DAGNY FRIDRICHSENS VEI 20

PRIVATMEGLEREN

DYST

PRIVATMEGLEREN

V E D T E K T E R

for
Dyst Boligsameie, org. nr. 932 537 214

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på ekstra ordinært årsmøte 12.02.2025. Endret i årsmøtet 03.06.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Dyst Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 138 boligseksjoner, fordelt på 11 rekker på eiendommen gnr. 55, bnr 543 i Ås kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Bod
- Privat uteareal/terrasse

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i samme sameie.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder/barrierer, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Ved installering av utvendig solskjerming må seksjonseier følge de retningslinjer som er fastsatt av styret og eller årsmøtet mht valg av løsning, farge, utførelse, og leverandør.

Endringer på tilleggsdel:
Innenfor tilleggsdel kan seksjonseier gjøre visse endringer uten å påvirke fellesarealene.

Følgende er tillatt:

Utvidelse av platting: Seksjonseier kan utvide plattingen på tilleggsdelens bakside. Det er ikke tillatt å bygge platting rundt huset eller på fremsiden. Det er ikke tillatt å støype fundament. Plattingen skal bygges på samme måte som eksisterende platting, slik at arbeidet er enkelt reversibelt.

Endring av beplantning: Seksjonseier kan endre beplantningen på tilleggsdelen, både på frem- og baksiden, gitt at endringen: Ikke bryter med utomhusplanen (f.eks. etablering av ny hekk) uten godkjenning fra Styret/Årsmøtet. Ikke påvirker sameiets forsikring (f.eks. ved å skape fuktskader, skade bygningsmassen eller hindre vedlikehold av denne). Ikke virker veksthemmende på- eller hindrer skjøtselsarbeidet av sameiets hekk. Avstand fra hekkens stamme skal være minst 20 cm. Busk kan plantes, så lenge det er avklart med nærmeste nabo og er nok buffer til fellesarealer (f.eks. vei, gangvei og hekk). Avstanden skal være tilstrekkelig for å sikre fri sikt, snømåking, fri bruk av fellesarealer, samt ikke hindre utrykningskjøretøy og skjøtsel av hekk. Planting av trær må søkes om og avklares med

nærmeste nabo. Art og plassering vil bli vurdert mtp. konsekvenser for bygningsmasse, bruk av fellesarealer, og sjenanse for nærmeste nabo. Ifølge loven kan uansett ikke treet stå nærmere naboens hus/hage enn 1/3 av treets høyde (https://lovdata.no/lov/1961-06-16-15/§3). Fremmedartslisten på Miljødirektoratet.

På fremsiden av husene ved inngangsparti er følgende tillatt:

- Bytte av grus: Rød grus kan byttes ut med Hagesingel/Gårdsplasssingel 8/11 mm (med eller uten armering), belegningsstein/drenstein/andre heller som ivaretar drenering.
- Endring av gress til engblomster: Seksjonseier kan bytte ut gress på fremsiden av husene med engblomster. Styret kan kontaktes dersom seksjonseier er usikker på hvilken blanding som passer best.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Det er ikke tillatt å sette opp gjerder eller andre barrierer som kan hindre fri sikt eller et helhetlig uttrykk mellom tilleggsdelene og fellesarealene, herunder vei eller gangveier. Alle barrierer og installasjoner skal plasseres minst 1 meter fra vei for å ivareta god sikt og tilgang til fellesarealer. På oppfordring fra brannvesenet, og med særlig fokus på smale adkomstveier, vil vi bidra til å sikre god fremkommelighet for utrykningskjøretøy, både om sommeren og vinteren.

Små gjerder av midlertidig art, slik som nettinggjerder/kompostgjerder, kan tillates for å holde hunder innenfor tilleggsdelen, men disse skal kun plasseres mellom hekker og må ikke hindre fri sikt eller være høyere enn 50cm.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

(3) Bruk av Vibbo - moderering og regler for innlegg

1. Generelle retningslinjer for bruk av Vibbo.
   Vibbo er en plattform for intern kommunikasjon blant beboerne i Dyst Boligsameie. Alle eiere og beboere oppfordres til å bruke plattformen på en respektfull og konstruktiv måte. Bruken skal være i tråd med normal folkeskikk, og det skal unngås personangrep, diskriminerende eller nedsettende kommentarer. Diskusjonene skal være saklige og fokusere på konkrete saker som angår sameiet.
2. Moderering av innlegg
   Styret har ansvar for å moderere innhold på Vibbo. Innlegg som bryter med retningslinjene for bruk (jf. punkt 1) kan bli slettet av styret uten forvarsel. Ved spørsmål om slettede innlegg kan beboere kontakte styret via meldingsfunksjonen på Vibbo for en nærmere forklaring.

3. Anvendelse av plattformens funksjoner
    - **Nyheter:** Brukes av styret til å gi informasjon om viktige saker som angår sameiet. Kommentarer på nyhetssaker kan ses av alle beboere og alle vil motta varsel når en kommentar legges inn.
    - **Oppslag:** Beboere kan bruke oppslag til å dele beskjeder, foreslå aktiviteter, eller be om hjelp. Styret svarer normalt ikke på oppslag, og spørsmål til styret skal rettes via Meldinger.
    - **Meldinger:** Brukes til kommunikasjon direkte mellom beboere og styret. Meldinger er kun synlige for den enkelte beboer og styret.
4. Ansvar for innhold

Alle beboere er ansvarlige for innholdet de legger ut på Vibbo. Styret forbeholder seg retten til å fjerne innlegg som bryter med disse vedtektene, uten forvarsel.

4. Parkeringsplasser

4-1 Parkeringsplasser i garasjeanlegg

(1) Sameiets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass i Sameiets garasjeanlegg. Det medfølger 1 parkeringsplass til hver seksjon. Enkelte seksjoner har ervervet eksklusiv bruksrett til ekstra parkeringsplass(er).

(2) Utbygger [Ås Boligutvikling AS] vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt. Utbygger forbeholder seg retten til å tildele bruksrett og fordeling av p-plasser.

(3) Det kan ikke fattes vedtak av styret eller årsmøtet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte seksjonseier som er gitt bruksrett til p-plass samtykker til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

(4) Det fremgår av egen liste hvilke seksjoner som har bruksrett til de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(5) Bruksrett til p-plass følger boligseksjonen ved salg. Seksjonseiere som disponerer ekstra parkeringsplass, kan bare selge eller overfør ekstra p-plass til andre seksjonseiere i sameiet, dersom den ikke følger boligseksjonene ved salg. Det er ikke anledning til å disponere parkeringsplass i sameiet uten å samtidige være seksjonseierseier.
vil likevel eie og disponere over usolgte p-plasser. Rett til Utbygger [Ås Boligutvikling AS] kan bli tinglyst.

Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget
Parkeringsplassen kan leies ut til andre etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

(6) Sameiet disponerer XX antall p-plasser for gjesteparkering.
Styret kan lage egne retningslinjer for bruk, og tildeling av gjesteparkeringsplasser.

4-2 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-3 Kostnadsfordeling
Sameierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Kostnadene fordeles mellom rettighetshaverne med likt beløp pr plass.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider (På fellesareal eller som tilleggsdel)
(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker, sluk

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

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, veranda- og ytterdører til boligen

j) egen platting og terrassebord på egen takterrasse. Dette omfatter utskifting av skadde eller råteskadde bord og annet nødvendig vedlikehold iht FDV for å sikre god tilstand og forebygge skader.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskifting av fasade, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter en fastsatt kostnadsfordelingsbrøk som er basert på at 70% av kostnadene er fordelt etter areal (sameierbrøk) og 30% med likt andel pr seksjon, med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader forbundet med garasjeplass fordeles på seksjonseiere med bruksrett til p-plass med likt beløp pr p-plass som disponeres.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) 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.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

HUSORDENSREGLER

For

Dyst boligsameie

Vedtatt på årsmøte den 12.06.2024

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen.

Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. Det innebærer at det vises nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Sameier plikter å følge sameiets vedtekter og disse husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00, på fredager, og for lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid. Beboerne skal påse at dører til fellesarealer er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes på fellesarealer.

Området skal i størst mulig grad være bilfritt, og beboere oppfordres til å bare bruke motorkjøretøy inn til boligen for nødvendig kort av- og pålessing og ikke være til hinder for andre kjøretøy eller til sjenanse for øvrige beboere. Av hensyn til barn og voksnes sikkerhet skal kjøring inne på området være varsom og ikke overstige gangfart (maks 15 km/t).

Det må utvises forsiktighet i forbindelse med motorisert ferdsel i forbindelse med flytting, og tas hensyn til myke trafikanter og beplantning/ plen. Sameier er ansvarlig for enhver skade

som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

For beboere som har behov for parkeringstillatelse for forflytningshemmede må det sendes søknad til styret. For å få godkjent bruk av plassen kreves det både utstedt HC-kort, samt egen parkeringsplass i garasjen. Ledige HC-plasser kan benyttes til besøksparkering av gjester med HC-bevis.

Beboere skal benytte egne parkeringsplasser til sine biler. Det er kun gjester som kan bruke gjesteparkeringen, den er ikke til bruk for beboernes egne biler. Videre oppfordres til at parkeringsmuligheter langs veier og plassene foran fotball-/skøytebanen ikke benyttes av sameiets beboere.

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 5 . Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder internveier/ stier, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass- og metallemballasje skal leveres på eget returpunkt ved krysset Grunnfjellsveien/ Gneisveien. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjon (Bølstad). Last ned appen "Follo Ren" for QR kode i forbindelse med tømming.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealer eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, varmepumpe, endring av utvendige materialer eller farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp

eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett Brannslukningsapparat / brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9. Bruk av grill

Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler mellom partene. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene bør rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5301
DYST BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i DYST BOLIGSAMEIE

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:

3. juni 2025 kl. 18:00, Vitenparken Campus Ås, Høgskoleveien 1, 1433 Ås.

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. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Salamanderdammer
8. Gjerde rundt dam
9. Vedtaksendring - Bruk av Vibbo og moderering av innlegg
10. Vedtekstsendring - Vedlikeholdsanvar platting
11. Vedtekstendring §3-1 (5) - Endring av beplantning på tilleggsdel og spesifisering av fremmedarter
12. Fysisk barriere for trafikk
13. Fartsdempere
14. Kjørevei – Forslag om enveiskjøring for økt trafikksikkerhet
15. Skiltgjenkjenning garasjeport
16. Erstatning for rød sand ved inngangsparti
17. Vedtektsendring § 3-1 (5)
18. Sosiale aktiviteter på feltet
19. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i DYST BOLIGSAMEIE

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.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at Sigrun Strømsøyen velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Sigrun Strømsøyen 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 Malin Sæther foreslått. Som protokollvitner foreslår vi to fra salen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Innkallingen er sendt inn ihht. vedtektene. Styrets innstillingen er derfor at innkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

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. 5301 Årsregnskap 2024.pdf
2. 5301 Årsrapport med styrets beretning.pdf
3. 5301 Dyst Boligsameie - Revisors beretning 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000.

Det legges opp til at styreleder honoreres med 100.000 og styremedlemmene honoreres med kr 50.000 hver.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300.000

Sak 7

Salamanderdammer

Forslag fremmet av:
Bjørn Trygve Bråte

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ås kommune har et spesielt ansvar for stor svart salamander. Det var salamander i området den gang feltet ble regulert til boligformål. Derfor ble dammene anlagt for å ivareta salamanderens interesser. Nå er det mulig at det kryr av disse skapningene i dammene uten at jeg har fått det med meg. Hvis de mangler er det jo synd. Dammene ligger kanskje på kommunalt område, men berører jo vårt bofelt. Og dammer uten særlig tilsig av friskt vann gror jo igjen og blir bare tragiske.

Styrets innstilling

Dette er en informasjonssak og skal ikke voteres over.

Skjøtselsplan for friområdene som omfatter skogsbeltet + dammer omkring vårt boligområde - kalt "Dyster Eldor felt B2" i rapporten, samt friområder tilknyttet planlagte boligfelt BK1, BK2, BK3, BK4 og BK5), finnes vedlagt.

Friområdet eies i sin helhet av Ås kommune, og driftsansvaret (etter ferdigattest er gitt) pålegges sameiene på Dyster Eldor II. Trinnvis overtakelse av driftsansvar er diskutert med Ås kommune, da friområdet er uforholdsmessig stort for vårt sameie å drifte før flere felt er utbygget. Sameiet har ikke signert noen avtale, og har etterspurt konkretisering av prosessen frem mot ferdig utbygget felt.

Forslag til vedtak

Ønsker at styret kan redegjøre for hva som skjer i disse dammene. Har vi på Dyst noe vedlikeholdsansvar? Kan de brukes av oss til noe positivt?

Mvh. Bjørn i 122

Vedlegg

4. Skjøtselsplan Dyster Eldor.pdf

Sak 8

Gjerde rundt dam

Forslag fremmet av:
Guro Asbjørnsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi ønsker å fremme et forslag om å sette opp et gjerde rundt dammen ved rekke L. Bakgrunnen for forslaget er hensyn til sikkerheten med tanke på barn som leker i området.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at forslaget ikke kan vedtas. Dette fordi dammen ligger utenfor tiltaksgrensen til sameiet.

Det foreligger en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for alle dammene. På bakgrunn av denne var det ikke behov for gjerdet rundt dammen.

En mulighet er at forslaget gjøres om til at man kan søke kommunen om å få bygge gjerdet. Dette medfører dog mye kostnader som må dekkes av sameiet og som på bakgrunn av ROS analysen fremstår som unødvendige og vil føre til at andre tiltak man ønsker å gjøre på feltet må prioriteres bort.

Forslag til vedtak
At det settes opp et gjerde rundt dammen ved rekke L i samme utforming som det er på de andre dammene.

Sak 9

Vedtaksendring - Bruk av Vibbo og moderering av innlegg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det foreslås å legge til et eget punkt i vedtektene som gjenspeiler veilederen som allerede ligger på Vibbo. Dette skal bidra til å bedre regulere bruken av Vibbo. Følgende tekst og innhold er foreslått:

Bruk av Vibbo - moderering og regler for innlegg

1. **Generelle retningslinjer for bruk av Vibbo**
   Vibbo er en plattform for intern kommunikasjon blant beboerne i Dyst Boligsameie. Alle eiere og beboere oppfordres til å bruke plattformen på en respektfull og konstruktiv måte. Bruken skal være i tråd med normal folkeskikk, og det skal unngås personangrep, diskriminerende eller nedsettende kommentarer. Diskusjonene skal være saklige og fokusere på konkrete saker som angår sameiet.
2. **Moderering av innlegg**
   Styret har ansvar for å moderere innhold på Vibbo. Innlegg som bryter med retningslinjene for bruk (jf. punkt 1) kan bli slettet av styret uten forvarsel. Ved spørsmål om slettede innlegg kan beboere kontakte styret via meldingsfunksjonen på Vibbo for en nærmere forklaring.
3. **Anvendelse av plattformens funksjoner**

- **Nyheter**: Brukes av styret til å gi informasjon om viktige saker som angår sameiet. Kommentarer på nyhetssaker kan ses av alle beboere og alle vil motta varsel når en kommentar legges inn.
- **Oppslag**: Beboere kan bruke oppslag til å dele beskjeder, foreslå aktiviteter, eller be om hjelp. Styret svarer normalt ikke på oppslag, og spørsmål til styret skal rettes via Meldinger.
- **Meldinger**: Brukes til kommunikasjon direkte mellom beboere og styret. Meldinger er kun synlige for den enkelte beboer og styret.

4. Ansvar for innhold
Alle beboere er ansvarlige for innholdet de legger ut på Vibbo. Styret forbeholder seg retten til å fjerne innlegg som bryter med disse vedtektene, uten forvarsel.

Styrets innstilling
Vedtaket godkjennes.

Forslag til vedtak
Nytt punkt med overskrift: Bruk av Vibbo - moderering og regler for innlegg. Med følgende tekst:Generelle retningslinjer for bruk av Vibbo Vibbo er en plattform for intern kommunikasjon blant beboerne i Dyst Boligsameie. Alle eiere og beboere oppfordres til å bruke plattformen på en respektfull og konstruktiv måte. Bruken skal være i tråd med normal folkeskikk, og det skal unngås personangrep, diskriminerende eller nedsettende kommentarer. Diskusjonene skal være saklige og fokusere på konkrete saker som angår sameiet. Moderering av innlegg Styret har ansvar for å moderere innhold på Vibbo. Innlegg som bryter med retningslinjene for bruk (jf. punkt 1) kan bli slettet av styret uten forvarsel. Ved spørsmål om slettede innlegg kan beboere kontakte styret via meldingsfunksjonen på Vibbo for en nærmere forklaring. Anvendelse av plattformens funksjoner Nyheter: Brukes av styret til å gi informasjon om viktige saker som angår sameiet. Kommentarer på nyhetssaker kan ses av alle beboere og alle vil motta varsel når en kommentar legges inn. Oppslag: Beboere kan bruke oppslag til å dele beskjeder, foreslå aktiviteter, eller be om hjelp. Styret svarer normalt ikke på oppslag, og spørsmål til styret skal rettes via Meldinger. Meldinger: Brukes til kommunikasjon direkte mellom beboere og styret. Meldinger er kun synlige for den enkelte beboer og styret. 4. Ansvar for innhold Alle beboere er ansvarlige for innholdet de legger ut på Vibbo. Styret forbeholder seg retten til å fjerne innlegg som bryter med disse vedtektene, uten forvarsel.

Sak 10

Vedtekstsendring - Vedlikeholdsanvar platting

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Etter råd fra Obos ønsker vi å framme forslag om å konkretisere vedlikeholdsansvaret for plattingene og terrassebordene på seksjonenes takterrasser.

Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av egen platting og terrassebord på egen takterrasse. Dette omfatter utskifting av skadde eller råteskadde bord, samt jevnlig oljing, beising og annet nødvendig vedlikehold for å sikre god tilstand og forebygge skader.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at dette vedtas.

Forslag til vedtak

Det legges til en underpunkt tilhørende seksjon: 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenhet med følgende tekst: Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av egen platting og terrassebord på egen takterrasse. Dette omfatter utskifting av skadde eller råteskadde bord, samt jevnlig oljing, beising og annet nødvendig vedlikehold for å sikre god tilstand og forebygge skader.

Sak 11

Vedtekstendring §3-1 (5) - Endring av beplantning på tilleggsdel og spesifisering av fremmedarter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

På ekstraordinært årsmøte 2025 ble det vedtatt nye regler som tillater seksjonseierne å endre beplantning på tilleggsdel til eierseksjonen. Styret ønsker nå å løsne ytterligere på disse reglene for å gi beboerne mer frihet til å tilpasse sine uteområder, samtidig som vi opprettholder felles ansvar for sameiets estetikk og fri bruk av fellesarealer.

Forslag til revidert §3-1 (5):

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder/barrierer, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Ved installering av utvendig solskjerming må seksjonseier følge de retningslinjer som er fastsatt av styret og eller årsmøtet mht. valg av løsning, farge, utførelse, og leverandør.

Endringer på tilleggsdel:

Innenfor tilleggsdel kan seksjonseier gjøre visse endringer uten å påvirke fellesarealene.

Følgende er tillatt:

Utvidelse av platting: Seksjonseier kan utvide plattingen på tilleggsdelens bakside. Det er ikke tillatt å bygge platting rundt huset eller på fremsiden. Det er ikke tillatt å støype fundament. Plattingen skal bygges på samme måte som eksisterende platting, slik at arbeidet er enkelt reversibelt.

Bytte av grus: Rød grus ved inngangsparti kan byttes ut med "Rød Hagesingel/Gårdsplasssingel 8/11 mm", med eller uten armering.

----REVIDERT TEKST UNDER-----

Endring av beplantning: Seksjonseier kan endre beplantningen på tilleggsdelen, både på frem- og baksiden, gikk at endringen:

- Ikke bryter med utomhusplanen (f.eks. etablering av ny hekk) uten godkjenning fra Styret/Årsmøtet.
- Ikke påvirker sameiets forsikring (f.eks. ved å skape fuktskader, skade bygningsmassen eller hindre vedlikehold av denne).
- Ikke virker veksthemmende på- eller hindrer skjøtselsarbeidet av sameiets hekk. Avstand fra hekkens stamme skal være minst 20 cm.

Busk kan plantes, så lenge det er avklart med nærmeste nabo og er nok buffer til fellesarealer (f.eks. vei, gangvei og hekk). Avstanden skal være tilstrekkelig for å sikre fri sikt, snømåking, fri bruk av fellesarealer, samt ikke hindre utrykningskjøretøy og skjøtsel av hekk.

Planting av trær må søkes om og avklares med nærmeste nabo. Art og plassering vil bli vurdert mtp. konsekvenser for bygningsmasse, bruk av fellesarealer, og sjenanse for nærmeste nabo. Ifølge loven kan uansett ikke treet stå nærmere naboens hus/hage enn 1/3 av treets høyde (https://lovdata.no/lov/1961-06-16-15/§3).

Styrets innstilling

Forsalget vedtas.

Forslag til vedtak

§3-1 (5) endres til: Endring av beplantning: Seksjonseier kan endre beplantningen på tilleggsdelen, både på frem- og baksiden, gikk at endringen: Ikke bryter med utomhusplanen (f.eks. etablering av ny hekk) uten godkjenning fra Styret/Årsmøtet. Ikke påvirker sameiets forsikring (f.eks. ved å skape fuktskader, skade bygningsmassen eller hindre vedlikehold av denne). Ikke virker veksthemmende på- eller hindrer skjøtselsarbeidet av sameiets hekk. Avstand fra hekkens stamme skal være minst 20 cm. Busk kan plantes, så lenge det er avklart med nærmeste nabo og er nok buffer til fellesarealer (f.eks. vei, gangvei og hekk). Avstanden skal være tilstrekkelig for å sikre fri sikt, snømåking, fri bruk av fellesarealer, samt ikke hindre utrykningskjøretøy og skjøtsel av hekk. Planting av trær må søkes om og avklares med nærmeste nabo. Art og plassering vil bli vurdert mtp. konsekvenser for bygningsmasse, bruk av fellesarealer, og sjenanse for nærmeste nabo. Ifølge loven kan uansett ikke treet stå nærmere naboens hus/hage enn 1/3 av treets høyde (https://lovdata.no/lov/1961-06-16-15/§3).

Sak 12

Fysisk barriere for trafikk

Forslag fremmet av:
Carl Daniel Styffe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å gjøre det litt mindre attraktivt å kjøre inn i området så kunne man hatt sving-bom

Styrets innstilling

Styret har innhentet tilbud på 2 bommer. 1 ved hver innkjøring. Kostnaden lander på ca. 70.000 ekskl. MVA. Dette er en engangskostnad som sameiet dessverre ikke vil ha mulighet til å ta på nåværende tidspunkt. Styrets stiller seg positiv til ideen, men kan ikke anbefale å fatte vedtaket med mindre kostnaden dekkes direkte av beboerne. Dette medfører at kostnaden deles likt på antall enheter og viderefaktureres hver enkelt beboer.

Forslag til vedtak

Montere bom ved hver innkjøring. Trenger ikke å være mere enn at man kan dytte den opp.

Sak 13

Fartsdempere

Forslag fremmet av:
Carl Daniel Styffe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fartsdempere på ringveien

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget om å anlegge fartsdempere ikke vedtas. Det er allerede gjennomført flere tiltak for å redusere hastigheten i området, blant annet oppsetting av fartsskilt og gatetun-skilt som tydeliggjør at området er bilfritt.

Styret vurderer at ytterligere tiltak som fartsdempere vil medføre unødvendige kostnader og kan skape praktiske utfordringer for nyttekjøretøy som budbiler, vaktmestertjenester, renovasjon, gartner og vintervedlikehold.

Forslag til vedtak

Ønsker å få belagt fartsdempere på ringveien. Vi møter daglig biler som kjører alt for fort, særdeles ved innkjøringene. Fartsdempene kunne gjerne vært laget kun for biler da det kun er disse som er truende. Noen type gjennomkjøring i midten for sykler, traller, sparkesykkel osv er nok lurt

---

Sak 14

Kjørevei – Forslag om enveiskjøring for økt trafikksikkerhet

Forslag fremmet av:
Frank Aslak Thorvildsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at det innføres "innkjøring forbudt" fra vestlig retning i det markerte området (se vedlagt kart), slik at all biltrafikk må følge en bestemt kjøreretning. Dette vil gjøre kjøremønsteret mer forutsigbart og trygt for både gående og kjørende i området. I dag kommer biler fra begge retninger, noe som skaper uoversiktlige situasjoner og øker risikoen for uhell, særlig for barn som leker i området.

