HAGEN JOHANSENS VEI 12

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Årsberetning
Protokoll-utskrift årsmøte
Vedtekter Garasjesameiet
Vedtekter
Protokoll ekstraordinært årsmøte
Protokoll ekstraordinært årsmøte
Meglerbrev
Gebyr
Reguleringsplankart
Planopplysninger
Plan 4. Etasje
Ferdigattest
Kommuneplankart
Detaljeguleringsplan for Solberg Øst
Energiattest
Servitutter.
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Hagen Johansens vei 12, 1406 SKI

ÅS kommune

gnr. 102, bnr. 431, snr. 83

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 19.02.2025 **Rapportdato:** 27.02.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1333 **Referansenummer:** WF1434

Autorisert foretak: Kragerø Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kevin Nielsen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Kragerø Takst AS

Kragerø Takst AS ble etablert i 2015 av takstmann og byggmester Kevin Nielsen. Vi har som formål at vi skal bidra til forutsigbarhet og trygghet i boligmarkedet. Vi skal også bidra til riktige oppgjør i skadesaker. Vårt forretningsområde er Vestfold, Telemark, Agder og Osloregionen.

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig

Kevin Nielsen
Uavhengig Takstingeniør
post@ktakst.no
915 50 213

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over et plan med et soverom, stue/kjøkken i åpen løsning. Boligen er bygget 2022 og har normal standard for byggeåret, og har vannbåren varme i gulv.
Utgang til sydvendt balkong fra stue.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Malte vinduer av tre med 3 lags glass.
Vinduene er fra byggeår.
Malt hovedytterdør av tré med lyd og brannklasse.
Skyvedør av tré med innsatt isolérglass.
Overbygget balkong med gulv av betong og rekkverk av malt metall.
Balkongen er vendt mot syd.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av parkett.
Vegger har overflater av malte plater og betong.
Himlinger har overflater av malt betong.
Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Innvendige malte glatte dører av tré.
Dørene har normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Kombinert bad og vaskerom med fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med veggmontert klosett, nedsenket vask med innredning og speil, nedsenket dusjnisje med glassdører og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Fliser på vegg
Malte plater i himling/tak.
Overflater på gulv av flis med vannbåren varme.
Gulvet har gode fallforhold til sluk.
Slukrenne av plast/stål.
Membran med dokumentert utførelse (informasjon fra eier).
Veggmontert klosett, servant med innredning og speil, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Balansert ventilasjon, avtrekk i himling og friskluft via spalte i dør/terskel.
Hulltaking er foretatt uten negative observasjoner.
Det er foretatt fuktsøk uten negative observasjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med malte slette fronter og benkeplate av laminat.
Kjøkkenet har nedsenket vask med integrerte hvitevarer med stekeovn og platetopp, nisje med opplegg til oppvaskmaskin.
Kjøkkenet har avsatt plass med opplegg til kjøleskap og har automatisk vannstopp system i kjøkkenbenk.
Mekanisk avtrekk over kokeplass med utkast til vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av plast, rør i rør system.
Rørkurser er tilgjengelig i skap i baderom.

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
Balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i himling i entré.
Anlegget består i tillegg til aggregat av forsyning av friskluft og avtrekk via ventiler i himling, det er spalter for luftsirkulasjon i terskler i dørene.
Eier opplyser at filterbytte foretas hvert ½-år.
Kjøper anbefales å gjøre seg kjent med rutine for vedlikehold av ventilasjonsanlegget.
Enheten har sentral oppvarming av varmtvann.
Det er konstatert at det er varmtvann i boligen, varmtvannsbereder er plassert utenfor enheten og er ikke undersøkt.
Boligen har vannbåren varme med vannrør nedstøpt i gulvet.
Rørkurser er tilgjengelig i skap i bad.
Undersøkelse av elektrisk anlegg.
Anlegget er originalt fra byggeår.
Leiligheten er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

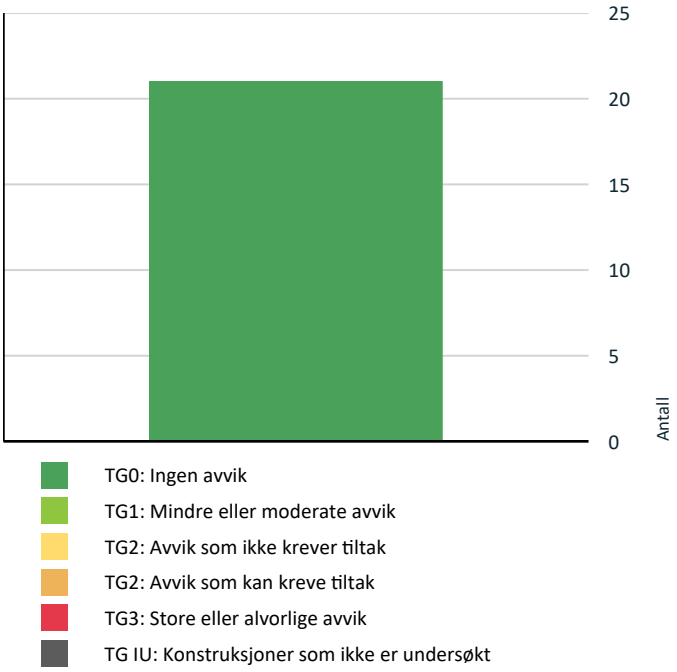
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er innhentet/undersøkt og stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette, er gitt av eier.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2022

Kommentar
Informasjon fra eiendomsregisteret.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Malte vinduer av tre med 3 lags glass.
Vinduene er fra byggeår.

Dører

Malt hovedytterdør av tré med lyd og brannklasse.
Skyvedør av tré med innsatt isolérglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong med gulv av betong og rekkverk av malt metall.
Balkongen er vendt mot syd.

INNVENDIG

Overflater

Gulv har overflater av parkett.
Vegger har overflater av malte plater og betong.
Himlinger har overflater av malt betong.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

Innvendige dører

Innvendige malte glatte dører av tré.
Dørene har normal bruksslitasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kombinert bad og vaskerom med fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med veggmontert klosett, nedsenket vask med innredning og speil, nedsenket dusjnisje med glassdører og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Rommet er bygget som prefabrikert element, det foreligger dokumentasjon.



Våtrom/innredninger.



Våtrom/innredninger.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Fliser på vegg
Malte plater i himling/tak.

ETASJE > BAD/VASKEROM

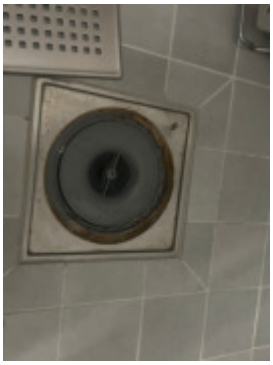
TG 0 Overflater Gulv

Overflater på gulv av flis med vannbåren varme.
Gulvet har gode fallforhold til sluk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne av plast/stål.
Membran med dokumentert utførelse.



Bilde av sluk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert klosett, servant med innredning og speil, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon, avtrekk i himling og friskluft via spalte i dør/terskel.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten negative observasjoner.
Det er foretatt fuktsøk uten negative observasjoner.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkken med malte slette fronter og benkeplate av laminat.
Kjøkkenet har nedsenket vask med integrerte hvitevarer med stekeovn og platetopp, nisje med opplegg til oppvaskmaskin.
Kjøkkenet har avsatt plass med opplegg til kjøleskap og har automatisk vannstopp system i kjøkkenbenk.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass med utkast til vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Vannrør av plast, rør i rør system.
Rørkurser er tilgjengelig i skap i baderom.



Rørkurser i skap

TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i himling i entré.
Anlegget består i tillegg til aggregat av forsyning av friskluft og avtrekk via ventiler i himling, det er spalter for luftsirkulasjon i terskler i dørene.
Eier opplyser at filterbytte foretas hvert ½-år.
Kjøper anbefales å gjøre seg kjent med rutine for vedlikehold av ventilasjonsanlegget.

TG 0 Varmtvannstank

Enheten har sentral oppvarming av varmtvann.
Det er konstatert at det er varmtvann i boligen, varmtvannsbereder er plassert utenfor enheten og er ikke undersøkt.

Tilstandsrapport

TG 0 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme med vannrør nedstøpt i gulvet.
Rørkurser er tilgjengelig i skap i bad.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Undersøkelse av elektrisk anlegg.
Anlegget er originalt fra byggeår.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Anlegget er mindre enn 5 år, det forutsettes at full dokumentasjon foreligger.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

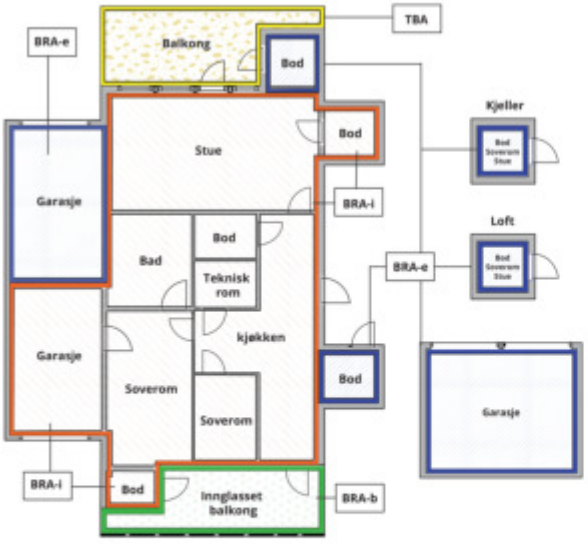
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	51			51	13
Kjeller		5		5	
SUM	**51**	**5**			**13**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er innhentet/undersøkt og stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	51	5

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2025	Kevin Nielsen	Takstingeniør
	Sigrid Haver Solli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	102	431		83	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hagen Johansens vei 12

Hjemmelshaver
Solli Sigrid Haver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bo landlig, men likevel sentralt. Godt kollektivtilbud, barnehager, skoler og matbutikk er i kort avstand, som gjør alt enklere.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18 i Nordstrand fra Rv162. Fortsett på E18 til Ås. Ta Rv154-avkjøringen fra E18. Fortsett på Fv154. Ta Nordbyveien til Hagen Johansens vei. Hagen Johansens vei 12

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

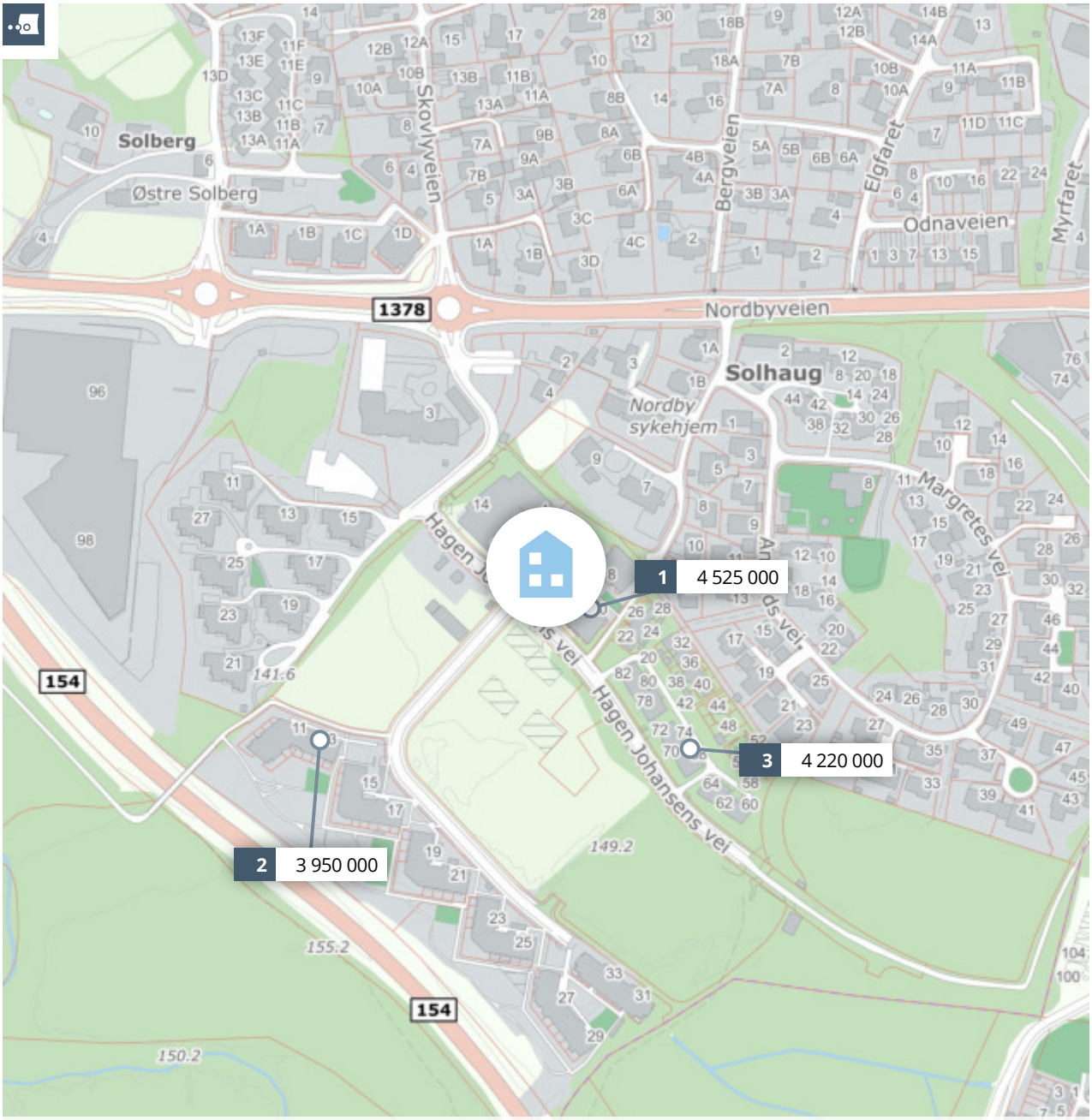
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WF1434

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

HAGEN JOHANSENS VEI 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 28.02.2025

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: Daniel Tran.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hagen Johansens vei 12, 1406 SKI

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2022

GNR 102 BNR 431 FNR 0 SNR 83 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Solbergskogen - Tamburbakken

Verdivurdert til

4 300 000

-	4 300 000	84 314
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	5 m²	- m²	13 m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	3 079
Formue	19 720
Soverom	1
Etasje	4

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.

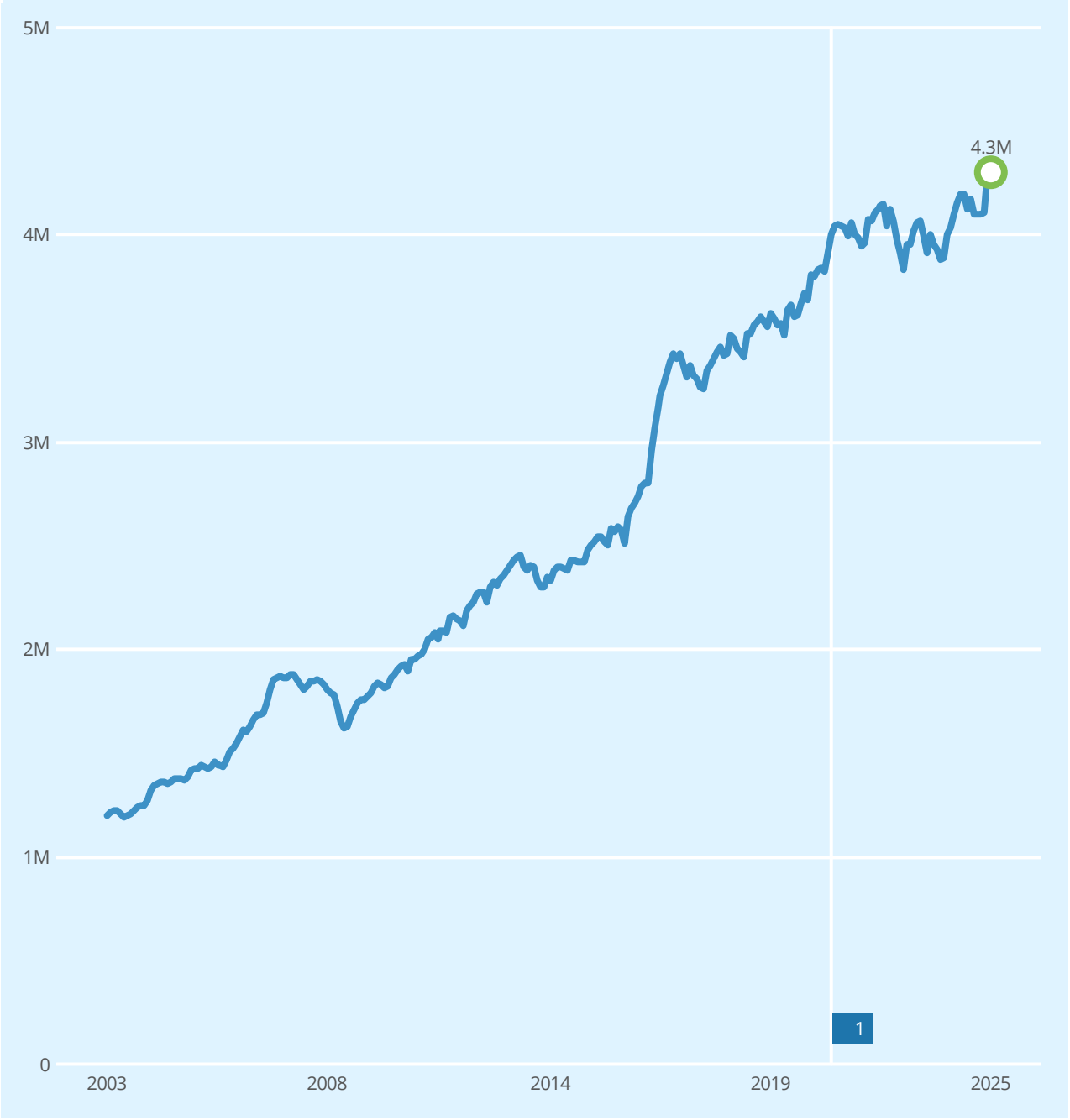
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hagen Johansens vei 10 57 m² 2022 3. etg 2 sov	12.07.2024	4 590 000	**4 525 000**	0	4 525 000	**79 386**
2	Skifabrikksvingen 13 46 m² 2021 4. etg 1 sov	13.02.2025	3 890 000	**3 950 000**	0	3 950 000	**85 870**
3	Hagen Johansens vei 68 57 m² 2023 2. etg 1 sov	04.11.2024	4 200 000	**4 220 000**	0	4 220 000	**74 035**

Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

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

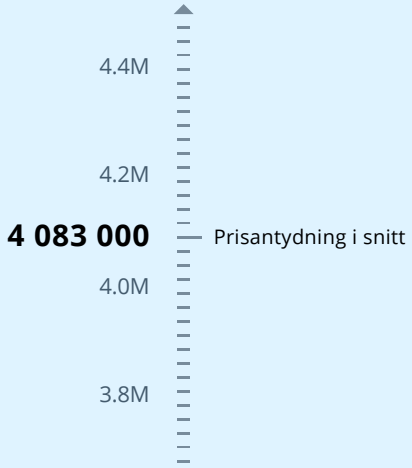
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.08.2022		30.08.2022	-	3 850 000	-	3 850 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Leiligheter til salgs i Solbergskogen - Tamburbakken grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

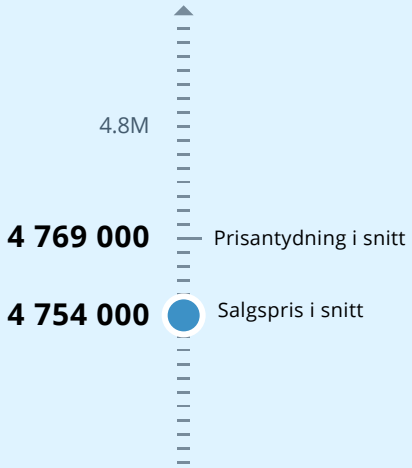


Annonsene har i snitt ligget ute i

82
dager

Leiligheter solgt i Solbergskogen - Tamburbakken grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

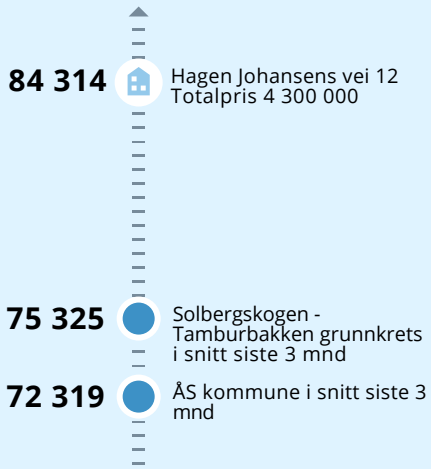


Solgt i snitt i løpet av

126
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309250035

Selger 1 navn
Sigrid Haver Solli

Gateadresse
Hagen Johansens vei 12

Poststed	Postnr
Ski	1406

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

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: 309250035

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utbedring av reklamasjonssaker for utbygger. Gjaldt knirk i feste på toalett og piping i blandebatteri på bad.
Arbeid utført av	Rørpartner Varme og Sanitær AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Pågående reklamasjonssak mot utbygger på at det tar lenger tid enn byggenorm å få kaldt vann i springen på kjøkkenet.
Arbeid utført av	Rørpartner Varme og Sanitær AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Pågående reklamasjonssak i garasjesameiet mot utbygger på fukt i kjeller.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Pågående reklamasjonssak i garasjesameiet mot utbygger.

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

Beskrivelse	Kjøpt som tilvalg av utbygger.

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

Document reference: 309250035

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

Beskrivelse: Regulert for boliger mellom Lysløya og Skifabrikken.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført tilstandsvurdering 21.02.2025.

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

Beskrivelse: Garasjesameiet har en pågående reklamasjonssak mot utbygger.

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

Beskrivelse: Andre beboere har opplyst om skjeggkre på Vibbo.

Document reference: 309250035

Tilleggskommentar

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: 309250035

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigrid Haver Solli	4cd8eba188d60bd0ae372c28f3124414741d7453	21.02.2025 10:59:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 309250035

- 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

ÅRSBERETNING

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2335

Tamburløkka 1 Sameie

Velkommen til årsmøte i Tamburløkka 1 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:

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

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. Nytt forsøk på sammenslåing mellom TL1 og TL2
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Tamburløkka 1 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. Protokollvitne velges på årsmøtet.

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 75 000 på grunn av administrativ arbeidsmengde.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 75 000

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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Tamburløkka 1 Eierseksjonssameie - Uavhengig revisors beretning 2023_pades.pdf
2. 2335 Årsrapport.pdf
3. Styreinfo Tamburløkka 1 2023.pdf

Sak 7

Nytt forsøk på sammenslåing mellom TL1 og TL2

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å åpne opp for en ny mulighet for å slå sammen Tamburløkka 1 og Tamburløkka 2 til ett sameie.

Styrets innstilling

Styret ønsker å legge en ny plan for å slå sammen TL1 og TL2

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å starte opp en ny prosess med å slå sammen Tamburløkka 1 og Tamburløkka 2

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Kandidat Styreleder velges på årsmøtet

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eirin Simone Hegesdatter
  Jeg kunne godt tenkt meg å være med for å bidra til fellesskapet, samt hjelpe styret med alt arbeidet.
- Kandidat 1 Velges på årsmøtet
- Kandidat 2 Velges på årsmtøtet

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Tamburløkka 1 Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tamburløkka 1 Eierseksjonssameie 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 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.

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.

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 20.02.2024

ALPHA REVISJON AS

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 20.02.2024

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
Skogly, Roger *Norwegian BankID*	02/20/2024 10:03:34

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	Tommy K. Mejstrup	Hagen Johansens Vei 2
Styremedlem	Monica Holmen	Hagen Johansens Vei 4
Styremedlem	Alexander Holseth	Hagen Johansens Vei 2
Styremedlem	Gard Moen Holst	Hagen Johansens Vei 4
Varamedlem	Sander Holmen	Hagen Johansens Vei 2
Varamedlem	Jarl Holmen	Hagen Johansens Vei 4

Kontaktinformasjon

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Tamburløkka 1 Sameie
Sameiet består av 32 seksjoner.
Tamburløkka 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928418545, og ligger i ÅS kommune

Gårds- og bruksnummer:
102 430

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

Tamburløkka 1 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.

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.

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.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 255 667.

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 Tamburløkka 1 Sameie.

Lån
Tamburløkka 1 Sameie ikke lån

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 uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

TAMBURLØKKA 1 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 928 418 545, KUNDENR. 2335

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 174 735	1 082 749	1 126 000	1 392 000
Andre inntekter	3	12 000	174 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 186 735**	**1 256 749**	**1 126 000**	**1 392 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 742	-5 640	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-62 000	-40 000	-62 000	-62 000
Avskrivninger		-4 817	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 438	-2 125	0	0
Forretningsførerhonorar		-79 228	-82 424	-81 000	-81 000
Konsulenthonorar	7	-101 024	-30 445	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-261 530	-192 332	-310 000	-310 000
Forsikringer		-92 959	-77 804	0	0
Kommunale avgifter	9	-9 019	-80 863	-22 000	-22 000
Energi/fyring	10	-221 537	-246 033	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-159 589	-113 754	-165 000	-165 000
Andre driftskostnader	11	-183 405	-105 899	-170 000	-170 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 189 286**	**-977 319**	**-1 029 000**	**-1 029 000**
DRIFTSRESULTAT		**-2 551**	**279 430**	**97 000**	**363 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 483	306	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 483**	**306**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-68**	**279 736**	**97 000**	**363 000**

Overføringer:
Til opptjent egenkapital
Fra opptjent egenkapital -68

TAMBURLØKKA 1 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 928 418 545, KUNDENR. 2335

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	24 083	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**24 083**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 864	4 716
Kundefordringer		0	3 162
Forskuddsbetalte kostnader		40 263	40 418
Andre kortsiktige fordringer	14	1 575	16 651
Energiavregning	15	125 702	211 174
Driftskonto OBOS-banken		408 032	138 418
Sparekonto OBOS-banken		51 158	60 051
SUM OMLØPSMIDLER		**629 594**	**474 589**
SUM EIENDELER		**653 677**	**474 589**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		279 667	279 736
SUM EGENKAPITAL		**279 667**	**279 736**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 087	44 569
Leverandørgjeld		336 923	150 284
SUM KORTSIKTIG GJELD		**374 010**	**194 853**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**653 677**	**474 589**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås 2024
Styret i Tamburløkka 1 Eierseksjonssameie

Tommy K. Mejstrup/s/ Monica Holmen/s/ Alexander Holseth/s/

Gard Moen Holst/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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig	729 912
Felleskostnader næring	199 200
Felleskostnader næring tilleggsfakturert	47 263
Kabel-TV	159 960
Felleskostnader fellesarealer	38 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 174 735**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Oppstartkapital	12 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**12 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 742
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 742**

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 62 000.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 4 759, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 438.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-36 046
Øk Teknikk AS	-49 540
WSP Norge AS	-15 438
SUM KONSULENTHONORAR	**-101 024**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-8 893
Drift/vedlikehold VVS	-2 930
Drift/vedlikehold elektro	-10 325
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-79 024
Drift/vedlikehold heisanlegg	-57 813
Drift/vedlikehold brannsikring	-67 546
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 975
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 024
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-261 530**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-301 215
Avregnet mot sameierne	113 172
Viderefakturert Tamburløkka 2 Sameie	179 025
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-9 019**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-33 461
Fjernvarme	-164 206
Andre fyringskostnader	-23 869
SUM ENERGI / FYRING	**-221 537**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-9 625
Vaktmestertjenester	-42 000
Renhold ved firmaer	-32 949
Snørydding	-85 841
Andre fremmede tjenester	-692
Trykksaker	-106
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 759
Andre kontorkostnader	-230
Porto	-60
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 300
Bank- og kortgebyr	-2 773
Velferdskostnader	-2 070
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-183 405**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 239
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 107
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	133
Andre renteinntekter	4
SUM FINANSINNTEKTER	**2 483**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Robotklipper		
Tilgang 2023	28 900	
Avskrevet i år	-4 817	
		24 083
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**24 083**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-4 817**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Tamburløkka 2 Sameie	1 575
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 575**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-66 204
Forskuddsinnbetalinger Tamburløkka 2 Sameie	-98 123
SUM INNTEKTER	**-164 327**

KOSTNADER

Techem	7 486
Fjernvarme	302 955
Ikke avregnet	-20 412
SUM ENERGIAVREGNING	**125 702**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i
balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7998316. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

Styreinfo Tamburløkka 1 - 2023

Antall styremøter – kanskje de største sakene kan nevnes i stikkordsform. (NB! Husk personvern)

- I 2023 har det vært møter ca annenhver måned.
- Det har igjennom hele året vært løpende kontakt oftest fler ganger i uken for mindre oppgaver typisk forbunnet med økonomi eller koordinering av håndverkere.

- Større vedlikeholdsprosjekter
- I 2023 ble det innkjøpt robotpleneklipper til takhagen.
- Styret i TL1 har koordinert montering av signal til garasje, oppsett av gsm åpningssystem for port, temperaturstyring for nedkjørsel på vinter mm.

- Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)
- I august 2023 ble det oppsagt renholds avtale og tegnet ny med start I september 2023.

- Dialog med andre boligselskaper (er det mottatt og behandlet nabovarsler?)
- Ingen nabovarsler mottatt.

- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året
- I 2023 var det et gjennomgående tema at parkering på fremsiden av huset foran søppelstativene (nedgravde kontainere) gjorde at det IKKE kunne avhentes avfall.
  Dette ble løst sent på året gjennom oppmerking av kanstein samt parkering forbudt skilting. Det er fortsatt et problem desverre.
  2 påkjørsler av garasjeport hvorav den ene aldri kom frem og tok ansvar kostet nærmere 100.000 kr

- Endring avtaler/nye avtaler
- I 2023 har ØK Teknikk v/Patrick Koger utført al service og rådgivning ifht Rør, Ventilasjon og bygningsautomasjon

- Er det avhold sosiale sammenkomster? Avholdt dugnad?
- I 2023 har det vært en dugnad i Mai og en sommerfest i August.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.03.24
Selskapsnummer: 2335 **Selskapsnavn:** Tamburløkka 1 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):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

PROTOKOLL-
UTSKRIFT ÅRSMØTE

Protokoll fra ordinært årsmøte i Tamburløkka 1 Sameie

Møtedato: 07.03.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Haugenveien 13, Obos sine lokaler

Til stede: 9 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 10 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Christian F. Norløff.

Møtet ble åpnet av Christian Norløff.

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

   Tommy Mejstrup 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. 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 resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 75 000.

   Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Nytt forsøk på sammenslåing av TL1 og TL2

Forslag til vedtak:
Vedtak: Godkjent

---

8. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Tommy Mejstrup foreslått.
Vedtak: Vedtatt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 1 år, ble Eirin Simeone Hegesdatter foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Alexander Holseth foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Monica Holmen foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Gard Moen Holst foreslått.

Vedtak: Vedtatt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19:45. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Christian Norløff/s/

Fører av protokollen
Navn: Christian Norløff/s/

Protokollvitne 1
Navn: Tommy Mejstrup/s/

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

	Navn	Valgt for
Leder	Tommy Mejstrup	24-25
Styremedlem	Alexander Holseth	24-25
Styremedlem	Monica Holmen	24-25
Styremedlem	Eirin Simeone Hegesdatter	24-25
Styremedlem	Gard Moen Holst	24-25

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

VEDTEKTER GARASJESAMEIET

VEDTEKTER
FOR
TAMBURLØKKA 1 OG 2 GARASJESAMEIE

Fastsatt den 10.10.2022 på stiftelsesmøte.

1. Sameiets medlemmer og forutsetningene for sameiets etablering m.v.

1.1 Tamburløkka 1 og 2 garasjesameie (heretter kalt Garasjesameiet) er et tingsrettslig sameie i anleggseiendom gnr. 102 bnr. 439 snr. 2 i Ås kommune (heretter kalt Garasjeseksjonen). Eiendommen gnr. 102 bnr. 439 er i henhold til eierseksjonen seksjonert som Tamburløkka 1 og 2 parkeringshus eierseksjonssameie, med totalt 2 seksjoner. I Garasjesseksjonen er det 108 parkeringsplasser.

Garasjesameiet eier Garasjesseksjonen i sameie og består av 108 sameieandeler, en andel for hver parkeringsplass. Hver parkeringsplass utgjør følgelig 1/108 av Garasjesameiet. Hver ideelle andel har lik andel i Garasjesameiet.

En «sameier» er den som til enhver tid er eier av ideelle andeler i eiendommen. For ideelle andeler som ikke er solgt av selger/utbygger, innebærer dette for disse andelene at selgr/utbygger (eller det selskap disse andeler måte være videresolgt til) er sameier.

1.2 Garasjesameiet er etablert og gitt myndighet til å ta seg av felles drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for sameiet. De enkelte sameiere har rett og plikt til å være medlem av Garasjesameiet.

1.3 Eieren av en parkeringsplass registreres i grunnboken som hjemmelshaver til 1/108 andel av Garasjeseksjonen. Dersom to sameiere eier en parkeringsplass – en sameieandel – sammen, skal hver av disses eierandel i grunnboken registreres som 2/216. Andre eierandeler enn 1/108 og 2/216 er ikke tillatt registrert i grunnboken.

1.4 Sameieandelene er innad i Garasjesameiet nummerert med nr. 1-108. Hvilken parkeringsplass som tilhører den enkelte sameieandel fremgår av tegning vedlagt som bilag 1 til nærværende vedtekter (vedlegg 1 utarbeides ifb. overtakelse).

1.5 Garasjesameiet er forpliktet til å overholde de til enhver tid gjeldende vedtekter for Garasjesameiet og de til enhver tid gjeldende vedtekter for Tamburløkka 1 og 2 parkeringshus eierseksjonssameie.

1.6 Garasjesameiet skal ha samme forretningsfører som Tamburløkka 1 og 2 parkeringshus eierseksjonssameie.

2. Garasjesameiets formål og oppgaver

Garasjesameiet er etablert for ivaretakelse av interessene til eierne av sameieandelene. Garasjesameiet skal besørge forsvarlig forvaltning, drift og vedlikehold av garasjeanlegget med tilhørende nedkjørsel med bygningsmessige og tekniske funksjoner, når slikt vedlikehold ikke omfattes av vedlikeholdsplikten til Tamburløkka 1 og 2 parkeringshus eierseksjonssameie.

Garasjesameiet har myndighet til å treffe alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgaven. Garasjesameiet kan herunder fastsette regler for bruk av eiendommen og parkeringsplassene. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for sameierne.

3. Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

3. 1 Alle sameiere har en ideell andel av Garasjesameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Sameierne kan bare overdra, leie ut og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtektene.

3.2 En sameieandel i Garasjesameiet gir rett til parkering i sameiets parkeringsareal på tildelt plass.

Ikke-solgte ideelle andeler tilhører selger/utbygger og de tilsvarende plasser disponeres av dette selskap eller det selskap/den kjøper utbygger måtte overdra disse ideelle andeler til.

3.3 Eier- og bruksrett til parkeringsplass skal ikke skille lag, men kan kun avhendes sammen. Dette er ikke til hinder for utleie av plasser, som reguleres i pkt. 3.4 og 3.5 nedenfor. Ingen annen sameier har forkjøps- eller innløsningsrett ved overdragelse av sameieandel med rett til parkeringsplass.

3.4 Ved utleie av parkeringsplass må styret og forretningsfører informeres med opplysning om leietaker.

3.5 Den sameier som overdrar eller leier ut garasjeplass må også sørge for at overdragelsen/utleieforholdet meldes til Garasjesameiet v/styret, idet en bruksrett til garasjeplass ikke kan utøves av andre enn den som er registrert som eier av sameieandel med rett til parkeringsplass eller de som måtte være registrert i Garasjesameiet som leietaker av slik garasjesameieregistrert sameier.

4. Garasjeanlegget - bruk

4.1 Garasjeanlegget kan bare brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjesameiets eiendom.

4.2 All ferdsel i garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

4.3 Når skader på Garasjesameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig. Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har Garasjesameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

5. Årsmøte

5.1 Garasjesameiets øverste organ er årsmøtet der alle sameiere har møte- og stemmerett. Også styremedlemmer som ikke er sameiere har møterett. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Innkallelse sendes sameierne minst 8 og høyst 20 dager før møtet.

5.2 Årsberetning, avdelingsregnskap, regnskap med revisjonsberetning fra Tamburløkka 1 og 2 parkeringshus eierseksjonssameie, forslag til planer, budsjett og andre saker som skal behandles på ordinært årsmøte må inntas i innkallingen. Forslag til saker som en sameier ønsker skal tas opp på årsmøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer og som kunngjøres for sameierne. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i saker som er medtatt i innkallingen.

5.3 Alle sameiere har én stemme for hver ideelle andel på årsmøtet. Stemme kan avgis ved fullmektig. Fullmakter må være skriftlige og datert og fremlegges ved årsmøtets åpning. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

5.4 Styrets leder er årsmøtets ordstyrer, hvis ikke årsmøtet velger en annen. Det velges en person til å undertegne protokollen sammen med styrelederen. Protokoll fra årsmøtet med årsmøtets beslutninger sendes sameierne.

5.5 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, samt vedtektsendringer, kan vedtas av årsmøtet med 2/3 flertall.

5.6 Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære årsmøte behandle:

- Årsberetning
- Avdelingsregnskap
- Revidert regnskap, herunder fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
- Innkomne forslag
- Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av eiernes bidrag

5.7 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller sameiere som representerer minst 10% av andelene i sameiet skriftlig krever det. Ekstraordinært årsmøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært årsmøte så langt reglene passer.

6. Styret

6.1 Garasjesameiets styre består av styreleder og 2 styremedlemmer. Styrets medlemmer trenger ikke være sameiere, men skal sitte i styret (styreleder, styremedlem eller varamedlem) i Tamburløkka 1 Eierseksjonssameie eller Tamburløkka 2 Boligsameie. Det skal velges minst ett medlem fra hvert av sameiene.

6.2 Styremedlemmene velges for 2 år av gangen såfremt ikke annen perriode angis ved valget. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

6.3 Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene er tilstede. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

6.4 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av mer enn halvparten av de tilstedeværende medlemmer.

6.5 Styret holder møte når styrets leder eller et flertall av medlemmene krever det.

6.6 Styret står for den daglige ledelse av Garasjesameiet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til Garasjesameiets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av garasjeanlegget med tilhørende nedkjørsel skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktselskap og/eller annet personale/andre tjenesteleverandører til å utføre de enkelte oppgaver.

6.7 Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet og slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.

6.8 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.

6.9 Styret påser at kostnadene til Garasjesameiets drift fordeles og innkreves i henhold til fordelingsnøkkelen, jfr. pkt. 7.

6.10 I fellesanliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap Garasjesameiet og har signaturrett.

7. Fordeling av kostnader

7.1 Kostnader med Garasjeseksjonen skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring
b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm
d. renhold av fellesarealer, kjøresoner og p-plasser
e. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
f. eiendomsskatt
g. andel av felleskostnader som viderefaktureres fra Tamburløkka 1 og 2 parkeringshus eierseksjonssameie

7.2 Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 7.1 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier/beboer av bolig eller overlevert til respektive sameie/borettslag.

8. Hjemmelsregistrering

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte garasjeplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse, bli registrert på den enkelte sameiers navn i grunnboken ved tinglysing av ideell andel. Ved senere salg må selger eller kjøper selv sørge for at hjemmelen blir overført til den nye sameier. For registrering i Garasjesameiet vises til pkt. 3.5 ovenfor.

9. Rettighet til adkomst

Bolig- og næringseiere i tilliggende eiendommer kan ha rett til å benytte deler av sameiets eiendom til rømningsvei ved brann mv.

10. Sameieloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser sameieloven, gjelder bestemmelsene i lov om sameige av 18. juni 1965 nr 6 (sameieloven); eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

Sameiere kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15 dersom ikke sameiets bebyggelse totalødelegges ved brann, eksplosjon eller annen hendelse eller rives av enhver årsak sammen med bebyggelsen på en eller flere av de ovenforliggende eiendommer (og da med oppløsning/bruksdeling i samsvar med slik rivning).

* * *

VEDTEKTER

VEDTEKTER

FOR

TAMBURLØKKA 1 EIERSEKSJONSSAMEIE (org.nr.: under stiftelse)

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven).

1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR, EIENDOM OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets navn er Tamburløkka 1 eierseksjonssameie.

Eierseksjonssameiet har forretningskontor i Ås kommune.

Eierseksjonssameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av gnr. 102 bnr. 430 i Ås kommune.

Nærværende vedtekter er vedtatt ved stiftelsen av eierseksjonssameiet i forbindelse med seksjoneringen.

2 ORGANISERING AV EIERSEKSJONSSAMEIET

Organiseringen av eierseksjonssameiet fremgår av seksjoneringsbegjæringen med tilhørende seksjoneringstegninger, nærværende vedtekter, og eierseksjonsloven. I den grad det er motstrid mellom eierseksjonslovens fravikelige bestemmelser og vedtektene, skal vedtektene ha forrang. Når det gjelder eierseksjonslovens ufravikelige bestemmelser, har eierseksjonsloven forrang.

Eiendommen gnr. 102 bnr. 430 i Ås kommune er et er et kombinasjonsbygg med én næringsseksjon og 31 boligseksjoner oppdelt i totalt 32 eierseksjoner.

Næringsseksjonene er tildelt seksjonsnummer 1 (butikklokale med tilhørende areal) og boligseksjonene er tildelt seksjonsnummer 2-32.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og ev. tilleggsdel(er). Bruksenhetens hoveddel og tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten (seksjonen). Alle arealer som ikke inngår i den enkelte seksjon som hoveddel eller tilleggsdel er fellesareal.

Sameiebrøken for boligseksjonene er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt ut fra arealet (BRA) til seksjonens hoveddel eksklusivt balkongareal. Sameiebrøken for næringsseksjonen er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt ut fra arealet (BRA) til seksjonens hoveddel. Areal på tak medregnes ikke i sameiebrøken. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Eieren av en seksjon omtales som seksjonseier.

3 RETTSLIG RÅDERETT

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtektene, har den enkelte seksjonseier full og eksklusiv råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Ved bortleie kreves ikke samtykke fra styret, jf. likevel punkt 11 om meldeplikt.

Ethvert salg skal meldes til styret og eierseksjonssameiets forretningsfører for registrering.

4 BRUKEN AV SEKSJONEN OG FELLESAREALENE

4.1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til og godkjennes av styret.

Bruksenheten kan bare nyttes til det den til enhver tid er regulert som og videre kun til det formål som fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Boligseksjonene må således kun benyttes som bolig.

Seksjonene står fritt til å foreta bruksendringer innenfor sitt formål etter eierseksjonsloven. Dette er ikke til hinder for at de andre seksjonseierne kan gjøre andre innsigelser gjeldende etter eventuelle privatrettslige eller offentligrettslige regler som måtte komme til anvendelse (f.eks. naboloven eller plan- og bygningsloven).

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene såfremt det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Årsmøtet fastsetter ordensregler for eiendommen for å ivareta hensynene til orden, renhold og ferdsel. Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong for den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendig farge etc. samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret. Styret skal sørge for at det utarbeides en oversikt med hvilke standarder som tillates på de ulike bygningselementer, slik at bygningsmassen får et enhetlig preg.

Næringsseksjonen skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin seksjon, ha rett til å sette opp markiser, parasoller, blomster, beplantning, skilt, reklame og møbler mv. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjennelse fra sameiets styre.

4.2 Enerett til bruk av fellesareal – særlig om vedlikehold av dette arealet

I henhold det som fremgår under har de nærmere angitte seksjoner enerett til bruk av enkelte deler av fellesarealene, dette i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd. Bruksretten er ikke tidsbegrenset.

Boligseksjonene 2-32 har overfor de øvrige seksjonseierne eksklusiv bruksrett til takhage jf. vedlegg 1 til vedtektene som viser grensene for arealet som omfattes av den eksklusive bruksretten. Boligseksjonene har ansvaret for rens av sluk mv. på takhagen for å unngå lekkasjer.

Seksjon 1 har enerett til bruk av den delen av fasaden/vegg mot nord-vest, som vender ut mot utomhus parkeringsplass tilhørende seksjon 1 for skilting iht. punkt 4.3. Videre har seksjon 1 enerett til plassering av tørrkjøler på hensiktsmessig del av fasaden tilknyttet seksjon 1.

4.3 Skilting mv. i tilknytning til seksjon 1

Seksjon 1 har rett til å sette opp skilt og annen informasjon på fasade tilknyttet seksjon 1, tilleggsdeler til seksjon 1 og samt følgende del av fellesareal/felles bygg: fasaden/vegg mot nord-vest, som vender ut mot utomhus parkeringsplass tilhørende seksjon 1. Det tillates kun plassert skilting i direkte tilknytning til seksjon 1 og veggflate som ligger under nivået for takhagen. Skilting over vinduer tilhørende leilighet H1-105 er ikke tillatt. Seksjon 1 skal innhente alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter som skal foreligge før skilt og annen informasjon kan settes opp. Retten til å sette opp skilt på fellesareal følger også av eneretten beskrevet i punkt 4.2.

4.4. Øvrig bruk av seksjon 1

Seksjon 1 har rett til å drive den til enhver tid offentligrettslige tillatte virksomhet fra næringsseksjonen med tilhørende arealer. Dette inkluderer varelevering i tråd med gjeldende offentlige regler og retningslinjer. Eierseksjonssameiet er innforstått med at denne seksjonen skal benyttes til handel og at det vil kunne medføre forhold som kan oppfattes som negative tilknyttet varelevering, kundetrafikk og støy.

5 PARKERING

5.1. Beboerparkering i anleggseiendom

Den underjordiske garasjekjelleren ligger under både Tamburløkka 1 eierseksjonssameie og Tamburløkka 2 eierseksjonssameie, og er en egen anleggseiendom. Parkering i dette anlegget reguleres av egne vedtekter som gjelder for anleggseiendommen og egne vedtekter for garasjelaget, som utgjør alle eierne av parkeringsplass i parkeringshuset.

5.2. Parkering i kjeller av Tamburløkka 1 eierseksjonssameie og på utomhusareal

Parkering foran næringslokalet tilhører næringsseksjonen og er seksjonert som tilleggsdel til næringsseksjonen, se vedlegg 2. Parkering i kjeller av Tamburløkka 1 eierseksjonssameie er seksjonert som tilleggsdel til næringsseksjonen og tilhører næringen.

6 FELLES UTOMHUSAREAL – KVARTALSLEKEPLASS OG GRØTAREAL

Kvartalslekeplassene og grøntstrukturen skal eies, benyttes og driftes av samtlige beboere i boligutviklingsområdet og Tamburløkka 1 eierseksjonssameie vil ha pliktig medlemskap i velforeningen som skal forestå og bekoste drift, vedlikehold og

reparasjon av områdene.

7 SMØREBOD OG SYKKELVERKSTED

Felles smørebod og sykkelverksted er plassert i første etasje av Tamburløkka 1 eiersekjonssameie med egen inngang fra Hagen Johansens vei 2. Dette arealet er seksjonert som fellesareal og skal være felles for og driftes av samtlige boligseksjoner i Tamburløkka 1 eierseksjonssameie og Tamburløkka 2 eierseksjonssameie. Det tinglyses en egen bruksrett for Tamburløkka 2 eierseksjonssameie. Bruken er regulert av ev. egne ordensregler/vedtekter.

8 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

8.1.1 Felleskostnader

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal som utgangspunkt fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

8.1.2 Generelt om fordeling etter nytte

Ettersom næringsseksjonene og boligseksjonene har klart ulike behov og bruksformål, har sameierne en felles målsetting om at færrest mulig kostnader skal anses som felleskostnader som skal deles i henhold til sameiebrøken. Følgende kostnader skal derfor belastes sameierne slik:

Seksjon 1 med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til seksjonen betegnes i det følgende som «næringsdel». Boligseksjonene (snr. 2-32) med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til seksjonene betegnes i det følgende som «boligdelen».

8.1.3 Næringsdelen (seksjon 1) skal dekke følgende kostnader:

a) Enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av den delen av bygningsmassen som har direkte fysisk tilknytning til næringsdelen, herunder fasade, vegger, yttervinduer, inngangsparti, varelevering og del av fellesareal hvor næringsdelen har enerett til bruk m.v. iht. punkt 4.2, skal bæres av næringsseksjonen alene.

b) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg herunder ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener næringsdelen.

c) Håndtering av avfall for næringsdelen.

d) Snøbrøyting, strøing og grønt-vedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener næringsdelen.

e) Kommunale avgifter som bare gjelder næringsdelen.

f) Eierne av seksjon 1 bærer særlige kostnader som følge av bruk og drift av seksjon 1, som for eksempel varelevering, butikkvirksomhet og lignende.

g) Eventuelt forretningsførertillegg som bare gjelder næringsdelen.

8.1.4 Boligdelen (seksjon 2-32) skal dekke følgende kostnader:

a) Enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av den delen av bygningsmassen som har direkte fysisk tilknytning til boligdelen, herunder fasade, vegger, takoverbygg, yttervinduer, heis tilknyttet boligdelen og takhage over dekket, samt del av fellesareal hvor boligdelen har enerett til bruk m.v. iht. punkt 4.2, skal bæres av boligdelen alene.

b) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg herunder ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen.

c) Håndtering av avfall for boligdelen.

d) Snøbrøyting, strøing og grønt-vedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen.

e) Kommunale avgifter som bare gjelder boligdelen.

f) Drift, vedlikeholds- og utskiftningskostnader til porttelefon, låser, portsystem som gjelder boligdelen.

g) Kostnader ved etablering av bredbånd/TV/øvrige kommunikasjonsplattformer tilhørende boligdelen.

h) Eventuelt forretningsførertillegg som bare gjelder boligdelen.

9 PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

9.1 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

Eierseksjonssameiet har lovbestemt panterett for ubetalte fellesutgifter, jf. eierseksjonslovens § 31.

9.2 Heftelsesform

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for fellesutgifter som i henhold til disse vedtekter skal fordeles i samsvar med eierbrøken. For utgifter som skal dekkes av én seksjonseier alene, hefter kun denne seksjonseier overfor tredjemann. Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av seksjonseierne etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende etter

eierseksjonslovens § 30, mot den enkelte seksjonseier for seksjonseiernes felles forpliktelser.

10 VEDLIKEHOLD

10.1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde seksjonen, slik at skader eller ulemper på fellesareal og andre bruksenheter forebygges og slik at øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdeler til seksjonen.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder tilleggsdeler og innvendige adkomstarealer som benyttes eksklusivt, eller i det alt vesentligste av en seksjonseier alene, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, ev.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 ev. sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter heller 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.

For skader som skyldes manglende vedlikehold av seksjonen, er seksjonseieren ansvarlig. Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

10.2 Eierseksjonssameiets vedlikeholdsplikt

Eierseksjonssameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt iht. disse vedtektene punkt 10.1 og eierseksjonsloven § 32.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligseksjonene, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike

installasjoner gjennom seksjonene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseierne skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

11 EIERSKIFTE OG UTLEIE

Overdragelse av seksjon skal meldes til styret og forretningsfører for registrering. Bortleie av seksjon skal meldes til styret. Plikten påhviler seksjonseieren/overdrageren. For øvrig gjelder eierseksjonsloven til enhver tid gjeldende regler for utleie av boligseksjoner.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende avtaler, vedtekter og ordensregler.

12 STYRETS SAMMENSETNING OG VALGBARHET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer samt 2 varamedlemmer. Det skal tilstrebes at både næringsseksjonen og boligseksjonene er representert i styret.

Kun fysiske personer, som utpekes av den enkelte seksjonseier, kan være styremedlemmer. Styreleder og styremedlemmer tjenestegjør i to år. Både styreleder og øvrige styremedlemmer kan gjenvelges.

