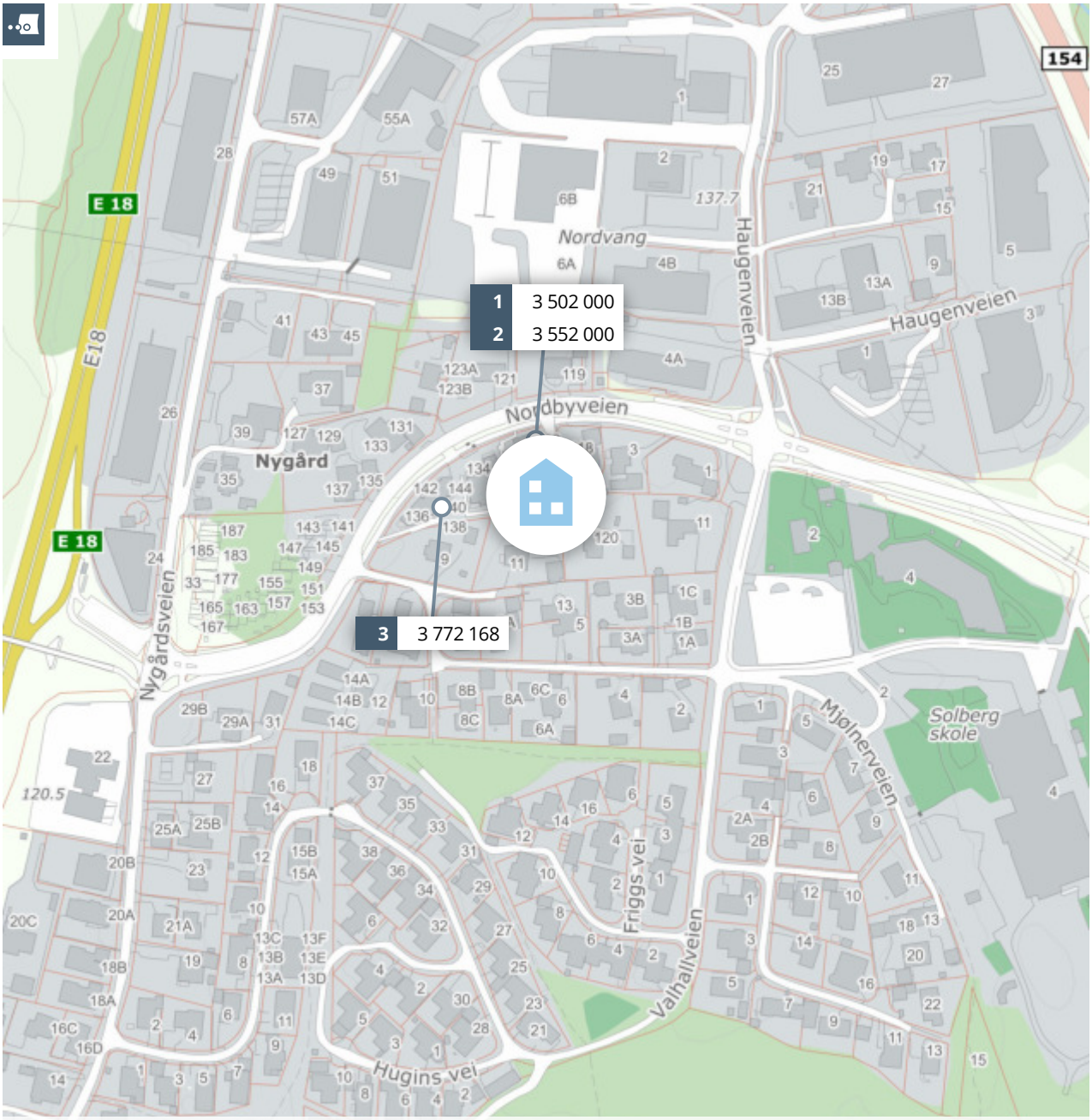
NORDBYVEIEN 122

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Selgers egenerklæring
Energiattest
Meglerinfo
Husordensregler
Vedtekter
Årsberetning 2024
Protokoll årsmøte 2024
Ferdigattest
Tegninger
Utdrag fra Seksjoneringen
KOMMUNALE AVGIFTER 2023
MATRIKKEL-RAPPORT
Diverse kart
PlanRapport
Regulerings-bestemmelser
Kommuneplan
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

NORDBYVEIEN 122

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 27.01.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Nils-Erik Aasen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nordbyveien 122, 1423 SKI

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2018

GNR 103 BNR 5 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Nygårdsåsen

Verdivurdert til

3 350 000

282 210	3 632 210	66 040
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	6 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						2018

Fellesutgifter	5 643
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordbyveien 132			01.10.2024	3 400 000	**3 250 000**	252 000	3 502 000	**70 040**
	50 m²	2018	2. etg 1 sov						
2	Nordbyveien 132			08.09.2023	3 390 000	**3 300 000**	252 000	3 552 000	**75 574**
	47 m²	2018	3. etg 1 sov						
3	Nordbyveien 140			23.05.2022	3 300 000	**3 500 000**	272 168	3 772 168	**73 964**
	51 m²	2018	2. etg 1 sov						

SKI/NORDBY - Moderne 2-roms fra 2018 m/vestvendt terrasse | 2 boder og parkering i garasje | Buss rett i nærheten.

Velkommen til en moderne og arealeffektiv 2-roms ende- og hjørneleilighet i Nordbyveien 122. Leiligheten har en stor vestvendt terrasse på ca. 8 kvm med gode muligheter for møblering.

Stuen er lys og romslig, med plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet har pen innredning fra HTH med godt med skapplass. Boligen inneholder et soverom med god plass til dobbeltseng og annet møblement. Badet er flislagt og med opplegg for vaskemaskin.

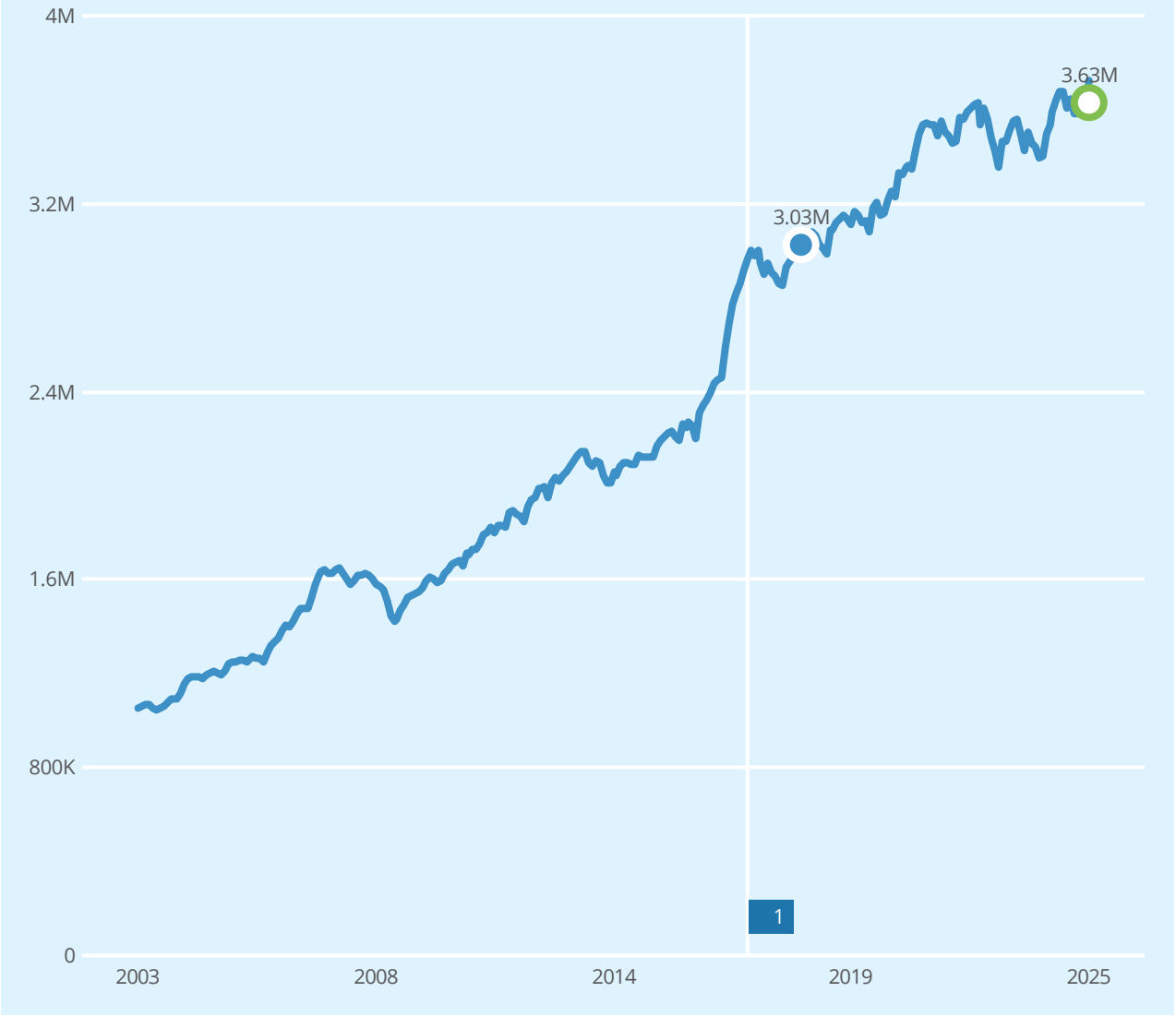
Det medfølger en sportsbod med ca. 6 kvm gulvareal. Parkeringsplass i garasje er inkludert i felleskostnadene.

Høydepunkter:
- Moderne bygg fra 2018
- Arealeffektiv planløsning
- Ende- og hjørneleilighet
- Stor vestvendt terrasse
- Sportsbod med ca. 6 kvm gulvareal
- Nært offentlig transport og butikker
- Parkering inkludert i felleskostnadene

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle

boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
14.05.2018		14.05.2018	-	3 025 000	-	3 025 000

Leiligheter til salgs i 1423 SKI nå

23
leiligheter til salgs

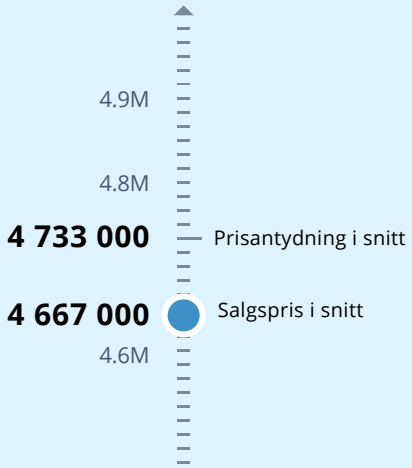


Annonsene har i snitt ligget ute i

86
dager

Leiligheter solgt i 1423 SKI siste 3 mnd

23
leiligheter solgt

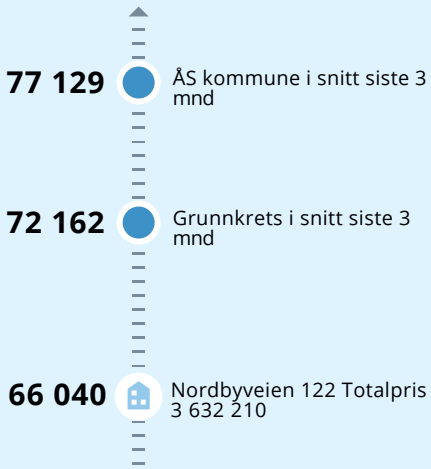


Solgt i snitt i løpet av

113
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Nordbyveien 122, 1423 SKI
Selveierleilighet (i blokk):
3218-103/5/0/6

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

Boligkonsult AS

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

TG 3

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

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

Boligkonsult AS

Vi er en selvstendig aktør som fokuserer på tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendommer. Våre rapporter utformes av erfarne takst- og byggtekniske ingeniører med bred bransjeerfaring og høyere utdanning innen bygg & anlegg. Vi streber etter å levere korrekt og forskriftsmessige vurderinger som gir et pålitelig grunnlag for en tryggere eiendomshandel.

www.bolig-konsult.no | Post@bolig-konsult.no | Org nr 933 412 849

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@bolig-konsult.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	13. jan. 2025
Til stede	Selger/eier Leietaker Takstingeniør Martin Sjønnesen
Tilgjengelighet	Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite tegn til slitasje. Det må imidlertid forventes jevnlig vedlikehold på overflater.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Gulv	Fuktskadet gulv under/bak kjøleskap.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon

Byggeår	2018. Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Fasader utført i malte pussede murflater, fasadeplater samt liggende trekledning. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp (ikke besiktiget). Innvendige bygningsdeler Etasjeskiller i betong. Personheis. Ringeklokke. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller.
Tomteareal	3180.2 m²
Hjemmelshaver	Fredrik Egelund Jensen

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i etterkant av byggetidspunkt.

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 1

Entrédør med lydklasse 43dB.
Terrassedør med trelags isolerglass, fra byggeår.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer TG 1

Vinduer med trelags isolerglass, fra byggeår.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Vurdering
Dør til bad har mindre fuktskader i bunn av karmlist mot dusjsone. Utskiftning/vedlikehold av listverk inne på bad må forventes.
Dører settes i sin helhet til TG 1.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Horisontalmåling

Etasjeskiller TG 1

Etasjeskiller i betong.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?
Nei.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 5 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 8 mm.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv — TG 2

Trestavs parkett.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av høyere slitasje og fuktskadet parkettgulv under/bak kjøleskap.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Registrert noe bruksmerker, skjolder og streker på veggoverflater. Helhetlig vurdert til TG1.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Sparklet og malte plater i badet. Pusset og malte overflater for øvrig.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,50 meter.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør — TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i bad i sisternekasse.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i sisternekasse.
Automatisk vannstopper i kjøkken.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er stakeluke og lufting på boligens avløpsrør lokalisert og undersøkt?
Nei. I dette tilfellet er avløpsrøret skjult i konstruksjonen, og det er ikke fysisk mulig å besiktige eventuell stakeluke eller lufting.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon på synlige og tilgjengelige innvendige vann- og avløpsrør?
Nei.
Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvannsbereder

TG 1

Ventilasjon og varmesentral med varmtvannsbereder plassert i bod/teknisk rom.
Ekspansjonstank under kjøkkenkum.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er berederen lekkasjesikret?
Ja.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Vurdering
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Luftespalter under dører.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen er fra byggeår.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Ja. Registrert fuktskadet gulv under/bak frittstående kjøleskap.

Vurdering
Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong — TG 1

Vestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 8,5 m².
Terrassebord på trebjelkelag.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei. Terrassen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Vurdering
Merk at terrassen var tildekket med snø under befaringen, noe som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Bad

Om våtrommet og dokumentasjon

Badet er fra byggeåret.
I henhold til samsvarserklæring levert av elektroinstallatør er badet prefabrikert.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Hulltakning — TG IU

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon. Dersom “Nei”, hva er årsaken til dette?
Hulltaking er utført bak kjøleskap, men det er registrert stålstendere i veggkonstruksjonen som ikke gir mulighet for fuktmåling. Det er isteden utført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggen, og det er i den forbindelse ikke registrert indikasjoner på fukt.

Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i metall.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Ja, det er registrert dør i deler av våtsonen. Døren er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Speil over servant.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Gulvvarme i baderomsgulvet.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier/leietaker: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eier/leietaker: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier/leietaker: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier/leietaker: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja. Den bygningssakkyndige har lokalisert kursfortegnelsen i sikringskapet, og bekrefter at antallet stemmer.

Spørsmål til eier/leietaker: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:

- Nyanlegg datert 2018-05-06.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

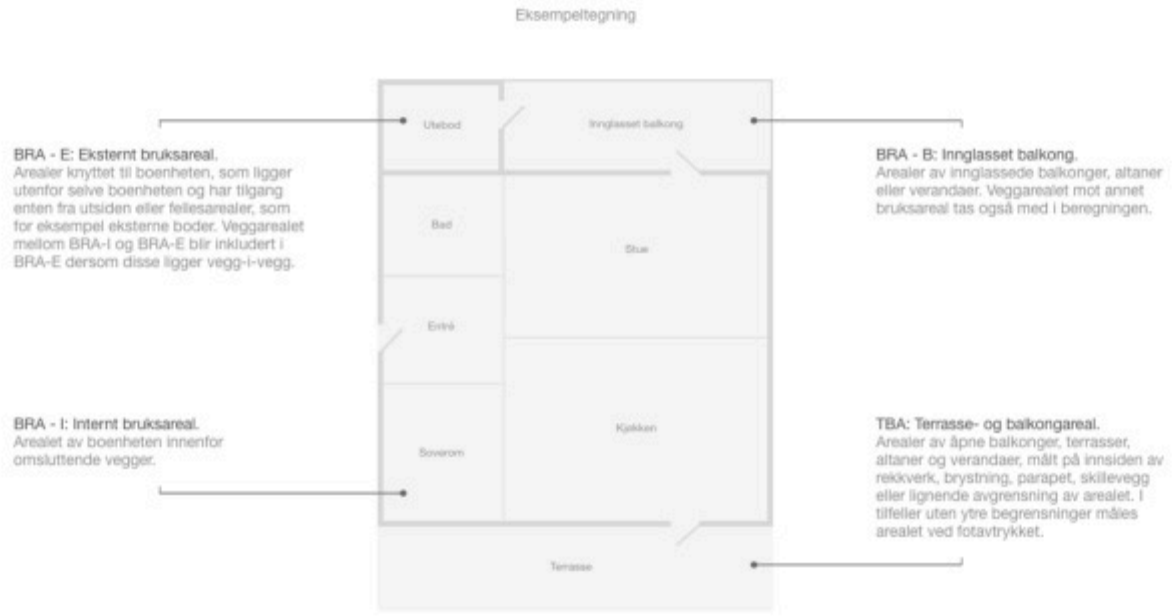
Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Vurderingen er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		6		
1. etasje	55			8
Sum	55	6		8
Totalt bruksareal	61			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, entré/gang, soverom, bod/teknisk rom og stue/kjøkken		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	51	4	Bad, entré/gang, soverom og stue/kjøkken	Bod/teknisk rom

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

SELGERS EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Vestby

Oppdragsnr.
323240053

Selger 1 navn
Fredrik Egelund Jensen

Gateadresse
Nordbyveien 122

Poststed	Postnr
Ski	1423

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323240053

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Manglende brukstillatelse for hele sameiet fra kommunen pga mangler ved sprinkleranlegg i kjeller. Dette arbeidet er utført og godkjent av lisensierte aktører og søknad om brukstillatelse fra kommuen er i prosess.

Document reference: 323240053

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Brukstillatelse mangler fra kommunen pga sprinkleranlegg i felles kjeller som nevnt tidligere. Dette arbeidet er utført og godkjent og er i prosess med kommunen.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323240053

Tilleggskommentar

Ved ferdigstillelse av sameiet i 2018 av Vari utvikling AS var det flere feil og mangler ved sameiet. Dette førte til at sameiet tok opp felles lån fra OBOS for å utbedre. Det førte til et lån på ca 280000,- NOK for min eiendom. Tidligere nevnte sprinkleranlegg var siste mangel og ble ferdigstilt 17. desember 2024.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 323240053

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Jensen	b363e833342a380c694673eabbee796c5bf6ddd7	05.01.2025 15:36:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

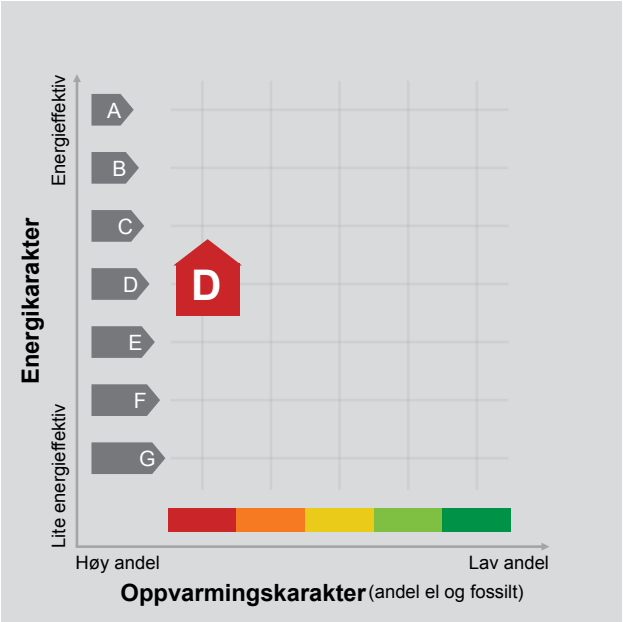
Document reference: 323240053

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Nordbyveien 122
Postnummer	1423
Sted	SKI
Kommunenavn	Ås
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300606763
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-70988
Dato	24.01.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Spar strøm på kjøkkenet
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk luftvarme

For evt. luftvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

MEGLERINFO

FRONTLINE VESTBY EIENDOMSMEGLING AS
PrivatMegleren Vestby v/Nils-Erik Aasen
Sentrumsveien 13, 1540 VESTBY
E-post: WM120_3006216@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3006216/323-24-0053 nordbyveien 122 . Vår ref.: 7878-1-06 Dato: 25.11.2024

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nordby Terrasse Sameie
Organisasjonsnr:	921538480
Seksjonseier:	Jensen, Fredrik Egelund
Medeier:	
Leilighetsnummer:	06
Adresse:	Nordbyveien 122, 1423 SKI
Seksjonsnummer:	6
Gnr.	103
Bnr.	5

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING NUF (74564)- polisenummer SP4851656.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Adm. Avtale sameie
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Hver boligseksjon har bruksrett til en parkeringsplass på oppmerket felt i parkeringskjeller. Parkeringskjelleren inneholder rettigheter for faste parkeringsplasser for de som har kjøpt og betalt ekstra for dette. De som har kjøpt faste parkeringsplasser får tinglyst dette som tilleggsdel til sine seksjoner. I tillegg er det 7 gjesteparkeringplasser; de er forbeholdt gjester og gebyr ilegges fra sameiet ved parkering av egen bil.
- Fellesarealene ble levert mangelfulle av utbygger. Styret har engasjert entreprenør for å ferdigstille fellesarealene og kostnadene søkes dekket av garantist (oppdatering pr 01.07.2023 har sameiet mottatt noe fra garantist, og dividende i utbyggers konkursbo, men størstedelen av kostnaden tilfaller sameiet). Dersom kostnadene av ferdigstillelse av utearealene overskrider det garantisten dekker, er sameiet ansvarlig for å betale overskredet beløp selv. Obos Prosjekt er hyret inn for utredning av hva som gjenstår av arbeider for å få ferdigattest. Dette finansieres av sameiets seksjonseiere.
- IN-lån: Det er mulighet for full innfrielse av IN-lån to ganger i året, 31. mars og 30. september. Ta kontakt med OBOS minst en måned i forkant av disse datoer da summen må være innbetalt på klientkonto senest 10 dager i forkant.
- Ang. ferdigattest: Kommunen har gitt krav om dokumentasjon, inkludert støyskjermingstiltak, bodarealer, trinnfri adkomst til balkonger og justering av betjeningspanel for ytterdør. Arbeidsgruppen arbeider med å imøtekomme disse kravene, og kommunen er løpende informert om fremdriften.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207854611
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,14%
Restsaldo	9 404 453,00
Innfrielsesdato:	30.04.2045
Type rente:	Flytende rente

Avdragsfrihet til og med April 2025

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 9 817,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820785461; IN lån 1 - Akonto renter		1 677,67 fra 01.12.2024
Lån nr: 9820785461; IN lån 1 - Akonto avdrag		0,00 fra 01.12.2024
Lånekostnad 1	1 679,00	
Bredbånd	329,00	
Ekstra innbetaling sprinkleranlegg	4 174,00	
Felleskostnader	3 385,00	
Parkering	250,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	206,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 814,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	295 250,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207854611
Restsaldo:	282 210,00
Kapitalkostnader:	1 680,65

Avdragsfrihet opphører i April 2025 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 282 210,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.
Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christian Fredrik Norløff pr. e-post: christian.norloff@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Sævar Berg Gudbergsson, e-post: nordbyterrasse@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: nordbyterrasse@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR NORDBY TERRASSE SAMEIE

Vedtatt på ordinært årsmøte 26.04.2022, revidert ordinært årsmøte 30.03.23.

INNLEDNING:

Husordensreglene omhandler hvordan vi som bor her forholder oss til hverandre og det boområdet vi eier sammen. De skal synliggjøre det flertallet av beboerne ser på som minimum av felles regler som det er nødvendig at beboere tar hensyn til. Reglene skal bidra til å skape gode og trygge forhold for alle som bor og oppholder seg i sameiet. Det vil vi kunne oppnå dersom reglene følger og vi opptrer hensynsfullt uten å sjenere andre ved å vise hverandre tillit, og lojalt følger de anmodninger og anbefalinger som sameiermøte og styret gir.

Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av sameiets vedtekter.

RO I LEILIGHETEN:

Beboerne har ansvar for å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene slik at ikke andre sjeneres.

Det skal normalt være ro i leilighetene *f*ra kl. 23.00 til kl. 07.00. Høylytt musikk og samtaler på terrasse og balkong bør unngås for ikke å sjenere naboer.

STØYENDE ARBEIDER:

Oppussing som beboerne gjør selv eller ved hjelp av profesjonelle handverkere, utføres på beboers / eiers ansvar og utføres i tråd med ordensreglene.

Beboer / eier er ansvarlig for å informere om - og sørge for at vedvarende bruk av støyende redskaper ikke starter før kl. 08.00 og etter kl. 19.00 hverdager fra mandag til fredag. På lørdager er det tillatt fra kl. 09.00 til kl. 17.00. Oppussingsarbeider som medfører bruk av støyende redskaper bør unngås på søndager / helligdager.

Blokkenes beboere / eiere bør varsles i god tid med oppslag i oppgangen før støyende og vedvarende oppussingsarbeider settes i gang.

Styret har anledning til å bestille rengjøring på beboers bekostning dersom søl i oppganger og fellesarealer ikke ryddes, eller blir skadet. Dette gjelder også under inn og utflytting av leilighet.

BRANNVARSLING / BRANNSLUKKINGSAPPATER:

Det er installert brannvarsling i alle leilighetene og i fellesarealer. Ved utløst alarm vil det etter 4 minutter varsles brannvesenet, Dersom det er falsk alarm må alarmen avstilles i brannsentralen ved inngangsdørene til hver blokk inne 3 minutter eller dersom man ikke rekker det å ringe 110. Rykke brannvesenet ut til falsk alarm må sameiet betale brannvesenets kostnad. Rykker brannvesenet ut pga. falsk alarm flere enn to ganger til samme eierseksjon, **skal** seksjonseier betale brannvesenets kostnad.

Veiledning for brannsentralen kan lastes ned fra VIBBO. Der er også veiledning hvordan en skal slå av lyd for forvarsel, noe som indikerer mulig røykutvikling i leiligheten eller bod. Det blinker da rødt lys på en av sensorene i taket. Det er også veiledningshefte inne i brannsentralens skap.

Det skal være brannslukningsapparat i hver leilighet. Det er seksjonseiers ansvar at det finnes og vedlikeholdes.

TV- OG KABELANLEGG*:*

Styret sørger for avtaler med leverandører av bredbåndstjenester, fortrinnsvis med 1000/1000 Mbps, mens beboere avtaler selv med leverandører av TV-kanaler. Det er ikke anledning til oppsett av synlige parabol- eller andre antenner på balkong, terrasse, eller vegg.

HUSHOLDNINGSAVFALL og søppel:

Det er grovsortering av husholdningsavfall, papir/papp og avfall/matavfall. Alt husholdningsavfall emballeres forsvarlig og legges i anviste beholdere utenfor garasjeanlegget. Glass og elektrisk avfall skal til gjenvinning *(husk FolloRen appen)* og skal ikke kastes i avfallsdunkene. Beboere må følge anvisning for sortering og returavfall. Seksjonseiere har ansvar for å laste ned appen *FolloRen* eller bestille adgangskort fra Follo Ren for tilgang for til restavfallsplasser for større avfall og spesial avfall som ikke hører hjemme i felles avfallsbeholdere utenfor garasjen.

TØRK AV TØY ETC.:

Tørking av tøy bør skje i egen leilighet, på terrasse eller på balkong, dog ikke høyere enn «rekkverkshøyde". Teppebanking bør unngås over rekkverk fra terrasse/balkong.

RENHOLD:

Renhold i sameiets oppganger og heiser ivaretas av ekstern renholder firma. Beboere anmodes om i størst mulig grad å børste jord, grus, småsteiner og annen urenhet av skosåler utenfor inngangen for ikke å bære det inn i oppgangen. Det vanskeligjør renhold av gulvbelegg i trappeoppganger, heiser og tepper.

FASADEENDRINGER */ BALKONGER* ETC.:

Fasademessige endringer kan ikke foretas uten styrets samtykke. Det er ikke anledning til å male underside av balkongene. Når det gjelder fastmonterte fliser på balkong, markiser, utvendige persienner og glassfolie er det kun anledning til å benytte de leverandører/materialer som styret har godkjent. Dette for å sikre lik farge, utforming og materialer. Det er ikke anledning til å montere parabolantenner eller andre tekniske installasjoner. Det er ikke anledning til å ha hengende blomster eller blomsterkasser utenfor balkong rekkverk. Seksjonseier er ansvarlig for at godkjente gjenstander monteres m.h.t styrets vedtak om tillatelse. *Møbler på terrasser/balkonger skal fortrinnsvis være enkle møbler, slik som rotting møbler med løse puter. Det skal ikke brukes stoppede møbler eller brennbar møblering.*

GRILLING:

Det er kun anledning til å benytte elektrisk – eller gassgrill på balkong og terrasse. Men beboerne må ta hensyn til naboer ved grilling. Engangsgrill og kullgrill tillates ikke. *(Brannveiledning godkjent av kommunen.)*

BILKJØRING OG PARKERING PÅ GANGVEIER:

Bilkjøring på gangveiene må begrenses til det helt nødvendige. Det bør vises ytterste aktsomhet og hensynsfullhet. Kjøring av bevegelseshemmede, syketransport, møbeltransport og flyttelass er tillatt. Motorsykkel- og mopedkjøring på gangveiene er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å parkere på eller ved gangveiene. Handverkere kan kjøre til inngangen for av - og pålessing, hvoretter kjøretøyet skal parkeres på offentlig vei, eller ledig plass i gjesteparkeringen i arbeidstiden. Dette er seksjonseiers ansvar.