Ved å tydelig skilte og håndheve enveiskjøring, vil man sikre en tryggere trafikkflyt og redusere farlige situasjoner.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget om å innføre enveiskjøring fra vestlig retning, da dette kan bidra til en tryggere og mer forutsigbar trafikkavvikling i området. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at håndheving av trafikkskilt og kjøreretning ikke ligger under styrets ansvar.

Forslag til vedtak

Styret beslutter å etablere enveiskjøring i det aktuelle området ved å sette opp "innkjøring forbudt"-skilt i vestlig ende av veien (markert med rødt kryss på vedlagt kart), slik at all biltrafikk må følge kjøreretningen markert med grønne piler.

Vedlegg

5. IMG_3699.jpeg

Sak 15

Skiltgjenkjenning garasjeport

Forslag fremmet av:
Anne Marte Gudmundstuen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Parqio-appen som benyttes til garasjeporten tilbyr en funksjon for automatisk åpning via skiltgjenkjenning. Dette innebærer at porten åpnes automatisk når bilen nærmer seg, basert på registrert bilskilt. Løsningen kan gi særlig bedre flyt ved inn- og utkjøring.

Funksjonen krever installasjon av et kamera ved garasjeporten for å lese bilskilt, det koster 29 kr per måned per bruker (valgfritt abonnement). De som ønsker funksjonen, aktiverer og betaler selv via Parqio-appen

Styrets innstilling

Styret foreslår at forslaget om å utrede og eventuelt installere skiltgjenkjenning som garasjeåpner ikke vedtas. Saken har tidligere blitt evaluert, og det ble konkludert med at kostnadene for en slik løsning var for høye i forhold til den funksjonaliteten som tilbys. Kun for kamera og opptaker kommer kostnaden på 35.000 eks. mva og installasjon kommer på ca. 12.000 eks. mva. Totalt 47.000 eks. mva. I dag er det allerede tilgjengelige løsninger for å åpne porten, via app eller telefon, som tilfredsstiller sameiets behov for portåpning.

Forslag til vedtak

Utrede og eventuelt igangsette installasjon av nødvendig kamerautstyr for å tilby skiltgjenkjenning via Parqio-appen, forutsatt at kostnadene til installasjon er forsvarlige og innenfor vedtatt budsjett. Bruken av funksjonen forutsetter individuell betaling fra beboere som ønsker tjenesten

---

Sak 16

Erstatning for rød sand ved inngangsparti

Forslag fremmet av:
Erlend Dancke Sandorf

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det fremmes forslag til årsmøte om å tillate andre erstatninger for rød sand/grus ved inngangsparti til å inkludere fliser og belegningsstein så lenge drenerende funksjon er ivaretatt.

Det finnes flere typer på markedet som har denne funksjonen, for eksempel, drenstein.

Visuelt vil det også være penere enn grå grus. Det er gjort unntak allerede hvor noen naboer har fått lov til å erstatte med gress, antageligvis fordi det også tar hånd om overvann og drenering på en effektiv måte.

Styrets innstilling
Styret foreslår at punktet om endring av rød grus endres til følgende:

Bytte av grus: Rød grus kan byttes ut med Hagesingel/Gårdsplasssingel 8/11 mm (med eller uten armering), belegningsstein/drenstein/andre heller som ivaretar drenering.

Forslag til vedtak
Det tillates andre erstatninger for rød sand/grus ved inngangsparti til å inkludere fliser og belegningsstein så lenge drenerende funksjon er ivaretatt.

Det finnes flere typer på markedet som har denne funksjonen, for eksempel, drenstein.

Sak 17

Vedtektsendring § 3-1 (5)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dersom sak 16: Erstatning for rød sand ved inngangsparti, vedtas må en vedtektsendring på plass.

Dagens tekst:

På fremsiden av husene ved inngangsparti er følgende tillatt: -Bytte av grus: Rød grus kan byttes ut med "Rød Hagesingel/Gårdsplasssingel 8/11 mm", med eller uten armering.

Endres til:

Bytte av grus: Rød grus kan byttes ut med Hagesingel/Gårdsplasssingel 8/11 mm (med eller uten armering), belegningsstein/drenstein/andre heller som ivaretar drenering.

Styrets innstilling

Vedtaket endres.

Forslag til vedtak

Punkt om erstatning for rød grus i vedtektene § 3-1 (5) endres til Bytte av grus: Rød grus kan byttes ut med Hagesingel/Gårdsplasssingel 8/11 mm (med eller uten armering), belegningsstein/drenstein/andre heller som ivaretar drenering.

Sak 18

Sosiale aktiviteter på feltet

Forslag fremmet av:
Bjørn Trygve Bråte

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Er det ønskelig med sosiale arrangementer som gatefester eller lignende? I styrets regi, eller andre som drar i gang noe felles?

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas, men at dersom noen beboere går sammen og har lyst å organisere noe felles, så kan man søke styret om midler.

Forslag til vedtak

Ønsker at styret setter av midler til sosiale arrangementer til gagn for beboerne.

Mvh Bjørn

Sak 19

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret har i år besluttet å innhente tilbud på ekstern styreleder. Bakgrunnen for dette er flere forhold: ingen beboere har stilt til valg som styreleder, og styret forvalter i dag avtaler til en verdi av flere millioner kroner. Det er også pågående reklamasjonssaker utomhus, krevende økonomiske rammer og store fellesområder som krever tett oppfølging.

Styret har vurdert flere kandidater og foreslår at Simen Vangen, formidlet av Styrelederne.no, velges som ekstern styreleder. Simen har styreerfaring og relevant kompetanse med over 10 års erfaring fra eiendomsledelse, honorar er kr 16.000 per måned, totalt kr 192.000 per år. I tillegg kommer en engangs rekrutteringsavgift til Styrelederne.no på kr 22.900 eks. mva.

Dagens styrehonorar har en totalramme på kr 300.000. Det legges opp til at styremedlemmene fortsatt honoreres med kr 50.000 hver, som tidligere. Honorar til ekstern styreleder kommer i tillegg. Total kostnad inkludert rekrutteringsavgift kommer derfor på 420.625 kr. Dette er en økning fra dagens kostnadsnivå på

120.625 kr og vil medføre økte kostnader for sameiet. Det må derfor påregnes at en eventuell økning i felleskostnadene kan bli nødvendig for å dekke merkostnaden.

Øvrige forespurte kandidater til ekstern styreleder var enten ikke tilgjengelige eller hadde et vesentlig høyere kostnadsnivå.

Roller og kandidater

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

- Simen L. Vangen

  Dersom jeg får tillit som styreleder, tar jeg med meg over ti års erfaring fra eiendomsledelse. Mye av usikkerheten kan da tas bort, og erfaringen min tilsier at vi kan skape en arbeidsform preget av ro, struktur og tydelig fremdrift. Jeg ønsker å bidra til å bygge et styre som fungerer godt over tid, med rutiner og avtaler som varer – også den dagen dere ønsker å ta styringen helt selv igjen.

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

- Caroline Grevstad
- Joachim Olsen
- Malin Sæther
- Markus Hansen

  Vært tillitsvalgt i et eldre borettslag i Oslo tidligere, samt nestleder i to eierseksjonssameier på Løren i Oslo tidligere(når det var helt nytt med de oppstartsutfordringene nye prosjekter har).

Vedlegg

1. Styrelederne.no - Vangen, Simen - CV (2).pdf

DYST BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 932 537 214, KUNDENR. 5301

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 903 621	170 453	2 100 000	2 649 255
Ladeinntekter EL-bil		0	0	0	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 903 621**	**170 453**	**2 100 000**	**2 669 255**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	0	-21 150	-42 300
Styrehonorar	5	-150 000	0	-150 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-6 544	0	-12 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-89 653	-15 000	-90 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-92 414	0	-10 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-253 945	0	-550 000	-268 000
Forsikringer		-456 839	-25 945	-550 000	-800 000
Kommunale avgifter	9	-8 578	-2 413	0	-10 000
Energi/fyring		-111 829	0	-200 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-69 821	0	0	-90 000
Andre driftskostnader	10	-642 788	-21	-400 000	-355 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 903 560**	**-43 378**	**-1 983 150**	**-2 623 400**
DRIFTSRESULTAT		**61**	**127 075**	**116 850**	**45 855**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 145	17	0	0
Finanskostnader	12	-2 821	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 676**	**17**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-1 615**	**127 092**	**116 850**	**45 855**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital		
Fra opptjent egenkapital	-1 615	127 092

DYST BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 932 537 214, KUNDENR. 5301

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 581	40 948
Forskuddsbetalte kostnader		62 200	48 393
Driftskonto OBOS-banken		302 760	88 892
SUM OMLØPSMIDLER		**366 541**	**178 233**
SUM EIENDELER		**366 540**	**178 233**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		125 476	127 092
SUM EGENKAPITAL		**125 476**	**127 092**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 224	16 323
Leverandørgjeld		197 840	19 819
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Annen kortsiktig gjeld		0	15 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**241 064**	**51 142**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**366 540**	**178 233**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 12.05.2025, Digital signering,
Styret i Dyst Boligsameie

Malin Sæther /S/ Henrik Jenssen/S/
Rikke Bryn Røsåsen /S/ Remi Sørensen /S/ Joachim Olsen /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	1 653 243
Startkapital	250 378
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 903 621**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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 2023/2024, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 1 381, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 544.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-42 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 189
Rambøll Norge AS	-21 000
Stein & Veg Consult	-23 125
SUM KONSULENTHONORAR	**-92 414**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-18 169
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-190 056
Drift/vedlikehold heisanlegg	-3 736
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 757
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-12 568
Kostnader dugnader	-17 659
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-253 945**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-5 323
Renovasjonsavgift	-3 255
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-8 578**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 100
Container	-5 213
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 175
Håndverktøy	-42 156
Datautstyr	-2 851
Annet driftsmateriale	-19 386
Vaktmestertjenester	-8 166
Vakthold	-3 934
Renhold ved firmaer	-5 800
Snørydding	-505 726
Andre fremmede tjenester	-776
Kontor- og datarekvisita	-956
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 381
Andre kontorkostnader	-2 748
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 469
Velferdskostnader	-9 851
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-642 788**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter bankinnskudd	1 059
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	86
SUM FINANSINNTEKTER	**1 145**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-821
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 821**

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styret
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Leder	Henrik Jenssen	Dagny Fridrichsens Vei 116
Styremedlem	Rikke Bryn Røsåsen	Dagny Fridrichsens Vei 75
Styremedlem	Joachim Olsen	Dagny Fridrichsens Vei 54
Styremedlem	Remi Sørensen	Dagny Fridrichsens Vei 86
Styremedlem	Malin Sæther	Dagny Fridrichsens Vei 92

Kontaktinformasjon
Styret kan kontaktes e-post dyst@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.
https://vibbo.no/5301

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 Dyst Boligsameie
Sameiet består av 138 seksjoner.

Dyst Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932537214, og ligger i ÅS kommune

Gårds- og bruksnummer: 55/ 543

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

Dyst Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.

Styrets beretning for Dyst boligsameie

Innledning Sameiets andre styreperiode har vært preget av oppstart og etablering av nødvendige strukturer og rutiner. Dette har inkludert håndtering av reklamasjonssaker, inngåelse av serviceavtaler, oppbygging av en sunn økonomi, samt vedtak av regler og retningslinjer etter hvert som behov og henvendelser har dukket opp.

Antall styremøter Antall styremøter i perioden har vært 22.

Økonomi og felleskostnader I løpet av perioden har det vært nødvendig å øke felleskostnadene for å sikre en bærekraftig økonomi for sameiet. Dette har blant annet muliggjort innkjøp av nødvendig utstyr og forbedringer.

Infrastruktur og fasiliteter

- **Utbedret wifi i garasjeanlegget:** For å sikre bedre tilkobling og brukervennlighet.
- **Overtakelse av resterende uteområder og garasje:** Disse områdene er nå under sameiets kontroll.
- **Forberedelser til åpning av treningsrom og sykkelrom:** Arbeidet med å klargjøre disse fasilitetene er gjennomført.

Dialog og samarbeid Styret har hatt løpende dialog med utbygger, entreprenør og utførende for å sikre at alle reklamasjonssaker og andre nødvendige utbedringer blir håndtert på en tilfredsstillende måte. Dette inkluderer:

- **Utomhusreklamasjon med Stein og Veg:** Oppfølging av reklamasjoner på utendørsområder.
- **Oppfølging av andre reklamasjoner på fellesområder:** Sikre at alle fellesområder er i god stand.
- **Bistand til private reklamasjonssaker på bad:** Hjelp til beboere med reklamasjoner på bad.

Forberedelser til ekstraordinært årsmøte Styret har forberedt til et ekstraordinært årsmøte som skal avholdes i februar 2025. Dette møtet vil blant annet ta opp viktige saker for sameiets videre utvikling.

Tekniske oppgraderinger

- **Planlegging av utbytte av elbil software til Ladell:** Oppgradering av programvare for elbilladere.
- **Manuell åpning av garasjeport:** Takk til Joachim for innsatsen med dette.
- **Etablert påslag elbillader:** Etablert påslag for elbilladere for å dekke infrastrukturkostnader. Dette ble gjort så fort Sameiet overtok eierskapet til P-huset fra utbygger.

Utomhusarbeid Diverse utomhusarbeid har blitt utført, inkludert:

- **Kampesteiner og gatetunskilt:** Oppgradering og vedlikehold.
- **Innhenting av tilbud for sommerskjøtsel:** For å sikre godt vedlikehold av uteområdene.
- **Planlegging og gjennomføring av dugnader**:

Signerte avtaler Styret har inngått flere viktige avtaler for å sikre god drift og vedlikehold av sameiets fasiliteter:

- **Vaktmester:** Follo vaktmesterservice
- **Renhold:** Arimbyrå
- **Sommerskjøtsel:** Ås Eiendomsdrift
- **Vinterskjøtsel:** Min Eiendomsservice
- **Løfteplattform:** Cibes
- **Brann og nødlys:** Elektroidé
- **Elkontroll:** Elektroidé
- **Serviceavtale brannslanger:** Firesafe
- **Serviceavtale tilbakeslagsventil:** Drøbak rørleggerservice
- **Pumpestasjoner:** S. rørteknikk
- **Ventilasjon:** Ventilasjonspartner
- **Garasjeport:** Hørmann
- **Heisalarm:** Addsecure

Styret takker alle beboere for samarbeidet og ser frem til en fortsatt positiv utvikling av Dyst boligsameie.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Resultatet for 2024 på kr. -1615 kr vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Prognosen for 2025 er at vi ender på et positivt resultat på ca. 199.000kr. Per mai 2025 har vi et positivt resultat på ca. 139.000kr. Dersom vi klarer å fortsatt styre mot et positivt resultat, forslår styret at det opprettes et vedlikeholdsfond hvor man kan plassere halvparten av overskuddet, mens resterende føres mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 125.477 kr. Til sammenligning er arbeidskapitalen per 21.05.2025 pålydende 264.637 kr.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Det var et konservativt anslag, og viser et resultat på ca. 102.000kr. Prognosene viser at vi ligger bedre an enn budsjettet. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
Ettersom vi har overtatt hele området har vedlikeholdskostnaden gått opp i forhold til budsjett. Deler av vedlikeholdskostnadene kommer også under posten andre driftskostnader. Økningen skyldes primært vintervedlikehold som ble ca. Dobbelt så mye som estimert. Kostnader tilknyttet vaktmester er også høyere enn antatt.

Kommunale avgifter i Ås kommune
Kommunale avgifter til Ås kommune utgjør ingen stor del av budsjettet og ligger hittil i år på ca. 11.000kr og i 2024 på ca. 5000. Det er forventet at man ender på ca. 40.000 i 2025 eks. Rennovasjonsgebyr.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar at energikostnaden i 2025 vil være større enn i 2024 da vi forvalter en vesentlig større del av området, samt P-kjelleren. Faktisk resultat viser dog at vi ligger godt an i forhold til budsjetterte kostnader.

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

Lån
Dyst Boligsameie har ikke lån. Men har tilgang på kassakreditt pålydende 100.000.

Felleskostnader
Felleskostnadene har blitt økt flere ganger i styreperioden 24/25. Som det også fremkommer av faktisk inntekt vs. budsjettert inntekt. Felleskostnadene bidrar til å dekke avvikene knyttet til vedlikehold. Det er verdt å merke seg at kostnadene tilknyttet innleid sommervedlikehold er en vesentlig grunn til at felleskostnadene har økt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 8715222.

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.

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Dyst Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dyst Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 kravene i 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: PXVM0-GSN64-X2CLF-NPT1B-AHXLB-P1ZKC

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 25. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

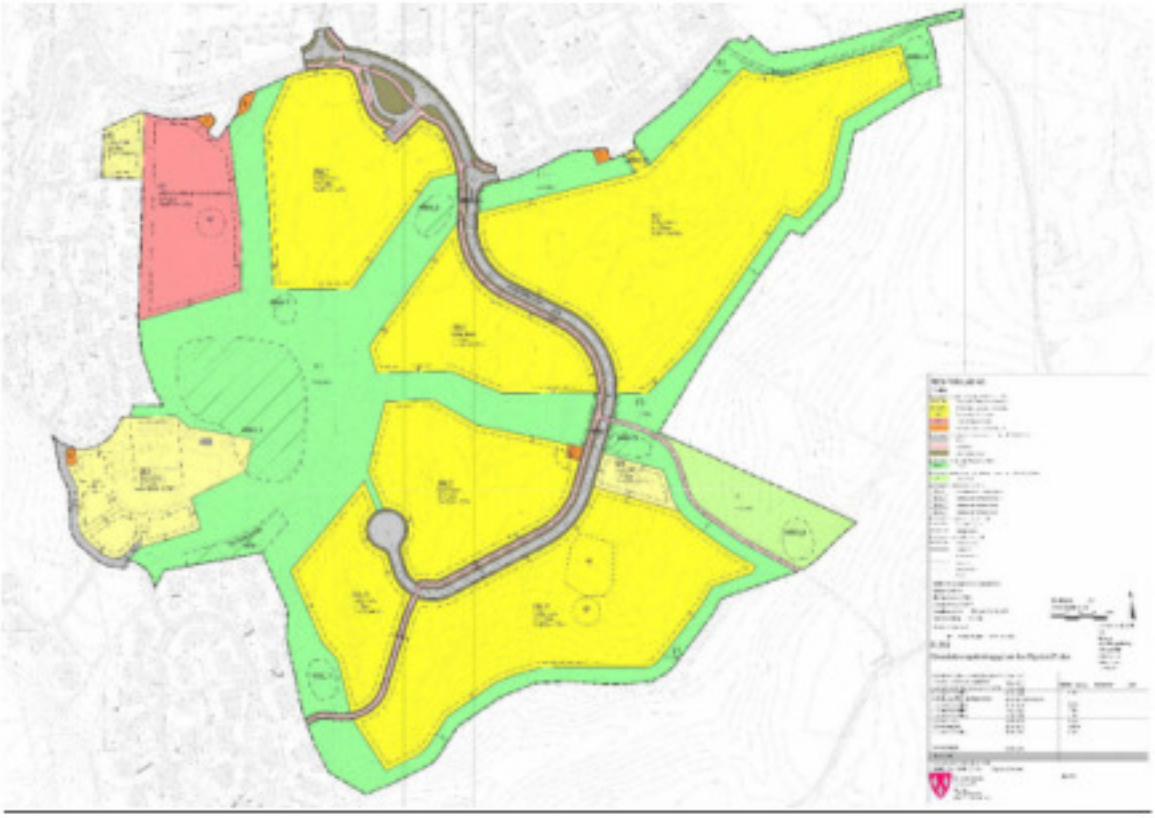
Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: PXVM0-GSN64-X2CLF-NPT1B-AHXLB-P1ZKC

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Skjøtselsplan for Dyster Eldor II

Skjøtselsplan for o_GF1-3 (detaljreguleringsplan), samt områdene F1, F2 og F3 (områdereguleringsplan) etter rekkefølgebestemmelsene til Dyster Eldor felt B2.



Figur 1.1 Områderegulering Dyster Eldor

Studio Oslo Landskapsarkitekter (SOLA) for Solon Eiendom

Oslo, januar 2024, 5. revisjon

SO
LA

Innhold

1. Generelt ... 3
Før ferdigattest for B2 ... 3
Ansvarlig for skjøtselsarbeider ... 4
Før oppstart skjøtselsarbeider ... 4
Skjøtselsperiode ... 4
Ansvarlig for overvann og dammer ... 4
2. Friområder: Målsetninger og funksjoner ... 5
Områdets karakter ... 5
Amfibietiltak ... 7
Overvannstiltak ... 9
Ferdsel og friluftsliv ... 10
Lysforurensing ... 10
Parkering, søppel og hageavfall ... 10
Målsetning for videre skjøtsel ... 10
3. Overordna skjøtselstiltak ... 11
Opprettholdelse av grønnstruktur ... 11
Generasjonstrær og rydding i skog ... 11
Tilrettelegging for amfibier ... 12
Vedlikehold av overvannsanlegg ... 12
Tilrettelegging for ferdsel og friluftsliv ... 13
Lysforurensning ... 13
4. Skjøtsel av amfibietiltak ... 14
Tilstandskrav for amfibietunnel ... 14
Tilstandskrav for ledegjerde ... 14
Vandringskorridorer/bekkeløp ... 15
Salamanderhotell ... 16
Tilstandskrav for yngledammer ... 17
Fordrøyningsresipient ... 18
5. Sikringstiltak ... 19
Sikringstiltak for dammen i H560_1 ... 19
Sikringstiltak for dammene i H560_6 og H560_8 ... 20
6. Oppsummering ... 21
7. Kilder ... 21

SO
LA

1. Generelt

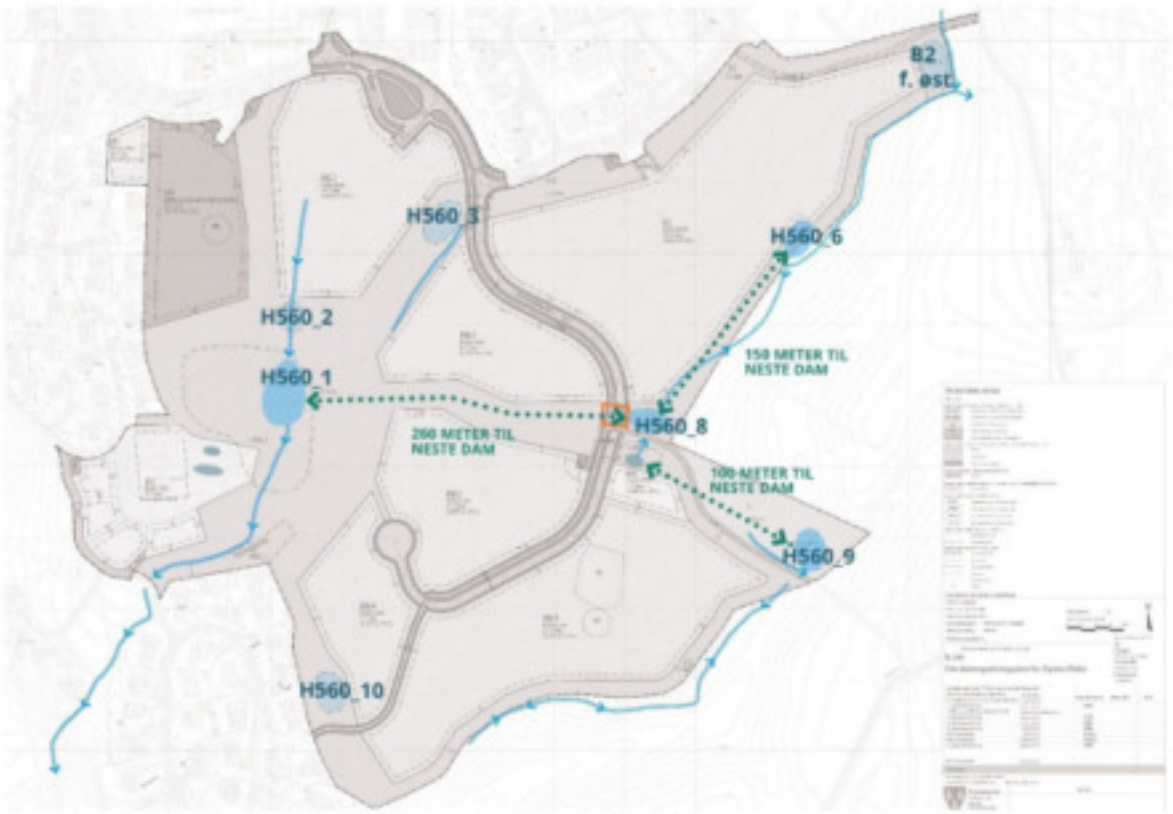
Følgende dokument er utarbeidet av Studio Oslo Landskapsarkitekter (SOLA) på oppdrag for Solon Eiendom. Rapporten er i stor grad basert på tidligere utgitte prosjektdokumenter utarbeidet av Norsk institutt for naturforskning (NINA), samt førende dokumenter i reguleringsarbeidet for området. Den tar for seg og oppsummerer intensjoner, føringer og krav for skjøtselsarbeider for o_GF1-3 (detaljreguleringsplan), samt områdene F1, F2 og F3 (områdereguleringsplan) etter rekkefølgebestemmelsene til Dyster Eldor felt B2.