13 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av eierseksjonssameiet i henhold til lov, avtaler, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter seksjonseierne ved sin underskrift. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter eierseksjonssameiet og tegner eierseksjonssameiets navn. Styret kan tilsvarende gi prokura.

Det skal føres protokoll fra styremøtene. Av protokollen skal det fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og eventuelt sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av årsmøtet, jf. punkt 15.

Styret kan inngå avtale med forretningsfører om forretningsførsel.

Forretningsføreren skal administrere og føre regnskap for fellesoppgaver i eierseksjonssameiet.

14 ÅRSMØTET

14.1 Myndighet

Årsmøtet er eierseksjonssameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

14.2 Innkalling

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 dagers varsel, og fortrinnsvis med minst 14 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Med innkallingen, eller senest en uke før årsmøtet, skal utsendes styrets årsberetning med revidert regnskap.

14.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av seksjonseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel enn 8 dager, men varselet kan aldri være kortere enn 3 dager.

14.4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

1. Styrets beretning og årsregnskap
2. Valg av styreleder og styremedlemmer
3. Saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med eierseksjonsloven § 43

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

14.5 Møteledelse og avstemming

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med 1 stemme for hver boligseksjon (totalt 31 stemmer). For næringsseksjonene gjelder følgende: seksjon 1 har 22 stemmer, jf. eierseksjonsloven § 52.

14.6 Om årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å møte i årsmøtet. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

14.7 Særlig om endring av vedtektene punkt 4.2, 4.3 og 8

Endring av vedtektenes punkt 4.2, 4.3 og 8 krever tilslutning fra seksjon 1.

15 REVISJON OG REGNSKAP

I henhold til eierseksjonsloven § 65 er eierseksjonssameiet pålagt å ha revisor. Denne skal velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør i så fall inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. eierseksjonsloven § 64.

16 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan vedta at sameiet skal ha forretningsfører, jf. eierseksjonsloven § 61.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Slik ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

17 FORSIKRING

Eierseksjonssameiets eiendom skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret. Forsikringspremie for leieavbrudd/-tap dekkes evt. av den enkelte seksjonseier alene. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes vedlike. Den enkelte seksjonseier må selv besørge forsikret det som ikke er dekket av eierseksjonssameiets bygningsforsikring.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke med forsikring.

18 SKADE

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, benyttes erstatning/forsikringsutbetaling til utbedring og gjenoppbygging av bygningen. Eventuelt overskytende fordeles etter samme forholdstall som gjenoppbyggingskostnadene fordeles.

Ved skade på fellesareal benyttes erstatning/forsikringsutbetaling til utbedring og gjenoppbygging av fellesarealet. Eventuelt overskytende fordeles etter eierbrøk.

Ved skade på den enkelte seksjon, eller på del av bygningen som en av seksjonseierne alene har vedlikeholds- og kostnadsansvaret for i henhold til punkt 11, bærer seksjonseieren risiko for skaden eller ødeleggelsen, hvoretter seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør.

19 REGISTRERING OG RETTSVERN

Eierseksjonssameiet skal registreres i Foretaksregisteret, og nærværende vedtekter skal der registreres slik at seksjonseierne får rettsvern for eierseksjonsrettslige forpliktelser som fremgår av vedtektene.

20 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

Vedlegg:

1. Skisse over takhage
2. Skisse over utomhus tilleggsdel til seksjon 1

PROTOKOLL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for TAMBURLØKKA 1 EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 928418545
Møtet ble avholdt 21. januar kl. 17:30, Obos sine lokaler - Haugenveien 13.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Christian Norløff fra Obos er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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.

Styrets innstilling
Tommy Meijstrup signerer protokoll.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Christian Norløff foreslått. Protokollvitne velges på stiftelsesmøtet
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes. Flere melder om at de ikke har fått opp innkallingen i Vibbo.

✓ **Vedtatt.**

5. Informasjon rundt budsjett

Vi tar et overordnet titt på budsjettutkast for 2025.
Dette er ikke noe som skal godkjennes nå, kun til orientering for beboere.

Forslag til vedtak:
Denne saken er kun til orientering og skal ikke stemmes over

✓ **Vedtatt. Budsjett er orientert om, uten spørsmål.**

6. Utbetaling av særskilt honorar til styret i Tamburløkka garasjesameie

For en særdeles stor innsats i koordinering med OPAK, Realbygg og advokat skal det utbetales ekstraordinært vederlag til Garasjesameiets styremedlemmer (alle beboere).
Jobben har innbefattet innsamling av dokumentasjon. Flere befaringer samt forberedelse til befaringer. Etterbehandling dokumentasjon.

Veldig mye koordinering og kommunikasjon med advokat, gjennomlesing av større mengder informasjon/dokumentasjon.

Realbygg har vært en stor munnfull her og det er ingen tvil om at det er gjort en MASSIV jobb her.

Det er enighet om at beløpet til styret i garasjesameiet går ned med en gang dette avsluttes.

Det foreslås et beløp på 144.000 kr til fordeling. Her er det mange hundrede timers arbeid vi betaler for og det er viktig å sørge for at det belønnes når folk tar ansvar og legger rygg og hjerte i oppgavene.

Forslag til vedtak:
Tamburløkka utbetaler særskilt honorar til styret i garasjelaget

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av løsning for TV og internett

Dette har vært den mest engasjerte debatten så langt.

I dag er det 2 eksisterende oppsett.

Det ene er 299,- for Internett uten tv. (dette har TL2 hatt)
Det andre er 449,- for Altibox Flex M. Internett + tv (dette har TL1 hatt)

Internett skal gå opp i pris ifølge Viken Fiber.

Merprisen for tv er da litt over 100,- kr ekstra.
Viken tilbyr med andre ord streaming (HMO Max, Netflix) i pakken.

En beregning av internett + en streaming tjeneste giver dermed et lavere beløp.

Det er tydelig at dette er en varm potet.
Vi stemmer om det. Begge alternativer er stort sett like gode. Det er slik at de som ikke har tv pakker i dag vil skulle betale mer.

Og de som HAR tv-pakker får ulempen med å skulle gjøre om dersom det ender med bare internett.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Kun internett kr 309 per måned

✓ **Vedtatt. Forslag 1 vedtatt med 22 for, 13 mot**

Forslag til vedtak 2:
TV + internett kr 449 per måned

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Foreslått styreleder Tommy Mejstrup er ekstern, og særskilt avtale lages med ham. Ekstern styreleder skal ha særskilt honorar kr 125 000 per periode.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Tommy Mejstrup

Følgende stilte til valg:
Tommy Mejstrup

Styremedlem for 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Benjamin Kolshus
Espen Østerås

Følgende stilte til valg:
Benjamin Kolshus
Espen Østerås

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Espen Gaustad
Fredrik Rutland
Ingvild Storm

Følgende stilte til valg:
Espen Gaustad
Fredrik Rutland
Ingvild Storm

Styremedlem for 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Camilla Skjervold

Følgende stilte til valg:
Camilla Skjervold

Styret i garasjelaget(vara) (1 år)

Følgende ble valgt:
Styret Garasjelag

Enstemmig vedtatt. Styret i garasjelaget s2088, velges inn som vara for å få tilgang til Styrerommet og Vibbo.

Følgende stilte til valg:
Styret Garasjelag

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557537204498

Dokument

2335 Tamburløkka Sameie 21.01.2025
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2025-01-22 10:16:11 CET (+0100) av Christian Norløff (CN)
Ferdigstilt den 2025-01-22 13:08:53 CET (+0100)

Underskriverne

Christian Norløff (CN)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
christian.norloff@obos.no
+4790142914

Navnet norsk BankID oppga var "Christian Fredrik Norløff"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-09-16 14:07:09 CEST (+0200)
Signert 2025-01-22 10:16:49 CET (+0100)

Tommy K. Mejstrup (TKM)
tommy@mejstrup.no
+4797195015

Navnet norsk BankID oppga var "Tommy K Mejstrup-Johansen"
BankID utstedt av "Danske Bank A/S"
2024-10-31 07:32:03 CET (+0100)
Signert 2025-01-22 13:08:53 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

PROTOKOLL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2335
TAMBURLØKKA 1 EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i TAMBURLØKKA 1 EIERSEKSJONSSAMEIE

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:

21. januar 2025 kl. 17:30, 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.

Annen informasjon

Dette blir et stiftelsesmøte mellom Tamburløkka 1 og Tamburløkka 2.

Vi vil behandle noen mindre saker, samt valg av nytt styre. Regnskap for Tamburløkka 1 og 2 for 2024 er ikke ferdig revidert, og vil bli behandlet på digitalt årsmøte så snart det foreligger.

For en god ordens skyld - vi holder på å endre navn. Det skal ikke hete Tamburløkka 1 - det skal bare hete Tamburløkka. Denne prosess er vi i gang med i Brønnøysund så det blir riktig.

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. Informasjon rundt budsjett
6. Utbetaling av særskilt honorar til styret i Tamburløkka garasjesameie
7. Valg av løsning for TV og internett
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i TAMBURLØKKA 1 EIERSEKSJONSSAMEIE

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 den foreslåtte møtelederen 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 foreslått. Protokollvitne velges på stiftelsesmøtet

---

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

Informasjon rundt budsjett

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi tar et overordnet titt på budsjettutkast for 2025.
Dette er ikke noe som skal godkjennes nå, kun til orientering for beboere.

Forslag til vedtak

Denne saken er kun til orientering og skal ikke stemmes over

Vedlegg

1. 2335 2025 utkast budsjett.pdf

Sak 6

Utbetaling av særskilt honorar til styret i Tamburløkka garasjesameie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For en særdeles stor innsats i koordinering med OPAK, Realbygg og advokat skal det utbetales ekstraordinært vederlag til Garasjesameiets styremedlemmer (alle beboere).
Jobben har innbefattet innsamling av dokumentasjon. Flere befaringer samt forberedelse til befaringer. Etterbehandling dokumentasjon.

Veldig mye koordinering og kommunikasjon med advokat, gjennomlesing av større mengder informasjon/dokumentasjon.

Realbygg har vært en stor munnfull her og det er ingen tvil om at det er gjort en MASSIV jobb her.

Det er enighet om at beløpet til styret i garasjesameiet går ned med en gang dette avsluttes.

Det foreslås et beløp på 144.000 kr til fordeling. Her er det mange hundrede timers arbeid vi betaler for og det er viktig å sørge for at det belønnes når folk tar ansvar og legger rygg og hjerte i oppgavene.

Forslag til vedtak

Tamburløkka utbetaler særskilt honorar til styret i garasjelaget

---

Sak 7

Valg av løsning for TV og internett

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Dette har vært den mest engasjerte debatten så langt.

I dag er det 2 eksisterende oppsett.

Det ene er 299,- for Internett uten tv. (dette har TL2 hatt)
Det andre er 449,- for Altibox Flex M. Internett + tv (dette har TL1 hatt)

Internett skal gå opp i pris ifølge Viken Fiber.

Merprisen for tv er da litt over 100,- kr ekstra.
Viken tilbyr med andre ord streaming (HMO Max, Netflix) i pakken.

En beregning av internett + en streaming tjeneste giver dermed et lavere beløp.

Det er tydelig at dette er en varm potet.
Vi stemmer om det. Begge alternativer er stort sett like gode. Det er slik at de som ikke har tv pakker i dag vil skulle betale mer.

Og de som HAR tv-pakker får ulempen med å skulle gjøre om dersom det ender med bare internett.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Valg av løsning for TV og internett
- Mot Valg av løsning for TV og internett

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Kun internett kr 309 per måned
2. TV + internett kr 449 per måned

Vedlegg

2. VikenFiber-2025.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Foreslått styreleder Tommy Mejstrup er ekstern, og særskilt avtale lages med ham. Ekstern styreleder skal ha særskilt honorar kr 125 000 per periode.

Roller og kandidater

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

- Tommy Mejstrup

Valg av 2 styremedlem for 2 år Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem for 2 år:

- Espen Østerås
- kandidat 1

  Velges på møtet

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Vara 1

  Velges på møtet
- Vara 2

  Velges på møtet
- Vara 3

  Velges på møtet
- Vara 4

  Velges på møtet

Valg av 3 styremedlem for 1 år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem for 1 år:

- Kandidat 2

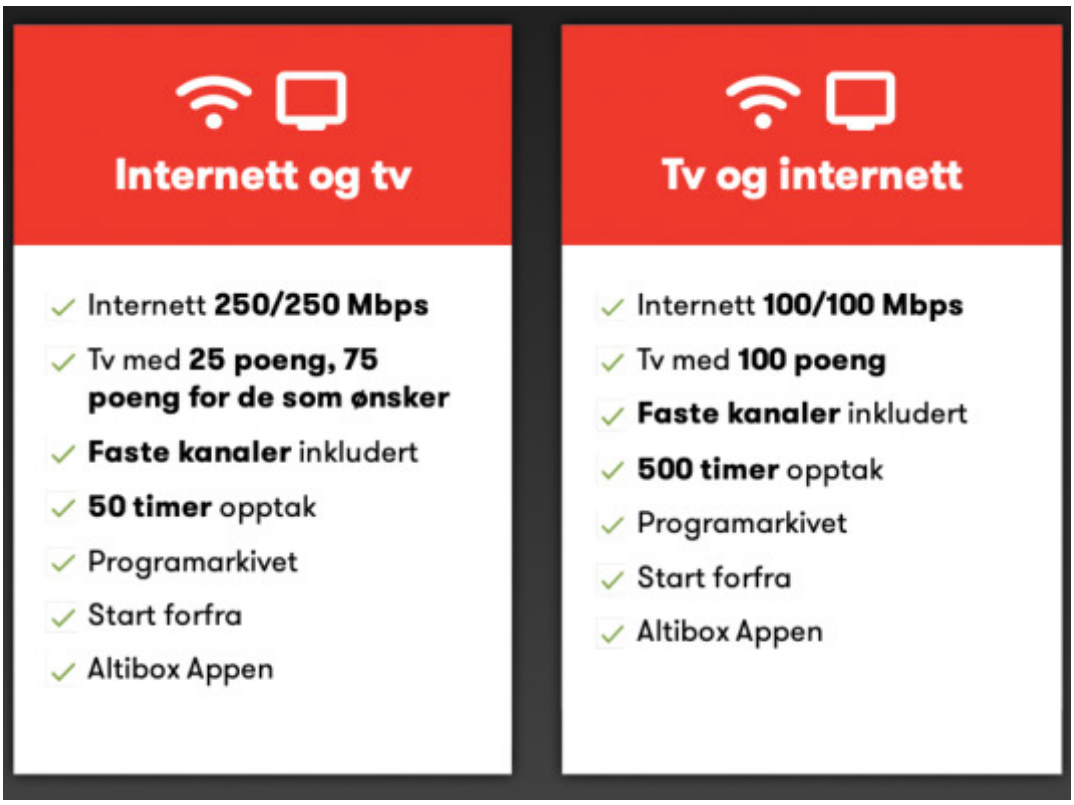
  Velges på møtet
- Kandidat 3

  Velges på møtet
- Kandidat 4

  Velges på møtet

Company: 2335, Period: 2024 - 12

	Budsjett 2025
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5292040
ANDRE INNTEKTER	0
INNTEKTER	**5292040**
PERSONALKOSTNADER	30000
STYREHONORAR	405000
REVISJONSHONORAR	10000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	160000
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	180000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	658000
FORSIKRINGER	250000
KOMMUNALE AVGIFTER	500000
ENERGI / FYRING	950000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	500000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	568000
DRIFTSKOSTNADER	**4211000**
Innbetalt andel fellesgjeld	0
DRIFTSRESULTAT	**1081040**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD	
FINANSINNTEKTER	0
FINANSPOSTER	**0**
RESULTAT	**1081040**
ENDRING LIKVIDITET	**1081040**


Internett og tv
Internett 250/250 Mbps
Tv med 25 poeng, 75 poeng for de som ønsker
Faste kanaler inkludert
50 timer opptak
Programarkivet
Start forfra
Altibox Appen
Tv og internett
Internett 100/100 Mbps
Tv med 100 poeng
Faste kanaler inkludert
500 timer opptak
Programarkivet
Start forfra
Altibox Appen

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.01.25
Selskapsnummer: 2335 **Selskapsnavn:** TAMBURLØKKA 1 EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

MEGLERBREV

Frontline Follo AS
PrivatMegleren Ski-Ås v/Øyvind Frogner
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: WM120_3005670@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005670/309-25-0035 hagen johansens vei 12 . Vår ref.: 2335-1-115 Dato: 25.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tamburløkka Sameie
Organisasjonsnr:	928418545
Seksjonseier:	Solli, Sigrid Haver
Medeier:	
Leilighetsnummer:	115
Adresse:	Hagen Johansens Vei 12, 1406 SKI
Seksjonsnummer:	115
Gnr.	102
Bnr.	430

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7998316.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.

