiendommer.*

BRUK OG VERN AV VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

§34. VASSDRAGENE

1. For områder langs vassdraget Glomma inntil 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

2. Kanalisering og bekkelukking er ikke tillatt uten innvilget søknad. Ved inngrep i bekker med årssikker vannføring må tiltaket avklares i forhold til vannressursloven §8 om konsesjonsplikt. Kantvegetasjon langs bekkene er en viktig del av bekken som landskapselement og for biologisk mangfold, og skal ivaretas ved å sette igjen et vegetasjonsbelte som kan/bør skjøttes.
1. Retningslinjer
- a) *Bestemmelsen i §29 om en sone på 100 m langs Glomma med særskilte forutsetninger, har et flersidig verneaspekt:*
- *Det biologiske miljøet i og langs vassdraget*
 - *Landskapselementet*
 - *Flom- og erosjonsvern*
- b) *I uregulerte områder innebærer bestemmelsen et plankrav for å vurdere miljø- og samfunnsmessige konsekvenser av tiltak før eventuelle byggearbeider kan finne sted. Ved vurdering av eventuell dispensasjon fra kravet om reguleringsplan vil det bli lagt vekt på at tiltaket ikke fører til forurensning eller kommer i konflikt med opprettholdelsen av vassdragets biologiske mangfold, landskap- eller flom/erosjonsvernhensyn.*
- c) *Kantsonene med urter, gras og trær mellom bekker/vann og dyrka mark/skog/myr skal tas særskilt vare på ved forsiktig skjøtsel. Næringsavrenningen til vassdrag skal reduseres og det biologiske mangfoldet langs bekker/vann skal prioriteres. Dette gjennomføres ved oppfølging av de pålegg og tiltak som utarbeides av Fylkesmannen i samarbeid med kommunene i de fireårige regionale miljøprogram for jordbruket i Østfold og i levende skog standardene forkantsoner.*
- d) *Spesielle arealbruksendringer og tiltak som kan føre til økt forurensning i vassdrag og bekker skal vurderes strengt.*

HENSYNSSONER

§35. HENSYNSSONER MED BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Hensynssonene er listet opp i vedlegg til bestemmelsene og er vist med feltbetegnelser i plankartet.

1. H220 - Støysone

Sonen angir et område ved skytebane som på grunn av det høye støynivået er lite egnet til støyfølsomme bruksformål. Det tillates ikke etablering av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager innenfor sonen.

2. H310 - Sone for ras og skredfare

Innenfor områder vist som sone for ras og skredfare skal tiltak ikke godkjennes før det foreligger fagkyndig geoteknisk rapport som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas. Unntatt fra kravet er mindre tiltak i konsekvensklasse K0, jf. Veileder nr. 7-2014 fra NVE.

3. H370 - Sone for høyspennings luftledninger
 - a) Anlegg etablert iht. anleggskonsesjon (normalt regionalnett):
Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings luftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant mm). Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.
 - b) Elektromagnetiske felt:
Høyspenningsanlegg generer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotelsla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jf. Statens strålevern.
 - c) Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.
 - d) Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.
 - e) Dispensasjon fra byggegrense må avklares med netteier før oppstart av reguleringsplan eller før byggesøknad sendes inn. En skriftlig tillatelse fra netteier må foreligge.
4. H820 - Sone med krav om omforming og fornyelse
 - a) 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 tiliggende byrom skal være en viktig premiss for utforming av bebyggelsen.
 - I. Retningslinje:
Minimum 30 % av BRA (bruksareal) av bebyggelsen innenfor H820_1 skal være avsatt til næringsareal.
5. H530 - Sone med særlig hensyn til friluftsliv
 - I. Retningslinjer:
Ved all arealomdisponering i områder som inngår i hensynssone friluftsliv skal det ikke igangsettes tiltak som kan svekke eksisterende og fremtidig tilrettelegging og bruk av områdene til friluftsliv og rekreasjon. «Grønn kartlegging», datert 9.1.2007, benyttes som grunnlag for vurdering av saker om endret arealdisponering.
6. H550 - Sone med særlig hensyn til landskap og naturmiljø
 - I. Retningslinjer:
Ved all arealomdisponering i områder som inngår i hensynssone landskap og natur skal «Grønn kartlegging» datert 9.1.2007 benyttes som grunnlag for vurdering av saker om endret arealdisponering. Det skal tas særskilte hensyn til landskap og naturverdier.
 - II. Retningslinjer for sone 18 (i tillegg til generelle retningslinjer over)
Kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og naturmiljø, 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.
7. H570 - Sone for bevaring av kulturmiljø

- I. Retningslinjer:
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. Retningslinjer som gjelder for sonene 1-8
Det tillates ikke arbeid eller tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §20-1 som kan forstyrre eller forringe de historiske, arkitektoniske eller andre verdier som knytter seg til området. Kulturminnene og kulturmiljøene skal i størst mulig grad tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig stedsutviklingsperspektiv.
- III. Retningslinjen i 6a) gjelder også for følgende kulturminner:
-Dreieskiva
-Transformatorstasjonen ved Glava
- IV. Retningslinjer som gjelder for sonene 9-15
a) *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.*
b) *Detaljerte forutsetninger for bevaring bør avklares i reguleringsplan.*
c) *Ved behandling av søknad om tiltak skal det innhentes uttalelse fra Fylkeskonservator.*
d) *Ny bebyggelse skal harmonere med eksisterende bebyggelse.*

Vedlegg 1.

Oversikt over gjeldende reguleringsplaner i Askim kommune - ajour pr. 3.5.2018

Plan-ID	Plannavn	Nye bestem-melser i K-plan § 19.3
19420001	Professor Pedersens plan	X
19500001	Moen vestre	X
19520001	Kvartalet Henstad Allé, A. Eiebakkesgt, Korsegårdvn og Edwin R. gt	X
19520002	En del av Frankrigområdet og Korsegård	X
19520003	Tomteinndeling for området Industrigata, Gurudveien, Frosterudveien, Bergveien, Nybråtveien, Nordre Ringvei	X
19540001	Kvartalet Dr.Randers gate, NSB, Brugata og Årstens gate	-
19560001	Roald Amundsens gate	X
19600001	Blunkeslett - rekkehus	X
19630001	Sydsideplanen	X
19640001	Nybråtenområdet i Askim kommune	X
19640002	Blunkeslett - eneboliger	X
19650001	Omregulering av friareal ved Tornerudveien	-
19660001	Eiendommene Grønlund, Granås og Henstadskogen	X
19660002	Blokkbebyggelse Blunkeslett, gnr. 52, bnr 591	-
19680001	Grøtvedt ungdomsskole	-
19700002	Kirkerud - Hovområdet	X
19700003	Del av området mellom Bakkegata og Solbergfosslinjen	X
19700004	Trippestadlia II	X
19710001	Magnhildrud - Henstad Allé	X
19710002	Hoen - Sekkelsten	-
19720001	Henstadkollen	X
19730001	Vestsiden av Trøgstadveien	X
19730002	Henstad Vestre	X
19730003	Omr. mellom Industrigata, Nybråtveien og jernbanen.	-
19730004	Nybråtenområdet	X
19730005	Østli - Granås	X
19730006	Området mellom Gartneriveien og Roys kro	X
19730007	Brudevold - Grøtvedt	X
19750001	Eneboligområde ved Grøtvedt	X
19750002	Sparebankkvartalet	-
19760001	Vestsiden av Trøgstadveien	X
19760002	Solstadfeltet	X
19760003	Nedre del av Trøgstadveien.	X
19760004	Frosterud	X
19760005	Del av Berger	X
19760006	Del av Gurud, 81/5	-
19760007	Ny fyllplass Stegen	-
19770001	Omlegging av E18. Askim sentrum. Del 1.	X
19770002	Bebyggelsesplan Moen Ø	X

19770003	Sentrum syd	-
19770004	Trippestadlia	X
19770005	Del av Grøtvedt, felt N	X
19770006	Gangakse Magnhildrud	X
19770007	Tunbo	-
19770008	Gurud, parsell C	-
19770009	Området ved Speiderhuset	-
19770010	Henstadkollen II	X
19770011	Trippestadåsen øst	X
19770012	G / S Moen skole - Gjellestad	-
19770013	Industri Dramstad	X
19770015	Indremisjonskvartalet	-
19780001	Kirke og skole på Grøtvedt	-
19780002	Kloakkrenseanlegg Revang	-
19780003	Eiendommen på Fjellbu 50/6	X
19780004	Grøtvedt-skogen	X
19780005	Eiendommen Olsrud 52/22 m.fl.	X
19780006	Eiendommen Gjerud 53/594 m.fl.	X
19780007	Rådhuskvartalet	-
19780008	4 eneboliger nord for Gurud, parsell C	-
19790001	Del av Grøtvedt, felt O	X
19790002	Omr. sør for Lønnveien og vest for Vammaveien	X
19790003	Gang-/ sykkelvei Høyendal - Askim Kro, del A	-
19790004	Granås 7, 53/596	-
19790005	Stykkenkvartalet	-
19800001	Fredheim	X
19800002	Grønlund	X
19800003	Gang-/sykkelvei langs Trøgstadveien, fra Edwin R gt til Bergerkrysset	X
19800004	Haugerudkvartalet	-
19810001	Eiendommen Tomter 49/12 m.fl. på vestsiden av Trøgstadveien	X
19810002	Ihlen boligområde	-
19810003	Reguleringsplan for eiendommen 80/137	-
19810004	Vangsjordet	X
19810005	Friområde og campingplass ved Fossum bru	-
19810006	Området omkring Granheim hotell	-
19810007	Stadionområdet	-
19820001	Området øst for krysset Trøgstadveien og Edwin Ruuds gate	X
19820003	Eneboligområde vest for Frosterudveien. del av 81/1,3	X
19820004	Eiendommen 36/4 m.fl. vest for Korsgårdkrysset	X
19830001	Eiendommen Høytomt 49/33 m. fl.	-
19830002	Området mellom Trøgstadveien og Bakkegata	X
19830003	Området sør for E18 mellom Indre Ringvei og Volleveien	X
19830004	Forretningsomt og boligområde ved Vinkelveien	-
19830005	Område ved Folkets hus	X
19840002	Eiendommen Skaubo 49/38 m.fl.	-
19840003	Utbedring av E18 fra Rom skole til Askim sentrum	X

19840004	Området mellom Volleneveien og Roald Amundsens gate	X
19840005	Solveien	X
19840006	Søndre del av Sparebankkvartalet	-
19840007	7 eneboligtomter på Trippestad, vest for travbanen	-
19840008	Eneboligtomter på 80/40 m. fl. på Kirkerud	X
19840009	Utvidelse av Askim kirkegård	-
19850001	Gamle Dehli skoletomt og del av eiendommen 48/1	X
19850002	Solbergfoss	-
19850003	Gurud / Prærien	X
19850004	Museumsområdet	X
19850005	Frankrigjordet	X
19850006	Eneboligtomter i Berglia	-
19860002	Løkenjordet og Løken U-skole	X
19860003	Et område ved gamle mølla	-
19860004	Adkomst til Trøgstadveien 34	X
19860005	Terrassehus på Hovind, 80/294	X
19860007	Område omkring Skoglia	X
19860008	Kollektivterminalen	-
19860009	Et område vest for Trøgstadveien og sør for Museumsveien	X
19870001	En del av industriområdet på Hoen / Sekkelsten	-
19870002	Eiend. 53/32 og 53/33 m. fl. i Villaveien.	X
19870003	Omr. ved Parkveien barnehage	-
19870004	Omr. mellom Korsgård skole og Grønlundveien	X
19870005	Gnr. 50 bnr. 72 på Grøtvedttoppen	X
19870006	Skole og industri på Ihlen	-
19870007	Eiendommen 49/35 m.fl. sør for Dalveien	X
19870008	Eiendom 59/46 m. fl.	-
19870009	Område sør for E-18 fra Askim mølle til Eidsveien.	X
19870010	Eiendommen 51/315 ved Vinkelveien	-
19880001	Rom nordre	X
19880002	Ihlen - Langnes	-
19880003	Gang-/sykkelvei Ihlen - Krosby	-
19880004	Krosbykrysset	X
19880005	Området mellom E-18, Eidsveien og Neverstien	-
19880006	Lihagen	X
19880007	Høyendal	-
19880008	En del av Kykkelsrud	-
19880010	Riseng II	-
19890001	Rom Søndre 2	-
19890002	Furuseth	X
19890003	Eiend. Skau 53/99 m.fl. på Høyendal	-
19890004	Askimjordet	-
19890005	Et område ved Ask og Hov videregående skoler	-
19890006	Området tilliggende Dramstadåsen	-
19890007	Området øst for Katralveien	-
19890008	Et område nord for Bergerkrysset	-

19890009	Et område ved Askim sykehus	-
19900001	Trøgstadveien/Dalveien	X
19900002	Et område ved Kolstadkrysset Alt. C	-
19900003	Området langs Rv. 105, sørvest for Sekkelstenkrysset, alt. B.	-
19900004	Rundkjøring E 18- Vammaveien, alt. A	-
19900005	Et område ved nordre del av Bakkegata alt. A	-
19900006	Gang- og sykkelvei fra Askim til Solbergfoss	-
19910001	G/S Fossum bru	-
19910002	G/S Revaugveien - Svenskebyveien	-
19910003	Et område mellom Gamle Kirkevei, Granveien og Laholmveien	-
19910004	Område mellom Furusethveien og Eidsveien	-
19910005	Et område mellom Kongleveien og Korsegårdveien	-
19910006	Et område ved Moen skole	-
19910007	Område mellom Roald Amundsens gate og Volleneveien	-
19910008	Et område mellom Trøgstadveien og Kirkegata	-
19910010	Gurud, mellom Bakkelivn. og Bekkelagsveien	-
19910012	Et område ved Haugomgata/Møllegata	-
19910013	Et område omkring Henstad Plass, alt. A	-
19920001	Romsåsen	-
19920002	Området ved Askimbyen skole	-
19920003	Et område ved Vestre Ringv. / Skogveien	-
19920004	Gang- / sykkelvei langs Vangsveien	-
19920005	Område mellom E-18 og Kråkåsen	-
19930001	Ny Essostasjon Høyendal	-
19930002	Et område langs E-18 ved rutebilgarasjen	-
19930003	Et område i Tyrihjellåsen	-
19930004	Området ved Vestli og bærpresseriet	-
19940001	Del av Furuseth, gnr 53, bnr 39	-
19940002	Område i Roald Amundsens gt ved nye Betania	-
19940003	Et område langs Engerveien.	-
19940004	Et område mellom Henstad Alle og Trøgstadvn	-
19940005	Sentrumskvartalet	-
19950001	Nordre del av Trippestadlia	-
19950002	Eiendommen 50/22 m. fl. ved Trøgstadveien (Gamle Gransutsalget)	-
19950003	Et område ved Steinerskolen	-
19960001	Et område øst for Vammaveien, sør for Indre Ringvei, alt.2	-
19960002	E 18 utenom Askim. Parsell: Katralveien - Krosby	-
19970001	Et område på Tunbo	-
19970002	Golfbane på Grøtvedt nordre, 49/2	-
19970003	Et område mellom Villaveien og Indre Ringvei	-
19970004	Området ved Magnhildrud alt. 1	-
19980001	Stykkenkvartalet, nord for A.B. Aarstens gate alt. 1	-
19980002	Tornerudkollen	-
19980003	Nordre del av Sollia	-
19980004	Industri på del av eiendommen 36/3, Trippestad m.fl	-
19990001	Golfbane på Grøtvedt Nordre, 49/1 49/2	-

19990002	Del av Tovengen	-
19990003	Kulturparken, bad, kulturhus, barnehage og forretninger	-
20000001	Et område ved gnr. 60, bnr. 8, Sagveien 3	-
20000002	Kvartalet Eidsbergveien / Stallgata / Møllegata	-
20000004	Hovsveien 7	-
20000005	Sparebankkvartalet alt. A	-
20010001	Området omkring Askimbyen skole og Heimen	-
20010002	E18 Eidsberg grense - Glomma	-
20020001	Eiendommen Smistad, gnr. 33, bnr. 50	-
20020002	Guderudkvartalet	-
20020003	Området mellom Henstad Plass og Edwin Ruuds gate	-
20020004	Gang-/sykkelvei fra Sekkelsen til Slitu	-
20020005	Del av Hov, Gnr. 80 bnr. 2	-
20020006	Kvartalet Eidsbergveien - Stallgata - Møllegata	-
20020007	Del av Rud Øvre, Gnr. 90, Bnr. 5	-
20030001	Området ved Frosterud / "Hurrahølet"	-
20030002	Et område ved Gartneriveien og Buerbakken	-
20040001	Kykkelsrudveien 100 med omkringliggende område	-
20040002	Gang- / sykkelvei fra Riseng til Vangsveien	-
20040003	Et område ved Trippestadlia barnehage	-
20040004	Hoels veikjøkken ved Fossum bru	-
20040005	Ny trasé for Industrigata	-
20050001	Tidligere gartneri på Vammaveien, gnr. 55, bnr. 1	-
20050002	Søndre Olsrud	-
20050003	Kvartalet Eidsbergveien/ Stallgata/ Møllegata	-
20060001	Boligområde ved Schuckertlinna	-
20060002	Myrveien Alt. 2	-
20060003	Trøgstadveien 9	-
20060004	En del av Askim Næringspark	-
20060005	Boligområde på Magnhildrud	-
20070002	Et område i Kolleveien og Sollia	-
20070003	Næringsområde på Sekkelsten/Eiebakke	-
20070005	Nordre del av området mellom Trøgstadveien og Kirkegata	-
20080001	Torggata 1	-
20080002	Berglia, gnr 36, bnr 15	-
20080003	Trippestadveien 18, gnr. 36, bnr. 96	-
20080004	Rv115 fra Vamma til Ringnesdalen	-
20080005	Frydenlund, gnr/bnr 82/6, 96/1 m.fl.	-
20080006	Trøgstadveien 5-7	-
20080007	Industriområde på Hon, gnr/bnr 60/2, 60/1 m.fl.	-
20080008	Rundkjøring i krysset Eidsbergvn/Rv115	-
20080009	Askim videregående skole	-
20080010	Furuveien 4, gnr. 80, bnr.398	-
20090001	Glava Askim øst	-
20090002	Fortau FV738 Bergerkrysset- Korsegård	-
20090003	Henstad østre	-

20090004	Parsell på eiendommen Ihlen, 96/46	-
20090005	Trøgstadveien 10, gnr. 50, bnr. 4 og 320	-
20090006	Boligområder i deler av Haugtomtveien, Dalveien og Dalstien	-
20090007	Del av Askim næringspark - 2009	-
20090008	Romskollen	-
20090009	Et område i Kykkelsrud, gnr. 88, bnr. 25, 26 m.fl	-
20100001	Områderegulering for Løken nordre	-
20100002	Et område fra Kulturhuset til Gimmingkrysset	-
20100003	Et område ved Steinerskolen	-
20100004	Ny vei fra Tovengen til Krosby	-
20100005	Trippestad, gnr. 36, bnr. 11	-
20100006	Løkenskogen og Nygård nordre, 54/216 og 54/10 m.fl.	-
20100007	Eidsbergveien 43, gnr. 53, bnr. 868	-
20100008	Detaljregulering av eiendom i Kirkerudveien, gnr. 80, bnr. 401	-
20100009	Områderegulering av Glava syd, gnr. 81, bnr. 366 m.fl	-
20100010	Detaljregulering av Eidsbergveien 8, gnr. 53, bnr. 822	-
20110003	Detaljregulering for Bakkegata 12, gnr. 52, bnr. 153	-
20110004	Områderegulering for eiendommen gnr/bnr 99/44 m.fl. alt. 1	-
20110006	Detaljregulering for del av Løken, gnr. 54, bnr. 8	-
20110007	Detaljregulering for Tovengen felt B9, gnr. 93, bnr. 65	-
20110008	Områderegulering for Glava, området mellom Osloveien / Industrigata / Nybråtveien og jernbanen, gnr. 81, bnr. 148	-
20120001	Detaljregulering for boligområde på gnr/bnr 96/272 vest for Langnesveien - Ødegård Park	-
20120002	Detaljregulering for deler av gnr/bnr 88/1, Kykkelsrudveien 100	-
20120003	Områderegulering for området vest for Dr. Randers gate, nord for Skolegata og øst for Askimbyen skole	-
20120005	Detaljregulering for adkomstvei til Frydenlund boligområde for gnr./bnr. 82/8 mfl.	-
20120006	Detaljregulering for del av Nygård nordre, gnr/bnr 54/10, felt B10	-
20120008	Områderegulering for et område mellom Trøgstadveien, Bakkegata og Løvstien, gnr/bnr 52/364,674,681 m.fl	-
20130001	Detaljregulering for Gamle Kirkevei 29, gnr/bnr 99/59	-
20130003	Detaljregulering for barnehage på Rom nordre, gnr/bnr 92/2	-
20130004	Detaljregulering for Vammaveien 129, gnr/bnr 55/8	-
20130005	Detaljregulering av massedeponi på gnr/bnr 69/1 og 70/2, Skjørten	-
20140001	Detaljregulering for del av Stegen avfallsanlegg, gnr/bnr 57/2 m.fl.	-
20140002	Detaljregulering for "Fv128 Gang- og sykkelvei, Slitu - Sekkelsten", Askim og Eidsberg kommune	-
20150001	Detaljregulering for gbnr 80/311, Vestre Ringvei	-
20150002	Detaljregulering for Løkentunet og del av Fv115, gbnr 53/353 m.fl.	-
20150005	Detaljregulering for Eid barnehage, del av gbnr. 51/147	-
20150007	En del av gnr. 54, bnr. 216, Løkenskogen	-
20160001	Detaljregulering for del av Nygård nordre, felt B8 og B9	-
20160002	Detaljregulering for Kopang, gbnr 53/70 i Vammaveien	-

Beskrivelse av hensynssoner i plankartet.