BILOPPSTILLINGSPLASSER*/GARASEANLEGG* (se egne regler for garasjen):

Ifølge sameiets vedtekter (§2) har hver eierseksjon «bruksrett til en parkeringsplass på oppmerkede felt i parkeringskjelleren.» Videre kan styret «fastsette bruksreglement for drift og vedlikehold av parkeringskjeller, samt bruk av parkeringsplassene. Bruksreglementet skal omfatte regulering av bruk av «frie» parkeringsplasser og HC-plasser.» Seksjonseiere har anledning til å kjøpe rett til fast parkeringsplass som da blir merket *med **P** parkeringsskilt*. Adgang til port åpner for garasjedøren med mobiltelefon via appen PAL-GATE fra Car-Bo bestilles av styret, som har ansvar for å bekrefte overfør leverandør at vedkommende er eier/beboer i sameiet. Bestilling av port åpner via appen, nye eller flere manuelle fjernstyringskonsoller/port åpnere via mobiltelefon, faktureres seksjonseier. Ved salg av seksjon har eier plikt til å overføre manuell fjernkontroll til ny eier. Hvis denne er tapt eller ødelagt, betaler den som selger kostnad for 1 port åpner, manuell eller via telefon.

Fremleie av biloppstillingsplass er kun tillatt til andre som bor i sameiet. Seksjonseier plikter å underrette styret skriftlig om hvem som leier plass. Det er heller ikke tillatt å selge biloppstillingsplass man har ervervet, hverken til andre i sameiet, eller til andre utenfor sameiet. El-bil ladere som settes opp ved parkeringsplass skal følge parkeringsplassen ved salg av seksjon.

OPPGANGER / KJELLERBODER:

Søppelposer, tomme pappesker og lignende ting skal ikke setts i oppganger, inngangspartier, svalganger, ganger utenfor boder eller i garasjen (dette er for renhold og å holde rømningsveier frie for hinder). Det skal ikke oppbevares brann / eksplosjonsfarlige væsker, gass eller lignende gjenstander i kjellerbodene eller garasjen. Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i kjellerbodene. Røyking er ikke tillatt i oppganger, heiser og fellesområder.

HUSDØRSNØKLER, POSTKASSER, REKLAME OG LIGNENDE:

Nøkler til inngangsdørene bestilles via styret, på seksjonseiers bekostning. Det er styrets ansvar å bekrefte overfør låseservice at bestiller er eier/beboer i sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for at navneskilt på postkassene er oppdatert til enhver tid og bestiller og betaler nye skilt når det er behov for det. Veiledning for bestilling finnes på VIBBO.

Ved eierskifte / bytte av leieboer har seksjonseier ansvar for at det bestilles nytt navneskilt innen 14 dager fra innflytting. Etter den tid bestiller styret nytt navneskilt og kostnad faktureres seksjonseier.

Reklame og annet uønsket post skal ikke etterlates i fellesområdet eller ved postkassene. Beboere har ansvar for å legge det i avfallsbeholderne.

HUSDYRHOLD:

Det forutsettes at husdyr holdes uten sjenanse for andre. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året. Hvis husdyr luftes på takterrassene eller sameiets utearealer skal dyrenes etterlatenskaper tas med og settes i avfalls beholderne.

HUSK TOM POSE NÅR DU LUFTER HUNDEN.

DUGNAD:

Det tas sikte på å avholde inntil 2 dugnader pr år. Styret tar initiativ til dugnad, noe som kan være med å redusere sameiets driftsutgifter.

KLAGER:

Klager skal være skriftlige, undertegnet og sendes styret på e-post, eller via «beskjed til styret» på VIBBO. Klagene skal være saklig begrunnet når det gjelder påståtte overtredelser av ordensreglene og / eller vedtektene.

SKADE PÅ FELLESAREALER / TERRASSER / BODER:

Alle er ansvarlige for skader de selv eller deres barn/gjester påfører fellesarealer/terrasser/boder. I slike tilfeller skal den enkelte kontakte styret og selv reparere skaden eller avtale hvordan det skal gjøres. Når skaden er selvforskyldt og/eller forårsaket ved uaktsomhet, må den enkelte seksjonseier selv bære egenandelen ved skader som dekkes av sameiets forsikring.

Beskjeder fra sameiets styre ved skriv eller oppslag, gjelder på lik linje som husordensreglene jfr lov om eierseksjoner.

Vedlegg til Husordensreglene for Nordby Terrasse Boligsameie:

BRUKSREGLER FOR GARASJEANLEGGET

Bruksreglene for garasjeanlegget omhandler hvordan vi som bor her forholder oss til hverandre og bistår hverandre ved å vise hensyn ved parkering av biler og generelt bruk av garasjeanlegget.

Sameiet har 40 parkeringsplasser i felles garasje, inkluder to HC-plasser. Det er 7 gjesteplasser som er korttidsparkering for gjester.
Våre parkeringsplasser er trange, og derfor er det viktig å vise hensyn ved bruk av parkeringsplassene.
Røyking eller bruk av åpen ilde er ikke tillatt i garasjeanlegget. Brennbart emne og gjenstander, eller avfall, skal ikke oppbevares i garasjeanlegget. Gassflasker skal normalt sett ikke lagres i parkeringskjeller, da denne er under terreng og det kan oppstå gasskonsentrasjon pga. dårlig ventilering og at propan er tyngre enn luft. (Brannveiledning godkjent av kommunen.)

ALMENNE BESTEMMELSER:

Parkeringsplass kan benyttes til følgende:

For registrerte motorkjøretøy som personbil, MC, moped, sykler og sesong registrerte veterankjøretøy. Med varsomhet kan sykler, bildekk, evt. takbokser etc. plasseres bak bilen, om det ikke medfører at bilen står langt utenfor parkeringsplassen. Disse må lett kunne flyttes mht vask og rens av garasjeanlegget. Det er fordel om disse kan oppbevares i egen bod. Sykler bør fortrinnsvis stå i anviste plasser i garasjens sykkelstativ. Vis hensyn pga lite ekstra plass i garasjen.

Det skal hverken parkeres uregistrerte kjørbare eller kondemnbare kjøretøy i garasjeanlegget. Veteranbiler bør luftes jevnlig pga brannvernshensyn.

Alle brukere av garasjeanlegget bør vise gjensidig respekt ved bruk av parkeringsplassene. De bør vise forståelse og vilje til å holde orden i og omkring garasjen og respektere bruksreglene for garasjeanlegget. Styret vedtar avgift for drift av parkeringskjelleren (jfr sameiets vedtekter §2-siste ledd). Denne kreves ved felleskostnader.

1. Hver seksjon / leilighet har bruksrett til kun en parkeringsplass på oppmerkede felt i parkeringskjelleren *(sameiets vedtekter §2 nest siste ledd)*. Dette er uavhengig av om

flere beboere i seksjonen / leiligheten disponerer egen bil, eller gjester som oppholder seg i lengre tid hos eier/beboer.

2. Parkering skal skje innenfor de oppmerkede feltene for vedkommende parkering.
3. Seksjonens / leilighetens parkeringskort skal være godt synlig i bilens frontvindu.
4. Sameiets *7* gjesteparkeringsplasser er bare tiltenkt ***korttidsparkering*** for besøkende *og* skal ikke brukes av beboere eller personer med tilknytning til eierseksjon og har behov for langtidsparkering. Ved overtredelse kreves det inn gebyr av seksjonseier.
5. Biler på gjesteparkering kan lengst stå sammenhengende i 48 timer eller tre dager på rad. Gjentatte parkeringer med korte intervaller anses som langtidsparkering og tillates ikke i korttids gjesteparkeringen. Ved spesielle situasjoner kan dette fravikes i samråd med styret.
6. Gjester skal ha gjesteparkeringskort fra eierseksjon godt synlig i frontruten av bilen. Ved spesielle anledninger kan eiere ha flere gjester en dagsstund. Da kan gjester legge skriftlig beskjed fra eier/beboer i frontvinduet. Det er viktig å kunne vise hensyn i slike situasjoner. Gjester parkere på seksjonseiers / beboers ansvar. Derfor er viktig at gjester har parkeringskort for gjester godt synlig i bilens frontvindu.
7. Beboere og andre knyttet til seksjon / leilighet som regelmessig oppholder seg i sameiet i lengre eller kortere perioder, *skal* ikke å bruke gjesteparkeringen, men å benytte parkeringsplasser i nærheten. Det er likevel viktig å kunne også vise hensyn i slike situasjoner om det er ledige plasser i gjesteparkeringen.
8. Ved gjentakende overtredelse av disse reglene det vil det kreves inn gebyr av seksjonseier etter at styret har gitt en advarsel. Ved ytterligere og gjentatte overtredelse kan bilen bli fjernet på seksjonseiers bekostning.
9. Det er ikke anledning til å benytte sameiets stikkontakter i garasjeanlegget til elektrisk bruk i garasjeanlegget. Søknad om å sette opp el-bil lader sendes til styret, men det er lagt opp felles strømnett som kan tilknyttes el-bil ladere.

Ifølge boligsameiets vedtekter §2, *siste* ledd, kan styret endre bruksreglement for drift og vedlikehold av parkeringskjeller, samt bruk av parkeringsplassene.

Parkeringsreglementet er vedlegg til husordensreglene vedtatt på sameiets årsmøte 26.04.22, revidert i årsmøte 05.03.24

VEDTEKTER

Vedtekter for Nordby Terrasse Boligsameie

§ 1 Navn
Boligsameiets navn er Nordby Terrasse Boligsameie

§ 2 Hva sameiet omfatter
Eierseksjon sameiet (heretter Sameiet) består av 40 boligseksjoner fordelt på 3 bygg, på gnr. 103 bnr. 5 i Ås kommune.
Hver seksjon består av en sameieandel tilsvarende sameiebrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet. Sameiebrøken bygger på bruksenhetens areal, BRA.

Bruksenheten for bolig består av
- Bolig med tilhørende balkong/terrasse
- Bod i kjeller

I henhold til tinglyste seksjonsbegjæring.

Bruksenhetene og tilleggsareal kan bare brukes i samsvar med bruksformålet som fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

I tillegg har seksjonseierne rett til bruk av sameiets fellesareal og grøntareal/fellesareal utomhus.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter og tilleggsdel, er fellesareal. Til fellesarealene høres således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører, trapperom, ganger, andre fellesrom, vinduer i disse og utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens fellesbehov.

Hver boligseksjon har bruksrett til en parkeringsplass på oppmerket felt i parkeringskjeller. Parkeringskjelleren inneholder rettigheter for faste parkeringsplasser for de som har kjøpt og betalt ekstra for dette.
Disse plassene er inntegnet som tilleggsdel til seksjonene dette gjelder, slik det fremkommer i søknaden til seksjonering.

Styret kan fastsette bruksreglement for drift og vedlikehold av parkeringskjeller, samt bruk av parkeringsplassene. Bruksreglementet skal omfatte regulering av bruk av «frie» gjesteparkeringsplasser og HC-plasser. Rett til HC-plass har personer som har kommunalt HC-bevis samt dokumentert behov for bredere plass.

§ 3 Formål
Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresse i eiendommen med tilhørende rettigheter og å sikre forsvarlig drift av eiendommen og fellesarealer, eiendeler, mv.

§ 4 Rettslig råderett /rettigheter og plikter
Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som tilsvarer inntil 2 G, jfr. Eierseksjonsloven §31.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. I fellesarealer med bakkeplan helt inn mot private bruksenheter skal man vise ekstra hensyn, og lek og andre aktiviteter henvises til lekeplass eller andre fellesarealer.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål, må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens regler.

Seksjonseier plikter å stille bruksenhetens hoveddel så vel som tilleggsdel til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikehold og lignende.

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og ordensregler, jfr. eierseksjonsloven av 01.01.2018, samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

§ 5 Vedlikehold

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§ 6 Fordeling av felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne av boligseksjoner etter sameiebrøken. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenheten. Kabel-tv/internett fordeles likt pr boligseksjon.

Felleskostnadene betales forskuddsvis med et a konto beløp fastsatt av sameiermøtet eller av styret den 1. hver måned.

Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, offentlige skatter og avgifter, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, parkeringsplasser, anlegg og bygninger og honorarer. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold, jfr. eierseksjonsloven § 29.

§ 7 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Medfører seksjonseieren eller brukeres oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 39.

§8 Sameiermøter
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgang av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal sendes alle sameiere med kjente adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig på sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 seksjonseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker å behandle.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:
1. Årsmelding fra styret, samt årsregnskap og revisjonsberetning
2. Budsjett
3. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem og deres godtgjørelse
4. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
5. Andre saker som nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet kan bare treffe beslutning i saker som er angitt i innkallingen.

Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 9 Sameiermøtets vedtak
Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver boligseksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på årsmøte for vedtak om bl.a.:

a) endring av vedtekter
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseieren i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

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

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

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

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

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Møteleder har ansvaret for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av seksjonseierne som utpekes av sameiermøtet og som er tilstede på møtet.

§ 10 Innkalling til sameiermøte
Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst syv og høyest tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

Innkalling til sameiermøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 11 Styret
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
Styreleder og styremedlemmenes tjenestetid er to år om ikke annet blir bestemt ved valget. Varamedlemmenes tjenestetid er ett år. Ved valg anses den / de med flest stemmer som valgt.

Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, sameiermøtets vedtak og ordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker som skal undertegnes.
Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet følger kalenderår.

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

Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameierens innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes pkt. 6.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører. Styret fungerer som valgkomité.

Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

Styret skal utarbeide forslag til ordensregler, parkeringsbestemmelser, regler for felles uteareal, og lignende som måtte være formålstjeneslig. Slike regler vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet

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

§ 12 Salg/utleie
Ved salg og fremleie og/eller tilleggsareal skal meddele styret, eller den styret utpeker, med minst 14 dagers skriftlig varsel før den overlates til nye eier eller leietaker.
Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet og styret.
Styret kan nekte å godkjenne erververen eller leietaker bare dersom det foreligger saklig grunn.

§ 13 Bygningsmessige arbeider/endringer
Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendig persienner, utvendige lamper og antenner, eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av styret eller sameiermøtet.

Ledninger, rør og lignende nødvendig installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 14 Forsikring - egenandel
Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap.

Ved skader som skyldes seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

§ 15 Tvister
Eventuelle tvister i sameieforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting ved tvister som gjelder eiendommen.

§ 16 Lov om eierseksjoner
Lov om eierseksjoner av 01.01.2018 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

ÅRSBERETNING 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7878

Nordby Terrasse Sameie

Velkommen til årsmøte i Nordby Terrasse Sameie

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

Dato for årsmøtet:

5. mars 2024 kl. 18:00, Obos sine lokaler, Haugenveien 13.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Fastsettelse av honorarer
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Bytte av TV og bredbåndsleverandør
8. Forslag til endring av husordensreglene
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Nordby Terrasse Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christian Norløff fra Obos er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christian Norløff fra Obos foreslått. Som protokollvitner ble Jan Fredrik Holck Løchen og Tom Holmstøen foreslått

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90 000

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes

Vedlegg

1. Nordby Terrasse Boligsameie - Uavhengig revisors beretning 2023_pades.pdf
2. 7878 Årsregnskap.pdf

Sak 7

Bytte av TV og bredbåndsleverandør

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bredbånd – TV-kanaler

Sameiet har i dag avtale om bredbåndtjeneste, 1000/1000Mbps, fra GlobalConnect. Avtalen går ut i mars 2025. Avtalen inkluderer en grunnpakke for en TV-kanal som alle brukerenheter betaler abonnement for, uansett om de benytter den eller ikke. Ifølge informasjon fra GlobalConnect bruker 62% av brukerenhetene i sameiet å surfe gjennom sitt smart TV, uten behov for TV-kanal. En del av de som har grunnpakken som utgangspunkt, har abonnert på utvidet TV-tilbud i tillegg. Dvs. har i realiteten annen TV-pakke i tillegg som de betaler for. Det er et alternativ fra GlobalConnect sin side å ta TV-kanaltjenesten ut av avtalen, slik at hver brukerenhet gjør egne individuelle avtaler om TV-kanaler. Derved vil TV-kanal pakke falle utenfor fellesavtalen om levering av bredbånd tjenester. Sameiet abonnerer da på bredbåndtjeneste og hver brukerenhet avtaler individuelle TV-abonnement.

Styret har fått tilsendt tilbud fra Telenor om levering av bredbåndtjenester og TV-kanaler. Tilbudet gjelder bredbånd 1000/1000Mbps. Det tilbys valg av TV-kanaler etter individuelle behov hvor TV-kanalen er Telenor TE-WE - Frihet Small er grunnpakke for alle. Alternativt er at sameiet abonnerer på bredbåndtjenester, men hver brukerenhet avtaler individuell levering av T- Kanaler.

I prinsippet er tilbudene sammenlignbare, men uten å ha bedt om reforhandling av bredbåndtjenesten fra GlobalConnect, tilbyr Telenor tjenester til noe lavere pris. Styret er ikke kjent med pris fra andre tilbydere.

Grunnen til at styret velger å legge denne saken frem for årsmøte for diskusjon er den endring som skjer hvis sameiet abonnerer kun på bredbåndtjenester, men den enkelte brukerenhet abonnerer på individuelle TV-kanal tilbud. Da betales kun bredbåndtjenesten over felleskostnader og hver bruksenhet betaler abonnement for TV-kanaltilbud direkte til TV-leverandør.

Styrets innstilling
Forslag fra styret: Styret skal forberede og etterspørre bredbåndstjenester fra flere leverandører i løpet av 2024, slik at ny avtale foreligger fra det tidspunkt avtalen med GlobalConnect går ut. Hver bruksenhet abonnerer på individuelle TV-kanaltilbud.

Forslag til vedtak 1
Bare bredbånd felles og individuelle TV-avtaler

Forslag til vedtak 2
Felles avtale for Bredbånd og TV-pakke som alle betaler

Vedlegg
3. Tilbud Frihet Medium - Nordby Terrasse Boligsameie.pdf
4. TV - Riks TV Kanaloversikt.pdf
5. TV - Allente Brosjyre.pdf

Sak 8

Forslag til endring av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har gjennomgått husordensreglene. Bakgrunnen er noe mindre feil som må rettes opp som f.eks. antall gjesteparkeringsplasser som er 6, men ikke 7, slik det står fra før. Styret har registrert økning av gjentatte overtredelser av parkeringsreglementet. Det er noen få brukere som har med overlagt forsett brukt korttidsparkering for gjester til langtidsparkering for lengeboende «gjester» og ikke tatt styrets anmerkninger til etterretning. De har heller ikke tatt imot styrets invitasjon til dialog med styret. Styret mener derfor det er grunn til å skjerpe noe garasjereglement.

Styret velger å legge disse endringer frem for årsmøte selv om sameiets vedtekter §2-siste gir styret ansvar for drift og vedlikehold av parkeringskjelleren: *«Styret kan fastsette bruksreglement for drift og vedlikehold av parkeringskjeller, samt bruk av parkeringsplassene. Bruksreglementet skal omfatte regulering av bruk av «frie» gjesteparkeringsplasser og HC-plasser. Rett til HC-plasser har personer som har kommunalt HC-bevis samt dokumentert behov for bredere plasser.»*

Forslag til vedtak

Endringsforslagene vedtas

Vedlegg

6. 7878 Endringsforslag HUSORDENSREGLER FOR NORDBY TERRASSE SAMEIE fra 30.03.23.pdf

---

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Beathe Ørbeck Hammer

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Nordby Terrasse Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordby Terrasse Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

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

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 10.02.2024

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

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

Verifisert av
SIGNICAT
10.02.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
Skogly, Roger *Norwegian BankID*	02/10/2024 08:40:24

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sævar Berg Gudbergsson	Nordbyveien 140
Styremedlem	Tor Block Jenssen	Nordbyveien 134
Styremedlem	Hege May Suphammer	Nordbyveien 134
Styremedlem	Kim André Torp	Nordbyveien 136
Varamedlem	Gro Husevold	Nordbyveien 132

Generelle opplysninger om Nordby Terrasse Sameie
Sameiet består av 40 seksjoner.
Nordby Terrasse Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921538480, og ligger i ÅS kommune

Gårds- og bruksnummer:
103 5

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Nordby Terrasse Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid 2023

Innledning

Styres arbeid reguleres av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) gjeldende fra 01.01.2018, med senere endringer, og Vedtekter for Nordby Terrasse Boligsameie (se vedlegg bakerst i denne årsrapporten). Eierseksjonslovens § 56, 57 og 58 samt sameiets vedtekter §11 fastsetter rammene for styrets arbeid. Styrets hovedoppgaver er å sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, forvalte sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøter. Eierseksjonslovens §5 fastslår at *«Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen,»*.

Hverken styre eller årsmøte kan fatte vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

Angående sameiets bygningshistorikk henvises nye eiere til tidligere årsrapporter.

Økonomistyring og tiltaksplanlegging.

Styret holdt 16 styremøter i 2023, og har styret i sitt arbeid har prioritert:

a) Sikre best mulig kontroll på sameiets økonomi til drift og vedlikehold innenfor vedtatte budsjettrammer!

b) Vedlikeholde og drifte bygninger og fellesområder!

c) Følge opp arbeid av dokumentasjon for søknad om ferdigstillelse av sameiet. Foreløpig søknad ble levert Ås kommune 15/11 2023, og er der til behandling! I årsmøte 2021 ble det vedtatt: «Man setter en sluttdato hvor alle prosjekter skal være ferdigstilt»!

Det har vært lagt vekt på å gjennomføre alt arbeid slik at felleskostnader kan holdes lavest mulig med forsvarlig faglig kvalitet, til tross for økende inflasjon og økning av faste kostnader. Det er krevende arbeid med inntekter som ikke gir muligheter for å skape buffer for å møte uventede utgifter knyttet til vedlikehold og drift av sameiet.

Slik det kommer frem av revidert årsregnskap er sum egenkapital og gjeld for 2023 kr. 21.513,- mot kr. 583.294,- i 2022.

Styret vurderer det likevel slik, at sameiet har akseptabel økonomisk styrke for daglig drift. Forutsetningen er at det ikke oppstår uforutsette skader. Det er ønskelig at sameiet har driftsinntekter som sikrer at det kan settes av midler til fremtidig vedlikehold.

Styret har styrket HMS-arbeidet ved at 2 av styremedlemmene går regelmessig over alle kritiske deler i sameiet. Alle seksjonseiere har ansvar for liknende tilsyn i egen bruksenhet. Dette tilsynsarbeid er også viktig del av brannvernsarbeid i sameiet, men styret har det overordnede ansvaret for brannvern i sameiet. Dessverre oppstod en feil i en av

sprinkleranleggets ledninger. Denne måtte tas ut av drift og har ikke ennå kunnet repareres. Flere rørleggere avstår fra reparasjonsarbeidet grunnet manglende sluttattest fra Scan Sprinkel som prosjekterte anlegget og Høyland Rør som utførte arbeidet.

I 2023 stod sameiet overfor krevende utvendig vedlikehold av bygningene. Samtidig er økende innvendig vedlikehold nødvendig. Her kan som eksempel nevne bytte av batterier til døråpnere, men batteriene anses å ha 5 års levetid. Dører og låsemekanismer i fellesområdet krever også regelmessig tilsyn og vedlikehold. Årlig tilsyn med dører, åpningsmekanismer og låser, uten eventuelle reservedeler, anslås til ca. kr. 15.000,- pr år. På samme tid er det nødvendig å arbeide med å få kommunens ferdigattest for sameiets fellesområde.

En god del av vedlikeholdsarbeid i sameiet er av slik karakter at det kan utføres av en samarbeidsgruppe av eiere/beboere. For eksempel tilsyn og vedlikehold av uteområder på den ene siden, og HMS-tilsyn på den andre siden. Det ble forsøkt å opprette 2 arbeidsgrupper for henholdsvis HMS-arbeid og uteområder. Det har ikke lykkes å skape entusiasme for dette arbeidet. Kanskje styret ikke har vært aktiv nok til å «spre det gode budskap» om dugnadsånden. Derfor er det nødvendig at sameiet gjør en avtale med ekstern leverandør av vaktmestertjenester. I det lange løp vil det ikke være mulig å utføre dette arbeidet av styremedlemmer alene. Det er alle eiers ansvar og interesse at dette arbeidet gjøres faglig forsvarlig. Ellers viser styret til årsregnskapet for 2023 og revisors beretning når det gjelder regnskapet.

PROSJEKTER OG FERDIGSTILLELSE AV NORDBY TERRASSE BOLIGSAMEIE!

Årsmøte 2021 vedtok at det skulle åpnes for innglassing av verandaer. I forbindelse med det arbeidet satte kommunen krav (e-post 28.12.22) om at brannprosjektering måtte ansvars belegges. Det medførte at det måtte det foretas brannprosjektering utført av et foretak med fagkompetanse og gjennomføringsplan måtte oppdateres. Kommunen ga tillatelse til innglassing i et brev av 21.03.23. Styreleder ble i denne tiden invitert til et møte med avdelingsleder for Bygg- og geodata hos Ås kommune den 29.03.23. Der ble det lagt vekt på at styret er den formelle ansvarlige tiltakshaver/byggherre for sameiet. I det møtet ønsket avdeling for Bygg- og geodata i Ås informasjon om hvorfor sameiet ikke hadde sent inn svar om de tiltak som kommunen hadde satt som betingelse for midlertidig bo tillatelse. Siste brev til kommunen var fra sameiets tiltakshaver i september 2019. Det brevet ga ikke kommunen tilstrekkelige svar. Kommunen kan ikke gi ferdigattest uten at de krav som var stilt var tilfredsstillende dokumentert. Uten ferdigattest ville den enkeltes formues del av sameiet ikke være markedsmessig fullverdig.

Det ble påpekt at styret burde sette fart i arbeidet med å gjennomføre nødvendige tiltak som møtte disse kravene med nødvendig dokumentasjon av arbeidet. Det er forutsetning for å kunne fremme søknad om ferdigattest fra kommunen i løpet av året. Kunne det ikke gjøres, ville nye byggetekniske krav bli lagt til grunn ved søknad om ferdigstillelse senere.

Dvs. strengere krav enn de som gjaldt når byggearbeidet startet. I denne sammenheng ble det gjentatt at styret er den formelle «tiltakshaver», selv om styret betaler et foretak til å stå for det praktiske arbeidet.

«Begrepene «byggherre» og «tiltakshaver» brukes om hverandre, men «byggherre» er noe mer uformell da det kan brukes om noen som bygger etter avtale med grunneieren. «Tiltakshaver» brukes i det offentligrettslige forholdet til plan- og bygningsmyndighetene. En «byggherre/tiltakshaver» kan være enkeltperson, et foretak, en organisasjon eller lignende. Byggherren/tiltakshaveren har ansvaret overfor kommunen for at byggearbeidet utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter or arealplaner.» (Fra «Byggordboka)

Dette møtet foranlediget at styret mer aktivt gikk inn i arbeidet med ferdigattest enn tidligere. I november 2020 gjorde daværende styre avtale med CODEX eiendomsforvaltning AS om å opptre på vegne av sameiet som utøvende tiltakshaver. Hensikten var at CODEX AS skulle «Bistå med oppfølging av arbeidet med å få på plass en endelig brukstillatelse i Sameiet.» Den overordnede ambisjonen var «….. å sørge for at utbedringsprosjektet ferdigstilles og oppfyller betingelsene for en permanent brukstillatelse, til en lavest mulig kostnad for Sameiet.» (Fra avtaleteksten)

Før denne avtalen hadde to av eierne opptrådt som utøvende tiltakshavere for sameiet. Som sameiets praktisk utøvende tiltakshaver hadde CODEX AS fra denne tiden ansvar for de praktiske gjennomføringene av tiltak for vedlikehold og arbeid mot å få ferdigattest for sameiet. Oppdragene har bl.a. vært å innhente tilbud til de ulike tiltaksprosjekter, planlegge og føre tilsyn med gjennomføring av tiltak, samt mindre og større vedlikeholdsprosjekter. Det arbeid CODEX AS har utført har vært av stor betydning for sameiet. Pga. sameiets svake økonomiske situasjon forskutterte CODEX AS flere av prosjektene, som f.eks. utvendig malearbeid av bygningenes fasade våren 2023. Uten denne forskutteringen ville mange av sameiets tidligere prosjekter bli langt vanskeligere å gjennomfør til en akseptabel kostnad.

For malearbeidet i 2023 innhentet CODEX AS tilbud fra malerfirmaer og presenterte resultatet for styret. CODEX AS fikk mandat til å forhandle frem en avtale med malerfirmaet Regnbuen Malermesterbedrift AS v/malermester Hiwa Rostampoor. I mai aksepterte styret kostnadsanslag om betaling som skulle forskutteres av CODEX AS, basert på forannevnte tilbud. Mot slutten av arbeidet hadde sameiet betalt til CODEX AS vesentlig mer enn anbudet presenterte og ble vedtatt av styret. Dette medførte en uenighet mellom styret og CODEX AS om det endelige oppgjøret. Denne uenigheten knyttet seg også til styrets ønske om dokumentasjon av tidligere utførte arbeider med sikte på å få ferdigattest for sameiet. CODEX AS valgte å si opp avtalen og avslutte samarbeidet i august 2023. Fra den tid har styret hatt det praktiske arbeidet med å følge opp prosessen med søknad om ferdigattest.