Ved utarbeidelse av skjøtselsplanen har det vært en prosess med byggherre, prosjekteringsgruppen og ulike aktører i Ås kommune som har ført til det omforente dokumentet. Endelig skjøtselsplan er avstemt med kommunens grøntfaglige rådgiver, teamleder for Park, Idrett, Natur og Friluftsliv, saksbehandler trafikk, saksbehandler VA, avdelingsleder drift og saksbehandler byggesak.

Ansvarlig utførende skal kontrollere at skjøtselstiltak følger kravene beskrevet i denne rapporten.

Før ferdigattest for B2

Før ferdigattest gis, skal det foretas tynning av friområde F1 slik at trær og annen vegetasjon er livskraftige og tygge for omgivelsene. For områder med terrenginngrep i friområde F1-3 skal det sørges for at reetablert vegetasjon er livskraftig, i god vekst og dekker jorda godt. Det skal foretas en overtagelsesbefaring med ansvarlig for garantiskjøtsel/tynning, grøntfaglig rådgiver i Ås kommune og representant for sameiet. Det skal innsendes et kort befaringsnotat sammen med søknad om ferdigattest, som bekrefter at vegetasjonsdekket er tilfredsstillende.



Figur 1.2 Revidert amfibieplan for Dyster Eldor – Kilde SOLA

Ansvarlig for skjøtselsarbeider

Friområdet eies i sin helhet av Ås kommune, men det fremtidige driftsansvaret pålegges sameiene på Dyster Eldor II (figur 1.1). Anleggsgartner skal skjøtte områdene frem til ferdigattest foreligger for felt B2. Deretter har sameiene felles ansvar for drift og skjøtsel av friområdene. Særlige ansvarsområder utdypes i rapporten.

I dokumentet refereres dammene til etter navn på hensynssone iht. figur 1.2.

Før oppstart skjøtselsarbeider

Før det utføres tiltak **skal** det inngås dialog med grøntfaglig rådgiver i Ås kommune, som skal godkjenne arbeidene. Med tiltak menes: rydding av vegetasjon, tynning/trefelling, vedlikehold av stier, rydding i bekkeløp og skjøtsel ifm. salamanderdammer. Sameiene er like fullt pålagt et ansvar for å påse at amfibiehabitatene opprettholdes som planlagt.

Videre kapitler beskriver intensjoner og krav for utførelse av arbeider.

Skjøtselsperiode

Skjøtselstiltak gjøres i perioden oktober til februar.

For å sikre at skjøtselen blir utført slik planen beskriver, legges det opp til et fysisk møte og befaring i september, i forkant av skjøtselen som skal foregå kommende vinter**. Kommunen er ansvarlig for innkalling til befaring.** Slik kan kommune og utførende (utbygger før ferdigattest B2, deretter sameiet) avklare aktuelle problemstillinger og skreddersy skjøtselen ut fra forholdene slik de er på det tidspunktet.

Innsatsen med å restaurere en skog for å tilpasse den som funksjonsområde for amfibier er en langsiktig prosess. Tidshorisonten for skjøtselsarbeider må speile dette. Årlig befaring med kommunen skal gi rom for å diskutere omfang også ut fra et kostnadsperspektiv. Sameiene må kunne legge seg på et fornuftig kostnadsnivå for årlige arbeider. Det oppfordres til å søke om midler hos Miljødirektoratet, som tildeler støtte til tiltak for ivaretagelse av naturmangfold. Kommunen kan bistå med formulering av søknad.

Bekkeløp i og langs friområde F3 (områderegulering) ligger delvis på nabotomten 50/2. Rett til å utføre nødvendige skjøtselstiltak iht. skjøtselsplanen i tilgrensende bekkeløp på eiendom gnr. 50 bnr. 2 er fastsatt i egen avtale.

Ansvarlig for overvann og dammer

Dammene og fordrøyningsresipientene i friområdene mottar overvann og flomvann fra byggefeltene. Vedlikehold av de ulike dammene har derfor ulike ansvarshavere. Dammene mottar vann fra følgende byggefelt:

H560_1: BK1 og BK2

H560_2: uavklart

H560_3: B2, BK1 og BK2

H560_6: B2

H560_8: B2 og BK1

H560_9: uavklart

H560_10: uavklart B2 f. øst: B2

2. Friområder: Målsetninger og funksjoner

Friområdet i områdereguleringen omfatter friområde F1, F2 og F3. Disse har mye til felles, og mesteparten av målsetningene for skjøtsel av grønnstrukturen (friområdet) på Dyster Eldor gjelder alle de tre områdene. Samtidig har de ulik beliggenhet, delvis ulik vegetasjon og i noen grad forskjellige funksjoner som skal hensyntas. Disse spesifiseres videre i rapporten.



Figur 2.1 Eksisterende skogtyper og alder – kilde Kilden (NIBIO)

Områdets karakter

Store deler av skogen på Dyster Eldor var før utbyggingen preget av å stå tett og skyggefullt i lang tid. Det medførte strekningsvekst med høye og tynne trær, som er utsatt ved endringer i vindforhold. Dette gjelder hovedsakelig den unge, løvdominerte skogen under 40 år (figur 2.1). Feltet har i stor grad bestått av bjørk, gran og furu med innslag av rogn, selje og ask. Undervegetasjonen har bestått av en kombinasjon av lågurt- og blåbærvegetasjon, som har vært undertrykt av den tette skogen. Skogen har også vært gjennomdrenert, som har medført en sterk svekkelse av myrer, sumpskog og naturlige vannforekomster (Multiconsult, 2014, s. 2).

I området rundt Dyster Eldor er det flere kjente amfibielokaliteter, med mindre salamanderbestander ved Ødegården og Nylenna gård (Multiconsult, 2014, s. 3). Naturkartlegging av området ble gjennomført av Strand m.fl. i 2006 og Multiconsult i 2014. Multiconsult utarbeidet videre en amfibieplan (2014) og konsekvensutredning (2015) som lå til grunn for plasseringen av arealformålene i områdeleguleringen for Dyster Eldor II. Multiconsult konkluderte den gang med at «Restaurering og kompensasjon slik det er foreslått amfibieplanen

er dermed *helt nødvendig for å ivareta amfibiene i området.*» (Multiconsult, 2014, s. 4). En viktig føring i reguleringen er derfor å styrke bestanden av amfibier ved å ivareta og skjøtte en



Figur 2.2 Eksisterende løvskog med sterkt innslag av gran og strekningsvekst – kilde SOLA

overordnet grønnstruktur, anlegge nye yngledammer samt rydde eksisterende grøfter for å hjelpe amfibiene til å benytte dem som vandingskorridorer.

Amfibieplanen fra 2014 legger vekt på at det er gunstig med nærhet til hagemark, gressmark og åker, samt at unaturlig tett skog ikke er å foretrekke (s. 3). I forbindelse med utbygging av området, har intensjonen vært å bevare løvtrær og furu, og samtidig tynne ut granbestandene. Det vil gi et lysere skogsbilde med rikere undervegetasjon. I kombinasjon med hager inne i boligfeltene, svarer det godt ut Multiconsults anbefalinger.

Ved å bevare spesielt små individ av bjørk, rogn og selje, men også større individ, "bygges" skogsbeltet til dels opp på nytt. Samtidig bryter større eksemplarer av furu og bjørk opp, og skaper størrelsesvariasjon. De små trærne vokser da opp under lysere, luftigere forhold som gjør dem mer motstandsdyktige mot vind da de tilpasser seg med å sette røtter fra de er ungtrær. Furu får ofte krone kun i toppen og fremstår ikke som like mørke og skyggefulle som gran, som gir en større skyggeeffekt og er derfor bevart. Samtidig er gran mer utsatt for rotvelt, tar opp mye vann og bidrar i det unaturlig tørre skogsmiljøet til salamandernes mistrivsel. Derfor har det vært en prioritet å fjerne så mye gran som mulig for å hindre rotvelt, og stimulere til et lysere og noe fuktigere skogbilde.



Figur 2.3 Eksisterende, lysåpen løvskog med rik undervegetasjon – kilde SOLA

Ettersom skogen har nådd ulike stadier av naturlig suksesjon (figur 2.1), påvirker dette ønsket grad av skjøtsel. Ungskogen ligger i et område med høyere bonitet (skogproduktivitet), og kan lettere bygges opp på nytt. Målet er å stimulere til blandingsskog med rik undervegetasjon og aldersvariasjon som vist i figur 2.3, men gjerne litt grovere kvalitet på trærne. Skogen som er eldre enn 40 år er ønskelig å la stå i størst mulig grad. Høyere alder på skog skyldes lavere bonitet, blant annet grunnet høydedrag og større terrengforskjeller. Inngrep i disse områdene vil ta lengre tid før gror til, og det bør handles med økt aktsomhet.

Amfibietiltak

Amfibiebestanden på Dyster Eldor har sin viktigste forekomst i de to dammene på gården Nylenna som ligger inntil det regulerte området i sør-vest. I tillegg er det en forekomst av småsalamander i og rundt dammen på Ødegården i sør-øst. Det viktigste overvintringsområdet for amfibiene som bruker disse tre dammene som ynglelokaliteter er «friområdet» F1 (figur 1.1).

Siden områdereguleringen har det blitt fremmet faglige innspill fra NINA om å vektlegge korridoren mellom H560_1 til H560_6 og H560_8, og unngå å stimulere til økt vandring nordover (Dervo, 2020, s. 5). I prosjekteringsfasen har noen av dammene blitt flyttet på slik at kan de ta imot vann fra byggefelt B2 iht. kommunens VA-norm, samtidig som det styrker amfibietiltakene ved å satse på én hovedvandringskorridor. Den ligger i midtre parti av F1 og i F3.

Dermed er beskrivelsen av områdene F1-3 i områdereguleringen noe utdatert, og det er behov for å redefinere funksjonsområdet for salamanderne. I figur 2.4 defineres salamandernes

hovedfunksjonsområde som F1.1 og F3. Det vil muligens opparbeides en salamanderdam i H560_9 innenfor landbruksformål på et senere tidspunkt. F1.2 og F1.3 skjøttes som F2.

Målet med salamandertiltakene er å styrke levekårene og øke bestanden til de eksisterende salamanderlokalitetene i området, slik at de blir mindre sårbare. Tiltakene består av tre nye salamanderdammer av ulik størrelse plassert i et sammenhengende grøntområde, med vandringskorridorer utført som bekker eller grøfter mellom dammene. Det er også etablert amfibietunnel under Grunnfjellsveien ved Ødegården, for å hindre at amfibier ledes mot trafikkerte områder, og ledegjerder som fører amfibiene trygt mot salamandertunellen. Det er også etablert flere salamanderhotell, som fungerer som overvintringsplasser sammen med grøntarealene rundt.

Det er ikke ønskelig å stimulere til vandringer inn i B2 mens anleggsvirksomhet pågår. Om amfibietunellen skal stå åpen mens videre anleggsvirksomhet for BK1 og BK3 pågår må vurderes nærmere, og avbøtende tiltak eventuelt implementeres.



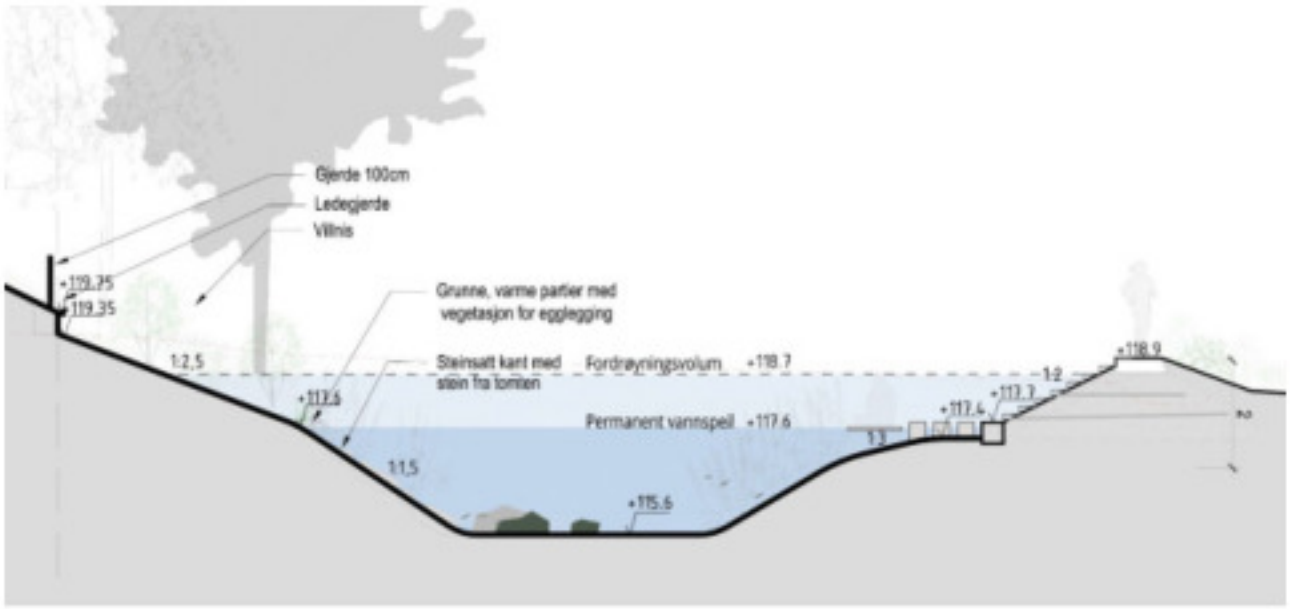
Figur 2.4 Plan som viser inndeling av funksjonsområder i friområdet – kilde SOLA

Dammen innenfor den regulerte hensynssonen H560_1 er den største på ca. 630m^2. Videre følger dammen i H560_8 på 160m^2 og den i H560_6 på 150m^2. H560_6 og H560_8 er flyttet noe ift. reguleringen for å sikre mer hensiktsmessig plassering ift. vanntilførsel og avstand til andre dammer.

Overvannstiltak

Overvann skal etter reguleringsbestemmelsene håndteres ved infiltrasjon og lokal fordrøyning, som hovedsakelig ivaretas innenfor byggefeltene. Samtidig vil dammene på Dyster Eldor vil være avhengige av kontinuerlig tilførsel av vann for å opprettholde planlagt permanent vannspeil. Noe overvann fra feltet samles i sandfang, blant annet fra enkelte harde flater og nødoverløp i regnbed, som sammen med takvann ledes til det private overvannsanlegget. Vannet sendes direkte til dammen, eller slippes ut via kassetter.

Ved større nedbørsmengder ledes overskytende vann fra boligfeltene i flomveier til friområdene, hvor det magasineres på «toppen» av dammene (figur 2.5). Fra dammene slippes vannet kontrollert ut i bekkeløpet via strupet utløp med et gitt påslipp godkjent av kommunen.



Figur 2.5 Snitt som viser fordrøyningsvolum – kilde SOLA

Overvannstiltakene i dammene er dimensjonert etter Ås kommunes *Norm for overvann* datert 02.09.2015. De er derfor dimensjonert etter 100-års gjentaksintervall med 20 minutters varighet. Det er viktig å merke seg at det åpne fordrøyningsmagasinet i den øvre delen dammene, kan ta imot 100-årsregnet (figur 2.5). Dammenes membran når kun opp til prosjektert permanent vannstand, og deretter skal vannet infiltrere i grunnen, eller ledes via strupet utløp ut i bekken.

Prosjektert permanent vannstand og høyde på utløp for de ulike dammene er:

H560_1: +115,8 (fordrøyningsmagasin opp til +116,55)

H560_6: +119,0 (fordrøyningsmagasin opp til +119,9)

H560_8 øvre: +117,6 (fordrøyningsmagasin opp til +118,7)

Det skal føres oppsyn med ledningsnettet ved behov, for å sikre vanntilførselen i dammene. Vedlikehold av overvannsanlegget beskrives i egen FDV-dokumentasjon. Dammer og utløpsrør skal kontrolleres for blokkasjer. Blokkasje kan føre til overtopping og dambrudd iht. ROS-analyse (Multiconsult, 2023), og kan påføre skader på (salamander-)habitater, eiendommer og bebyggelse nedstrøms.

Ferdsel og friluftsliv

Skogsområdet skal kunne benyttes som turområde av allmennheten. I forbindelse med utbyggingen er det både utbedret eksisterende stier og tilrettelagt med nye, som blant annet kobler gangveier i byggefeltene på stinettverket. Friområdet skal kunne benyttes til variert friluftsliv og utøvelse av allemannsretten. Opparbeidet stinettverk kobler området sammen med turveier og skiløyper i området.

Lysforurensing

Etter reguleringsbestemmelse 4.22 skal det skal etableres et vegetasjonsskille/-skjerm mellom utbyggingsfeltet og Nordre Eldor gård. Hensikten er blant annet å redusere lysforurensing mot gården. Vegetasjonsbufferen i sør mot dyrka mark er viktig å opprettholde, og legger føringer for videre skjøtsel av friområde F3 / o_GF3.

Parkering, søppel og hageavfall

I friområde F1, F2 og F3 tillates ikke parkering, lagring, søppeldeponering eller lignende aktivitet. Det er ikke tillatt å dumpe hageavfall i friområdene.

Målsetning for videre skjøtsel

Målet for videre skjøtsel er å stimulere til og opprettholde en variert og flersjiktet skogsvegetasjon med mye løvtrær og furu som gir en lysåpen skog med rik undervegetasjon. Det er også et sentralt mål å opprettholde de etablerte salamanderhabitatene og deres funksjonsområde, som beskrives i nærmere detalj i kapittel 3 og 4. Det er også viktig å opprettholde fremkommeligheten på stier i området, og å holde grøntområdene frie for søppel.

3. Overordna skjøtselstiltak

Opprettholdelse av grønnstruktur

Gjelder F1, F2, F3

Målet om opprettholdelse av en granfattig skog med overvekt av løvtrær og furu, vil kreve tiltak på sikt. Det er tillatt å tynne i skogen for å oppnå dette, på gitte premisser. Området skal holdes fri for unaturlig tett skog, og ta sikte på en aldersblanding med trær i ulike høyder og livsstadier. Dette for å fremme en skogbunn av urter, blåbærlyng og gress. Det er viktig at skogen forvaltes på en måte som opprettholder flersjiktet vegetasjon, inkludert planter i buskhøyde.

Den engasjerte arboristen (Hageform) har i forbindelse med B2-feltet anbefalt å tynne ut trær med strekningsvekst, for å gi lys og plass til unge individ som kan utvikle seg til solide trær. Trær av strekningsvekst, og spesielt gran, er utsatt for rotvelt som kan medføre risiko for mennesker. Om rotvelt forekommer i friområdene, er det viktig å rydde opp ettersom det kan være store spenninger i rotsystemet som potensielt kan utgjøre en risiko i forbindelse med ferdsel i området.

Generasjonstrær og rydding i skog

Det skal velges ut trær som skal satses på (generasjonstrær) fortløpende når skjøtselen gjennomføres. Det skal både spares store trær som gir kronedekke i dag, i tillegg til små trær som kan bli store i fremtiden. Et generasjonstre skal stå ut sin levetid og ligge igjen som død ved etter fall. For naturmangfoldets del er det ønskelig med noe stående og liggende død ved av ulike dimensjoner, som kan bidra som livsmiljøer for nedbrytere. Løv og kvist skal bli liggende, og ikke fjernes.

Unntaket er områder med amfibie- og overvannstiltak, som vil være mer åpne. Trestammer som felles skal som hovedregel ligge. Dersom det periodevis er planlagt å rydde mye, skal det vurderes om stammene blir til hinder for frie bekkeløp, ferdsel i skogsområdet, eller til ulempe for andre plantesamfunn dersom alt blir liggende.

Seljer bør beholdes til fordel for pollinerende insekter tidlig vår, og frisk ask av alle størrelser beholdes for å bidra til resistens mot soppen askeskuddsyke på sikt. Videre er det ønskelig med en treslagssammensetning som er representativ for den naturlige naturtypen. Dette vil variere mellom ulike områder på tomten. Gran skal som hovedregel fjernes.

Følgende er krav for F1, F2 og F3, inklusive o_GF1-3 ved B2:
iht. områdereguleringens bestemmelser 4.1-3 og bestemmelsene til B2 4.21-22

- Vegetasjon skal bevares i så stor grad som mulig, men tynnes og tilrettelegges for et lysere skogbilde med rik undervegetasjon
- Området skal holdes fri for unaturlig tett skog (strekningsvekst, ensartet alder på trær). Det skal aktivt velges ut generasjonstrær, av ulik alder og en artssammensetning som er representativ for området. Selje og ask skal bevares. Større individ av furu skal bevares.
- Som hovedregel skal løv og kvister ligge, men det er tillatt å rydde noe ved behov.
- Området skal tydeliggjøre skillet mellom bebyggelsen innenfor planområdet og tilgrensende kulturlandskap samt eksisterende bebyggelse
- F1.1 og o_GF3 skal opprettholdes som habitat for amfibier
- Bekkeløp skal holdes ryddige og fri for barrierer. Bekkeløp utbedres ved behov.

- Innenfor områdene tillates ikke parkering, lagring, dumping av hageavfall eller liknende.
- Opprettholde o_GF3 som buffersone av vegetasjon som hindrer lysforurensning mot Nordre Eldor gård.

Følgende er tiltatt, men ikke et krav:

- Det kan gis tillatelse til tiltak som kan bedre forholdene for amfibier i området, herunder opprettelse av egnede overvintringsplasser og vandringsveier.
- Fjerne eksisterende grantrær. De eksisterende, strantete grantrærne er dårlig rustet med tanke på rotvelt. Det er også det treet som kaster mest skygge året rundt.
- Dersom det kommer opp gran med tiden, er det tillatt å fjerne disse.

Merknad: Som nevnt tidligere, har prosjektutviklingen medført at det er F1.1 og o_GF3 som skal sikres som habitat for amfibier. Det er ikke tilrettelagte amfibiehabitat i F1.2/o_GF1-2.
O_GF1-2 skal derfor i hovedsak tydeliggjøre skillet mellom planområdet og kulturlandskap samt eksisterende bebyggelse.

Tilrettelegging for amfibier

Salamanderhabitatene skal skjøttes ved behov, når anlegget over tid gror til på en måte som hindrer opprettholdelse av funksjonene. Dette gjelder følgende:

1. Opprettholde vegetasjonsbuffer mot dyrka mark
2. Opprettholde nærhet til overvintringsområder (skogsområder, salamanderhotell)
3. Opprettholde en solrik åpning sør for dammene
4. Opprettholde vegetasjonsskjul i dammene, og samtidig hindre gjengroing
5. Opprettholde funksjonen til ledegjerde og amfibietunnel
6. Hindre gjengroing av bekkeløp/vandringskorridorer

Skjøtsel av de ulike tiltakene beskrives i detalj i kapittel 4. Punktene er hentet fra Skjøtselsplan (NINA, 2020) og Skjøtselsplan (SOLA, 2020).