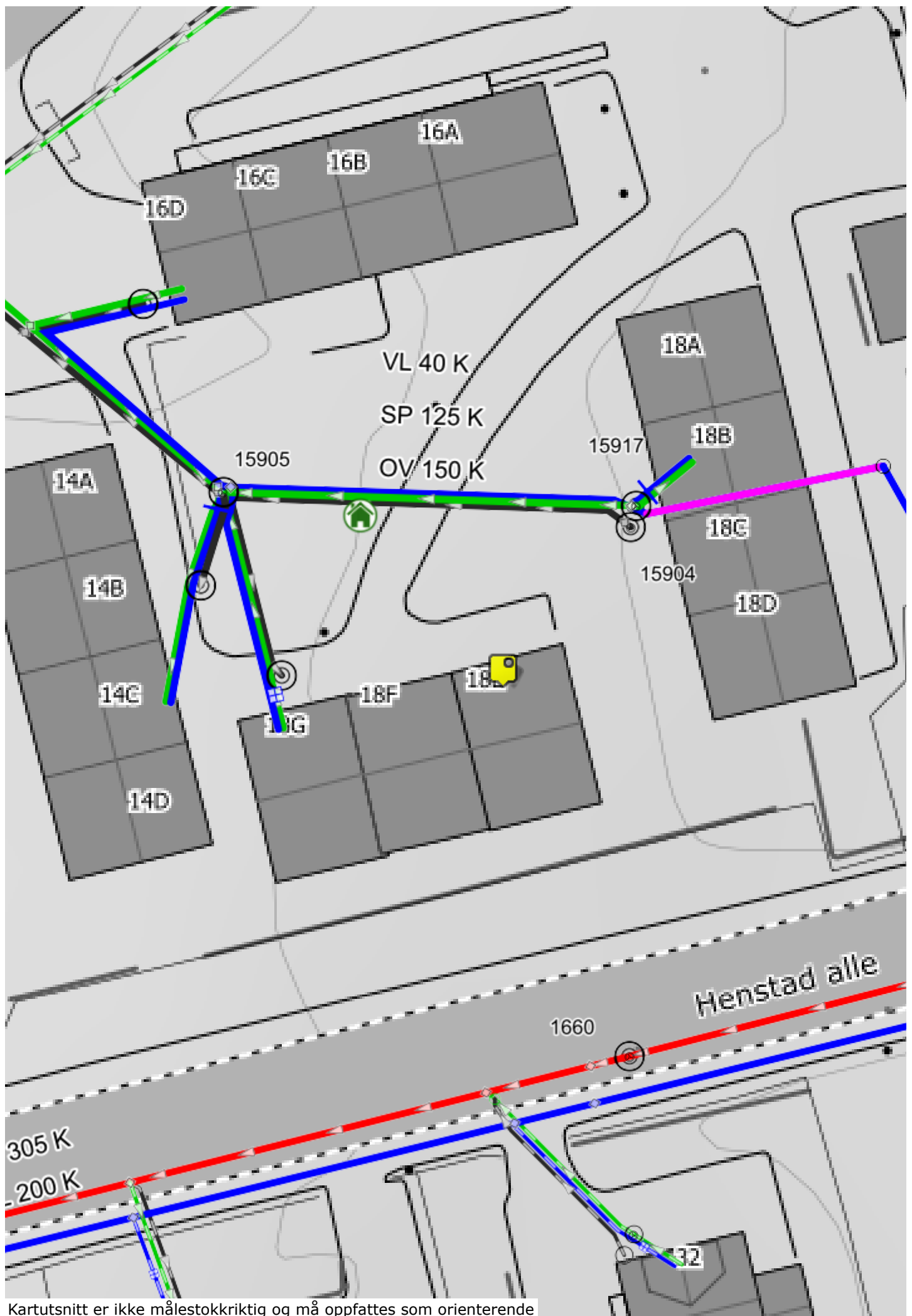
Oversikten viser de hensynssonene det er knyttet bestemmelser og retningslinjer til i kommuneplanens arealdel. Hensynssonene er angitt med hensynssonekode og nummer på plankartet. Hensynssonene er angitt med stedsnavn og enkelte av sonene er gitt en beskrivelse av innhold.

H220 - Støysone	
H220_1	Støysone rundt skytebanen ved skytterhuset på Maseng
H310 - Sone for ras og skredfare	
H310_1	Åsermarka
H310_2	Blandhol
H310_3	Heiestad
H310_4	Eidareng/Hol
(H310_5	Askim-jordene – utgått)
H310_6	Løken
H310_7	Lundestad
H370_ Sone for høyspennings luftledninger	
H530 - Sone med særlig hensyn til friluftsliv	
Større utfartsområder:	
H530_1	Åsermarka
H530_2	Solbergfoss
H530_3	Langnesområdet
H530_4	Romsåsen – Fossum
H530_5	Vrangenområdet
H530_6	Gruveåsen
H530_7	Rudsmosen
Nærturterreng:	
H530_8	Ihlenåsen, Ihlen gårdsbarnehage
H530_9	Ved Korsgård skole, Tømmerås, Granås, Grønlund
H530_10	Prestegårdsskogen
H530_11	Svinekleåsen/Glomvikåsen
H530_12	Vest for Moen skole
H530_13	Nygård
H530_14	Hon-Tømmerås - Sekkelsten - Korsgård
H530_15	Hol
H550 - Sone med særlig hensyn til landskap og naturmiljø	
H550_1	Åsermarka med Solbergfoss
H550_2	Gudimevja/Onstadsund/Holter
H550_3	Hobøl
H550_4	Hobøl-Bjerkerud
H550_5	Haugen
H550_6	Holterenga

H550_7	Hol/Dæli/Nordengen
H550_8	Rudsmosen
H550_9	Kampen
H550_10	Halstvedt – Dalerud
H550_11	Vamma - Skjørten
H550_12	Vammeli søndre
H550_13	Vammeli nordre
H550_14	Vammeli nordre
H550_15	100-meters sone langs E18
H550_16	Glomvik til Skjolden
H550_17	Kulturlandskap ved Rud
H550_18	Glomma gjennom Askim
	Hensynssonen strekker seg fra Solbergfoss til Vamma (og videre langs Glomma til Rakkestad). Området er utpekt som nasjonalt verdifullt kulturlandskap i rapporten «Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Østfold», utarbeidet av Riksantikvaren. I hensynssonen inngår de tre kraftverksområdene, gamle Fossum bru og Langnesbrua (jernbanebrua) som er angitt som prioriterte kulturmiljøer/-minner i kulturminneplanen. Langnes skanse ligger også innenfor sonen.
H550_19	Romsåsen - /Kykkelsrud
	Arealet innenfor sonen er regulert til automatisk fredet kulturminne og geologisk naturminne i reguleringsplan 20010002 – reguleringsplan for E18 Eidsberg grense – Glomma.
H550_20	Fossum-Sando
H550_21	Løkketroken - Ravinelandskap
H550_22	Kykkelsrud nord
H570 - Sone for bevaring av kulturmiljø	
H570_1	Kirkegata - Skjoldenbyen
	Arealet er regulert til spesialområde bevaring i reguleringsplan Plan-ID 19910008 - Et område mellom Trøgstadveien og Kirkegata. Bygningene er avsatt til prioritert kulturmiljø i kulturminneplanen. Hensynssonen skal bidra til å bevare byens identitet og særpreg. Bygningene langs Kirkegata dokumenterer en viktig del av Askim sentrums historie.
H570_2	Kirkegata 2 og Trøgstadveien 1
	Arealet er regulert til spesialområde bevaring i reguleringsplan Plan-ID 20080006 - Et område omkring Trøgstadveien 5-7. Bygningene er avsatt til prioritert kulturmiljø i kulturminneplanen. Hensynssonen skal bidra til å bevare byens identitet og særpreg. Bygningene langs Kirkegata dokumenterer en viktig del av Askim sentrums historie.
H570_3	Høvleriet ved Rådhuset
	Kulturminnet er regulert med hensynssone bevaring i Plan-ID 20120003 - Områderegulering Dr. Randers gate, Skolegata, Askimbyen skole (Rådhuskvartalet) og avsatt til prioritert kulturmiljø i kulturminneplanen. Hensynssonen skal bidra til å ivareta byens identitet. Høvleriet oppført 1920 er en del av brødrene Skjoldens møbelsnekkerbedrift. Bygningen må betraktes i sammenheng med Skjoldenbyen på motsatt side av Kirkegata
H570_4	Henstad klokkergård
	Bygningen er regulert til spesialområde bevaring i Plan-ID 20070005 - Reguleringsplan for nordre del av området mellom Kirkegata og Trøgstadveien. Klokkergården er avsatt til prioritert kulturminne i kulturminneplanen. Hensynssonen skal bidra til å ivareta byens identitet.

	Henstad klokkegård ble oppført 1852 og er en av de eldste bygningene i sentrum. Bygningen har blant annet huset herredsstyret, skole og vært bolig for klokkeren.
H570_5Jernbanegata	
	Området er foreslått regulert til spesialområde bevaring i områderegeringsplan Plan-ID20120003 – «Stasjonsplanen». Byggene som inngår i sonen er avsatt til prioritert kulturminne i kulturminneplanen. Hensikten med hensynssonen er å bidra til å bevare byens identitet og særpreg. Bygningene og gateløpet dokumenterer en viktig del av Askim sentrums historie, og det var her sentrumsdannelsen startet.
H570_6 Den gamle kinoen, badet og badeparken	
	Arealet er regulert til hensynssone bevaring i reguleringsplan Plan-ID 20100002 – Et område mellom Kulturkvartalet til Gimming. Byggene omfatter Askim kulturhus og Østfoldbadet og badeparken, og disse er er avsatt til prioritert kulturmiljø i kulturminneplanen. Hensynssonen skal ivareta helheten som utgjøres av kinoen, badet og badeparken og som er en del av industrihistorien. Byggene og parken viser tidstypiske stilarter.
H570_7Arbeiderboligene i Kykkelsrud	
	Området er regulert til spesialområde bevaring i reguleringsplan 20090009 – Omregulering av et område i Kykkelsrud, gnr. 88, bnr. 25, 26 m.fl. Boligene er avsatt til prioritert kulturmiljø i kulturminneplanen. Sonen omfatter arbeiderboliger som representerer jordbruks- og industrihistorie knyttet til kraftverksutbyggingen.
H570_8Tyrihjellåsen	
	Arealet er regulert til spesialområde bevaring i reguleringsplan Plan-ID 19930003 – Et område i Tyrihjellåsen. (Området er ikke med i kulturminneplanen.) Hensynssonen skal ivareta kulturmiljøet i Tyrihjellåsen i Solbergfoss. Sonen omfatter arbeiderboliger som representerer industrihistorie knyttet til kraftverksutbyggingen.
H570_9 Askimbyen skole, 1919-bygget	
	Bygningen er avsatt som prioritert kulturminne i kulturminneplanen. Skolen ble bygget som en konsekvens av økt innbyggertall i sentrum i årene etter 1900.
H570_10 Viking Askim	
	Askim gumnivarefabrikk med vegg ut mot Eidsbergveien er avsatt til prioritert kulturminne i kulturminneplanen. I tillegg er Henstadeika inkludert i hensynssonen. Hensynssonen skal bidra til å bevare bygningene og miljøet rundt fordi det er en viktig del av byens identitet. Viking Askim har hatt en sentral rolle i utvikling av byen og kommunen.
H570_11 Folkeparken	
	Folkeparken med skilderhusene og dammen er avsatt til prioritert kulturmiljø i kulturminneplanen. Hensynssonen skal sikre bevaring av Folkeparken, anlagt som et møtested for byens befolkning i 1913. Askims første vannreservoir og skilderhus, som er boder ved inngangen, inngår i bevaringsformålet.
H570_12 Askim kirke og kapell samt Presteboligen	
	Askim kirke og kapell er avsatt til prioritert kulturminne i kulturminneplanen. Hensynssonen skal ivareta helheten rundt kirke, kapell og presteboligen med tilliggende arealer og hage. Kapellet ble innviet i 1957. Kirken er oppført 1877 – 78 etter tegninger av ordføreren og med Båstad kirke som mal. Presteboligen i sveitserstil er oppført i 1866.
H570_13 Storgata	

	Flere av disse byggene er omtalt som miljøer og bygninger som er tidstypiske og som skal vises særskilt omtanke i gjeldende kommuneplan. Hensynssonen skal bidra til å bevare byens identitet og særpreg. Bygningene og gateløpet dokumenterer en viktig del av Askim sentrums historie fordi det var her sentrumsdannelsen startet. Bygningsmiljøet viser tidstypiske stilarter og krever særskilt omtanke.
H570_14 Vammaveien	
	Vammaveien mellom Osloveien og Welhavens vei er avsatt til kategori 1 i grønnstrukturplan for Askim kommune, og har bevaringsverdig bebyggelse langs veien. Store eneboliger fra 1920-30.
H570_15 Høibo	
	Høibo, også kalt «det glade vanvidd», er et av de første borettslag bygget i en periode med boligmangel rett etter andre verdenskrig. Begrepet «det glade vanvidd» var knyttet til at leilighetene hadde vesentlig høyere byggekostnader enn det som hadde vært vanlig før krigen.
H570_16	Kraftverket Vamma
H570_17	Kraftverket Solbergfoss med administrasjonsbygget
H570_18	Kraftverket Kykkelsrud – eldste del
H570_19	Langnes skanse
H730 – Område fredet etter annet lovverk	
H730_1	Åsermarka
H730_2	Gravfelt ved Folkeparken
H820 - Sone med krav om omforming og fornyelse	
H820_1	Funksjonelt sentrum



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

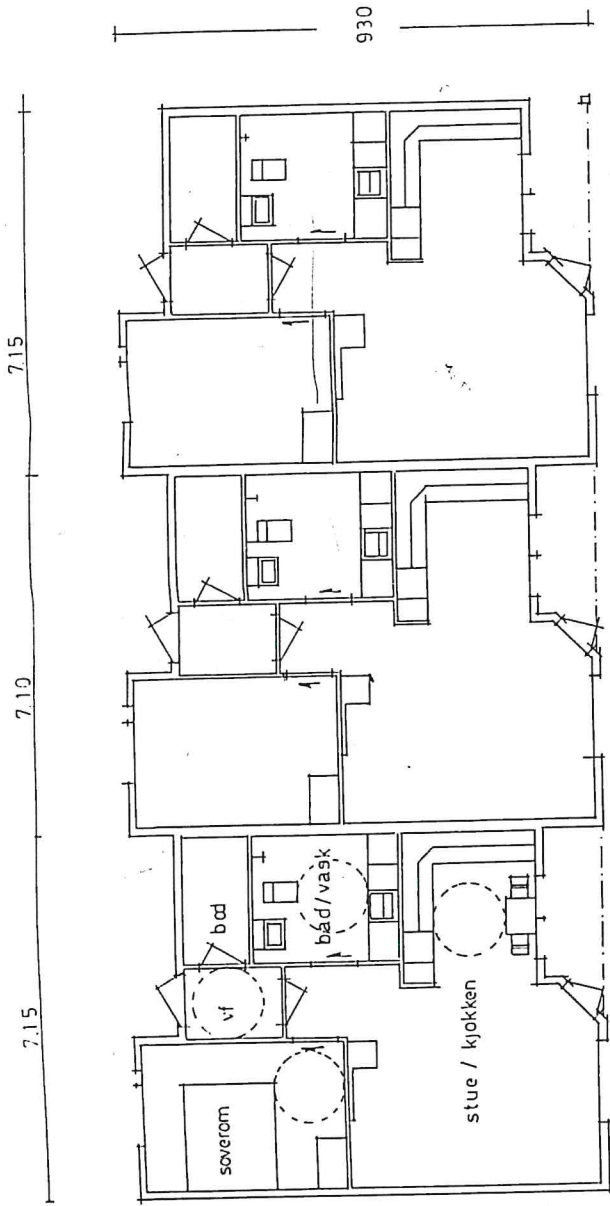
Tilknytning til offentlig vann og kloakk

	Tilknyttet (sett kryss)		Ikke tilknyttet (sett kryss)
Vann	Priv.nett ☐	Off.nett via Priv Fordelingsnett ☒	☐
Kloakk	Priv.nett ☐	Off.nett via Priv Fordelingsnett ☒	☐
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?			
		Ja ☐	Nei ☒
I tilfelle hvilken?			
Finnes det utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen?			
		Ja ☐	Nei ☒
I tilfelle hvilken ?			
FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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.			

Kommentar: Gnr.52 Bnr.50

Askim,18.07.2022

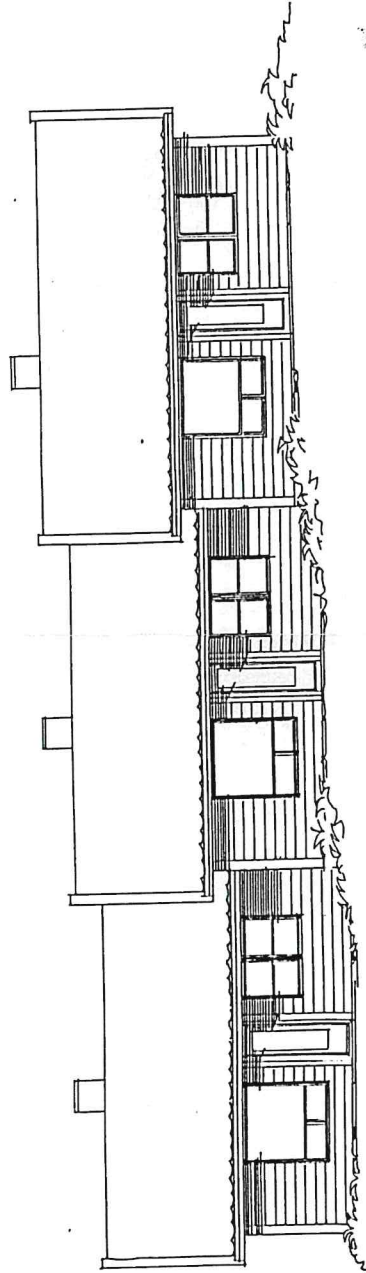
Indre Østfold kommune

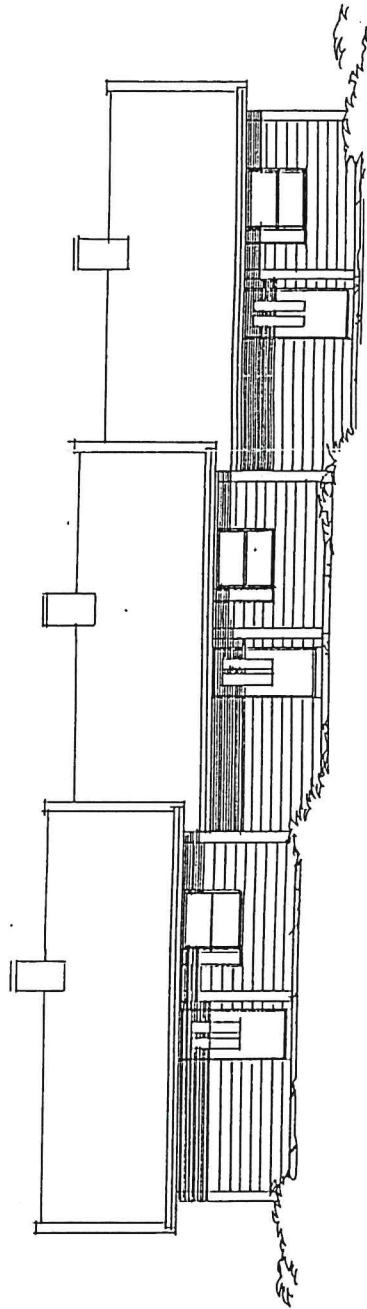
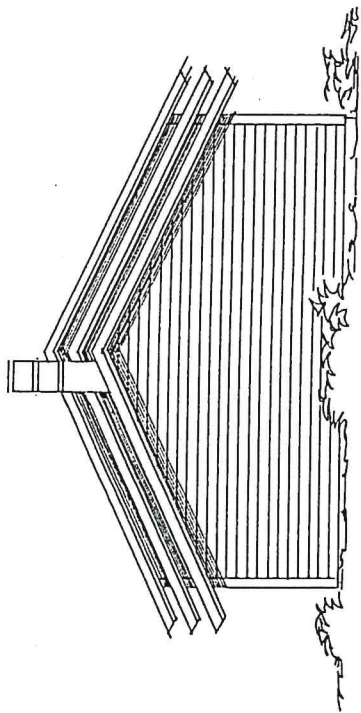
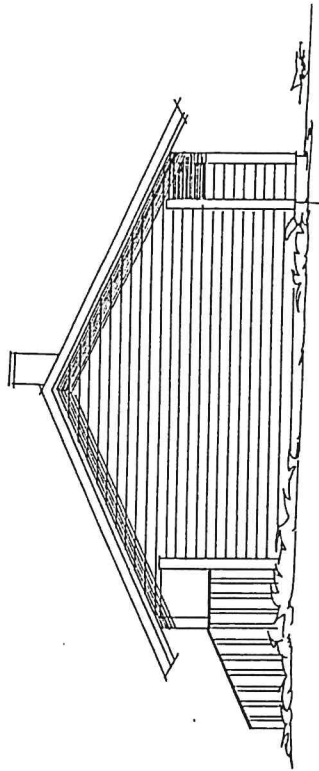