For å sikre arbeid med søknad om ferdigattest satte styret ned en arbeidsgruppe bestående av styret, representant fra OBOS-prosjekt og arkitekt fra Østavind Arkitekt kontor. Østavind Arkitektkontor er ansvarlige for søknad om ferdigattest. Arbeidsgruppen hadde sitt første møte 4/10 2023. Foreløpig søknad om ferdigattest ble sent til Ås

kommune 15. november. Det står igjen en del arbeid for å ferdigstille nødvendig dokumentasjon for kommunen. Grunner er at flere av de entreprenører som arbeidet i byggeprosessen, ikke har vært villige til å gi ferdigattest for sitt arbeid (kfr tidligere nevnt). Disse entreprenørene følges opp av OBOS-prosjekt, men de har kun levert erklæring om ansvarsrett. Det er derfor nødvendig å få en fagkyndig godkjent person på sprinkler til å gå gjennom spprinkleranlegget og gi ferdigstillelses rapport (kfr tidligere nevnt). Dette anbefaler OBOS-prosjekt, Østavind Arkitektkontor og støttes av Ås kommune v/avd. Bygg- og Geodata. Med det arbeider blir til grensesnitt mellom tidligere arbeider og nye arbeider med vedlikehold og tilsyn.

Videreføring og avslutning av søknadsprosessen for ferdigattest, vil nødvendigvis være det viktigste arbeidet for styret i det kommende året. Det forestår også økende behov for nødvendig vedlikehold og reparasjon av gulv i garasje, dører og døråpnere, utelys og lys på svalganger, for bare å nevne noe.

Oversikt over arbeidet mot ferdigattest gjennomført fra 04.10.23 til 31.12.23.

I samarbeid med OBOS-prosjekt er det satt i gang arbeid for å få sluttatest for sprinkleranlegget. Det samme gjelder med brannvarslingssystemet levert av Hedengren Security AS. I samarbeid med OBOS-prosjekt arbeides det med å få på plass ferdigattest for brannvarslingssystemet. En avdelingsleder hos Hedengren signerte vedlikeholdsavtale med sameiet i 2022. På vegne av Hedengren ble det gjennomført en grundig testing av brannvarslingssystemet i desember 2023. Derfor forventer styret at sluttattest fra Hedengren er nær forestående. Hvis det ikke skjer, har styret en reserveplan for godkjenning av brannvarslingssystemet fra en godkjent ekstern faginstans.

Følgende krav fra kommunen om manglende dokumentasjon lå på bordet til arbeidsgruppen 4/10 2023. Informasjonen om prosessen og dokumentasjonen vist i tabell i slutten av rapporten, ble sent kommunen med foreløpig søknad om ferdigattest 15/11. Formålet med søknaden var å få bekreftet hvilke tiltak og dokumentasjon som var tilstrekkelig og hvilken var utilstrekkelig. Det ble sendt inn tilgjengelig dokumentasjon fra Østavind arkitektkontor samt bilder av utenomhusområde og boder.

Kommunens svar på foreløpig søknad kom med brev av 11/12 med krav som trenges å dokumenteres:

«Vi viser til søknad i dokument 23/00931-3, mottatt 15.11.2023 og dagens telefonsamtale med ansvarlig søker Østavind Arkitekter AS v/Kristian Hansen Det er i dokumentasjonen redegjort ryddig for søknad om ferdigattesten. Der er noen uavklarte forhold. Vi ber om supplerende avklaring på følgende forhold i redegjørelsen:

Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt. Vi har mottatt kartutsnitt med oppdaterte beregninger av støy, og ber om at vurderingen/konklusjonen beskrives av ansvarlig akustiker. (Ombedt dokumentasjon er nå levert kommunen.)

Bodarealer i U og U2 etasje mangler. Når hele tiltaket er ferdigstilt kan det utstedes ferdigattest. Må bekreftes utført. (Overtakelses dokument for ferdigstillelse av nettvegger i boder i U samt bilder av alle boder er nå sent kommunen.)

Manglende trinnfri adkomst til/fra balkonger. Ut ifra beskrivelsen og dagens erfaring som det refereres til, anser vi i denne konkrete saken en løs rampe som oppbevares i et felles lager, som en mulig løsning. Alle beboere må gjøres kjent med denne løsningen. (Utført og dokumentasjon er nå sent kommunen.)

Betjeningspanel for ytterdør for høyt. Må bekreftes utført. (Er under arbeid og kommunen er informert.)

Gjennomføringsplanen Noen datoer fra samsvarserklæringer ser vi mangler. Vi ber om at der arbeides med å ivareta dette så langt som mulig, og at der evt. beskrives grensesnitt ved skifte av ansvarlig foretak.» (Er i prosess og følges opp av OBOS-prosjekt. Kommunen er informert om status).

Tabell over tiltakspunkter og status 31.12.23.

Pkt	Foreliggende krav 04.10.23	Status 31.12.23 etter innsendt foreløpig søknad og svar fra Ås kommune
1	Utomhusanlegg fullført tilgjengelighet for alle med gang- og sykkelstier.	Dokumentert med bilder.
2	Bodareal i U og U 2 mangler nettingvegger.	Nettingvegger i U og U2 Dokumentert med avtaler og bilder.
3	VA/Overfallsvannhåndtering egen tomt må testes.	Kommunalteknisk befaring og godkjenning 23.10.23.
4	Høyde på dørterskler til balkonger der høydeforskjell er større enn 25 mm utbedres.	Kjøpt flyttbar rampe. Rapportert til kommunen
5	Støyskjerming. Reguleringsbestemmelser må ivaretas.	Oppdatert lydteknisk rapport fra Sweco (akustiker) sent kommunen.
6	Støttemur mot øst: Mangler dokumentasjon på etablering.	Tilgjengelig dokumentasjon fra arkitekt og bilder sent kommunen.
7	Bom/sperre på gangvei. Dokumentasjon om gjennomføring mangler.	Tilgjengelig dokumentasjon fra arkitekt og bilder sent kommunen.
8	Betjeningspanel ved ytterdører for høy.	I prosess. Dokumenters med rapport fra elektriker samt med bilder.
9	Manglende ventilasjon i sluse mellom garasje og trapperom.	Under utredning v/OBOS-prosjekt
10	Sluttatest for sprinkleranlegg - prosjektering og gjennomføring.	Er i prosess med utredning selvstendig godkjent fagperson i samarbeid med OBOS-prosjekt.
11	Sanitæranlegg.	Er i oppfølging v/OBOS-prosjekt
12	Sluttattest for brannvarslingsanlegg	Er i oppfølging v/OBOS-prosjekt

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikeholdsarbeider på bygninger.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -611 885.
Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer økning på felleskostnader samt at arbeider vedr. ferdigattest snart er i ferdig. Målet er at dette vil medføre lavere driftskostnader for sameiet.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i ÅS kommune

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordby Terrasse Sameie.

Lån

Nedbetalingslån

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OBOS04	98207854611	9 404 453,00	29.02.24	255 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	7,14% flytende rente	7,39%	Nei

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 2x 5% økning av felleskostnadene
fra 01.01.24 og 01.05.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

NORDBY TERRASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 921 538 480, KUNDENR. 7878

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		0	0	464 808	0
Innkrevde felleskostnader	2	2 308 596	1 924 511	1 572 192	2 525 000
Innbetalinger		6 340	0	0	0
Ladeinntekter EL-bil		27 950	1 474	0	0
Andre inntekter	3	9 500	1 324 269	60 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 352 386**	**3 250 254**	**2 097 000**	**2 525 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-11 078	-14 500	-14 500
Styrehonorar	5	-90 000	-78 565	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-6 750	-6 188	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-90 100	-86 635	-88 500	-95 500
Konsulenthonorar	7	-225 579	-42 414	-50 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-1 406 613	-1 369 018	-845 000	-415 000
Forsikringer		-99 775	-153 143	-140 000	-110 000
Kommunale avgifter	9	-198 676	-170 040	-160 000	-160 000
Energi/fyring		-103 693	-104 355	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-264 247	-199 441	-220 000	-256 000
Andre driftskostnader	10	-274 815	-265 738	-237 600	-241 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 772 937**	**-2 486 615**	**-1 943 100**	**-1 629 500**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-420 551**	**763 640**	**153 900**	**895 500**
Innbetalt andel fellesgjeld		811 438	1 365 816	0	0
DRIFTSRESULTAT		**390 887**	**2 129 456**	**153 900**	**895 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 757	6 067	0	0
Finanskostnader	12	-626 336	-440 031	-564 000	-655 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-617 579**	**-433 964**	**-564 000**	**-655 000**
ÅRSRESULTAT		**-226 692**	**1 695 492**	**-410 100**	**240 500**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	1 695 492		
Fra annen egenkapital		-226 692	0		

NORDBY TERRASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 921 538 480, KUNDENR. 7878

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 491	379
Forskuddsbetalte kostnader		0	5 543
Andre kortsiktige fordringer	13	8 324	15 509
Driftskonto OBOS-banken		0	187
Driftskonto OBOS-banken II		6	6
Sparekonto OBOS-banken		2 691	561 670
SUM OMLØPSMIDLER		**21 512**	**583 294**
SUM EIENDELER		**21 513**	**583 294**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14	-10 016 337	-9 789 645
SUM EGENKAPITAL		**-10 016 337**	**-9 789 645**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 404 453	10 215 891
SUM LANGSIKTIG GJELD		**9 404 453**	**10 215 891**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 458	8 728
Leverandørgjeld		230 356	135 250
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 550 000)		325 990	0
Påløpte renter		57 663	13 140
Annen kortsiktig gjeld	16	-70	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		**633 397**	**157 048**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 513**	**583 294**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, 2024

Styret i Nordby Terrasse Boligsameie

Sævar Berg Gudbergsson/s/ Tor Block Jenssen/s/ Hege May Suphammer/s/

Kim André Torp/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 403 928
Lånekostnad I (adm)	540 045
Internett	134 160
Kabel-TV	95 520
Parkeringsleie	72 000
Regulering administrasjons lån 1	62 943
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 308 596**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Salg av gressklipper	9 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**9 500**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 690**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 750.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-29 348
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 938
Østavind Arkitektur AS	-32 375
B-KS AS	-109 375
Codex AS	-32 543
SUM KONSULENTHONORAR	**-225 579**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 225 894
Drift/vedlikehold VVS	-3 800
Drift/vedlikehold elektro	-73 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 980
Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 207
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 043
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 565
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 406 613**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-198 676
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-198 676**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-1 444
Renhold ved firmaer	-167 980
Snørydding	-71 871
Andre fremmede tjenester	-27 832
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 738
Telefon, annet	-934
Bank- og kortgebyr	-3 017
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-274 815**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	585
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 691
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 451
Andre renteinntekter	4 030
SUM FINANSINNTEKTER	**8 757**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-602 988
OBOS-banken	-2
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-4 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-19 346
SUM FINANSKOSTNADER	**-626 336**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Finansavregning	8 324
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 324**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-12 611 884
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	1 784 109
Egenkapital fra IN 2023	811 438
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-10 016 337**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NEGATIV EGENKAPITAL
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANT- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere ordniære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordniære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	1 784 109	
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	811 438	
		-9 404 453
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 404 453**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**70**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP4851656. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Større vedlikehold og rehabilitering

HUSORDENSREGLER FOR NORDBY TERRASSE SAMEIE

Vedtatt på ordinært årsmøte 26.04.2022, revidert ordinært årsmøte 30.03.23.

INNLEDNING:

Husordensreglene omhandler hvordan vi som bor her forholder oss til hverandre og det boområdet vi eier sammen. De skal synliggjøre det flertallet av beboerne ser på som minimum av felles regler som det er nødvendig at beboere tar hensyn til. Reglene skal bidra til å skape gode og trygge forhold for alle som bor og oppholder seg i sameiet. Det vil vi kunne oppnå dersom reglene følger og vi opptrer hensynsfullt uten å sjenere andre ved å vise hverandre tillit, og lojalt følger de anmodninger og anbefalinger som sameiermøte og styret gir.

Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av sameiets vedtekter.

RO I LEILIGHETEN:

Beboerne har ansvar for å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene slik at ikke andre sjeneres.

Det skal normalt være ro i leilighetene *f*ra kl. 23.00 til kl. 07.00. Høylytt musikk og samtaler på terrasse og balkong bør unngås for ikke å sjenere naboer.

STØYENDE ARBEIDER:

Oppussing som beboerne gjør selv eller ved hjelp av profesjonelle handverkere, utføres på beboers / eiers ansvar og utføres i tråd med ordensreglene.

Beboer / eier er ansvarlig for å informere om - og sørge for at vedvarende bruk av støyende redskaper ikke starter før kl. 08.00 og etter kl. 19.00 hverdager fra mandag til fredag. På lørdager er det tillatt fra kl. 09.00 til kl. 17.00. Oppussingsarbeider som medfører bruk av støyende redskaper bør unngås på søndager / helligdager.

Blokkenes beboere / eiere bør varsles i god tid med oppslag i oppgangen før støyende og vedvarende oppussingsarbeider settes i gang.

Styret har anledning til å bestille rengjøring på beboers bekostning dersom søl i oppganger og fellesarealer ikke ryddes, eller blir skadet. Dette gjelder også under inn og utflytting av leilighet.

BRANNVARSLING / BRANNSLUKKINGSAPPATER:

Det er installert brannvarsling i alle leilighetene og i fellesarealer. Ved utløst alarm vil det etter 4 minutter varsles brannvesenet, Dersom det er falsk alarm må alarmen avstilles i brannsentralen ved inngangsdørene til hver blokk inne 3 minutter eller dersom man ikke rekker det å ringe 110. Rykke brannvesenet ut til falsk alarm må sameiet betale brannvesenets kostnad. Rykker brannvesenet ut pga. falsk alarm flere enn to ganger til samme eierseksjon, **skal** seksjonseier betale brannvesenets kostnad.

Veiledning for brannsentralen kan lastes ned fra VIBBO. Der er også veiledning hvordan en skal slå av lyd for forvarsel, noe som indikerer mulig røykutvikling i leiligheten eller bod. Det blinker da rødt lys på en av sensorene i taket. Det er også veiledningshefte inne i brannsentralens skap.

Det skal være brannslukningsapparat i hver leilighet. Det er seksjonseiers ansvar at det finnes og vedlikeholdes.

TV- OG KABELANLEGG*:*

Styret sørger for avtaler med leverandører av bredbåndstjenester, fortrinnsvis med 1000/1000 Mbps, mens beboere avtaler selv med leverandører av TV-kanaler. Det er ikke anledning til oppsett av synlige parabol- eller andre antenner på balkong, terrasse, eller vegg.

HUSHOLDNINGSAVFALL og søppel:

Det er grovsortering av husholdningsavfall, papir/papp og avfall/matavfall. Alt husholdningsavfall emballeres forsvarlig og legges i anviste beholdere utenfor garasjeanlegget. Glass og elektrisk avfall skal til gjenvinning *(husk FolloRen appen)* og skal ikke kastes i avfallsdunkene. Beboere må følge anvisning for sortering og returavfall. Seksjonseiere har ansvar for å laste ned appen *FolloRen* eller bestille adgangskort fra Follo Ren for tilgang for til restavfallsplasser for større avfall og spesial avfall som ikke hører hjemme i felles avfallsbeholdere utenfor garasjen.

TØRK AV TØY ETC.:

Tørking av tøy bør skje i egen leilighet, på terrasse eller på balkong, dog ikke høyere enn «rekkverkshøyde". Teppebanking bør unngås over rekkverk fra terrasse/balkong.

RENHOLD:

Renhold i sameiets oppganger og heiser ivaretas av ekstern renholder firma. Beboere anmodes om i størst mulig grad å børste jord, grus, småsteiner og annen urenhet av skosåler utenfor inngangen for ikke å bære det inn i oppgangen. Det vanskeligjør renhold av gulvbelegg i trappeoppganger, heiser og tepper.

FASADEENDRINGER */ BALKONGER* ETC.:

Fasademessige endringer kan ikke foretas uten styrets samtykke. Det er ikke anledning til å male underside av balkongene. Når det gjelder fastmonterte fliser på balkong, markiser, utvendige persienner og glassfolie er det kun anledning til å benytte de leverandører/materialer som styret har godkjent. Dette for å sikre lik farge, utforming og materialer. Det er ikke anledning til å montere parabolantenner eller andre tekniske installasjoner. Det er ikke anledning til å ha hengende blomster eller blomsterkasser utenfor balkong rekkverk. Seksjonseier er ansvarlig for at godkjente gjenstander monteres m.h.t styrets vedtak om tillatelse. *Møbler på terrasser/balkonger skal være xxxxx(hentes fra bra brannveiledningen.)*

GRILLING:

Det er kun anledning til å benytte elektrisk – eller gassgrill på balkong og terrasse. Men beboerne må ta hensyn til naboer ved grilling. Engangsgrill og kullgrill tillates ikke.

BILKJØRING OG PARKERING PÅ GANGVEIER:

Bilkjøring på gangveiene må begrenses til det helt nødvendige. Det bør vises ytterste aktsomhet og hensynsfullhet. Kjøring av bevegelseshemmede, syketransport, møbeltransport og flyttelass er tillatt. Motorsykkel- og mopedkjøring på gangveiene er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å parkere på eller ved gangveiene. Handverkere kan kjøre til inngangen for av - og pålessing, hvoretter kjøretøyet skal parkeres på offentlig vei, eller ledig plass i gjesteparkeringen i arbeidstiden. Dette er seksjonseiers ansvar.

BILOPPSTILLINGSPLASSER/*GARASEANLEGG* (se egne regler for garasjen):

Ifølge sameiets vedtekter (§2) har hver eierseksjon «bruksrett til en parkeringsplass på oppmerkede felt i parkeringskjelleren.» Videre kan styret fastsette bruksreglement for drift og vedlikehold av parkeringskjeller, samt bruk av parkeringsplassene. Bruksreglementet skal omfatte regulering av bruk av «frie» parkeringsplasser og HC-plasser.» Seksjonseiere har anledning til å kjøpe rett til fast parkeringsplass som da blir merket *med **P** parkeringsskilt*. Adgang til port åpner for garasjedøren med mobiltelefon via appen PAL-GATE fra Car-Bo bestilles av styret, som har ansvar for å bekrefte overfør leverandør at vedkommende er eier/beboer i sameiet. Bestilling av port åpner via appen, nye eller flere manuelle fjernstyringskonsoller/port åpnere via mobiltelefon, faktureres seksjonseier. Ved salg av seksjon har eier plikt til å overføre manuell fjernkontroll til ny eier. Hvis denne er tapt eller ødelagt, betaler den som selger kostnad for 1 port åpner, manuell eller via telefon.

Fremleie av biloppstillingsplass er kun tillatt til andre som bor i sameiet. Seksjonseier plikter å underrette styret skriftlig om hvem som leier plass. Det er heller ikke tillatt å selge biloppstillingsplass man har ervervet, hverken til andre i sameiet, eller til andre utenfor sameiet. El-bil ladere som settes opp ved parkeringsplass skal følge parkeringsplassen ved salg av seksjon.

OPPGANGER / KJELLERBODER:

Søppelposer, tomme pappesker og lignende ting skal ikke setts i oppganger, inngangspartier, svalganger, ganger utenfor boder eller i garasjen (dette er for renhold og å holde rømningsveier frie for hinder). Det skal ikke oppbevares brann / eksplosjonsfarlige væsker, gass eller lignende gjenstander i kjellerbodene eller garasjen. Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i kjellerbodene.

Røyking er ikke tillatt i oppganger, heiser og fellesområder.

HUSDØRSNØKLER, POSTKASSER, REKLAME OG LIGNENDE:

Nøkler til inngangsdørene bestilles via styret, på seksjonseiers bekostning. Det er styrets ansvar å bekrefte overfør låseservice at bestiller er eier/beboer i sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for at navneskilt på postkassene er oppdatert til enhver tid og bestiller og betaler nye skilt når det er behov for det. Veiledning for bestilling finnes på VIBBO.

Ved eierskifte / bytte av leieboer har seksjonseier ansvar for at det bestilles nytt navneskilt innen 14 dager fra innflytting. Etter den tid bestiller styret nytt navneskilt og kostnad faktureres seksjonseier.

Reklame og annet uønsket post skal ikke etterlates i fellesområdet eller ved postkassene. Beboere har ansvar for å legge det i avfallsbeholderne.

HUSDYRHOLD:

Det forutsettes at husdyr holdes uten sjenanse for andre. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året. Hvis husdyr luftes på takterrassene eller sameiets utearealer skal dyrenes etterlatenskaper tas med og settes i avfalls beholderne.

HUSK TOM POSE NÅR DU LUFTER HUNDEN.

DUGNAD:

Det tas sikte på å avholde inntil 2 dugnader pr år. Styret tar initiativ til dugnad, noe som kan være med å redusere sameiets driftsutgifter.

KLAGER:

Klager skal være skriftlige, undertegnet og sendes styret på e-post, eller via «beskjed til styret» på VIBBO. Klagene skal være saklig begrunnet når det gjelder påståtte overtredelser av ordensreglene og / eller vedtektene.

SKADE PÅ FELLESAREALER / TERRASSER / BODER:

Alle er ansvarlige for skader de selv eller deres barn/gjester påfører fellesarealer/terrasser/boder. I slike tilfeller skal den enkelte kontakte styret og selv reparere skaden eller avtale hvordan det skal gjøres. Når skaden er selvforskyldt og/eller forårsaket ved uaktsomhet, må den enkelte seksjonseier selv bære egenandelen ved skader som dekkes av sameiets forsikring.

Beskjeder fra sameiets styre ved skriv eller oppslag, gjelder på lik linje som husordensreglene jfr lov om eierseksjoner.

Vedlegg til Husordensreglene for Nordby Terrasse Boligsameie:

BRUKSREGLER FOR GARASJEANLEGGET

Bruksreglene for garasjeanlegget omhandler hvordan vi som bor her forholder oss til hverandre og bistår hverandre ved å vise hensyn ved parkering av biler og generelt bruk av garasjeanlegget.

Sameiet har 40 parkeringsplasser i felles garasje, inkluder to HC-plasser. Det er 7 gjesteplasser som er korttidsparkering for gjester.
Våre parkeringsplasser er trange, og derfor er det viktig å vise hensyn ved bruk av parkeringsplassene.
Røyking eller bruk av åpen ilde er ikke tillatt i garasjeanlegget. Brennbart emne og gjenstander, eller avfall, skal ikke oppbevares i garasjeanlegget.

ALMENNE BESTEMMELSER:

Parkeringsplass kan benyttes til følgende:

For registrerte motorkjøretøy som personbil, MC, moped, sykler og sesong registrerte veterankjøretøy. Med varsomhet kan sykler, bildekk, evt. takbokser etc. plasseres bak bilen, om det ikke medfører at bilen står langt utenfor parkeringsplassen. Disse må lett kunne flyttes mht vask og rens av garasjeanlegget. Det er fordel om disse kan oppbevares i egen bod. Sykler bør fortrinnsvis stå i anviste plasser i garasjens sykkelstativ. Vis hensyn pga lite ekstra plass i garasjen.

Det skal hverken parkeres uregistrerte kjørbare eller kondemnbare kjøretøy i garasjeanlegget.

Alle brukere av garasjeanlegget bør vise gjensidig respekt ved bruk av parkeringsplassene. De bør vise forståelse og vilje til å holde orden i og omkring garasjen og respektere bruksreglene for garasjeanlegget. *Parkeringskjeller kan driftes av ekstern entreprenør som da har ansvar for praktisk regulering av parkeringsplassene. Styret vedtar avgift for drift av parkeringskjelleren (jfr sameiets vedtekter §2-siste ledd).*

1. Hver seksjon / leilighet har bruksrett til kun en parkeringsplass på oppmerkede felt i parkeringskjelleren *(sameiets vedtekter §2 nest siste ledd)*. Dette er uavhengig av om flere beboere i seksjonen / leiligheten disponerer egen bil, *eller gjester som oppholder seg i lengre tid hos eier/beboer*.
2. Parkering skal skje innenfor de oppmerkede feltene for vedkommende parkering.
3. Seksjonens / leilighetens parkeringskort skal være godt synlig i bilens frontvindu.

4. Sameiets *6* gjesteparkeringsplasser er bare tiltenkt ***korttidsparkering*** for besøkende *og skal ikke brukes av beboere eller personer med tilknytning til eierseksjon og har behov for langtidsparkering. Ved overtredelse kreves det inn gebyr av seksjonseier.*
5. Biler på gjesteparkering kan lengst stå sammenhengende i 48 timer *eller tre dager på rad. Gjentatte parkeringer med korte intervaller anses som langtidsparkering og tillates ikke i korttids gjesteparkeringen.* Ved spesielle situasjoner kan dette fravikes i samråd med styret.
6. Gjester skal ha gjesteparkeringskort fra eierseksjon godt synlig i frontruten av bilen. Ved spesielle anledninger kan eiere ha flere gjester en dagsstund. Da kan gjester legge skriftlig beskjed fra eier/beboer i frontvinduet. Det er viktig å kunne vise hensyn i slike situasjoner. Gjester parkere på seksjonseiers / beboers ansvar. Derfor er viktig at gjester har parkeringskort for gjester godt synlig i bilens frontvindu.
7. Beboere og andre knyttet til seksjon / leilighet som regelmessig oppholder seg i sameiet i lengre eller kortere perioder, *skal* ikke å bruke gjesteparkeringen, men å benytte parkeringsplasser i nærheten. Det er likevel viktig å kunne også vise hensyn i slike situasjoner om det er ledige plasser i gjesteparkeringen.
8. Ved gjentakende overtredelse av disse reglene det *vil det kreves inn gebyr av seksjonseier etter at styret har gitt en advarsel. Ved ytterligere og gjentatte overtredelse kan bilen bli fjernet på seksjonseiers bekostning.*
9. Det er ikke anledning til å benytte sameiets stikkontakter i garasjeanlegget til elektrisk bruk i garasjeanlegget. *Søknad om å sette opp el-bil lader sendes til styret, men det er lagt opp felles strømnett som kan tilknyttes el-bil ladere.*

Ifølge boligsameiets vedtekter §2, *siste* ledd, kan styret endre bruksreglement for drift og vedlikehold av parkeringskjeller, samt bruk av parkeringsplassene.

Parkeringsreglementet er vedlegg til husordensreglene vedtatt på sameiets årsmøte 26.04.22, revidert i årsmøte 05.03.24

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 5.03.24
Selskapsnummer: 7878 **Selskapsnavn:** Nordby Terrasse Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2024

Protokoll fra ordinært årsmøte i Nordby Terrasse Sameie

Møtedato: 05.03.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Obos lokaler, Haugenveien 13

Til stede: 14 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 14 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Christian Norløff.

Møtet ble åpnet av Styreleder Sævar Berg Gudbergsson.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Christian Norløff foreslått.
   Vedtak: Vedtatt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Vedtatt

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Christian Norløff foreslått. Som protokollvitne ble

   Jan Fredrik Holch Løchen og Tom Holmstøen foreslått.
   Vedtak: Vedtatt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

5. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 90 000.

   Vedtak: Godkjent

---

6. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets negative resultat innfris med midler fra EK.
Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

7. **Bytte av TV og bredbåndsleverandør**
   Vedtak: Forslag nr 1 vedtas enstemmig.

8. **Forslag til endring av husordensreglene**
   Vedtak:

Endringer i husordensregler → **Vedtatt enstemmig**

Endringer parkeringsregler:
Ekstern parkeringsvakt → **ikke vedtatt**
Punkter i «andre bestemmelser» → **Vedtatt enstemmig**

---

9. **Valg av tillitsvalgte**

C Som varamedlem for 1 år, ble Beathe Ørbeck Hammer foreslått.

Vedtak: Vedtatt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19:08. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Christian F. Norløff/s/

Fører av protokollen
Navn: Christian F. Norløff/s/

Protokollvitne 1 Tom Holmstøen/s/
Navn:

Protokollvitne 2 Jan Fredrik Holch Løchen/s/
Navn:

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Sævar Berg Gudbergsson	23-25
Styremedlem	Kim Andre Torp	23-25
Styremedlem	Hege May Suphammer	23-25
Styremedlem	Tor Block Jenssen	23-25
Varamedlem	Beathe Ørbeck Hammer	24-25

FERDIGATTEST

Ås kommune

Plan, bygg og geodata

ØSTAVIND ARKITEKTER AS
Dronningens gate 30
1530 MOSS
Kristian Hansen

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-23/00931-17	Bertha Solheim Hansen	25.02.2025

Gnr 103 bnr 5 - Nordbyveien 122-132 - Nordby terrasse - Boligblokk bygg A med leiligheter, boder og del av parkeringskjeller - Ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr): 103 / 5
Ansvarlig søker: ØSTAVIND ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: NORDBY TERRASSE BOLIGSAMEIE

Vi viser til søknad i dokument 23/00931-10, mottatt 10.01.2025 med kompletteringer.

Bygningstype:	Boligblokk bygg A	Vedtaksnummer:	16/00037-3
Tiltakets art:	Nybygg	Vedtaksdato:	29.02.2016
Bygningsnummer:	300606763	BYA: 430 m^2	BRA: 1.663 m^2

Anmodning om ferdigattest og dokumentasjon med gjennomføringsplan jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10 er mottatt. Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av pbl.
I medhold av pbl. § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1 gir bygningsmyndigheten på grunnlag av innsendt dokumentasjon ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse.
Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. § 20-1.
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Gjelder bygg A med 18 leiligheter samt boder og deler av parkeringskjeller.