Vedlikehold av overvannsanlegg

Overvannsanlegg skal vedlikeholdes tilstrekkelig til å sikre tilførsel av vann til dammene.

Hovedtiltak - skal

- Ivareta anlagte salamanderhabitater så de opprettholder sin funksjon.
- Opprettholde overvannsanlegget på de ulike delfeltene for å sikre tilførsel
    a. H560_1: dam med avrenning fra BK1, BK2
    b. H560_3: fordrøyningsresipient med tilførsel fra B2, BK1
    c. H560_6: dam med tilførsel fra B2
    d. H560_8: dam med tilførsel fra B2, BK1
    e. Fordrøyningsresipient øst: tilførsel fra B2



Figur 3.5. Delnedbørsfelt felt B2 – kilde Multiconsult

Tilrettelegging for ferdsel og friluftsliv

Følgende tiltak skal utføres:

- Hele friområdet skal årlig ryddes for søppel, skrot og avfall, inkludert hageavfall dersom dette har blitt deponert ulovlig i friområdet.
- Stier skal ryddes årlig for trefall og større kvister for å sikre fri ferdsel.
- Det tillates utbedringer av turstier ved behov, herunder vedlikehold av dekke.

Lysforurensning

Følgende tiltak skal utføres for o_GF3 (detaljregulering B2):

- Det skal opprettholdes et vegetasjonsskille/skjerm mellom utbyggingsfeltet og Nordre Eldor gård, for blant annet å redusere lysforurensning til et minimum.
- Vegetasjonsskillet skal bestå av variert og flersjiktet skogsvegetasjon med hovedsakelig løvfellende trær og busker, samt furu. Bunn- og feltsjikt skal opprettholdes.
- Det er tillatt å fjerne gran i skogsbeltet.
- Som hovedregel skal løv og kvister ligge, men det er tillatt å rydde noe ved behov.

4. Skjøtsel av amfibietiltak

Skjøtsel og vedlikehold av amfibietiltak skal skje før vårvanringen til salamanderne begynner. For utbedringer gjelder følgende kalender:

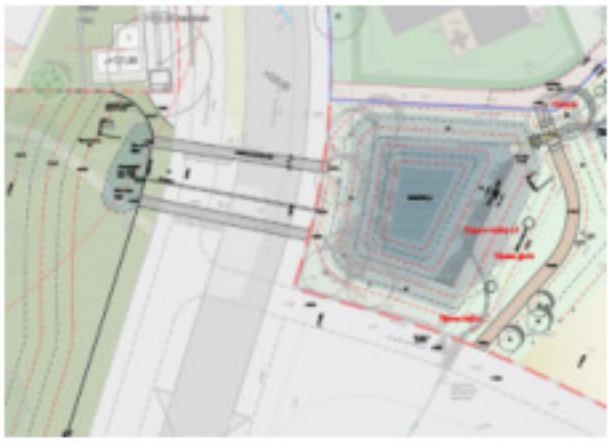
Utbedringsperiode: oktober – februar

Ikke rydding: mars – september

Vårvandring amfibier: mars – mai

Tilstandskrav for amfibietunnel

Bakgrunnen for å bygge amfibietuneller er å redusere trafikkpåkjørsel av dyrene under vandringen som gjennomføres vår og høst mellom overvintringslokaliteten og yngledammen. Amfibietuneller blir i stor grad brukt av padder og frosker (anura), og i noe mindre grad av salamanderartene. Salamanderne krever ofte kort avstand (< 50 m) mellom undergangene og riktig oppsatte ledergjerder for at de skal bli brukt. Det er etablert to amfibiekulverter under Grunnfjellsveien innenfor H560_7 (Dervo, 2020).



Figur 4.1. Plassering amfibietunneler og overvannskulp sør for BK1 - kilde SOLA

Årlig vedlikehold:

- Amfibiekulvert skal være fri for blokkeringer.
- Unge amfibier er sårbare for uttørking. Derfor er det viktig at kulvertene har tilsig av vann for å holde grunnen og bunnsubstrat fuktig. Vann fra felt BK1 samles i en kulp på tunnelens vestside, med overløp gjennom tunnelene, og et avlastingsrør i midten.
- Utfør tilsyn på delfeltenes overvannsanlegg ved behov.
- Bunnsubstrat i kulverter skal etterfylles med naturgrus, jord eller sand slik at høyde på åpning er mellom 40 og 60 cm på sitt høyeste. Det skal brukes naturlige masser uten forurensning til vedlikehold av bunnsubstratet.

Tilstandskrav for ledegjerde

Ledegjerde er etablert med vis 30-40 cm over terreng, og ett overheng på 10cm. Ledegjerdet er forankret 10-15cm ned i bakken. Det skal kontrolleres at dyr ikke kan grave seg under, eller at det er museganger hvor amfibiene kan komme seg under gjerdet (Dervo, 2020, s. 6 og SOLA, 2020).

Årlig vedlikehold:

- Høy vegetasjon som ligger nær og lener seg på ledegjerder skal klippes og fjernes fra stedet, slik at amfibier ikke kan forsere over ledegjerde.
- Det samme gjelder ansamling av snø og grus. Det skal fjernes eller jevnes ut.
- Røtter kan skape hulrom i ledegjerder. Hulrom skal tettes med samme materialer og kvalitet som ledegjerdet.



Figur 4.1 Ledegjerde – kilde IN'BY og omfibietunell

Vandringskorridorer/bekkeløp

Vandringskorridorer er vandringsruten mellom dammer, og er essensielle for at salamanderbestanden skal holde seg sunn og utveksle gener mellom ulike populasjoner. En vandringskorridor bør være fuktig for å hindre uttørking av amfbiene, og omfatter bekkeløp og grøfter i området som angitt på figur 4.1, samt figur 1.2. Det er ikke ønskelig å føre amfibiene nordover, men heller legge til rette for vandringer i den sør-østlige korridoren. Det skal kontrolleres at vandringskorridorene er åpne for vandring (Dervo, 2020, s. 8 og SOLA, 2020, s. 4).

- Våtmarksvegetasjon i grøfta skal ivaretas som skjul for dyrene som vandrer, og kan også fungere som leveområde for andre vannlevende planter og dyr.
- Det er ikke ønskelig med busker og trær i selve grøfta, men de kan gjerne etablere seg på kanten av grøfta. Trær og busker som etablerer seg nede i grøfta fjernes.
- Det må ikke være for tett med trær på kanten da lys må slippe til i grøfta. Kantvegetasjon tynnes ved behov.
- Grøftene er steinsatt i bunn for å unngå fullstendig gjengroing. Ved sterk tilgroing, bør grøfta ryddes for overgrodd vegetasjon. Se figur 4.2
- Bekkeløp skal inspiseres og evt. ryddes ifm. flom/mye nedbør og sterk vind. Ansamling av løv, kvist, søppel og liknende kan forekomme, og skal ryddes for å opprettholde vannvei.
- Ved høy vannføring og graving kan bekkeløpet utbedres.



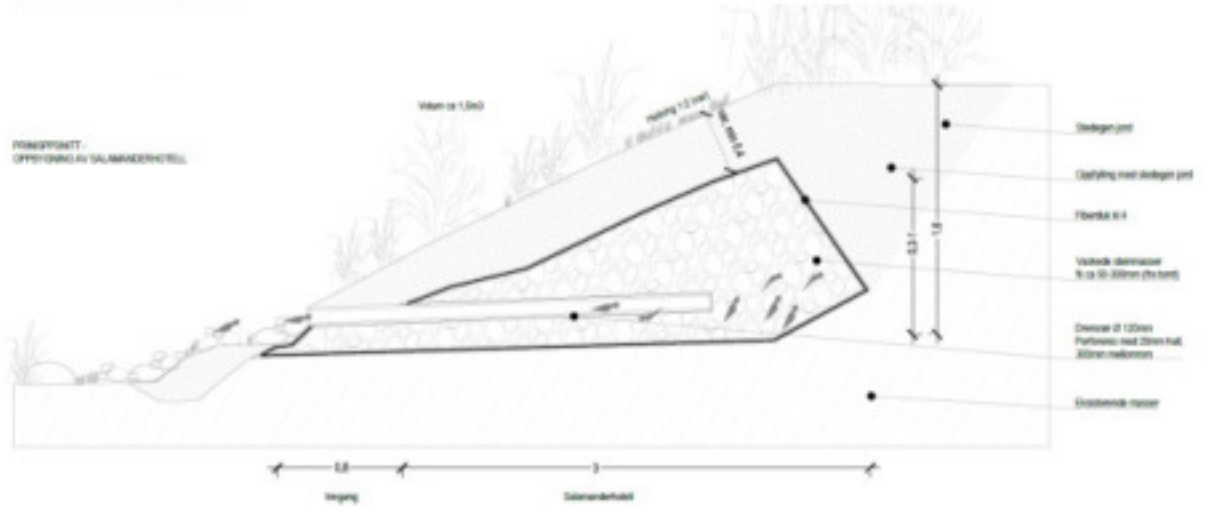
Figur 4.2 Eksempel på potensiell vandringskorridor for amfibier i friområdet F1 på Dyster Eldor (tv) og eksempel på ei gjengrodd grøft (th). Foto Børre K. Dervo ©.

Bekkeløp i og langs F3:

Bekkeløpet ble rensket i forbindelse med igangsetting av arbeidene på B2, iht. bestemmelse 7.10 (detaljregulering B2). For å opprettholde dette bekkeløpet som en vannvei med tilstrekkelig kapasitet til enhver tid, må bekkeløpet skjøttes/opprettholdes. Gjengroing med trær og busker skal forhindres. Ved eventuelle utsklidinger ifm. ekstremvær skal bekken utbedres.

Deler av bekkeløpet går utenfor det regulerte friområdet. Bekkeløp i og langs friområde F3 (områderegulering) skal opprettholdes som en sikker vannvei i området. Rett til å utføre nødvendige skjøtselstiltak i tilgrensende bekkeløp på eiendom 50/2 er fastsatt i egen avtale.

Salamanderhotell



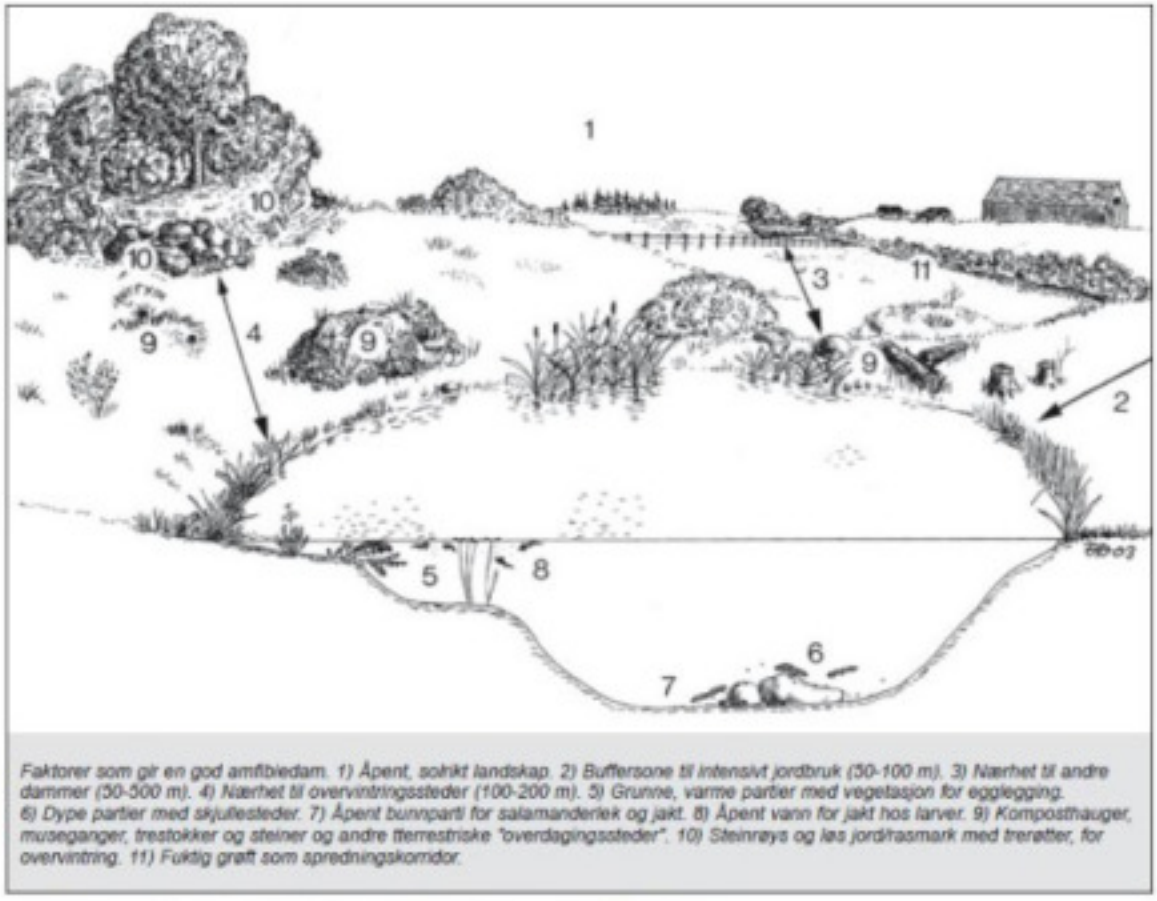
Figur 4.3 Prinsipp for utforming av salamanderhotell – kilde SOLA

De anlagte salamanderhotellene trenger normalt ikke skjøtsel. Det bør likevel påsees at inngangen til hotellene ikke blokkeres av store gjenstander.

Tilstandskrav for yngledammer

Gjelder dam i hensynssonene: H560_1, H560_6, H560_8.

Området rundt dammene skal danne et solrikt, halvåpent landskap mot sør, men med skog, dagskjuleplasser og overvintringsplasser i umiddelbar nærhet. Detaljert skjøtsel av yngledammene beskrives i eget skjøtselsnotat som utarbeides Av Dervo og Eldegard.



Faktorer som gir en god amfibiedam. 1) Åpent, solrikt landskap. 2) Buffersone til intensivt jordbruk (50-100 m). 3) Nærhet til andre dammer (50-500 m). 4) Nærhet til overvintringssteder (100-200 m). 5) Grunne, varme partier med vegetasjon for eggdegging. 6) Dype partier med skjulesteder. 7) Åpent bunnparti for salamanderlek og jakt. 8) Åpent vann for jakt hos larver. 9) Komposthauger, museganger, trestokker og steiner og andre tterrestriske "overdagingssteder". 10) Steinrøys og løs jordtrasmark med trerøtter, for overvintring. 11) Fuktig grøft som spredningskorridor.

Figur 4.4 Eksempel på en god dam for storsalamander i kulturlandskapet – Kilde Dolmen (2004)

Yngledammer har en tendens til å gro igjen, spesielt ved grunne partier. Det er forsøkt å bøte på dette ved å steinsette deler av sidene i dammene, samt å benytte grus som bunnsubstrat i øvrige partier. Salamanderlarvene og næringsdyrene trenger vegetasjonsskjul. Samtidig er det viktig at vegetasjonsdekket ikke blir så omfattende at vannet ikke blir tilstrekkelig varmet opp av solen. Mye plantemateriale over tid kan også føre til oksygensvinn. (SOLA, 2020, s. 5).

Dammene skal holdes tette opp til nivå for prosjektert permanent vannstand. Tiltak må gjøres om det er lekkasje i en dam. Dersom det er oppstår, må hullet lokaliseres og damduken lappes iht FDV (H560_6 og H560_8). Skogsdammen har ikke membran. Tiltak for tetting av denne beskrives av Multiconsult i eget notat.

Det skal påses at naturlig tilsig av overflatevann, samt vanntilførsel fra det private overvannsanlegget ikke er blokkert, men ledes frem til yngledammene.

- Det skal påses at innløp og utløp er fri for blokkeringer, og fungerer som normalt.
- Yngledammene skal ryddes for søppel og jernskrot årlig.
- Kantvegetasjon rundt dammene kuttes ned og fjernes ved behov. Det gjøres en vurdering ift. gjengroing av vannspeil. Når tiden er inne skal vegetasjonen rundt halve dammen fjernes et år, og den andre halvdelen neste år. Det skal sørges for at det alltid er vegetasjonskjul tilgjengelig for amfibiene.
- Dammene og deres utløpsrør skal inspiseres og evt. ryddes ifm. flom/mye nedbør og sterk vind. Ansamling/blokkering av løv, kvist, søppel og liknende kan forekomme. Dette skal fjernes for å unngå overtopping og dambrudd iht. ROS-analyse (Multiconsult, 2023).

Fordrøyningsresipient

Gjelder fordrøyningsresipient øst på B2.

Vegetasjonen i fordrøyningsresipienten kan som hovedregel få stå. Ved tilgroing med busker og trær i forsenkningen, bør dette fjernes for å opprettholde tilgjengelig volum. Det skal påses at innløp og utløp er fri for blokkeringer, og fungerer som normalt.

Rydding skjer ca. hvert 5. år.

5. Sikringstiltak vedrørende personskade

Kapittelet er delvis forfattet av Børre Dervo i NINA.

Etter at brønnloven ble opphevet er bestemmelsen om sikring av dammer tatt inn i plan- og bygningslovens § 28-6 (Sikring av basseng, brønn og dam). I denne paragrafen står det at «Basseng og brønn» skal til enhver tid være sikret slik at personer hindres fra å falle i dem. Brønn eller dam som antas å medføre særlig fare for barn, kan kommunen pålegge gjenfylt eller sikret på annen måte innen en fastsatt frist. Gjenfylling kan ikke skje dersom brønn eller dam er påkrevet av hensyn til vannforsyningen. Dammer som faller inn under vannressursloven, skal sikres etter reglene i vannressursloven.»

Det betyr at det kun er for brønner og basseng det er et generelt krav om at skal sikres, men at det er en aksomhetsplikt til å vurdere behovet for sikring også av salamanderdammer. Det gjelder uansett dybde eller størrelse. Ligger en yngledam i et boligområde eller et mye brukt friluftsområde hvor barn ferdes, bør behovet for sikring vurderes. Det er ingen spesielle krav til type gjerde.

Byggteknisk forskrift (TEK17) utdyper preaksepterte ytelser for sikring av mindre damanlegg. Lovverket påpeker at det normalt ikke vil være behov for inngjerding, dersom andre tiltak er truffet for å hindre drukningsulykker. Tiltak som anleggelse av grunne partier med maksimum dybde 20cm, sikring med gitter og rist slik at barn ikke kommer til dypere vann enn 20cm, å benytte vegetasjon eller andre tilsvarende tiltak ivaretar aktsomhetskravet og unngår at barn kommer lett til dypt vann. Viser også til Oslo kommunes veileder «Overvannsdammer – et urbant vannmiljø» og Byggforsk 514.114: «Løsninger for lokal håndtering av overvann i bebygde områder».

For å vurdere om prosjektets sikringstiltak er tilstrekkelige til at risiko for personskade og drukning er redusert til et akseptabelt nivå, har det blitt utarbeidet en ROS-analyse (Multiconsult, 2023) som ser på dette spesifikt. Analysen peker på at barn vil være mest utsatt, og at denne målgruppen derfor er vektlagt i vurderingen (s. 4). Dammene er utformet slik at risikoen for alvorlige ulykker er betraktelig redusert. Det er likevel viktig å påpeke at man ikke kan eliminere all fare, og at voksne som ferdes med barn som har et overordnet ansvar for deres sikkerhet.

Sikringstiltak for dammen i H560_1

Den største salamanderdammen ligger i kjernen av friområdet, og etterligner en skogsdam. Den ligger i et turområde som trolig kommer til å bli mye brukt, i tillegg til at nærhet til den nye bebyggelsen. Dette i sammenheng med at barn tiltrekkes av vann, gjør det naturlig at barn vil ferdes ved dammen (ibid. s. 5). En viss form for sikring vil derfor være fornuftig. Inngjerding av denne dammen er ikke ønskelig, ettersom det vil gjøre at et større friareal som skal være tilgjengelig for allmennheten inngjerdes. Den må dermed sikres på andre måter.

Dammen er i utgangspunktet tilpasset på stedet uten tegning. Det har vært noen etableringsutfordringer, der dammen bryter seg gjennom demningen, og utgjør en risiko for bygningene nedstrøms. Utbedringer skal gjøres på damkonstruksjonen, trolig i løpet av sesongen vinter 2023/vår 2024. Tiltaket omtales i eget dokument som utarbeides av Multiconsult. Det må siden påsees at dammen er tett, og ikke bryter gjennom med påfølgende lekkasje.

Dette har gitt en mulighet for å utbedre dammen med flere sikringstiltak. Den er allerede anlagt med sideskråninger med en helning på 1:3, som gjør det lett å komme seg ut av dammen om man er ute i den. Dette videreføres med utbedret damkrone. I tillegg vil det anlegges en grunnsone som er 20cm dyp og 1-2m bred overgangen mot land, iht. anbefaling i Veileder for overvannsdammer i urbane områder (Oslo kommune). Dette for at barn som oppholder seg i strandsonen og sklir uti dammen om det er sleipt, ikke faller lenger ut enn til en sone hvor de kan stå. Dammen er anbefalt steinsatt for å unngå sleipe sider, samt for å hindre fullstendig gjengroing som øker skjøtselsmengden. Det skal etableres kantvegetasjon, som danner et naturlig gjerde og reduserer direkte tilgang til dammen. På dammens sørside er damkrona et stykke høyere enn terrenget rundt. Dette er et område det ikke ønskes ferdsel. Det er derfor anbefalt tilplantet som buskfelt for å redusere tilgjengeligheten. Det dypeste punktet i dammen er 1,5m ved normalvannstand og voksne kan stå.

I tillegg vil det settes opp skilt som sier at man beveger seg ved dammen på eget ansvar. Det må også skiltes om usikker is vinterstid. Skiltene skal ha tydelige illustrasjoner, slik at barn og andre som ikke kan lese norsk også forstår skiltet.

Sikringstiltak for dammene i H560_6 og H560_8

Dammene ved boligfelt B2 er utformet med stedvis bratte kanter (1:1,5) for å kunne magasinere tilstrekkelige vannmengder iht. Ås kommunes overvannskrav. For å fungere som flomdempere, må de kunne lagre et stort vannvolum på relativt lite areal. Konsekvensen av dette er at sideskråningene blir relativt bratte, og de skal erosjonssikres med vegetasjon.

De bratte sidene vil også være vanskelige å klatre ut av dersom et menneske havner i dammen. Derfor er det tilrettelagt et parti ved og i hver av dammene hvor man både kan komme til for å utforske, og det samtidig er et fallforhold på terrenget ned i dammen som gjør det enklere å komme seg ut (1:3). I overgangssonen mot land i det slake partiet, er det også en 1 meter bred sone med inntil 20cm vannstand i forhold til normalvannstand.

Grunnet de ulike fallforholdene rundt de to dammene, er det vurdert som et nødvendig tiltak å sikre breddene med tett kantvegetasjon for å oppnå gjerdefunksjon helt tett på dammen. Det gir tydelige signaler om hvor man skal komme seg ut. Samtidig anbefales det i ROS-analysen at det etableres en barriere på innsiden av gjerdet i overgangen mellom tilrettelagt parti og de bratte skråningene. Dette vil gjøres med busker.

I tillegg er det vurdert behov for 1,2 meter høyt gjerde rundt disse dammene som er tett på boligfelt B2. De skal være til hinder for å unngå skader på dyremangfoldet i yngledammene, i tillegg til personskader. Høyden på gjerdet tilsvarer det som er utbredt i barnehager, og skal sikre en høyere terskel for å klatre over for barn.

Gjerder og porter skal kontrolleres årlig for skader, hærverk, hull og andre feil som fører til uønsket adkomst til dammene. Porter skal sikres tilstrekkelig, men tillate mulighet for å utforske dammene. Med beskrevne sikringstiltak implementert, vurderes det i ROS-analysen at det ikke er nødvendig å låse porten, ettersom området man kommer inn til vil være godt tilrettelagt. Det kan likevel vurderes om porten skal være enklest å bruke for voksne, eller om det er ønskelig med en sikrere lukkemekanisme – og om porten bør sikres bedre i perioder med høy vannstand.