Det er vedtatt å slå sammen Tamburløkka 1 Sameie og Tamburløkka 2 Sameie, jfr. protokoll fra ekstraordinært årsmøte 16.09.2024. Reseksjoneringssøknad er nå sendt inn for tinglysing, og sammenslåingen gjøres fra 01.01.2025. Parkering i underjordisk garasjekjeller som ligger under både Tamburløkka 1 eierseksjonssameie og Tamburløkka 2 eierseksjonssameie (egen anleggseiendom, gnr. 102, bnr. 439, snr. 2 i Ås kommune), Tamburløkka 1&2 Garasjesameie. Parkering i dette anlegget reguleres av egne vedtekter. Vedtektene er vedlagt. Garasjesameiet består av totalt 108 parkeringsplasser. Hver parkeringsplass utgjør ideell andel 1/108. Vi forutsetter at garasje/r følger seksjonen ved salg, og ber om å få særskilt beskjed hvis garasje/r selgers utenom. Vi forutsetter videre at megler sørger for at hjemmelen til overført ny eier. Md. garasjeleie kommer i tillegg til felleskostnadene for boligen. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 079,00
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	600,00	
F.kost fellesareal	100,00	
Felleskostnader	1 900,00	
TV/bredbånd	479,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

Innberetningspliktige inntekter:	263,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	19 720,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

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/Tommy Karl Mejstrup, e-post: Tamburlokka@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: Tamburlokka@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.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– 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 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

GEBYR

Utskriftsdato: 27.02.2025

Ås kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	431	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	83
Adresse	Hagen Johansens vei 12, 1406 SKI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	2 708,00 kr
Renovasjon	3 416,00 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.

REGULERINGSPLANK ART

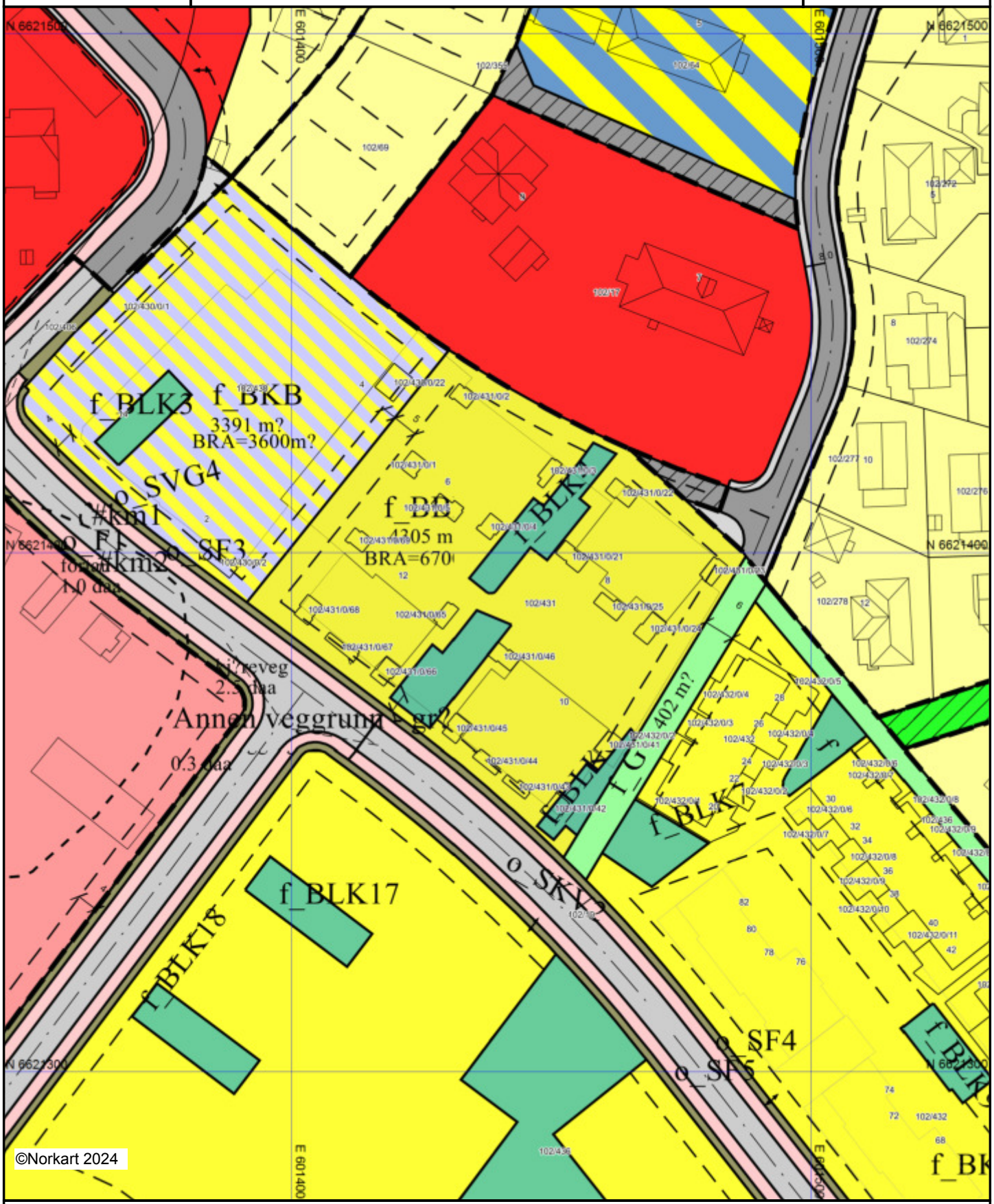
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/431/0/19
Adresse: Hagen Johansens vei 6
Dato: 13.05.2024
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 boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, sykehjem mv.)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Bolig/Kontor

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Annen tjenesteyting
- Lekeplass
- Bolig/forretning
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Turveg
- Vegetasjonsskjerm
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde

PLANOPPLYSNINGER

Utskriftsdato: 13.05.2024

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.**	102	**Bruksnr.**	431	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	19
Adresse	Hagen Johansens vei 6, 1406 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** 4 849 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Solberg **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 4 849 m^2 **KPHensynsonenavn** H110_1 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 4 849 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	318
Navn	Detaljreguleringsplan for Solberg Øst
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.10.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/5001/2.%20Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2011.11.2019.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 304 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** f_BBB2
	Delareal 114 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** f_BLK6
	Delareal 226 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** f_BLK4
	Delareal 205 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** f_BLK5

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	R-326
Navn	Omsorgsboliger ved Nordbyvegen
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Id	328
Navn	Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Områderegulering

Id	201708 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201708)
Navn	NORDRE FINSTAD FELT B4 OG A1C
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

PLAN 4. ETASJE



TITTEL
Plan 4. Etasje BBB2

MÅLESTOKK
A1/1:125
A3/1:400

TEGNINGSNUMMER
A-110.04

REV. INDEX

REV. INDEX	BESKRIVELSE	REDIGERDATO	TEGNET	KONTROLL	GODKJENT

PROSJEKT
Tamburløkka BBB2

LOKALISERINGSFIGUR

STATUS
RAMMESØKNAD

TILTAKSHAVER
BONAVA

ENTREPRENØR
REALBYGG AS

DATO OPPRETTET
29.05.20

GNR/BNR
102/10

ARKITEKT
ARKITEKTSKAP
Torggata 33 0183 Oslo
Tlf 22 99 29 10
post@arkitektskap.no
www.arkitektskap.no

PRI. ARK
19030

TEGNET
ØB

KONSULENTER

KONTROLL
AG

GODKJENT
ÅA

TITTEL
Plan 4. Etasje BBB2

MÅLESTOKK
A1/1:125
A3/1:250

TEGNINGSNUMMER
A-110.04

REV. INDEX

FERDIGATTEST

Ås kommune

Plan, bygg og geodata

Arkitektskap AS
Torggata 33
0183 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-23/00051-11	Bertha Solheim Hansen	22.09.2023

Gnr 102 bnr 431 og 439 - Hagen Johansens vei 6, 8, 10, 12 - Solberg øst - BBB2 - nye boliger og garasjekjeller - Ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr): 102 / 431 og 439
Ansvarlig søker: Arkitektskap AS
Tiltakshaver: BONOVA AS

Det er gitt midlertidig brukstillatelse i dokument 20/01815-21, datert 20.07.2022
Vi viser til søknad om ferdigattest i dokument 23/00051-13, datert 07.09.2023

Bygningstype:	Boligblokk	Vedtaksnummer:	20/01815-2
Tiltakets art:	Nybygg	Vedtaksdato:	25.08.2020
Bygningsnummer:	Nr. 6 – 20 leiligheter 300826683	BYA: 465 m²	BRA: 1592 m² hvorav 96 m2 er åpent areal
Bygningsnummer:	Nr. 8 – 20 leiligheter 300826906	BYA: 465 m²	BRA: 1592 m² hvorav 96 m2 er åpent areal
Bygningsnummer:	Nr. 10 – 24 leiligheter 300826899	BYA: 552 m²	BRA: 1906 m² hvorav 114 m2 er åpent areal
Bygningsnummer:	Nr. 12 – 20 leiligheter 300826689	BYA: 465 m²	BRA: 1592 m² hvorav 96 m2 er åpent areal

Bygningstype:	Garasjekjeller Gnr 102 bnr 439 Anleggseiendom	Vedtaksnummer:	20/01815-2
Tiltakets art:	Nybygg	Vedtaksdato:	25.08.2020
Anleggseiendom	Garasjekjeller	Beregnet areal:	3.285 m²

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 igangsettingstillatelser. 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.

Med hilsen

Helga Steen-Johnsen
for
Bertha Solheim Hansen
Avdelingsingeniør

Arve Bekkevard
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
FOLLO BRANNVESEN IKS
KOMMUNALTEKNIKK VAR-GEBYR (Ekstern)
BONOVA AS

KOMMUNEPLANKARTA

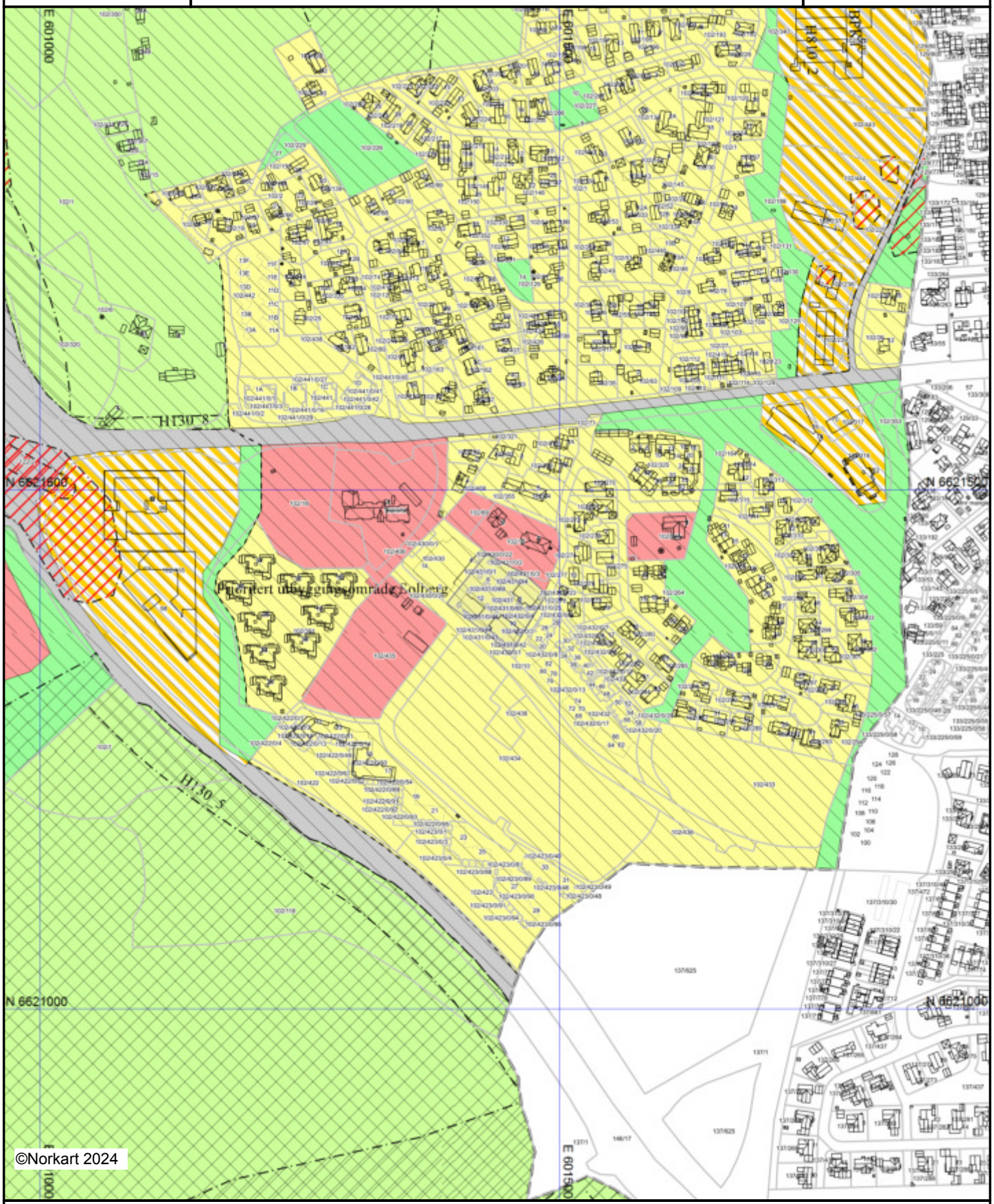
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/431/0/19
Adresse: Hagen Johansens vei 6
Dato: 13.05.2024
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



- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Veg - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

DETALJEGULERINGS PLAN FOR SOLBERG ØST

Ås kommune

Vedtatt dato: 23.10.2019
Dato for siste mindre endring: 11.11.2019

Detaljeguleringsplan for Solberg Øst

Reguleringsbestemmelser, detaljregulering

PlanID: 318

Saksnummer 18/03393

1. Plankart og oversikt over formål i planen

1.1 Arealformål

Område reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (§12-5. Nr. 1)

1110	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	Felt f_BKS1 – f_BKS2
1113	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	Felt f_BBB1 – f_BBB2
1610	Lekeplass	Felt f_BLK1 – f-BLK2
1801	Bolig/forretning	Felt f_BKB

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5. Nr.2)

2011	Kjøreveg	Felt o_SKV1 – o_SKV2
2012	Fortau	Felt o_SF1 – o_SF6
2019	Annen veggrunn - grøntareal	Felt o_SVG1 – o_SVG5

Grønnstruktur (§12-5. Nr. 3)

3031	Turveg	Felt f_GT1 – f_GT4
3040	Friområde	Felt f_GF1 – f_GF4
3060	Vegetasjonsskjerm	Felt f_GV

1.2 Hensysnssoner

Området reguleres til

370	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Felt H370

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Bebyggelse og utforming

Ny bebyggelse skal utformes med god arkitektonisk kvalitet i materialvalg og detaljer.

I forbindelse med takterrasser kan det aksepteres overdekninger og installasjoner i forbindelse med oppholdssoner, dersom det tilpasses byggets arkitektur. Overdekninger skal være maks 20 % av arealet på takterrassen og maks 3,0 m over maks kotehøyde gesims.

Takoppbygg for trapp-/heisoppbygg og ventilasjonsoppbygg og andre tekniske installasjoner tillates begrenset til 3,5 m over maks kotehøyde gesims for bygg med takterrasse. For bebyggelse uten takterrasse tillates takoppbygg for trapp/heisoppbygg, ventilasjonsoppbygg og andre tekniske installasjoner 1,5 m over maks kotehøyde gesims. Takoppbygg skal ikke utgjøre mer enn 20 % av samlet takflate.

Rekkverk ifm takterrasser tillattes 1,5 m over maks kotehøyde gesims.

Bebyggelsen skal ha flatt tak.

Bebyggelsens tak og takoppbygg skal behandles som del av tiltakets arkitektoniske uttrykk.

Balkonger tillates oppført inntil 2,5 meter utenfor byggegrenser.

Det tillates ikke oppført terrasse over 3. etasje for konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus).

Det tillates ikke oppført takterrasse over øverste etasje i felt BBB1.

Boligbebyggelsen skal ha variert leilighetssammensetning.

2.2 Støy

For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442/2016), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442/2016), punkt 3.3, 4. ledd, punktum 1, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442/2016), tabell 4, tabell 5 og tabell 6, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

2.3 VA inkl. overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse skal det for det respektive felt, og for delområder på felt BBB1, fremlegges detaljplan for vann, avløp og overvannshåndtering. Planen skal vise løsninger for vannforsyning, inkludert eventuelt behov for omlegging av hovedledninger, spillvann- og overvannshåndtering. Overvann skal håndteres lokalt. Valg av løsning for overvannshåndtering skal begrunnes. Avrenningsfaktor skal ikke overstige 0,8. Planen skal redegjøre for løsninger i tråd med den til enhver tid gjeldende overvannsnorm for Ås kommune.

2.4 Trafikk/parkering

Adkomst til utbyggingsfeltene er vist med pil på plankartet. Adkomst tillates justerert inntil 20 meter fram til innsendelse av rammesøknad.

Parkering til boligene på felt BBB1, BBB2, BKS1, BKS2 og boligdelen av BKB skal skje i kjelleretasjen. Besøksparkering til forretning i felt BKB utover maks tillatt parkering på terreng skal skje i parkeringskjeller. Kjellerparkering kan etableres utenfor byggegrense, men innenfor formålsgrense. Parkeringskjeller skal ikke regnes med i maks BRA for hvert felt.

Besøksparkering tillates på terreng.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede.

For planområdet gjelder følgende parkeringsnorm:

	Bilparkering	Sykkelparkering
Blokk, 1-2 roms leilighet	Maks 1 plass per boenhet	Minimum 1 plass per boenhet
Blokk, 3 roms leilighet eller større	Maks 1,75 plasser per boenhet	Minimum 2 plasser per boenhet
Rekkehus/kjedet enebolig	Maks 2 plasser per boenhet	Minimum 2 plasser per boenhet
Forretning	Maks 4 plass per 100 m2, hvorav maks 12 plasser på terreng	Minimum 4 plasser per 100 m2 forretningsareal
Besøksparkering	Maks 0,1 plasser per boenhet	

Parkeringsanlegg som ligger under uteoppholdsarealer skal gis en overdekning som er tilstrekkelig for etablering av fordrøyning av overvann, lekearealer og beplantning i tråd med byggeplan for utomhusarealene. Minimumsdybde for overdekning for vegetasjonsarealer over parkeringsanlegg skal være 1 m.