Adresse	Bolig
Nordbyveien 122	H0101
Nordbyveien 124	H0101
Nordbyveien 126	H0101
Nordbyveien 128	H0101
Nordbyveien 130	H0101
Nordbyveien 132	H0101
Nordbyveien 132	H0201
Nordbyveien 132	H0202
Nordbyveien 132	H0203
Nordbyveien 132	H0204
Nordbyveien 132	H0205
Nordbyveien 132	H0206
Nordbyveien 132	H0301
Nordbyveien 132	H0302
Nordbyveien 132	H0303
Nordbyveien 132	H0304
Nordbyveien 132	H0305
Nordbyveien 132	H0306

Godkjente tegninger for bygg A, B og C:
Plan-, snitt- og fasadetegninger foreligger i dokument 23/00931-20, datert 14.02.2017. (Samme tegninger ligger i Historisk arkiv 16/00037-81)

Plantegninger som viser tilgjengelighet for alle foreligger i dokument 23/00931-21, datert 30.06.2017. (Samme tegninger ligger i Historisk arkiv 16/00037-101)

Med hilsen

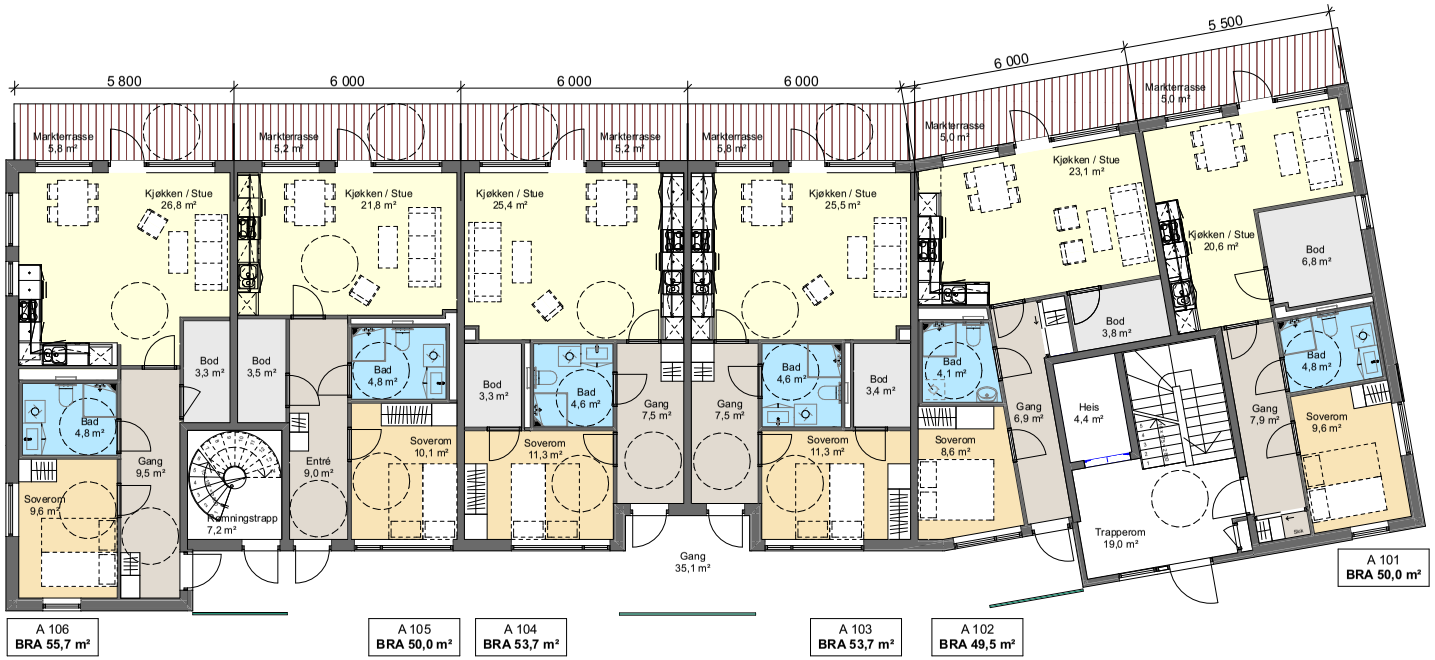
Bertha Solheim Hansen
Avdelingsingeniør

Arve Bekkevard
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Plan, bygg og geodata, Svein Kristian Thomassen
FOLLO BRANNVESEN IKS
NORDBY TERRASSE BOLIGSAMEIE
KOMMUNALTEKNIKK VAR-GEBYR

TEGNINGER



BYGG A, LEILIGHETER 1 ETASJE:
ANTALL TOTALT: 6

ANTALL 50m2 ELLER MINDRE: 3

ANTALL U/TILGJENGELIGHET: 2
GJELDER LEILIGHET **A 101 OG A 102**

ANTALL MED TILGJENGELIGHET: 4
GJELDER LEILIGHET **A103, A104, A105 OG A106**

0 1 2 3 4 5 m

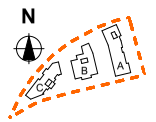
A2 = 1:100 / A3 = 1:200

REV	TEKST	DATO	SIGN/KTR
B	INNTEGNET RULLESTOLSRIKLER	26.06.17	EMESSH

TEGN.NR A20-11

E4

LOKALISERINGSFIGUR:



Byggemelding

Vari Utvikling AS
Langbakken 16
1430 Ås

BOLIGER NORDBYVEIEN 122

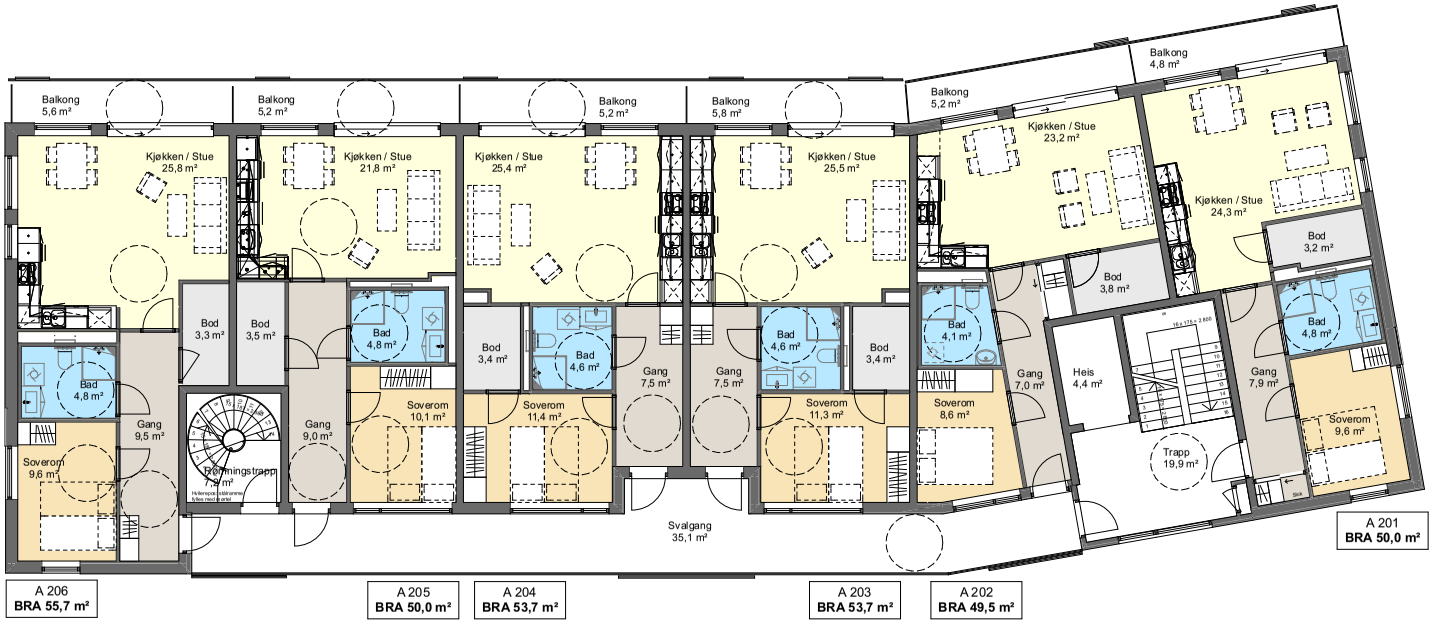
Nordbyveien 122, 1400 Ski — Gnr/bnr 103/5

Bygg A - Plan 1. Etasje

UTS.	DATO	MÅL	ARK-STR.	PROSJ.NR. ARK.
29.12.16	26.06.17	1:100	A2	115400
SIGN. DB	KONTR.			

TEGN.NR A20-11 — REV. B

JANÆCH ARKITEKTER AS



BYGG A, LEILIGHETER 2 ETASJE:
ANTALL TOTALT: 6

ANTALL 50m2 ELLER MINDRE: 3

ANTALL U/TILGJENGELIGHET: 2
GJELDER LEILIGHET **A 201 OG A 202**

ANTALL MED TILGJENGELIGHET: 4
GJELDER LEILIGHET **A203, A204, A205 OG A206**

0 1 2 3 4 5 m

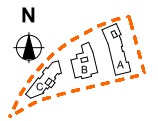
A2 = 1:100 / A3 = 1:200

REV	TEKST	DATO	SIGN
B	INNTEGNET RULLESTOLSRIKLER	26.06.17	EMES/SH

TEGN.NR A20-12

E5

LOKALISERINGSFIGUR:



Byggemelding

Vari Utvikling AS
Langbakken 16
1430 Ås

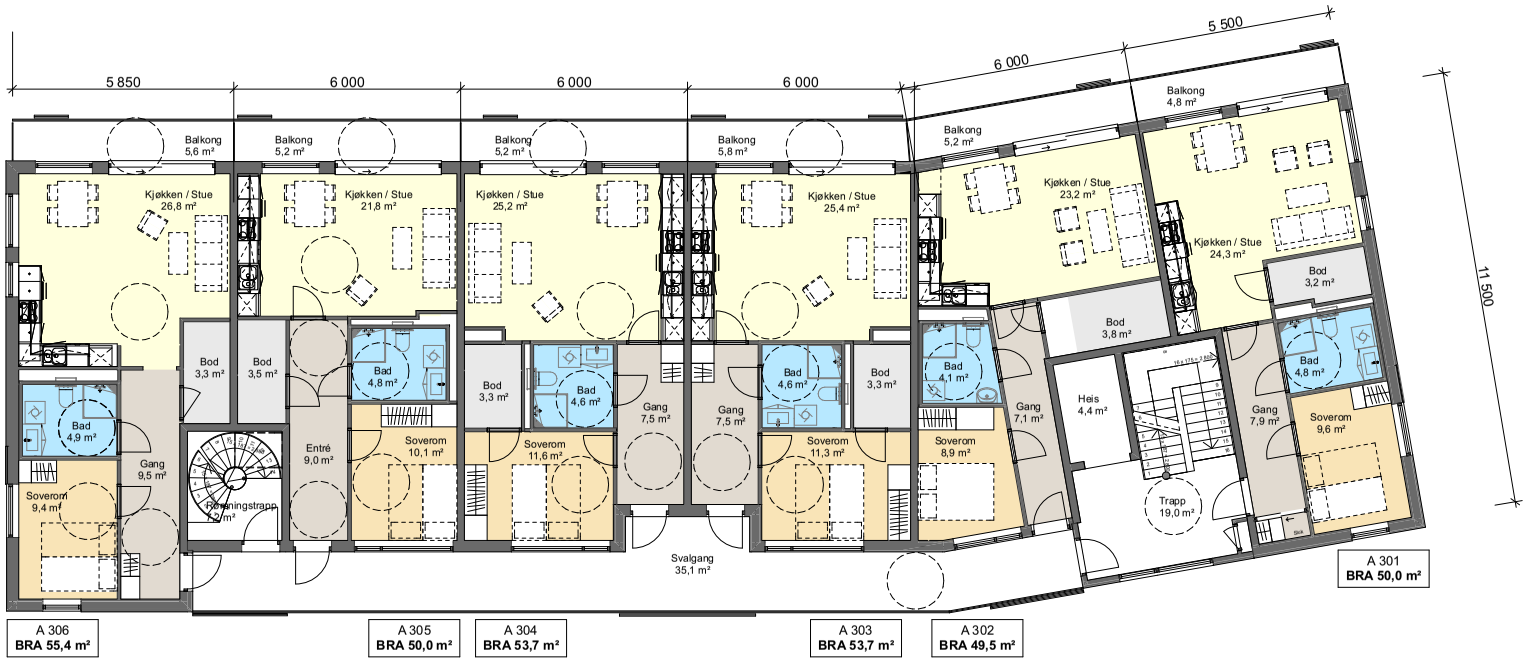
BOLIGER
NORDBYVEIEN 122
Nordbyveien 122, 1400 Ski Gnr/bnr 103/5

Bygg A - Plan 2. Etasje

1. UTS.	DATO	MÅL	ARK-STR.	PROSJ.NR. ARK.
29.12.16	26.06.17	1:100	A2	115400
SIGN. DB	KONTR.			

TEGN.NR A20-12 REV. B

JANÆCH ARKITEKTER AS
TELEFON 66 84 14 00 FAX. 66 84 14 01



BYGG A, LEILIGHETER 3 ETASJE:
ANTALL TOTALT: 6

ANTALL 50m2 ELLER MINDRE: 3

ANTALL U/TILGJENGELIGHET: 2
GJELDER LEILIGHET **A 301 OG A 302**

ANTALL MED TILGJENGELIGHET: 4
GJELDER LEILIGHET **A303, A304, A305 OG A306**

0 1 2 3 4 5 m

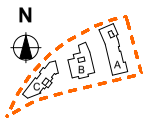
A2 = 1:100 / A3 = 1:200

REV	TEKST	DATO	SIGN/KTR
B	INNTEGNET RULLESTOLSRIKLER	26.06.17	EMES/SH

TEGN.NR A20-13

E6

LOKALISERINGSFIGUR:



Byggemelding

Vari Utvikling AS
Langbakken 16
1430 Ås

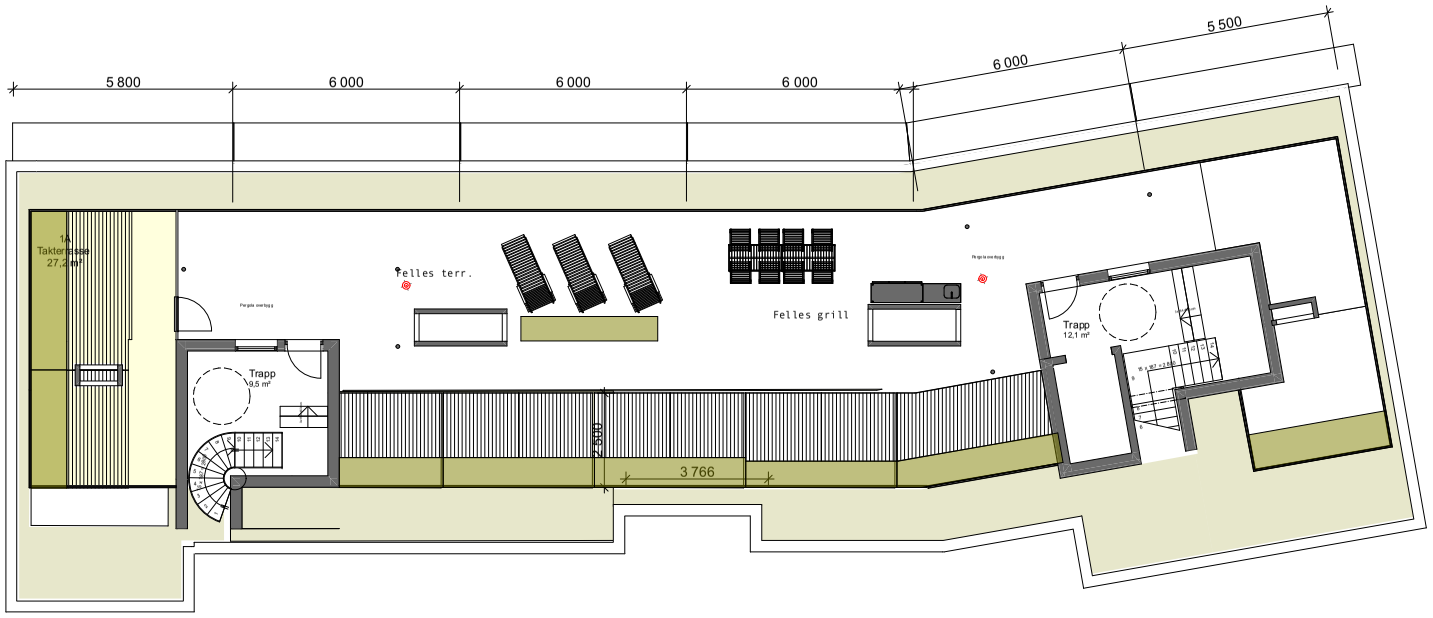
BOLIGER
NORDBYVEIEN 122
Nordbyveien 122, 1400 Ski Gnr/bnr 103/5

Bygg A - Plan 3. Etasje

UTS.	DATO	MÅL	ARK-STR.	PROSJ.NR. ARK.
29.12.16	26.06.17	1:100	A2	115400
SIGN. DB	KONTR.			

TEGN.NR A20-13 REV. B

JANÆCH ARKITEKTER AS
TLF.



0 1 2 3 4 5 m

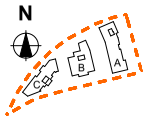
A2 = 1:100 / A3 = 1:200

REV	TEKST	DATO	SIGN.
B	INNTEGNET RULLESTOLSRIKLER	26.06.17	EMES/SH

TEGN.NR A20-14

E7

LOKALISERINGSFIGUR:



Byggemelding

Vari Utvikling AS
Langbakken 16
1430 Ås

BOLIGER
NORDBYVEIEN 122

Nordbyveien 122, 1400 Ski — Gnr/bnr 103/5

Bygg A - Takplan

T. UT S.	29.12.16	DATO	26.06.17	MÅL	1:100	ARK-STR.	A2	PROSJ.NR. ARK.	115400
SIGN.	DB	KONTR.							

TEGN.NR	REV.
A20-14	B

JANÆCH ARKITEKTER AS
TRONDHEIMSVEIEN 30 1338 SØRUM
TLF.: 66 24 14 00 FAX.: 66 24 14 01

UTDRAG FRA SEKSJONERINGEN

Kartverket

PRIVATMEGLEREN VESTBY
SENTRUMSVEIEN 13
1540 VESTBY

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 323-24-0053 (Nils-Erik Aasen)
Vår referanse: 3633338/25354412
Bestilling: C3 2024-11-26 (4) 94

Dato
26.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
649500	200	13.4.2018	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3218 ÅS	103	5	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602332952
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964948798	ÅS KOMMUNE	Postboks 195, 1431 ÅS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
995145499	VARI UTVIKLING AS		Langbakken 16, 1434 ÅS

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0214	103	5

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0214	103	5	0	1	51 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	2	50 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	3	54 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	4	54 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	5	51 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	6	56 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	7	51 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	8	50 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	9	54 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	10	54 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	11	51 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	12	56 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	13	51 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	14	50 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	15	54 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	16	54 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	17	50 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	18	55 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	19	74 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 649500 Tinglyst: 13.04.2018
STATENS KARTVERK

RETT KOPI
Dato: 6/4-2018
Sign.:
ÅS KOMMUNE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/649500/200
Uthentet 2024-11-26 10:06
Side 1 av 21

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0214	103	5	0	20	53 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	21	76 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	22	61 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	23	84 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	24	53 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	25	76 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	26	61 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	27	85 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	28	53 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	29	76 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	30	61 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	31	83 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	32	49 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	33	83 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	34	49 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	35	53 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	36	59 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	37	83 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	38	50 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	39	54 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	103	5	0	40	59 / 2381	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

RETT KOPI
Dato 04-2018
Sign.
AS KOMMUNE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/649500/200
Uthentet 2024-11-26 10:06

Søknad om seksjonering

RETT KOPI
Dato: 6/4-2018
Sign.
ÅS KOMMUNE

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Vari N 122 AS	917 130 566	riseng@vari.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Langbakken 16	1430	Ås	90 69 73 14

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0214	Ås	103	5	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
995 145 499	VARI UTVIKLING AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Samlebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	51	B	13	B	51	B	25	B	76	B	37	B	83	B	49			
2	B	50	B	14	B	50	B	26	B	61	B	38	B	50	B	50			
3	B	54	B	15	B	54	B	27	B	85	B	39	B	54	B	51			
4	B	54	B	16	B	54	B	28	B	53	B	40	B	59	B	52			
5	B	51	B	17	B	50	B	29	B	76	B	41				53			
6	B	56	B	18	B	55	B	30	B	61	B	42				54			
7	B	51	B	19	B	74	B	31	B	83	B	43				55			
8	B	50	B	20	B	53	B	32	B	49	B	44				56			
9	B	54	B	21	B	76	B	33	B	83	B	45				57			
10	B	54	B	22	B	61	B	34	B	49	B	46				58			
11	B	51	B	23	B	84	B	35	B	53	B	47				59			
12	B	56	B	24	B	53	B	36	B	59	B	48				60			
Sum tellere:		2381				Nevner =		2381											

Dato	Innsenderens underskrift
09.02.2018	Jan A. Heisholt

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
09.02.2018	Jan A Heistholt

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon Kommunen har gitt IG. og besitter all dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Stø 9/2-18		for Per Halvard Riseng Jan A. Heisholt iflg. fullmakt
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0214	Ås kommune	103	5	

Dato	Underskrift	Stempel
2/3-2018		Ås kommune Bygg- og [illegible]avdelingen Hanne C. Grønn

Dato	Innsenderens underskrift
09.02.2018	Jan A. Heisholt

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

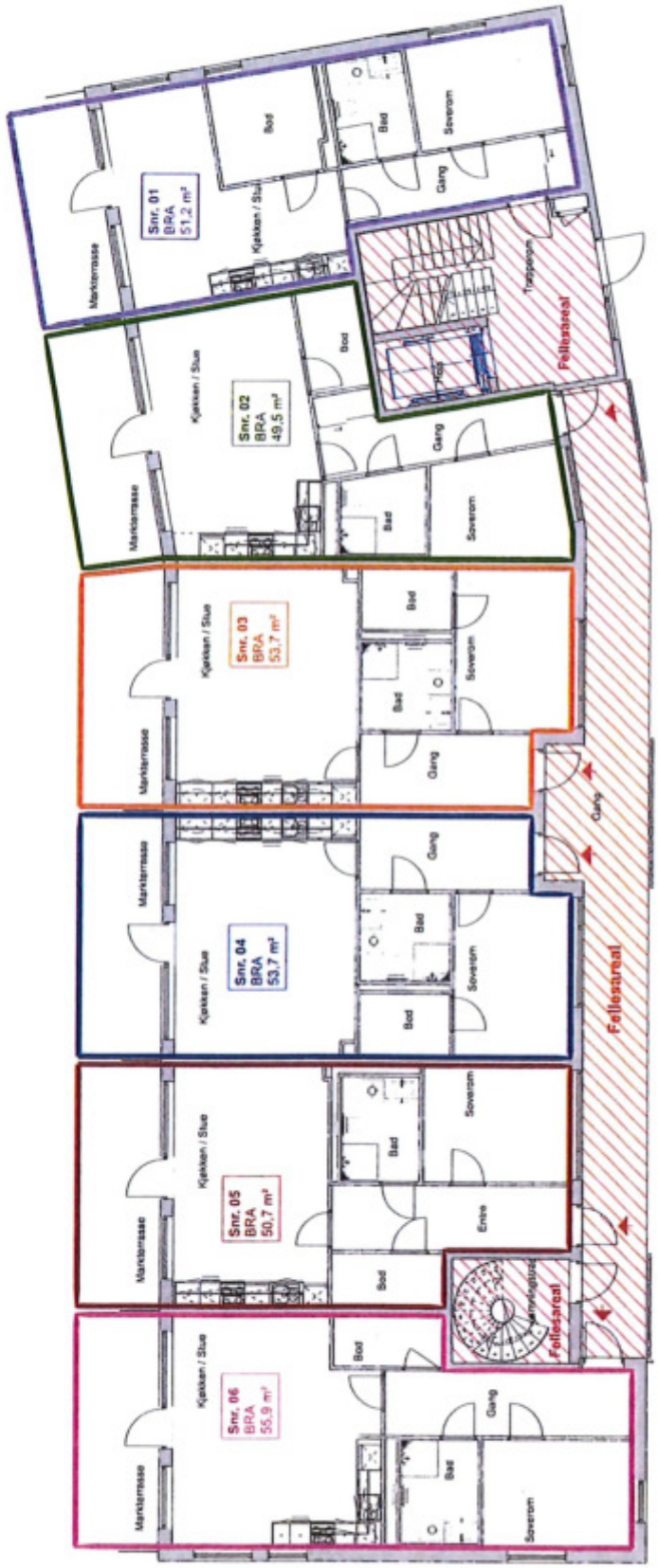
Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

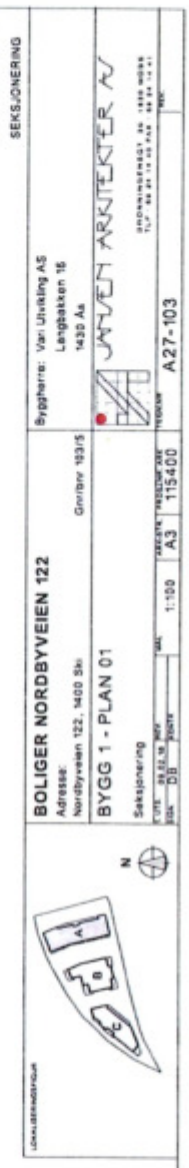
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
09.02.2018	Jan A. Heisholt.


103/33
122/1
103/13
140
141
133
118
BYGG 3
BYGG 2
BYGG 1
11,2m
19,2m
30,8m
4,9m
9,5m
4,8m
7,5m
5m
15,9m
15,6m
12,5m
8,2m
11,8m
37,2m
3m
4m
N
Fellesareal
BOLIGER NORDBYVEIEN 122
Adresse:
Nordbyveien 122, 1406 Ski
Avkjøringsplan
Rammesøknad
1:300
A3
115400
A 10-9
Byggherre: Vari Utvikling AS
Moerveien 14
1430 Ås
JANSEN ARKITEKTER AS
E33

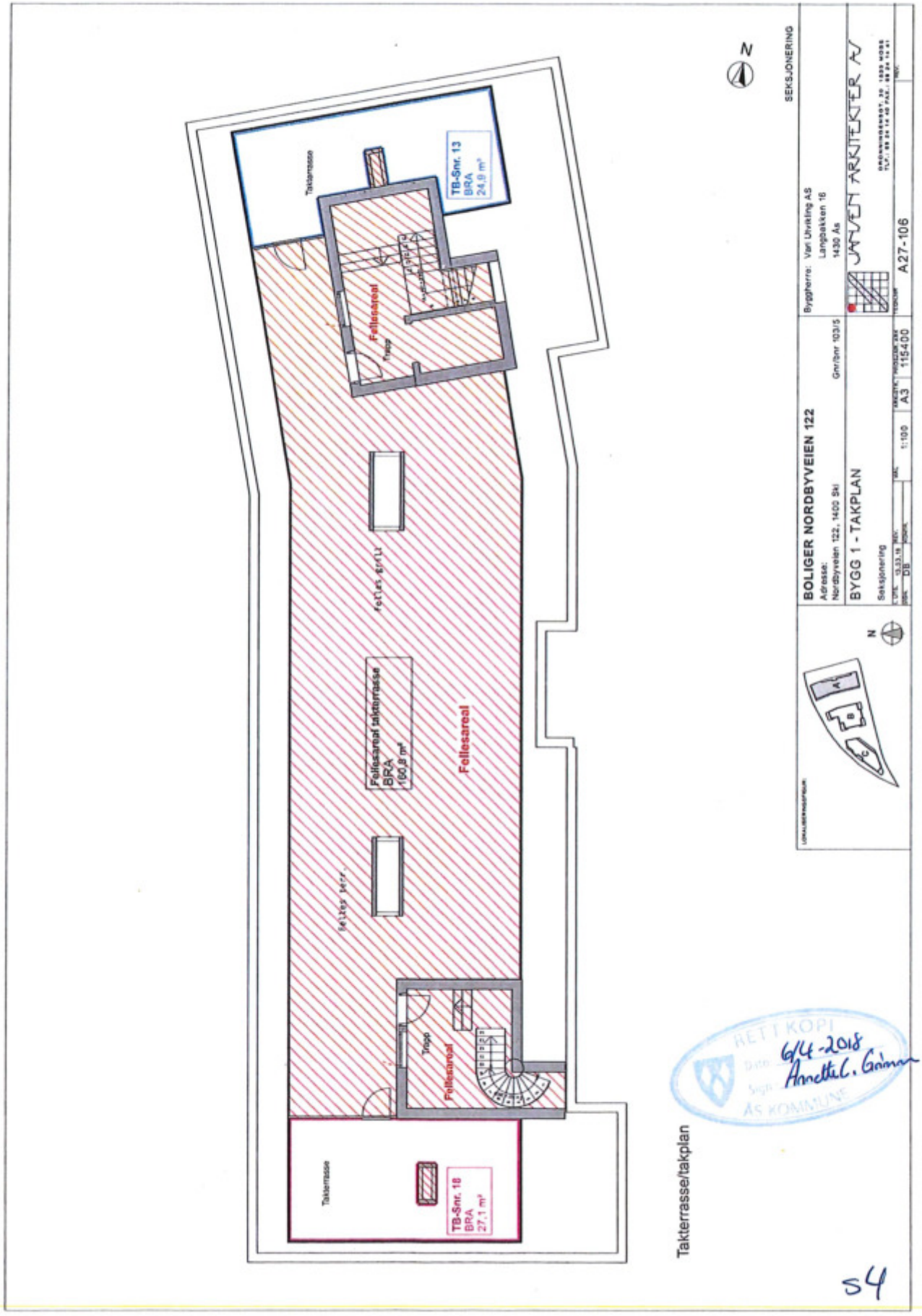


1. Etasje



RETTKOPI
6/4-2018
Anneth C. Grimm
KOMMUNE

S. 1


N
SEKSJONERING
Byggherre: Vari Utvikling AS
Langbakken 16
1430 Ås
JANUSH ARKITEKTER AS
A27-106
BOLIGER NORDBYVEIEN 122
Adresse:
Nordbyveien 122, 1400 Ski
Gnr/bnr 103/5
BYGG 1 - TAKPLAN
Seksjonering
1:100
A3
115400
TB-Snr. 13
BRA
24,8 m²
Takterrasse
Fellesareal
Trapp
Fellesareal takterrasse
BRA
160,8 m²
Fellesareal
Fellesareal
Trapp
Takterrasse
TB-Snr. 18
BRA
27,1 m²
Takterrasse/takplan
RETTKOPI
6/4-2018
Anette L. Grimsrud
Ås KOMMUNE
S4



U2. etasje

SEKSJONERING

Byggherre: Vari Utvikling AS
Langbakken 16
1430 Ås

BOLIGER NORDBYVEIEN 122
Adresse: Nordbyveien 122, 1400 Ski
Gnr/Bnr 103/5

PLAN U2

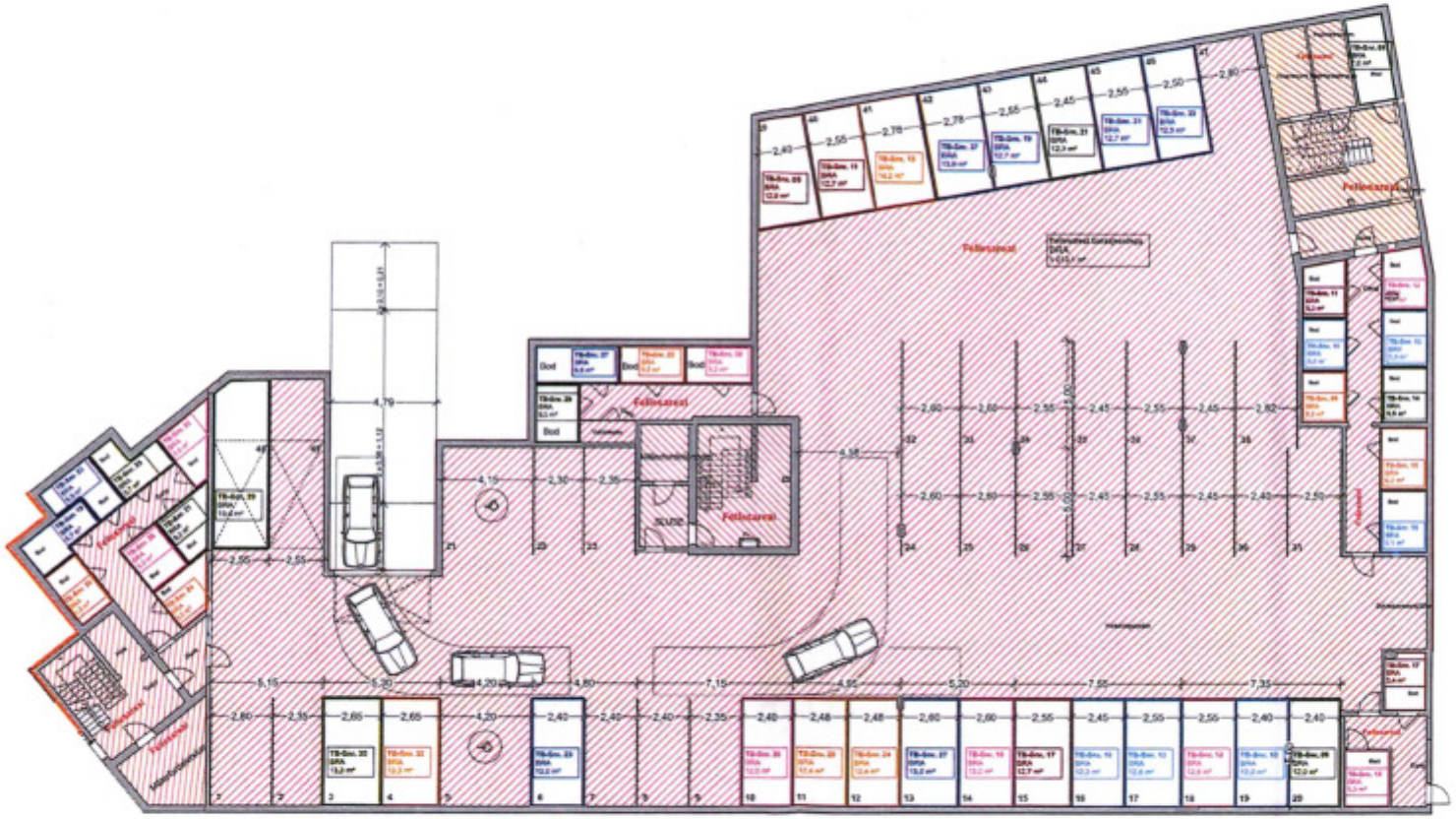
Seksjonering

1:100 | A3 | 115400 | A27-101

JARVEN ARKITEKTER AS

6/4-2018
Annette C. Grimsrud

S.12.