6. Oppsummering

Sameiene på Dyster Eldor II er ansvarlige for nødvendig oppfølging av skjøtselsarbeider i friområdene angitt i figur 1.1. Utførelse av tiltakene beskrevet i rapporten skal avtales med grøntfaglig rådgiver i kommunen. Det er ikke tillatt å starte opp tiltak definert i kapittel 1 avsnitt ***Før oppstart skjøtselsarbeider*** før disse er godkjent i dialog med kommunens grøntfaglige rådgiver. Skjøtsel av dammer og bekkeløp skal også avklares med rådgiveren. Det tillates å inngå avtaler med fagkyndige som kan utføre arbeidet, dersom dette godkjennes av kommunen.

Beboere på Dyster Eldor oppfordres til å følge med på om gjerder, porter, dammer, utløp og bekkeløp og annet fungerer som planlagt når de ferdes i området, utover den årlige befaringen med kommunen. Slik kan behov for utbedringer som ikke oppdages mellom de årlig kontrollene fanges opp. Dersom man oppdager feil og mangler skal det meldes fra til styret i sameiet.

7. Kilder

Dolmen, D. 2004: Amfibier. s. 54-57 i: Håberget, U. (red.): Dammer i kulturlandskapet

Dervo, B.K. 2020. Skjøtselsplan for amfibiene på Dyster Eldor

Dervo, B.K. & Gregersen, F. 2020. Anbefalinger ved etablering av amfibielokaliteter på Dyster Eldor, Ås kommune

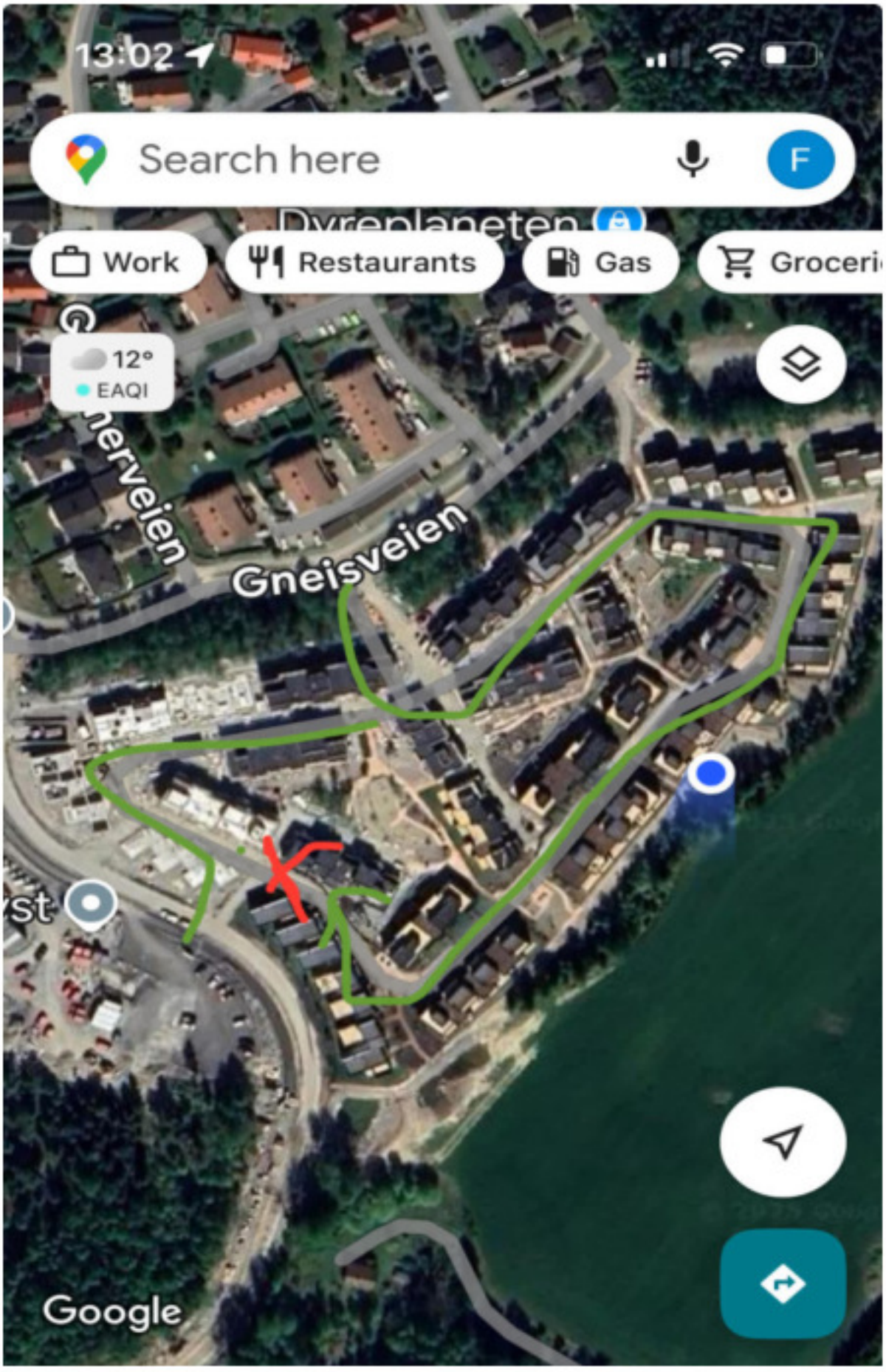
SOLA. 2020. Skjøtselsplan Dyster Eldor felt B2 amfibiehabitat

Multiconsult. 2014. Amfibieplan Dyster Eldor

Multiconsult. 2015. Konsekvensutredning naturmiljø Dyster Eldor II

Multiconsult. 2016. Konsekvensutredning og plan for amfibier

Multiconsult. 2023. Risikovurdering damsikring


13:02
Search here
F
Work
Restaurants
Gas
12°
EAQI
Gneisveien
Google



Simen Lilleseth Vangen

Styreleder

ERFARING STYREARBEID

- HESSELBERGSGATE 15A | 20 SEKSJONER
- FRYDENBERGVEIEN 56,58,60 | 90 SEKSJONER
- INTRIMSTYRET FRYDENBERGVEIEN 56,58,60
- SENTRUMSGÅRDEN AS | NÆRINGSBYGG
- TO VEST VEL | BJØRNEMYR, NESODDEN

YRKES- OG ORGANISASJONSERFARING

2014 - DD	**Avdelingsleder Forsvarsbygg** Eiendomsforvaltningen
2009 - 2014	**SAKSBEHANDLER | PLAN-OG BYGNINGSETAEN, OSLO KOMMUNE** Tomtedeling og seksjonering
2007 - 2008	**LEDER STUDENTSAMFUNNET I ÅS** Lede samfunnstyret og 1500 frivillige

UTDANNING

2004 - 2009	**Master eiendomsutvikling NMBU (Ås)** Bachelor i økonomi og ressursforvaltning og 2-årig master eiendomsutvikling
2013	**Prosjektledelse** BI

PERSONLIGE EGENSKAPER

Pålitelig, ansvarsfull og høy gjennomføringsevne. Praktisk tilnærming til eiendomsrelaterte spørsmål, og god oversikt over løsninger i markedet. Omgjengelig og god til å samarbeide med andre.

KOMPETANSE

Erfaring fra å lede driftsavdelinger i Forsvarsbygg, derav Arealplan, DAK/BIM, Skytefelt, Verdibevaring, Stab og Renhold. Erfaring fra prosjektledelse og fra oppussing av leiligheter og boliger i egenregi.

KVALIFIKASJONER

- Master eiendomsutvikling
- Handy-man
- Militærpoliti og lagfører HV

KONTAKT

- Telefonnummer 95 18 21 21
- simenvangen@gmail.com
- www.styrelederne.no

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25
Selskapsnummer: 5301 **Selskapsnavn:** DYST BOLIGSAMEIE

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.

Protokoll til årsmøte 2025 for DYST BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 932537214
Møtet ble avholdt 3. juni kl. 18:00, Vitenparken Campus Ås, Høgskoleveien 1, 1433 Ås.

Antall stemmeberettigede som deltok: 60
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

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.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at Sigrun Strømsøyen velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Sigrun Strømsøyen 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. Alle seksjoner ble registrert digitalt ved ankomst.**

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Malin Sæther foreslått. Som protokollvitner foreslår vi to fra salen.
>
> ✓ **Vedtatt. Joachim Olsen ble valgt som fører av protokollen.**
> **Nadja Anthea Benzow-Østbye ble valgt som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Styrets innstilling
Innkallingen er sendt inn ihht. vedtektene. Styrets innstillingen er derfor at innkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Viser til en undersøkelse gjennomført av OBOS vedrørende honorarer.

"Det er store forskjeller, men flertallet ligger et sted mellom 1100 og 2500 kroner per bolig for det totale styrehonoraret. Omtrent ti prosent ligger på 3100 kroner eller mer."

"– Det er styrets arbeidsmengde og tidsbruk som bør være de avgjørende faktorene"

Vårt forslag innebærer et styrehonorar på 2174,- pr.bolig.
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000.

Det legges opp til at styreleder honoreres med 100.000 og styremedlemmene honoreres med kr 50.000 hver.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 300.000

✓ Vedtatt.

7. Salamanderdammer

Fremmet av: Bjørn Trygve Bråte

Ås kommune har et spesielt ansvar for stor svart salamander. Det var salamander i området den gang feltet ble regulert til boligformål. Derfor ble dammene anlagt for å ivareta salamanderens interesser. Nå er det mulig at det kryr av disse skapningene i dammene uten at jeg har fått det med meg. Hvis de mangler er det jo synd. Dammene ligger kanskje på kommunalt område, men berører jo vårt bofelt. Og dammer uten særlig tilsig av friskt vann gror jo igjen og blir bare tragiske.

Styrets innstilling
Dette er en informasjonssak og skal ikke voteres over.

Skjøtselsplan for friområdene som omfatter skogsbeltet + dammer omkring vårt boligområde - kalt "Dyster Eldor felt B2" i rapporten, samt friområder tilknyttet planlagte boligfelt BK1, BK2, BK3, BK4 og BK5), finnes vedlagt.

Friområdet eies i sin helhet av Ås kommune, og driftsansvaret (etter ferdigattest er gitt) pålegges sameiene på Dyster Eldor II. Trinnvis overtakelse av driftsansvar er diskutert med Ås kommune, da friområdet er

uforholdsmessig stort for vårt sameie å drifte før flere felt er utbygget. Sameiet har ikke signert noen avtale, og har etterspurt konkretisering av prosessen frem mot ferdig utbygget felt.

Forslag til vedtak:

✕ Ikke vedtatt. Vi hadde et foredrag om salamander og truede arter, ekstern innleder fra NMBU. Professor Katrine Brustadkleiva. Styret følger opp saken videre.

8. Gjerde rundt dam

Fremmet av: Guro Asbjørnsen

Vi ønsker å fremme et forslag om å sette opp et gjerde rundt dammen ved rekke L. Bakgrunnen for forslaget er hensyn til sikkerheten med tanke på barn som leker i området.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at forslaget ikke kan vedtas. Dette fordi dammen ligger utenfor tiltaksgrensen til sameiet.

Det foreligger en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for alle dammene. På bakgrunn av denne var det ikke behov for gjerdet rundt dammen.

En mulighet er at forslaget gjøres om til at man kan søke kommunen om å få bygge gjerdet. Dette medfører dog mye kostnader som må dekkes av sameiet og som på bakgrunn av ROS analysen fremstår som unødvendige og vil føre til at andre tiltak man ønsker å gjøre på feltet må prioriteres bort.

Forslag til vedtak:

✕ Ikke vedtatt.

9. Vedtaksendring - Bruk av Vibbo og moderering av innlegg

Det foreslås å legge til et eget punkt i vedtektene som gjenspeiler veilederen som allerede ligger på Vibbo. Dette skal bidra til å bedre regulere bruken av Vibbo. Følgende tekst og innhold er foreslått:

Bruk av Vibbo - moderering og regler for innlegg

1. Generelle retningslinjer for bruk av Vibbo
   Vibbo er en plattform for intern kommunikasjon blant beboerne i Dyst Boligsameie. Alle eiere og beboere oppfordres til å bruke plattformen på en respektfull og konstruktiv måte. Bruken skal være i tråd med normal folkeskikk, og det skal unngås personangrep, diskriminerende eller nedsettende kommentarer. Diskusjonene skal være saklige og fokusere på konkrete saker som angår sameiet.
2. Moderering av innlegg
   Styret har ansvar for å moderere innhold på Vibbo. Innlegg som bryter med retningslinjene for bruk (jf. punkt 1) kan bli slettet av styret uten forvarsel. Ved spørsmål om slettede innlegg kan beboere kontakte styret via meldingsfunksjonen på Vibbo for en nærmere forklaring.
3. Anvendelse av plattformens funksjoner

- **Nyheter**: Brukes av styret til å gi informasjon om viktige saker som angår sameiet. Kommentarer på nyhetssaker kan ses av alle beboere og alle vil motta varsel når en kommentar legges inn.
- **Oppslag**: Beboere kan bruke oppslag til å dele beskjeder, foreslå aktiviteter, eller be om hjelp. Styret svarer normalt ikke på oppslag, og spørsmål til styret skal rettes via Meldinger.

- **Meldinger**: Brukes til kommunikasjon direkte mellom beboere og styret. Meldinger er kun synlige for den enkelte beboer og styret.

4. Ansvar for innhold
Alle beboere er ansvarlige for innholdet de legger ut på Vibbo. Styret forbeholder seg retten til å fjerne innlegg som bryter med disse vedtektene, uten forvarsel.

Styrets innstilling
Vedtaket godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Nytt punkt med overskrift: Bruk av Vibbo - moderering og regler for innlegg. Med følgende tekst:Generelle retningslinjer for bruk av Vibbo Vibbo er en plattform for intern kommunikasjon blant beboerne i Dyst Boligsameie. Alle eiere og beboere oppfordres til å bruke plattformen på en respektfull og konstruktiv måte. Bruken skal være i tråd med normal folkeskikk, og det skal unngås personangrep, diskriminerende eller nedsettende kommentarer. Diskusjonene skal være saklige og fokusere på konkrete saker som angår sameiet. Moderering av innlegg Styret har ansvar for å moderere innhold på Vibbo. Innlegg som bryter med retningslinjene for bruk (jf. punkt 1) kan bli slettet av styret uten forvarsel. Ved spørsmål om slettede innlegg kan beboere kontakte styret via meldingsfunksjonen på Vibbo for en nærmere forklaring. Anvendelse av plattformens funksjoner Nyheter: Brukes av styret til å gi informasjon om viktige saker som angår sameiet. Kommentarer på nyhetssaker kan ses av alle beboere og alle vil motta varsel når en kommentar legges inn. Oppslag: Beboere kan bruke oppslag til å dele beskjeder, foreslå aktiviteter, eller be om hjelp. Styret svarer normalt ikke på oppslag, og spørsmål til styret skal rettes via Meldinger. Meldinger: Brukes til kommunikasjon direkte mellom beboere og styret. Meldinger er kun synlige for den enkelte beboer og styret. 4. Ansvar for innhold Alle beboere er ansvarlige for innholdet de legger ut på Vibbo. Styret forbeholder seg retten til å fjerne innlegg som bryter med disse vedtektene, uten forvarsel.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Vedtekstsendring - Vedlikeholdsanvar platting

Etter råd fra Obos ønsker vi å framme forslag om å konkretisere vedlikeholdsansvaret for plattingene og terrassebordene på seksjonenes takterrasser.

Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av egen platting og terrassebord på egen takterrasse. Dette omfatter utskifting av skadde eller råteskadde bord, samt jevnlig oljing, beising og annet nødvendig vedlikehold for å sikre god tilstand og forebygge skader.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at dette vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Det legges til en underpunkt tilhørende seksjon: 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenhet med følgende tekst: Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av egen platting og terrassebord på egen takterrasse. Dette omfatter utskifting av skadde eller råteskadde bord, samt jevnlig oljing, beising og annet nødvendig vedlikehold for å sikre god tilstand og forebygge skader.
>
> **Vedtatt. Med følgende endring:**
> ✓ **Dette fjernes: "...samt jevnlig oljing, beising"**
> **Dette tillegges: "FDV skal følges."**

11. Vedtekstendring §3-1 (5) - Endring av beplantning på tilleggsdel og spesifisering av fremmedarter

På ekstraordinært årsmøte 2025 ble det vedtatt nye regler som tillater seksjonseierne å endre beplantning på tilleggsdel til eierseksjonen. Styret ønsker nå å løsne ytterligere på disse reglene for å gi beboerne mer frihet til å tilpasse sine uteområder, samtidig som vi opprettholder felles ansvar for sameiets estetikk og fri bruk av fellesarealer.

Forslag til revidert §3-1 (5):

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder/barrierer, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Ved installering av utvendig solskjerming må seksjonseier følge de retningslinjer som er fastsatt av styret og eller årsmøtet mht. valg av løsning, farge, utførelse, og leverandør.

Endringer på tilleggsdel:

Innenfor tilleggsdel kan seksjonseier gjøre visse endringer uten å påvirke fellesarealene.

Følgende er tillatt:

Utvidelse av platting: Seksjonseier kan utvide plattingen på tilleggsdelens bakside. Det er ikke tillatt å bygge platting rundt huset eller på fremsiden. Det er ikke tillatt å støype fundament. Plattingen skal bygges på samme måte som eksisterende platting, slik at arbeidet er enkelt reversibelt.

Bytte av grus: Rød grus ved inngangsparti kan byttes ut med "Rød Hagesingel/Gårdsplasssingel 8/11 mm", med eller uten armering.

----REVIDERT TEKST UNDER-----

Endring av beplantning: Seksjonseier kan endre beplantningen på tilleggsdelen, både på frem- og baksiden, gikk at endringen:

- Ikke bryter med utomhusplanen (f.eks. etablering av ny hekk) uten godkjenning fra Styret/Årsmøtet.
- Ikke påvirker sameiets forsikring (f.eks. ved å skape fuktskader, skade bygningsmassen eller hindre vedlikehold av denne).
- Ikke virker veksthemmende på- eller hindrer skjøtselsarbeidet av sameiets hekk. Avstand fra hekkens stamme skal være minst 20 cm.

Busk kan plantes, så lenge det er avklart med nærmeste nabo og er nok buffer til fellesarealer (f.eks. vei, gangvei og hekk). Avstanden skal være tilstrekkelig for å sikre fri sikt, snømåking, fri bruk av fellesarealer, samt ikke hindre utrykningskjøretøy og skjøtsel av hekk.

Planting av trær må søkes om og avklares med nærmeste nabo. Art og plassering vil bli vurdert mtp. konsekvenser for bygningsmasse, bruk av fellesarealer, og sjenanse for nærmeste nabo. Ifølge loven kan uansett ikke treet stå nærmere naboens hus/hage enn 1/3 av treets høyde (https://lovdata.no/lov/1961-06-16-15/§3).

Styrets innstilling
Forsalget vedtas.

Forslag til vedtak:
§3-1 (5) endres til: Endring av beplantning: Seksjonseier kan endre beplantningen på tilleggsdelen, både på frem- og baksiden, gikk at endringen: Ikke bryter med utomhusplanen (f.eks. etablering av ny hekk) uten godkjenning fra Styret/Årsmøtet. Ikke påvirker sameiets forsikring (f.eks. ved å skape fuktskader, skade bygningsmassen eller hindre vedlikehold av denne). Ikke virker veksthemmende på- eller hindrer skjøtselsarbeidet av sameiets hekk. Avstand fra hekkens stamme skal være minst 20 cm. Busk kan plantes, så lenge det er avklart med nærmeste nabo og er nok buffer til fellesarealer (f.eks. vei, gangvei og hekk). Avstanden skal være tilstrekkelig for å sikre fri sikt, snømåking, fri bruk av fellesarealer, samt ikke hindre utrykningskjøretøy og skjøtsel av hekk. Planting av trær må søkes om og avklares med nærmeste nabo. Art og plassering vil bli vurdert mtp. konsekvenser for bygningsmasse, bruk av fellesarealer, og sjenanse for nærmeste nabo. Ifølge loven kan uansett ikke treet stå nærmere naboens hus/hage enn 1/3 av treets høyde (https://lovdata.no/lov/1961-06-16-15/§3).

✓ Vedtatt. Fjerne spes av fremmedarter i teksten.

12. Fysisk barriere for trafikk

Fremmet av: Carl Daniel Styffe

For å gjøre det litt mindre attraktivt å kjøre inn i området så kunne man hatt sving-bom

Styrets innstilling
Styret har innhentet tilbud på 2 bommer. 1 ved hver innkjøring. Kostnaden lander på ca. 70.000 ekskl. MVA. Dette er en engangskostnad som sameiet dessverre ikke vil ha mulighet til å ta på nåværende tidspunkt. Styrets stiller seg positiv til ideen, men kan ikke anbefale å fatte vedtaket med mindre kostnaden dekkes direkte av beboerne. Dette medfører at kostnaden deles likt på antall enheter og viderefaktureres hver enkelt beboer.

Forslag til vedtak:
✗ Ikke vedtatt. Styret ble gitt i oppgave fra årsmøte å vurdere ulike tiltak i henhold til diskusjonen på årsmøte som skapte stort engasjement. Tiltak som skal vurderes er fartsreduserende tiltak, bom og skilt.

13. Fartsdempere

Fremmet av: Carl Daniel Styffe

Fartsdempere på ringveien

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget om å anlegge fartsdempere ikke vedtas. Det er allerede gjennomført flere tiltak for å redusere hastigheten i området, blant annet oppsetting av fartsskilt og gatetun-skilt som tydeliggjør at området er bilfritt.

Styret vurderer at ytterligere tiltak som fartsdempere vil medføre unødvendige kostnader og kan skape praktiske utfordringer for nyttekjøretøy som budbiler, vaktmestertjenester, renovasjon, gartner og vintervedlikehold.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Styret ble gitt i oppgave fra årsmøte å vurdere ulike tiltak i henhold til diskusjonen på årsmøte som skapte stort engasjement. Tiltak som skal vurderes er fartsreduserende tiltak, bom og skilt.

14. Kjørevei – Forslag om enveiskjøring for økt trafikksikkerhet

Fremmet av: Frank Aslak Thorvildsen

Jeg foreslår at det innføres "innkjøring forbudt" fra vestlig retning i det markerte området (se vedlagt kart), slik at all biltrafikk må følge en bestemt kjøreretning. Dette vil gjøre kjøremønsteret mer forutsigbart og trygt for både gående og kjørende i området. I dag kommer biler fra begge retninger, noe som skaper uoversiktlige situasjoner og øker risikoen for uhell, særlig for barn som leker i området.

Ved å tydelig skilte og håndheve enveiskjøring, vil man sikre en tryggere trafikkflyt og redusere farlige situasjoner.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget om å innføre enveiskjøring fra vestlig retning, da dette kan bidra til en tryggere og mer forutsigbar trafikkavvikling i området. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at håndheving av trafikkskilt og kjøreretning ikke ligger under styrets ansvar.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Styret ble gitt i oppgave fra årsmøte å vurdere ulike tiltak i henhold til diskusjonen på årsmøte som skapte stort engasjement. Tiltak som skal vurderes er fartsreduserende tiltak, bom og skilt.

15. Skiltgjenkjenning garasjeport

Fremmet av: Anne Marte Gudmundstuen

Parqio-appen som benyttes til garasjeporten tilbyr en funksjon for automatisk åpning via skiltgjenkjenning. Dette innebærer at porten åpnes automatisk når bilen nærmer seg, basert på registrert bilskilt. Løsningen kan gi særlig bedre flyt ved inn- og utkjøring.

Funksjonen krever installasjon av et kamera ved garasjeporten for å lese bilskilt, det koster 29 kr per måned per bruker (valgfritt abonnement). De som ønsker funksjonen, aktiverer og betaler selv via Parqio-appen

Styrets innstilling
Styret foreslår at forslaget om å utrede og eventuelt installere skiltgjenkjenning som garasjeåpner ikke vedtas. Saken har tidligere blitt evaluert, og det ble konkludert med at kostnadene for en slik løsning var for høye i forhold til den funksjonaliteten som tilbys. Kun for kamera og opptaker kommer kostnaden på 35.000 eks. mva og installasjon kommer på ca. 12.000 eks. mva. Totalt 47.000 eks. mva. I dag er det allerede tilgjengelige løsninger for å åpne porten, via app eller telefon, som tilfredsstiller sameiets behov for portåpning.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Ikke økonomi til dette pdd.