type A

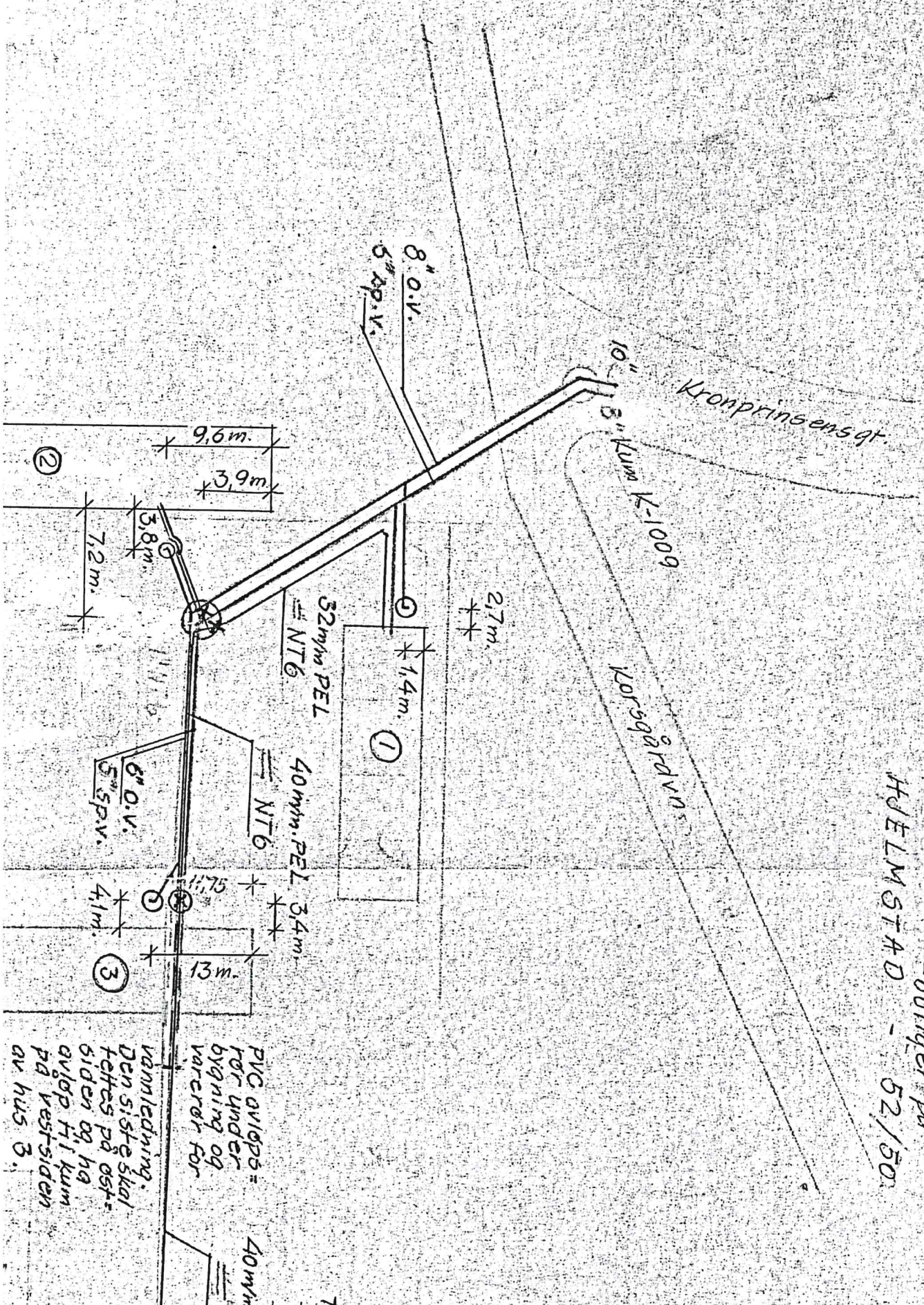
type A

type A





TRYGDE -
 bøliger på
 HJELMSTAD - 52/50



(Kommune)

Askim

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

Askim kommune

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Korsegårdv 20 A,B,C,D,E,F 18 E,F,G	52	50		

Deres søknad	Dato 11.05.89		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Trygdeboliger		
Behandling/vedtak	Vedtak dato 22.06.89	Saksnr. ref.	
Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93. Evt. merknader:		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Askim,	19.01.93	Klaus E. Rognstad

KOPI SENDT	☐ ansvars- havende	Navn	Adresse
	☒ andre	Arild Moen, Spydeberg Villebygg, 1820 Spydeberg	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse



ASKIM KOMMUNE

TEKNISK ETAT
BYGNINGS-AVDELINGEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

EIENDOM Hjelmstad

Gnr. 52 Bnr. 50

ARBEIDSSTED Korsegårdv 20A,B,C,D,E,F og 18E,F,G

ARBEIDETS ART Nybygg

BYGNINGENS ART Flerbolighus

BYGGHERRE Askim kommune

ANSVARSHAVENDE Arild Moen

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

A. Piper/ildsteder skal kontrolleres og godkjennes av Brannvesenet før disse tas i bruk.

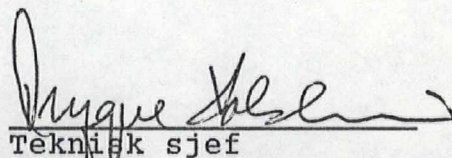
B. Følgende gjenstående arbeider må utføres snarest:

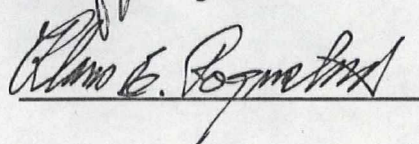
Mangler i ferdigbefaringsrapporten 20.02.90

C. Ansvarshavende varsler bygningskontrollen for ferdigbesiktigelse slik at ferdigattest kan utstedes i henhold til bygningslovens §99, pkt. 1. Unnlattelser av ovenstående pålegg kan medføre at brukstillatelsen inndras av bygningsrådet.

Kopi til: Byggherren
Ansvarshavende
Brann-/feiervesenet
Ligningskontoret

Askim, 18.02.91


Teknisk sjef





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.	3014	Gårdsnr.	52	Bruksnr.	50	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

Bruksenheter

BruksenhetID	Adresse	Bygningsnummer	Bolignummer
60073276	Korsegårdveien 20F, 1809 ASKIM	147381166	H0101
60073275	Korsegårdveien 20E, 1809 ASKIM	147381158	H0101
60073274	Korsegårdveien 20C, 1809 ASKIM	147381131	H0101
60073273	Korsegårdveien 20B, 1809 ASKIM	147381123	H0101
60073272	Korsegårdveien 16D, 1809 ASKIM	147381115	H0101
60073270	Korsegårdveien 16C, 1809 ASKIM	147381093	H0101
60073269	Korsegårdveien 16B, 1809 ASKIM	147381085	H0101
60073268	Korsegårdveien 18D, 1809 ASKIM	147381077	H0101
60073267	Korsegårdveien 18C, 1809 ASKIM	147381069	H0101
60073266	Korsegårdveien 18B, 1809 ASKIM	147381050	H0101
60073265	Korsegårdveien 18G, 1809 ASKIM	147381042	H0101
60073264	Korsegårdveien 18F, 1809 ASKIM	147381034	H0101
60073263	Korsegårdveien 14D, 1809 ASKIM	147381026	H0101
60073262	Korsegårdveien 14C, 1809 ASKIM	147381018	H0101
60073261	Korsegårdveien 14B, 1809 ASKIM	147380992	H0101
60012303	Korsegårdveien 14A, 1809 ASKIM	16489379	H0101
60012302	Korsegårdveien 18A, 1809 ASKIM	16489360	H0101
60012301	Korsegårdveien 16A, 1809 ASKIM	16489352	H0101
60006905	Korsegårdveien 18E, 1809 ASKIM	6407498	H0101
60006904	Korsegårdveien 20A, 1809 ASKIM	6407471	H0101

60006903	Korsegårdveien 20D, 1809 ASKIM	6407463	H0101
----------	--------------------------------	---------	-------

Situasjon

Enhet		Røykvarslere		Slukkere			
BruksenhetID	FagID	Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
60006903	496285	0	0	0	0	0	0
60006904	496286	0	0	0	0	0	0
60006905	496287	0	0	0	0	0	0
60012301	496288	0	0	0	0	0	0
60012302	496296	0	0	0	0	0	0
60012303	496291	0	0	0	0	0	0
60073261	496289	0	0	0	0	0	0
60073262	496292	0	0	0	0	0	0
60073263	496293	0	0	0	0	0	0
60073264	496283	0	0	0	0	0	0
60073265	496284	0	0	0	0	0	0
60073266	496302	0	0	0	0	0	0
60073267	496303	0	0	0	0	0	0
60073268	496294	0	0	0	0	0	0
60073269	496295	0	0	0	0	0	0
60073270	496298	0	0	0	0	0	0
60073272	496297	0	0	0	0	0	0
60073273	496290	0	0	0	0	0	0
60073274	496299	0	0	0	0	0	0
60073275	496300	0	0	0	0	0	0
60073276	496301	0	0	0	0	0	0

Ildsted

BruksenhetID	FagID	Produsent	Modell	Installert dato
60006904	496286			
60006905	496287			

60012301	496288			
60012302	496296			
60012303	496291			
60073261	496289			
60073262	496292			
60073263	496293			
60073264	496283			
60073265	496284			
60073266	496302			
60073267	496303			
60073268	496294			
60073269	496295			
60073270	496298			
60073272	496297			
60073273	496290			
60073274	496299			
60073275	496300			
60073276	496301			

Tiltak, tilsyn og feiing

Enhet		Siste tiltak bruksenhet			Siste tiltak røykløp		
BruksenhetID	FagID	Type	Dato	Status	Type	Dato	Status
60006903	496285	Tilsyn	08.05.2006	Ikke utført	Feiing	24.08.2011	Utført
60006904	496286	Tilsyn	28.01.2003	Utført	Feiing	24.10.2013	Utført
60006905	496287		-		Feiing	24.10.2013	Utført
60012301	496288	Tilsyn	28.01.2003	Utført	Feiing	24.10.2013	Utført
60012302	496296	Tilsyn	01.12.2010	Utført	Feiing	24.10.2013	Utført
60012303	496291	Tilsyn	28.01.2003	Utført	Feiing	24.10.2013	Utført
60073261	496289		-		Feiing	24.10.2013	Utført
60073262	496292	Tilsyn	28.01.2003	Utført	Feiing	24.10.2013	Utført
60073263	496293	Tilsyn	28.10.2003	Utført	Feiing	24.10.2013	Utført

60073264	496283	Tilsyn	28.01.2003	Utført	Feiing	24.10.2013	Utført
60073265	496284		-		Feiing	24.10.2013	Utført
60073266	496302	Tilsyn	08.05.2006	Utført	Feiing	24.10.2013	Ikke utført
60073267	496303	Tilsyn	09.05.2006	Utført	Feiing	24.10.2013	Utført
60073268	496294	Tilsyn	09.05.2006	Ikke utført	Feiing	24.10.2013	Utført
60073269	496295		-		Feiing	24.10.2013	Utført
60073270	496298		-		Feiing	24.10.2013	Utført
60073272	496297	Tilsyn	28.01.2003	Utført	Feiing	24.10.2013	Utført
60073273	496290	Tilsyn	28.01.2003	Utført	Feiing	24.10.2013	Utført
60073274	496299		-		Feiing	24.10.2013	Utført
60073275	496300	Tilsyn	28.01.2003	Utført	Feiing	24.10.2013	Utført
60073276	496301		-		Feiing	24.10.2013	Utført

Avvik og anmerkninger

Bruksenhet 60006903 (496285)

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Bruksenhet 60006904 (496286)

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Bruksenhet 60006905 (496287)

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Bruksenhet 60012301 (496288)

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Bruksenhet 60012302 (496296)

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Bruksenhet 60012303 (496291)

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Bruksenhet 60073261 (496289)

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Bruksenhet 60073262 (496292)

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Bruksenhet 60073263 (496293)

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Bruksenhet 60073264 (496283)

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Bruksenhet 60073265 (496284)

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Bruksenhet 60073266 (496302)

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Bruksenhet 60073267 (496303)

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Bruksenhet 60073268 (496294)

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Bruksenhet 60073269 (496295)

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Bruksenhet 60073270 (496298)

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Bruksenhet 60073272 (496297)

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Bruksenhet 60073273 (496290)

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Bruksenhet 60073274 (496299)

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Bruksenhet 60073275 (496300)

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Bruksenhet 60073276 (496301)

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendomskart for eiendom 3014 - 52/50//



Teig 1 av 2 (hovedteig)



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	△ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal		6 496,80 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6607292,4	Øst	622980,6
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6607279,08	623014,34	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,15			
2	6607281,48	623016,66	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,34			
3	6607286,29	623016,43	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,82			
4	6607291,2	623036,25	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,42			
5	6607276,02	623040,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,64			
6	6607280,88	623059,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,21			
7	6607285,31	623077,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	18,43			
8	6607287,61	623069,23	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	8,97	8,90		
9	6607311,62	623064,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,51			
10	6607336,79	623059,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,70			
11	6607339,24	623058,61	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,50			
12	6607343,01	623057,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,90			
13	6607341,22	623051,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,98			
14	6607315	623057,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,87			
15	6607311,32	623042,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	15,95			
16	6607309,98	623036,53	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,89			
17	6607310,08	623030,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,64			
18	6607315,49	623027,26	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	6,51			
19	6607318,58	623021,16	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	7,14	6,90		
20	6607318,48	623017,71	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	3,45			
21	6607328,03	623014,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,96			
22	6607326,72	623011,24	10 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	3,88			
23	6607343,76	622999,55	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,66			
24	6607350,7	622994,76	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,43			
25	6607309,64	622944,52	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	64,88			
26	6607280,23	622949,39	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	29,81			
27	6607255,11	622955,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	25,89			

28	6607270,2	623016,54	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	62,72
----	-----------	-----------	-------	-----------	--------------------------------	-------

Teig 2 av 2



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punkt feste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2

Areal		400,90 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6607198,15	Øst	622939,62
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6607208,26	622937,52	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,55			
2	6607235,77	622930,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,30			
3	6607238,52	622942,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	11,68			
4	6607229,97	622935,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	11,42	9,02		
5	6607207,29	622940,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	23,22			
6	6607184,74	622945,78	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	23,08			
7	6607180,36	622951,14	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	7,38	6,28		
8	6607185,53	622973,25	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	22,71			
9	6607182,78	622973,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,83			
10	6607175,04	622942,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,79			
11	6607175,8	622941,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,79			
12	6607207,48	622934,06	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,62			



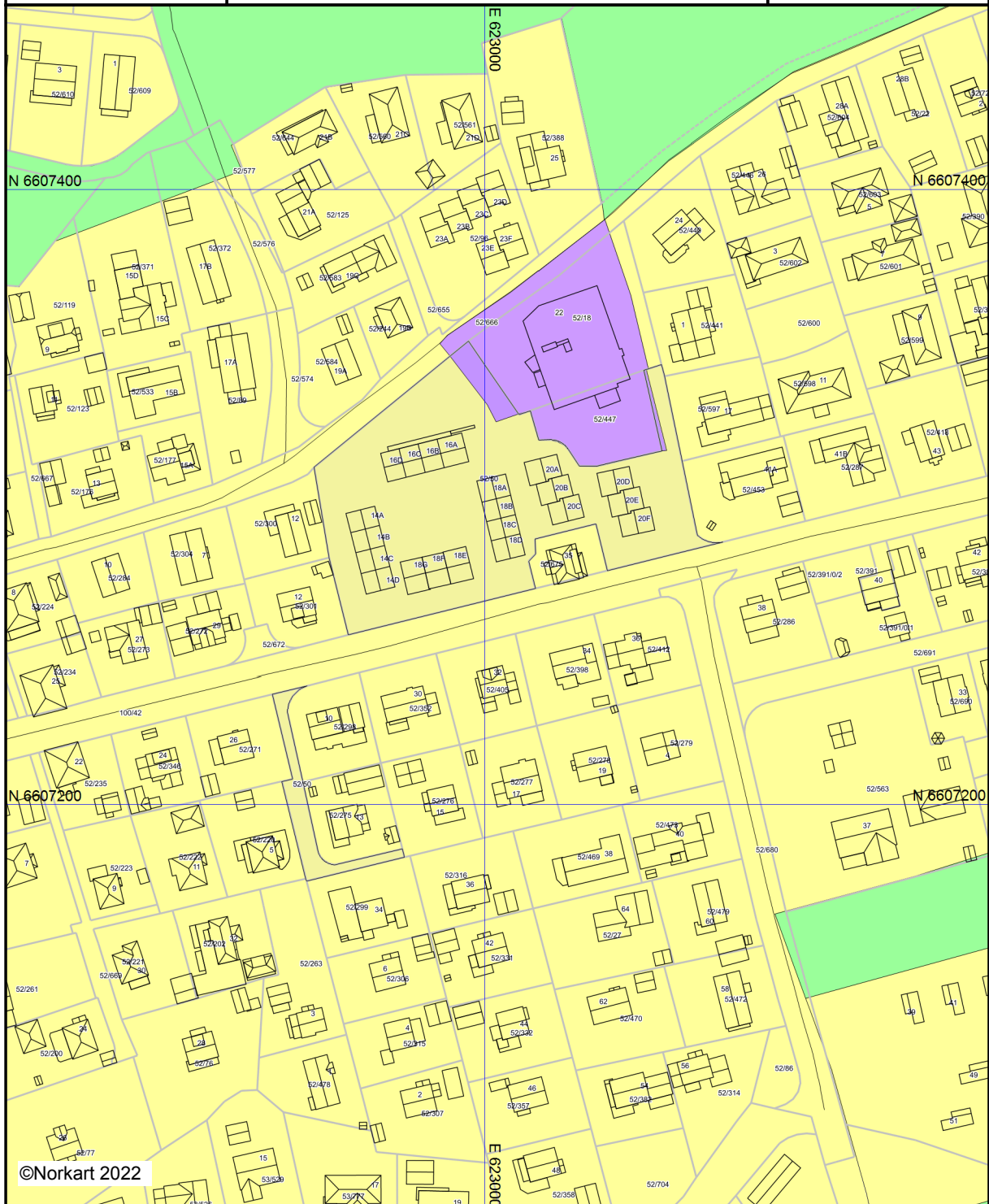
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 52/50
Adresse: Korsegårdveien 18E
Utskriftsdato: 29.06.2022
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Støysonegrense
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Gjennomføringgrense
	Gjennomføringsone - Omforming
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Detaljeringsgrense
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Sentrumsformål - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - fremtidig
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Næringsbebyggelse - fremtidig
	Idrettsanlegg - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Andre typer bebyggelse - fremtidig
	Grav og urnelund - nåværende
	Grav og urnelund - fremtidig
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
	Veg - nåværende
	Veg - fremtidig
	Bane - nåværende
	Parkering - nåværende
	Parkering - fremtidig
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
	Grønnstruktur - nåværende
	Friområde - nåværende
	Friområde - fremtidig
	Park - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringsst
	LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
	Byggegrense
	Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Fjernveg tunnel - nåværende
	Fjernveg bro - nåværende
	Hovedveg - nåværende
	Samleveg - fremtidig
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Adkomstveg - fremtidig
	Gang-/sykkelveg - nåværende

	Gang-/sykkelveg - fremtidig
	Turveg/turdrag - nåværende
	Jernbane - nåværende
	Kommune(del)plan - påskrift

NORKART

The logo for Norkart, featuring the word "NORKART" in a bold, dark grey sans-serif font. A small green downward-pointing triangle is positioned below the letter 'A'.

[Nabolagsinfo og solforhold\(beta\).](#)

Velkommen til nabolagsinfo

Url til selve tjenesten for din eiendom ligger i linken midt på siden. Påfølgende side(r) viser hva tjenesten inneholder samt tips til bruk.

Dette er en tjeneste som gir deg informasjon om nabolaget, være seg boligtyper, demografi, sivilstand, avstander til skoler, barnehager, friluftsområder med mer. Tjenesten er under utvikling og vi tar forbehold om at det kan forekomme feil og mangler.

For å øke verdien på nabolagsinfo har vi lagt inn vår tjeneste «Solforhold og utsikt i 3D». Her får du tilgang til Norkarts 3D og kan se nærmere på eiendommen og nabolaget. I tillegg kan du justere tid/dato og se hvordan solforholdene er.