U1. Etasje

S13.
SEKSJONERING

6/4-2018
Anette C Grimsrud

	BOLIGER NORDBYVEIEN 122 Adresse: Nordbyveien 122, 1400 Ski Gnr/bnr 103/5	Byggherre: Vari Utvikling AS Langbakken 16 1430 Ås
	PLAN U1 Seksjonering	JANVEN ARKITEKTER AS DRONNINGENSGT. 20 1530 MOSS TLF.: 69 24 14 40 FAX.: 69 24 14 41
	UTG. 09.02.18 REV. 22.03.18 MAL 1:200 ARKDSTR. A3 PROSJEKNR. ARK 115400 MOK DB KONTR.	TEGNING A27-102 REV.

KOMMUNALE AVGIFTER 2023

Ås kommune
Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS
Telefon: 64 96 20 00

Utskriftsdato: 25.11.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	103	**Bruksnr.**	5	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Nordbyveien 122, 1423 SKI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	3 630,40 kr
Renovasjon	3 253,00 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

MATRIKKEL-
RAPPORT

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Ås kommune: Seksjon 3218-103/5/0/6

Norkart
Utskriftsdato: 25.11.2024 13:03

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	13.04.2018	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	56/2381	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	103/5, 103/5/0/1, 103/5/0/2, 103/5/0/3, 103/5/0/4, 103/5/0/5, 103/5/0/6, 103/5/0/7, 103/5/0/8, 103/5/0/9, 103/5/0/10, 103/5/0/11, 103/5/0/12, 103/5/0/13, 103/5/0/14, 103/5/0/15, 103/5/0/16, 103/5/0/17, 103/5/0/18, 103/5/0/19, 103/5/0/20, 103/5/0/21, 103/5/0/22, 103/5/0/23, 103/5/0/24, 103/5/0/25, 103/5/0/26, 103/5/0/27, 103/5/0/28, 103/5/0/29, 103/5/0/30, 103/5/0/31, 103/5/0/32, 103/5/0/33, 103/5/0/34, 103/5/0/35, 103/5/0/36, 103/5/0/37, 103/5/0/38, 103/5/0/39, 103/5/0/40
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	103/5, 103/5/0/1, 103/5/0/2, 103/5/0/3, 103/5/0/4, 103/5/0/5, 103/5/0/6, 103/5/0/7, 103/5/0/8, 103/5/0/9, 103/5/0/10, 103/5/0/11, 103/5/0/12, 103/5/0/13, 103/5/0/14, 103/5/0/15, 103/5/0/16, 103/5/0/17, 103/5/0/18, 103/5/0/19, 103/5/0/20, 103/5/0/21, 103/5/0/22, 103/5/0/23, 103/5/0/24, 103/5/0/25, 103/5/0/26, 103/5/0/27, 103/5/0/28, 103/5/0/29, 103/5/0/30, 103/5/0/31, 103/5/0/32, 103/5/0/33, 103/5/0/34, 103/5/0/35, 103/5/0/36, 103/5/0/37, 103/5/0/38, 103/5/0/39, 103/5/0/40
Seksjonering Seksjonering	09.02.2018 06.04.2018	18/00741	Tinglyst 17.04.2018	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JENSEN FREDRIK EGELUND F050389*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Kirkegårdsveien 34 3616 3616 KONGSBERG	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordbyveien 122	H0101	103/5/0/6	54,5	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Nordbyveien 122

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1423 SKI	Kirkesogn	02090103 Nordby
Grunnkrets	107 Nygårdsåsen	Tettsted	512 Ski
Valgkrets	4 Solberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300606763		Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	08.05.2018

1: Bygning 300606763: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145), Midlertidig brukstillatelse 08.05.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1662,6
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1662,6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	1844
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	1844
Avløp		Bebygd areal	430
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	18

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	29.02.2016	09.02.2017
Igangsettingstillatelse	13.02.2017	27.02.2017
Midlertidig brukstillatelse	08.05.2018	15.05.2018

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordbyveien 122	H0101	103/5/0/6	54,5	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	0	16	0	16	18	0	18
H03	6	368	0	368	410	0	410
H02	6	368	0	368	410	0	410
H01	6	368	0	368	410	0	410
K01	0	542,6	0	542,6	596	0	596

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 103/5

Bruksnavn	SVENETUN	Beregnet areal	3180.2
Etablert dato	18.05.1943	Historisk oppgitt areal	3181
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.04	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

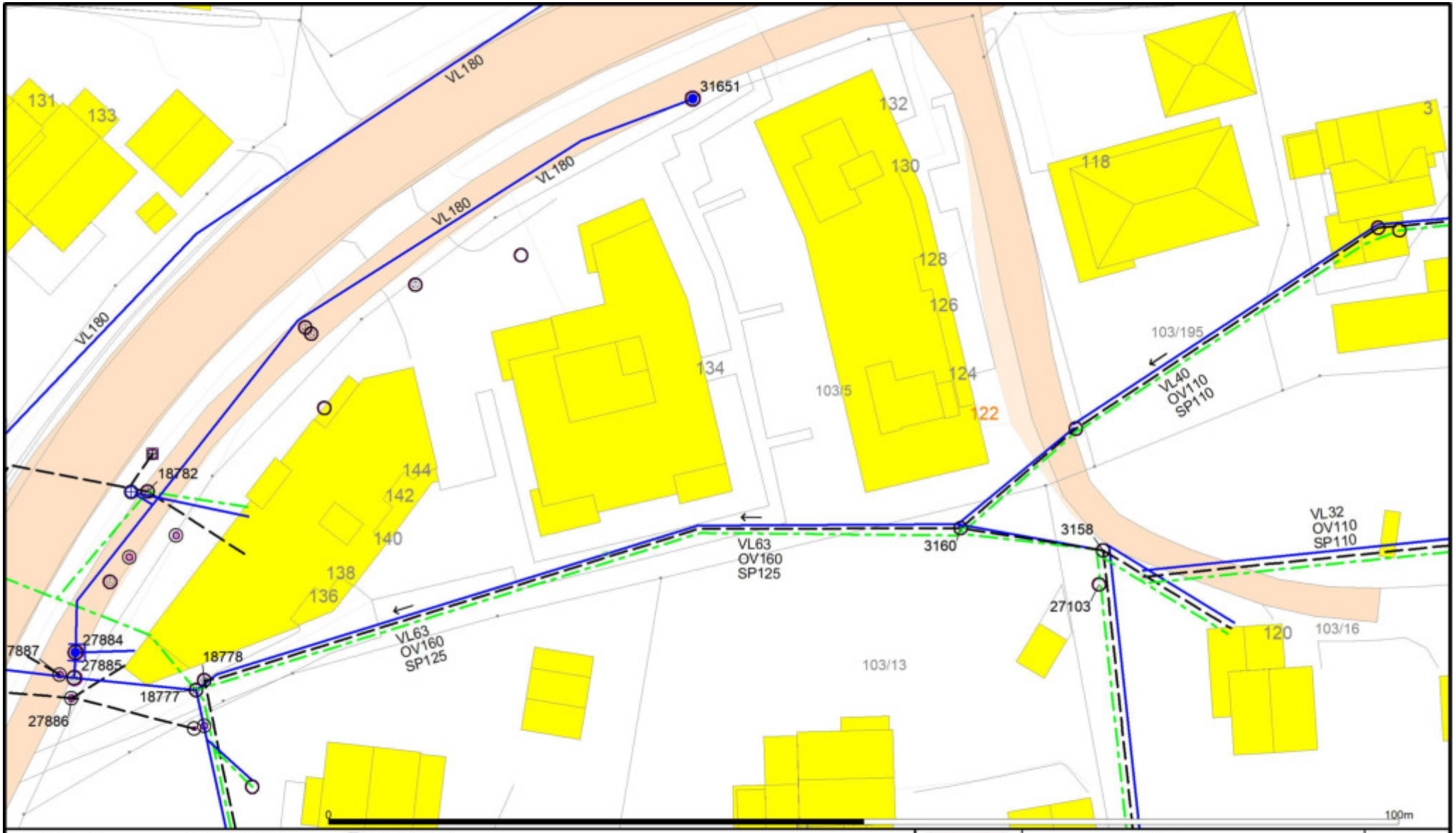
Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

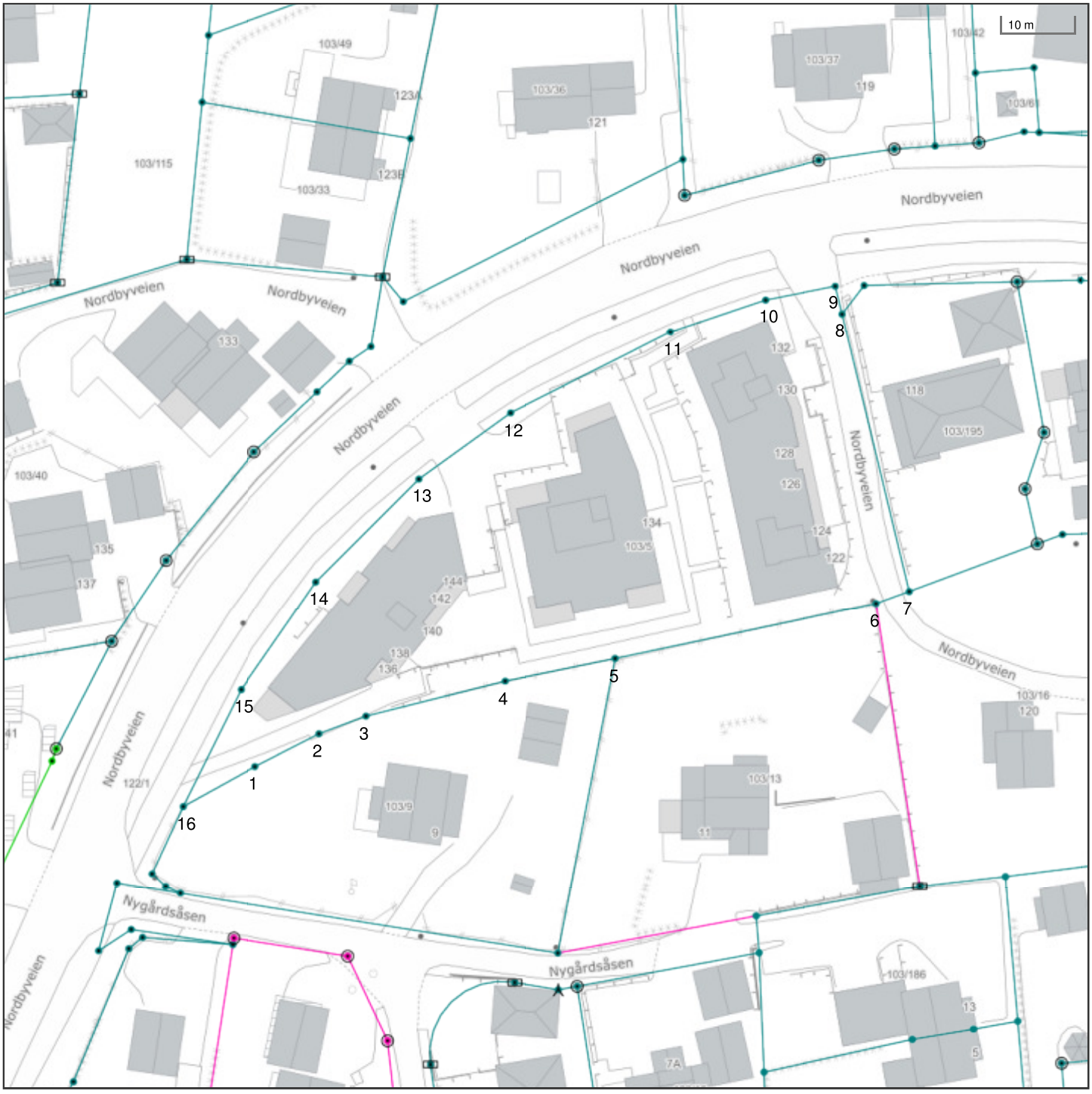
Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6621563.74	600624.22	0	Ja	3180.2	

DIVERSE KART


VL180
31651
131
133
132
130
128
126
124
122
118
3
134
103/5
103/195
VL40
OV110
SP110
144
142
140
138
136
18782
VL63
OV160
SP125
3160
3158
VL32
OV110
SP110
27103
120
103/16
27884
27885
27886
18778
18777
103/13
0
100m
Vannledning
SPL
AVLØP FELLES
Overvannsledning
Spylevannsledning
Drensledning
Pompeledning SP
Div. ledningspkt
Grenpunkt
Hydrant
Bekkeinntak m/rist
Kran
Kum
Pumpestasjon spillvann
Pumpestasjon va
Renseanlegg
Sandfangskum
Sandfangskum
Kabelkum
Trykkum
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)
Ås kommune
Teknisk Etat
Lednings nett og info med forbehold.
N
Dato: 2024.11.25
Sign: EGA
103/5 Nordbyveien 122, Ås kommune.
Målestokk
1:500

Utskriftsdato: 25.11.2024

Eiendomskart for eiendom 3218 - 103/5//6



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	3 180,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6621563,74	**Øst**	600624,22	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6621530,43	600560,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,44	
2	6621535,21	600568,98	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,98	
3	6621537,81	600575,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,95	
4	6621543,16	600594,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,90	
5	6621546,71	600609,82	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,63	
6	6621555,33	600645,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	36,99	
7	6621557,13	600650,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,90	
8	6621595,36	600640	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	39,61	
9	6621599,22	600638,95	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,00	
10	6621597,03	600629,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,92	
11	6621592,23	600616,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,89	
12	6621580,38	600594,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,89	
13	6621570,87	600581,88	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,68	
14	6621556,22	600567,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,20	
15	6621541,01	600557,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,20	
16	6621524,64	600550,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,06	

Ås kommune

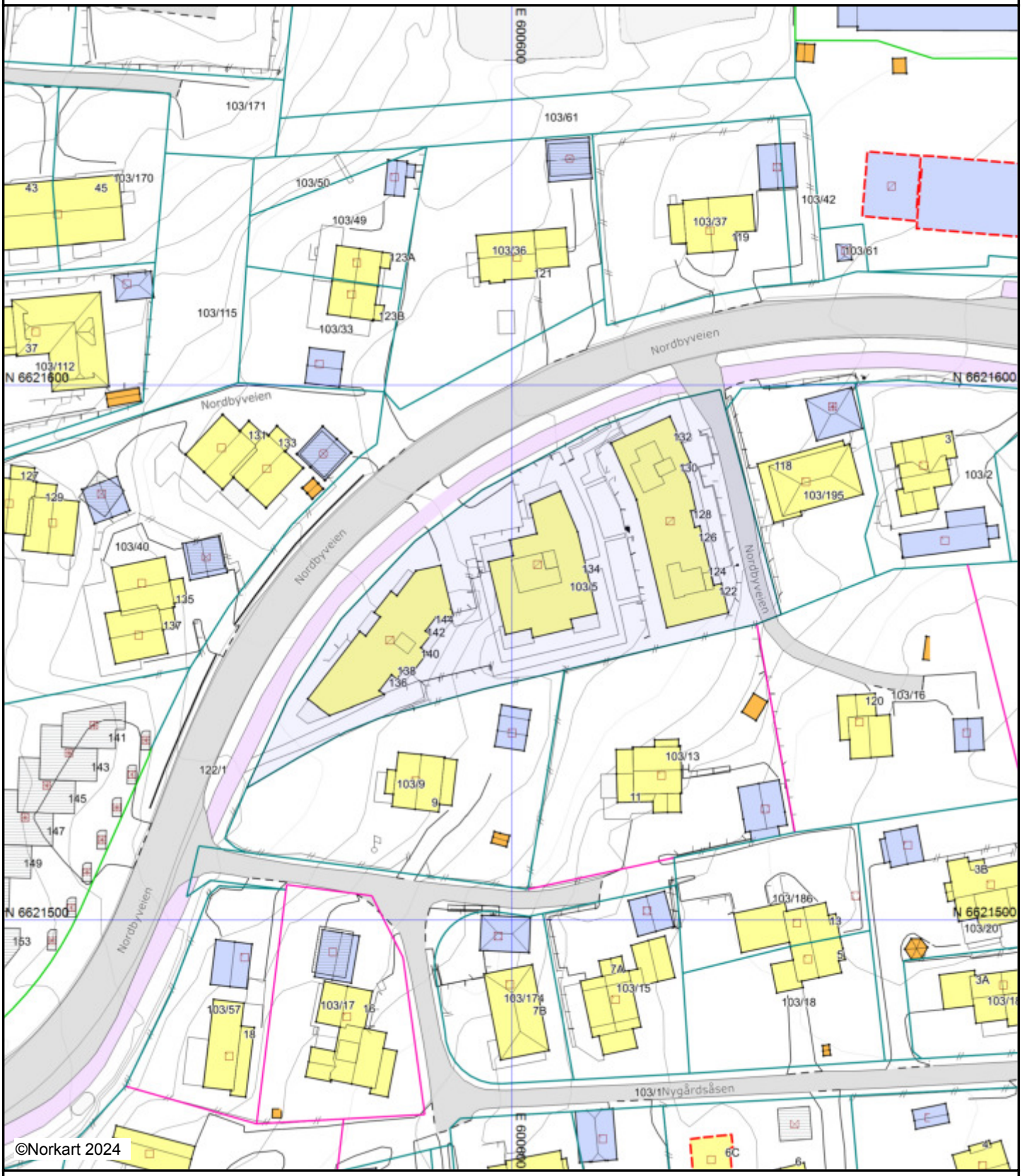
Grunnkart

Eiendom: 103/5/0/6
Adresse: Nordbyveien 122
Dato: 25.11.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

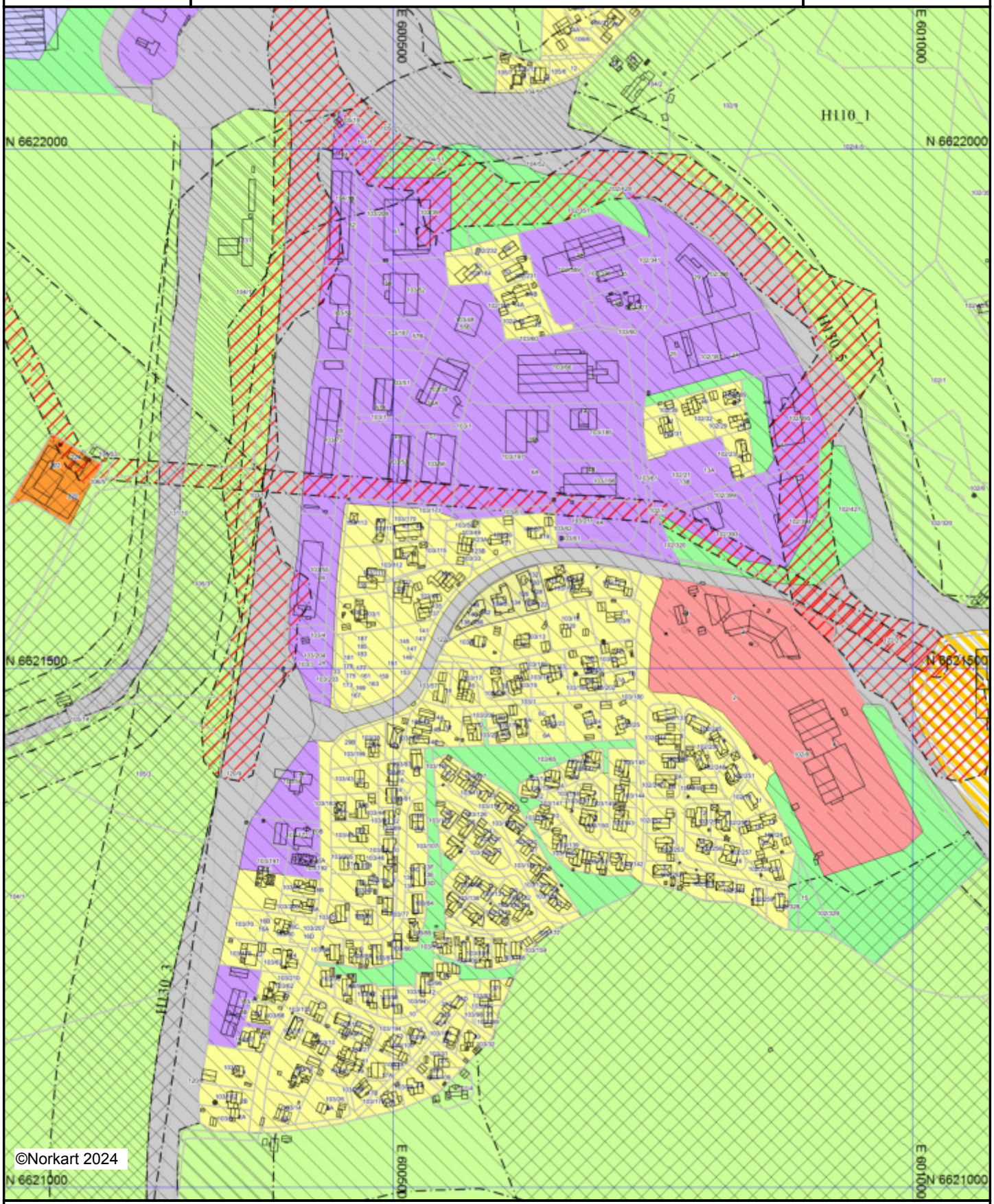
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 103/5/0/6
Adresse: Nordbyveien 122
Dato: 25.11.2024
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

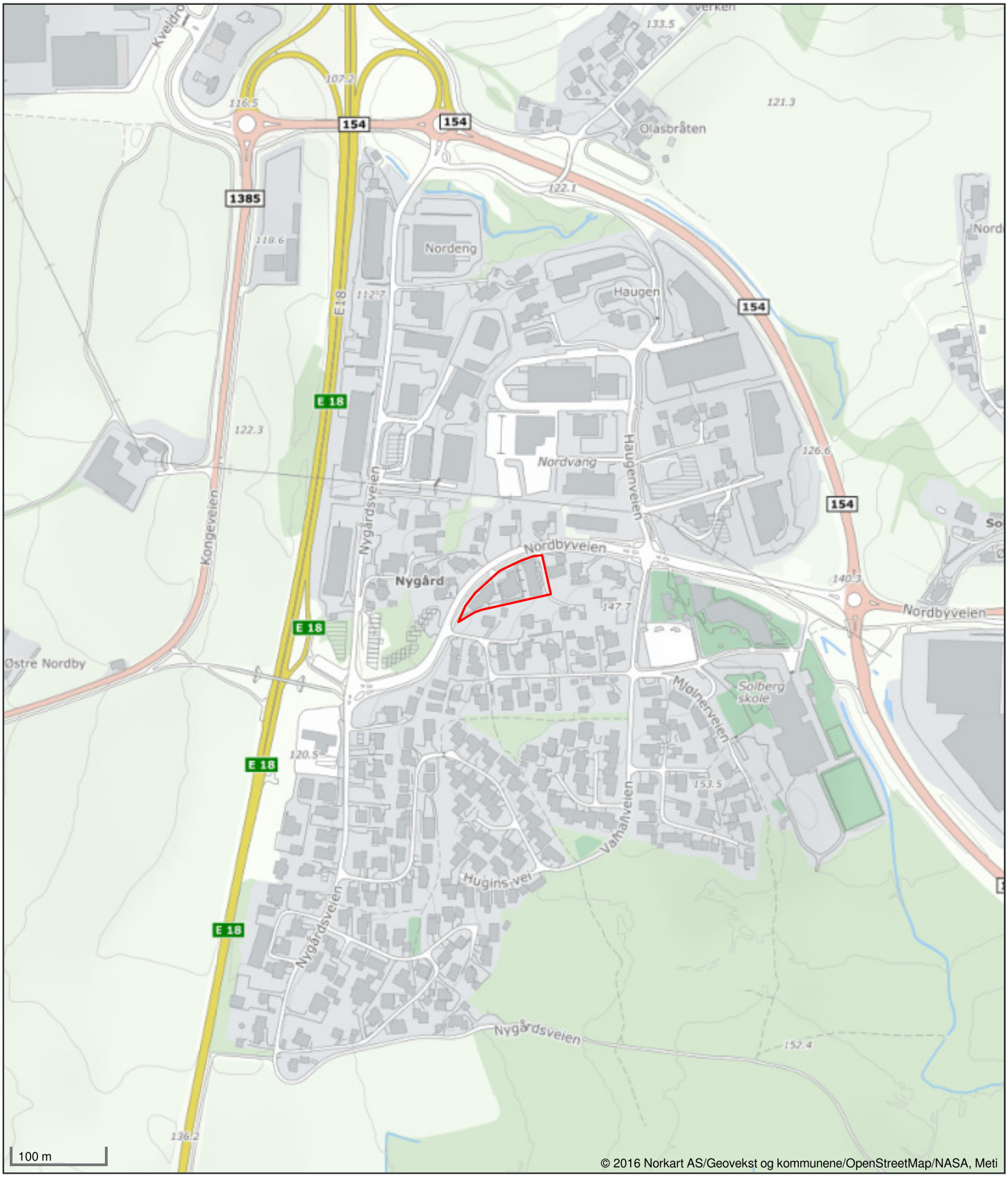
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Utskriftsdato: 25.11.2024

Oversiktskart for eiendom 3218 - 103/5//



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

Ås kommune

Ortofoto

Eiendom: 103/5/0/6
Adresse: Nordbyveien 122
Dato: 25.11.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