16. Erstatning for rød sand ved inngangsparti

Fremmet av: Erlend Dancke Sandorf

Det fremmes forslag til årsmøte om å tillate andre erstatninger for rød sand/grus ved inngangsparti til å inkludere fliser og belegningsstein så lenge drenerende funksjon er ivaretatt.

Det finnes flere typer på markedet som har denne funksjonen, for eksempel, drenstein.

Visuelt vil det også være penere enn grå grus. Det er gjort unntak allerede hvor noen naboer har fått lov til å erstatte med gress, antageligvis fordi det også tar hånd om overvann og drenering på en effektiv måte.

Styrets innstilling
Styret foreslår at punktet om endring av rød grus endres til følgende:

Bytte av grus: Rød grus kan byttes ut med Hagesingel/Gårdsplasssingel 8/11 mm (med eller uten armering), belegningsstein/drenstein/andre heller som ivaretar drenering.

> Forslag til vedtak:
> Det tillates andre erstatninger for rød sand/grus ved inngangsparti til å inkludere fliser og belegningsstein så lenge drenerende funksjon er ivaretatt.
> Det finnes flere typer på markedet som har denne funksjonen, for eksempel, drenstein.
>
> ✓ **Vedtatt. Bytte av grus: Spesifisering: Rød grus kan byttes ut med Hagesingel/Gårdsplasssingel 8/11 mm (med eller uten armering), belegningsstein/drenstein/andre heller som ivaretar drenering.**

17. Vedtektsendring § 3-1 (5)

Dersom sak 16: Erstatning for rød sand ved inngangsparti, vedtas må en vedtektsendring på plass.

Dagens tekst:

På fremsiden av husene ved inngangsparti er følgende tillatt: -Bytte av grus: Rød grus kan byttes ut med "Rød Hagesingel/Gårdsplasssingel 8/11 mm", med eller uten armering.

Endres til:

Bytte av grus: Rød grus kan byttes ut med Hagesingel/Gårdsplasssingel 8/11 mm (med eller uten armering), belegningsstein/drenstein/andre heller som ivaretar drenering.

Styrets innstilling
Vedtaket endres.

> Forslag til vedtak:
> Punkt om erstatning for rød grus i vedtektene § 3-1 (5) endres til Bytte av grus: Rød grus kan byttes ut med Hagesingel/Gårdsplasssingel 8/11 mm (med eller uten armering), belegningsstein/drenstein/andre heller som ivaretar drenering.
>
> ✓ Vedtatt.

18. Sosiale aktiviteter på feltet

Fremmet av: Bjørn Trygve Bråte

Er det ønskelig med sosiale arrangementer som gatefester eller lignende? I styrets regi, eller andre som drar i gang noe felles?

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas, men at dersom noen beboere går sammen og har lyst å organisere noe felles, så kan man søke styret om midler.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Styret påpeker at dersom noen beboere går sammen og har lyst å organisere noe felles, så kan man søke styret om midler.**

19. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret har i år besluttet å innhente tilbud på ekstern styreleder. Bakgrunnen for dette er flere forhold: ingen beboere har stilt til valg som styreleder, og styret forvalter i dag avtaler til en verdi av flere millioner kroner. Det er også pågående reklamasjonssaker utomhus, krevende økonomiske rammer og store fellesområder som krever tett oppfølging.

Styret har vurdert flere kandidater og foreslår at Simen Vangen, formidlet av Styrelederne.no, velges som ekstern styreleder. Simen har styreerfaring og relevant kompetanse med over 10 års erfaring fra eiendomsledelse, honorar er kr 16.000 per måned, totalt kr 192.000 per år. I tillegg kommer en engangs rekrutteringsavgift til Styrelederne.no på kr 22.900 eks. mva.

Dagens styrehonorar har en totalramme på kr 300.000. Det legges opp til at styremedlemmene fortsatt honoreres med kr 50.000 hver, som tidligere. Honorar til ekstern styreleder kommer i tillegg. Total kostnad inkludert rekrutteringsavgift kommer derfor på 420.625 kr. Dette er en økning fra dagens kostnadsnivå på 120.625 kr og vil medføre økte kostnader for sameiet. Det må derfor påregnes at en eventuell økning i felleskostnadene kan bli nødvendig for å dekke merkostnaden.

Øvrige forespurte kandidater til ekstern styreleder var enten ikke tilgjengelige eller hadde et vesentlig høyere kostnadsnivå.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Markus Hansen

Under punktet styreleder ble ekstern styreleder, Simen Vangen, satt opp mot benkeforslag på Markus Hansen, hvor sistnevnte vant voteringen 57-1 med skriftlig avstemning.

Følgende stilte til valg:
Markus Hansen

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Nadja Anthea Benzow-Østbye
Caroline Grevstad
Joachim Olsen
Malin Sæther

Da Markus Hansen ble valgt som styreleder ble det en plass ledig som styremedlem. Nadja Østbye ble foreslått benket inn på denne plassen.
Øvrige styremedlemmer ble valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Nadja Anthea Benzow-Østbye
Caroline Grevstad
Joachim Olsen
Malin Sæther

Møtet ble avsluttet kl. 20:50.

Protokollen ble signert av:
Møteleder: Sigrun Strømsøyen /sign/
Fører av protokollen: Joachim Olsen /sign/
Protokollvitne: Nadja Anthea Benzow-Østbye /sign/

Det nye styret består av følgende:
Styreleder: Markus Hansen, 2025-2026
Styremedlem: Caroline Grevstad, 2025-2026
Styremedlem: Joachim Olsen, 2025-2026
Styremedlem: Malin Sæther, 2025-2026
Styremedlem: Nadja Anthea Benzow-Østbye, 2025-2026

Ås kommune

Plan, bygg og geodata

A-LAB AS
Drammensveien 130, Inngang B12
0277 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-23/00946-8	Bertha Solheim Hansen	30.10.2023

Gnr 55 bnr 543 - Dagny Fridrichsens vei 66 - 72 - Rekkehus E - Midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr): 55 / 543
Ansvarlig søker: A-LAB AS
Tiltakshaver: SOLON EIENDOM AS

Vi viser til søknad i dokument 23/00946-1, mottatt 10.10.2023

Bygningstype:	Nybygg	Vedtaksnummer:	21/01886-4
Tiltakets art:	Rekkehus E	Vedtaksdato:	15.11.2021
Samlet BYA:	419 m²	Samlet BRA:	760 m²

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 66			
Bygningsnummer:	300987638	Seksjon 27	Boenhet E-01

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 68			
Bygningsnummer:	300987653	Seksjon 28	Boenhet E-02

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 70			
Bygningsnummer:	300987661	Seksjon 29	Boenhet E-03

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 72			
Bygningsnummer:	300987666	Seksjon 30	Boenhet E-04

Anmodning om midlertidig brukstillatelse og dokumentasjon med gjennomføringsplan jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10 er mottatt. Ved den fremlagte dokumentasjonen har ansvarlig søker identifisert gjenstående arbeid, bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå og angitt tidspunkt for ferdigstillelse.

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon gir bygningsmyndigheten midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak, jf. pbl. § 21-10 tredje ledd.
Kontrollansvarlig har oppgitt at enkelte mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest.

Følgende arbeid gjenstår før det kan søkes om ferdigattest:

1. **Ferdigstillelse av uteanlegg og parkeringskjeller.**

Dette arbeid må være fullført innen 28.06.2024.

Enhet for kommunalteknikk har mottatt målsatt skisse for stoppekran og kummer. Funksjonstest er utført.

Felles sak og uteområder, for Dyster Eldor II felt B2. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for deler av området angitt med ST1 i dokument 23/00074-35.

Det foreligger midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse punkt 7.4, 7.5 og 7.6 om infrastruktur i dokument 23/00074-30, datert 20.09.2023.

På bakgrunn av gjennomføringsplan gis det midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket med **Rekkehus E med 4 boenheter**.
Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1.

Gebyr:
Saksbehandlingen er gebyrbelagt med **Kr. 1.174,-** etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jf. plan- og bygningslovens § 33-1.

Gebyrnr.	Beskrivelse av gebyr	Grunnbeløp	Antall	Sum
1.8.4	Saksbehandling midlertidig brukstillatelse	Kr. 1.174,-	1	Kr. 1.174,-
Total sum:				**Kr. 1.174,-**

Med hilsen

Bertha Solheim Hansen
Avdelingsingeniør

Arve Bekkevard
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
BYGG-23_00074-37 Midlertidig Parkering ST1 skiltplan 1 233752_1_1

Kopi til:
SOLON EIENDOM AS
KOMMUNALTEKNIKK VAR-GEBYR (Ekstern)

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN
Statsforvalteren i Oslo og Viken er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og distriksdepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

KLAGEADRESSAT
Klagen skal sendes til:

Postadresse;
Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås

E-post;
Post@as.kommune.no

Digital innsending med eDialog;
eDialog ÅS KOMMUNE SENTRALADMINISTARSJON

KLAGEFRIST
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHOLDET I KLAGEN
De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, og begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING
Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.



Skala	1:500 (A0) | (U/ nummer)
Prosjekt	Djupter-Eidor II_B2_Ås Gnr/Bnr:55/543;Gnr/Bnr:55/538;Gnr/Bnr:55/539;Gnr/Bnr:55/366;Gnr/Bnr:55/545;Gnr/Bnr:55/1;Gnr/Bnr:55/436;Gnr/Bnr:55/14;Gnr/Bnr:55/1;Gnr/Bnr:55/1430;Ås
Prosjekt nr.	53-18-0480
Tiltakshaver/ Byggherre	SOLON EIENDOM ASA
Arkitekt	A_LA3
Tittel	FORSLAG MIDLERTIDIG PARKERING ST1
Fag/ Tittel	
Tegning nr.	
Skala	1:500 (A0) | (U/ nummer)

Ås kommune

Plan, bygg og geodata

A-LAB AS
Drammensveien 130, Inngang B12
0277 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-23/00522-10	Bertha Solheim Hansen	22.12.2023

Gnr 55 bnr 543 - Dagny Fridrichsens vei 138-150 - Rekkehus L - Midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr): 55 / 543
Ansvarlig søker: A-LAB AS
Tiltakshaver: SOLON EIENDOM AS

Vi viser til søknad i dokument 23/00522-8, mottatt 24.11.2023

Bygningstype:	Nybygg	Vedtaksnummer:	21/01908-3
Tiltakets art:	Rekkehus L	Vedtaksdato:	03.12.2021
Samlet BYA:	749 m²	Samlet BRA:	1292 m²

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 138			
Bygningsnummer:	301001339	Seksjon 63	Boenhet L-01

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 140			
Bygningsnummer:	301001344	Seksjon 64	Boenhet L-02

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 142			
Bygningsnummer:	301001347	Seksjon 65	Boenhet L-03

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 144			
Bygningsnummer:	301001349	Seksjon 66	Boenhet L-04

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 146			
Bygningsnummer:	301001352	Seksjon 67	Boenhet L-05

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 148		
Bygningsnummer: 301001354	Seksjon 68	Boenhet L-06

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 150		
Bygningsnummer: 301001356	Seksjon 69	Boenhet L-07

Anmodning om midlertidig brukstillatelse og dokumentasjon med gjennomføringsplan jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10 er mottatt. Ved den fremlagte dokumentasjonen har ansvarlig søker identifisert gjenstående arbeid, bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå og angitt tidspunkt for ferdigstillelse. Det foreligger fotodokumentasjon som viser sikringsgjerde mellom byggeplass og boliger med midlertidig brukstillatelse.

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon gir bygningsmyndigheten midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak, jf. pbl. § 21-10 tredje ledd.

Kontrollansvarlig har oppgitt at enkelte mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest.

Følgende arbeid gjenstår før det kan søkes om ferdigattest:

1. **Ferdigstilling av det siste kledning på fasader.**
2. **Resterende deler av tiltaket hvor det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse og ferdigstillelse av uteanlegg og parkeringskjeller.**

Dette arbeid må være fullført innen 28.06.2024.

Enhet for kommunalteknikk har mottatt målsatt skisse for stoppekran og kummer. Funksjonstest er utført.

Felles sak og uteområder, for Dyster Eldor II felt B2. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for deler av området angitt med ST2 i dokument 23/00074-52.

Det foreligger midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse punkt 7.4, 7.5 og 7.6 om infrastruktur i dokument 23/00074-30, datert 20.09.2023.

På bakgrunn av gjennomføringsplan gis det midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket med **Rekkehus L med 7 boenheter**.

Vi presiserer at all parkering skal foregå på midlertidig parkering ST2 ved Grunnfjellsveien, som vist på vedlagte kart.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1.

Gebyr:
Saksbehandlingen er gebyrbelagt med **Kr. 1.174,-** etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jf. plan- og bygningslovens § 33-1.

Gebyrnr.	Beskrivelse av gebyr	Grunnbeløp	Antall	Sum
1.8.4	Saksbehandling midlertidig brukstillatelse	Kr. 1.174,-	1	Kr. 1.174,-
Total sum:				**Kr. 1.174,-**

Med hilsen

Bertha Solheim Hansen
Avdelingsingeniør

Arve Bekkevard
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
BYGG-23_00498-5 4_KORR_Annet_Vedlegg 2_Midlertidig Parkering ST2 skiltplan 237690_2_1

Kopi til:
SOLON EIENDOM AS
KOMMUNALTEKNIKK VAR-GEBYR (Ekstern)

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN
Statsforvalteren i Oslo og Viken er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og distriksdepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

KLAGEADRESSAT
Klagen skal sendes til:

Postadresse;
Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås

E-post;
Post@as.kommune.no

Digital innsending med eDialog;
eDialog ÅS KOMMUNE SENTRALADMINISTARSJON

KLAGEFRIST
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHOLDET I KLAGEN
De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, og begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING
Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.


HOLD!
Verdier innmåling
HOLD!
Vegger innmåling
HOLD!
Gang- og sykkelvei mot p-kjeller
HOLD!
Verdier innmåling
HOLD!
Verdier innmåling
HOLD!
Verdier innmåling
OVERLEVERING SALGSTRINN 1:
31.10.2023
OVERLEVERING SALGSTRINN 2:
31.12.2023
HOLD!
MULIG FREMTIDIG JUSTERING AV
DAM OG BEKK. AVVENTER BH.
55/538
55/539
55/438
55/1
55/14
55/386
55/545
Dam
Gneisveien
Gneisveien
Gneisveien

Ås kommune

Plan, bygg og geodata

A-LAB AS
Drammensveien 130, Inngang B12
0277 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-23/00744-10	Bertha Solheim Hansen	04.09.2024

Gnr 55 bnr 543 - Dagny Fridrichsens vei 35-43 - Rekkehus T - Midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr): 55 / 543
Ansvarlig søker: A-LAB AS
Tiltakshaver: SOLON EIENDOM AS

Vi viser til søknad i dokument 23/00744-7, -8, -9, mottatt 23.08.2024

Bygningstype:	Nybygg	Vedtaksnummer:	22/00789-2
Tiltakets art:	Rekkehus T	Vedtaksdato:	04.08.2022
Samlet BYA:	405,5 m²	Samlet BRA: (Med boder 27,5 m²)	714,5 m²

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 33			
Bygningsnummer:	301080356	Seksjon 104	Boenhet T-01

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 35			
Bygningsnummer:	301081213	Seksjon 105	Boenhet T-02

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 37			
Bygningsnummer:	301081250	Seksjon 106	Boenhet T-03

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 39			
Bygningsnummer:	301081350	Seksjon 107	Boenhet T-04

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 41			
Bygningsnummer:	301081364	Seksjon 108	Boenhet T-05

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 43		
Bygningsnummer: 301081369	Seksjon 109	Boenhet T-06

Anmodning om midlertidig brukstillatelse og dokumentasjon med gjennomføringsplan jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10 er mottatt. Ved den fremlagte dokumentasjonen har ansvarlig søker identifisert gjenstående arbeid, bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå og angitt tidspunkt for ferdigstillelse. Sikringsgjerde mellom byggeplass og boliger med midlertidig brukstillatelse er vist på vedlagte kart.

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon gir bygningsmyndigheten midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak, jf. pbl. § 21-10 tredje ledd.

Kontrollansvarlig har oppgitt at enkelte mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest.

Følgende arbeid gjenstår før det kan søkes om ferdigattest:

1. **Resterende deler av tiltaket hvor det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse og ferdigstillelse.**

Dette arbeid må være fullført innen 29.11.2024

Enhet for kommunalteknikk har mottatt målsatt skisse for stoppekran og kummer. Funksjonstest er utført. Ferdigmelding for arbeid på privat vann- og avløpsanlegg foreligger fra kommunalteknikk.

Midlertidig brukstillatelse for Felles parkeringskjeller uten trimrom foreligger i dokument 23/00074-68, datert 31.05.2024.
Felles sak og uteområder, for Dyster Eldor II felt B2. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for deler av området fortløpende, se senest dokument 23/00074-79, datert 24.07.2024. Utomhusområde knyttet til rekkehus C og T inngår i brukstillatelsen for de to rekkehus. Se vedlegg.

Det foreligger midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse punkt 7.4, 7.5 og 7.6 samt punkt 7.15 om infrastruktur i dokument 23/00074-63, datert 16.04.2024 og 23/00074-65, datert 23.04.2024.

På bakgrunn av gjennomføringsplan gis det midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket med **Rekkehus T med 6 boenheter**.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1.

Gebyr:
Saksbehandlingen er gebyrbelagt med **Kr. 2.350** etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jf. plan- og bygningslovens § 33-1.

Gebyrnr.	Beskrivelse av gebyr	Grunnbeløp	Antall	Sum
1.8.4	Saksbehandling midlertidig brukstillatelse	Kr. 2.350	1	Kr. 2.350
Total sum:				Kr. 2.350

Med hilsen

Bertha Solheim Hansen
Avdelingsingeniør

Arve Bekkevard
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
2_TEGN_TegningNyPlan_Vedlegg 2_ L-001 Illustrasjonsplan overlevering rekke C +T
4_KART_Utomhusplan_Vedlegg 1_ L-009 Delplan 5

Kopi til:
SOLON EIENDOM AS
KOMMUNALTEKNIKK VAR-GEBYR (Ekstern)

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN
Statsforvalteren i Oslo og Viken er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og distriksdepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

KLAGEADRESSAT
Klagen skal sendes til:

Postadresse;
Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås

E-post;
Post@as.kommune.no

Digital innsending med eDialog;
eDialog ÅS KOMMUNE SENTRALADMINISTARSJON

KLAGEFRIST
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHOLDET I KLAGEN
De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, og begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING
Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.



TEGNFORKLARING

- Reguleringsgrense felt B2
- Tilhøsgrense
- Byggegrense
- Nye koter
- Eks. koter
- P-kjeller
- Nye trær
- Eks. trær
- Eks. skogslandskap/Trekroner
- Gress/plen felles
- Gress/plen privat
- Prydgress/stauder felles
- Prydgress/stauder privat
- Blomstereng
- Regnbed/ fordrøyningsareal
- Sedum
- Hekk
- Belteg
- Annen grass
- Trediekke
- Grus rød
- Bærekudedekke (blir grus)
- Sand
- Markfiegl (lengdespartl)
- Fri sikt 4x30 m
- Pullert og mast-belysning
- Stålkant
- Rekkverk
- Trapp
- Murer
- Avfallsstasjon
- Sykkelparkering
- Benk/sittelement
- Gangadkomst
- Kjørsadkomst
- Inngangsparti
- Elvegrus
- Asfalt
- Bonne med rist (Acodrain)

REV	BESKRIVELSE ENDRINGEN	DATO	TEGN	KONTR	ANSV
E	Rev.mangler	03.05.19	KH	OR	OR
D	Salgsbrosj	29.10.18	KH	KH	OR
C	G-Salgsbrosj 1	01.07.18	KH	KH	OR
B	Rev.mangler,nevar L-H, justeringsbe 0,5	03.05.18	KH	KH	OR
A	1.GANGS UTTEGNING	25.05.18	KH	KH	OR

FASE: Arbeidstegning — STATUS: G

OPPDRAGSGIVER: ÅS Boligutvikling AS

PROSJEKT: Dyster Eldor Felt B2

SO LA

TEGNINGSNAVN: **Illustrasjonsplan**

TEGNET	KONTR	ANSV	DATO
KH	OR	OR	21.05.19

MÅL	FAG	TEGNINGSNR	REV
1:750 1:500	LARK	L-001	E



LOKALISERINGSFIGUR



TEGNFORKLARING

- Omsøkt areal
- P-kjeller
- Nye koter
- Eks. koter
- Ny trær
- Sedum
- Gress felles
- Gress privat
- Blomsterveng
- Hekk
- Prydgress/skrauder felles
- Boliger
- Trendekke
- Grus rad
- Barriskogdekke (bør grus)
- Asfalt
- Markert inngangsparti
- Kum (se Rikk.-tegn)
- Pullert og mast-belysning
- Sykkel
- Rekkverk
- Murer
- Avfallsstasjon
- Sykkelparkering
- Gangadkomst
- Kjøreadkomst
- Inngangsparti

REV	BESKRIVELSE ENDRINGEN	DATO	TEGN	KONTR	GODK
A	MELDINGSSAK MULTICONSULT	03.02.22	HA	OR	OR

FASE: Detaljprosjekt

STATUS: G

OPPDRAGSGIVER: AS Boligutvikling AS

PROSJEKT: Dyster Eldor Felt B

SO LA

TEGNINGSNAVN: **Delplan 5 - Utomhusplan**

TEGNET	KONTR	ANSV	DATO
HA	KIH	OR	03.02.22

MÅL	FAG	TEGNINGSNR	REV
1:100 (A1) 1:200 (A3)	LARK	L-009	A

Ås kommune

Plan, bygg og geodata

A-LAB AS
Drammensveien 130, Inngang B12
0277 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-23/00741-10	Bertha Solheim Hansen	04.09.2024

Gnr 55 bnr 543 - Dagny Fridrichsens vei 42-52 - Rekkehus C - Midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr): 55 / 543
Ansvarlig søker: A-LAB AS
Tiltakshaver: SOLON EIENDOM AS

Vi viser til søknad i dokument 23/00741-7, -8, -9, mottatt 23.08.2024

Bygningstype:	Nybygg	Vedtaksnummer:	22/00780-2
Tiltakets art:	Rekkehus C	Vedtaksdato:	08.04.2022
Samlet BYA:	391 m²	Samlet BRA: (Med boder 27,5 m²)	715,5 m²

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 42			
Bygningsnummer:	301094147	Seksjon 15	Boenhet C-01

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 44			
Bygningsnummer:	301094157	Seksjon 16	Boenhet C-02

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 46			
Bygningsnummer:	301094162	Seksjon 17	Boenhet C-03

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 48			
Bygningsnummer:	301094168	Seksjon 18	Boenhet C-04

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 50			
Bygningsnummer:	301094232	Seksjon 19	Boenhet C-05

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 52		
Bygningsnummer: 301094242	Seksjon 20	Boenhet C-06

Anmodning om midlertidig brukstillatelse og dokumentasjon med gjennomføringsplan jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10 er mottatt. Ved den fremlagte dokumentasjonen har ansvarlig søker identifisert gjenstående arbeid, bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå og angitt tidspunkt for ferdigstillelse. Sikringsgjerde mellom byggeplass og boliger med midlertidig brukstillatelse er vist på vedlagte kart.

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon gir bygningsmyndigheten midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak, jf. pbl. § 21-10 tredje ledd.

Kontrollansvarlig har oppgitt at enkelte mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest.

Følgende arbeid gjenstår før det kan søkes om ferdigattest:

1. **Resterende deler av tiltaket hvor det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse og ferdigstillelse.**

Dette arbeid må være fullført innen 29.11.2024

Enhet for kommunalteknikk har mottatt målsatt skisse for stoppekran og kummer. Funksjonstest er utført. Ferdigmelding for arbeid på privat vann- og avløpsanlegg foreligger fra kommunalteknikk.