I hvert av parkeringsanleggene skal minst 50% av plassene tilrettelegges for oppladning av el-bil.

2.5 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksemplevis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og /eller brent stein etc, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminneavdelingen i Akershus fylkeskommune varsles, jf Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

Tillatelse til inngrep i ID 172733 og 191250, som er markert som bestemmelsesområde #km1 og #km2 i plankartet er gitt uten videre vilkår.

2.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for det aktuelle feltet i målestokken min. 1:500. Planen skal redegjøre for adkomst, byggegrenser, bebyggelses høyde, interne veier, parkeringsplasser, sykkelparkering, belysning, beplantning, fordrøyningsbasseng, terrengendringer, forstøtningsmurer, gjerder, utforming av uteareal med plassering av lekeutstyr og endelig plassering av nettstasjoner og renovasjonsanlegg. Plan for utomhusarealer skal ivareta krav til universell utforming.
Planen skal også vise adkomst- og innsatsveier for brannvesenet.

Endelig plassering av adkomster til feltene, plassering av renovasjonsanlegg og nettstasjoner avklares i forbindelse med rammetillatelse.

Ved trinnvis utbygging skal utomhusplanen vise det respektive feltet. På felt BBB1 skal det respektive delområde vises. Det skal redegjøres for tilpasning av overganger mellom feltet og tilstøtende felt.

2.7 Uteoppholdsareal

Det settes et MUA krav på 40 m2 på terreng per boenhet for alle feltene. Takterrasser over 15 m2 og balkonger kan medregnes i MUA.

Felles uteoppholdsarealer skal være parkmessig opparbeidet. De skal lokaliseres på det mest solfylte arealer og skjermes fra vind, støy og forurensningskilder. Uteoppholdsarealer skal søkes utformet med variert beplantning, både i arter og størrelser for å skape uterom tilpasset alle aldersgrupper med attraktiv grønnkvalitet. Det skal tilstrebes bruk av allergi- og pollinatorvennlige busker, trær og planter.

Ved eventuell fjerning av større, eldre trær skal det plantes nye, naturlig hjemmehørende trær i samme omfang som trær som blir fjernet. Det tillates nyplanting i andre områder enn der de eldre trærne ble fjernet. Nye trær bør gis plass og god jordkvalitet slik at de har forutsetninger for å vokse seg store.

2.8 Lekeareal

Kvartalslekeplasser skal være felles for hele planområdet. Lekeplassene skal opparbeides parkmessig som et minimum ferdig planert, tilsådd og beplantet, med lekeapparater av god og varig kvalitet. Minimum en av kvartalslekeplassene i planområdet skal opparbeides til balløkke. Balløkke skal ha belysning og utformes slik at den kan benyttes som isflate om vinteren.

Det skal opparbeides nærlekeplasser i størrelse 6 m2 per boenhet i maks 50 m avstand fra bolig til lekeplass. Minimumsstørrelse skal være 100 m2. Nærlekeplasser skal tilpasses de minste barna og være felles for boliger innenfor lekeplassens nærområde. Lekeplassene skal opparbeides parkmessig som et minimum ferdig planert, tilsådd og beplantet, med lekeapparater av god og varig kvalitet. Det skal etableres ulike oppholds- og lekesoner for små barn i følge med voksen.

50 % av lekeplassenes areal skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn sommertid.

2.9 Miljøoppfølgingsplan

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge første rammesøknad. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

2.10 Renovasjon

Avfallscontainere skal samles i felles anlegg for ett eller flere felt og skal graves ned. Avfallscontainere skal være lett tilgjengelig for renovasjonsoperatøren i en avstand på maksimum 3 m fra offentlig vei, fortau eller felles vei. Tømming kan foregå på fortau. Avfallsløsning kan plasseres utenfor regulert byggegrense. Siktsoner skal likevel hensyntas.

2.11 Nettstasjoner

Etablering og plassering av nye nettstasjoner skal gjøres i samråd med netteier. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og utenfor regulerte byggegrenser. Nettstasjoner skal ikke regnes med i BRA.

2.12 Frisikt

Frisikt skal ivaretas i henhold til Statens Vegvesens håndbok N100 om veg- og gateutforming. I frisiktsoner er det ikke tillatt med installasjoner eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over kjørebanenivå.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS1 – BKS2)

Boligbebyggelse felt BKS1

Arealbruk

På feltet tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus) og blokker.

Grad av utnytting

Maks tillatt BRA for feltet er 6800 m2. Blokkbebyggelse skal utgjøre maks 3800 m2 BRA av dette, resten er konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus).

Høyder

Felt BKS1 har 2 delområder:
- Delområde A: tillates konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus) i 2-3 etg med maks kotehøyde gesims C+ 165,00
- Delområde B: tillates blokkbebyggelse i 3 etg med maks kotehøyde gesims C+ 164,50

Boligbebyggelse felt BKS2

Arealbruk

På feltet tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus) og blokker.

Grad av utnytting

Maks tillatt BRA for feltet er 10800 m2. Blokkbebyggelse skal utgjøre maks 4900 m2 BRA av dette, resten er konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus).

Høyder

Felt BKS2 har 3 delområder:
- Delområde A: tillates konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus) i 2 etg + underetasje og maks kotehøyde gesims C+ 164,00.
- Delområde B: tillates blokkbebyggelse i 3 etg med maks kotehøyde gesims C+ 164,00
- Delområde C: tillates konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus) i 2-3 etg med maks kotehøyde gesims C+ 163,00. Høyde på boliger nærmest eksisterende boliger i nord skal allikevel være maks 2 etasjer.

3.1.2 Boligbebyggelse (felt BBB1 – BBB2)

Arealbruk

På feltene tillates oppført blokkbebyggelse.

Grad av utnytting

Maks tillatt BRA for felt BBB1 er 32100 m2
Maks tillatt BRA for felt BBB2 er 6700 m2

Høyder

Felt BBB1 har 5 delområder:
- Delområde A: tillates bebyggelse i 4-6 etg med maks kotehøyde gesims C+ 171,00
Inntil 25 % av fotavtrykket kan føres opp i 6. etg.
- Delområde B: tillates bebyggelse i 4-6 etg med maks kotehøyde gesims C+ 171,50

Inntil 20 % av fotavtrykket kan føres opp i 6. etg.
- Delområde C: tillates bebyggelse i 3-5 etg med maks kotehøyde gesims C+ 169,00
Inntil 30 % av fotavtrykket kan føres opp i 5. etg.
- Delområde D: tillates bebyggelse i 4-5 etg med maks kotehøyde gesims C+ 167,00
Inntil 50 % av fotavtrykket kan føres opp i 5. etg.
- Delområde E: tillates bebyggelse i 3-5 etg med maks kotehøyde gesims C+ 168,50
Inntil 30 % av fotavtrykket kan føres opp i 5. etg.

Det tillates ikke bebyggelse over 5 etasjer ut mot offentlig vei.

Øverste etasje skal trekkes minimum 2,00 meter inn fra underliggende etasje på gavlvegg.

Felt BBB2:
- Tillates bebyggelse i 4 etg med maks kotehøyde gesims C+ 168,50

Uteoppholdsareal
Uteoppholdsareal på felt BBB1 skal være felles for alle delfeltene.

Adkomst
Adkomst til BBB2 er felles med adkomst til BKB.

3.1.3 Bolig/forretning (felt f_BKB)

Arealbruk
På feltet tillates oppført forretning i form av dagligvarebutikk i høy første etasje med blokkbebyggelse i tre-fire etasjer over butikkareal.
Tak over forretning skal benyttes til uteoppholdsarealer for overliggende boliger.
Det tillates parkering på bakkeplan for forretningsdelen.

Det tillates etablering av energisentral i underetasje.

Grad av utnytting
Maks tillatt BRA for feltet er 3600 m2. Forretningsdelen skal ikke overstige BRA 1250 m2.

Horisontalplan og overdekket varelevering til næringsarealene regnes ikke med maks tillatt BRA for forretning.

Varelevering og parkering på terreng for forretning skal ikke medregnes i maksimalt tillatt BRA.

Høyder
Det tillates bebyggelse i 5 etasjer med maks kotehøyde gesims C+ 170,50.

3.1.4 Lekeplass (f_BLK1 – f_BLK2)

Arealene skal være felles kvartalslekeplass for alle feltene.

Arealene kan benyttes som kvartalslekeplass og er et supplement til private hager, mindre sandkasser og øvrige grøntområder.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5. Nr.2)

3.2.1 Kjøreveg (felt o_SKV1 – o_SKV2)
Veiene skal være offentlig og opparbeidet som vist på plankart, med bredde 6 m inkludert skulder.

3.2.2 Fortau (felt o_SF1 – o_SF6)
Fortau skal være offentlig og opparbeidet som vist på plankart, med bredde 2,5 m. Det tillates avkjørsler over nedsenket fortau.

3.2.3 Annen veggrunn – grøntareal (felt o_SVG1 – o_SVG5)
Annen veigrunn skal være offentlig. Arealene må tilsås eller opparbeides som adkomst til boliger og parkering. Anlegg og beplantning skal ikke være til hinder for drenering av vann.

3.3 Grønnstruktur (§12-5. Nr. 3)

3.3.1 Turveg (felt f_GT1 – f_GT4)
Turvegene skal være felles og opparbeides som tursti med bredde på minimum 3 m.
For turvegene tillates opparbeidet trasé for gående og syklende med hensiktsmessig dekke, deriblant asfalt, i bredde på minimum 3 m.

Plassering av turveg f_GT4 kan tilpasses i samråd med naboer i øst og syd.
Turvegene er åpne for allmenn ferdsel.

3.3.2 Friområde (felt f_GF1 – f_GF4)
Friområdene skal være felles. Hele trasébredden skal ryddes og viktig vegetasjon tas vare på. Det tillates opparbeiding og vedlikehold av trim-/skiløype og tilhørende fasiliteter i traseen. Nettstasjoner, energibrønner og pumpehus i tilknytning til boligområdene tillates.

Det tillates opparbeidet trasé for gående og syklende med hensiktsmessig dekke, deriblant asfalt, i bredde på minimum 3 m gjennom hele friområde f_GF1-2.

3.3.3 Vegetasjonsskjerm (felt f_GV)
Arealet skal være felles. Feltet skal beplantes med buskvegetasjon for å skjerme mot eksisterende bebyggelse.

3.4 Hensynssoner (§ 11-8)

3.4.1 Høyspenningsanlegg, inkl høyspentkabler (felt H370)
I hensyssone H370 er det byggeforbud med en bredde på 2 m ut til hver side for kabelens ytterkant. Etablering av parkeringsplasser, gang- og sykkelveier, beplantning, eller andre aktiviteter som krever graving eller fundamentering i kabelens byggforbudsbelte skal på forhånd godkjennes av Hafslund Nett.

4. Rekkefølgebestemmelser

4.1 Før rammetillatelse for hvert felt og for delområdene i felt BBB1, BKS1 og BKS2 kan gis, skal det foreligger:

1. Godkjent utomhusplan i henhold til beskrivelsen under punkt 2.6. Utomhusplanen må redegjøre for utbyggingsetapper for utomhusarealaer inkludert kvartalslekeplasser.
2. VA-rammeplan som viser vann- og avløpsledninger for hele planområdet. Planen skal redegjøre for helhetlig løsning av vannforsyning i planområdet, angi traséer for hovedledningsnett og dimensjonering, samt sikre tilstrekkelig brannvannsuttak.
3. En miljøoppfølgingsplan i henhold til beskrivelsen under punkt 2.9.

4.2 Før igangsettingstillatelse for hvert felt og delområdene på felt BBB1, BKS1 og BKS2 kan gis, skal det foreligge:

1. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent byggeplan for veg (o_SKV1-o_SKV2), fortau (o_SF1-o_SF6), turveg (f_GT1-f_GT4) og lekeplass (f_BLK1).
2. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i delområdene skal det være utarbeidet byggeplan for overvannsanlegg med fordrøyning og regulert påslipp til offentlig overvannsnett.
3. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak skal det foreligge en miljøteknisk undersøkelse i henhold til gjeldende regelverk.
4. Det gis ikke igangsettelsestillatelse for det enkelte boligfelt før skole- og barnehagekapasiteten er tilstrekkelig.
5. Før det gis igangsettelsestillatelse skal nødvendig kapasitetsøkning på avløpsnettet mellom Grenseveien og Holstad være sikret opparbeidet.

4.3 Før brukstillatelse kan gis, skal det foreligge:

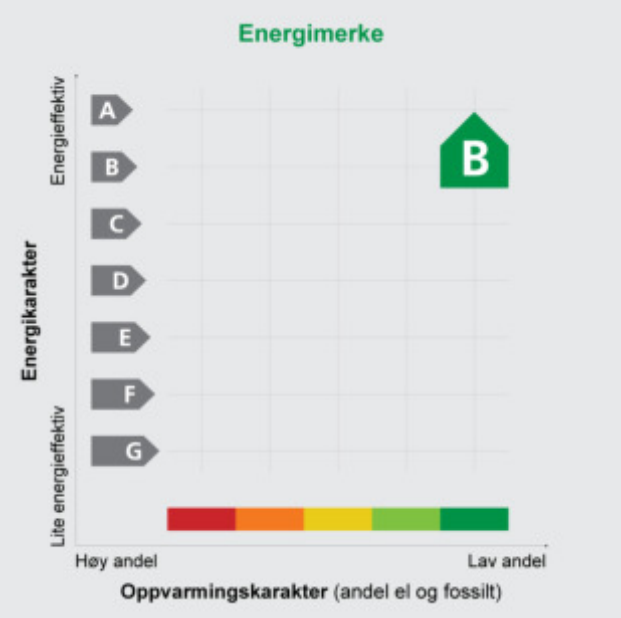
1. Overvannsanlegg med fordrøyning og regulert påslipp til offentlig overvannsnett for det aktuelle tiltaket skal være gjennomført etter godkjente planer for det aktuelle tiltaket.
2. Nødvendig vannforsynings- og avløpsnett for tiltaket skal være ferdig etablert/oppgradert.
3. Tinglyst erklæring som sikrer kommunen tilgang til VA-anlegg.
4. Etablert adkomst o_SKV1-2 fram til angjeldende felt, turvei f_GT1-4 og fortau o_SF1-6 fram til tiltaket det søkes for.
5. Leke- og fellesarealene skal være opparbeidet i henhold til etappeplan som vist i utomhusplanen.
6. Lekeplass f_BLK1 skal være opparbeidet iht. etappeplan som vist i utomhusplanen.
7. Lekeplass f_BLK2 skal være ferdig opparbeidet før siste brukstillatelse i f_BKS2 kan gis.
8. Friområde f_GF1 skal være ferdig opparbeidet før siste brukstillatelse i felt f_BBB1 og f_BKS2 kan gis.

9. Friområde f_GF2 skal være ferdig opparbeidet før siste brukstillatelse i felt f_BKS1 og f_BKS2 kan gis.
10. Friområde f_GF3 og f_GF4 skal være ferdig opparbeidet før siste brukstillatelse i felt f_BKS2 kan gis.
11. Turvei f_GT2 og f_GT3 skal være ferdig opparbeidet før siste brukstillatelse i felt f_BBB1 kan gis.
12. Gangforbindelse mellom f_GT2 og f_GT3 skal være ferdig opparbeidet før siste brukstillatelse i felt f_BBB1 eller f_BKS2 kan gis.
13. Turvei f_GT1 skal være ferdig opparbeidet før siste brukstillatelse i felt f_BBB2 og f_BKS1 kan gis.
14. Turvei f_GT4 skal opparbeides i samråd med tilstøtende planområder som er under utarbeidelse. Turveien skal være ferdig opparbeidet før siste brukstillatelse i felt f_BKS2 kan gis.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Hagen Johansens vei 12
Postnr	1406
Sted	Ski
Leilighetsnr.	
Gnr.	102
Bnr.	431
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300826689
Bolignr.	H0404
Merkenr.	A2022-1433190
Dato	19.08.2022



Innmeldt av	Multiconsult v/ Jonas R. Winsvold

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no**

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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

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 www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2022	
BRA:	50,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	18.10.2021	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hagen Johansens vei 12
Postnr/Sted: 1406 Ski
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0404
Dato: 19.08.2022 13:22:32
Energimerkenummer: A2022-1433190
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Multiconsult v/ Jonas R. Winsvold

Gnr: 102
Bnr: 431
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300826689

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3020
Gnr.	102
Bnr.	431
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Hagen Johansens vei 12
Postnummer	1406
Poststed	Ski
Bygningsnr.	300826689
Bolignr.	H0404
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	19.08.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	6 m²
Areal tak	50 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	50 m²
Totalt BRA	50 m²
Oppvarmet luftvolum	133 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,10 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,11 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	35,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,42 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	18.10.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	81 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,80 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	2,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	2,00 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,07
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,15
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,54
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,14
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,860
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.8.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Multiconsult
Navn person	Jonas R, Winsvold

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	32,9

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	5,4
Varmtvann	29,8
Vifter	6,6
Pumper	1,5
Belysning	11,7
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	105,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5670 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	113,40 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3806 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	113,40 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5670 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2169 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3501 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5670 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,4 %

SERVITUTTER.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SKI-ÅS
RÅDHUSPLASSEN 2F
1430 ÅS

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: [redacted]
Vår referanse: 3517490/24333648
Bestilling: C3 2024-06-21 (6) 4

Dato
21.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1527547	200	3.12.2021	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3218 ÅS	102	430	0	1

☒ 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

Innsender iht. følgebrev
Innsender ikke oppgitt:
946810207
org.nr./fødselsnr.