Bomiljø

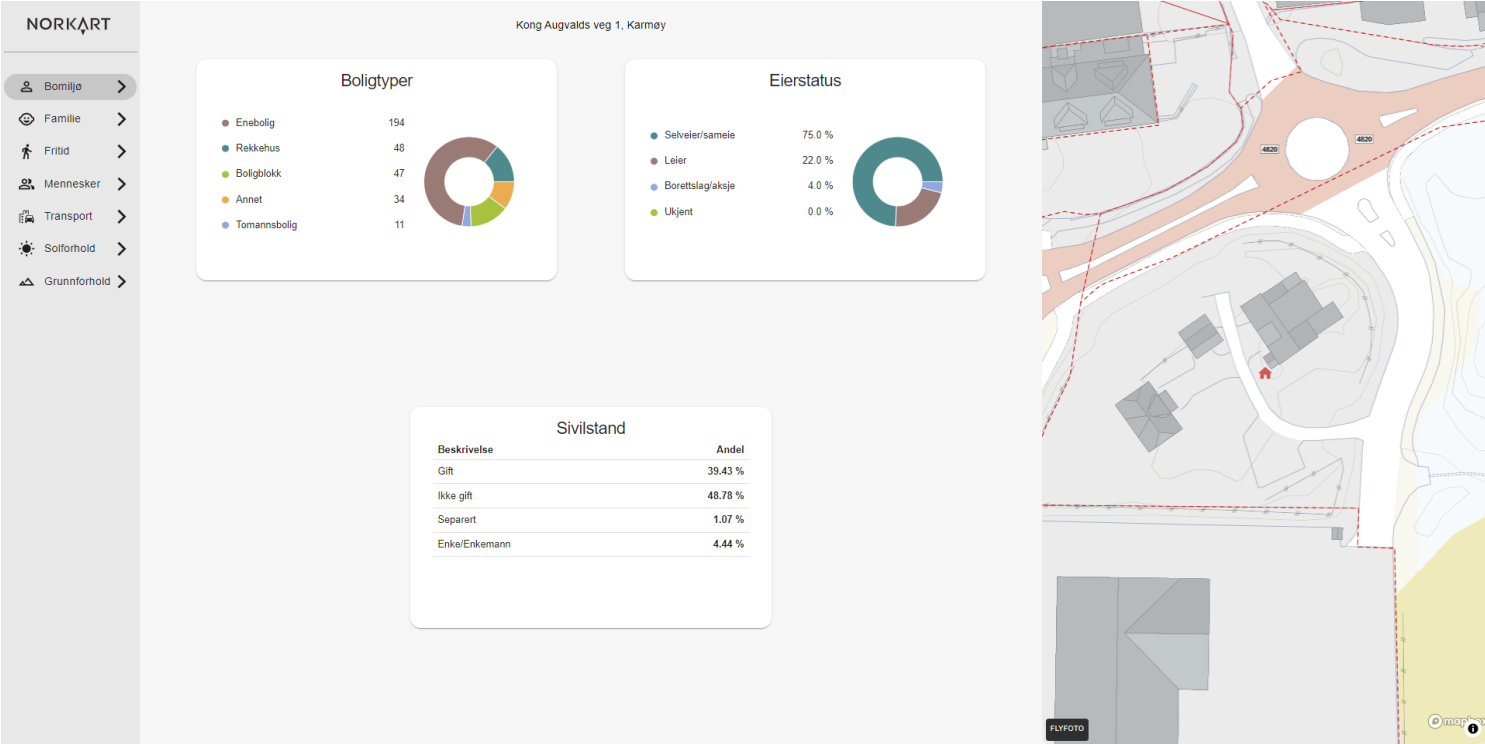
Foreløpig 4 kategorier: Boligtyper, Eierstatus, Kriminalitet, og Sivilstand.

Boligtyper, sier noe om hvilke typer boliger som er innenfor kretsen.

Eierstatus, sier noe om hva slags eierskap som er knyttet til eiendommene.

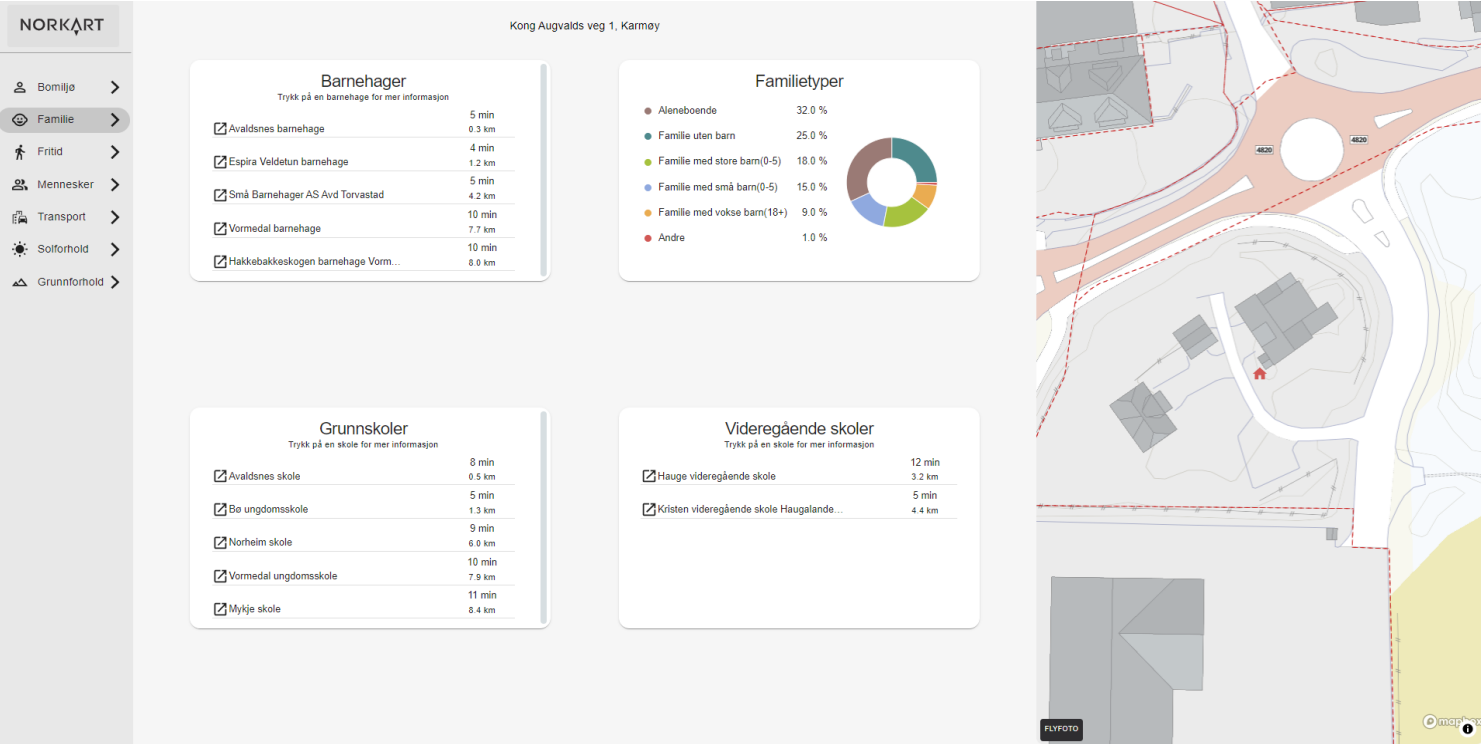
Kriminalitet, viser antall lovbrudd pr. 1000 innbygger. Sivilstand, sier noe om sivil status.

Sivilstand, sier noe om sivil status



Familie

Foreløpig 4 kategorier som viser avstander langs vei og reisetider med forskjellige transportmetoder. Under 875m er gåavstand, inntil 4km er sykkel avstand og over dette er bilavstand.



Fritid

Kun én kategori foreløpig som henter offentlige idrettsanlegg, med en radius på 3km fra huset.

NORKART

Bomiljø >

Familie >

Fritid >

Mennesker >

Transport >

Solforhold >

Grunnforhold >

Kong Augvalds veg 1, Karmøy

Idrettsanlegg

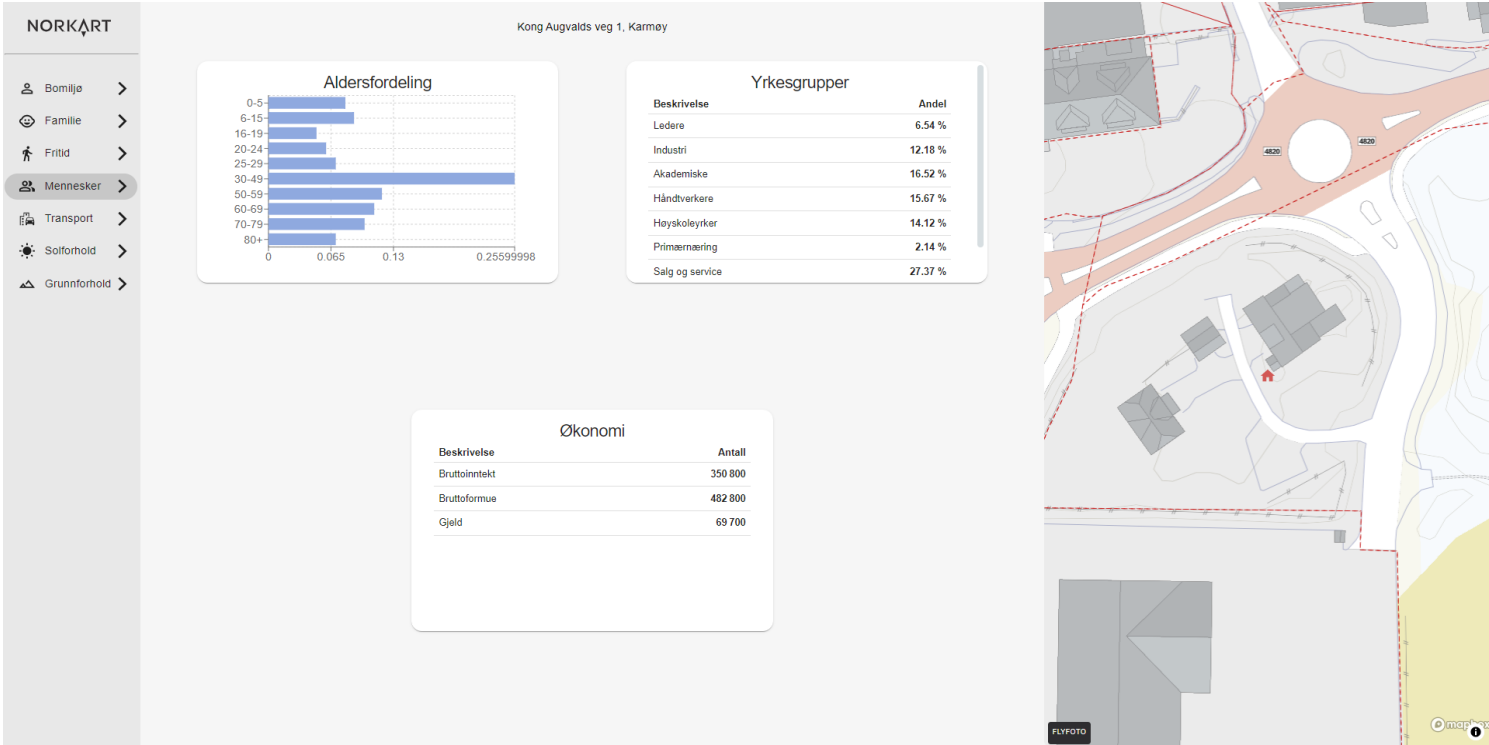
Karmel kulturbygg	6 min 0.3 km
Avaldsnes skole	7 min 0.4 km
Avaldsnes skole balløkke	7 min 0.4 km
Avaldsnes skule turnapparater	7 min 0.4 km
Avaldsnes skole nærmiljøanlegg btr 3	7 min 0.4 km

FLYFOTO



Mennesker

Viser aldersfordeling, yrkesgrupper og gjennomsnittlig personlig økonomi innenfor en grunnkrets.



Transport

Viser nærmeste holdeplasser med radius 2km fra huset hentet fra APløt til EnTur.

NORKART

Bomiljø >

Familie >

Fritid >

Mennesker >

Transport >

Solforhold >

Grunnforhold >

Kong Augvalds veg 1, Karmøy

Holdeplasser

Avaldsnes skole	7 min 0.4 km
Spanstø	9 min 0.5 km
Valda	10 min 0.6 km
Avaldsnes	11 min 0.6 km
Utvik	12 min 0.7 km

FLYFOTO

mapbox

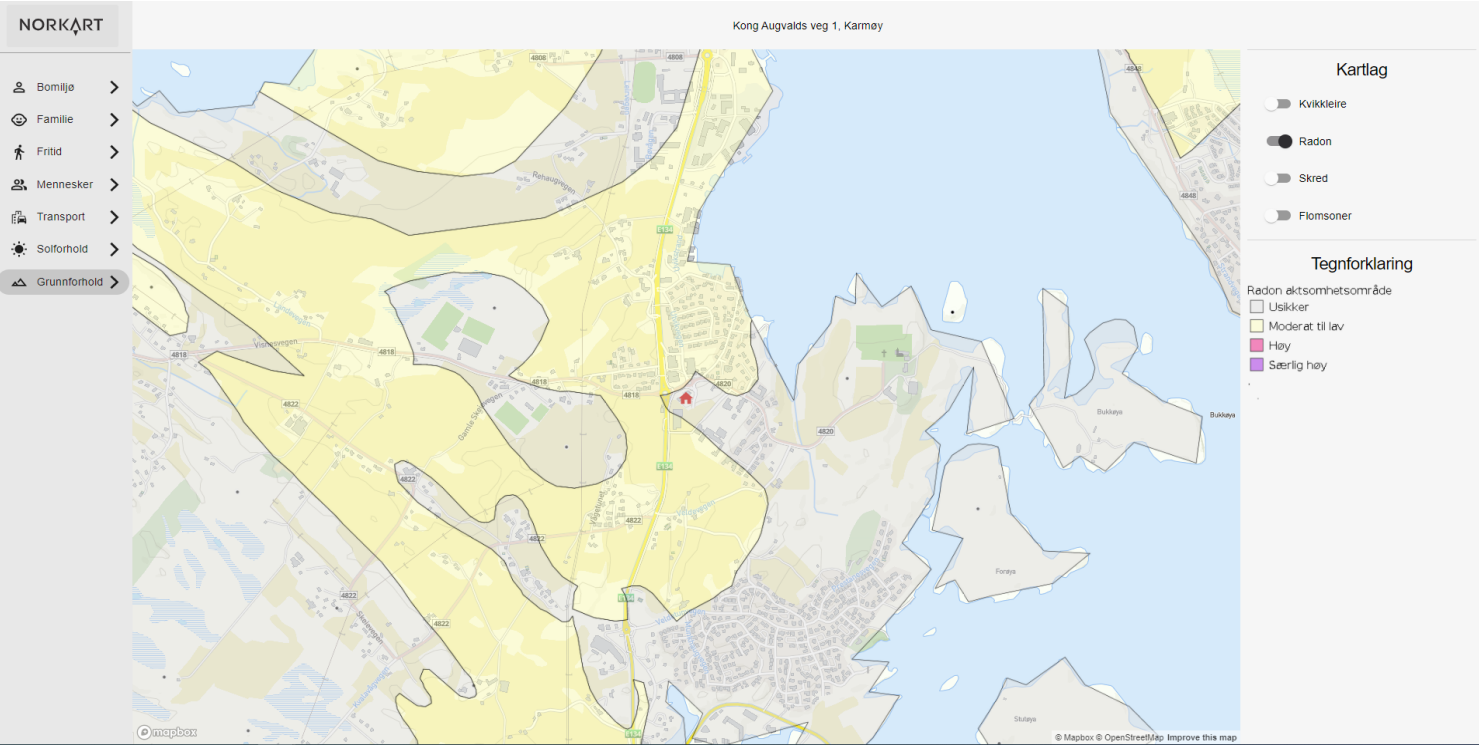
Solforhold

Gir tilgang til Norkarts fantastiske og detaljerte 3D-modell. Eiendommen vises i senter av bildet og visningen er låst til eiendommen. Man kan kun rotere, tilte og zoome. Her kan man justere tid/dato nederst og se solforholdene til forskjellige tider på døgnet. I tillegg er det funksjon for å skru av tær (dersom visningen er noe treg). Ved å trykke på personen til høyre, kan man «slippe ham» ned på en terrasse eller annet utkikkspunkt man ønsker å se utsikten ifra. Da kan man se horisontprofilen med solas bane over himmelen og nøyaktig når sola forsvinner bak naboens tak. Utkikkspunktet ligger 1,5 meter over bakken.



Grunnforhold

Her gir vi deg tilgang til noen kategorier fra Norkarts enorme datavarehus. Fra offentlige kartbaser har vi her trukket ut kvikkleire, radon, skred og flomsoner som vises i kartet.



ORDENSREGLER FOR HJELMSTAD BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 21.04.2017

1. Formål og omfang.

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt.

2. ALMINNELIGE REGLER

Hver enkelt beboer holder orden og vedlikeholder den del av området som hører med til eierforholdet.

3. PARKERING

Skal skje på biloppstillingsplass. Parkeringsplassen er ikke oppstillingsplass for båter, campingvogner e.l.

4. RO

Beboer skal ha slik ro at naboene ikke forstyrres. Absolutt ro fra kl 23.00 til kl 07.00. For musikkundervisning (piano e.l.) kreves styrets godkjennelse.

5. SØPPEL OG RENHOLD

Søppel innpakkes og leveres i stativ, sortert etter bestemmelser gitt av Askim kommune. Søppelavfall må ikke kastes i klosettskålen.

6. TØRKING AV KLÆR / BANKING AV TEPPER

Utvendig tørking av klær gjøres ikke på søndager og helligdager. Banking av tepper skal ikke gjøres så det sjenerer naboene.

7. HUSDYR

Husdyrhold krever styrets samtykke. Den som holder hund må sørge for at den ikke sjenerer naboene. Gjentatte klager vil kunne føre til at hunden i verste fall må fjernes. Hundeeiere fjerner ekskrementer etter egen hund. Hunden må holdes i bånd.

8. GRILLING

Beboer må vise aktsomhet. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill. Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill. Gasskolben må oppbevares frakoblet og i skyggen; og den må ikke utsettes for oppvarming / sollys.

9. SANITÆRANLEGGET

Bygningen / leilighetene må til en hver tid være tilstrekkelig oppvarmet slik at ikke anlegget/ ledningene fryser. Skader på rør og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvarming e.l. er beboers ansvar.

Benytt bare klosettpapir på WC og uvedkommende ting som bleier e.l. kastes ikke i toalettet.

Fett eller kaffegrut tømmes ikke i vasker eller sluk.

Staking av klosett, vasker og sluk er beboers ansvar.

Alle faste innredninger og utstyr behandles med forsiktighet.

10.ANTENNE / PARABOL

Borettslaget er tilknyttet kabel TV- anlegg. Det er ikke ønskelig at det settes opp egne antenner da borettslaget er tilknyttet kabelnettanlegg. For oppsetting av antenne kreves godkjenning av styret.

11.MOTORVARMER

Beboer må selv bekoste installasjonen for motorvarmer og de fortløpende strømutgiftene. Monteringen skjer på angitte områder som må godkjennes av styret. Utføres av autorisert firma.

12.VARMEPUMPER

Beboer må selv bekoste installasjonen av varmepumpe og de fortløpende strømutgiftene. Varmepumpe monteres etter godkjenning av styret på beboers terrasser slik at den forstyrrer naboen minst mulig. Utføres av autorisert firma.

13.FORANDRINGER I LEILIGHETENE

Forandringer på bygningens / leilighetens grunnplan eller opprinnelige tegninger krever styrets godkjenning.

14.FREMLEIE

Ved fremleie kreves godkjenning av styret.

15.GENERELT

Beboer sørger for at håndverkere / vaktmester e.l. får tilgang til leiligheten ved behov. Det må ikke foretas installasjoner eller arbeider som kan medføre verdiforringelse av boligen.

16.BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hjelmstad borettslag. Generalforsamlingen ble avholdt skriftlig med frist for å stemme 12 mai kl. 16.00.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Forretningsfører Usbl v/Anne Raknerud Westby

1.2 Valg av sekretær

Forretningsfører Usbl v/Anne Raknerud Westby sørger for å skrive protokollen etter møtet er avholdt.

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Usbl v/Anne Raknerud Westby

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

I tillegg til Bjørnar Grønbech så signerer Dag Flynn Fjellstad protokollen som andelseier.

Vedtak:

Valgt ble: Bjørnar Grønbech og Dag Flynn Fjellstad.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 3

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 4

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2020

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2020 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2020 ble godkjent.

3. Årsmelding 2020

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen for 2020 ble presentert og tatt til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår for GF at honoraret endres fra kr 80.000 til kr 100.000

Vedtak:

Styrehonorar på kr.100.000,- ble godkjent med 3 stemmer for og 1 stemme i mot.

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Dag Flynn Fjellstad stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Dag Flynn Fjellstad for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Ivan Larsen stiller til gjenvalg og Erling Unnli stiller som ny kandidat til varamedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Ivan Larsen for 1 år

Valgt ble: Erling Unnli for 1 år

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 14. juni 2021.