Midlertidig brukstillatelse for Felles parkeringskjeller uten trimrom foreligger i dokument 23/00074-68, datert 31.05.2024.
Felles sak og uteområder, for Dyster Eldor II felt B2. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for deler av området fortløpende, se senest dokument 23/00074-79, datert 24.07.2024. Utomhusområde knyttet til rekkehus C og T inngår i brukstillatelsen for de to rekkehus. Se vedlegg.

Det foreligger midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse punkt 7.4, 7.5 og 7.6 samt punkt 7.15 om infrastruktur i dokument 23/00074-63, datert 16.04.2024 og 23/00074-65, datert 23.04.2024.

På bakgrunn av gjennomføringsplan gis det midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket med **Rekkehus C med 6 boenheter**.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1.

Gebyr:
Saksbehandlingen er gebyrbelagt med **Kr. 2.350** etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jf. plan- og bygningslovens § 33-1.

Gebyrnr.	Beskrivelse av gebyr	Grunnbeløp	Antall	Sum
1.8.4	Saksbehandling midlertidig brukstillatelse	Kr. 2.350	1	Kr. 2.350
Total sum:				Kr. 2.350

Med hilsen

Bertha Solheim Hansen
Avdelingsingeniør

Arve Bekkevard
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
2_TEGN_TegningNyPlan_Vedlegg 2_ L-001 Illustrasjonsplan overlevering rekke C +T
4_KART_Utomhusplan_Vedlegg 1_ L-009 Delplan 5

Kopi til:
SOLON EIENDOM AS
KOMMUNALTEKNIKK VAR-GEBYR (Ekstern)

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN
Statsforvalteren i Oslo og Viken er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og distriksdepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

KLAGEADRESSAT
Klagen skal sendes til:

Postadresse;
Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås

E-post;
Post@as.kommune.no

Digital innsending med eDialog;
eDialog ÅS KOMMUNE SENTRALADMINISTARSJON

KLAGEFRIST
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHOLDET I KLAGEN
De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, og begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING
Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.



TEGNFORKLARING

- Reguleringsgrense felt B2
- Tilhøsgrense
- Byggegrense
- Nye koter
- Eks. koter
- P-kjeller
- Nye trær
- Eks. trær
- Eks. skogslandskap/Trekroner
- Gress/plen felles
- Gress/plen privat
- Prydgress/stauder felles
- Prydgress/stauder privat
- Blomstereng
- Regnbed/ fordrøyningsareal
- Sedum
- Hekk
- Belteg
- Annen grass
- Trediekke
- Grus rød
- Bærekudedekke (blir grus)
- Sand
- Markfiegl (lengdespartl)
- Fri sikt 4x30 m
- Pullert og mast-belysning
- Stålkant
- Rekkverk
- Trapp
- Murer
- Avfallsstasjon
- Sykkelparkering
- Benk/sittelement
- Gangadkomst
- Kjørsadkomst
- Inngangsparti
- Elvegrus
- Asfalt
- Bonne med rist (Acodrain)

REV	BESKRIVELSE ENDRINGEN	DATO	TEGN	KONTR	ANSV
E	Rev.mangler	03.05.19	KH	OR	OR
D	Salgsbrosj	29.10.18	KH	KH	OR
C	G-Salgsbrosj 1	01.07.18	KH	KH	OR
B	Rev.mangler,nevar L-H, justeringsbe 0,5	03.05.18	KH	KH	OR
A	1.GANGS UTTEGNING	25.05.18	KH	KH	OR

FASE: Arbeidstegning — STATUS: G

OPPDRAGSGIVER: ÅS Boligutvikling AS

PROSJEKT: Dyster Eldor Felt B2

SO LA

TEGNINGSNAVN: **Illustrasjonsplan**

TEGNET	KONTR	ANSV	DATO
KH	OR	OR	21.05.19

MÅL	FAG	TEGNINGSNR	REV
1:750 1:500	LARK	L-001	E



LOKALISERINGSFIGUR



TEGNFORKLARING

- Omsøkt areal
- P-kjeller
- Nye koter
- Eks. koter
- Ny trær
- Sedum
- Gress felles
- Gress privat
- Blomsterveng
- Hekk
- Prydgress/skrauder felles
- Boliger
- Trendekke
- Grus rad
- Barriskogdekke (bør grus)
- Asfalt
- Markert inngangsparti
- Kum (se Rikk.-tegn)
- Pullert og mast-belysning
- Sykkel
- Rekkverk
- Murer
- Avfallsstasjon
- Sykkelparkering
- Gangadkomst
- Kjøreadkomst
- Inngangsparti

REV	BESKRIVELSE ENDRINGEN	DATO	TEGN	KONTR	GODK
A	MELDINGSSAK MULTICONSULT	03.02.22	HA	OR	OR

FASE: Detaljprosjekt

STATUS: G

OPPDRAGSGIVER: AS Boligutvikling AS

PROSJEKT: Dyster Eldor Felt B

SO LA

TEGNINGSNAVN: **Delplan 5 - Utomhusplan**

TEGNET	KONTR	ANSV	DATO
HA	KIH	OR	03.02.22

MÅL	FAG	TEGNINGSNR	REV
1:100 (A1) 1:200 (A3)	LARK	L-009	A

Ås kommune

Plan, bygg og geodata

A-LAB AS
Drammensveien 130, Inngang B12
0277 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-23/00809-16	Bertha Solheim Hansen	03.12.2024

Gnr 55 bnr 543 - Dagny Fridrichsens vei 8-12 - Rekkehus Z - Midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr): 55 / 543
Ansvarlig søker: A-LAB AS
Tiltakshaver: SOLON EIENDOM AS

Vi viser til søknad i dokument 23/00809-14 og -15, mottatt 21.11.2024

Bygningstype:	Nybygg	Vedtaksnummer:	22/00857-2
Tiltakets art:	Rekkehus Z	Vedtaksdato:	29.04.2022
Samlet BYA:	323,5 m²	Samlet BRA: (Med boder 15 m²)	482 m²

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 8			
Bygningsnummer:	301082014	Seksjon 138	Boenhet Z-01

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 10			
Bygningsnummer:	301082037	Seksjon 137	Boenhet Z-02

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 12			
Bygningsnummer:	301082044	Seksjon 136	Boenhet Z-03

Anmodning om midlertidig brukstillatelse og dokumentasjon med gjennomføringsplan jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10 er mottatt. Ved den fremlagte dokumentasjonen har ansvarlig søker identifisert gjenstående arbeid, bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå og angitt tidspunkt for ferdigstillelse. Sikringsgjerde mellom byggeplass og boliger med midlertidig brukstillatelse ivaretas.

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon gir bygningsmyndigheten midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak, jf. pbl. § 21-10 tredje ledd.

Kontrollansvarlig har oppgitt at enkelte mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest.
Følgende arbeid gjenstår før det kan søkes om ferdigattest:

1. Resterende deler av tiltaket hvor det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse og ferdigstillelse.

Dette arbeid må være fullført innen 31.12.2024

Enhet for kommunalteknikk har mottatt målsatt skisse for stoppekran og kummer. Funksjonstest er utført. Ferdigmelding for arbeid på privat vann- og avløpsanlegg foreligger fra kommunalteknikk.

Midlertidig brukstillatelse for Felles parkeringskjeller med trimrom foreligger i dokument 23/00074-91, datert 18.10.2024.
Felles sak og uteområder, for Dyster Eldor II felt B2. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for deler av området fortløpende i sak 23/00074.

Det foreligger midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse punkt 7.4, 7.5 og 7.6 samt punkt 7.15 om infrastruktur i dokument 23/00074-63, datert 16.04.2024 og 23/00074-65, datert 23.04.2024.

På bakgrunn av gjennomføringsplan gis det midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket med **Rekkehus Z med 3 boenheter**.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1.

Gebyr:
Saksbehandlingen er gebyrbelagt med **Kr. 2.350** etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jf. plan- og bygningslovens § 33-1.

Gebyrnr.	Beskrivelse av gebyr	Grunnbeløp	Antall	Sum
1.8.4	Saksbehandling midlertidig brukstillatelse	Kr. 2.350	1	Kr. 2.350
Total sum:				Kr. 2.350

Med hilsen

Bertha Solheim Hansen
Avdelingsingeniør

Arve Bekkevard
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
BYGG-23_00809-14 Utomhusplan 278556_2_1 (1)

Kopi til:
ÅS BOLIGUTVIKLING AS
KOMMUNALTEKNIKK VAR-GEBYR

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN
Statsforvalteren i Oslo og Viken er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og distriksdepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

KLAGEADRESSAT
Klagen skal sendes til:

Postadresse;
Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås

E-post;
Post@as.kommune.no

Digital innsending med eDialog;
eDialog ÅS KOMMUNE SENTRALADMINISTARSJON

KLAGEFRIST
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHOLDET I KLAGEN
De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, og begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING
Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.



LOKALISERINGSFIGUR



TEGNFORKLARING

- Omsøkt areal
- P-kjeller
- Nye koter
- Eks. koter
- Gress/plen felles
- Gress/plen privat
- Prydgress/stauder felles
- Prydgress/stauder privat
- Blomstereng
- Regnbed/ fordrøyningsareal
- Sedum
- Armert gress
- Hekk
- Prydgress/staudefelt
- Boliger
- Trediekke
- Gress (nødgangsvei)
- Barriseldekke (lavt gress)
- Asfalt
- Markstein (nødgangsvei)
- Nye trær
- Pullert og mast-belysning
- Stålkant
- Murer
- Avfallsstasjon
- Sykkelparkering/ oppstilling
- Gangadkomst
- Kjørsadkomst
- Inngangsparti

REV	BESKRIVELSE ENDRINGSGRUNN	DATO	TEGN	KONTR	ANSV
A	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

FASE: Detaljprosjekt — STATUS: G

OPPDRAGSGIVER: ÅS Boligutvikling AS

PROSJEKT: Dyster Eldor Felt B

SO LA

TEGNINGSNR: **Delplan 6 - Utomhusplan**

TEGNET	KONTR	ANSV	DATO
HA	KH	OR	03.02.22

MÅL	FAG	TEGNINGSNR	REV
1:100	LARK	L-010	A

Ås kommune

Plan, bygg og geodata

A-LAB AS
Drammensveien 130, Inngang B12
0277 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-23/00810-16	Bertha Solheim Hansen	27.12.2024

55/543 - Dagny Fridrichsens vei 1-11 - Rekkehus S - Midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr): 55 / 543
Ansvarlig søker: A-LAB AS
Tiltakshaver: SOLON EIENDOM AS

Vi viser til søknad i dokument 23/00810-13 og -14, mottatt 21.11.2024

Bygningstype:	Nybygg	Vedtaksnummer:	22/00856-2
Tiltakets art:	Rekkehus S	Vedtaksdato:	01.04.2022
Samlet BYA:	388 m²	Samlet BRA: (Med boder 25 m²)	649 m²

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 1			
Bygningsnummer:	301093653	Seksjon 98	Boenhet S-01

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 3			
Bygningsnummer:	301093789	Seksjon 99	Boenhet S-02

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 5			
Bygningsnummer:	301093796	Seksjon 100	Boenhet S-03

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 7			
Bygningsnummer:	301093801	Seksjon 101	Boenhet S-04

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 9			
Bygningsnummer:	301093808	Seksjon 102	Boenhet S-05

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 11		
Bygningsnummer: 301093814	Seksjon 103	Boenhet S-06

Anmodning om midlertidig brukstillatelse og dokumentasjon med gjennomføringsplan jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10 er mottatt. Ved den fremlagte dokumentasjonen har ansvarlig søker identifisert gjenstående arbeid, bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå og angitt tidspunkt for ferdigstillelse. Sikringsgjerde mellom byggeplass og boliger med midlertidig brukstillatelse ivaretas.

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon gir bygningsmyndigheten midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak, jf. pbl. § 21-10 tredje ledd.

Kontrollansvarlig har oppgitt at enkelte mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest.
Følgende arbeid gjenstår før det kan søkes om ferdigattest:

1. Oppfyllelse av samtlige rekkefølgekrav i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser i R-327.

Dette arbeid må være fullført innen 30.04.2025

Enhet for kommunalteknikk har mottatt målsatt skisse for stoppekran og kummer. Funksjonstest er utført. Ferdigmelding for arbeid på privat vann- og avløpsanlegg foreligger fra kommunalteknikk.

Midlertidig brukstillatelse for Felles parkeringskjeller med trimrom foreligger i dokument 23/00074-91, datert 18.10.2024.
Felles sak og uteområder, for Dyster Eldor II felt B2. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for deler av området fortløpende i sak 23/00074.

Det foreligger midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse punkt 7.4, 7.5 og 7.6 samt punkt 7.15 om infrastruktur i dokument 23/00074-106, datert 20.12.2024 og 23/00074-65, datert 23.04.2024.

På bakgrunn av gjennomføringsplan gis det midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket med **Rekkehus S med 6 boenheter**.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1.

Gebyr:
Saksbehandlingen er gebyrbelagt med **Kr. 2.350** etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jf. plan- og bygningslovens § 33-1.

Gebyrnr.	Beskrivelse av gebyr	Grunnbeløp	Antall	Sum
1.8.4	Saksbehandling midlertidig brukstillatelse	Kr. 2.350	1	Kr. 2.350
Total sum:				Kr. 2.350

Med hilsen

Bertha Solheim Hansen
Avdelingsingeniør

Arve Bekkevard
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
BYGG-23_00810-13 Utomhusplan 278493_2_1

Kopi til:
ÅS BOLIGUTVIKLING AS
KOMMUNALTEKNIKK VAR-GEBYR

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN
Statsforvalteren i Oslo og Viken er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og distriksdepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

KLAGEADRESSAT
Klagen skal sendes til:

Postadresse;
Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås

E-post;
Post@as.kommune.no

Digital innsending med eDialog;
eDialog ÅS KOMMUNE SENTRALADMINISTARSJON

KLAGEFRIST
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHOLDET I KLAGEN
De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, og begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING
Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.



LOKALISERINGSFIGUR



TEGNFORKLARING

- Omsøkt areal
- P-kjeller
- Nye koter
- Eks. koter
- Gress/plen felles
- Gress/plen privat
- Prydgress/stauder felles
- Prydgress/stauder privat
- Blomstereng
- Regnbed/ fordrøyningsareal
- Sedum
- Armert gress
- Hekk
- Prydgress/staudefelt
- Boliger
- Trediekke
- Gress (nødgangsvei)
- Barriseldekke (lavt gress)
- Asfalt
- Markstein (nødgangsvei)
- Nye trær
- Pullert og mast-belysning
- Stålkant
- Murer
- Avfallsstasjon
- Sykkelparkering/ oppstilling
- Gangadkomst
- Kjørsadkomst
- Inngangsparti

REV	BESKRIVELSE ENDRINGSGRUNN	DATO	TEGN	KONTR	ANSV
A	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

FASE: Detaljprosjekt — STATUS: G

OPPDRAGSGIVER: ÅS Boligutvikling AS

PROSJEKT: Dyster Eldor Felt B

SO LA

TEGNINGSNR: **Delplan 6 - Utomhusplan**

TEGNET	KONTR	ANSV	DATO
HA	KH	OR	03.02.22

MÅL	FAG	TEGNINGSNR	REV
1:100	LARK	L-010	A

Ås kommune

Plan, bygg og geodata

A-LAB AS
Drammensveien 130, Inngang B12
0277 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-23/00812-16	Bertha Solheim Hansen	27.12.2024

Gnr 55 bnr 543 - Dagny Fridrichsens vei 14-28 - Rekkehus A - Midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr): 55 / 543
Ansvarlig søker: A-LAB AS
Tiltakshaver: SOLON EIENDOM AS

Vi viser til søknad i dokument 23/00812-12 og -13, mottatt 21.11.2024

Bygningstype:	Nybygg	Vedtaksnummer:	22/00817-2
Tiltakets art:	Rekkehus A	Vedtaksdato:	08.04.2022
Samlet BYA:	538 m²	Samlet BRA: (Med boder 35 m²)	925,5 m²

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 14			
Bygningsnummer:	301081581	Seksjon 1	Boenhet A-01

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 16			
Bygningsnummer:	301081594	Seksjon 2	Boenhet A-02

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 18			
Bygningsnummer:	301081605	Seksjon 3	Boenhet A-03

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 20			
Bygningsnummer:	301081808	Seksjon 4	Boenhet A-04

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 22			
Bygningsnummer:	301081827	Seksjon 5	Boenhet A-05

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 24		
Bygningsnummer: 301081836	Seksjon 6	Boenhet A-06

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 26		
Bygningsnummer: 301081846	Seksjon 7	Boenhet A-07

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 28		
Bygningsnummer: 301081851	Seksjon 8	Boenhet A-08

Anmodning om midlertidig brukstillatelse og dokumentasjon med gjennomføringsplan jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10 er mottatt. Ved den fremlagte dokumentasjonen har ansvarlig søker identifisert gjenstående arbeid, bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå og angitt tidspunkt for ferdigstillelse. Sikringsgjerde mellom byggeplass og boliger med midlertidig brukstillatelse ivaretas.

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon gir bygningsmyndigheten midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak, jf. pbl. § 21-10 tredje ledd.

Kontrollansvarlig har oppgitt at enkelte mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest.
Følgende arbeid gjenstår før det kan søkes om ferdigattest:

1. Oppfyllelse av samtlige rekkefølgekrav i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser i R-327.

Dette arbeid må være fullført innen 30.04.2025

Enhet for kommunalteknikk har mottatt målsatt skisse for stoppekran og kummer. Funksjonstest er utført. Ferdigmelding for arbeid på privat vann- og avløpsanlegg foreligger fra kommunalteknikk.

Midlertidig brukstillatelse for Felles parkeringskjeller med trimrom foreligger i dokument 23/00074-91, datert 18.10.2024.
Felles sak og uteområder, for Dyster Eldor II felt B2. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for deler av området fortløpende i sak 23/00074.

Det foreligger midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse punkt 7.4, 7.5 og 7.6 samt punkt 7.15 om infrastruktur i dokument 23/00074-106, datert 20.12.2024 og 23/00074-65, datert 23.04.2024.

På bakgrunn av gjennomføringsplan gis det midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket med **Rekkehus A med 8 boenheter**.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1.

Gebyr:

Saksbehandlingen er gebyrbelagt med **Kr. 2.350** etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jf. plan- og bygningslovens § 33-1.

Gebyrnr.	Beskrivelse av gebyr	Grunnbeløp	Antall	Sum
1.8.4	Saksbehandling midlertidig brukstillatelse	Kr. 2.350	1	Kr. 2.350
Total sum:				Kr. 2.350

Med hilsen

Bertha Solheim Hansen
Avdelingsingeniør

Arve Bekkevard
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
BYGG-23_00812-12 Utomhusplan 278477_2_1

Kopi til:
ÅS BOLIGUTVIKLING AS
KOMMUNALTEKNIKK VAR-GEBYR

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN
Statsforvalteren i Oslo og Viken er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og distriksdepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

KLAGEADRESSAT
Klagen skal sendes til:

Postadresse;
Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås

E-post;
Post@as.kommune.no

Digital innsending med eDialog;
eDialog ÅS KOMMUNE SENTRALADMINISTARSJON

KLAGEFRIST
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHOLDET I KLAGEN
De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, og begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING
Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.



LOKALISERINGSFIGUR



TEGNFORKLARING

- Omsøkt areal
- P-kjeller
- Nye koter
- Eks. koter
- Gress/plen felles
- Gress/plen privat
- Prydgress/stauder felles
- Prydgress/stauder privat
- Blomstereng
- Regnbed/ fordrøyningsareal
- Sedum
- Armert gress
- Hekk
- Prydgress/staudefelt
- Boliger
- Trediekke
- Gress (nødgangsvei)
- Barriseldekke (lavt gress)
- Asfalt
- Markstein (nødgangsvei)
- Nye trær
- Pullert og mast-belysning
- Stålkant
- Murer
- Avfallsstasjon
- Sykkelparkering/ oppstilling
- Gangadkomst
- Kjørsadkomst
- Inngangsparti

REV	BESKRIVELSE ENDRINGSGRUNN	DATO	TEGN	KONTR	ANSV
A	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

FASE: Detaljprosjekt — STATUS: G

OPPDRAGSGIVER: ÅS Boligutvikling AS

PROSJEKT: Dyster Eldor Felt B

SO LA

TEGNINGSNR: **Delplan 6 - Utomhusplan**

TEGNET	KONTR	ANSV	DATO
HA	KH	OR	03.02.22

MÅL	FAG	TEGNINGSNR	REV
1:100	LARK	L-010	A

Ås kommune

Plan, bygg og geodata

A-LAB AS
Drammensveien 130, Inngang B12
0277 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-23/00811-15	Bertha Solheim Hansen	27.12.2024

Gnr 55 bnr 543 - Dagny Fridrichsens vei 2-6 - Rekkehus M - Midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr): 55 / 543
Ansvarlig søker: A-LAB AS
Tiltakshaver: SOLON EIENDOM AS

Vi viser til søknad i dokument 23/00811-11 og -12, mottatt 21.11.2024

Bygningstype:	Nybygg	Vedtaksnummer:	22/00855-2
Tiltakets art:	Rekkehus M	Vedtaksdato:	08.04.2022
Samlet BYA:	329 m²	Samlet BRA: (Med boder 15 m²)	438 m²

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 2			
Bygningsnummer:	301094439	Seksjon 70	Boenhet M-01

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 4			
Bygningsnummer:	301094446	Seksjon 71	Boenhet M-02

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 6			
Bygningsnummer:	301094448	Seksjon 72	Boenhet M-03

Anmodning om midlertidig brukstillatelse og dokumentasjon med gjennomføringsplan jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10 er mottatt. Ved den fremlagte dokumentasjonen har ansvarlig søker identifisert gjenstående arbeid, bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå og angitt tidspunkt for ferdigstillelse. Sikringsgjerde mellom byggeplass og boliger med midlertidig brukstillatelse ivaretas.

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon gir bygningsmyndigheten midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak, jf. pbl. § 21-10 tredje ledd.

Kontrollansvarlig har oppgitt at enkelte mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest.
Følgende arbeid gjenstår før det kan søkes om ferdigattest:

1. Oppfyllelse av samtlige rekkefølgekrav i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser i R-327.

Dette arbeid må være fullført innen 30.04.2025

Enhet for kommunalteknikk har mottatt målsatt skisse for stoppekran og kummer. Funksjonstest er utført. Ferdigmelding for arbeid på privat vann- og avløpsanlegg foreligger fra kommunalteknikk.

Midlertidig brukstillatelse for Felles parkeringskjeller med trimrom foreligger i dokument 23/00074-91, datert 18.10.2024.
Felles sak og uteområder, for Dyster Eldor II felt B2. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for deler av området fortløpende i sak 23/00074.

Det foreligger midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse punkt 7.4, 7.5 og 7.6 samt punkt 7.15 om infrastruktur i dokument 23/00074-106, datert 20.12.2024 og 23/00074-65, datert 23.04.2024.

På bakgrunn av gjennomføringsplan gis det midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket med **Rekkehus M med 3 boenheter**.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1.

Gebyr:
Saksbehandlingen er gebyrbelagt med **Kr. 2.350** etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jf. plan- og bygningslovens § 33-1.

Gebyrnr.	Beskrivelse av gebyr	Grunnbeløp	Antall	Sum
1.8.4	Saksbehandling midlertidig brukstillatelse	Kr. 2.350	1	Kr. 2.350
Total sum:				Kr. 2.350

Med hilsen

Bertha Solheim Hansen
Avdelingsingeniør

Arve Bekkevard
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
BYGG-23_00812-12 Utomhusplan 278477_2_1

Kopi til:
ÅS BOLIGUTVIKLING AS
KOMMUNALTEKNIKK VAR-GEBYR

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN
Statsforvalteren i Oslo og Viken er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og distriksdepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

KLAGEADRESSAT
Klagen skal sendes til:

Postadresse;
Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås

E-post;
Post@as.kommune.no

Digital innsending med eDialog;
eDialog ÅS KOMMUNE SENTRALADMINISTARSJON

KLAGEFRIST
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHOLDET I KLAGEN
De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, og begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING
Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.