RETTIGHETSERKLÆRING VEDR. ADKOMST, BRUKSRETT OG VEDLIKEHOLD MV. GNR. 102 BNR. 430 SNR. 1-32, BNR. 431 og BNR. 439 SNR. 1-2 I ÅS KOMMUNE

Hjemmelshaver av eiendommene gnr. 102 bnr. 430 snr. 1-32, bnr. 431 og bnr. 439 snr. 1-2 i Ås kommune, Solberg Øst Tomteutvikling AS (org.nr: 919 553 146), erkjenner herved på egne og fremtidige eiers vegne, følgende som heftelse på de nevnte eiendommene:

1. Adkomstrett, bruksrett og rømningsvei – fordeling av kostnader

Gnr. 102 bnr. 431 og bnr. 439 snr. 1-2 i Ås kommune gis herved evigvarende rett til gang-, kjøreadkomst og rømning over eiendommen gnr. 102 bnr. 430 snr. 1-32 iht. vedlagte kartskisse, vedlegg 1. Kostnadene til nødvendig utbedring og vedlikehold av kjørebanen herunder nødvendig snøbrøyting og strøing etc. av nevnte kjørebane, fordeles mellom eiendommene på følgende måte:

- Gnr. 102 bnr. 430 snr. 1-32: 20% av kostnadene
- Gnr. 102 bnr. 439 snr. 1-2: 80% av kostandene

Vedlegg 1 – kjørebane/trasé for adkomst og rømning mv.

2. Adkomst og bruk av teknisk rom – fordeling av kostnader

Gnr. 102 bnr. 431 og bnr. 439 snr. 1-2 i Ås kommune gis herved evigvarende rett til adkomst gjennom kjelleretasjen og til teknisk rom beliggende ved/under rullebånd på eiendommen gnr. 102 bnr. 430 snr. 1-32 i Ås kommune iht. vedlagte kartskisse i vedlegg 2. Teknisk rom inneholder energisentral som betjener både gnr. 102, bnr. 430 snr. 1-32 og bnr. 431 i Ås kommune, samt sprinkelsentral som betjener gnr. 102 bnr. 430 snr. 1-32, bnr. 431 og bnr. 439 snr. 1-2 i Ås kommune.

Gnr. 102 bnr. 430 snr. 1-32, snr. 431 og 439 snr. 1-2 i Ås kommune skal dekke kostnadene til nødvendig utbedring og oppgradering av teknisk rom. Disse kostnadene skal deles mellom eiendommene basert på antall seksjoner og dermed på følgende måte:

- Gnr. 102 bnr. 430 snr. 1-32: 32/118: 27% av kostnadene
- Gnr. 102 bnr. 431: 84/118: 71% av kostandene
- Gnr. 102 bnr. 439 snr. 1-2: 2/118: 2% av kostandene

Vedlegg 2 – adkomstvei og plassering av teknisk rom

Doknr: 1527547 Tinglyst: 03.12.2021
STATENS KARTVERK

3. Bruk av sykkelvask/sykkelverksted – fordeling av kostnader

Boligseksjoner på eiendommen gnr. 102 bnr. 431 i Ås kommune gis herved evigvarende rett til bruk av rom til sykkelvask/sykkelreparasjon på eiendommen gnr. 102 bnr. 430 snr. 1-32 iht. vedlagte kartskisse i vedlegg 3. Kostnader forbundet med bruk, vedlikehold og utbedring deles mellom eiendommene basert på antall boligseksjoner på eiendommene og dermed på følgende måte:

- Gnr. 102 bnr. 430 snr. 2-32: 31/115: 27 % av kostnadene
- Gnr. 102 bnr. 431: 84/115: 73 % av kostandene

Vedlegg 3 – plassering av sykkelvask

4. Bruk av avfallsbeholdere – fordeling av kostnader

Boligseksjoner på eiendommen gnr. 102 bnr. 431 i Ås kommune gis herved evigvarende rett til bruk av avfallsbeholdere og beholdere til glass og metall på eiendommen gnr. 102 bnr. 430 snr. 1-32 iht. vedlagte kartskisse i vedlegg 1. Kostnader forbundet med bruk, vedlikehold, utbedring og avgifter etc. tilknyttet tømming og renovasjon skal fordeles mellom eiendommene på følgende måte:

Alminnelige avfallsbeholdere:

Gnr. 102 bnr. 431 sin rett til bruk av de alminnelige avfallsbeholderne, begrenser seg til bruk for 7 boenheter i gnr. 102 bnr. 431. Kostnadene deles mellom eiendommene basert på antall boligseksjoner som benytter avfallsbeholderne og skal dermed fordeles slik:

- Gnr. 102 bnr. 430 snr. 2-32: 31/38: 82 % av kostnadene
- Gnr. 102 bnr. 431: 7/38: 18 % av kostandene

Glass og metall:

Gnr. 102 bnr. 431 sin rett til bruk av avfallsbeholderne for glass og metall gjelder for alle boenhetene i gnr. 102 bnr. 431. Kostnadene deles mellom eiendommene basert på antall boligseksjoner og skal fordeles slik:

- Gnr. 102 bnr. 430 snr. 2-32: 31/115: 27 % av kostnadene
- Gnr. 102 bnr. 431: 84/115: 73 % av kostandene

Vedlegg 1 – plassering av avfallsbeholdere

5. Tinglysing og sletting

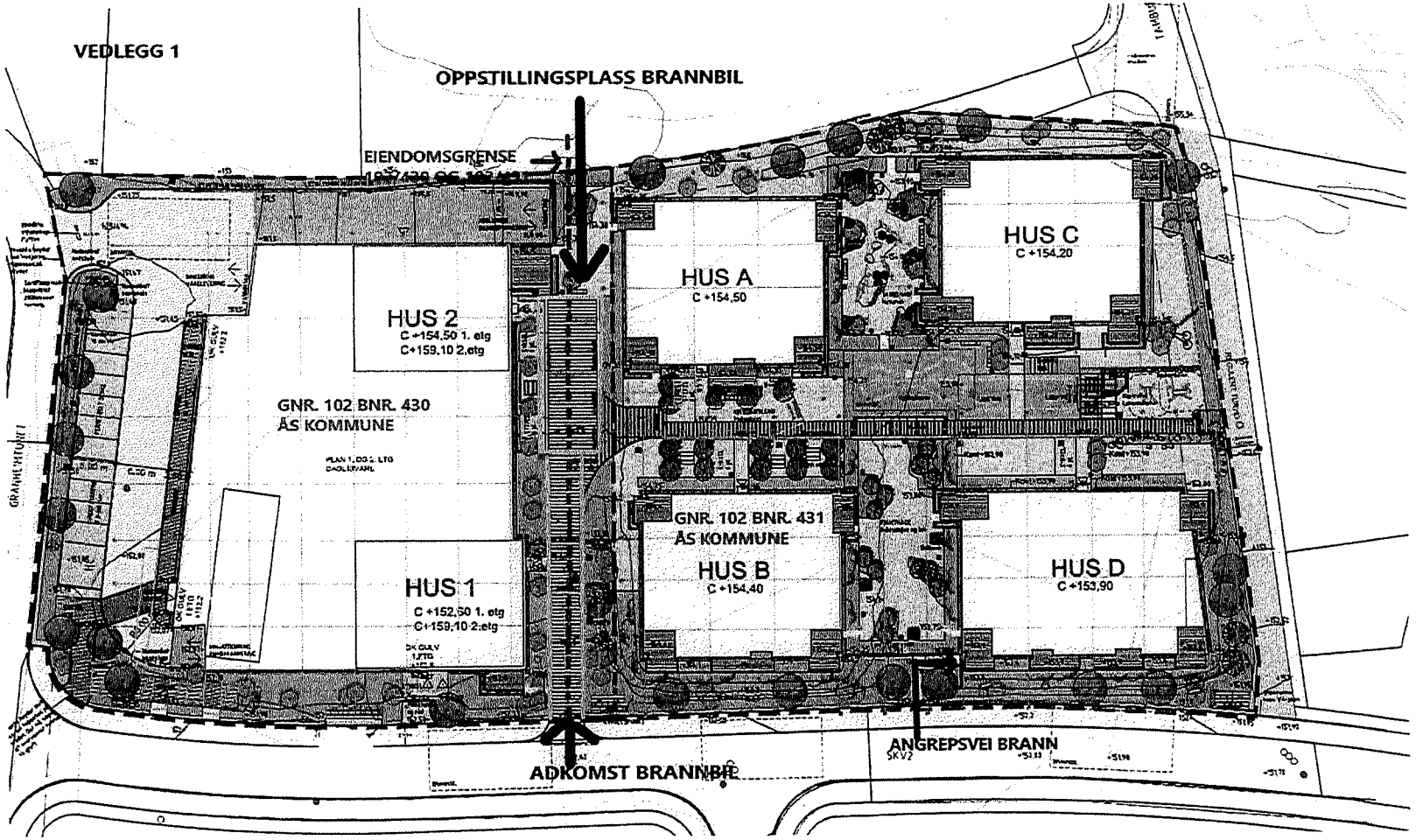
Nærværende heftelser skal tinglyses som på eiendommene gnr. 102 bnr. 430 snr. 1-32, bnr. 431 og bnr. 439 snr. 1-2 i Ås kommune og kan ikke slettes uten samtykke fra gnr. 102 bnr. 430 snr. 1-32, bnr. 431 og bnr. 439 snr. 1-2 i Ås kommune.

Sted/dato: Oslo 4/12-21

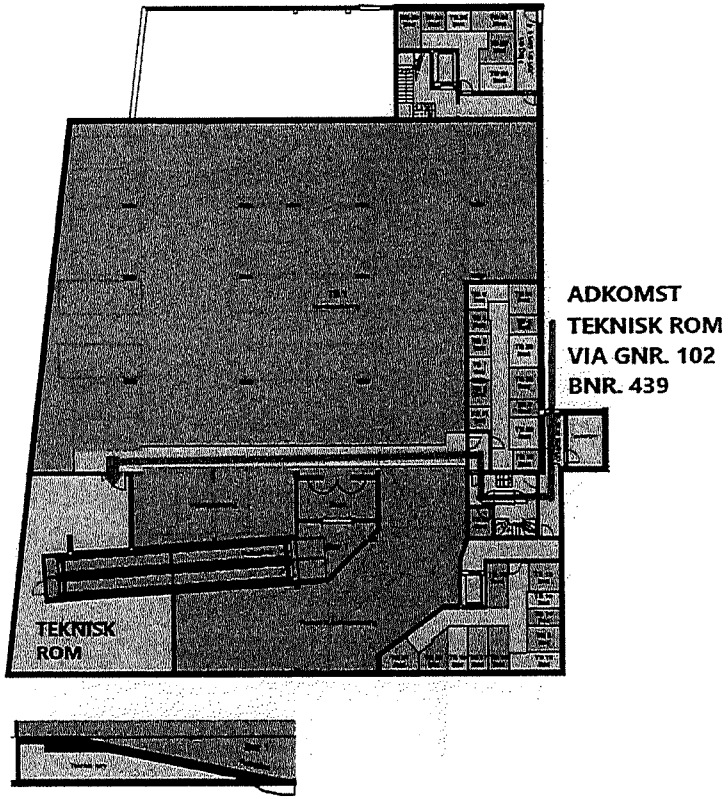
Bonava Oslo AS (org.nr.: 946 810 207) for Solberg Øst Tomteutvikling AS iht. generalfullmakt

Matilda Vinje (fnr: 180186-37495) iht. fullmakt fra Bonava Oslo AS

Stig Tuft (fnr: 051287-39396) iht. fullmakt fra Bonava Oslo AS


VEDLEGG 1
OPPSTILLINGSPLASS BRANNBIL
EIENDOMSGRENSE
HUS A
C +154,50
HUS C
C +154,20
HUS 2
C +154,50 1. etg
C+159,10 2.etg
GNR. 102 BNR. 430
ÅS KOMMUNE
GNR. 102 BNR. 431
ÅS KOMMUNE
HUS B
C +154,40
HUS D
C +153,90
HUS 1
C +152,50 1. etg
C+159,10 2.etg
ADKOMST BRANNBIL
ANGREPSVEI BRANN

VEDLEGG 2



Granheimtunet 14
Hagen Johansens vei 2 og 4
Gnr 102 / Bnr 430

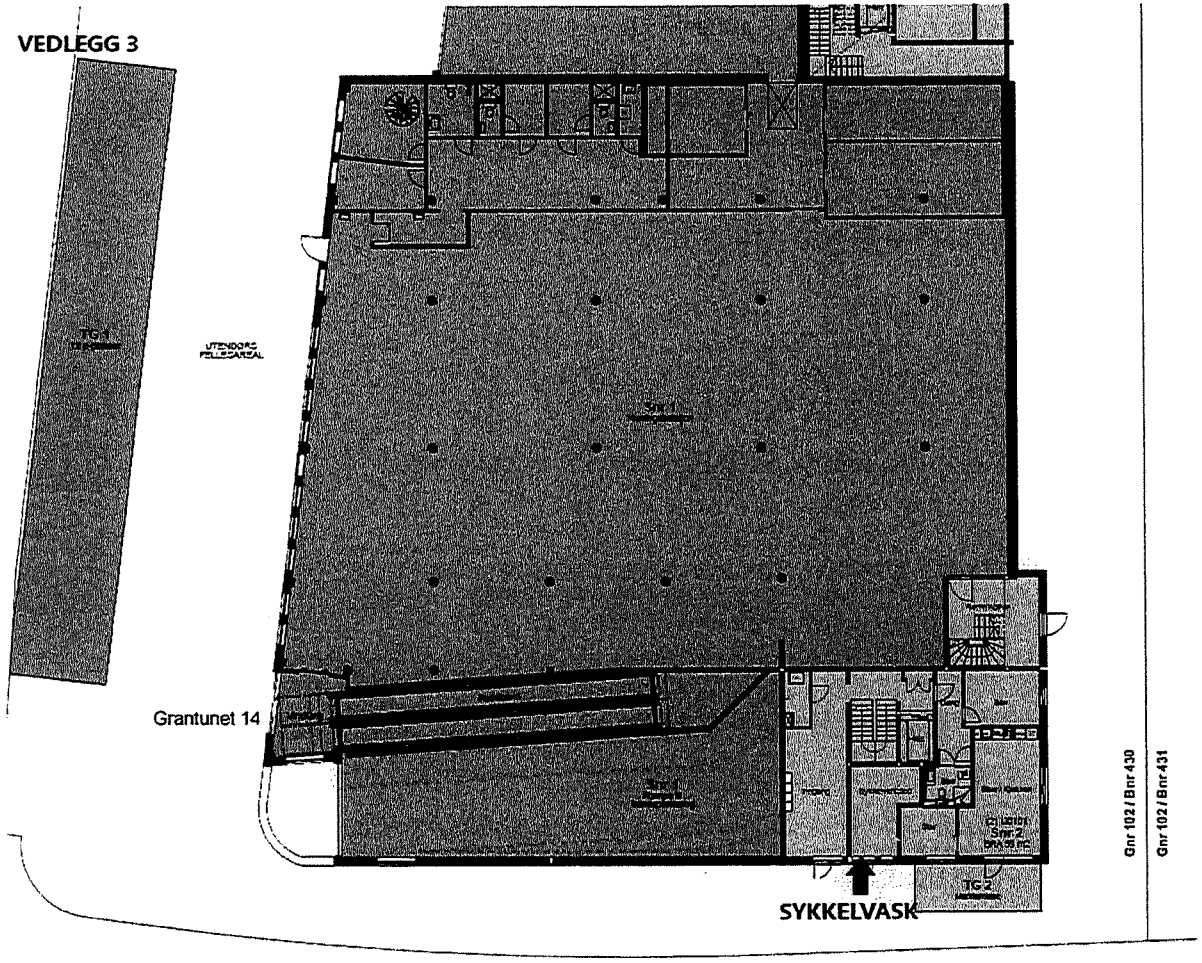
SEKSJONERING

Kjellerplan

BONAVA	REALBYGG AS	1:250 (A3)	24.09.2021
ARKITEKTSKAP			S-U2

S.f

VEDLEGG 3



TG	TILLEGGSDEL GRUNN
	UTENDØRS FELLESAREAL
	INNENDØRS FELLESAREAL
	NÆRINGSSEKSJON
	BOLIGSEKSJON
	BOLIGSEKSJON
	BOLIGSEKSJON
VA	SJAKT

Granheimtunet 14
Hagen Johansens vei 2 og 4
Gnr 102 / Bnr 430

SEKSJONERING

Butikkplan

BONAVA	REALBYGG AS	1:250 (A3)	28.06.2021

5.1

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SKI-ÅS
RÅDHUSPLASSEN 2F
1430 ÅS

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 509-24-0191 (Malin Edvardsen)
Vår referanse: 3517491/24333653
Bestilling: C3 2024-06-21 (6) 5

Dato
21.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
765049	200	11.7.2022	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3218 ÅS	102	431	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/765049/200
Uthentet 2024-06-21 08:30

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613650003
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964948798	ÅS KOMMUNE	Postboks 195, 1431 ÅS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
919553146	SOLBERG ØST TOMTEUTVIKLING AS		Postboks 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3021	102	431

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3021	102	431	0	1	69 / 5519	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	431	0	2	62 / 5519	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	431	0	3	49 / 5519	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	431	0	4	92 / 5519	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	431	0	5	38 / 5519	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	431	0	6	62 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	7	49 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	8	92 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	9	50 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	10	78 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	11	62 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	12	49 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	13	92 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	14	50 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	15	78 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	16	62 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	17	49 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	18	92 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	19	50 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr.: 765049 Tinglyst: 11.07.2022
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/765049/200
Uthentet 2024-06-21 08:30

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3021	102	431	0	20	78 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	21	69 / 5519	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	431	0	22	62 / 5519	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	431	0	23	49 / 5519	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	431	0	24	92 / 5519	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	431	0	25	38 / 5519	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	431	0	26	62 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	27	49 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	28	92 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	29	50 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	30	78 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	31	62 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	32	49 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	33	92 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	34	50 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	35	78 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	36	62 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	37	49 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	38	92 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	39	50 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	40	78 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	41	50 / 5519	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	431	0	42	93 / 5519	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	431	0	43	40 / 5519	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	431	0	44	45 / 5519	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	431	0	45	89 / 5519	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	431	0	46	76 / 5519	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	431	0	47	76 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	48	58 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	49	93 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	50	40 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	51	45 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	52	89 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3021	102	431	0	53	76 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	54	58 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	55	93 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	56	40 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	57	45 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	58	89 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	59	76 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	60	58 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	61	93 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	62	40 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	63	45 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	64	89 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	65	49 / 5519	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	431	0	66	92 / 5519	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	431	0	67	50 / 5519	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	431	0	68	78 / 5519	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	431	0	69	55 / 5519	Boligseksjon	Ja	Ja
3021	102	431	0	70	62 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	71	49 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	72	92 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	73	50 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	74	78 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	75	62 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	76	49 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	77	92 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	78	50 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	79	78 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	80	62 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	81	49 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	82	92 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	83	50 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei
3021	102	431	0	84	78 / 5519	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/765049/200
Uthentet 2024-06-21 08:30

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn Ås kommune 3021	Kommunens adresse Postboks 195 1431 Ås	Kontaktperson Annette Grimnes

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	
Bonava Oslo AS v/Tone-Lise Pettersen	946 810 207	tone-lise.pettersen@bonava.com	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 1031 Hoff	0218	Hoff	41514343

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3021	Ås kommune	102	431	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
919 553 146	Solberg Øst Tomteutvikling 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
Samelebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.
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	69	BG	13	B	92	B	25	B	38	BG	37	B	49	B	49	B	93	B
2	B	62	BG	14	B	50	B	26	B	62	B	38	B	92	B	50	B	40	B
3	B	49	BG	15	B	78	B	27	B	49	B	39	B	50	B	51	B	45	B
4	B	92	BG	16	B	62	B	28	B	92	B	40	B	78	B	52	B	89	B
5	B	38	BG	17	B	49	B	29	B	50	B	41	B	50	BG	53	B	76	B
6	B	62	B	18	B	92	B	30	B	78	B	42	B	93	BG	54	B	58	B
7	B	49	B	19	B	50	B	31	B	62	B	43	B	40	BG	55	B	93	B
8	B	92	B	20	B	78	B	32	B	49	B	44	B	45	BG	56	B	40	B
9	B	50	B	21	B	69	BG	33	B	92	B	45	B	89	BG	57	B	45	B
10	B	78	B	22	B	62	BG	34	B	50	B	46	B	76	BG	58	B	89	B
11	B	62	B	23	B	49	BG	35	B	78	B	47	B	76	B	59	B	76	B
12	B	49	B	24	B	92	BG	36	B	62	B	48	B	58	B	60	B	58	B
Sum tellere:		3935				Nevner =		3935											

Dato	Innsenderens underskrift
19.04.22	Tone-Lise Pettersen

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
19.04.22	Tone-Lise

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

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
Oslo 19.04.2022		SOLBERG ØST TOMTEUTVIKLING AS v/BONAVA OSLO AS v/ MATILDA VINJE
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.
3021	ÅS KOMMUNE	102	431	

Dato	Underskrift	Stempel
26/4 - 2022		Ås kommune Bygg- og geodataavdelingen Annette C. [illegible]

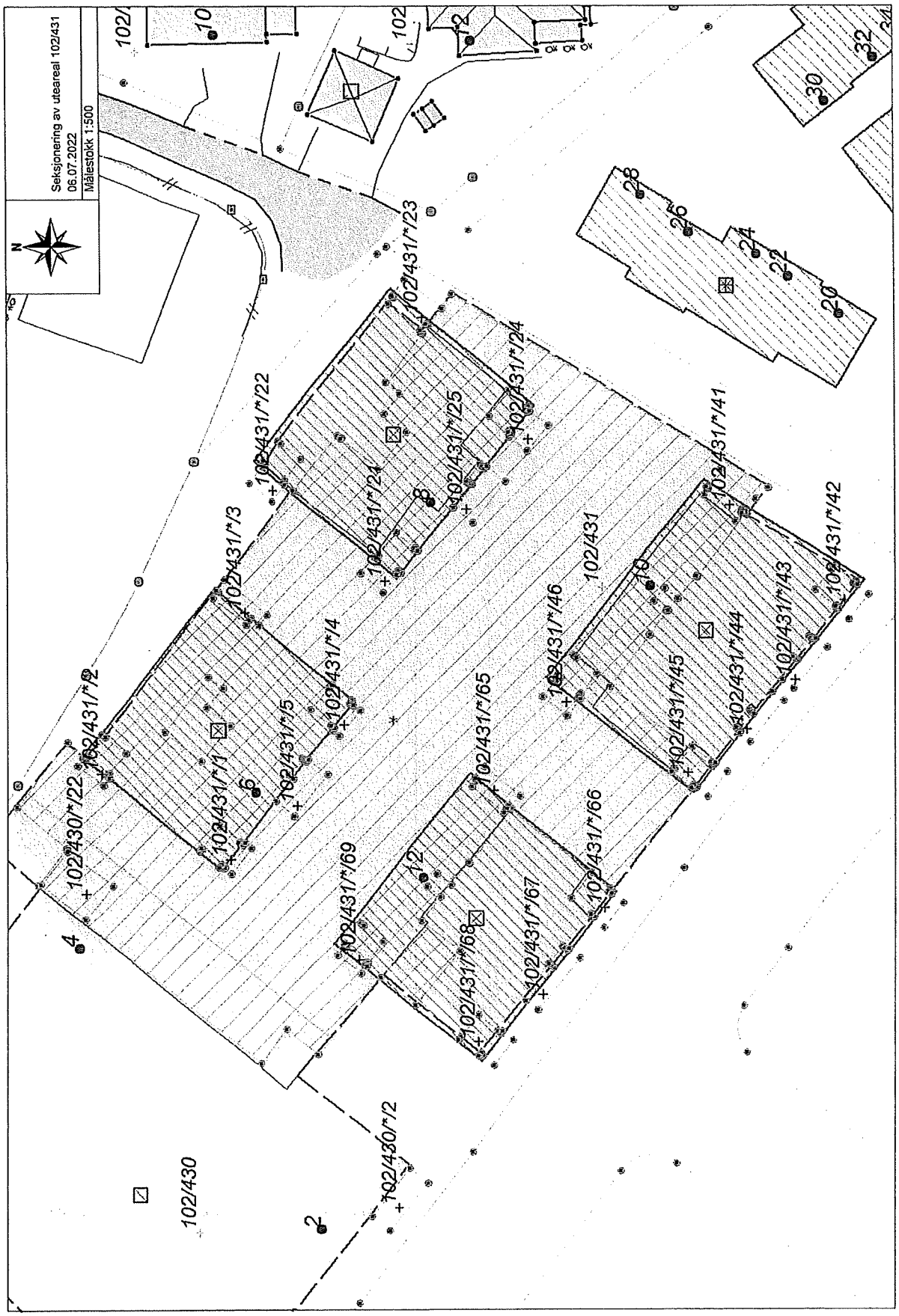
Dato	Innsenderens underskrift
19.04.22	[illegible]

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

Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

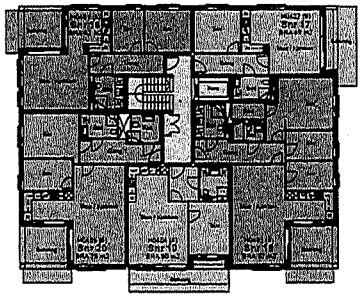
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				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	B	93	B	85				109				133				157			
62	B	40	B	86				110				134				158			
63	B	45	B	87				111				135				159			
64	B	89	B	88				112				136				160			
65	B	49	BG	89				113				137				161			
66	B	92	BG	90				114				138				162			
67	B	50	BG	91				115				139				163			
68	B	78	BG	92				116				140				164			
69	B	55	BG	93				117				141				165			
70	B	62	B	94				118				142				166			
71	B	49	B	95				119				143				167			
72	B	92	B	96				120				144				168			
73	B	50	B	97				121				145				169			
74	B	78	B	98				122				146				170			
75	B	62	B	99				123				147				171			
76	B	49	B	100				124				148				172			
77	B	92	B	101				125				149				173			
78	B	50	B	102				126				150				174			
79	B	78	B	103				127				151				175			
80	B	62	B	104				128				152				176			
81	B	49	B	105				129				153				177			
82	B	92	B	106				130				154				178			
83	B	50	B	107				131				155				179			
84	B	78	B	108				132				156				180			
Sum tellere:		1584				Nevner =		1584											

Dato	Innsenderens underskrift
19.04.22	Tone Lise Pedersen

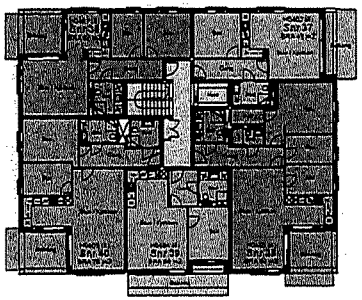

Seksjonering av uteareal 102/431
06.07.2022
Målestokk 1:500
N
102/431/*/23
102/431/*/24
102/431/*/22
102/431/*/25
102/431/*/21
102/431/*/3
102/431/*/41
102/431/*/4
102/431/*/42
102/431/*/2
102/431/*/1
102/431/*/5
102/431/*/43
102/431/*/46
102/431
102/431/*/44
102/430/*/22
102/431/*/65
102/431/*/45
102/431/*/69
102/431/*/66
102/431/*/68
102/431/*/67
102/430/*/2
102/430
10
12
32
30
28
29
24
22
20
8
6
4
2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/765049/200
Uthentet 2024-06-21 08:30

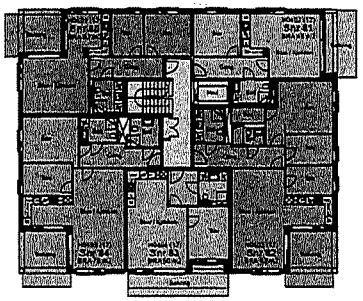
Hagen
Johansens vei 6



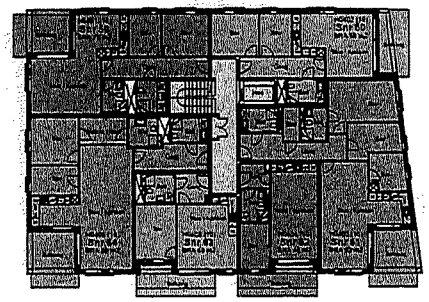
Hagen
Johansens vei 8



Hagen
Johansens vei 12



Hagen
Johansens vei 10



Snr	SEKSJONSNUMMER
TB	TILLEGGSDEL BYGNING
TG	TILLEGGSDEL GRUNN
	UTENDØRS FELLESAREAL
	INNENDØRS FELLESAREAL
	BOLIGSEKSJON
	BOLIGSEKSJON
	BOLIGSEKSJON
	SJAKT

Hagen Johansens vei 6, 8, 10 og 12
Gnr 102 / Bnr 431

SEKSJONERING

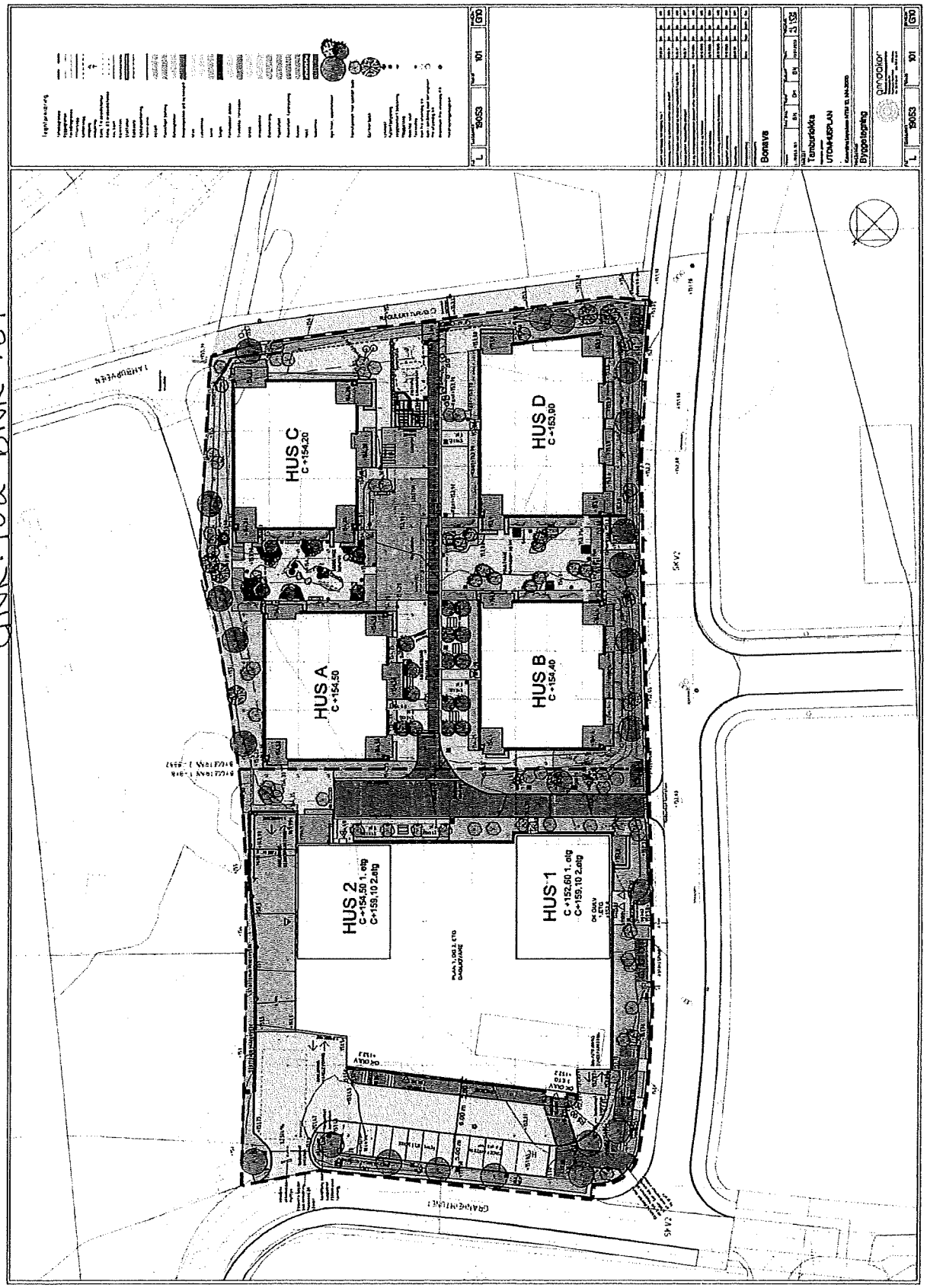
Plan 4. etasje

BONAVA	REALBYGG AS	1:300 (A3)	22.03.2022

ARKITEKTSKAP
Torggata 33 0183 Oslo
tlf 22 99 29 10
post@arkitektskap.no
www.arkitektskap.no

S-04

Snr
SEKSJONSNUMMER
TB
TILLEGGSDEL BYGNING
TG
TILLEGGSDEL GRUNN
UTENDØRS FELLESAREAL
INNENDØRS FELLESAREAL
BOLIGSEKSJON
BOLIGSEKSJON
BOLIGSEKSJON
SJAKT
ANNEN EIENDOM / ANLEGGSEIENDOM
Hagen Johansens vei 6, 8, 10 og 12
Gnr 102 / Bnr 431
SEKSJONERING
Kjellerplan
BONAVA
REALBYGG AS
1:300 (A3)
22.03.2022
S-U1
ARKITEKTSKAP
Anleggseiendom Gnr 102 / Bnr 433


GNR. 102 BNR 431
HUS C
C=154,20
HUS D
C=153,90
HUS A
C=154,50
HUS B
C=154,40
HUS 2
C=154,50 1.etg
C=159,10 2.etg
HUS 1
C=152,60 1.etg
C=159,10 2.etg
Bonava
Tonsenhaka
UTOMHUSPLAN
Bygningsplan

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:
Hagen Johansens vei 12
Gnr. 102 Bnr. 431 Snr. 83 i Ås kommune

Oppdragsnummer:
309-25-0035

Meglerforetak: Frontline Follo AS
Saksbehandler: Øyvind Frogner
Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 91 35 86 46
E-post: oyvind.frogner@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