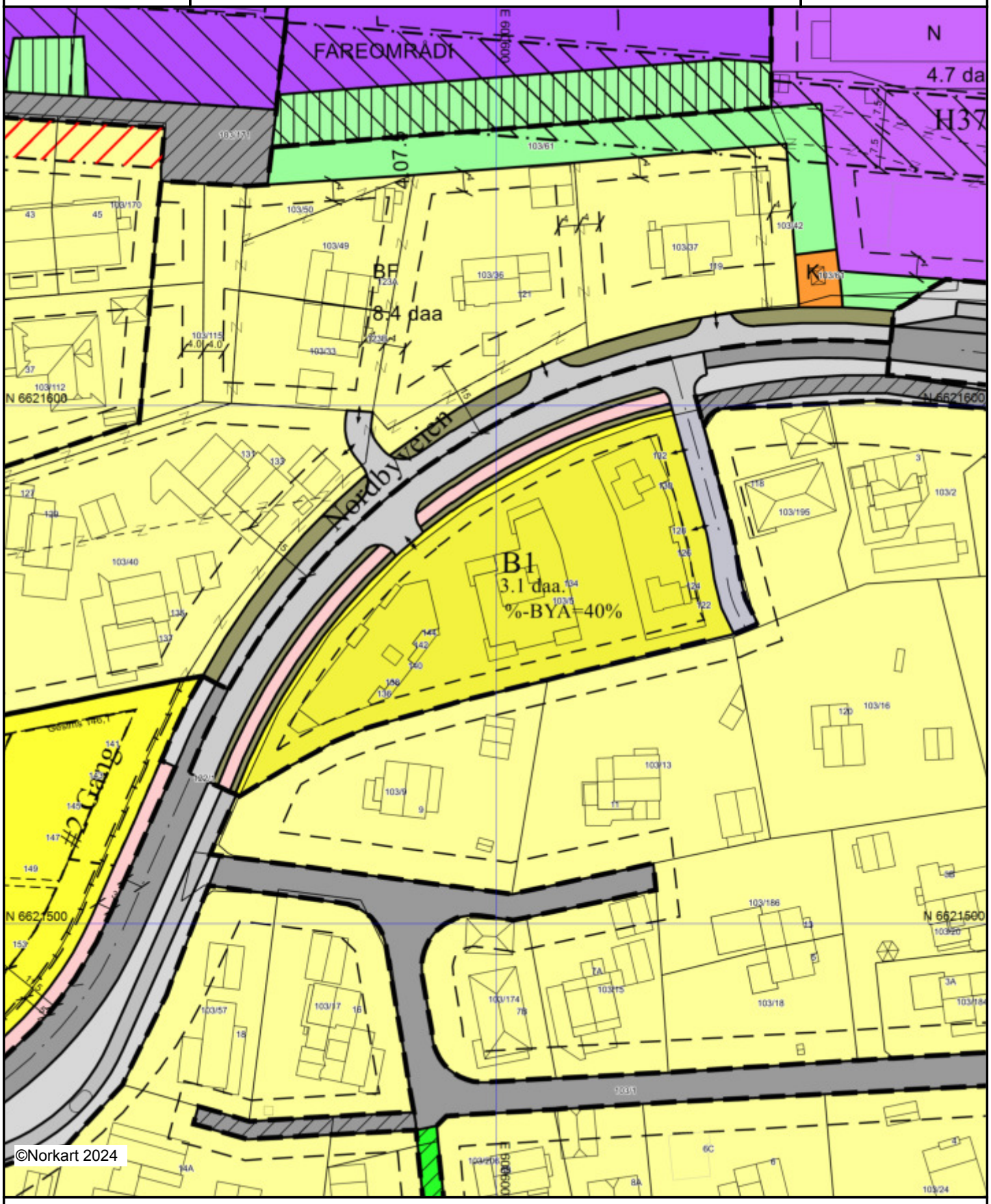
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 103/5/0/6
Adresse: Nordbyveien 122
Dato: 25.11.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkbelte i industristrøk
- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasj

Reguleringsplan PBL 2008

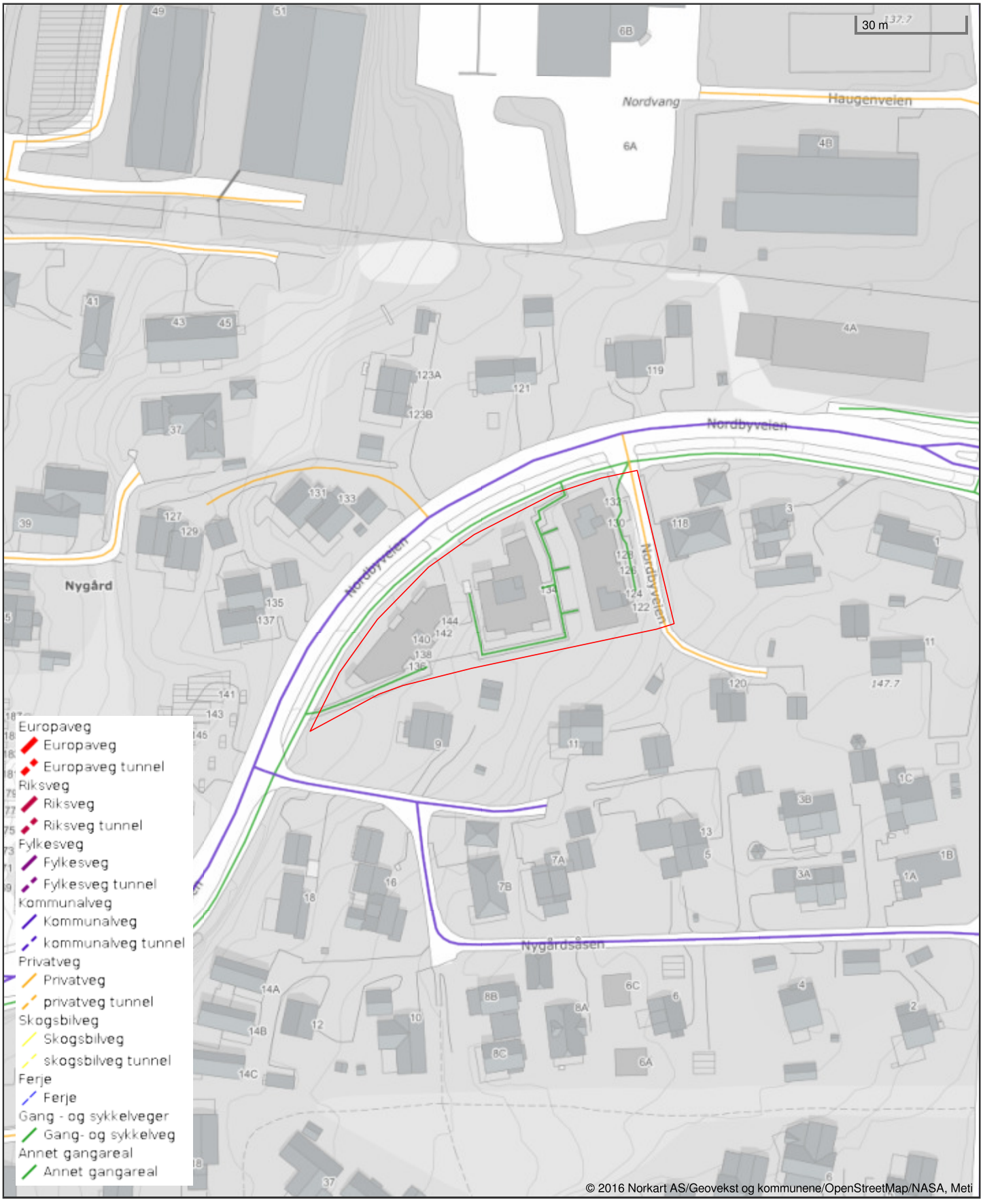
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Industri
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Vegetasjonsskjerm
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Utskriftsdato: 25.11.2024

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 103/5//



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

PLANRAPPORT

Utskriftsdato: 25.11.2024

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	103	**Bruksnr.**	5	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Nordbyveien 122, 1423 SKI								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 180 m^2 **KPHensynsonenavn** H110_1 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 3 180 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	280
Navn	Endret reguleringsplan for Nordbyveien 122
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.09.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/1681/280_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 932 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B1
	Delareal 211 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** Veg

Id	328
Navn	Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6584/328_Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2025.10.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 38 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	302
Navn	Detaljregulering for Nygårdsveien 24 og 33
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Detaljregulering

REGULERINGS-BESTEMMELSER

Ås kommune

Plan nr.: R-280

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR NORDBYVEIEN 122, GNR. 103 BNR. 5

Dato:	20.09 2013	Kart datert:	20.09.2013
Revidert:	23.09.2014	Kart revidert:	06.08.2014

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Forhåndsvarsling:	16.03.2013
Hovedutvalg for teknikk og miljø 1.gang:	23.01.2014
Offentlig ettersyn:	10.03.2014-22.04.2014
Hovedutvalget for teknikk og miljø 2 gang:	21.08.2014
Kommunestyret:	10.09.2014

1.0 Planområdet er regulert til følgende formål

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Trafikkområde - veg
  - gang/sykkelveg
  - annen veggrunn - grøntareal

2.0 Boligbebyggelse

Felt B1 Blokkbebyggelse

2.1 Innenfor området B1 tillates oppført blokkbebyggelse innenfor de byggegrenser som planen viser.
2.3 Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 40 % inkludert carport/garasje/p-plasser på terreng, areal under terreng medregnes ikke.
2.4 Maksimal gesimshøyde og maksimal mønehøyde er 9,5 m målt fra lavest ferdig planert terreng.
2.5 Trapperom og heishus med høyde inntil 2,5 m over maksimal gesimshøyde og minst 3 meter innenfor gesimsen kan tillates. Takoppbygg kan utgjøre maksimum 15 % av takflaten på det enkelte bygg.
2.6 Egnet uteareal skal være minst 45 m^2 pr. boenhet i blokkbebyggelse, MUA 45 m^2. Nødvendig trafikkareal, areal til renovasjon og sykkelstativ på eiendommen og areal brattere enn 1:3 regnes ikke med i egnet uteareal. Kun balkonger/takterrasser lik eller større enn 15 m^2 medregnes i MUA.
2.7 Felles lekeareal på terreng skal utgjøre min. 150 m^2 sammenhengende areal. Felles lekeareal medregnes i MUA.

3.0 Parkering

3.1 Det skal anordnes 1 bilplass pr. boenhet på inntil 60 m^2 bruksareal, 2 bilplasser for boenheter på 60 m^2 bruksareal eller større, enten som åpne plasser eller i garasje/carport. 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.
3.2 Det skal anlegges minst 1,5 sykkelparkering pr. boenhet.

4.0 Støy
4.1 Støy skal ikke overskride grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 tabell 3, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette. Dersom bygninger eller utomhusarealer blir utsatt for et høyere støynivå enn fastsatt i MDs rundskriv, skal fasader, vinduer og utomhusarealer støyisoleres/skjermes i samsvar med kravene.

5.0 Samferdselsanlegg / Trafikkareal
5.1 Kjørevei A skal være felles adkomst til gnr. 103, bnr. 5. Kjørevei B skal være felles adkomst til gnr. 103, bnr. 5, gnr. 103, bnr. 16 og gnr. 103, bnr. 195.
5.2 Boligfeltet B1 skal ha avkjørsler som vist med pil på plankartet.
5.3 Avkjørsler fra offentlig vei skal opparbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok 017.

6.0 Utomhusplan
6.1 Før igangsettingstillatelse gis, skal godkjent utomhusplan i målestokk 1:200 foreligge. Utenomhusplanen skal vise overordnet grep for hele område og samt detaljert plan. Denne skal vise fellesarealer, beplantning, gangveier, uteoppholdsarealer, arealer for lek, adkomst og parkeringsarealer, plan for drenasje og behandling av overvann, samt områder for søppelhåndtering. Lekeplass og annet uteareal skal være sikret mot forurensning, trafikk og annen helsefare, samt gi mulighet for samhandling mellom ulike alders og sosiale grupper.
6.2 Eksisterende trær og vegetasjon skal søkes bevart.

7.0 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av tiltaket. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

8.0 Energiløsninger
Bebyggelsen skal legge til rette for alternative energiløsninger.

9.0 Rekkefølgebestemmelser
Bebyggelse og anlegg
9.1 Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.
9.2 Støy
Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

10.0 Universell utforming
Bebyggelsen og utearealer skal utformes etter prinsipper om universell utforming, jamfør Miljødepartements rundskriv T-5/99 B «Tilgjengelighet for alle».

Ås kommune Vedtatt: 25.10.2023

Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsbestemmelser
Områderegulering

PlanID: 328

Reguleringsbestemmelser datert: 09.10.2020
Revidert: 20.09.2023

Plankart datert: 09.01.2020
Plankart revidert: 20.09.2023

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å ivareta eksisterende bokvaliteter i Ås kommunes småhusområder. Planen skal sikre en enhetlig og forutsigbar forvaltning av småhusområder med kvaliteter knyttet til arkitektur, vegetasjon, landskap og historiske verdier.

2. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- 1111 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Hensynssoner:

- H190 – Sikringssone – Tunell
- H370 – Faresone – Høyspenningsanlegg
- H570 – Sone med angitte særlige hensyn – kulturmiljø
- H730 – Båndleggingssone – Båndlegging etter lov om kulturminner

Bestemmelsesområder

- *# ID280490* - Bestemmelsesområde

3. Støy

Grenseverdier for støy gitt i tabell 2 i Klima- og miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 gjelder for planen. Aktuelle terrengtiltak skal innarbeides i utomhusplanen. Alle støybeskyttende tiltak skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

4. Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminnemyndigheten varsles, jf. lov om kulturminner 9. juni 1978 nr. 50 § 8.

5. Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse skal det for utbyggingsområdet samlet eller for hver enkelt eiendom sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200, herunder takplan i målestokk 1:100. Utomhusplanen skal vise både eksisterende og fremtidig planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, opparbeiding av utearealer herunder trær og vegetasjon, stigningsforhold, håndtering av renovasjon, parkeringsareal for bil og sykkel, og håndtering av overvann.

For bratte tomter eller tomter med terrengtilpasning skal det også vises snitt i terreng.

6. Krav om detaljregulering

Tiltak med 4 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av detaljregulering.

7. Grad av utnytting og høyde

Innenfor områdene tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse. Med frittliggende småhusbebyggelse menes i denne reguleringsplanen:

- enebolig
- enebolig med sekundærleilighet inntil BRA 70 m^2
- tomannsbolig

7.1 Beregningsmåte

Grad av utnytting beregnes som prosent bebygd areal av tomteareal (%-BYA).

Høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf. TEK17 § 6.2 nr. 1.

For felt A1-A62 (Sjøskogen og deler av Togrenda, Solberg og Holstad) skal høyder måles fra ferdig planert terreng, jf. TEK17 § 6.2, nr. 4.

7.2 Grad av utnytting og høyde

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 22 %-BYA innenfor følgende høyder:

Taktype	**Maksimal gesimshøyde (i meter)**	**Maksimal mønehøyde (i meter)**
Saltak	6,50	8,50
Pulttak	7,50 (høyest), 6,50 (lavest)	-

Flatt	7,00	-

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 26 %-BYA innenfor følgende høyder:

Taktype	**Maksimal gesimshøyde (i meter)**	**Maksimal mønehøyde (i meter)**
Saltak	3,50	6,00
Pulttak	4,50 (høyest), 3,50 (lavest)	-
Flatt	3,50	-

Med flatt tak menes tak med mindre enn 6 grader takvinkel.

7.3 Bestemmelser om grad av utnytting og høyde for felt B1-B3

Tillatt utnyttelse er 26 % BYA og maksimal gesimshøyde for bebyggelsen er 3,50 meter. Det er kun tillatt med flate tak (bolig, garasje, carport og uthus).

7.4 Bestemmelser om grad av utnytting og høyde for felt C1-C20

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 26 % BYA innenfor følgende høyder:

Taktype	**Maksimal gesimshøyde (i meter)**	**Maksimal mønehøyde (i meter)**
Saltak	3,50	6,00
Pulttak	4,50 (høyest), 3,50 (lavest)	-
Flatt	3,50	-

7.5 Garasje, carport og uthus

Garasje, carport og uthus kan oppføres som frittliggende bygning i en etasje eller sammenbygd med boligen. Tillatt gesimshøyde for frittliggende bygning er maksimalt 3,50 meter og mønehøyde maksimalt 5,00 meter. Det tillates ikke ark eller takoppløft på garasje, carport eller uthus.

Samlet maksimal tillat størrelse på frittliggende carport, garasje og uthus er 50 m^2 BYA per hovedboenhet og 25 m^2 BYA per sekundærleilighet.

Frittliggende carport, garasje og uthus skal plasseres minst 1 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to garasjer, carporter eller uthus. Ved innkjøring til carport eller garasje vinkelrett på vei, skal avstand fra garasje eller carport til tomtegrense mot vei være minst 5 meter. Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 1,5 meter.

Plassering av carport, garasje, uthus eller parkeringsareal på terreng skal være vist på situasjonsplan som følger søknad om tillatelse til tiltak.

8. Krav til tomt

Minste tomtestørrelse er 700 m² for enebolig og for enebolig med sekundærleilighet på inntil 70 m^2.

Minste tomtestørrelse er 1100 m² for tomannsbolig. Dersom en tomt for tomannsbolig deles, skal hver parsell være minst 550 m². Deling av tomt kan ikke finne sted før etter at tomannsboligen er oppført.

En boligtomt kan kun bebygges med én frittliggende bolig, og boligtomten skal være fradelt før det kan søkes igangsettingstillatelse.

9. Parkering

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser for hver boenhet og 1 parkeringsplass for sekundærleilighet. Hver parkeringsplass skal være på minst 18 m^2. Parkeringsplassene kan ligge på terreng eller i garasje eller carport. Parkeringsplassene skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse.

10. Uteoppholdsareal

Minstekrav til egnet uteoppholdsareal per boenhet er:

- 250 m^2 for hver enebolig
- 200 m^2 for hver boenhet i tomannsbolig
- 100 m^2 for sekundærleilighet

Uteoppholdsareal skal dekkes på tomten bygningen ligger på.

Areal brattere enn 1:3, nødvendig areal for gang- og kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal ha gode lys- og solforhold, skal være godt egnet for lek og aktivitet og ligge lett tilgjengelig fra boligen.

11. Takterrasser

Takterrasse som ligger på boligens hovedtak (øverste tak), eller som utgjør mer enn 1/3 av underliggende etasje, tillates ikke.

12. Plassering på tomt og terrengtilpasning

Bygninger skal tilpasse seg tomtens naturlige topografi. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims-, møne- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke.

Terrengmessige overganger mot nabogrense eller annet areal skal gis en naturlig utforming. Skråning mot nabogrense skal ikke være brattere enn 1:2. og avsluttes minst 0,5 meter fra nabogrensen.

Bruk av terrengmurer skal skje skånsomt ved etablering av lave høyder og skråninger. Det skal ikke etableres terrengmurer, fyllinger eller skjæringer som er over 1,50 meter.

Dokumentasjon som viser skjæringer, fyllinger, nødvendige terrengmurer og håndtering av overskuddsmasser skal fremlegges ved søknad om tiltak.

13. Blågrønn faktor og overvannshåndtering

Det kreves blågrønnfaktor (BGF) på minimum 0,8.

Overvann skal fordrøyes lokalt på egen eiendom. Naturlige flomveier skal bevares.

Utomhusplanen skal vise hvordan kravet til håndtering av overvann løses. I søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for behandling av overvann, inklusivt takvann, overflatevann og drensvann.

14. Bevaring av store trær

Store trær skal bevares. Det er ikke tillatt med tiltak som forringer trærnes vekstvilkår. Med store trær menes trær med stammeomkrets på mer enn 90 cm målt 1 meter over bakken. Det tillates ikke arbeider i grunnen innenfor trærnes dryppsone. Unntak fra vern av store trær kan gis i forbindelse med tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6. Tiltak skal likevel som hovedregel plasseres slik at store trær bevares. Trær som skal bevares, skal vises på utomhusplanen ved søknad om rammetillatelse, jf. pkt. 2.1.

Utvalgt naturtype hul eik skal bevares og beskyttes. Det er ikke tillatt med tiltak og inngrep som kan svekke treets helse og vekstmuligheter. Gravearbeider er ikke tillatt innenfor hule eikers rotsone.

Trær som skal bevares, skal beskyttes og gjerdes inn i anleggsfasen. Det er ikke tillatt med lagring innenfor trærnes dryppsone.

15. Fremmede arter

Ved uttak eller forflytting av masser skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Før masseforflytning eller uttak skal det derfor undersøkes om det er registrert eller kan observeres svartelistede arter på eiendommen. Masser som inneholder fremmede arter (inkludert plantedeler og frø) skal leveres til godkjent mottak eller benyttes på tomten på en slik måte at det ikke er fare for oppblomstring eller spredning.

16. Bestemmelser til hensynssoner

16.1 Hensynssone kulturmiljø (sone H570_1-8)

Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses eksisterende bygnings- og bomiljø. Særlig viktig er områdets bebyggelsesstruktur, formspråk, materialbruk og andre fasadedetaljer.

Tiltak som vil medføre større visuelle endringer i eksisterende bebyggelse tillates ikke. Tilbygg eller påbygg på bebyggelsen kan tillates, men tiltaket må da underordne seg den opprinnelige utformingen. Ved fasadeendringer skal opprinnelig stil og materialbruk opprettholdes eller tilbakeføres.

Eksisterende bygninger skal ikke rives, fjernes eller flyttes. Unntak gjelder for bygninger eller bygningsdeler som ikke er en del av og ikke er visuelt og materielt tilpasset den bevaringsverdige bebyggelsen. Dersom bebyggelse må erstattes med nybygg tillates det oppført bebyggelse med samme plassering dimensjoner i utstrekning og høyder som den eksisterende.

Intern sti- og veistruktur og eldre opparbeidet hageareal, inkl. verdifull vegetasjon og eksisterende terreng med fjell i dagen skal bevares.

Tomtegrenser som fremgår av plankartet, skal opprettholdes. Fastsatte tomtegrenser kan endres ved mindre endringer eller justeringer.

16.2 Hensynssone kulturmiljø (sone H570_9-10)

Innenfor områdene H570_9 og H570_10 skal eksisterende våningshus bevares. Eventuelle endringer må skje i samråd med kulturminnemyndigheten.

16.3 Sikringssone tunnel (sone H190_1)

Tiltak som kan forringe tunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen (for eksempel sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, sjakt- og tunneldriving, injeksjon, større utgravinger, fundamentering eller påføring av tilleggslaster) kan ikke iverksettes uten tillatelse fra Statens vegvesen. Boring av hull skal dokumenteres med koordinatfesting av hullets plassering og avviksmåling av hullbanen under boring.

16.4 Fareområde høyspentledning (sone H370_1-9)

Innenfor hensynssone H370 skal det ikke oppføres bygninger. Alle tiltak som øker høyden på terrenget, skal forelegges for og godkjennes av netteier før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis.

16.5 Hensynssone båndlegging etter kulturminneloven (H730_1-14)- Steinalderboplasser

H730_1-14 er steinalderboplasser som er automatisk fredete kulturminner jf. kulturminneloven (kulml.) § 4. Det er forbud mot inngrep i det fredete arealet herunder

graving, flytting og påføring av masser jf. kulml. § 3. Det er tillatt å benytte arealet som uteområde og hage, men hageelementer o.l. skal etableres på grunnen.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak eller inngrep som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndigheten.

En eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et automatisk fredet kulturminne eller inngrep som kan ha innvirkning på kulturminnene, skal sendes fylkeskommunen i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt, jf. kulml. § 8.

16.6 Hensynsone båndlegging etter kulturminneloven (H730_15-16) - Skålgroper

H730_15-16 består av et svaberg med bergkunst i form av skålgroper som er automatisk fredet kulturminne, jf. kulml. § 4. Det er forbud mot inngrep i det fredete arealet, herunder enhver form for tildekking ol., jf. kulml. § 3. Alminnelig utnyttelse av utearealet og hagen er tillatt.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak eller inngrep som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndigheten.

En eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et automatisk fredet kulturminne eller inngrep som kan ha innvirkning på kulturminnene, skal sendes fylkeskommunen i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt, jf. kulml. § 8.

16.7 Hensynssone båndlegging etter kulturminneloven (H730_17-18) - Gravminner

H730_17-18 er gravminner fra jernalderen som er automatisk fredete kulturminner, jf. kulml. § 4. Det er forbud mot inngrep i det fredete arealet jf. kulml. § 3. Det er kun tillatt å benytte arealet som uteområde og hage. Tiltak og etablering av ethvert annet hage- og utomhuselementer f.eks. lekehus, lysthus, skjul, uthus, drivhus, tørkestativ, og blomsterbed eller hagetrær, er ikke tillat. Vanlig vegetasjonspleie som klipping av gressplen, trimming av busker og kratt er tillatt dersom dette kun er overflatearbeid og ikke medfører graving i grunnen. Hugging av trær som vokser på det fredede arealet; gravminnet, ved kanten av gravminnet eller innenfor sikringssonen, skal foregå manuelt ved at stammen kuttes rett over overflaten og stubben står igjen.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak eller inngrep som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnener med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndigheten.

En eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et automatisk fredet kulturminne eller inngrep som kan ha innvirkning på kulturminnene, skal sendes fylkeskommunen i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt, jf. § kulml. 8.

17. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Det berørte kulturminnet, ID 280490, som er markert som Bestemmelsesområde # ID280490 i plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

KOMMUNEPLAN

Ås kommune

Kommuneplanen 2022-2034

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av kommunestyret 08.02.2023

Innhold

Innledning 4
1. Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og formåls-bestemmelser 1
§ 1 Forholdet til reguleringsplaner 1
2. Generelle bestemmelser 2
§ 2 Folkehelse 2
§ 3 Universell utforming 2
§ 4 Plankrav 3
§ 5 Utbyggingsavtaler 3
§ 6 Rekkefølgekrav for nye utbyggingsområder 4
§ 7 Krav til tekniske løsninger 5
§ 8 Parkering, sykkel og fremkommelighet 7
§ 9 Byggegrenser og avkjørsler 9
§ 10 Skilt, reklame og belysning 11
§ 11 Miljøkvalitet og klima 12
§ 12 Samfunnssikkerhet 13
§ 13 Masseforvaltning 14
§ 14 Leke-, ute og oppholdsarealer 14
§ 15 Estetikk 17
§ 16 Naturmangfold og landskap 18
§ 17 Kulturminner 19
§ 18 Boligbebyggelse 19
3. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål 20
§ 19 Boligbebyggelse 20
§ 20 Fritidsbebyggelse 21
§ 21 Forretning 22
§ 22 Næringsbebyggelse 23
§ 23 Råstoffuttak 23
§ 24 Landbruks-, natur- og friluftsområder 23
§ 25 Bruk og vern av sjø og vassdrag 25
4. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner 25
§ 26 Sikringssoner 25
§ 27 Støysoner 26
§ 28 Faresoner 26

§ 29 Sone for infrastruktur 27
§ 30 Soner med særlige hensyn 28
§ 31 Båndleggingssoner 31
§ 32 Gjennomføringssoner 32
5. Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder 32
§ 33 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder Ås Sentralområde og Solberg 33
§ 34 Bestemmelsesområde for masseforvaltning #1, #2 og #3 for terrengregulering i LNF-område 33

Innledning

Kommuneplanens bestemmelser og kart er juridisk bindende og skal følge opp målsetninger og strategier for utviklingen og forvaltningen av arealene i Ås kommune.

Kommuneplanens arealdel består av plankart, bestemmelser og retningslinjer samt en planbeskrivelse.

Retningslinjene er ikke selvstendig hjemmelsgrunnlag for vedtak men retningsgivende ved kommunens saksbehandling. Retningslinjene er angitt med grønn bakgrunn.

Planbeskrivelsen viser formålet med kommuneplanens arealdel, hvilke endringer som er gjort i planbestemmelsene for å følge opp dette formålet samt virkningene planen har for miljø og samfunn.

1. Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og formåls-bestemmelser

§ 1 Forholdet til reguleringsplaner
(pbl. § 1-5)

§ 1.1 Motstrid og utfylling

Ved motstrid gjelder juridisk bindende reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel, foran denne planen. Dette gjelder ikke for reguleringsplanene listet opp i § 1.2. Der det ikke er motstrid skal bestemmelser og retningslinjer supplere gjeldende reguleringsplaner.

§ 1.2 Eldre reguleringsplaner

Kommuneplanens bestemmelser går foran bestemmelsene i reguleringsplanene listet opp nedenfor. Plankartet til disse bestemmelsene gjelder fortsatt.

R-1	Sentralholtet
R-2	Idrettsanlegg i Aschjemskogen
R-3	Kajaområdet
R-4	Leirofeltet
R-5	Dysterskogen
R-6	Søndre Moer og Brekke skog
R-8	Aschjemskogen 2
R-9	Vestnebba
R-10	Rustad skog
R-12	Del av Dysterskogen
R-14	Landås skog
R-15	Del av Kajajordet
R-17	Del av Rustad skog
R-18	Søråsteigen
R-22	Sporret
R-35	Nygårdsåsen
R-73	Dysterlia - endring

§ 1.3 Planer med brutto utnyttelsesgrad

Bestemmelser i gjeldende reguleringsplaner om brutto utnyttelsesgrad erstattes av kommuneplanens bestemmelser om utnyttelsesgrad, jf. § 19.3.

2. Generelle bestemmelser

§ 2 Folkehelse

(pbl. § 1-1)

Reguleringsplaner og byggesaker skal bidra til å fremme god folkehelse. Forslag til reguleringsplaner skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet.

Retningslinje:

Virkemidler for å fremme folkehelsen kan blant annet være universell utforming, miljøfaktorer som støy og luftkvalitet, andre helsefremmende faktorer som tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet og solforhold, kriminalitets- og ulykkesforebyggende tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller som sosiale møteplasser.

§ 3 Universell utforming

(pbl. §§ 1-1 og 11-9 nr. 5)

§ 3.1 Dokumentasjonskrav

I forslag til reguleringsplaner og i byggesøknader etter pbl. § 20-1 og 20-2 skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt.