LOKALISERINGSFIGUR



TEGNFORKLARING

- Omsøkt areal
- P-kjeller
- Nye koter
- Eks. koter
- Gress/plen felles
- Gress/plen privat
- Prydgress/stauder felles
- Prydgress/stauder privat
- Blomstereng
- Regnbed/ fordrøyningsareal
- Sedum
- Armert gress
- Hekk
- Prydgress/staudefelt
- Boliger
- Trediekke
- Gress (nødgangsvei)
- Barriseldekke (lavt gress)
- Asfalt
- Markstein (nødgangsvei)
- Nye trær
- Pullert og mast-belysning
- Stålkant
- Murer
- Avfallsstasjon
- Sykkelparkering/ oppstilling
- Gangadkomst
- Kjørsadkomst
- Inngangsparti

REV	BESKRIVELSE ENDRINGSGRUNN	DATO	TEGN	KONTR	ANSV
A	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

FASE: Detaljprosjekt — STATUS: G

OPPDRAGSGIVER: ÅS Boligutvikling AS

PROSJEKT: Dyster Eldor Felt B

SO LA

TEGNINGSNR: **Delplan 6 - Utomhusplan**

TEGNET	KONTR	ANSV	DATO
HA	KH	OR	03.02.22

MÅL	FAG	TEGNINGSNR	REV
1:100	LARK	L-010	A

Ås kommune

Plan, bygg og geodata

OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Postboks 6666 St. Olavspl.
0129 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	OPPM-2023/00645-4	Annette Cecilie Grimnes	16.08.2023

Gnr 55 bnr 543 - Dagny Fridrichsens vei 1-150 - Innvilget søknad om seksjonering

VEDTAK

Med hjemmel i lov om eierseksjoner § 13 innvilges søknad om seksjonering av eiendommen gnr 55 bnr 543.

Dersom det ved klagefristens utløp ikke foreligger klager, blir vedtak om seksjonering sendt Kartverk for tinglysing.

Delegasjon:
Vedtaket er fattet etter fullmakt og meddeles i samsvar med forvaltningsloven § 27.

Klage på vedtak:
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jf. forvaltningslovens kap. VI og plan - og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.

SAKSOPPLYSNINGER

Det søkes om seksjonering av rekkehusene A-Z oppdelt i 138 eierseksjoner på gnr. 55, bnr. 543.

Det foreligger godkjent rammetillatelse for rekkehusene:

- Rekkehus A, i delegert vedtak sak nr. 22/00817, datert 08.04.2022. Igangsettingstillatesle IG1 godkjent den 15.08.2022 i sak BYGG-23/00812.

- Rekkehus B, i delegert vedtak sak nr. 22/00774, datert 29.04.2022. Igangsettingstillatesle IG1 godkjent 21.11.2022, og resterende arbeider gitt IG2 godkjent 07.07.2023.

- Rekkehus C, i delegert vedtak sak nr. 22/00780, datert 08.04.2022. Igangsettingstillatelse IG1 godkjent 22.11.2022, og IG2 for resterende arbeider godkjent 07.07.2023.

- Rekkehus D, i delegert vedtak sak nr. 22/00610, datert 31.03.2022. Igangsettingstillatelse IG1 godkjent 11.10.2022, og IG2 for resterende godkjent 01.06.2023.

- Rekkehus E, i delegert vedtak sak nr. 21/01886, datert 15.11.2021. Igangsettingstillatesle IG1 godkjent 09.06.2022, og IG2 for resterende arbeider godkjent 04.07.2022.

- Rekkehus F, i delegert vedtak sak nr. 21/016987, datert 12.11.2021. Igangsettingstillatelse IG1 godkjent 12.11.2021.

- Rekkehus G, i delegert vedtak sak nr. 21/01892, datert 15.11.2021. Igangsettingstillatelse IG1 godkjent 09.06.2022, og IG2 for resterende arbeider godkjent den 04.07.2022.

- Rekkehus H, i delegert vedtak sak nr. 21/01902, datert 15.11.2021. Igangsettingstillatelse IG1 godkjent 09.06.2022, og IG2 for resterende arbeider godkjent 04.07.2022.

- Rekkehus I, i delegert vedtak sak nr. 21/01905, datert 15.11.2021. Igangsettingstillatelse IG1 godkjent 07.07.2022 i sak 21/01905. IG2 for resterende arbeider godkjent 28.12.2022.

- Rekkehus J, i delegert vedtak sak nr. 21/01906, datert 03.12.2021. Igangsettingstillatelse IG1 godkjent 07.07.2022, og IG2 for resterende arbeider godkjent 16.03.2023.

- Rekkehus K, i delegert vedtak sak nr. 21/01907, datert 03.12.2021. Igangsettingstillatelse IG1 godkjent 07.07.2022, og IG2 for resterende arbeider godkjent 03.04.2023.

- Rekkehus L, i delegert vedtak sak nr. 21/01908, datert 03.12.2021. Igangsettingstillatese IG1 godkjent 07.07.2022 og IG2 for resterende arbeider godkjent 03.04.2023.

- Rekkehus M, i delegert vedtak sak nr. 22/00855, datert 08.04.2022. Igangsettingstilaltelse IG1 godkjent 14.08.2023.

- Rekkehus N, i delegert vedtak sak nr. 22/00781, datert 08.04.2022. Igangsettingstillatelse IG1 godkjent 21.11.2022, og IG2 for resterende arbeider godkjent 07.07.2023.

- Rekkehus O, i delegert vedtak sak nr. 22/00633, datert 31.03.2022. Igangsettingstillatelse IG1 ble gitt 11.10.2022. IG2 for resterende arbeider godkjent 11.08.2023 i sak BYGG-23/00680.

- Rekkehus P, i delegert vedtak sak nr. 22/00292, datert 01.04.2022.

Igangsettingstillatelse IG1 godkjent 10.10.2022, og IG2 for resterende arbeider godkjent 07.07.2023.

- Rekkehus Q, i delegert vedtak sak nr. 22/00367, datert 01.04.2022. Igangsettingstillatesle IG1 godkjent 10.10.2022, og IG2 for resterende arbeider godkjent 29.06.2023.

- Rekkehus R, i delegert vedtak sak nr. 22/00390, datert 01.04.2022. Igangsettingstillatelse IG1 godkjent 11.10.2022, og IG2 for resteredne arbeier godkjent 29.06.2023.

- Rekkehus S, i delegert vedtak sak nr. 21/00856, datert 01.04.2022. Søknad om igangsettingstillatelse er under behandling.

- Rekkehus T, i delegert vedtak sak nr. 22/00789, datert 08.04.2022. Igangsettingstillatelse IG1 godkjent 21.11.2022, og IG2 for resterende arbeider godkjent 07.07.2023.

- Rekkehus U, i delegert vedtak sak nr. 22/00389, datert 30.03.2022. Igangsettingstillatesle IG1 gitt 11.10.2022, og IG2 for resterende arbeider godkjent 01.06.2023.

- Rekkehus V, i delegert vedtak sak nr. 22/00637, datert 08.04.2022. Igangsettingstillatelse IG1 gitt 11.10.2022 og IG2 for resterende arbeider godkjent 01.06.2023.

- Rekkehus W, i delegert vedtak sak nr. 21/01903, datert 06.12.2021. Igangsettingstillatelse IG1 godkjent 09.06.2022, og IG2 for resterende arbeider godkjent 04.07.2022.

- Rekkehus X, i delegert vedtak sak nr. 22/00411 datert 31.03.2022. Igangsettingstillatesle IG1 godkjent 11.10.2022, og IG2 for resterende arbeider godkjent 01.06.2023.

- Rekkehus Y, i delegert vedtak sak nr. 21/01904 datert 07.12.2021. Igangsettingstillatelse IG1 godkjent 09.06.2022, og IG2 for resterende arbeider IG2 ble godkjent 04.07.2022.

- Rekkehus Z, i delegert vedtak sak nr. 22/00857 datert 29.04.2022. Søknad om igangsetting er mottatt og under behandling.

Felles gatetun og uteområder for fetl B2 1. byggetrinn fikk rammetillatelse 03.11.2021 i sak 21/00895. Rekkehusene E-L, W og Y fikk IG2 den 27.01.2022.

En eierseksjon opprettes når det foreligger et positivt vedtak fra kommunen og Kartverket har tinglyst seksjoneringen.

VURDERING OG KONKLUSJON

Tiltaket:
Søknaden er i samsvar med lov om eierseksjoner og bygningene som omfattes av søknaden er i samsvar med tillatelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Konklusjon tiltak:

Søknaden er i samsvar med eierseksjonsloven og innvilges.

Gebyr:
Saksbehandlingen er gebyrbelagt med **kr. 101.860,-** etter Ås kommunes gebyrregulativ, jf. lov om eierseksjoner § 15. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen.

Gebyr for oppmåling av utearealene kommer i tillegg og regning ettersendes når oppmåling er gjennomført.

Gebyrnr.	Beskrivelse av gebyr	Grunnbeløp	Antall seksjoner	Sum
B3	Saksbehandling seksjonering Grunnbeløp	Kr. 12.817,-		Kr. 12.817,-
B3	Tillegg per seksjon	Kr. 641,-	138	Kr. 88.458
	Utlegg til kartverket - Tinglysing	Kr. 585,-		Kr. 585,-
Total sum:				**Kr. 101.860,-**

Med hilsen

Annette Cecilie Grimnes
Avdelingsingeniør

Arve Bekkevard
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN
Statsforvalteren i Oslo og Viken er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og distriksdepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

KLAGEADRESSAT
Klagen skal sendes til:

Postadresse;
Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås

E-post;
Post@as.kommune.no

Digital innsending med eDialog;

KLAGEFRIST
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHOLDET I KLAGEN
De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, og begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING
Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Ingen hjemmelsdokumenter registrert

HEFTELSER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Ingen heftelser registrert

GRUNNDATA

2018/1645468-1/200 **REGISTRERING AV GRUNN**
05.12.2018 12.47
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3021 GNR:55 BNR:366
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/857083-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00
TIDLIGERE: KNR:0214 GNR:55 BNR:543

2023/165897-1/200 **SAMMENSLÅING**
14.02.2023 21.00
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:3021 GNR:50 BNR:90

2023/955427-1/200 **SEKSJONERING**
05.09.2023 21.00
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 1
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 134/16990
SNR: 2
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 74/16990
SNR: 3
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 125/16990
SNR: 4
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 74/16990
SNR: 5
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 125/16990
SNR: 6
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 127/16990
SNR: 7
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 125/16990
SNR: 8
FORMÅL: Bolig

TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 107/16990
SNR: 9
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 119/16990
SNR: 10
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 127/16990
SNR: 11
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 125/16990
SNR: 12
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 127/16990
SNR: 13
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 125/16990
SNR: 14
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 119/16990
SNR: 15
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 119/16990
SNR: 16
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 74/16990
SNR: 17
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 125/16990
SNR: 18
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 125/16990
SNR: 19
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 128/16990
SNR: 20
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 119/16990
SNR: 21
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 134/16990
SNR: 22
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 128/16990
SNR: 23
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 125/16990
SNR: 24
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 134/16990
SNR: 25
FORMÅL: Bolig

TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 125/16990
SNR: 26
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 119/16990
SNR: 27
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 186/16990
SNR: 28
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 186/16990
SNR: 29
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 186/16990
SNR: 30
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 186/16990
SNR: 31
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 119/16990
SNR: 32
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 127/16990
SNR: 33
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 125/16990
SNR: 34
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 134/16990
SNR: 35
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 119/16990
SNR: 36
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 158/16990
SNR: 37
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 125/16990
SNR: 38
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 127/16990
SNR: 39
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 141/16990
SNR: 40
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 186/16990
SNR: 41
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 186/16990
SNR: 42
FORMÅL: Bolig

TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 141/16990
SNR: 43
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 141/16990
SNR: 44
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 119/16990
SNR: 45
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 158/16990
SNR: 46
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 127/16990
SNR: 47
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 125/16990
SNR: 48
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 127/16990
SNR: 49
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 107/16990
SNR: 50
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 48/16990
SNR: 51
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 158/16990
SNR: 52
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 128/16990
SNR: 53
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 127/16990
SNR: 54
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 125/16990
SNR: 55
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 127/16990
SNR: 56
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 119/16990
SNR: 57
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 127/16990
SNR: 58
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 128/16990
SNR: 59
FORMÅL: Bolig

TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 74/16990
SNR: 60
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 158/16990
SNR: 61
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 74/16990
SNR: 62
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 107/16990
SNR: 63
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 141/16990
SNR: 64
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 186/16990
SNR: 65
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 186/16990
SNR: 66
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 186/16990
SNR: 67
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 141/16990
SNR: 68
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 141/16990
SNR: 69
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 141/16990
SNR: 70
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 141/16990
SNR: 71
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 141/16990
SNR: 72
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 141/16990
SNR: 73
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 107/16990
SNR: 74
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 74/16990
SNR: 75
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 127/16990
SNR: 76
FORMÅL: Bolig

TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 74/16990
SNR: 77
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 158/16990
SNR: 78
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 119/16990
SNR: 79
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 107/16990
SNR: 80
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 125/16990
SNR: 81
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 74/16990
SNR: 82
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 134/16990
SNR: 83
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 107/16990
SNR: 84
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 125/16990
SNR: 85
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 158/16990
SNR: 86
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 74/16990
SNR: 87
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 119/16990
SNR: 88
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 107/16990
SNR: 89
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 158/16990
SNR: 90
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 74/16990
SNR: 91
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 134/16990
SNR: 92
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 119/16990
SNR: 93
FORMÅL: Bolig

TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 134/16990
SNR: 94
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 125/16990
SNR: 95
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 127/16990
SNR: 96
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 125/16990
SNR: 97
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 134/16990
SNR: 98
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 107/16990
SNR: 99
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 74/16990
SNR: 100
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 125/16990
SNR: 101
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 127/16990
SNR: 102
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 74/16990
SNR: 103
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 119/16990
SNR: 104
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 119/16990
SNR: 105
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 74/16990
SNR: 106
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 125/16990
SNR: 107
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 125/16990
SNR: 108
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 127/16990
SNR: 109
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 119/16990
SNR: 110
FORMÅL: Bolig

TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 134/16990
SNR: 111
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 74/16990
SNR: 112
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 74/16990
SNR: 113
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 74/16990
SNR: 114
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 125/16990
SNR: 115
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 119/16990
SNR: 116
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 107/16990
SNR: 117
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 158/16990
SNR: 118
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 74/16990
SNR: 119
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 107/16990
SNR: 120
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 107/16990
SNR: 121
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 125/16990
SNR: 122
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 74/16990
SNR: 123
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 125/16990
SNR: 124
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 74/16990
SNR: 125
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 128/16990
SNR: 126
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 119/16990
SNR: 127
FORMÅL: Bolig

TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 107/16990
SNR: 128
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 123/16990
SNR: 129
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 107/16990
SNR: 130
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 119/16990
SNR: 131
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 74/16990
SNR: 132
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 158/16990
SNR: 133
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 125/16990
SNR: 134
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 74/16990
SNR: 135
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 134/16990
SNR: 136
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 141/16990
SNR: 137
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 186/16990
SNR: 138
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 141/16990

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

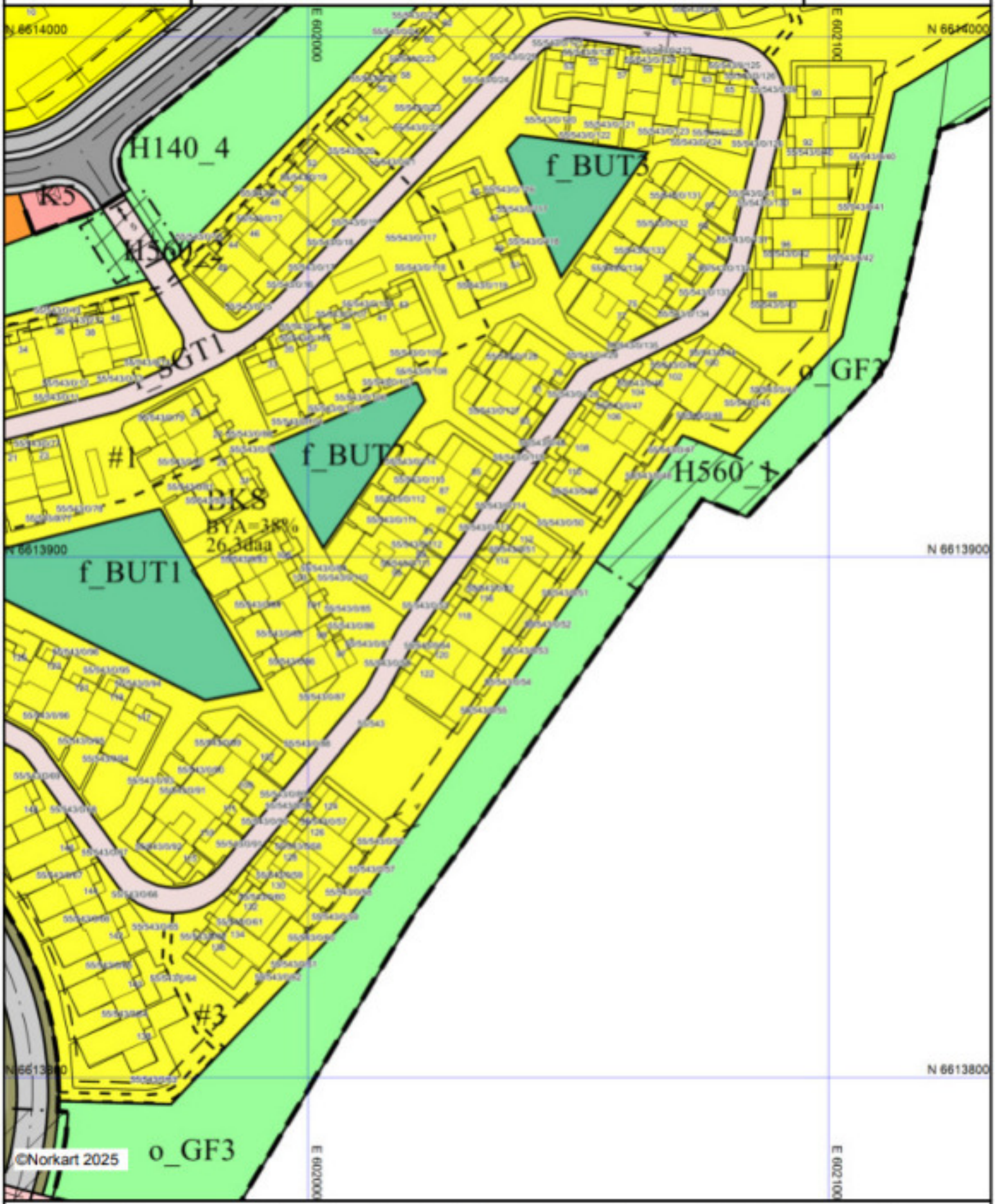
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/543/0/52
Adresse: Dagny Fridrichsens vei 116
Dato: 21.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Energianlegg
- Uteoppholdsareal
- Kjøreveg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Dagny Fridrichsens vei 74

SKOLER

Rustad skole (1-7 kl.) 494 elever, 22 klasser	22 min 2 km
Åsgård skole (1-7 kl.) 358 elever, 24 klasser	6 min 3.1 km
Ås ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 19 klasser	6 min 3 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	4 min 2.1 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	18 min 10 km

SPORT

Blåfjellet balløkke	7 min
Søndre Moer friområde balløkke	18 min
Ås Tr.senter og fysioterapi	6 min
Fresh Fitness Ås	7 min

VARER/TJENESTER

Ski Storsenter	16 min
Oslo Fashion Outlet	17 min
Boots apotek Ås	6 min
Vitusapotek Ås	6 min
Ås Vinmonopol	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Eldor Linje 536	4 min 0.4 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	22 min 2 km
Oslo Gardermoen	1 t 3 min

BARNEHAGER

Rustadporten Kanvas-barnehage (1-5... 59 barn	16 min 1.5 km
Moerlia barnehage (0-5 år) 52 barn	18 min 1.5 km
Dysterlia barnehage (1-5 år) 42 barn	18 min 1.7 km

DAGLIGVARE

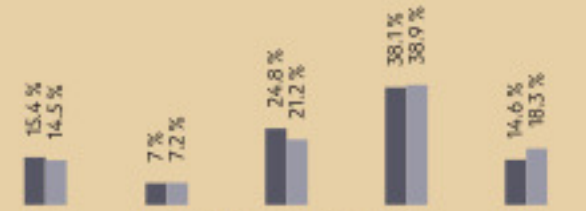
Rema 1000 Ås	4 min
Coop Extra Ås	5 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer naboløget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

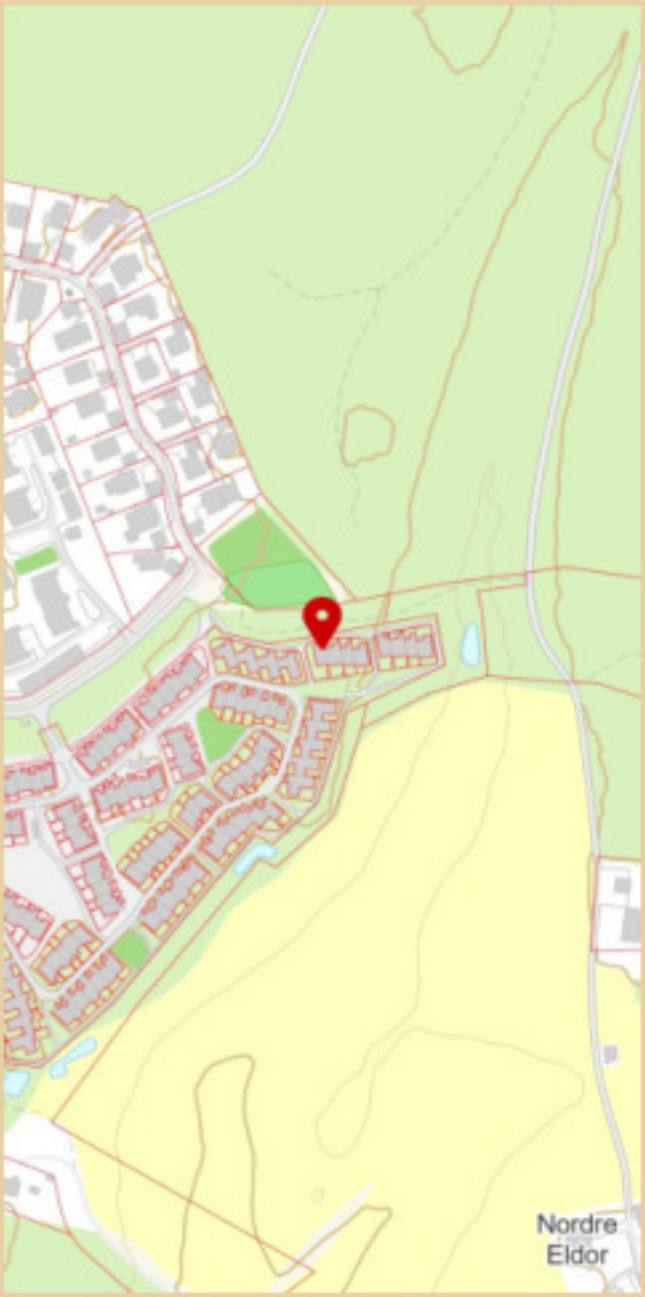
LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Ås	4 min
Coop Extra Ås	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kommune: Ås	20 780	9 997
Norge	5 425 412	2 654 586



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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.



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:
Dagny Fridrichsens vei 12
Gnr. 55 Bnr. 543 i Ås kommune

Oppdragsnummer:
159-25-9009

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Henrik Erland Morud

Telefon / Mobil: / 90 72 59 50

E-post: henrik.erland.morud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger ihht. 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig el. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

Notater

Notater

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.



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:
Dagny Fridrichsens vei 20
Gnr. 55 Bnr. 543 Snr. 4 i Ås kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0656

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Henrik Erland Morud

Telefon / Mobil: / 90 72 59 50

E-post: henrik.erland.morud@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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

Notater

Notater