Vedtak:

Valgt ble: Dag Flynn Fjellstad

5.4 Valg av valgkomite

Kathrine Hestø Hansen og Tore Furuseth stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Kathrine Hestø Hansen og Tore Furuseth for 1 år.

Protokoll for Hjelmstad borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Raknerud Westby (sign.)	19.05.2021
Protokollvitne	Bjørnar Grønbech (sign.)	18.05.2021
Protokollvitne	Dag Flynn Fjellstad (sign.)	18.05.2021

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hjelmstad borettslag torsdag 05.05.2022 kl. 14:30 - Rådhuset i Askim - møterom: Solbergfoss.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Bjørnar Grønbech

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anne Raknerud Westby

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Åsmund Kobbevik

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 1

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 2

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2021 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2021 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2021 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2021

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen for 2021 ble presentert og tatt til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Honoraret gjelder for styreperioden 2021-2022 og kostnadsføres i regnskapet for 2022.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 100 000,- ble godkjent.

Styret går i dialog med valgkomiteen for en framtidig harmonisering av honoraret med øvrig kommunal praksis

5. Valg

5.1 Valg av leder

Valgkomiteens innstilling er Bjørnar Grønbech for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Bjørnar Grønbech for 2 år

5.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling er Tom Erik Mellegård for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Tom Erik Mellegård for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling er Erling Unnli og Ivan Larsen for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Ivan Larsen for 1 år (1. vara)

Valgt ble: Suzana Simek for 1 år

Valgkomiteen foreslår at det fremmes en vedtektsendring om at antall varamedlemmer reduseres fra 2 til 1 varamedlem til neste års generalforsamling.

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Kathrine Hestø Hansen

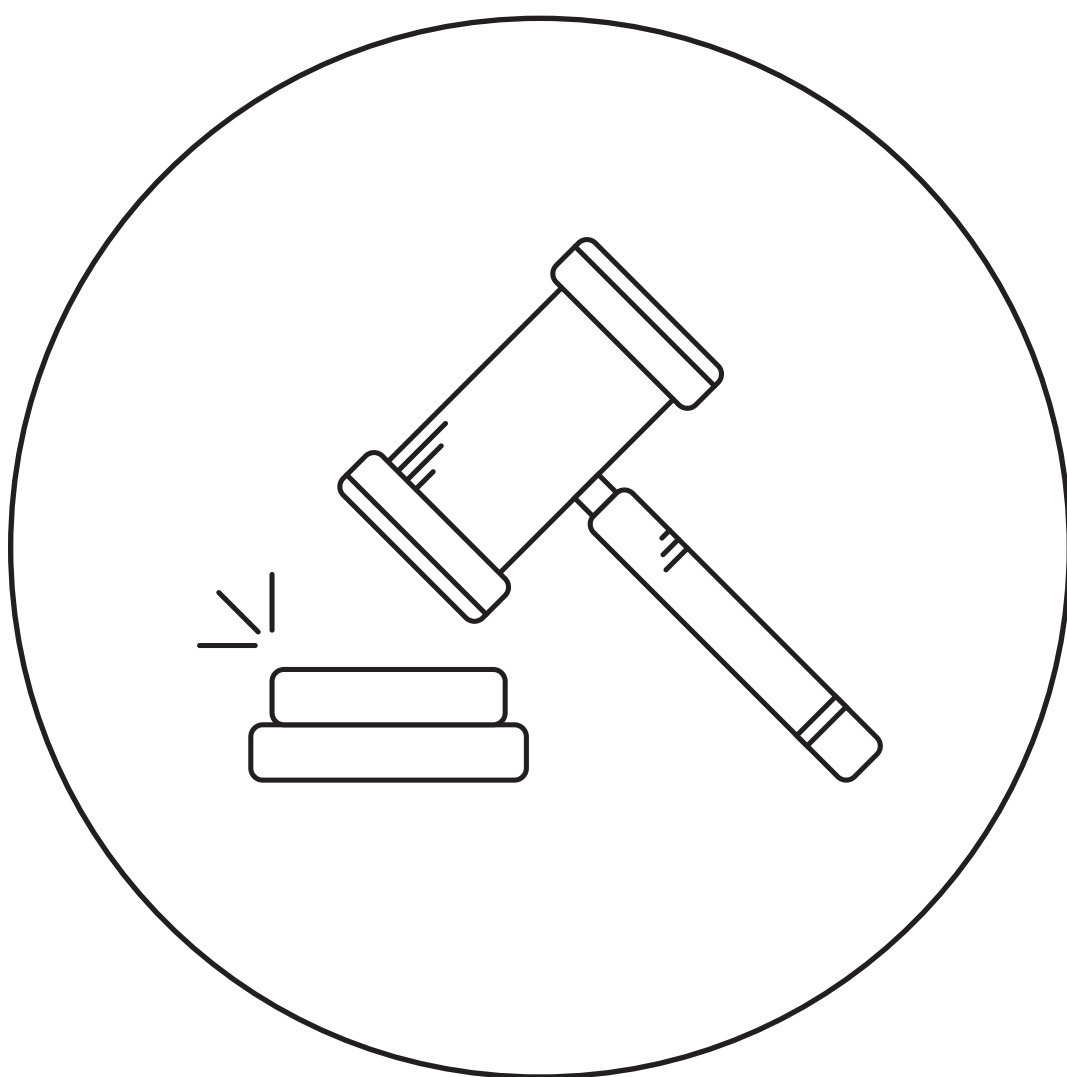
Møteleder: Bjørnar Grønbech (sign)

Protokollvitne: Åsmund Kobbevik (sign)

INNKALLING 2021

Hjelmstad borettslag

Generalforsamlingen avholdes skriftlig innen 12. mai kl 16.00.
Stemmeskjema ligger vedlagt i innkallingen.



Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skader på bygning og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for en betryggende forvaltning av borettslagets/sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inn-drivelse av eventuelle restanser. Dette gjøres via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til årsbudsjett.
- 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.
- Utfører den løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider forslag til årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på [Min side](#) på [Usbl.no](#).

Ta vare på heftet. Det inneholder nyttig informasjon du kan ha behov for ved for eksempel refinansiering, takst og andre opplysninger.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Hjelmstad borettslag

På grunn av gjeldende retningslinjer rundt Koronaviruset så har styret bestemt å ikke avholde generalforsamling med fysisk oppmøte, men velger å ha en skriftlig avstemning på sakene til generalforsamling.

Skriftlig avstemning avholdes i perioden fredag 07. mai kl. 09.00 til onsdag 12. mai kl. 16.00.

Se vedlagte stemmeskjema.

Stemmeskjema leveres i postkassen til Dag Flynn Fjellstad, Korsegårdsveien 20 F innen fristen, eller på mail til styreleder: bjornar.gronbech@gmail.com

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 2020

3 Årsmelding 2020

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av medlemmer til styret
- 5.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 14. juni 2021.
- 5.4 Valg av valgkomite

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Forretningsfører Usbl v/Anne Raknerud Westby er møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Usbl sørger for å skrive protokollen etter møtet er avholdt.

Forslag til vedtak: Forretningsfører Usbl v/Anne Raknerud Westby er sekretær.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Forslag til vedtak: Styreleder Bjørnar Grønbech signerer protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forslag til vedtak: Forretningsfører Usbl v/Anne Raknerud Westby sørger for optelling av antall stemmer og fullmakter.

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Forslag til vedtak: Sakslisten godkjennes.

2. Godkjenning av årsregnskap 2020

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2020 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2020 ble godkjent.

3. Årsmelding 2020

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår for GF at honoraret endres fra kr 80.000 til kr 100.000

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr.100.000,- godkjennes.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bjørnar Grønbech
Styremedlem, Dag Flynn Fjellstad
Styremedlem, Tom Erik Mellegård
Varamedlem, Ivan Larsen
Varamedlem, Grethe Mostue Westbye

Valgkomiteen består av Kathrine Hestø Hansen og Tore Furuseth.
Dag Flynn Fjellstad og varamedlemmene er på valg.

5.1 Valg av medlemmer til styret

Dag Flynn Fjellstad stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Dag Flynn Fjellstad for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Ivan Larsen stiller til gjenvalg og Erling Unnli stiller som ny kandidat til varamedlem.

Forslag til vedtak: Ivan Larsen og Erling Unnli for 2 år

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 14. juni 2021.

Forslag til vedtak: Dag Flynn Fjellstad

5.4 Valg av valgkomite

Kathrine Hestø Hansen og Tore Furuseth stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Kathrine Hestø Hansen og Tore Furuseth for 1 år

Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	2 212 113	1 824 004
dr d d r		
r r	435 691	558 627
r r	21 982	21 982
/ dr d	192 500	192 500
B. Årets endring disponible midler	265 173	388 109
C. Disponible midler	2 477 286	2 212 113
Spesifikasjon av disponible midler:		
d r	2 629 178	2 313 656
r d	151 893	101 543
C. Disponible midler	2 477 286	2 212 113

r d d r r d d r r d
D d r d r r r r d

Resultatregnskap 2020 Hjelmstad borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
INNTEKT					
Leieinntekt					
r d d	1	1 540 218	1 549 680	1 575 000	1 561 000
Sum leieinntekt		1 540 218	1 549 680	1 575 000	1 561 000
Annen inntekt					
Sum inntekt		1 540 218	1 549 680	1 575 000	1 561 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
d	2	11 280	11 280	11 000	11 000
r r r	2	80 000	80 000	80 000	100 000
Av- og nedskrivning					
r	11	21 982	21 982	22 000	22 000
Driftskostnad					
r d	3	5 470	6 722	7 000	7 000
d d /	4	244 623	185 939	180 000	237 000
r/r	5	254 596	138 086	170 000	260 000
r r dr r	6	0	1 250	7 000	7 000
R r d d	7	131 176	179 908	840 000	405 000
R r r	8	4 775	4 695	5 000	5 000
F rr r r r r		58 696	56 988	59 000	60 000
dr r r	9	15 302	21 929	28 000	22 000
r d		240	524	1 000	1 000
/ r d d		84 379	82 863	86 000	88 000
d r d / r / r		0	288	0	0
r d		0	0	500	0
r		8 400	8 400	8 000	8 000
F r r		44 076	35 548	44 000	51 000
dr d r	10	3 227	2 449	16 000	11 000
Sum kostnad		968 222	838 849	1 564 500	1 295 000
Driftsresultat		571 996	710 831	10 500	266 000
FINANSPOSTER					
R		5 316	20 453	11 000	11 000
R d		141 620	172 657	188 000	113 000
Netto finansposter		136 304	152 204	177 000	102 000
Årsresultat		435 691	558 627	-166 500	164 000
r r / r		435 691	558 627	0	0
SUM OVERFØRINGER		435 691	558 627	0	0

Balanse 2020 Hjelmstad borettslag

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
r	11	9 400 000	9 400 000
dr dr d r	11	285 765	307 747
Sum anleggsmidler		9 685 765	9 707 747
Omløpsmidler			
Fordringer			
R d r		5 028	41 244
F r dd d r		150 571	143 059
Bankinnskudd og kontanter			
d		2 473 580	2 129 352
Sum omløpsmidler		2 629 178	2 313 656
SUM EIENDELER		12 314 943	12 021 403

Balanse 2020 Hjelmstad borettslag

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
d		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700
Opptjent egenkapital			
		3 180 318	2 744 627
Sum opptjent egenkapital		3 180 318	2 744 627
Sum egenkapital	15	3 183 018	2 747 327
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
d	12	6 160 000	6 352 500
r dd		2 820 033	2 820 033
Sum langsiktig gjeld		8 980 033	9 172 533
Kortsiktig gjeld			
F r dd d		0	711
r d r d		145 584	58 499
r r		623	1 044
r d	13	5 686	41 289
Sum kortsiktig gjeld		151 893	101 543
Sum gjeld		9 131 926	9 274 076
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 314 943	12 021 403
r	14	8 980 033	9 172 533
d	D		

r r r
r d r

r M rd
r d

D F F d
r d

Note 0 - Regnskapsprinsipper

r r
r r

r r r d r

r r r

r rd r

d d r r d r r r r r dd /

d r rd r d r rd r r rd d r d r r r d

F rdr r dr rdr r r d d r r dr r

r dr d r r r r r dr d dd r d r r d r3 r r r

Dr d d dr d r d r d r dr d r dr d

Dr r r r r d r r d

d r r r r

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

			2020	2019
3600	r d	dr	1 194 684	1 194 684
3650	r d	r r	152 034	161 940
3660	r d	dr	193 500	193 056
Sum			1 540 218	1 549 680

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

			2020	2019
5400	r d	r	11 280	11 280
5330	r r	r	80 000	80 000
Sum			91 280	91 280
	r	d r	r	d r
	r	r d	r	r r
			0	
	r	rd	r	r

Note 3 - Energikostnader

			2020	2019
6200	r	r d r	5 470	6 722
Sum			5 470	6 722

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

			2020	2019
6310 F	d r	d r	137 936	91 710
6341	r	r	7 924	11 649
6362	d d r	r dd	12 850	12 681
6391	/ r	/	26 569	13 750
6393	r/ rd	r /	59 344	56 149
Sum			244 623	185 939

d r 6310 6393 d d r 6391 r 7818 75 r r r r r r d D
r r r r r 205 098 75 2020

Note 5 - Kommunale avgifter

		2020	2019
6329	r	254 596	138 086
Sum		254 596	138 086

r r 2020

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		2020	2019
6551	r r r	0	1 250
Sum		0	1 250

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

		2020	2019
6602	d d	42 060	0
6603	d d r	18 358	42 872
6610	dr r r	0	48 497
6613	d d r / r/ r d	0	3 100
6617	d d r r r	19 516	13 498
6630	d r r	0	6 000
6641 M	r r d r	0	34 625
6643	r d/ d	6 469	11 274
6645	/ r r d	35 736	0
6648	d d d r r r r	0	20 043
6663	d d	9 039	0
Sum		131 176	179 908

r r d r d d r r r rd rr

Note 8 - Revisjonshonorar

		2020	2019
6700 R	r r	4 775	4 695
Sum		4 775	4 695

R r r r r

Note 9 - Andre honorar

		2020	2019
6714	r rr r r	2 802	679
6730	r r	12 500	21 250
Sum		15 302	21 929

6714 d r d
6730 d r r r rd r r 12 450 r r 6 750 r r d

Note 10 - Andre kostnader

	2020	2019
7719 M r d r	1 315	2 080
7770 d r	1 180	82
7772 r	430	0
7773 r r	302	287
Sum	3 227	2 449

Note 11 - Varige driftsmidler

	Bygning	Brannvarslingsanlegg
r 01 01	9 400 000	329 729
r	0	0
r	0	0
r 31 12	9 400 000	329 729
r r r r 31 12	0	43 964
r d r r r 31 12	0	0
r rd r 31 12	9 400 000	285 765
r r r	0	21 982
r	1999	2018
d r		15

d r r r r d r r r 944817

r r r/ r 52/50 52/96 r 18 rd

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12125489433
	r
	2013
R	1 85
r r dd	30 12 2052
r	7 700 000
d 01 01	6 352 500
dr r d	192 500
Lånesaldo 31.12:	6 160 000
d 5 r r d	5 197 500

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
d r d d d 12125489433	1	360 451	360 451
	15	247 001	3 705 015
	6	200 911	1 205 466
	6	148 177	889 062

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
2937 r d r	658	756
2985 M r r r	5 028	40 533
Sum	5 686	41 289

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2020
r d	6 160 000
dd	2 820 033
Boligselskapets pantsikrede gjeld	8 980 033
Bokført verdi av pantsatt eiendom	9 400 000

r r d r r d r dd r d r r d d
r d r r
r dd r r d r 2 820 033

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
d	2 700	0	2 700
Sum innskutt egenkapital	2 700	0	2 700
r r	2 744 627	435 691	3 180 318
Sum opptjent egenkapital	2 744 627	435 691	3 180 318
Sum egenkapital	2 747 327	435 691	3 183 018

Resultat og balanse med noter for Hjelmstad borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hjelmstad borettslag

Styreleder	Bjørnar Grønbech (sign.)	16.04.2021
Styremedlem	Tom Erik Mellegård (sign.)	18.03.2021
Styremedlem	Dag Flynn Fjellstad (sign.)	24.03.2021



Til årsmøte i Hjelmstad borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Hjelmstad borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 435 691. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 20. april 2021

KPMG AS



Vegard Tangerud
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2020 - Hjelmstad borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2020 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bjørnar Grønbech
Styremedlem, Dag Flynn Fjellstad
Styremedlem, Tom Erik Mellegård
Varamedlem, Ivan Larsen
Varamedlem, Grethe Mostue Westbye

Styret i Hjelmstad borettslag består av ingen kvinner og 3 menn

Virksomhetens art

Hjelmstad borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Hjelmstad borettslag ligger i Indre Østfold kommune, og har organisasjonsnummer 980872122. Hjelmstad borettslag består av 28 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Hjelmstad borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP944817. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Hjelmstad borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

- vedlikeholdssaker
- rentenedgang - justering av felleskostnadene
- vurdering av ladestasjoner for el-biler
- innkjøp av hekk og gjerde mot Henstad allé
- montering av vannmåler for borettslaget
- budsjett 2021
- ny avtale for snørydding -håndmåking
- kontroll av forsikringsskap i leilighetene
- risikoanalyse -avtaler med Caverion AS og Spjudvik AS
- GF-saker
- søknad til usbl bomiljøfondet
- advarselsbrev til beboer og kontakt med IØK
- godkjennelse av ny andelseier
- IØK har «tatt» en parkeringsplass. Det jobbes med saken

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.04.21

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.04.2021

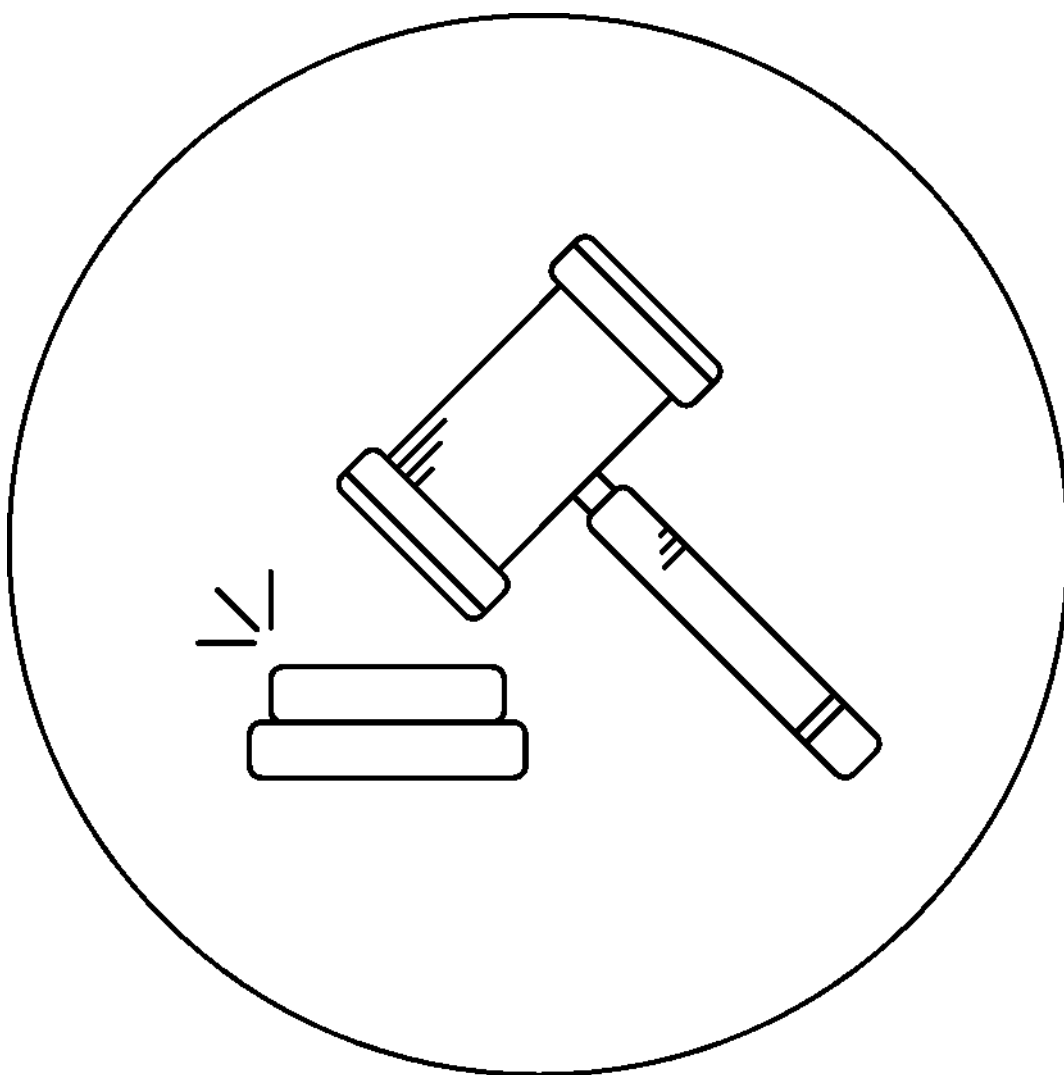
Not at er

INNKALLING 2022

Hjelmstad borettslag

Torsdag 05. mai, kl. 14.30

Rådhuset i Askim - møterom: Solbergfoss



ûsbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Hjelmstad borettslag

Tid og sted: Torsdag 05.05.2022 kl. 14:30 - Rådhuset i Askim - møterom: Solbergfoss

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 2021

3 Årsmelding 2021

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling torsdag 05.05.2022:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

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

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Forslag til vedtak: Sakslisten godkjennes.

2. Godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2021 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2021 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2021 godkjennes

3. Årsmelding 2021

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Honoraret gjelder for styreperioden 2021-2022 og kostnadsføres i regnskapet for 2022.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bjørnar Grønbech
Styremedlem, Dag Flynn Fjellstad
Styremedlem, Tom Erik Mellegård
Varamedlem, Erling Unnli
Varamedlem, Ivan Larsen

5.1 Valg av leder

Valgkomiteens innstilling er Bjørnar Grønbech for 2 år.

Forslag til vedtak: Bjørnar Grønbech for 2 år

5.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling er Tom Erik Mellegård for 2 år

Forslag til vedtak: Tom Erik Mellegård for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling er Erling Unnli og Ivan Larsen for 1 år

Forslag til vedtak: Erling Unnli for 1 år
Ivan Larsen for 1 år

5.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	2 477 286	2 212 113
dr d d r		
r r	456 285	435 691
r r	28 177	21 982
/ d r	53 100	0
/ dr d	192 500	192 500
B. Årets endring disponible midler	238 862	265 173
C. Disponible midler	2 716 148	2 477 286
Spesifikasjon av disponible midler:		
d r	2 778 440	2 629 178
r d	62 292	151 893
C. Disponible midler	2 716 148	2 477 286

r d d r r d d r r d
D d r d r r r r d

Resultatregnskap 2021 Hjelmstad borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNTEKT					
Leieinntekt					
r d d	1	1 560 528	1 540 218	1 561 000	1 557 000
Sum leieinntekt		1 560 528	1 540 218	1 561 000	1 557 000
Annen inntekt					
Sum inntekt		1 560 528	1 540 218	1 561 000	1 557 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
d	2	14 100	11 280	11 000	11 000
r r r	2	100 000	80 000	100 000	100 000
Av- og nedskrivning					
r	3	28 177	21 982	22 000	22 000
Driftskostnad					
r d	4	8 509	5 470	7 000	8 000
d d /	5	244 865	244 623	237 000	211 000
r/r	6	205 708	254 596	260 000	231 000
r r dr r		0	0	7 000	7 000
R r d d	7	157 856	131 176	405 000	225 000
R r r		4 887	4 775	5 000	5 000
F rr r r r r		60 103	58 696	60 000	62 000
dr r r	8	20 309	15 302	22 000	22 000
r d		0	240	1 000	1 000
/ r d d		85 815	84 379	88 000	100 000
r		8 400	8 400	8 000	8 000
F r r		50 489	44 076	51 000	56 000
dr d r	9	1 543	3 227	11 000	11 500
Sum kostnad		990 760	968 222	1 295 000	1 080 500
Driftsresultat		569 768	571 996	266 000	476 500
FINANSPOSTER					
R		404	5 316	11 000	6 000
R d		113 886	141 620	113 000	109 000
Netto finansposter		113 483	136 304	102 000	103 000
Årsresultat		456 285	435 691	164 000	373 500
r r /r		456 285	435 691	0	0
SUM OVERFØRINGER		456 285	435 691	0	0

Balanse 2021 Hjelmstad borettslag

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
r	3	9 400 000	9 400 000
dr dr d r	3	310 688	285 765
Sum anleggsmidler		9 710 688	9 685 765
Omløpsmidler			
Fordringer			
R d r		0	5 028
F r dd d r		151 347	150 571
Bankinnskudd og kontanter			
d		2 627 093	2 473 580
Sum omløpsmidler		2 778 440	2 629 178
SUM EIENDELER		12 489 128	12 314 943

Balanse 2021 Hjelmstad borettslag

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
d		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700
Opptjent egenkapital			
		3 636 603	3 180 318
Sum opptjent egenkapital		3 636 603	3 180 318
Sum egenkapital	10	3 639 303	3 183 018
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
d	11	5 967 500	6 160 000
r dd		2 820 033	2 820 033
Sum langsiktig gjeld		8 787 533	8 980 033
Kortsiktig gjeld			
r d r d		60 429	145 584
r r		638	623
r d	12	1 225	5 686
Sum kortsiktig gjeld		62 292	151 893
Sum gjeld		8 849 825	9 131 926
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 489 128	12 314 943
r	13	8 787 533	8 980 033
d	D		

r r r
r d r

r M rd
r d

D F F d
r d

r r
r r

r r r d r

r r r

r rd r

d d r r d r r r r r dd /

d r rd r d r rd r d rd r r r d

d r

F rdr r dr rdr r r d d r r dr r

d rdr r dr rdr r r d d rd r r d rdr

r dr d r r r r dr d d d r d r r d r3 r r r

Dr d d dr d r d r d r dr d r dr d d

Dr r r r r r d r r r

r r r r r r r

d r r r r r

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

		2021	2020
3600	r d dr	1 254 228	1 194 684
3650	r d r r	112 974	152 034
3660	r d dr	193 326	193 500
Sum		1 560 528	1 540 218

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

		2021	2020
5400	r d r	14 100	11 280
5330	r r r	100 000	80 000
Sum		114 100	91 280

r d r r r d r r d r r r 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygning	Brannvarslingsanleg	Gjerde
r 01 01	9 400 000	329 729	0
r	0	0	53 100
r	0	0	0
r 31 12	9 400 000	329 729	53 100
r r r r 31 12	0	65 946	6 195
r d r r r 31 12	0	0	0
r rd r 31 12	9 400 000	263 783	46 905
r r r	0	21 982	6 195
r	1999	2018	2021
d r		15	5

d r r r r d r r r 944817

r r r r 28 r d r r r/ r 52/50 52/96 3014 dr d
r 8 393

Note 4 - Energikostnader

		2021	2020
6200	r r d r	8 509	5 470
Sum		8 509	5 470

r r r r r 2021 r r d d d
2021 r 2022 d r d d r d r

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6310 F d r d r	28 969	137 936
6341 r r	10 634	7 924
6362 d d r r dd	6 425	12 850
6391 / r /	22 344	26 569
6393 r/ rd r /	176 493	59 344
Sum	244 865	244 623

6393 d r r r d d

Note 6 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 r	205 708	254 596
Sum	205 708	254 596

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6601 d d	1 050	0
6602 d d	0	42 060
6603 d d r	28 243	18 358
6613 d d r / r/ r d	121 900	0
6617 d d r r r	6 663	19 516
6643 r d/ d	0	6 469
6645 / r r d	0	35 736
6663 d d	0	9 039
Sum	157 856	131 176

6601 d r dr r r
 6603 d r r
 6613 rd
 r r d r d d r r r rd rr

Note 8 - Andre honorar

	2021	2020
6714 r rr r r	2 859	2 802
6730 r r	17 450	12 500
Sum	20 309	15 302

6714 d r d
 6730 d r r r rd r

Note 9 - Andre kostnader

	2021	2020
7719 M r d r	280	1 315
7770 d r	963	1 180
7772 r	0	430
7773 r r	300	302
Sum	1 543	3 227

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
d	2 700	0	2 700
Sum innskutt egenkapital	2 700	0	2 700
r r	3 180 318	456 285	3 636 603
Sum opptjent egenkapital	3 180 318	456 285	3 636 603
Sum egenkapital	3 183 018	456 285	3 639 303

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12125489433
r	r
2013	
1 95	
30 12 2052	
r	7 700 000
d 01 01	6 160 000
dr r d	192 500
Lånesaldo 31.12:	5 967 500
d 5 r r d	5 005 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
d r d d d 12125489433	1	349 187	349 187
	15	239 283	3 589 245
	6	194 632	1 167 792
	6	143 547	861 282

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 r d r	1 225	658
2985 M r r r	0	5 028
Sum	1 225	5 686

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
r d	5 967 500
dd	2 820 033
Boligselskapets pantesikrede gjeld	8 787 533
Bokført verdi av pantsatt eiendom	9 400 000

r r d r r d r dd r d r r d d

Resultat og balanse med noter for Hjelmstad borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hjelmstad borettslag

Styreleder	Bjørnar Grønbech (sign.)	28.03.2022
Styremedlem	Dag Flynn Fjellstad (sign.)	28.03.2022
Styremedlem	Tom Erik Mellegård (sign.)	28.03.2022



Til årsmøte i Hjelmstad borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Hjelmstad borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 30. mars 2022
KPMG AS



Vegard Tangerud
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2021 - Hjelmstad borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2021 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bjørnar Grønbech
Styremedlem, Dag Flynn Fjellstad
Styremedlem, Tom Erik Mellegård
Varamedlem, Erling Unnli
Varamedlem, Ivan Larsen

Styret i Hjelmstad borettslag består av ingen kvinner og 3 menn

Virksomhetens art

Hjelmstad borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Hjelmstad borettslag ligger i Indre Østfold kommune, og har organisasjonsnummer 980872122. Hjelmstad borettslag består av 28 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Hjelmstad borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP944817. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Hjelmstad borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har hatt 7 styremøter og behandlet 53 saker

-Indre Østfold kommune, renholdsavdelingen flytter inn i kjelleretasjen

-forespørsel om plassering av pakkepost fra Posten Norge

-befaringer

-vedlikeholdssaker

-budsjett 2022

-ansettelse av ny vaktmester og vaktmesterinstruks

-søknad om fremleie - flere saker

-møte med boligkontoret 3.12.21

-GF saker 2022

-Viken Fiber og innstallasjon av tv/bredbånd

Årsmeldingen er vedtatt av styret 24.03.22

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Notater

[illegible]

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter. Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skader på bygning og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for en betryggende forvaltning av borettslagets/sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser. Dette gjøres via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til årsbudsjett.
- 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.
- Utfører den løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider forslag til årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til eiere

Informasjon til eiere gis vanligvis av styret og generelle henvendelser bør i utgangspunktet rettes dit.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes per telefon 75 40 36 00 eller per e-post post@klarefinans.no. Alle eiere kan finne sine felleskostnader på «Min Side» på Usbl.no

Ta vare på innkallingen. Den inneholder nyttig informasjon du kan ha behov for ved for eksempel refinansiering, salg og utleie.

Vedtekter

for Hjelmstad Borettslag org nr 980872122 tilknyttet Boligbyggelaget Usbl vedtatt på generalforsamling 09.06.1999, revidert 9.2.2005, revidert 4. juni 2013, revidert 10.05.2019

§1 Navn, lagsform, formål og forretningsførerkontor

Hjelmstad Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut slike bygg til andelseierne. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles, formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Forretningskontoret er i Ski kommune
Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

§2. Andeler - ansvar

Andelene skal være på kroner ett hundre.
Andelseier har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§3 Andelseiere

Bare andelseiere i boligbyggelaget, enkeltpersoner og Askim kommune kan eie andeler i borettslaget. Ingen enkeltpersoner (fysiske personer) kan eie mer enn en andel. Likevel kan Askim kommune være eier av inntil 70% av andelene og boligbyggelaget tegne og eie andeler i samsvar med § 5 i Lov om borettslag. Bare innbyggere over 60 år bosatt i Askim kommune kan være andelseiere. Disse skal utpekes av Askim kommune.

Andre enn ektefelle eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som er godkjent av Askim kommune. Enhver skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbevis.

§4 Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag, § 15 og § 16, Jfr. Dog vedtektenes § 3 og 5.

Andelseiere som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom styret ikke gir samtykke til annet. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet. Overdragelse av boligene skal skje til maksimalt partialobligasjonens pålydende indeksregulert med basis i konsumprisindeksen basert på utstedelsesdato. Denne maksimalpris skal dessuten justeres for andelens forholdsmessige andel av endringer i borettslagets samlede gjeldsforpliktelser, samt korrigeres for påkostninger og slitasje.

§5 Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter,

jfr. §13 i Lov om borettslag. Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det. Godkjenning kan, utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd, ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp, eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde.

Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen bare er ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den boligen han får ved byttet.

Ved overdragelse til slektninger, ektefelle eller samboer, som nevnt overfor, forutsettes at krav til ny andelseier tilfredsstiller §3.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at meldingen er mottatt. Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til borettslaget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§6 Forkjøpsrett

Dersom andelen overdras har Askim kommune innenfor den rammen nevnt i vedtektenes §3 og dernest andelseiere i borettslaget og deretter de øvrige andelseiere i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Borettslagets styret skal dra omsorg for at de som er nevnt i første ledd får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende som nevnt i §5 fjerde ledd eller annen skriftlig melding om at andelen er eller ønskes overført og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen 30 dager etter at borettslaget har mottatt søknad på nærmere oppgitte prisvilkår. Blir andelen overført på gunstigere vilkår for erververen enn det som er opplyst i meldingen eller blir andelen overført senere enn 4 måneder etter at meldingen er mottatt, skal ny melding sendes og forkjøpsretten kan brukes innen ny frist som nevnt i forrige punkt.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende ved overføring av andel:

1. til personer som nevnt i §5 tredje ledd annet punkt.
2. ved slik bytte av bolig som nevnt i § 5 tredje ledd tredje punkt.
3. fra person som blir skaffet bolig eller tomt av kommunen ved å overføre andelen til den som kommunen peker ut.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet regnes etter husleiekontraktens dato.

Står flere andelseiere med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det. Andelseiere som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Det gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret tildeler denne andelen etter regler i annet og tredje ledd.

Dersom andelen overdras eller blir stilt til rådighet etter fjerde ledd og ingen andelseiere i borettslaget er interessert i å overta andelen, utpeker styret i boligbyggelaget den som skal få overta andelen.

Løsningssummen skal være betalt innen 2 måneder etter at søknad eller melding som nevnt i annet ledd er mottatt av laget, likevel slik at oppgjør ikke kan kreves før en måned etter at løsningssummen er endelig fastsatt. Når det ikke er til vesentlig ulempe, kan borettslaget likevel bestemme at den forkjøpsberettigede skal betale et rimelig forskudd etter forkjøpsretten er brukt.

§7 Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med like mange varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmene er to år, dog slik at en av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år.

Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer, se dog lov om borettslag §2, annet ledd. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

§8 Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og minst to stemmer for vedtaket. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i §1, tredje ledd når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av den årlige husleie.

§9 Firmategning

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i felleskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§10 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller boligbyggelaget finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog mist tre, av andelseiere skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallingen til generalforsamlingen skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Det skal dessuten gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen. Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedas med minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§11 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. Vedtektenes §7
5. Eventuell godtgjørelse til styret
6. Andre saken som er nevnt i innkallingen

§12 Møteledelse og avstemming

Generalforsamlingen ledes av lederen i styret. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr §8 og § 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§13 Revisor

Borettslagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt til revisor i boligbyggelaget.

§14 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

§ 15 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

§16 Endringer i vedtekter

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med mist to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Endringer i vedtektene er ikke gyldig uten samtykke fra boligbyggelaget og Askim kommune.

§17 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i lov om borettslag av 4. februar 1960, jfr. Lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedtekter

for Hjelmstad Borettslag org nr 980872122 tilknyttet Boligbyggelaget Usbl vedtatt på generalforsamling 09.06.1999, revidert 9.2.2005, sist endret 4. juni 2013

§1 Navn, lagsform, formål og forretningsførerkontor

Hjelmstad Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut slike bygg til andelseierne. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles, formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Forretningskontoret er i Ski kommune
Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

§2. Andeler - ansvar

Andelene skal være på kroner ett hundre.
Andelseier har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§3 Andelseiere

Bare andelseiere i boligbyggelaget, enkeltpersoner og Skiptvet kommune kan eie andeler i borettslaget. Ingen enkeltpersoner (fysiske personer) kan eie mer enn en andel. Likevel kan Askim kommune være eier av inntil 70% av andelene og boligbyggelaget tegne og eie andeler i samsvar med § 5 i Lov om borettslag. Bare innbyggere over 60 år bostatt i Askim kommune kan være andelseiere. Disse skal utpekes av Askim kommune.

Andre enn ektefelle eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som er godkjent av Askim kommune. Enhver skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbevis.

§4 Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag, § 15 og § 16, Jfr. Dog vedtektenes § 3 og 5.

Andelseiere som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom styret ikke gir samtykke til annet. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet. Overdragelse av boligene skal skje til maksimalt partialobligasjonens pålydende indeksregulert med basis i konsumprisindeksen basert på utstedelsesdato. Denne maksimalpris skal dessuten justeres for andelens forholdsmessige andel av endringer i borettslagets samlede gjeldsforpliktelser, samt korrigeres for påkostninger og slitasje.

§5 Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. §13 i Lov om borettslag. Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det. Godkjenning kan, utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd, ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp, eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde.

Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen bare er ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den boligen han får ved byttet.

Ved overdragelse til slektninger, ektefelle eller samboer, som nevnt overfor, forutsettes at krav til ny andelseier tilfredsstiller §3.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til borettslaget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§6 Forkjøpsrett

Dersom andelen overdras har Askim kommune innenfor den rammen nevnt i vedtektenes §3 og dernest andelseiere i borettslaget og deretter de øvrige andelseiere i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Borettslagets styret skal dra omsorg for at de som er nevnt i første ledd får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende som nevnt i §5 fjerde ledd eller annen skriftlig melding om at andelen er eller ønskes overført og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen 30 dager etter at borettslaget har mottatt søknad på nærmere oppgitte prisvilkår. Blir andelen overført på gunstigere vilkår for erververen enn det som er opplyst i meldingen eller blir andelen overført senere enn 4 måneder etter at meldingen er mottatt, skal ny melding sendes og forkjøpsretten kan brukes innen ny frist som nevnt i forrige punkt.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende ved overføring av andel:

1. til personer som nevnt i §5 tredje ledd annet punkt.
2. ved slik bytte av bolig som nevnt i § 5 tredje ledd tredje punkt.
3. fra person som blir skaffet bolig eller tomt av kommunen ved å overføre andelen til den som kommunen peker ut.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet regnes etter husleiekontraktens dato.

Står flere andelseiere med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.

Andelseiere som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Det gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret tildeler denne andelen etter regler i annet og tredje ledd.

Dersom andelen overdras eller blir stilt til rådighet etter fjerde ledd og ingen andelseiere i borettslaget er interessert i å overta andelen, utpeker styret i boligbyggelaget den som skal få overta andelen.

Løsningssummen skal være betalt innen 2 måneder etter at søknad eller melding som nevnt i annet ledd er mottatt av laget, likevel slik at oppgjør ikke kan kreves før en måned etter at løsningssummen er endelig fastsatt. Når det ikke er til vesentlig ulempe, kan borettslaget likevel bestemme at den forkjøpsberettigede skal betale et rimelig forskudd etter forkjøpsretten er brukt.

§7 Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med like mange varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmene er to år, dog slik at en av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år.

Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer, se dog lov om borettslag §2, annet ledd. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

§8 Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og minst to stemmer for vedtaket. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i §1, tredje ledd når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av den årlige husleie.

§9 Firmategning

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i felleskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§10 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller boligbyggelaget finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog mist tre, av andelseiere skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallingen til generalforsamlingen skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Det skal dessuten gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen. Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedas med minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§11 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. Vedtektenes §7
5. Eventuell godtgjørelse til styret
6. Andre saken som er nevnt i innkallingen

§12 Møteledelse og avstemming

Generalforsamlingen ledes av lederen i styret. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr §8 og § 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§13 Revisor

Borettslagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt til revisor i boligbyggelaget.

§14 Endringer i vedtekter

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med mist to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Endringer i vedtektene er ikke gyldig uten samtykke fra boligbyggelaget og Skiptvet kommune.

§15 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i lov om borettslag av 4. februar 1960, jfr. Lov om boligbyggelag av samme dato.



Grunnkart



UTM-32

Indre Østfold kommune

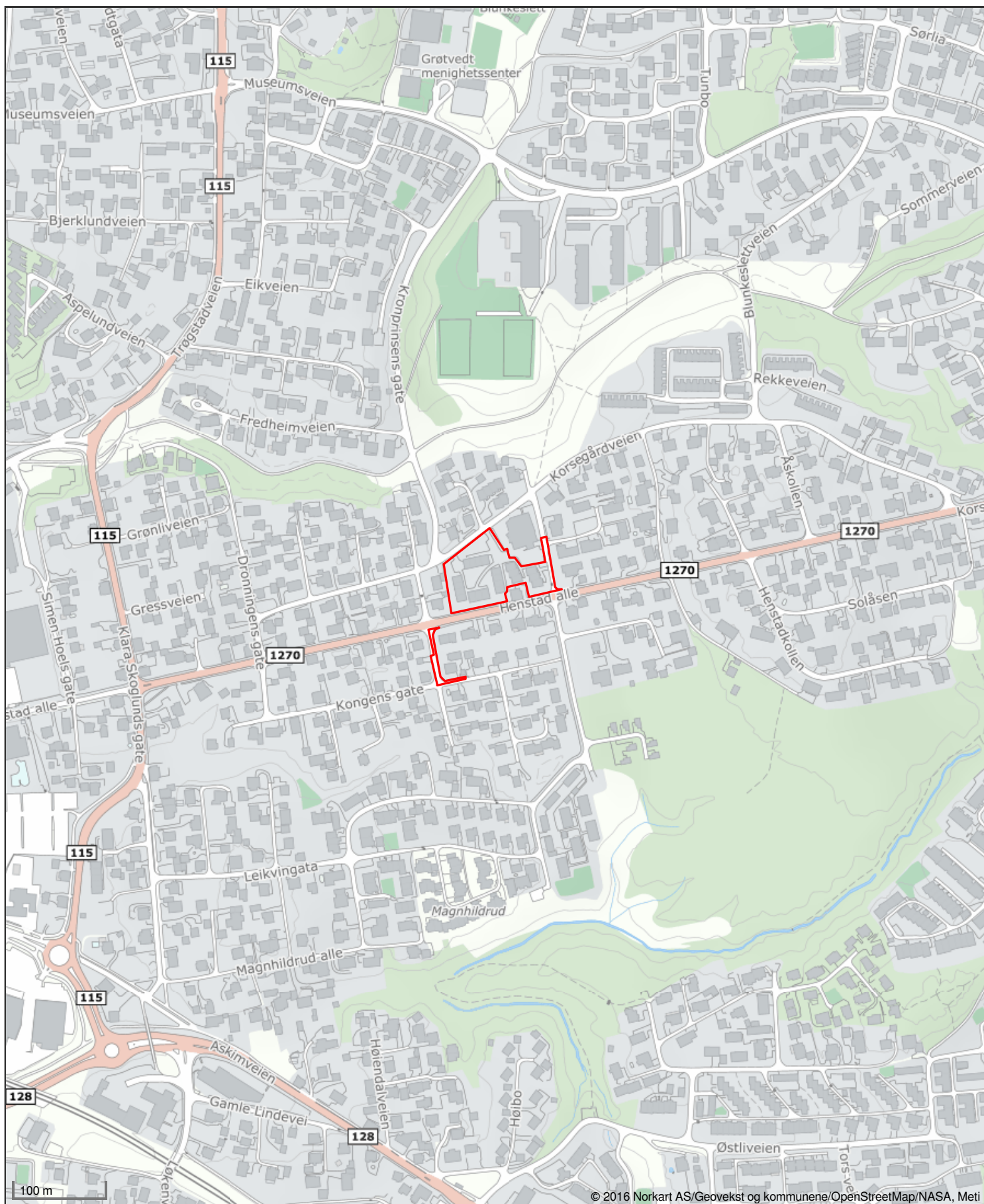
Eiendom: 52/50
Adresse: Korsegårdveien 18E
Dato: 29.06.2022
Målestokk: 1:1000

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



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.

Oversiktskart for eiendom 3014 - 52/50//



[illegible]

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hjelmstad borettslag torsdag 04.05.2023 kl. 14:45 - Rådhuset i Askim - Kommunestyresalen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Bjørnar Grønbech

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anne Raknerud Westby

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Dag Flynn Fjellstad

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: 1

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 3

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:**Protokolltilføyelse til årsmeldingen:**

- Styret får daglig henvendelser fra beboerne.
- Kommunen ber om at fremtidige årsmeldinger synliggjør omfang av et eventuelt fakturert oppdrag fra styremedlemmer.
- Andelseiere ønsker referat fra styremøtene.

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Valgkomitéen innstiller på følgende

- Styret godtgjøres med 100 000,-. Honoraret gjelder for styreperioden 2022-2023 og kostnadsføres i regnskapet for 2023.
- Nivå på honorar vil komme opp til ny vurdering etter at det er avklart om borettslagene vil slås sammen.
- Indeksregulering etter kommunal deflator benyttes som prinsipp for årlige endringer.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 100.000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Avstå grunn til Viken fylkeskommune

Styret mottok mail med forslag på kjøpekontrakt fra Viken fylkeskommune den 06.02.2023.

Der ønsker de at borettslaget avstår nødvendig grunn og tilhørende rettigheter til bygging av sykkeltiltak langs Fv. 1270 Henstad Alle

Detaljreguleringsplan id 20170004, «Fv. 740 Sykkeltiltak Henstad Alle`», gir hjemmel for inngrep i eiendommen denne kontrakten gjelder. (Fylkesvei 740 var navnet på veien frem til 01.01.2020)

Vedlagt i innkallingen følger forslag på kjøpekontrakt for Fv 1270 Henstad Allé, borettslagets eiendom gnr/bnr 50/52 med erstatning på kr 175.000 for hagegrunn og beplantning.

Borettslaget har allerede bekostet kr 175.000 for hekk og gjerde 8.06.21

Styreleder har derfor kontaktet Malene Flostrand Kronborg i Viken fylke og fremmet følgende krav:

- bedre kartbeskrivelse
- nytt gjerde, ny hekk og tilsåing med gress må utføres på berørte arealer
- erstatningen bør være kr 200.000 (gjerde og beplantning) + 55.000 (hagegrunn) = totalt

kr 255.000

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å forhandle videre med fylkeskommunen og akseptere på vegne av borettslaget erstatningen som partene blir enig om. Styret har fullmakt til å akseptere en erstatning fra minimum kr. 175.000,- og oppover.

5.2 Sammenslåing av borettslagene Løken og Hjelmstad

Indre Østfold kommune v/varaordfører Kathrine H. Hansen har innmeldt en sak om utredning av sammenslåing av borettslagene.

Hva saken gjelder

Indre Østfold kommune fremmer forslag om utredning av mulig sammenslåing av Løken og Hjelmstad borettslag.

Bakgrunn

Indre Østfold kommune er andelseier i Løken og Hjelmstad borettslag, med 2/3 eierskap i begge borettslag.

Indre Østfold kommune har en stor portefølje av selskaper og samarbeid som krever en eller annen form for oppfølging av kommunen, som eier og/eller bestiller. Prinsipielt sees det en fordel med å kunne samordne og forenkle kommunens oppfølgingsansvar.

Borettslagenes korrespondanse med kommunen går primært mot boligkontoret, der styret møter boligkontoret to ganger i året. På et overordnet nivå har kommunen, som majoritetseier, et ansvar som valgkomité for styrene.

Løken og Hjelmstad er to små borettslag, med henholdsvis 14 og 27 boliger. Det er ikke uvanlig at borettslag har mellom 50 og 100 boliger, og noen har over 250. Et sammenslått borettslag på 41 boliger vil fortsatt være et borettslag med relativt få enheter.

En sammenslåing vil forenkle kommunens oppfølging. Med to små og relativt like borettslag burde en sammenslåing også kunne skape stordriftsfordeler knyttet til administrativt arbeid og forvaltningen av boligmassen.

Det tilrådes derfor å sette i gang en utredning av mulig sammenslåing av borettslagene Løken og Hjelmstad.

Vedtak:

- 1. Styret for Hjelmstad borettslag utreder muligheten for sammenslåing med Løken borettslag, og legger frem rapport til behandling senest i GF i 2024
- 2. Rapporten skal
 - a) presentere grunnleggende juridiske, økonomiske og praktiske sider ved en sammenslåing av borettslag
 - b) beskrive forutsetninger og handlingsrom for sammenslåing av de to borettslagene Løken og Hjelmstad
 - c) foreslå en løsning og fremgangsmåte for sammenslåing av Løken og Hjelmstad, så fremt det ikke er juridiske hindringer for dette

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Dag Flynn Fjellstad er på valg og tar gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Dag Flynn Fjelstad for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Ivan Larsen og Suzana Simek er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Ivan Larsen for 1 år

Valgkomiteen fremmer en vedtektsendring til neste års generalforsamling om at varamedlemmer reduseres fra 2 til 1 medlem.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2. mai 2023**Vedtak:**

Valgt ble: Generalforsamlingen er allerede avholdt.

Dag Flynn Fjelstad får fullmakt til å stille til neste års generalforsamling.

6.5 Valg av valgkomite**Vedtak:**

Valgt ble: Varaordfører

Protokoll for Hjelmstad borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

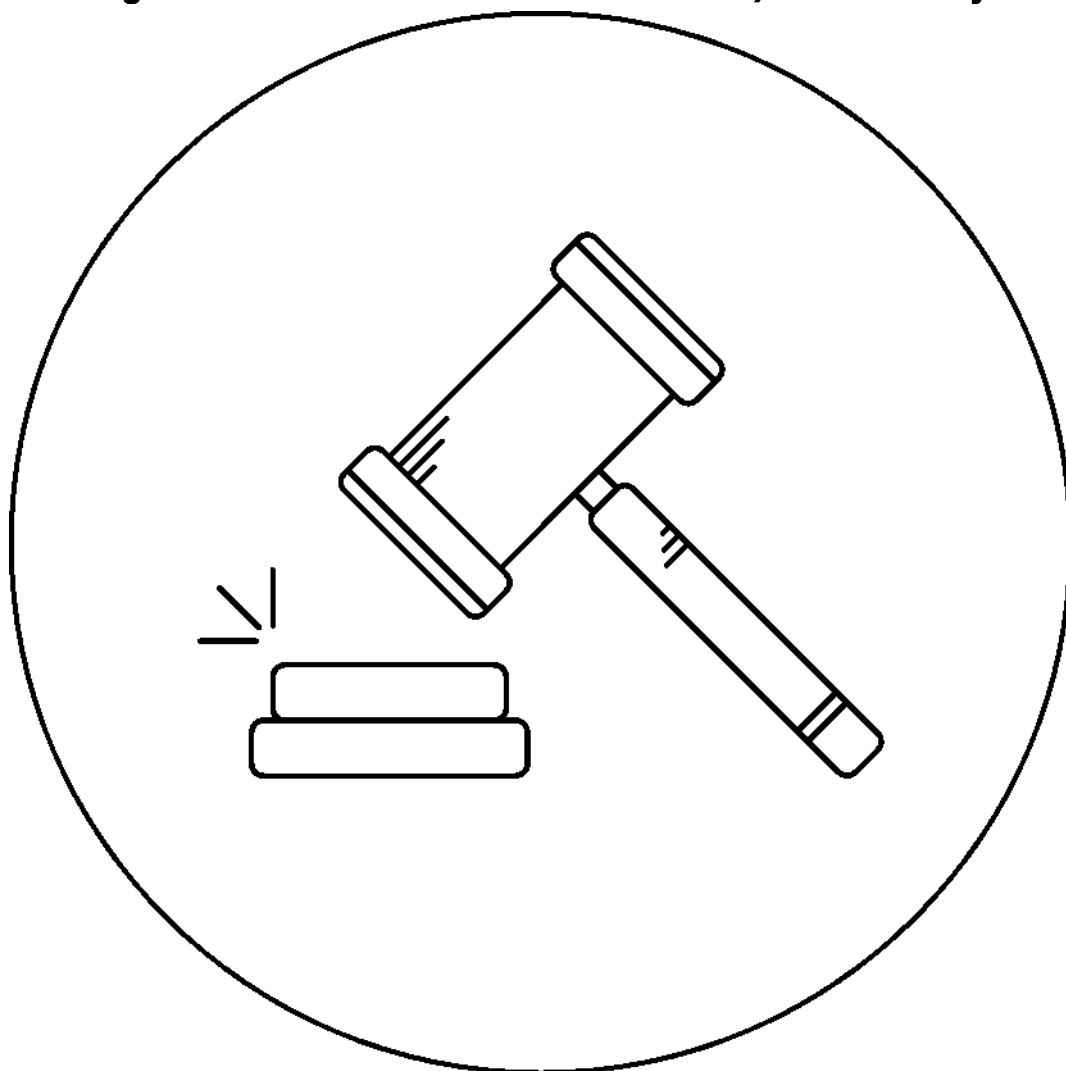
Bjørnar Grønbech (sign.)
Dag Flynn Fjellstad (sign.)

05.05.2023
04.05.2023

INNKALLING GENERALFORSAMLING 2023

Hjelmstad borettslag

Torsdag 04. mai kl. 14.45 - Rådhuset i Askim, Kommunestyresalen



ûsbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Hjelmstad borettslag

Tid og sted: Torsdag 04.05.2023 kl. 14:45 - Rådhuset i Askim - Kommunestyresalen

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 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Avstå grunn til Viken fylkeskommune
- 5.2 Sammenslåing av borettslagene Løken og Hjelmstad

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2. mai 2023
- 6.5 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Valgkomitéen innstiller på følgende

- Styret godtgjøres med 100 000,-. Honoraret gjelder for styreperioden 2022-2023 og kostnadsføres i regnskapet for 2023.
- Nivå på honorar vil komme opp til ny vurdering etter at det er avklart om borettslagene vil slås sammen.
- Etter at fremtidig nivå på honorar blir fastsatt, vil beløpet indeksreguleres årlig etter kommunal deflator

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 100.000 ,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Avstå grunn til Viken fylkeskommune

Styret mottok mail med forslag på kjøpekontrakt fra Viken fylkeskommune den 06.02.2023.

Der ønsker de at borettslaget avstår nødvendig grunn og tilhørende rettigheter til bygging av sykkeltiltak langs Fv. 1270 Henstad Alle

Detaljreguleringsplan id 20170004, «Fv. 740 Sykkeltiltak Henstad Alle`», gir hjemmel for inngrep i eiendommen denne kontrakten gjelder. (Fylkesvei 740 var navnet på veien frem til 01.01.2020)

Vedlagt i innkallingen følger forslag på kjøpekontrakt for Fv 1270 Henstad Allé, borettslagets eiendom gbnr 50/52 med erstatning på kr 175.000 for hagegrunn og beplantning.

Borettslaget har allerede bekostet kr 175.000 for hekk og gjerde 8.06.21

Styreleder har derfor kontaktet Malene Flostrand Kronborg i Viken fylke og fremmet følgende krav:

-bedre kartbeskrivelse

-nytt gjerde, ny hekk og tilsåing med gress må utføres på berørte arealer

-erstatningen bør være kr 200.000 (gjerde og beplantning) + 55.000 (hagegrunn) = totalt kr 255.000

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å forhandle videre med fylkeskommunen og akseptere på vegne av borettslaget erstatningen som partene blir enig om. Styret har fullmakt til å akseptere en erstatning fra minimum kr. 175.000,- og oppover.

5.2 Sammenslåing av borettslagene Løken og Hjelmstad

Indre Østfold kommune v/varaordfører Kathrine H. Hansen har innmeldt en sak om utredning av sammenslåing av borettslagene.

Hva saken gjelder

Indre Østfold kommune fremmer forslag om utredning av mulig sammenslåing av Løken og Hjelmstad borettslag.

Bakgrunn

Indre Østfold kommune er andelseier i Løken og Hjelmstad borettslag, med 2/3 eierskap i begge borettslag.

Indre Østfold kommune har en stor portefølje av selskaper og samarbeid som krever en eller annen form for oppfølging av kommunen, som eier og/eller bestiller. Prinsipielt sees det en fordel med å kunne samordne og forenkle kommunens oppfølgingsansvar.

Borettslagenes korrespondanse med kommunen går primært mot boligkontoret, der styret møter boligkontoret to ganger i året. På et overordnet nivå har kommunen, som majoritetseier, et ansvar som valgkomité for styrene.

Løken og Hjelmstad er to små borettslag, med henholdsvis 14 og 27 boliger. Det er ikke uvanlig at borettslag har mellom 50 og 100 boliger, og noen har over 250. Et sammenslått borettslag på 41 boliger vil fortsatt være et borettslag med relativt få enheter.

En sammenslåing vil forenkle kommunens oppfølging. Med to små og relativt like borettslag burde en sammenslåing også kunne skape stordriftsfordeler knyttet til administrativt arbeid og forvaltningen av boligmassen.

Det tilrådes derfor å sette i gang en utredning av mulig sammenslåing av borettslagene Løken og Hjelmstad.

Forslag til vedtak:

- 1. Styret for Løken borettslag utreder muligheten for sammenslåing med Løken borettslag, og legger frem rapport til behandling i GF i 2024
- 2. Rapporten skal
 - a) presentere grunnleggende juridiske, økonomiske og praktiske sider ved en sammenslåing av borettslag
 - b) beskrive forutsetninger og handlingsrom for sammenslåing av de to borettslagene Løken og Hjelmstad
 - c) foreslå en løsning og fremgangsmåte for sammenslåing av Løken og Hjelmstad, så fremt det ikke er juridiske hindringer for dette

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bjørnar Grønbech
Styremedlem, Dag Flynn Fjellstad
Styremedlem, Tom Erik Mellegård
Varamedlem, Ivan Larsen
Varamedlem, Suzana Simek

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt i innkallingen.

6.1 Valg av leder

Styreleder er ikke på valg i år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Dag Flynn Fjellstad er på valg og tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Dag Flynn Fjelstad for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Ivan Larsen og Grethe Mostue Westbye er på valg og tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Ivan Larsen og Grethe Mostue Westbye for 1 år

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2. mai 2023

6.5 Valg av valgkomite

Hjelmstad borettslag

Innstilling fra valgkomitéen

Deltakere i valgkomitéen: Kathrine H. Hansen

Styresammensetning

Valgkomitéen innstiller på følgende

- Dag Flynn Fjellstad gjenvelges som styremedlem
- Ivan Larsen og Grethe Mostue Westbye gjenvelges som varamedlemmer

Styrets sammensetning fra mai 2023 blir da

- Faste medlemmer: Bjørnar Grønbech (L), Dag Flynn Fjellstad, Tom Erik Mellegård
- Varamedlemmer: 1. Ivan Larsen, 2. Grethe Mostue Westbye

Følgende styremedlemmer er på valg i 2024

- Bjørnar Grønbech, Tom Erik Mellegård
- Varamedlemmer velges årlig

Godtgjøring av styremedlemmer

Valgkomitéen innstiller på følgende

- Styret godtgjøres med 100 000,-. Honoraret gjelder for styreperioden 2022-2023 og kostnadsføres i regnskapet for 2023.
- Nivå på honorar vil komme opp til ny vurdering etter at det er avklart om borettslagene vil slås sammen.
- Etter at fremtidig nivå på honorar blir fastsatt, vil beløpet indeksreguleres årlig etter kommunal deflator

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	2 716 148	2 477 286
R	97 016	456 285
r	32 602	28 177
/	0	53 100
/ dr	192 500	192 500
B. Årets endring disponible midler	-62 882	238 862
C. Disponible midler	2 653 266	2 716 148
Spesifikasjon av disponible midler:		
R	5 595	0
M	327	0
F r dd	58 070	53 766
dr r dd	49 286	97 581
Dr	2 682 225	2 627 093
r d r r	133 944	60 429
r r	1 250	638
r d r	1 122	1 225
F r dd / rd	5 922	0
Disponible midler	2 653 266	2 716 148

r d d r r d r r d
 D d r d r r r r d

Resultatregnskap 2022 Hjelmstad borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
r d d	1	1 591 494	1 560 528	1 557 000	1 760 000
Sum leieinntekt		1 591 494	1 560 528	1 557 000	1 760 000
Annen inntekt					
Sum inntekt		1 591 494	1 560 528	1 557 000	1 760 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
d	2	14 100	14 100	11 000	11 000
r r r	2	100 000	100 000	100 000	100 000
Av- og nedskrivning					
r	3	32 602	28 177	22 000	32 602
Driftskostnad					
r d	4	10 278	8 509	8 000	10 000
d d /	5	336 906	244 865	211 000	209 000
r/r	6	265 161	205 708	231 000	340 000
r r		0	0	0	6 000
r r dr r		0	0	7 000	5 000
R r d d	7	245 511	157 856	225 000	1 198 000
R r r		5 043	4 887	5 000	5 000
F rr r r r r		62 327	60 103	62 000	64 000
dr r r	8	26 687	20 309	22 000	23 000
r d		534	0	1 000	2 100
/ r d d		204 917	85 815	100 000	166 000
r		8 798	8 400	8 000	8 000
F r r		55 323	50 489	56 000	60 000
dr d r	9	1 998	1 543	11 500	11 500
Sum kostnad		1 370 183	990 760	1 080 500	2 251 202
Driftsresultat		221 311	569 768	476 500	-491 202
FINANSPOSTER					
R		32 834	404	6 000	4 000
R d		157 128	113 886	109 000	211 000
Netto finansposter		124 294	113 483	103 000	207 000
Årsresultat		97 016	456 285	373 500	-698 202
r r /r		97 016	456 285	0	0
SUM OVERFØRINGER		97 016	456 285	0	0

Balanse 2022 Hjelmstad borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
r	3	9 400 000	9 400 000
dr dr d r	3	278 086	310 688
Sum anleggsmidler		9 678 086	9 710 688
Omløpsmidler			
Fordringer			
R d r		5 595	0
dr r rdr r	10	327	0
F r dd d r		107 356	151 347
Bankinnskudd og kontanter			
d		2 682 225	2 627 093
Sum omløpsmidler		2 795 504	2 778 440
SUM EIENDELER		12 473 590	12 489 128