§ 3.2 Bolig

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader der det er relevant skal

- minst 25 % av nye boenheter være tilgjengelige ved at alle hovedfunksjoner er på inngangsplanet.
- minst 25 % av nye boenheter bygges på en slik måte at de med enkle grep kan gjøres tilgjengelige hvis behovet oppstår.

Tilgjengelige boenheter fordeles likt på alle ulike boligtyper. Andelskravet skal oppfylles for hvert byggetrinn.

Ved feltutbygging med leilighetsbygg uten krav om heis og ved småhusbebyggelse skal gangatkomster til felles utearealer oppfylle krav til universell utforming.

Retningslinje:

Nye boliger bør planlegges med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

§ 3.3 Utearealer og friluftsanlegg

Gang- og sykkelveier skal ha slakest mulig stigning.

Universell utforming skal ivaretas ved etablering og oppgradering av fortau, gangveier og holdeplasser i boligområder.

Friluftsanlegg, løyper og turveier skal dersom mulig ha universell utforming.

Ved større friluftsanlegg skal det være HC-toaletter.

§ 3.4 Kulturbygg, idrettsanlegg, offentlig bygninger og kulturminner

Kulturbygg, idrettsanlegg og offentlige bygninger skal være universelt utformet og ha minst 5 % sitteplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne fordelt på flere steder i lokalet. HC-plassene skal ha kort og hensiktsmessig atkomst til HC-toalett.

Ved istandsetting av kulturminner som er tilgjengelig for publikum, skal kravene til universell utforming oppfylles uten å forringe verneverdien.

§ 4 Plankrav

(pbl. § 11-9 nr. 1)

§ 4.1 Krav om reguleringsplan

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal det utarbeides reguleringsplan før det kan gjennomføres tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1. Dette gjelder også for områder der det skal deponeres snø.

§ 5 Utbyggingsavtaler

(pbl. § 11-9 nr. 2, jf. kap. 17)

§ 5.1 Når avtale kan inngås

Utbyggingsavtaler kan inngås når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse er til stede.

§ 5.2 Geografisk virkeområde

Utbyggingsavtaler kan inngås i hele kommunen. Utbyggingsavtaler forutsettes inngått ved større utbygginger innenfor de prioriterte vekstområdene fastsatt i § 35 eller der det foreligger andre særlige grunner for at utbyggingsavtalen bør inngås, jf. § 5.3.

Ved utarbeiding av reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl. § 17-2 når dette gir bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.

§ 5.3 Avgrensning etter type tiltak

Ås kommune kan inngå utbyggingsavtale når utbygging forutsetter oppføring eller oppgradering av offentlige anlegg. Med offentlige anlegg menes teknisk og

blågrønn infrastruktur som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og/eller som følge av reguleringsbestemmelser.

§ 5.4 Avtalens innhold

Innholdet i en utbyggingsavtale kan omfatte alle typer tiltak som loven gir adgang til etter pbl. § 17-3:

a. Krav i plan, jf. pbl. § 17-3 første ledd.
   En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Avtalen kan inneholde utfyllende presiseringer og suppleringer av forhold som er innenfor rammen av det planvedtaket omfatter.
b. Boligpolitiske tiltak, jf. pbl. § 17-3 andre ledd.
   Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.
c. Nødvendige tiltak for gjennomføring av planen, jf. pbl. § 17-3 tredje ledd.
   Videre kan avtalen gå ut på at grunneier eller utbygger skal sikre opparbeidelse eller opparbeide tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av reguleringsplaner. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

§ 5.5 Hovedprinsipp for kostnadsfordeling

Som hovedregel skal utbyggerne innenfor et utbyggingsområde selv bære alle kostnader med tilrettelegging av nødvendig teknisk og blågrønn infrastruktur.

Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av reguleringsplanen.

§ 5.6 Vilkår knyttet til klima og miljø

I forbindelse med feltutbygging kan det inntas klausuler om ivaretakelse av klima og miljø (klausulene er ikke uttømmende):

a. Grønn mobilitet
b. Ivaretakelse av stedegne arter og vegetasjon
c. Energikilder og energisystemer

§ 6 Rekkefølgekrav for nye utbyggingsområder

(pbl. § 11-9 pkt. 4)

§ 6.1 Skolekapasitet

Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av nye boligfelt med flere enn 10 boenheter skal tilstrekkelig skolekapasitet være etablert. Boligprogrammet

legges til grunn for skolekapasiteten.

§ 6.2 Tilrettelegging for kollektivtransport

Ved utbygging av nye boligfelt med flere enn 10 boenheter eller publikumsrettet eller arbeidsintensiv næring, skal nødvendige kollektivholdeplasser være opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse gis.

§ 6.3 Samfunnsservice og teknisk infrastruktur

Ved ny bebyggelse skal nødvendig samfunnsservice og teknisk infrastruktur opparbeides eller sikres opparbeidet før igangsettingstillatelse gis.

§ 7 Krav til tekniske løsninger

(pbl. § 11-9 nr. 3)

§ 7.1 Vann og avløp (VA)

(pbl. §§ 11-9 nr. 3 og nr. 8, 18-1 annet ledd og 30-6)

Bygninger, konstruksjoner, anlegg og vesentlig terrenginngrep kan ikke plasseres eller gjennomføres nærmere enn 4 meter fra kommunale vann- og avløpsledninger.

Ny og eksisterende fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett etter reglene i plan- og bygningsloven § 27-1 annet ledd og § 27-2 annet ledd. Tilknytningsplikten gjelder for fritidsbebyggelse med innlagt vann.

Forslag til reguleringsplan skal inneholde rammeplan for vann og avløp. Rammeplanen skal vise prinsippløsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system.

§ 7.2 Overvann, bekker og flom

a. Overvann, urbanflom

Overvann skal håndteres lokalt og åpent. Tretrinnsstrategi for overvannshåndtering med klimapåslag 50 % benyttes.

Vannets naturlige kretsløp skal opprettholdes og naturens evne til selvrensing skal utnyttes. Det kan skje ved infiltrasjon og fordrøyning i grunnen, ved åpne vannveier, utslipp til resipient eller andre måter som utnytter vannet som ressurs.

Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Det skal avsettes areal for nye flomveier som berører eksisterende slike.

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for dette:

a. Identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering.
b. Hvordan håndteringen av overvann og flomveier er løst.

c. Etablere blågrønne strukturer som vannspeil, regnbed, vegetasjon og parkanlegg o.l. (jf. § 14.6).

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det utføres ROS-analyse som redegjør for hvordan avrenning og avrenningshastighet ikke øker som følge av tiltaket.

b. Bekker og flom

Eksisterende bekkeløp skal holdes åpne, og ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal gjenåpning av lukkede bekkeløp vurderes.

I reguleringsplaner og byggesøknader der gjenåpning av lukkede bekker er aktuelt, skal det redegjøres for:

a. konsekvensene ved gjenåpningen av lukkede bekker.
b. utforming og gjennomføring av sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

Retningslinje:

Blå-grønn faktor eller tilsvarende metode tas i bruk som en del av arbeidet for å sikre tilstrekkelige arealer for overvannshåndtering.

§ 7.3 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal fortrinnsvis skje med nedgravde løsninger ved større utbygginger.

§ 7.4 Fjernvarme

(pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 27-5)

Nybygg, påbygg, tilbygg og hovedombygging med samlet areal over 1000 m^2 BRA innenfor konsesjonsområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. Tilknytningsplikten gjelder også for arealer under 1000 m^2 hvis arealet er del av et fremtidig større utbyggingsområde.

Retningslinjer:

Fritak fra tilknytningsplikten kan vurderes der utbyggingen ikke utnytter fjernvarmen på en god måte gjennom hele året.

For områder som fritas fra tilknytningsplikt jf. pbl. § 27-5, vurderes nullutslippsløsninger.

§ 7.5 Nettstasjoner

Nettstasjoner

- tillates oppført ved fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse i LNF-områder og i areal avsatt til bebyggelse.

- kan tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser.
- kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense.

Byggegrensen rundt nettstasjoner er 5 meter.

§ 7.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale veier og avkjørsler

Kommunale veier skal planlegges og bygges i henhold til den kommunale veinormen.

Fremkommelighet for renovasjonskjøretøy (stor lastebil) og utrykningskjøretøy skal sikres i reguleringsplan og byggesøknad.

I områder avsatt til utbyggingsformål tillates det kun én avkjørsel per grunneiendom med mindre noe annet fremgår av reguleringsplan.

§ 8 Parkering, sykkel og fremkommelighet

(pbl. § 11-9 nr. 5 og nr. 8)

§ 8.1 Parkering

Parkeringsdekning skal avklares i reguleringsplaner, og kommuneplanens retningslinjer under legges til grunn.

For byggesaker hvor parkering ikke er avklart i reguleringsplan, skal retningslinjene legges til grunn i vurdering av parkeringsdekning.

Retningslinjer:

- *Det avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel etter tabellen under.*
- *Sone 1 omfatter områder 1 km fra Ås stasjon.*
- *Sone 2 omfatter områder mellom 1 og 2 km fra Ås stasjon og områder innenfor utbyggingsgrensen for Solberg.*
- *Sone 3 omfatter områder utenfor utbyggingsgrensen i Ås og på Solberg.*

Bebyggelsestype		Bil			Sykkel
		Sone 1	Sone 2	Sone 3	Min
Blokkbebyggelse, per boenhet	1-roms	Maks 0,2 Min 0,1	Maks 0,3 Min 0,1	Maks 1 Min 0,3	1
	2-roms	Maks 0,6 Min 0,2	Maks 0,7 Min 0,2	Maks 1 Min 0,3	2
	3-roms og mer	Maks 1,0 Min 0,3	Maks 1,2 Min 0,4	Maks 1,5 Min 0,5	2,5
Småhusbebyggelse, per boenhet		Maks 1,1 Min 1	Maks 1,2 Min 1	2	
Sekundærleilighet		0,5	0,5	1	1
Studentboliger, per hybelenhet		Maks 0,1 Min 0,03	Maks 0,1 Min 0,03	Maks 0,1 Min 0,03	1
Omsorgsboliger/sykehjem,		Maks 0,8	Maks 0,9	Maks 1	Min 0,3

Bebyggelsestype	Bil			Sykkel
	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Min
per boenhet	Min 0,2	Min 0,3	Min 0,3	per ansatt
Kontor, forretning og service per 100 m2 BRA	Maks 0,7 Min 0,2	Maks 1,0 Min 0,3	Maks 1,0 Min 0,3	3
Kultur, per 100 m2 BRA	Maks 0,5 Min 0,2	Maks 0,5 Min 0,2	Maks 0,5 Min 0,2	2
Annen næringsbebyggelse, jf. § 21, per 100 m2 BRA	0	Maks 0,9 Min 0,3	Maks 1 Min 0,3	1
Hotell/overnatting, per 100 m2 BRA	Maks 0,2 Min 0,1	Maks 0,4 Min 0,1	Maks 0,4 Min 0,1	1,5
Skole, undervisning Barnehage	Bestemmes i r-plan	Bestemmes i r-plan	Bestemmes i r-plan	Bestemmes i r-plan

- *Det skal avsettes gjesteparkeringsplasser for boligbebyggelse i tillegg til parkeringsplassene angitt i tabellen over. Behov og endelig forslag til gjesteparkering skal fastsettes i reguleringsplan.*
- *5 % av parkeringsplassene og minimum 1 plass og maksimalt 10 plasser skal avsettes til personer med nedsatt funksjonsevne.*
- *Ved større nye boligutbygginger med felles parkeringsanlegg skal det være sikret tilstrekkelig strømtilførsel for lading av elbil til samtlige plasser.*
- *Ved større nye boligutbygginger skal det opparbeides ladepunkt for el-biler på minst 50 % av parkeringsplassene. HC-plassene skal alltid opparbeides med lademulighet.*
- *Det tillates inntil 10 % økning av maksimal parkeringskapasitet forutsatt at disse plassene reserveres til former for bildelingssamarbeid.*
- *Parkeringsplasser for sykler og HC-kjøretøy skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier, hovedsakelig i kortere avstand fra inngangspartier enn bilparkering.*
- *Minimum 10 % av plassene for sykkelparkering skal dimensjoneres for lastesykkel og familiesykkel. Det skal legges til rette for lading av elsykkel på 10 % av sykkelparkeringsplassene.*
- *Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal være under tak. Alle plassene skal ha mulighet for tyverisikring.*

§ 8.2 Fremkommelighet

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det legges vekt på god fremkommelighet for gående og syklende. Korte og trafikksikre gangforbindelser til blant annet skole, barnehage, lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplasser skal ivaretas eller opparbeides. Eksisterende stier skal bevares, og det skal spesielt legges vekt på tråkk og snarveier som brukes som skoleveier. Det skal også sikres atkomst til turområder.

I reguleringsplaner skal det legges til rette for fremkommelighet for kollektivtransport.

I reguleringsplaner og byggesøknader for etablering av næringsvirksomhet skal trafikksikker og effektiv varelevering sikres. Varelevering skal fortrinnsvis skje på egen grunn, og krysningspunkter med syklende og gående skal unngås.

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for:

a. hvordan trafikksikkerhet og fremkommelighet ivaretas.
b. hvordan transportbehovet håndteres og hvilke tiltak som gjør det mer attraktivt å gå, sykle og reise kollektivt.

§ 9 Byggegrenser og avkjørsler

(pbl. §§ 1-8, 11-9 nr. 5, veglova § 29)

§ 9.1 Byggegrenser mot vei

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innen angitte byggegrenser langs offentlig vei med mindre annet er oppgitt for sikringssoner (§ 26.2) eller fastsatt i reguleringsplan.

Veitype	Byggegrense (målt fra midtlinje)
E6 og E18	100 m
Fylkesvei 152, 154 og 156	50 m
Øvrige fylkesveier 1020, 1358, 1360, 1364, 1365, 1366, 1378, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386 og 1388	20 m
Kommunale veier	15 m
Fortau, gangveier, sykkelveier	15 m

§ 9.2 Holdningsklasser for avkjørsler

For tiltak etter pbl. § 20.1 langs offentlig vei gjelder følgende holdningsklasser for avkjørsler med unntak av når annet kommer fram av reguleringsplan:

Holdnings-klasse	Veinavn	Forklaring
Meget streng	Fv. 152 Fv. 154 Fv. 156 Fv. 1378 Nordbyveien	a) Veiene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også driftsavkjørsler. b) Hovedavkjørsler til gårdsbruk bør kunne tillates når den fyller tekniske krav. c) Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler, utenom til primærnæring som er bundet til arealene, tillates kun etter reguleringsplan.
Streng	Fv. 1358 Kroerveien Fv. 1358 Garderveien Fv. 1365 Klommesteinveien Fv. 1383 Askehaugveien Fv. 1384 Sundbyveien	a) Antall avkjørsler til veiene skal være meget begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler. b) Hovedavkjørsel til gårdsbruk bør kunne tillates når den fyller de tekniske krav. c) Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger vedtatt reguleringsplan. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet.

	Fv. 1385 Kongeveien Fv. 1386 Gamle Mossevei	d) Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.
Mindre streng	Fv. 1020 Kroerveien Fv. 1364 Holtveien Fv. 1366 Stønerudveien Fv. 1381 Klommesteinveien Fv. 1388 Helgestadveien	a) Antall direkte avkjørsler til veiene skal være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler b) Nye boligavkjørsler skal begrenses. Valg av avkjørselssted vurderes med tanke på framtidig utvikling. c) Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel bør normalt gis.
Lite streng	Fv. 1382 Hogstvetveien Fv. 1383 Kjærnesveien	Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis. Hvor forholdene ligger til rette for det kan atkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

§ 9.3 Byggegrenser mot vassdrag

Tiltak i pbl. § 1-6 er ikke tillatt innenfor byggegrensene for vassdrag. Dette gjelder

1. ikke tiltak som er fastsatt i reguleringsplan.
2. følgende tiltak forutsatt at det ikke er i strid med andre bestemmelser i lov, forskrift eller plan:

    a. Vesentlige reparasjoner
    b. Gjenoppbygging etter brann
    c. Nødvendig ombygging av eksisterende driftsbygninger på gårdstun.
    d. Fasadeendring
    e. Tiltak for restaurering av historisk miljø i og ved vassdragene.
    f. Bekkeåpning
    g. Tiltak som er konsesjonspliktig etter vannressursloven og hvor det er gitt slik konsesjon
    h. Andre nødvendige tiltak i landbruket etter en konkret vurdering av kommunen, jf. § 24.1

Der ikke annet framgår av vedtatt reguleringsplan, fastsettes følgende byggegrenser langs vassdrag:

- 100 meter fra følgende:

    - Gjersjøen
    - Årungen (ÅRU)
    - Bunnefjorden
    - Pollevann (POL)
    - Østensjøvann (ØST)

- 20 meter fra følgende vassdrag samt langs alle øvrige vann, bekker og sidebekker (der ikke annet framgår av byggegrensene til innsjøene):
    - Fåleslora (FÅL)
    - Bølstadbekken (BØL)
    - Norderåsbekken (NOR)
    - Vollebekken (VOL)
    - Brønnerudbekken (BRØ)
    - Smebølbekken (SME)
    - Kaksrudbekken (KAK)
    - Bonnbekken (BON)
    - Skuterudbekken (SKU)
    - Børsumbekken (BØR)
    - Kråkstadelva (KRÅ)

§ 9.4 Kantvegetasjon
(pbl. §11-11 nr. 5)

Sonen med kantvegetasjon på åtte meter mot vassdrag i landbruks-, natur – og friluftsområdene skal bevares.

§ 10 Skilt, reklame og belysning
(pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 10.1 Generelle regler

Det kan kreves utarbeidet samlet skiltplan for bygninger og områder.

Det tillates ett fasadeskilt og ett uthengsskilt per virksomhet.

Det utarbeides retningslinjer for idrettsanlegg.

Retningslinjer:

Skilt og reklame tilpasses bygningens arkitektur og underordner seg denne og omgivelsene.

a. *Det tilstrebes ensartet skilt og belysning på bygninger og i bygningsrekker.*
b. *Plateskilt eller lyskasser bør ikke framstå som sammenhengende horisontale bånd.*
c. *Folie på vinduer kan tillates ved transparente løsninger eller ved løsninger der mindre enn 1/3 av vindusflaten blir overdekket.*
d. *Blending av vinduer bør unngås. Der blending er helt nødvendig, benyttes denne ikke til reklame eller profilering av virksomheten.*
e. *Skilt og reklame bør ikke være blinkende.*
f. *Uthengsskilt plasseres minimum 2,65 meter over fortau/gate.*
g. *Skilting over gesims og møne unngås.*
h. *I boligområder unngås lyskasser helt.*

i. Løsfotskilt og reklame plasseres på egen grunn, tillates kun innenfor virksomhetens åpningstid og er ikke til ulempe eller hinder for ferdsel og tilgjengelighet.

§10.2 Belysning

Det kan kreves utarbeidet en lysplan for utendørsbelysning i forslag til reguleringsplan.

§ 11 Miljøkvalitet og klima

(pbl. 11-9 nr. 6 og nr. 8)

§ 11.1 Støy

Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs tilfredsstiller kravene i T-1442 tabell 2. I anleggsperioden skal støyen ikke overstige grenseverdiene i T-1442 tabell 4 og 5.

For reguleringsplan og byggesøknader etter pbl. § 20-1 som innebærer etablering eller utvidelse av støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder, skal det utarbeides en støyfaglig utredning med avbøtende tiltak.

Innenfor BKB1 Vinterbrobakken skal:

a. Minimum 50% av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet ha vindu mot stille side. Minst ett soverom skal vend mot stille side.
b. Uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støyforhold.

I Ås sentrum langs fylkesvei 152 og jernbanen er det en avvikssone for støy. Her kan det vurderes å tillate bygging av nye bygninger med støyfølsom bruk på følgende vilkår:

a. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Minst ett soverom skal vende mot stille side.
b. Uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støyforhold.

§ 11.2 Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Retningslinjer:

Klima- og miljødepartementets retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal legges til grunn i vurderingen for hva som er tilfredsstillende.

§ 11.3 Høyspent

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger ved elektromagnetisk stråling unngås.

Ved plassering av bebyggelse og anlegg beregnet for personopphold nær høyspenningsanlegg som medfører magnetfelt over 0,4 mikrotesla, skal det gjennomføres utredninger som grunnlag for vurdering av tiltakets plassering. Utredningen skal også identifisere forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

§ 11.4 Miljøoppfølgingsplan (MOP)

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader som innebærer store miljøutfordringer, skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan. Planen skal foreligge ved søknad om rammetillatelse og vise hvordan følgende forhold skal løses:

a. Anleggstransport
b. Parkering i anleggsperioden
c. Trafikksikkerhet
d. Grunnarbeider og håndtering av overskuddsmasser
e. Krav til anleggsstøy, vibrasjoner, støv, luftforurensning og vannkvalitet
f. Beskyttelse av bevaringsverdig vegetasjon og jordsmonn inkludert sikring av store trær jf. § 16.5
g. Avrenningsforhold til vannforekomster

§ 11.5 Klima og energi

Forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal redegjøre for:

a. tiltak som reduserer energibruk, klimagassutslipp og avfall i anleggsperioden.
b. valg av energiløsninger og byggematerialer basert på et klimagassregnskap.
c. mikroklimatiske forhold (sol, skygge, vind og snø).
d. klimaeffekt av arealendring på byggegrunn basert på klimaregnskap for arealendring ved regulering av areal over 5 daa.

Retningslinje:

Fossilfrie eller utslippsfrie bygg- og anleggsplasser bør vurderes.

§ 12 Samfunnssikkerhet

(pbl. § 11-9 nr. 8)

§ 12.1 Kvikkleire

For reguleringsplaner og byggesøknader under marin grense skal faren for områdeskred vurderes.

Retningslinje:

Faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veiledere Sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019

og Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner.

§ 12.2 Flom

For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging skal det i forslag til reguleringsplan og byggesøknad nært vassdrag, dokumenteres tilstrekkelelig sikkerhet mot flom og erosjon.

Retningslinje:

Dokumentasjon av tilstrekkelelig sikkerhet mot flom og erosjon gjøres i henhold til krav i byggteknisk forskrift (TEK 17)

§ 13 Masseforvaltning

(pbl. § 11-9 nr. 5, nr. 6 og nr. 8)

I reguleringsplan og byggesøknader skal det:

- redegjøres for massebalanse.
- utredes for gjenbruk av masser.
- stilles krav om kvaliteten på tilførte masser.

I reguleringsplaner og byggesøknader som tillater omdisponering av dyrka og dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan.

Det skal ikke dumpes snø i vassdrag og overvannssystemer.

§ 14 Leke-, ute og oppholdsarealer

(pbl. §§ 1-1 og 11-9 pkt. 5)

§ 14.1 Utforming, plassering og kvaliteter

Områdene skal være egnet til variert lek og bruk gjennom ulike årstider og skal planlegges slik at mennesker i alle aldre med ulike behov kan bruke områdene.

Naturlig vegetasjon og terreng skal sikres som en del av anlegget.

Lekeplasser og friområder skal ha en sentral plassering og være lett og trafikksikkert tilgjengelig fra boligene rundt.

Uteområder skal ha best mulig mikroklima, herunder vind-, sol- og skyggeforhold.

Naturlig vegetasjon og terreng skal sikres som en del av anlegget. Hvis dette ikke er mulig eller tilstrekkelig, skal grønne tak og vegger eller vegeterte bakkearealer etableres for å sikre best mulig mikroklima.

Retningslinjer:

a. Uteområde utformes med varige helse- og miljøvennlige materialer.
b. Det legges vekt på gode romlige sammenhenger og skjermede områder med

både møte- og sitteplasser.

c. *Det er et tydelig skille mellom private og offentlige/felles arealer.*
d. *Lekearealene, lekeapparater og aktivitetsanlegg har variert utforming og innhold tilpasset et bredt alderssegment.*
e. *Minimum 20 % av uteoppholdsareal på bakken har direkte sol klokken 10.00 ved jevndøgn.*
f. *Minimum 60 % av uteoppholdsareal på bakken har direkte sol klokken 16.00 ved jevndøgn.*
g. *Private uteoppholdsarealer har direkte sol minimum to sammenhengende timer ved jevndøgn mellom kl. 08 og 18.*

§ 14.2 Uteoppholdsareal i tilknytning til boligformål

a. Minste uteoppholdsareal (MUA) til bolig skal som hovedregel ikke ligge mer enn 50 meter fra boligen og forutsettes ivaretatt i egen hage eller på privat fellesareal.
b. Uteareal som medregnes skal ha maksimum stigning på 1:3.
c. Kjøreareal, areal til parkering og sykkelparkering og areal til avfallshåndtering medregnes ikke i uteoppholdsareal.
d. Restareal mellom bygninger eller mellom bygninger og nabogrense kan ikke brukes som uteoppholdsareal. Arealet kan likevel medregnes dersom det er over to meter bredt.
e. Reguleringsplan kan fastsette at inntil 20 % av det samlede MUA for eiendommen eller feltet kan dekkes på takterrasser.
f. Reguleringsplan kan fastsette at balkong/veranda kan medregnes i privat uteoppholdsareal.

§ 14.3 Minimumskrav til størrelse på uteoppholdsareal

I utbyggingsområder avsatt til boligformål skal det avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) iht. tabellen under.

Boligtype	Felles MUA ved bygging av 5 eller flere boenheter (kvm. MUA per 100 kvm. BRA)	Privat MUA kvm per boenhet
Enebolig		250
Tomannsbolig		200
Sekundærleilighet		100
Konsentrert småhusbebyggelse (kjede- og rekkehusløsninger o.l.)	50	100
Blokkbebyggelse utenfor prioritert utbyggingsområde	50	10
Blokkbebyggelse i prioritert utbyggingsområde	30	10

§ 14.4 Krav til lekeplasser

Lekeplasser skal planlegges etter følgende grunnlag:

Grunnlag boenheter	Krav
4-25 boenheter	Nærlekeplasser/sandlekeplass: Minimum 200 m^2 stor lekeplass innenfor en avstand på ca. 50 meter.
26-150 boenheter	Områdelekeplass: I tillegg krav om minimum 2000 m^2 stort lekested innenfor en avstand på ca. 150-200 meter.
151-599 boenheter	Aktivitets/ballplass: I tillegg krav om minimum ca. 2500 m^2 aktivitets/ballplass innenfor en avstand på ca. 400 meter.
Mer enn 600 boenheter	Nærmiljøpark: I tillegg krav om minimum 6000 m^2 stort område innenfor en avstand på ca. 500 meter.

§ 14.5 Trinnvis utbygging

Ved trinnvis utbygging opparbeides lekeplassene i henhold til kravene til lekeareal per boenhet (jf. § 14.4).

§ 14.6 Krav om utomhusplan

For reguleringsplaner og byggesøknader med mer enn 2 nye boenheter skal det utarbeides utomhusplan i egnet målestokk som viser disponering og utforming av omsøkt byggeområde. Planen skal vise atkomst, sammenheng med tilgrensende bebyggelse, interne veier, gangforbindelser, parkering for sykkel og bil, tiltak for lokal overvannshåndtering, terrengutforming, målsatte viktige høyder, materialvalg på underlag, beplantning, trær, belysning, forstøtningsmurer, lekearealer, plassering av avfallsbeholdere, oppstillingsplasser for renovasjons- og brannbil samt andre faste installasjoner.

§ 14.7 Barn og unge

Barn og unges behov for varierte leke- og oppholdsarealer skal ivaretas.

Ved omdisponering av arealer som brukes av barn og unge eller som i reguleringsplan er avsatt til uteoppholdsareal, fellesareal eller fri- og uteområder, skal det skaffes erstatningsarealer. Erstatningsarealene skal ha minst tilsvarende kvalitet og tilgjengelighet som arealet som ønskes omdisponert.

Retningslinje:

Ved midlertidig omdisponering vurderes det å framskaffe erstatningsarealer. I vurderingen legges det vekt på omdisponeringens varighet, hvor viktig det omdisponerte arealet er for barn og unge, og hvilke andre arealer som ligger i nærheten.

§ 15 Estetikk

(pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 15.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

Reguleringsplaner og byggesøknader skal tilføre nye kvaliteter eller styrke eksisterende særpreg og visuell karakter i et område.

Bebyggelse og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsene som sentrumsstruktur eller annen bebyggelsesstruktur, eksiterende omkringliggende bebyggelse, landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, naturmangfold og blågrønn struktur.

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for tiltakets estetiske sider både i seg selv, forholdet til omgivelsene og til fjernvirkning. Illustrasjoner skal være realistiske.

Innenfor områder med småhusbebyggelse skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer, skal nye tomter og bygninger forbedre denne. Kommunen skal godkjenne plassering og utforming av ny bebyggelse og tomter.

Retningslinjer:

Ved plassering av byggverk på tomta tas det hensyn til god utnyttelse av lys og solinnstråling samt gode dagslysforhold i rom for varig opphold.

Det gjøres en helhetlig vurdering av alle byggetiltak. I vurderingen inngår momenter som nær- og fjernvirkning, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, material- og fargebruk på fasadene og type og høyde på vegetasjon. I byggesøknaden kan det kreves at forholdet til nabobebyggelse vises på snitt- eller perspektivtegninger, 3D modell eller lignende.

Der tiltak bryter med eksisterende byggeskikk eller bebyggelsesstruktur redegjøres det for hvordan tiltaket tilfører nye kvaliteter og tilpasses området.

Retningslinjer til områder med småhusbebyggelse:

Flertallet av følgende formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk. Takform eller materialbruk skal alltid være et av elementene.

I nærområder med ensartet bebyggelse hentes alle ovennevnte formingsfaktorer fra eksisterende bebyggelse.

§ 15.2 Terrengtilpasning

Utforming og plassering av ny bebyggelse skal være tilpasset terrenget. Nødvendig uttak og forflytting av masser minimeres slik at eksisterende terreng

og vegetasjon ivaretas.

Ved tiltak i bratt terreng skal det gjøres landskapsanalyse for å klargjøre tiltakets fjernvirkning.

Retningslinjer:
Byggverk planlegges ut fra tomtens topografi og beskaffenhet.