Balanse 2022 Hjelmstad borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
d		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700
Opptjent egenkapital			
		3 733 620	3 636 603
Sum opptjent egenkapital		3 733 620	3 636 603
Sum egenkapital	11	3 736 320	3 639 303
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
d	12	5 775 000	5 967 500
r dd		2 820 033	2 820 033
Sum langsiktig gjeld		8 595 033	8 787 533
Kortsiktig gjeld			
F r dd d		5 922	0
r d r d		133 944	60 429
r r		1 250	638
r d	13	1 122	1 225
Sum kortsiktig gjeld		142 237	62 292
Sum gjeld		8 737 270	8 849 825
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 473 590	12 489 128
r	14	8 595 033	8 787 533
d	D		

r r r
r d r

r M rd
r d

D F F d
r d

r r
r r

r r r d r

r r r

d r rd r

d r r r r r r r dd /

d d r rd r d r rd r d r r r r d

d r rd r d r r d r d r r r d

F rdr r dr rdr r r dr rdr r r d d r r dr r

d rdr r r r d d rd r r d rdr

r dr d r d r r r r dr d dd r d r d r3 r r r

r r r50 000 r r r r r r d r r r r r r r

Dr d d dr d r d r d r dr d r dr d r d

Dr r r r r r d r r/ r r d r d

r r r r r d

d r r r r r

r / r d d r2022 r r r r d r F r d d r

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

		2022	2021
3600	r d dr	1 254 228	1 254 228
3650	r d r r	144 932	112 974
3660	r d dr	192 334	193 326
Sum		1 591 494	1 560 528

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

		2022	2021
5400	r d r	14 100	14 100
5330	r r r	100 000	100 000
Sum		114 100	114 100

r d r r r d r r d r r r 0

Note 3 - Varige driftsmidler

		Bygning	Brannvarslingsanleg	Gjerde
r 01 01		9 400 000	329 729	53 100
r		0	0	0
r		0	0	0
r 31 12		9 400 000	329 729	53 100
r r r r 31 12		0	87 927	16 815
r d r r 31 12		0	0	0
r rd r 31 12		9 400 000	241 801	36 285
r r r		0	21 982	10 620
r		1999	2018	2021
d r			15	5

d r r r r d r r r 944817

r r r r 28 r d r r r/ r 52/50 52/96 3014 dr d
r 8 393

Note 4 - Energikostnader

		2022	2021
6200	r r d r	10 278	8 509
Sum		10 278	8 509

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6310 F d r d r	149 690	28 969
6341 r r	8 737	10 634
6362 d d r r dd	0	6 425
6391 / r /	47 258	22 344
6392 r /	2 690	0
6393 r/ rd r /	128 531	176 493
Sum	336 906	244 865

Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 r	265 161	205 708
Sum	265 161	205 708

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 d d	0	1 050
6602 d d	19 623	0
6603 d d r	6 019	28 243
6613 d d r / r/ r d	187 500	121 900
6617 d d r r r	23 094	6 663
6643 r d/ d	9 275	0
Sum	245 511	157 856

6613 d r d d d r r
r r d r d d r r rd rr

Note 8 - Andre honorar

	2022	2021
6714 r rr r r	4 187	2 859
6730 r r	22 500	17 450
Sum	26 687	20 309

6714 d r r r
6730 d r r rd r

Note 9 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 F r r	336	0
7719 M r d r	0	280
7770 d r	947	963
7772 r	390	0
7773 r r	325	300
Sum	1 998	1 543

Note 10 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 M r r r	327	0
Sum	327	0

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
d	2 700	0	2 700
Sum innskutt egenkapital	2 700	0	2 700
r r	3 636 603	97 017	3 733 620
Sum opptjent egenkapital	3 636 603	97 017	3 733 620
Sum egenkapital	3 639 303	97 017	3 736 320

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12125489433
r	r
2013	
3 95	
30 12 2052	
r	7 700 000
d 01 01	5 967 500
dr r d	192 500
Lånesaldo 31.12:	5 775 000
d 5 r r d	4 812 500

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
d r d d d 12125489433	1	337 922	337 922
	15	231 564	3 473 460
	6	188 354	1 130 124
	6	138 916	833 496

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 r d r	1 122	1 225
Sum	1 122	1 225

2937 d r r d r d 2022 r r r 2023

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
r d	5 775 000
dd	2 820 033
Boligselskapets pantesikrede gjeld	8 595 033
Bokført verdi av pantsatt eiendom	9 400 000
r r d r r d r dd r d r r d d	

Resultat og balanse med noter for Hjelmstad borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hjelmstad borettslag

Styreleder	Bjørnar Grønbech (sign.)	19.04.2023
Styremedlem	Tom Erik Mellegård (sign.)	14.03.2023
Styremedlem	Dag Flynn Fjellstad (sign.)	07.04.2023

Årsmelding 2022 - Hjelmstad borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bjørnar Grønbech
Styremedlem, Dag Flynn Fjellstad
Styremedlem, Tom Erik Mellegård
Varamedlem, Ivan Larsen
Varamedlem, Suzana Simek

Styret i Hjelmstad borettslag består av ingen kvinner og 3 menn

Virksomhetens art

Hjelmstad borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Hjelmstad borettslag ligger i Indre Østfold kommune, og har organisasjonsnummer 980872122. Hjelmstad borettslag består av 28 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Hjelmstad borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP944817. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Alt 1 Hjelmstad borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Alt 2 Hjelmstad borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Alt 3 Hjelmstad borettslag har ikke et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2022:

- Tiltak etter alt 2

Styrets arbeid

Styret har hatt 5 styremøter og behandlet 54 saker. I tillegg har det vært mye mailutveksling, sms/messinger og telefonkontakt mellom styrets medlemmer.

- søknader om fremleier
- søknad om varmepumpe
- regnskap pr 30.06.22
- befaring av terrasser og balkonger
- oppsigelse av Telia med TV/bredbånd
- vedlikeholdssaker
- gjennomføring av asfaltering for parkeringsplassene
- vaktmestertjenestene og evaluering
- budsjett for 2023
- fasadearbeider
- kontroll av brannvarslingsanlegg
- utskifting av ytterdører og balkonger
- bestilling av pipehatter
- kjøpekontrakt med Viken fylkeskommune
- møte med boligkontoret 9.03.23
- GF-saker
- regnskap for 2022
- bekymringsmeldinger
- lekkasje i kontorlokalene - befaring
- beboerliste med mobilnr
- møte med varaordfører

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.03.23

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.04.2023

Vegnummer: Fv. 1270
Kommune: Indre Østfold
Prosjekt: 2017-328
Saksnummer: 2021/48203
Saksbehandler: Malene Kronborg

Kjøpekontrakt

Kjøper:

Viken fylkeskommune

Selger:

Hjelmstad borettslag, eier av gnr. 52 bnr. 50 i Indre Østfold kommune
Selgers adresse: Postboks 313, 1401 Ski

1. Kontrakten gjelder

Selger avstår nødvendig grunn og tilhørende rettigheter til bygging av sykkeltiltak langs Fv. 1270 Henstad Alle

Detaljreguleringsplan id 20170004, «Fv. 740 Sykkeltiltak Henstad Allè», gir hjemmel for inngrep i eiendommen denne kontrakten gjelder. (Fylkesvei 740 var navnet på veien frem til 01.01.2020)

Hvis ikke annet er avtalt, avstås grunnen med alle påstående innretninger, vegetasjon, matjord med videre.

2. Erstatning

Type erstatning	Mengde	a kr	Sum kr
Hagegrunn	(115m2 permanent, 448 m2 midlertidig)		55 000
Beplantning			120 000
Total erstatning:			<u>175 000</u>

a) Rund sum

Erstatningen er avtalt som rund sum. Kjøper skal utbetale erstatningen innen 4 uker etter at kontrakten er underskrevet av begge parter. Det tas forbehold om godkjenning fra panthavere, jf. punkt 2 b).

b) Forbehold om panthavere

Kjøper tar forbehold om at eventuelle panthavere må gi samtykke til at erstatningen kan utbetales til selger. Det er kjøper som innhenter dette samtykket.

3. Spesielle kontraktsvilkår

Midlertidig beslag merket grønt på vedlagt w-tegning settes tilbake i tilnærmet lik stand som før anlegget.

Kjøper reetablerer tilsvarende gjerde som selger har i dag.

4. Generelle kontraktsvilkår

Følgende generelle kontraktsvilkår gjelder dersom ikke annet er avtalt i punkt 3.

a) Hva erstatningen skal dekke

Kjøpesummen skal dekke avståelse av grunn og rettigheter, samt alle de skader og ulemper som har sammenheng med avståelsen eller med det vegtiltak det erverves til fordel for.

Erstatning for skader og ulemper som følge av anleggsdriften, er holdt utenfor og vil bli behandlet uavhengig av denne kjøpekontrakten.

b) Flytting av gjerde og andre innretninger

Eventuell frist for å flytte gjerde eller andre innretninger som selger skal beholde, er angitt i punkt 3. Selger skal plassere gjerdet etter anvisning fra kjøper.

c) Ledninger

Kjøper utfører og bekoster nødvendig omlegging av lovlig anlagte ledninger. Det gjelder likevel ikke dersom tillatelsen til å legge ledningene er gitt på spesielle vilkår.

d) Avkjørsler og atkomstforhold

Eventuelle endringer i avkjørsler eller atkomstforhold går fram av plantegningene eller er angitt under punkt 3. Det er ikke kjøpers ansvar å vedlikeholde avkjørsler eller atkomstveger i framtiden.

e) Tiltredelse av eiendommen

Kjøper kan ta grunnen i bruk (tiltre eiendommen) når denne kontrakten er underskrevet av begge parter.

f) Registrering i det offentlige eiendomsregisteret – matrikkelen

Kjøper sender melding til kommunen om at denne kontrakten er inngått, slik at kontrakten blir registrert i matrikkelen (jf. § 48 i forskrift til matrikkelloven). Registreringen blir fjernet fra matrikkelen når oppmålingen og matrikkelføringen er fullført.

g) Tinglysing

Denne kontrakten kan tinglyses på eiendommen gnr. 52 bnr. 50 i Indre Østfold kommune. Kontrakten kan ikke slettes uten samtykke fra kjøper. Kjøper bærer omkostningene ved tinglysing.

5. Underskrifter

Denne kontrakten er underskrevet i 2 eksemplar, ett til hver av partene.

Selger:

Kjøper:

.....
Dato

.....
Hjelmstad Borettslag

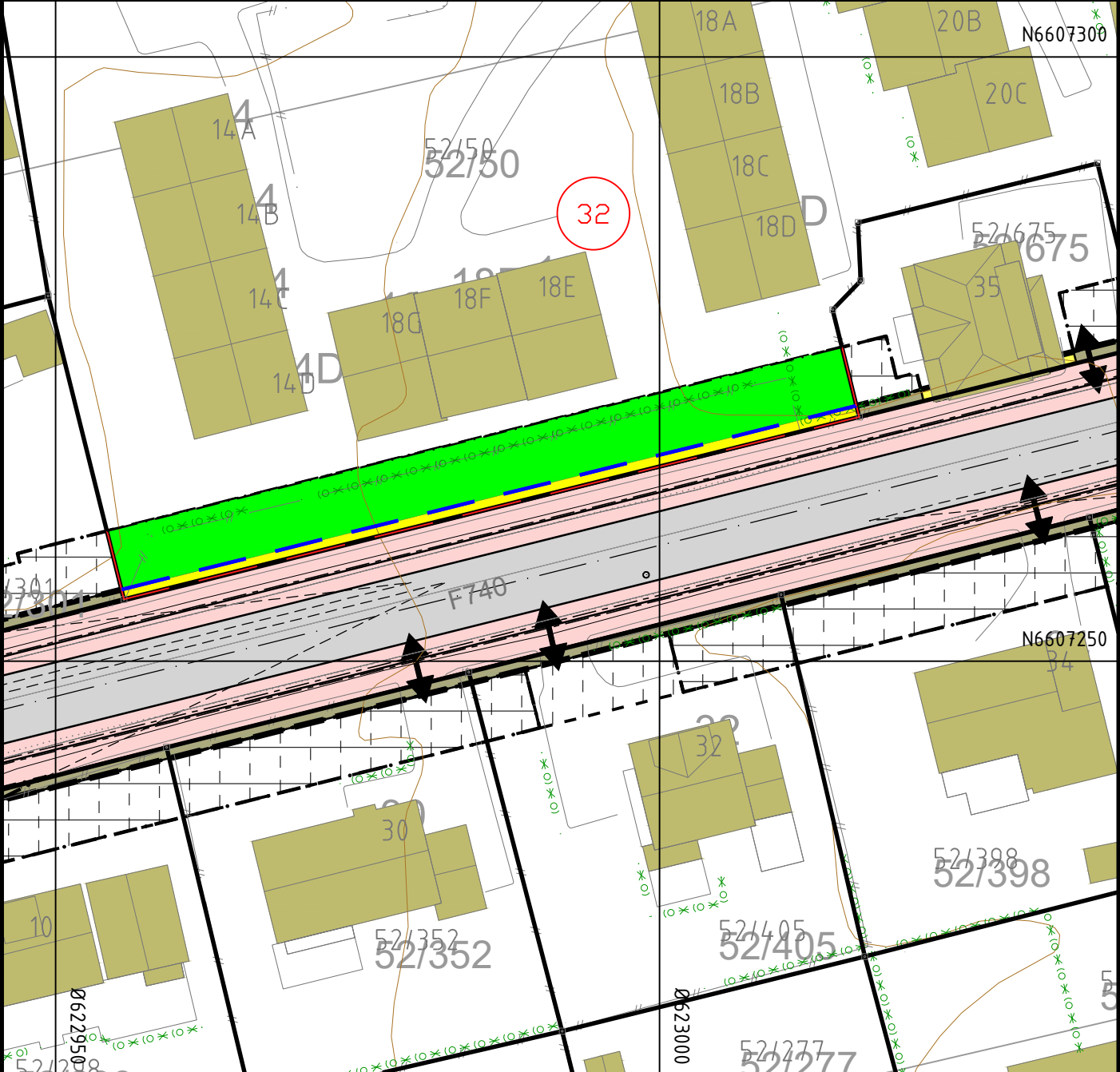
.....
Fødselsnummer

.....
Bankkontonummer til selger

.....
Viken Fylkeskommune

921 693 230
Organisasjonsnummer

Takst nr	Gnr/Bnr	Hjemmelshaver	Adresse	Postadresse	Eiendomsadresse	Perman nt ererv	Permane nt klausuler t areal	Midlertid ig ererv
32	52/50	HJELMSTAD BORETTSLAG	Postboks 313	1401 SKI	Korsegårdveien 14B Korsegårdveien 14C Korsegårdveien 14D Korsegårdveien 18F Korsegårdveien 18G Korsegårdveien 18B Korsegårdveien 18C Korsegårdveien 18D Korsegårdveien 16B Korsegårdveien 16C Korsegårdveien 16D Korsegårdveien 20B Korsegårdveien 20C Korsegårdveien 20E Korsegårdveien 20F Korsegårdveien 16A Korsegårdveien 18A Korsegårdveien 14A Korsegårdveien 20D Korsegårdveien 20A Korsegårdveien 18E	115		448

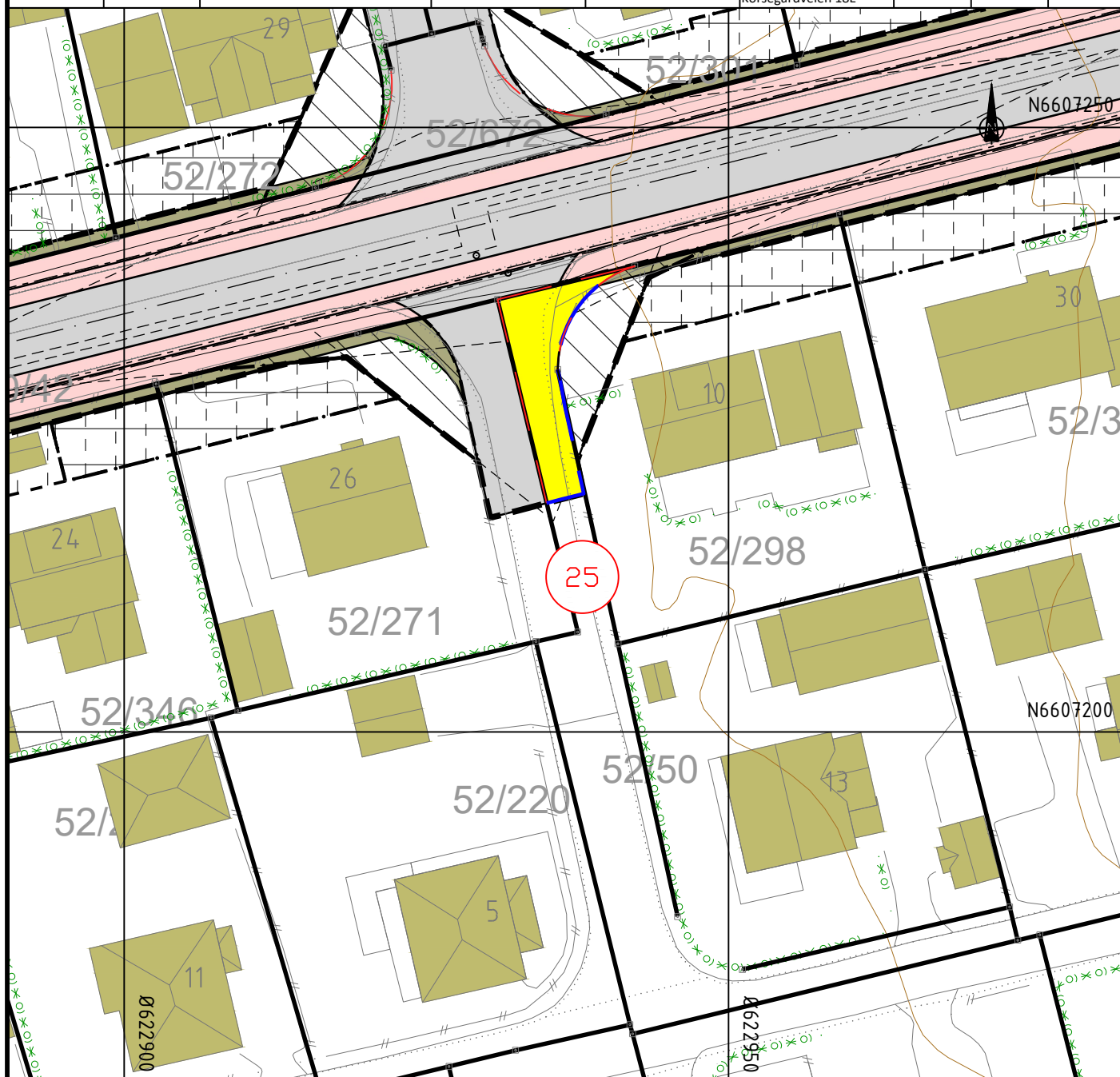


Tegnforklaring

- Permanent ererv
- Midlertidig ererv
- Grense anleggsområde
- Eksisterende eiendomsgrense
- Ny eiendomsgrense
- Ⓢ Takstnummer

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utlarb	Kontr	Godkjent	Rev dato
Godkjent som arbeidstegning ifølge notat fra Vegdirektoratet					
		Arkivref:			
		Tegningsdato		14.07.2022	
		Bestiller		Terje Andersen	
		Prosjekt for		Viken fylkeskommune	
		Prosjekt av		COWI	
		Prosjektnummer			
		PROF-Nummer			
		Arkivreferanse			
		Byggeværknummer			
		Målestokk A1		A3 1:500 m	
Grunnererv		Tegningsnummer /		W032	
Utlarbeidet av		Kontrollert av		revisjonsboks	
ROKS		ROBY			
		Godkjent av			
		Konsulentarkiv			
		A242853			

Takst nr	Gnr/Bnr	Hjemmelshaver	Adresse	Postadresse	Eiendomsadresse	Perman nt ererv	Permane nt klausuler t areal	Midlertid ig ererv
25	52/50	HJELMSTAD BORETTSLAG	Postboks 313	1401 SKI	Korsegårdveien 14B Korsegårdveien 14C Korsegårdveien 14D Korsegårdveien 18F Korsegårdveien 18G Korsegårdveien 18B Korsegårdveien 18C Korsegårdveien 18D Korsegårdveien 16B Korsegårdveien 16C Korsegårdveien 16D Korsegårdveien 20B Korsegårdveien 20C Korsegårdveien 20E Korsegårdveien 20F Korsegårdveien 16A Korsegårdveien 18A Korsegårdveien 14A Korsegårdveien 20D Korsegårdveien 20A Korsegårdveien 18E	74		



Tegnforklaring

- Permanent ererv
- Grense anleggsområde
- Eksisterende eiendomsgrense
- Ny eiendomsgrense
- Takstnummer

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utlarb	Kontr	Godkjent	Rev dato
Godkjent som arbeidstegning ifølge notat fra Vegdirektoratet					
		Arkivref:			
		Tegningsdato			
		Bestiller			
		Prosjekt for			
		Produkt av			
		COWI			
		Prosjektnummer			
		PROF-Nummer			
		Arkivreferanse			
		Byggeværknummer			
		Målestokk A1			
		Tegningsnummer /			
		revisjonsboksnavn			
Grunnererv		A3 1500 m			
Utlarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv		
ROKS	ROBY	ROKS	A242853		
				Tegningsnummer /	W025



FULLMAKT

Fylles ut og leveres på møtet dersom du ikke selv kan møte.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Giver av fullmakt (eier)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

Eier av andel/seksjon: _____ (må fylles ut)

I boligselskap: _____ (må fylles ut)

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

E-postadresse: _____ (må fylles ut)

Telefonnummer: _____ (må fylles ut)

Fødselsdato: _____ (må fylles ut)

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på
generalforsamling/årsmøte den (dd.mm.åå) _____

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).