Forstøtningsmurer bør ikke være mer enn 1,5 meter høye regnet fra ferdig planert terreng ved murens start. Ved plassering bør tas det tas hensyn til virkningene for naboeiendommene.

§ 16 Naturmangfold og landskap

(pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 16.1 Naturmangfold

Grønn infrastruktur som skoger, myrer, parker, parkbelter, le- og kantvegetasjon, åkerholmer og 100-meterskoger skal ivaretas.

For reguleringsplaner og byggesøknader etter pbl. § 1-6 skal det tas hensyn til grønn infrastruktur i tettsteder og bebygde områder. Nye tiltak skal styrke og videreutvikle den grønne infrastrukturen i kommunen.

§ 16.2 Landskap

Horisontallinjer som åsprofiler, høydedrag, landskapssilhuetter, annet eksisterende terreng og stedegen vegetasjon skal ivaretas.

§16.3 Naturtyper og arter

Naturtyper, arter og deres økologiske funksjonsområder, skal ivaretas og forvaltes på slik at kvaliteten bevares eller styrkes så langt mulig.

§ 16.4 Vegetasjon

Ved ny utforming og beplantning av friområder og parker skal vegetasjonen

- være stedegen
- være pollinatorvennlig
- ikke utgjøre noen trussel mot det biologiske mangfoldet
- være allergivennlig
- være tilpasset lokale klimasoner

§16.5 Bevaring av store trær

Nye tiltak etter pbl. §1-6 skal som hovedregel plasseres slik at store trær bevares. Med store trær menes trær med diameter på 40 cm og stammeomkrets over 125 cm målt 130 cm over terreng. Unntak fra vern av store trær kan gis i forbindelse med tillatelse til tiltak på eiendommen. For øvrig gjelder pbl. kap. 19.

Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av treets krone og rotsystem. Store trær skal fysisk skjermes mot skader fra maskiner o.l. når anleggsarbeidet kan utgjøre fare for slik skade. Treets rotsone regnes lik som største omkrets av treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

I reguleringsplaner skal trær som skal bevares, merkes av på plankartet.

§ 17 Kulturminner

(pbl. § 11-9 nr. 7)

§ 17.1 Planlegging og utbygging

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det legges vekt på å ivareta verneverdige kulturminner og kulturmiljøer. Oppføring av nye bygninger og anlegg skal tilpasses de bebygde og naturgitte omgivelsene og strukturene.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det gjennomføres en registrering av kulturminner i området. Registreringen skal suppleres med en beskrivelse av hvilke verneverdier som skal bevares og hvordan dette skal skje. Registreringene skal omfatte hele planområdet.

§ 17.2 Historiske hovedveifar

Historiske hovedveifar skal bevares.

§ 18 Boligbebyggelse

(pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 18.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger

Ved regulering av boligområder skal det stilles krav om bebyggelse med varierte boligtyper og størrelser.

Ved utbygging av blokker med mer enn 30 boenheter skal det bygges felles lokaler som kan benyttes til ulike typer aktiviteter som et supplement til boenhetene.

Det skal også klargjøres muligheter for sosial boligbygging og alternative sosiale boformer.

Det skal ikke bygges boenheter på mindre enn 36 m^2 BRA.

I sentrumsnære områder kan maksimum 40 % av leilighetene innenfor et delområde være under 45 m^2 BRA, og minimum 20 % av leilighetene skal være over 70 m^2.

§ 18.2 Hyblifisering

Boenheter kan ikke oppdeles til hybler.

Retningslinjer:

Kommunen legger til grunn at fellesnevneren for hyblifisering er at boliger bygges om eller på annen måte tilrettelegges for beboelse for flere personer enn det som er vanlig for en bolig med tilsvarende størrelse og romløsning.

§ 18.3 Boligprogrammet

Det skal fastsettes boligantall i reguleringsplaner.

Retningslinjer:

Boligprogrammet angir fordeling av boligantall i byggeområdene. Boligprogrammet legges til grunn for vurdering av boligantall i reguleringsplanene.

§18.4 Antall enheter per eiendom

Det er tillatt med én enebolig, én enebolig med sekundærleilighet på inntil 70 m^2 eller én tomannsbolig per eiendom i områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

3. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

(pbl. § 11-7)

§ 19 Boligbebyggelse

(pbl. § 11-10 nr. 1, underformål boligbebyggelse)

§ 19.1 Unntak fra plankrav

For følgende tiltak kreves ikke plan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivaretatt:

a. Oppføring av inntil to boenheter med tomtestørrelse på minimum 700 m^2 per enebolig eller minimum 1100 m^2 per tomannsbolig.
b. Opprettelse av ny sekundærleilighet på maksimalt 70 m^2.
c. Sammenslåing av boenheter.
d. Innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring.
e. Arealoverføring.
f. Rivning og gjenoppbygging av bygninger og konstruksjoner bygget etter 1950 som ikke har kulturhistorisk verdi (jf. § 17).
g. Fradeling av inntil to boligtomter som ikke er egnet til videre oppdeling.
h. Oppføring av påbygg, tilbygg, garasjer og uthus i eksisterende småhusbebyggelse. Det gjelder også tiltak etter pbl. §§ 20-4 og 20-5.

i. Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende boligområder.

§ 19.2 Utbyggingsvolum

Innenfor områdene tillattes oppført frittliggende småhusbebyggelse.

Det er tillatt med én enebolig, én enebolig med sekundærleilighet på inntil 70 m^2 eller én tomannsbolig per eiendom.

§ 19.3 Utnyttelsesgrad og høyder

Eiendommene kan bebygges i henhold til følgende tabell:

Bygningshøyde (Gesims og møne)	Tillatt bebygd areal (%-BYA)
Gesims: Inntil 8 meter Møne: Inntil 9 meter	Inntil 25 %
Gesims: Inntil 4 meter Møne: Inntil 6 meter	Inntil 30 %

§ 19.4 Garasje, carport, uthus og parkering

Garasje, carport eller uthus kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset.

For øvrig gjelder dette:
a. Tillatt gesimshøyde er inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter.
b. Det tillates ikke ark eller takoppløft.
c. Samlet maksimal tillatt størrelse er 50 m^2 BYA per hovedboenhet og 25 m^2 BYA per sekundærleilighet.
d. Tiltak på maksimalt 50 m^2 BYA og BRA kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer.
e. Ved innkjøring vinkelrett på vei skal avstand fra garasje til tomtegrense mot vei være minst 5 meter.
f. Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 1,5 meter.
g. Plasseringen skal være vist på situasjonsplan.
h. Det skal opparbeides to parkeringsplasser for bil for hver boenhet og én parkeringsplass for hver sekundærleilighet, enten som åpne plasser eller i garasje eller carport. Hver parkeringsplass skal være på minst 18 m2. Parkeringsplassene skal opparbeides på egen eiendom.

§ 19.5 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal avsettes og opparbeides i henhold til bestemmelsene i § 14.

§ 20 Fritidsbebyggelse

(pbl. § 11-7 nr. 1 underformål fritidsbebyggelse)

Det tillattes ikke oppført ny fritidsbebyggelse.

Eksiterende fritidsbebyggelse kan utvides til maksimalt 75 m^2 BRA.

Det tillates terrasse på maksimalt 30 m^2 BYA hvorav maksimalt 20 m^2 kan være overbygget.

Eksisterende garasje/carport/uthus kan utvides til maksimalt 30 m^2 BRA.

Uthus eller garasje kan ikke innredes med våtrom eller kjøkken.

§ 21 Forretning

(pbl. § 11-7 nr. 1, underformål forretning)

§ 21.1 Detaljhandel

Detaljhandel skal lokaliseres der det er god tilgang til kollektivtilbud og mange innbyggere som har gang- og sykkelavstand til detaljhandelen.

I forslag til reguleringsplan skal det tilrettelegges for forretningsformål i 1. etasje. Ved søknad om bruksendring skal forretning opprettholdes som bruksformål på gateplan.

Retningslinjer:

Nærbutikker med dagligvareprofil og et areal på inntil 1250 m^2 BRA kan etableres i tilknytning til boligområder eller kombinerte bolig/forretningsområder med god kollektivdekning på Solberg, Nordby, Vinterbro/Sjøskogen samt utenfor utbyggingsgrensen til Ås sentralområde.

Arealet til detaljhandel defineres som summen av salgsareal, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal. Areal til parkering og varelevering regnes ikke med i forretningsareal.

§ 21.2 Plasskrevende varehandel

Plasskrevende varehandel skal lokaliseres der hvor det er god biltilgjengelighet, god trafikksikkerhet og tilstrekkelig kapasitet på veinettet.

Plasskrevende varehandel kan kun etableres i henhold til reguleringsplan.

Plassering av plasskrevende varehandel skal basere seg på en handelsanalyse.

Retningslinje:

Kommunen definerer følgende varer som plasskrevende: Motorkjøretøy, landbruksmaskiner, byggevarer/trelast og hageartikler/planter.

§ 21.3 BF1

I område BF1 tillates det i tillegg til det som er definert som plasskrevende varehandel, hvitevarer, brunevarer og møbler.

§ 22 Næringsbebyggelse
(pbl. § 11-7 nr. 1, underformål næringsbebyggelse)

§ 22.1 Næringsbebyggelse

Næringsbebyggelse skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet til rett sted, ABC-prinsippet.

§ 22.2 BN1, BN2, BN3

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for BN1, BN2 og BN3 vil følgende retningslinjer legges til grunn:

Retningslinjer:

BN1 (gnr./bnr. 27/6, Gamle Mossevei 29) og BN2 (deler av gnr./bnr. 27/1, Gamle Mossevei 9): Lagervirksomhet og annen virksomhet som genererer lite trafikk og har få ansatte tillates. Tiltak etter pbl. § 1-6 kan kun gjennomføres i henhold til godkjent reguleringsplan

BN3 (gnr./bnr. 54/403, Askeveien): Etablering av virksomheter med middels arealbehov og middels tetthet av ansatte eller besøkende/kunder tillates. Bilverksteder, håndverksbedrifter og kombinasjoner av lager/kontor/verksteder/ laboratorier er eksempler på virksomheter som tillates her. Virksomheter som genererer store mengder med tungtransport unngås.

§ 23 Råstoffuttak
(pbl. § 11-7 nr. 1 underformål råstoffutvinning)

Uttak av byggeråstoff som pukk og grus kan kun skje i henhold til reguleringsplan.

§ 24 Landbruks-, natur- og friluftsområder
(pbl. § 11-7 nr. 5)

24.1 LNF (underformål a)

For gårdstilknyttet bebyggelse som ikke er driftsbygninger i landbruket, gjelder øvrige relevante kommuneplanbestemmelser.

Tiltak for landbruket skal plasseres og utformes slik at de passer best mulig inn i kulturlandskapet, herunder innpassing til eksisterende bygningsmiljø, ikke hindrer allmenn ferdsel eller skader viktig naturmangfold. Slike tiltak skal søkes plassert på ikke-dyrkbar jord.

Oppføring av kårbolig eller bolig for ansatte tillates kun når det kan dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til landbruksdrift på eiendommen eller annen gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Oppføring av kårbolig eller bolig for ansatte forutsetter at eiendommen kun er bebygd med én boenhet fra før.

På gårdstun kan følgende oppføres uten dispensasjon:

a. Tilbygg og påbygg til bolighus dersom dette ikke fører til at antallet boenheter øker.
b. Garasje/carport/uthus på inntil 50 m^2 per boenhet.
c. Mindre søknadspliktige tiltak som levegger, forstøtningsmurer, svømmebasseng, mindre VA-anlegg (sanering/minirenseanlegg) og lignende.

Retningslinjer for gårdstilknyttet næringsvirksomhet:

Det vises til veileder fra departementene (KMD og LMD) «Garden som ressurs».

Det er en forutsetning at gårdstilknyttet næringsvirksomhet kommer som et tillegg til en ellers igangværende landbruksdrift, og at landbruksdriften er hovedvirksomheten på eiendommen.

Tilleggsnæringen skal være basert på gårdens ordinære ressursgrunnlag, for eksempel videreforedling og/eller salg av råvarer fra gårdens produksjon.

Kriterier som videre vektlegges er bl.a. tiltakets virkning på jord- og skogbruk, eventuelt nedbygging av dyrka/dyrkbar jord, størrelse og volum av tiltaket, virkning for natur, kulturlandskap, naturmangfold, friluftsliv og trafikkforhold.

Lagervirksomhet og lignende i ledige rom i eksisterende driftsbygning overstiger ikke halve volumet av bygget, og det medfører ikke omfattende ombygging.

Økt trafikk ved avkjøring til og fra offentlig vei må godkjennes av veimyndigheten.

§ 24.2 LNF spredt bebyggelse (underformål b)

Eksisterende eiendommer med formål LNF spredt bebyggelse tillates ikke ytterligere oppdelt.

Det er kun tillat med én enebolig per eiendom.

For eiendommer med LNF spredt boligbebyggelse gjelder §§ 19.3, 19.4 og 19.5

På eiendommer med LNF spredt fritidsbebyggelse gjelder § 20.

Områdene hvor ny spredt boligbebyggelse kan oppføres er vist i arealkartet. Det kan tillates fradeling til eller oppføring av inntil fem nye boenheter i Kroer og ni nye boenheter i Brønnerud i planperioder fram til 2034.

Følgende vilkår må være oppfylt for å kunne fradele eller bebygge tomter innenfor områdene avsatt til framtidig LNF spredt bebyggelse:

a. Boligen må tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett.
b. Boligen skal ligge langs vei med holdningsklasse lite eller mindre streng i henhold til rammeplan for avkjørsler (jf. § 9.2).

c. Område som skal fradeles eller bebygges kan ikke være klassifisert som dyrket eller dyrkbar mark. Fradeling til og oppføring av bolig kan ikke skje nærmere dyrket mark enn 20 meter.
d. Fradeling til eller oppføring av bolig er ikke tillatt nærmere enn 20 meter fra turveier, stier og skiløyper og skal ikke føre til ulempe for friluftslivet.
e. Boligen må ikke komme i konflikt med naturmangfold, viltkorridorer, kulturminner og kulturlandskap.
f. Boligen må ligge i tilknytning til eksisterende husklynger eller tun.

§ 25 Bruk og vern av sjø og vassdrag
(pbl. § 11-7 nr. 6)

Tiltak som hinder padle- og ro-aktivitet på Årungen er ikke tillatt.

§ 26 Kombinert bebyggelse og anlegg
I området BKB1 Vinterbrobakken tillates bolig og forretning.

4. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

§ 27 Sikringssoner
(pbl. § 11-8 nr. a)

§ 27.1 Nedslagsfelt drikkevann H110_1 (Gjersjøen)

Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. I tillegg gjelder følgende bestemmelser for enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevannskilden med tilhørende nedbørsfelt.

Transport og lagring av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør fare for forurensing. Det omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som medfører tilsvarende fare.

I nedbørsfeltet er det forbudt å innføre levende organismer som kan innvirke negativt på vannkvaliteten eller økosystemet.

Det er forbudt å bruke motorfartøy og alle typer motorer på Gjersjøen.

For arrangementer som kan påvirke drikkevannskvaliteten, må det søkes om godkjenning.

Lagring av forurensede masser og deponering av snø kan ikke skje innenfor nedbørsfeltet.

§ 27.2 Tunelltraseer og byggeforbud mot vei (H130_1-11)

a. Innenfor hensynssone H130_1 (eksisterende tunneltrasé for jernbane) er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak, sprengningsarbeider eller boring for energi- og andre brønner uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.
b. Ved tunnelåpninger for jernbane skal det innenfor hensynssone H130_1 ikke settes i gang tiltak uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.
c. Innenfor hensynsone H130_2 E6 og H130_3 E18 kan det ikke settes i gang tiltak uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.
d. Innenfor hensynssonene H130_4 til H130_10 (byggeforbud langs vei) er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak.
e. Innenfor H130_11 (ny tunelltrasé for E18) er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak, sprengningsarbeider eller boring for energi- og andre brønner uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.

§ 28 Støysoner

(pbl. § 11-8 nr. a)

§ 28.1 Skytebane H290_1

Innenfor støysonen rundt Ålerudmyra skytebane H290_1 skal det ikke etableres ny boligbebyggelse.

§ 29 Faresoner

(pbl. § 11-8 nr. a)

§ 29.1 Ras- og skredfare (H310_1)

Innenfor hensynssone H310_1 skal det tas særlig hensyn til geoteknisk stabilitet.

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknad innenfor hensynssonen skal det dokumenteres sikkerhet mot områdeskred.

Retningslinjer:

Faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVE sin veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred (NVE-veileder 1/2019)» og «Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner».

Alle tiltak, også ikke-søknadspliktige tiltak og ikke-søknadspliktig graving (drenering og graving av et visst omfang) skal meldes inn til kommunen. Det skal foreligge samtykke fra kommunen før arbeidet kan igangsettes. Ved tvil om tilstrekkelig sikkerhet kan oppnås, kan kommunen til enhver tid be om en geoteknisk vurdering/undersøkelse før det gis samtykke til at arbeid kan utføres.

§ 29.2 Aktsomhetsområde, flom (H320)

For reguleringsplaner og byggesøknader innenfor hensynssone for flom og erosjon skal sikkerhet dokumenteres.

Retningslinje:

Sikkerhet dokumenteres ivaretatt i henhold til krav i pbl. 28-a og TEK §17-2 med veiledning.

§ 29.3 Energianlegg/høyspenningsanlegg (H370-1)

H370_1 sone for energianlegg etablert i henhold til anleggskonsesjon (normalt regionalnett).

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings luftledninger. Hensynsonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m.). Jordkabler er ikke omfattet av hensynsonen og må hensyntas ved tiltak. Det må også tas hensyn til at høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felter utover hensynssonen.

Endring av terrenget i hensynssonen kan bare tillates dersom det foreligger skriftlig samtykke fra netteier.

§ 29.4 Forurensningsfare (H390_1)

Tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor sone H390_1 er ikke tillatt før faren for forurenset grunn er utredet og eventuelle avbøtende tiltak fastsatt. For sonene er det krav om reguleringsplan.

§ 29.5 Virksomhetsbasert fare (H390_2)

Innenfor sonen H390_2 er det ikke tillatt med videre utvidelse av aktivitet, ny aktivitet og/eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 og § 20-4 uten at forurensningsfare og annen fare er utredet og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt. Utredning skal foreligge før byggesøknad godkjennes. Dersom tiltakene utløser krav om reguleringsplan, skal utredning følge med forslag til reguleringsplan.

§ 30 Sone for infrastruktur

(pbl. § 11-8 pkt. b)

§ 30.1 Hensettingsanlegg tog (H430-1)

Innenfor hensynssone H430_1 kreves det reguleringsplan for hensettingsanlegg og ny østre linje. Tiltak som kan hindre byggingen av disse anleggene er ikke tillatt.

§ 30.2 Reservevannledning (H430_2)

Innenfor hensynssone H430_2 reservevannledning er det ikke tillatt med tiltak som kan hindre bygging av reservevannledning.

§ 31 Soner med særlige hensyn

(pbl. §§ 11-8 tredje ledd bokstav c)

§ 31.1 Bevaring av friluftslivsområder (H530_1-5)

H530_1 gjelder kartlagte friluftslivsområder verdsatt til svært høy verdi. Friluftslivsområder som skiløyper som går over dyrka mark, er ikke inkludert i hensynssonen.

Retningslinjer:

Ved lokalisering og utforming av tiltak i disse områdene ivaretas hensynet til friluftsliv så lenge dette ikke er i konflikt med landbruks- og næringsinteresser.

I nye områder for bebyggelse og anlegg fastsatt i reguleringsplan skal det sikres sammenhengende grønnstrukturer, og hensynet til friluftsliv skal veie tungt.

Skjøtselen av områdene har som mål å opprettholde kulturlandskapet med naturlig vegetasjon og dyreliv. Bruken tar hensyn til dyrehold og beitedyr i aktuelle områder.

H530_2-5 gjelder de statlig sikrede friluftsområdene.

- Berg gård og Stranda, Årungen, H530_2
- Nordre Stuene, Nøstvedtmarka, H530_3
- Tangen, Gjersjøen, H530_4
- Breivoll, Bunnefjorden H530_5

Retningslinjer:

Statsforvalteren i Oslo og Viken har utarbeidet egne forvaltningsplaner (2020) for de fire områdene.

For Breivoll gjelder reguleringsplan (R-233). Hele planområdet ligger innenfor sonen for «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen»

For Berg gård gjelder reguleringsplan (R-033).

§ 31.2 Bevaring av naturmiljø (H560)

Interesser i hensynssonene: Bevaring av naturmiljø, naturmangfold, landskap og grønn infrastruktur. Hensynssonene skal ivareta viktige naturverdier og sammenhengen i naturområder på overordnet nivå og for å opprettholde trekk- og spredningskorridorer for vilt og rødlistearter.

Overordnete retningslinjer:

Dersom det tillates tiltak innenfor hensynssonene H560, dokumenteres det at hensynet bak sonen ivaretas på en tilfredsstillende måte.

For å bevare naturmangfold og sammenhengende leveområder for arter bør det innenfor områdene angitt som hensynssone H560, ikke tillates tilrettelegging for endret bruk eller nye tiltak før området er nærmere kartlagt og naturmangfold-verdiene i området sikret i reguleringsplan.

H560_1: Kjerneområder av svært stor betydning

Hensynssonen H560-1 omfatter de mest verdifulle kjerneområdene av svært stor betydning i kommunens kartlagte grønne infrastruktur. Dette er kommunens mest verdifulle naturområder på landskapsnivå med flere registrerte forekomster av truende og nær truede arter samt viktige naturtyper og områder vernet etter plan- og bygningsloven. Områdene er også viktige leveområder for vilt.

Retningslinjer:

Alle tiltak definert etter plan- og bygningsloven § 1.6 som kan forringe naturverdiene unngås.

Retningslinjer om hvilke hensyn som vektlegges ved praktisering av annen lovgivning: Skogbruksloven.

Ved planlegging av skogbrukstiltak tas det hensyn til naturverdier jf. skogbruksloven.

H560_2: Kjerneområder av stor betydning

Hensynssonen H560_2 omfatter kjerneområder av stor betydning i kommunens kartlagte grønne infrastruktur. Dette er viktige naturområder som omfatter et rikt og variert utvalg av nisjer og habitater for flere arter. Områdene har et høyt potensial for forekomster av truede- og nær truede arter og er viktige leveområder for vilt.

Retningslinje:

Alle tiltak etter pbl. § 1.6 som kan forringe naturverdiene, bør unngås.

H560_3: Korridorer av stor betydning

Hensynssonen omfatter korridorer av stor betydning i kommunens kartlagte grønne infrastruktur. Dette er viktige naturområder som opprettholder sesongtrekk for hjortevilt og spredningskorridorer for rødlistede arter. Korridorene er viktige for å binde sammen kjerneområdene H560 _1 og H560_2.

Retningslinje:

Alle tiltak etter pbl. § 1.6 som kan forringe naturverdiene eller medføre hindringer for vilttrekk eller spredning av arter, bør unngås.

H560_4: Marine naturtyper

Bløtbunnsområder langs kysten mot Bunnefjorden er kartlagt med verdien viktig (B-verdi) eller lokalt viktig (C-verdi).

Mudring i bløtbunnsområder er ikke tillatt.

Retningslinje:

Alle tiltak definert etter pbl. § 1.6 som kan forringe naturverdiene, bør unngås.

§ 31.3 Bevaring av kulturmiljø (H570_1-7)

H570_1 KULA Gamle Mossevei langs Gjersjøen
H570_2 KULA Heer, Fron, Norby i Ås
H570_3 Frognmorenen i Ås med Korsegården
H570_4 Kroer kirke med omgivelser
H570_5 Ås kirke med omgivelser

Retningslinjer:

Rivning av bebyggelse eller større bygge- og anleggstiltak som forringer verdiene og hindrer bevaring av historiske trekk i landskap og bebyggelse, bør unngås.

Ved oppføring av nye tiltak vurderes virkninger på kulturlandskapet.

Negative virkninger på kulturlandskapet bør unngås.

H570_6: Ås menighetshus

Retningslinjer:

Endring av hovedkonstruksjon, tilbygg eller fasadeendring og vindusutskifting unngås.

Tilbakeføring til dokumentert før-tilstand tillattes.

Skadde bygningsdeler byttes med tilsvarende materialer og teknikker.

Bygningen bør males i farger som er historisk belagt.

H570_7: Gammelt stallanlegg i Aschjemskogen

Retningslinjer

Verneobjektet er rester etter et tysk anlegg fra andre verdenskrig.

Innenfor hensynssonen unngås tiltak eller utbygging som kan ødelegge

kulturminner.

§ 31.4 Sikring av mineralressurser (H590-1)
(pbl. § 11-8, bokstav c)

Interesser i hensynssonen: Byggeråstoff grus og pukk. Forekomst på Vinterbro har nasjonal betydning som byggeråstoff.

Retningslinjer:

Innenfor hensynssonen unngås tiltak eller utbygging som kan vanskeliggjøre senere utvinning av mineralske ressurser.

§ 32 Båndleggingssoner
(pbl. §11-8, pkt. d)

§ 32.1 Båndlegging etter Lov om forvaltning av naturens mangfold (H720_1-6)

(Naturmangfoldloven)

a. Nordre Pollen naturreservat (H720_1)
   For Nordre Pollen naturreservat gjelder forskrift 10.06.2005 nr. 573 om verneplan for barskog, vedlegg 10, fredning av Nordre Pollen naturreservat, Ås kommune, Oslo og Akershus.
b. Pollen naturreservat (H720_2)
   For Pollen naturreservat gjelder forskrift 17.09.1982 nr. 1417 om fredning for Pollen naturreservat i Ås kommune, Akershus.
c. Pollevann naturreservat (H720_3)
   For Pollevann naturreservat gjelder forskrift 02.10.1992 nr. 751 om vern av Pollevann naturreservat, Ås kommune, Akershus.
d. Tuskjær fuglefredningsområde (H720_4)
   For Tuskjær fuglefredningsområde gjelder forskrift 19.06.2009 nr. 768 om Verneplan for Oslofjorden – delplan sjøfugl. Vedlegg 60. Fredning av Tuskjær fuglefredningsområde, Ås kommune, Akershus.
e. Flatskjær fuglefredningsområde (H720_5)
   For Flatskjær fuglefredningsområde gjelder forskrift 19.06.2009 nr. 769 om Verneplan for Oslofjorden – delplan sjøfugl. Vedlegg 61. Fredning av Flatskjær fuglefredningsområde, Ås kommune, Akershus.
f. Østensjøvann naturreservat (H720_6)
   For Østensjøvann naturreservat gjelder Forskrift 02.10.1992 nr. 752 om vern av Østensjøvann naturreservat, Ås kommune, Akershus.

§ 32.2 Båndlegging etter kulturminneloven (H730_1-6)
(Kulturminneloven)

a. Kulturminneområdet på Sjøskogen (H730_1)

For kulturminneområdet på Sjøskogen vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredete kulturminner (kap. II) og kulturminnelovens bestemmelser om fredning ved enkeltvedtak (kap. V).

b. Norges miljø- og biovitenskaplige universitet (H730_2)
   For Norges miljø- og biovitenskaplige universitet gjelder forskrift 14.08.2015 nr. 962 om fredning av Statens kulturhistoriske eiendommer.
c. Middelalderkirkestedene Ås (H730_3), Nordby(H730_4) og Kroer (H730_5)
   De automatiske fredete middelalderkirkestedene Ås, Nordby og Kroer er båndlagt etter kulturminneloven. Den middelalderske kirkegården er et automatisk fredet kulturminne. Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.
d. Holstad østre: (H730_6) Arkeologisk gravminne.
e. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 33 Gjennomføringssoner

(pbl. § 11-8, pkt. e)

§ 33.1 Krav om felles planlegging (H810_1-3)

a. Tømrernes feriehjem og Askehaugåsen (H810_1)
   For Tømrernes feriehjem og Askehaugåsen skal det foreligge en reguleringsplan for hele området før omgjøring av fritidsboliger til helårsboliger.
b. Grenseveien (H810_2)
   Det skal foreligge en reguleringsplan for hele området.
c. Holstad stasjon (H810_3)
   Det skal foreligge ny felles reguleringsplan for hele området før nye tiltak etter pbl. § 1-6 kan gjennomføres. I ny reguleringsplan må det tas særlig hensyn til Holstad stasjons kulturhistoriske verdier.

§ 33.2 Fornyelsesområde (H830_1)

a. Sørhellinga (H830_1)
   I fornyelsesområdet på Sørhellinga skal utbygging ha høy områdetetthet og større grad av flerfunksjonalitet. Det skal tas særlig hensyn til historisk bygningsmiljø og siktlinjer.

5. Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(pbl. § 11 - 8)

§ 34 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder Ås Sentralområde og Solberg

Ved regulering i områder avsatt som prioriterte utbyggingsområder skal det legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med høy kvalitet og miljøambisjoner.

Planleggingen skal styrke gange, sykkel- og kollektivtransport som fremkomstmiddel samt fremme universell utforming.

Grønnstrukturen skal sikres, og vassdrag skal opprettholdes.

Hensynet til bl.a. grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold og overvanns-håndtering skal ivaretas

§ 35 Bestemmelsesområde for masseforvaltning #1, #2 og #3 for terrengregulering i LNF-område

Innenfor områdene #1 Kongeveien og #2 Østensjøveien tillates terrengregulering med rene, naturlige masser. Terrengregulering kan ikke finne sted før områdene er regulert. Forekomster av hule eiker skal bevares og funksjonsområde for vipe samt kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse skal hensyntas. Arealene skal tilbakeføres til dyrket mark når terrengreguleringen er gjennomført.

Området #3 Kvestad skal tilbakeføres til dyrket mark når terrengreguleringen er gjennomført.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Nordbyveien 122
Gnr. 103 Bnr. 5 Snr. 6 i Ås kommune

Oppdragsnummer:
323-24-0053

Meglerforetak: Frontline Vestby Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Nils-Erik Aasen
Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 90 58 53 43
E-post: nils-erik.aasen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater