PRIVATMEGLEREN

HAGEN JOHANSENS VEI 8

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Hagen Johansens vei 8, 1406 SKI

ÅS kommune

gnr. 102, bnr. 430, snr. 66

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 27.01.2026 **Rapportdato:** 09.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21004-1713 **Eiendomsverdi ref nr:** EE7293

Autorisert foretak: Fjellhus Takst og Rådgivning AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Leif Patrick Olstad

Uavhengig Takstingeniør

lpo@fjellhusgruppen.no

953 32 132

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført i 2022 og er med det ca. 4 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig.
De innvendige overflater, med bad og kjøkken fremstår i normal stand og normal slitasje. Overflater har etter min oppfatning ikke særlige behov for oppgraderinger.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Bygget er fundamentert til antatt stabile masser. Bærekonstruksjon i betong og stål. Etasjeskiller i betong. Yttervegger i isolert bindingsverk. Utvendig er fasade kledd med luftet pusssystem i lys farge og stående trekledning. Flatt tak tekket med sveisepapp e.l.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt skyvebalkongdør i tre med 3-lags glass.

Sydvestvendt balkong med utførelse i stål/betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

BAD/VASKEROM

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og smøremembran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon og tilluft ved terskel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av høytrykkslaminat. Det er integrerte hvitevarer som komfyr og platetopp, samt opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Leiligheten er utstyrt med vannbåren varme til gulv og tappevann.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

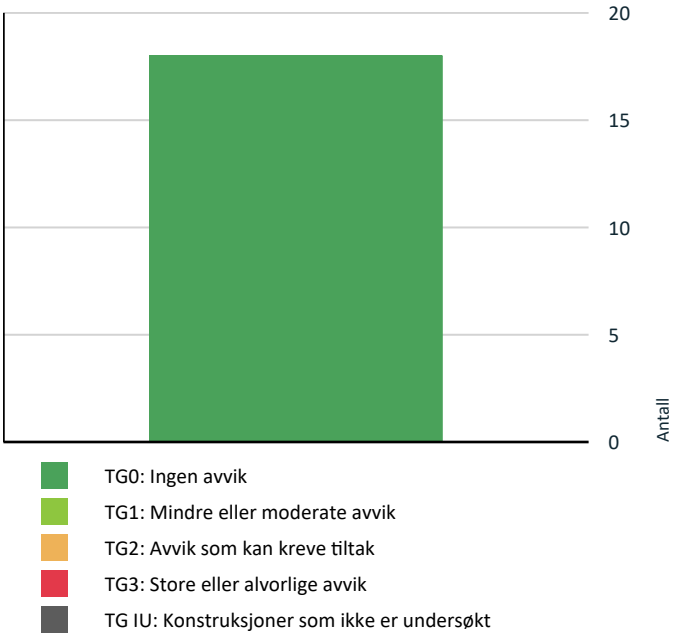
Boligbygg med flere boenheter

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

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør fra Norsk takst som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på en visuell gjennomgang uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Eldre hus/blokker er bygget etter datidens byggeskikk og krav, ikke de krav som gjelder i dag. Takstmannen har ikke gjort undersøkelser rundt skjeggkre/sølvkre.

Hvis rapporten er eldre en 1 år, skal takstmannen kontaktes for ny befaring og det må utføres en ny rapport. Rapporten har kun kostnadsberegninger for TG: 3 som forskriften krever.

Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av tekniske utstyr. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc. Fellesareal skal vurderes om boligen har vedlikeholdsplikt for sin andel av utvendige konstruksjoner.
Det bør også noteres at vedtekter kan endre en eiers rettigheter til bruk av bod eller rom i fellesarealer. I sameier er tinglysning eneste måte å etablere en varig bruksrett, som dermed blir en integrert del av boenheten. Rett til eksklusiv bruk av slike arealer i et sameie er begrenset til 30 år, i henhold til eierseksjonsloven. For borettslag og aksjeleiligheter kan rettigheter tildeles til andelseiere eller aksjeeiere, men kan revideres av generalforsamlingen. Bruk av rom utenfor den enkelte boenhet kan endres av borettslaget eller sameiet, noe som kan påvirke boligens bruksareal (BRA).

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

UTVENDIG

Byggemåte

Kommentar
Bygget er fundamentert til antatt stabile masser. Bærekonstruksjon i betong og stål. Etasjeskiller i betong. Yttervegger i isolert bindingsverk. Utvendig er fasade kledd med luftet pusssystem i lys farge og stående trekledning. Flatt tak tekket med sveisepapp e.l.

TG 0 Vinduer

Kommentar
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Dører

Kommentar
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt skyvebalkongdør i tre med 3-lags glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar
Sydvestvendt balkong med utførelse i stål/betong.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Kommentar
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt betong.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar
Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er ikke registrert synlige skader eller målt unormale høydeforskjeller.

TG 0 Innvendige dører

Kommentar
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kommentar
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer ifm. ferdigattest.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Kommentar
Veggene har fliser. Taket er malt.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Kommentar
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt ca. 33mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar
Det er plastsluk og smøremembran.



3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Kommentar

Det er balansert ventilasjon og tilluft ved terskel.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da badet er mindre enn 5 år gammelt og godkjent dokumentasjon/FDV er fremvist. Takstmannen ser på det da som unødvendig.

Det er derimot foretatt fukstsøk med Protimeter MMS2 på overflater i dusjsone, uten å påvise unormale forhold.







KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av høytrykkslaminat. Det er integrerte hvitevarer som komfyr og platetopp, samt opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppsystem og komfyrvakt.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Kommentar

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.



TG 0 Avløpsrør

Kommentar

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Skjulte avløpsrør i leiligheten.

TG 0 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

TG 0 Vannbåren varme

Kommentar

Leiligheten er utstyrt med vannbåren varme til gulv og tappevann.



Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

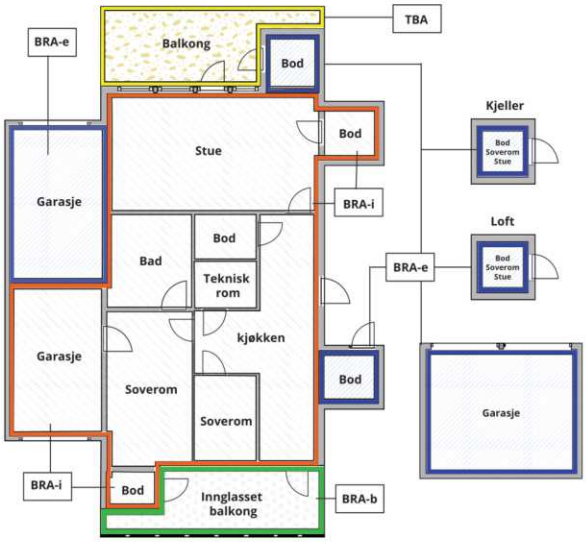
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	51			51	13
Kjeller		4		4	
SUM	**51**	**4**			**13**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod (d-39)	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod i Hagen Johansens vei 10.

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940:2023.
Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940:2023 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.
Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Leif Patrick Olstad	Takstingeniør
	Noah Lesteberg Efteland	Kunde
	Anna Louise Undén	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	102	430		66	7842 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

Adresse
Hagen Johansens vei 8

Hjemmelshaver
Noah Lesteberg Efteland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger vest for Ski sentrum i et etablert boligområde med blokkbebyggelse. Området har god tilgang til kollektivtransport med buss i umiddelbar nærhet og kort vei til Ski stasjon, med rask togforbindelse til Oslo. Det er enkel adkomst til hovedveisystemet og gode pendlermuligheter. Nærområdet byr på dagligvarehandel, servicetilbud i Ski sentrum samt nærhet til større natur- og friluftsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate, samt privat gangvei til inngangsparti.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse med delareal til lekeplass og bolig/forretning iht detaljregulering; Detaljregulering for Solberg Øst. Id. 318. Ikrafttredelse 23.10.2019. Takstmannen har ikke vurdert regulering eller andre relevante forhold i bygningsetaten. Videre ble ingen spesielle forhold gjort kjent for takstmannen under befaringen. For å få mer informasjon om reguleringsbegrensninger og lignende, anbefales det å sette seg inn i reguleringsbestemmelser og planer. Dette vil gi mer detaljerte opplysninger om eventuelle begrensninger som kan påvirke eiendommen.

Om tomten

Fellestomt på 7 841,60 kvm.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	25.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	05.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/EE7293

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski

Oppdragsnr.
327260004-D

Selger 1 navn
Noah Lesteberg Efteland

Gateadresse
Hagen Johansens vei 8

Poststed	Postnr
SKI	1406

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 327260004-D

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Reklamasjonssak pågår mot Realbygg angående vannansamlinger i garasjekjeller. Dette kommer via snøsmelting på vinterstid.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leiligheten ligger i et område som er under aktiv utvikling og det bygges nye leiligheter i nærheten. Påvirker ikke leiligheten.

Document reference: 327260004-D

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Reklamasjonssaken pågår mot Realbygg følger sameie info.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært observert skjeggkre i garasje for ett år siden, og i oppgangen for 2 mnd siden. Skrevet om på Vibbo, ikke sett selv. Feller satt opp.

Document reference: 327260004-D

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 327260004-D

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Noah Lesteberg Efteland	9e7dea854cb691a5c3498 20a5188c316c3241b69	10.03.2026 13:23:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 327260004-D

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

Hagen Johansens vei 8

Nabolaget Solbergskogen/Skitunet - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Solberg skole (1-7 kl.) 221 elever, 12 klasser	10 min 0.8 km
Nordbytun ungdomsskole (8-10 kl.) 324 elever, 18 klasser	9 min 4 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	9 min 3.2 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	10 min 4.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Solberg Skole Ås	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Granheimtunet Linje 520, 521, 540N	4 min 0.3 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	6 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 27.1 km
Oslo Gardermoen	53 min

BARNEHAGER

Tamburbakken barnehage (1-5 år) 36 barn	4 min 0.3 km
Solbergtunet barnehage (0-5 år) 147 barn	10 min 0.8 km
Spilloppen barnehage (1-5 år) 24 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Solberg Øst	4 min
Kiwi Nordbyveien	7 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 nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Ski Storsenter	9 min
Apotek 1 Ski	11 min
Ski Vinmonopol	9 min

SPORT

Bekkestien ballfelt	10 min
Solberg skole	10 min
PDL Center Ski	10 min
Topp Aerobic	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

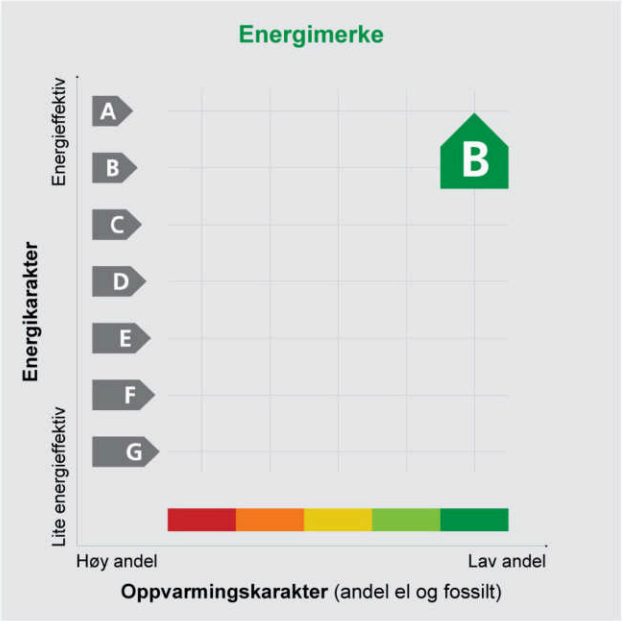
- Egen bil
- Buss



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

ENERGIATTEST

Adresse	Hagen Johansens vei 8
Postnr	1406
Sted	Ski
Leilighetsnr.	
Gnr.	102
Bnr.	431
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300826906
Bolignr.	H0304
Merkenr.	A2022-1433106
Dato	19.08.2022



Innmeldt av	Erichsen & Horgen AS v/ Jonas R. Winsvold/Silje A. Navekvien

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Frontline Follo AS
Privatmegleren Ski v/Anna Louise Undén
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: anna.unden@privatmegleren.no

Deres ref.: 327260004 . Vår ref.: 2335-1-066 Dato: 05.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tamburløkka Sameie
Organisasjonsnr:	928418545
Seksjonseier:	Efteland, Noah Lesteberg
Medeier:	
Leilighetsnummer:	066
Adresse:	Hagen Johansens Vei 8, 1406 SKI
Seksjonsnummer:	66
Gnr.	102
Bnr.	430

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7998316.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 809,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	600,00	
F.kost fellesareal	0,00	
Felleskostnader	1 900,00	
TV/bredbånd	309,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	65,-
Fradragsberettigede kostnader:	23,-
Annen formue:	15 117,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Hanne Railo pr. e-post: hanne.railo@obos.no eller telefon: 22 99 18 42.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2335
TAMBURLØKKA SAMEIE

Velkommen til årsmøte i TAMBURLØKKA SAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 6. oktober kl. 09:00 og lukker 9. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2335

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Godkjenning av regnskap 2024 for Tamburløkka 1 og Tamburløkka 2
Regnskapene for 2024 for Tamburløkka 1 og Tamburløkka 2 er nå ferdig revidert og skal formelt godkjennes. Her skal vi altså kun vedta regnskapene for TL1 og TL2 separat. Budsjettene for 2025 er ikke nøyaktige da det er vanskelig å estimere kostnadsbildet når to boligselskaper slår seg sammen. Det vil komme et mer nøyaktig budsjett for perioden 2026. Budsjettet som ligger i regnskapet til Tamburløkka 1 er estimert budsjett for 2025 etter sammenslåingen mellom TL1 og TL2.

I tillegg kommer det informasjon rundt utbetaling av egenkapital til Tamburløkka 2.

Til info: Navnet på sameiet er ikke lenger "Tamburløkka 1". Navneendring er godkjent i Brønnøysund. Det var litt vanskeligere enn antatt å endre navn i Styrerommet og Vibbo, dette jobber utviklerne med å fikse.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Tamburløkka 1: Godkjenning av årsregnskap 2024
5. Tamburløkka 2: Godkjenning av årsregnskap 2024

6. Styrehonorar for perioden 2024 frem til sammenslåing 2025

7. Orientering vedr. utbetaling av likviditet fra TL2

Med vennlig hilsen,
Styret i TAMBURLØKKA SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Christian Norløff fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen digitalt.

Forslag til vedtak
Tommy Mejstrup er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Tamburløkka 1: Godkjenning av årsregnskap 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Tamburløkka 1 Eierseksjonssameie - Uavhengig revisors beretning 2024_pades.pdf
2. 2335 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Tamburløkka 2: Godkjenning av årsregnskap 2024

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

3. Tamburløkka 2 Eierseksjonssameie - Uavhengig revisors beretning 2024_pades.pdf
4. 2089 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Styrehonorar for perioden 2024 frem til sammenslåing 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret skal få styrehonorar for arbeidet som er gjort i perioden 24/25.

Styret foreslår at styrehonorar for perioden 2024 frem til sammenslåing settes til kr 70 000 TL1 og kr 95 000 TL2.

Dette er ikke inkludert honorar til ekstern styreleder som utbetales etter særskilt avtale.

Forslag til vedtak

Styrehonorar for periode 24/25 settes til kr 165 000

Sak 7

Orientering vedr. utbetaling av likviditet fra TL2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med sammenslåingen av Tamburløkka 1 og Tamburløkka 2 skal hver boligseksjon gå inn med lik egenkapital pr. kvadratmeter.

Utregningen er foretatt ut fra egenkapital bokført 01.01.2025.

I Tamburløkka 1 er det ført avdelingsregnskap, slik at næringsseksjonens egenkapital er skilt ut. Dette videreføres til det sammenslåtte sameiet.

Det presiseres at det for årene 2023 og 2024 er betalt kostnader for begge sameier som bare er bokført i Tamburløkka 1. Dette er justert før egenkapital er beregnet i begge sameier.

Oversikten viser egenkapitalen for boligseksjonene i Tamburløkka 1 og Tamburløkka 2.

Egenkapitalen (og eventuell gjeld) følger seksjonen, og det er følgelig dagens eiere som skal få utbetalt alt. Dette uansett om det har vært eierskifter. Årsaken til dette er at eventuell egenkapital i seksjonen er hensyntatt i takst og andre opplysninger gitt ved salg.

Se vedlagt oversikt som viser at eierne i tidligere Tamburløkka 2 vil få utbetalt kr 105,92 pr. kvadratmeter BRA.

Forslag til vedtak
Skal ikke stemmes over. Kun til orientering.

Vedlegg
5. Oversikt utbetaling av likviditet per 01.01.25 til TL2.jpg

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Tamburløkka 1 Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tamburløkka 1 Eierseksjonssameie som viser et overskudd på kr. 234.080. Årsregnskapet 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 selskapets 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 860 679 MVA

Vedlegg 1 Tamburløkka 1 Eierseksjonssameie Uavhengig revisors beretning 2024 signert.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 12.03.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 860 679 MVA

Vedlegg 1 Tordenskiolds gate 12 Årsregnskap og uavhengig revisors beretning 2024 signert.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 12.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

bankID

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

12.03.2025 15:43:23

Signaturmetode

Norwegian BankID

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

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 204 887	1 174 735	1 392 000	5 292 040
Andre inntekter	3	201 276	12 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 406 163**	**1 186 735**	**1 392 000**	**5 292 040**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-8 742	-9 000	-30 000
Styrehonorar	5	-70 000	-62 000	-62 000	-405 000
Avskrivninger	13	-9 633	-4 817	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 688	-5 438	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-83 310	-79 228	-81 000	-160 000
Konsulenthonorar	7	-42 113	-101 024	-30 000	-180 000
Drift og vedlikehold	8	-438 963	-261 530	-310 000	-658 000
Forsikringer		-99 073	-92 959	0	-250 000
Kommunale avgifter	9	16 215	-9 019	-22 000	-500 000
Energi/fyring	10	-138 385	-221 537	-180 000	-950 000
TV-anlegg/bredbånd		-164 548	-159 589	-165 000	-500 000
Andre driftskostnader	11	-129 342	-183 405	-170 000	-568 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 174 710**	**-1 189 286**	**-1 029 000**	**-4 211 000**
DRIFTSRESULTAT		**231 453**	**-2 551**	**363 000**	**1 081 040**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 627	2 483	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 627**	**2 483**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**234 080**	**-68**	**363 000**	**1 081 040**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		234 080	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-68		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	14 450	24 083
SUM ANLEGGSMIDLER		**14 450**	**24 083**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		69 043	2 864
Forskuddsbetalte kostnader		0	40 263
Andre kortsiktige fordringer	14	21 426	1 575
Energiavregning	15	95 465	125 702
Driftskonto OBOS-banken		720 942	408 032
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 374	0
Sparekonto OBOS-banken		12 385	51 158
SUM OMLØPSMIDLER		**930 634**	**629 594**
SUM EIENDELER		**945 084**	**653 677**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	513 747	279 667
SUM EGENKAPITAL		**513 747**	**279 667**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		79 896	37 087
Leverandørgjeld		345 430	336 923
Annen kortsiktig gjeld	17	6 011	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**431 337**	**374 010**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**945 084**	**653 677**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, __.__.2025
Styret i Tamburløkka 1 Eierseksjonssameie

Tommy Karl Mejstrup Camilla Skjervold Espen Østerås

Benjamin Aleksander Kolshus

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig	790 727
Felleskostnader næring	215 800
TV/bredbånd	159 960
Felleskostnader fellesareal	38 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 204 887**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Fjernvarme 2022, umålt viderefakturert	201 276
SUM ANDRE INNTEKTER	**201 276**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 870**

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 70 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 688.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-5 686
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 276
Opak AS	-11 209
Andre konsulenthonorarer	-1 942
SUM KONSULENTHONORAR	**-42 113**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-37 196
Drift/vedlikehold VVS	-34 793
Drift/vedlikehold elektro	-11 736
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 609
Drift/vedlikehold heisanlegg	-83 709
Drift/vedlikehold brannsikring	-75 795
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-99 916
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-75 276
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 933
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-438 963**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-593 511
Kommunale avgifter, avregnet	609 727
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**16 215**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-29 803
Fjernvarme felles	-107 770
Andre fyringskostnader	-812
SUM ENERGI / FYRING	**-138 385**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Håndverktøy	-4 184
Renhold ved firmaer	-112 891
Snørydding	-5 245
Andre fremmede tjenester	-1 447
Vedlikehold biler/maskiner	-718
Bank- og kortgebyr	-2 684
Øreavrunding	-3
Velferdskostnader	-2 171
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-129 342**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bankinnskudd	2 573
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	54
SUM FINANSINNTEKTER	**2 627**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER
Robotklipper

Tilgang 2023	28 900	
Avskrevet tidligere	-4 817	
Avskrevet i år	-9 633	14 450
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**14 450**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-9 633**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Øvrige kortsiktige fordringer	21 426
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**21 426**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-66 204
SUM INNTEKTER	**-66 204**

KOSTNADER

Techem	7 879
Fjernvarme	234 991
Overført	-83 870
SUM KOSTNADER	**159 001**

Uoppgjorte avregninger	2 668
SUM ENERGIAVREGNING	**95 465**

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

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

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	513 747
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**513 747**

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Øvrig kortsiktig gjeld	-6 011
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-6 011**

Resultatanalyse 2024
Tamburløkka 1 Eierseksjonssameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 204 887	1 392 000	187 113	13 %
Andre inntekter	201 276	0	-201 276	100 %
Sum driftsinntekter	**1 406 163**	**1 392 000**	**-14 163**	**-1 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-9 870	-9 000	870	-10 %
Styrehonorar	-70 000	-62 000	8 000	-13 %
Avskrivninger	-9 633	0	9 633	100 %
Revisjonshonorar	-5 688	0	5 688	100 %
Forretningsførerhonorar	-83 310	-81 000	2 310	-3 %
Konsulenthonorar	-42 113	-30 000	12 113	-40 %
Drift og vedlikehold	-438 963	-310 000	128 963	-42 %
Forsikringer	-99 073	0	99 073	100 %
Kommunale avgifter	16 215	-22 000	-38 215	174 %
Energi/fyring	-138 385	-180 000	-41 615	23 %
TV-anlegg/bredbånd	-164 548	-165 000	-452	0 %
Andre driftskostnader	-129 342	-170 000	-40 658	24 %
Sum driftskostnader	**-1 174 710**	**-1 029 000**	**145 710**	**-14 %**
Driftsresultat	**231 453**	**363 000**	**131 547**	**36 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	2 627	0	-2 627	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**2 627**	**0**	**-2 627**	**100 %**
Årsresultat	**234 080**	**363 000**	**128 920**	**36 %**

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Tamburløkka 2 Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tamburløkka 2 Eierseksjonssameie som viser et overskudd på kr. 192.710. Årsregnskapet 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 selskapets 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 3 Tamburløkka 2 Eierseksjonssameie - Uavhengig revisors beretning 2024 signert.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 20.03.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

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

Vedlegg 3 Tavla bedrift 2[illegible]Årsrevisjonsselskap Uavhengig revisors beretning 2024 avvik.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 20.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

bankID

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

20.03.2025 16:13:34

Signaturmetode

Norwegian BankID

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

TAMBURLØKKA 2 EIERSEKSJONSSAMEIE UNDER AVVIKLING
ORG.NR. 929 858 204, KUNDENR. 2089

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 654 952	2 652 473	3 450 000	3 450 000
Andre inntekter	3	52 999	258 070	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 707 951**	**2 910 543**	**3 450 000**	**3 450 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 510	-21 150	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-202 200	-150 000	-150 000	-174 000
Revisjonshonorar	6	-9 250	-9 125	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-141 465	-134 533	-140 000	-147 000
Konsulenthonorar	7	-112 430	-28 881	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-755 955	-410 553	-550 000	-554 000
Forsikringer		-152 360	-204 038	-160 000	-192 000
Kommunale avgifter		0	25 935	-462 000	-531 000
Kostnader sameie		0	0	-101 000	-101 000
Energi/fyring	9	-597 592	-389 125	-895 000	-895 000
TV-anlegg/bredbånd		-301 392	-295 412	-302 000	-314 000
Andre driftskostnader	10	-243 171	-148 886	-405 000	-417 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 544 324**	**-1 765 768**	**-3 246 000**	**-3 406 000**
DRIFTSRESULTAT		**163 627**	**1 144 775**	**204 000**	**44 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 083	20 199	0	0
Finanskostnader		0	-787	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**29 083**	**19 413**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**192 710**	**1 164 188**	**204 000**	**44 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		192 710	1 164 188		

TAMBURLØKKA 2 EIERSEKSJONSSAMEIE UNDER AVVIKLING
ORG.NR. 929 858 204, KUNDENR. 2089

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35 025	37 287
Forskuddsbetalte kostnader		20 650	24 586
Andre kortsiktige fordringer		0	17 863
Energiavregning	12	63 485	0
Driftskonto OBOS-banken		1 708 333	1 684 305
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 580	0
Sparekonto OBOS-banken		533 315	514 712
SUM OMLØPSMIDLER		**2 367 388**	**2 278 753**
SUM EIENDELER		**2 367 388**	**2 278 753**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 093 916	1 901 206
SUM EGENKAPITAL		**2 093 916**	**1 901 206**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 659	106 042
Leverandørgjeld		31 721	142 029
Skyldige offentlige avgifter	13	8 554	0
Energiavregning	12	0	127 753
Annen kortsiktig gjeld	14	216 537	1 722
SUM KORTSIKTIG GJELD		**273 471**	**377 547**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 367 388**	**2 278 753**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, __.__.2025
Styret i Tamburløkka 2 Eierseksjonssameie

Espen Østerås Johan Slyngstad Benjamin A. Kolshus

Tommy Mejstrup

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	2 251 752
Bredbånd	302 400
F.kost fellesareal	100 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 654 952**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	45
Startkapital	48 000
Øvrige inntekter	4 954
SUM ANDRE INNTEKTER	**52 999**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 510
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 510**

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 202 200.
Honorar vedtatt på årsmøtet er kr 150 000. Resten er utbetalt til ekstern styreleder i hht avtale.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 6 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-56 798
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 374
OPAK AS	-33 258
SUM KONSULENTHONORAR	**-112 430**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-12 195
Drift/vedlikehold VVS	-26 880
Drift/vedlikehold elektro	-4 677
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-507 625
Drift/vedlikehold heisanlegg	-118 459
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-7 752
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 934
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-43 433
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-755 955**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-211 339
Fjernvarme	-384 032
Andre fyringskostnader	-2 221
SUM ENERGI / FYRING	**-597 592**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 455
Container	-5 341
Datautstyr	-2 972
Annet driftsmateriale	-10 396
Vaktmestertjenester	-6 300
Renhold ved firmaer	-199 328
Andre fremmede tjenester	-5 842
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 500
Andre kontorkostnader	-1 163

Reisekostnader, opplysningspliktig	-786
Bank- og kortgebyr	-3 085

Øreavrunding	-3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-243 171**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bankinnskudd	28 571
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	512
SUM FINANSINNTEKTER	**29 083**

NOTE: 12
ENERGIAVREGNING

Uoppgjorte avregninger, Q3 og Q4 2024	63 485
SUM ENERGIAVREGNING	**63 485**

NOTE: 13
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-6 580
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 974
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-8 554**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-637
Mellomregning fjernvarme, Tamburløkka 1 ES	-140 024
Vann, Tamburløkka 1 ES	-75 876
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-216 537**

Vedlegg 5 til sak 7. Orientering vedr. utbetaling av likviditet fra TL2

Kolonne1	TL1	TL2
Antall boenheter(uten næring)	31	84
Disponible midler per 31.12.24	kr 460 770,00	kr 2 006 006,00
Nevner i seksjonsbegjæringen uten næringsseksjon	1789	5519
EK pr. kvm (seksjonsbegjæring)	kr 257,56	kr 363,47
Sum tilbake		**kr 105,92**
		kr 584 547,29

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.10.25
Selskapsnummer: 2335 **Selskapsnavn:** TAMBURLØKKA SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Christian Norløff fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tommy Mejstrup er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Tamburløkka 1: Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Tamburløkka 2: Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Styrehonorar for perioden 2024 frem til sammenslåing 2025

Styrehonorar for periode 24/25 settes til kr 165 000

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Orientering vedr. utbetaling av likviditet fra TL2

Skal ikke stemmes over. Kun til orientering.

☐ For

☐ Mot

**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 TAMBURLØKKA SAMEIE

Organisasjonsnummer: 928418545
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. oktober kl. 09:00 til 9. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Christian Norløff fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Tommy Mejstrup er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Tamburløkka 1: Godkjenning av årsregnskap 2024

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Tamburløkka 2: Godkjenning av årsregnskap 2024

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Styrehonorar for perioden 2024 frem til sammenslåing 2025

Styret skal få styrehonorar for arbeidet som er gjort i perioden 24/25.

Styret foreslår at styrehonorar for perioden 2024 frem til sammenslåing settes til kr 70 000 TL1 og kr 95 000 TL2.

Dette er ikke inkludert honorar til ekstern styreleder som utbetales etter særskilt avtale.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrehonorar for periode 24/25 settes til kr 165 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Orientering vedr. utbetaling av likviditet fra TL2

I forbindelse med sammenslåingen av Tamburløkka 1 og Tamburløkka 2 skal hver boligseksjon gå inn med lik egenkapital pr. kvadratmeter.

Utregningen er foretatt ut fra egenkapital bokført 01.01.2025.

I Tamburløkka 1 er det ført avdelingsregnskap, slik at næringsseksjonens egenkapital er skilt ut. Dette videreføres til det sammenslåtte sameiet.

Det presiseres at det for årene 2023 og 2024 er betalt kostnader for begge sameier som bare er bokført i Tamburløkka 1. Dette er justert før egenkapital er beregnet i begge sameier.

Oversikten viser egenkapitalen for boligseksjonene i Tamburløkka 1 og Tamburløkka 2.

Egenkapitalen (og eventuell gjeld) følger seksjonen, og det er følgelig dagens eiere som skal få utbetalt alt. Dette uansett om det har vært eierskifter. Årsaken til dette er at eventuell egenkapital i seksjonen er hensyntatt i takst og andre opplysninger gitt ved salg.

Se vedlagt oversikt som viser at eierne i tidligere Tamburløkka 2 vil få utbetalt kr 105,92 pr. kvadratmeter BRA.

Forslag til vedtak:
Skal ikke stemmes over. Kun til orientering.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Møteleder: Christian Norløff/s/
Protokollvitne: Tommy Mejstrup/s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for TAMBURLØKKA 1 EIERSEKSJONSSAMEIE

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Christian Norløff fra Obos er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Styrets innstilling
Tommy Meijstrup signerer protokoll.

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

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

✓ **Vedtatt.**

5. Informasjon rundt budsjett

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

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

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

6. Utbetaling av særskilt honorar til styret i Tamburløkka garasjesameie

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

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

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

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av løsning for TV og internett

Dette har vært den mest engasjerte debatten så langt.

I dag er det 2 eksisterende oppsett.

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

Internett skal gå opp i pris ifølge Viken Fiber.

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Kun internett kr 309 per måned

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

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

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

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

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Tommy Mejstrup

Følgende stilte til valg:
Tommy Mejstrup

Styremedlem for 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Benjamin Kolshus
Espen Østerås

Følgende stilte til valg:
Benjamin Kolshus
Espen Østerås

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Espen Gaustad
Fredrik Rutland
Ingvild Storm

Følgende stilte til valg:
Espen Gaustad
Fredrik Rutland
Ingvild Storm

Styremedlem for 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Camilla Skjervold

Følgende stilte til valg:
Camilla Skjervold

Styret i garasjelaget(vara) (1 år)

Følgende ble valgt:
Styret Garasjelag

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

Følgende stilte til valg:
Styret Garasjelag

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557537204498

Dokument

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

Underskriverne

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

bankID

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

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

bankID

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

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

VEDTEKTER
FOR
TAMBURLØKKA GARASJESAMEIE

Vedtatt på stiftelsesmøte 10.10.2022og
revidert på årsmøte den 07.03.2025

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

1.1 Tamburløkka garasjesameie (heretter kalt Garasjesameiet) er et tingsrettslig sameie med gnr. 102 bnr. 439 snr. 2 i Ås kommune.

1.2 Garasjesameiet består av 108 sameieandeler, en andel for hver parkeringsplass. Hver parkeringsplass utgjør følgelig 1/108 av Garasjesameiet. Hver ideell andel har lik andel i Garasjesameiet.

1.3 De enkelte sameiere har rett og plikt til å være medlem av Garasjesameiet.

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

1.5 Sameieandelene er innad i Garasjesameiet nummerert med nr. 1-108. Hvilken parkeringsplass som tilhører den enkelte sameieandel fremgår av oversikt fra Obos som er tilgjengelig for styret på Vibbo.

1.5 Sameierne er forpliktet til å overholde de til enhver tid gjeldende vedtekter.

2. Garasjesameiets formål og oppgaver

Garasjesameiet er etablert for ivaretakelse av interessene til eierne av sameieandelene. Garasjesameiet skal besørge forsvarlig forvaltning, drift og vedlikehold av garasjeanlegget med tilhørende nedkjørsel med bygningsmessige og tekniske funksjoner.

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

3. Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

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

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

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

3.4 Ved utleie av parkeringsplass må Garasjesameiet v/styret informeres med opplysning om leietaker. Bruksretten til garasjeplassen er det kun eier eller leietaker som har.

4. Garasjeanlegget - bruk

4.1 Garasjeanlegget kan bare brukes til parkering på oppmerkede plasser, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjesameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å bruke garasjeplassen til brannfarlige og forurensende aktiviteter.

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

4.3 Det er ikke tillatt å bruke garasjeplassen som bod. Dette er både for at garasjen skal se ryddig og trivelig ut, men også for å redusere attraktiviteten for tyveri.

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

5. Årsmøte

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

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

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

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

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

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

- Årsberetning
- Regnskap
- Fastsettelse av godtgjørelse for styret
- Innkomne forslag

- Planer og budsjett for kommende år

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

6 Styret

6.1 Garasjesameiets styre består av styreleder og 2 styremedlemmer.

6.2 Styreleder velges for et år av gangen. Styremedlemmene velges for to år, og det søkes at disse er på valg annet hvert år for å sikre kontinuitet i styret.

6.3 Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall. Styret er beslutningsdyktig når to av tre er tilstede. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Styret kan utvides med en representant dersom årsmøtet finner det nødvendig.

6.4 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes digitalt av møtedeltakerne.

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

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

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

6.8 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.

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

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

7 Fordeling av kostnader

7.1 Følgende kostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken i Tamburløkka boligsameie (115 enheter):

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. Indre vedlikehold
. Håndtering av smeltevann
a. Vedlikehold av rampe og belysning
b. Reklamasjoner og utgifter til disse

Følgende felleskostnader skal dekkes av Garasjesameiets inntekter:

a. Strøm i garasjen
b. Forsikring
. Årlig renhold av fellesarealer, kjøresoner og p-plasser
c. Kostnader med forretningsførsel og styrehonorarer

7.2 Plikt til å betale felleskostnader begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier/beboer av bolig.

8 Hjemmelsregistrering

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte garasjeplass vil bli registrert på den enkelte sameiers navn i Grunnboken ved tinglysing av ideell andel. Ved senere salg må selger eller kjøper selv sørge for at hjemmelen blir overført til den ny sameier. For registrering i Garasjesameiet vises til pkt. 3.4 ovenfor.

9. Rettighet til adkomst

Næringseiendom i tilknytning til Tamburløkka har rett til å benytte Garasjesameiets eiendom til rømningsvei ved brann mv.

0. Sameieloven

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

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

REGLER FOR BRUK AV P-PLASSER OG GARASJENS FELLESOMRÅDER

Generelle regler

- Vis hensyn ved kjøring i garasjen. Hold max gangfart.
- Ved inn-/utkjøring – vent på grønt lys.
- Det er ikke tillatt å kjøre inn i garasjen med bil som er full av snø. Det er ikke sluk i garasjen, og snø på bilene vil smelte og gi skade på både bygg og biler. Dette gjelder også på gjesteparkeringen.
- Dersom gulvet på parkeringsplassen forurenses med bensin/olje, har du som eier av plassen ansvar for umiddelbart å fjerne dette med dertil egnet middel. Ekstra kostnader ved garasjevask som skyldes forurensning fra enkelte p-plasser vil bli viderefakturert den enkelte eier.
- Det er ikke tillatt å utføre brannfarlige aktiviteter i garasjen. Dette være seg reparasjoner, lakking etc som øker brannfaren.

Orden, renhold og forebygging av tyveri

- Parkeringsplassen skal holdes ryddig og den er ikke en bod. Det skal derfor ikke oppbevares innbo, dekk, utstyr og søppel der. Innbo og løsøre kan kun oppbevares for en kortere tid på p-plassen, f.eks i forbindelse med inn- og utflytting.
- Det er ikke lov å bruke fellesarealer til lagring av innbo, utstyr eller kjøretøy.
- Hold alltid garasjen inkl sidedører låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Unngå synlige verdisaker i egen bil.
- For å redusere faren for tyveri må hver enkelt sørge for å unngå å slippe personer uten nøkler/portåpner inn i garasjen.

Parkering

- Parker innenfor ditt eget felt og kun på oppmerket plass.
- MC-er kan kun parkeres på din egen p-plass eller på oppmerket plass som er leid for en sesong.
- Sykler skal parkeres på området for sykkelparkering eller på egen p-plass. Dette gjelder også el-sparkesykler.

Ulovlig parkering

All parkering av motorvogn utenfor beboers egen parkeringsplass eller oppmerket MC-plass som er leid for sesongen, anses som ulovlig parkering. Ved ulovlig parkering vil eieren av kjøretøyet og hjemmelshaver i borettslaget varsles, og gis en kort frist for fjerning av kjøretøyet.

Gjesteparkering

Det er anledning for gjester å parkere i garasjeanlegget på plass 38, 39 og 40. Maks tid for gjesteparkering er 24 timer, deretter må bilen være ute av garasjen i minimum 24 timer. Beboere tillates ikke å parkere på gjesteparkeringen, selv for kortere tid.

Ved bruk av gjesteparkeringen er beboeren ansvarlig for at det legges en lapp i bilvinduet som opplyser om:

- parkeringstid (ankomstdato og klokkeslett) og
- hvem man er gjest hos (Navn, leilighetsnummer og telefonnummer til huseier)
- Regler for bruk av gjesteparkeringen er meget godt skiltet på gjesteplassene.

Håndhevelse av regelverket

Styret i Tamburløkka garasjesameie 1&2 har ansvaret for å håndheve regelverket og iverksette nødvendige tiltak for at reglene etterleves.

4 B. Forslag til endring av husordensreglene
: *Forslagsstiller: Heidi Hansen*

ORDENSREGLER

FOR
Tamburløkka 2 Eierseksjonssameie

1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. Ordensreglene fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret i sameiet.

2. FORMÅL

Ordensreglene sier noe om hvordan vi skal forholde oss til hverandre og i boområdet vårt. De skal gjenspeile det flertallet av beboerne ser på som et minimum av felles regler som det er nødvendig at beboerne tar hensyn til. Reglene skal bidra til å skape god trivsel for alle som bor i Hagen Johansens Vei 6-12. Dette vil kunne oppnås dersom alle opptrer hensynsfullt overfor hverandre og lojalt følger de oppfordringer og pålegg som sameiermøtet og styret gir.

3. STØY

Det skal som hovedregel være stille i perioden kl. 23:00 - 07:00 på hverdager og mellom kl 00.00 - 07.00 natt til lørdag og søndag.

Øving på instrumenter og annen støyende virksomhet som snekkervirksomhet og boring med drill, skal ikke finne sted i tiden kl. 20.00 – 09.00 på hverdager og kl 18.00 - 09.00 på lørdager. Støyende virksomhet skal ikke forekomme på søn- og helligdager.

Ved større selskaper og fester som man regner med vil kunne medføre støy etter kl. 23 skal naboer som berøres varsles.

4. DYREHOLD

Dyreeiere skal ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold slik at dyreholdet ikke er til ulempe for naboene. Dyr skal alltid føres i bånd på sameiets omrade. Ekskrementer skal tas opp og kastes. Mating av fugler på balkonger, svalganger og fellesområder er ikke tillatt, da dette også trekker til seg mus og rotter.

5. INNENDØRS FELLESOMRADER

Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås.

- Sykler og barnevogner skal ikke settes i inngangspartiet eller i trappeoppgangene. Barnevogner kan plasseres innenfor oppmerket område under trappen i kjelleren.
- Alle beboere plikter å anskaffe skilt til postkassen. Dette bestilles av den enkelte og må minimum ha navn på alle i husstanden og H0 nummer.
- Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder.
  Sneiper, snusposer og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene. Dette gjelder også ved røyking på egen balkong.
- Reklame skal tas med inn i egen leilighet eller kastes i papirsøplet, den skal ikke legges oppå/ved postkassene.
- Møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen må ikke gå utover brannsikkerheten. Eventuell utsmykning i trappeoppgangene må skje med forsiktighet. Der det er utsmykning, matter etc utenfor inngangsdøren til leilighetene, forutsettes det at beboeren som har utplassert dette selv tar ansvar for rengjøring av området.
- Det tillates ikke at sko settes/oppbevares i fellesarealene.
- Dersom det oppstår skader, lyspærer ikke blir skiftet og annet vedlikehold i fellesområder eller garasje ikke blir utført, bes styret varslet med lapp i styreleders postkasse eller på e-post: tamburlokka-2@styrerommet.no. Dette gjelder også ved klage på manglende eller dårlig utført renhold.

6. FASADE

Hvis det ønskes montert solskjerming, skal forhåndsgodkjente farger benyttes, se oppslag på Vibbo. Rekkverk, vindusrammer, tak, stolpe og vegger på balkonger eller terrasser skal kun males i angitte fargekoder dvs. tilsvarende fargen ved innflytting. Fargekodene finnes i boligpermen.

7. TERRASSER OG BALKONGER

Beplantning må vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser og balkonger. Ved måking av balkong skal det gjøres slik at snø ikke måkes ned på underliggende balkonger. For å sikre trivselen på alle balkongene skal større gulvtepper ikke ristes ut fra balkongen.

Det er tillatt å bruke elektrisk- og gassgrill på balkongene. Kullgriller og "engangsgriller" tillates ikke p.g.a. brannfare.

Skrot, søppel og pappesker som kan forsøple fellesområdene ved vind, skal ikke oppbevares på balkonger. Det er heller ikke tillatt å oppbevare/henge opp ting på balkonger som medfører støy for naboene.

8. ANTENNEANLEGG

Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av synlige parabol- eller andre antenner på balkong eller vegg er ikke tillatt.

9. BODER

Det er forbudt å oppbevare brann- og eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i bodene. Eierne frarådes fra å oppbevare verdigjenstander der. Døren til bodrommene skal alltid være låst, selv ved korte fravær. Beboerne må påse at de ikke slipper inn personer til bodene som ikke selv har nøkler.

10. GARASJE

- Vis hensyn ved kjøring i garasjen. Det skal kjøres maksimalt i gangfart.
- Parker på midten av ditt eget felt og kun på den oppmerkede plassen.
- Dersom din bil forurenser gulvet med bensin/olje, har du som eier av plassen ansvar for umiddelbart å fjerne dette med dertil egnet middel.
- Hold alltid egen plass ryddig og garasjen låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Det er hver enkelt sameieres ansvar å sørge for at ikke uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget. For å redusere faren for tyveri frarådes det å oppbevare dekk, skibokser og lignende i garasjen. Verdigjenstander bør heller ikke være synlig i bilen.
- Det er ikke tillatt å kjøre inn i garasjen med bil som er full av snø. Det er ikke sluk i garasjen, og snø på bilene vil smelte og lage store vanndammer som gir skade på både bygg og biler.

11. GJESTEPARKERING

Det er anledning for gjester til å parkere i garasjeanlegget på plass 38, 39 og 40. Maks tid for gjesteparkering er 24 timer, deretter må bilen være ute av garasjen i minimum 24 timer. Beboere tillates ikke å parkere på gjesteparkeringen.

Ved bruk av gjesteparkeringen er **huseier** ansvarlig for at det legges en lapp i bilvinduet som opplyser om:
-parkeringstid (ankomstdato og klokkeslett) og
-hvem man er gjest hos (Navn, leilighetsnummer og telefonnummer til huseier)

12. AVFALLSHÅNDTERING

Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i avfallsanleggets innkastsluker. Avfallet skal tilpasses lukenes diameter.
Esker og annen pappemballasje **skal** rives i mindre biter, slik at det faller ned i oppsamlingstanken.
Glass og metall leveres i oppsamlingstank utenfor Hagen Johansens vei 2.

Annet avfall må leveres på kommunens miljøstasjoner eller på Miljøbilen som har stopp utenfor Coop Ekstra på spesifikke datoer. Info om hvilken type avfall som kan leveres på Miljøbilen finnes på nettsiden til Folloren.

Det er **strengt forbudt** å sette igjen noen som helst form for avfall eller andre gjenstander utenfor avfallsbeholderne. Forbudet gjelder også dersom containerne skulle være fulle.

13.BEHANDLINGSPROSEDYRE VED KLAGER

Ved klage på overtredelser av ordensreglene, forholder styret seg kun til skriftlige, signerte klager som er saklig begrunnet.

14.ENDRING AV ORDENSREGLER

Endringer av ordensregler vedtas med alminnelig flertall på sameiermøte. Se §11 i sameiets vedtekter.

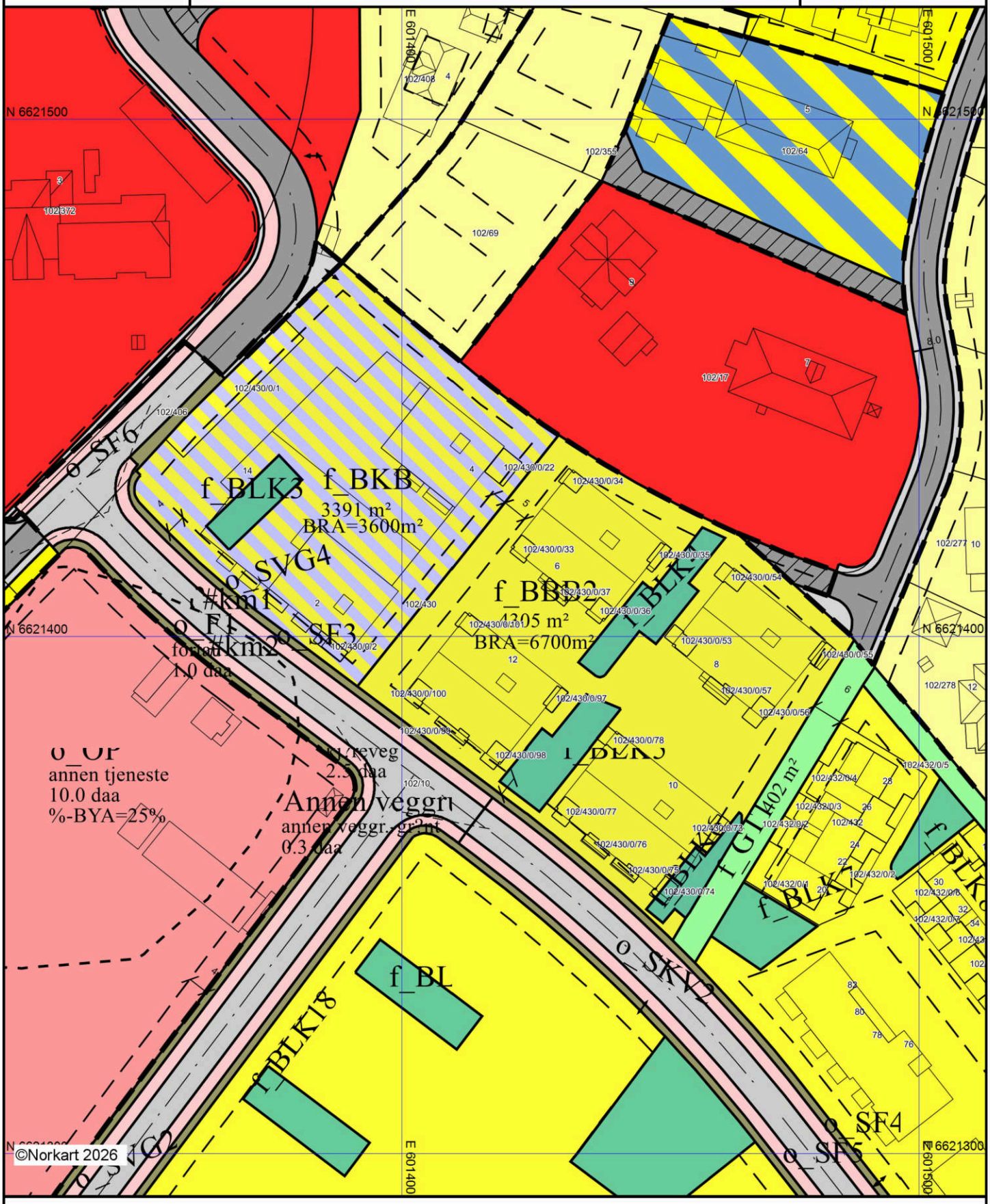
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/430/0/66
Adresse: Hagen Johansens vei 8
Dato: 26.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, sykehjem mv.)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Bolig/Kontor

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting
- Lekeplass
- Kombinert bolig og forretning
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, grøntarea
- Turveg
- Vegetasjonsskjerm
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Ås kommune

Vedtatt dato: 23.10.2019
Dato for siste mindre endring: 11.11.2019

Detaljeguleringsplan for Solberg Øst

Reguleringsbestemmelser, detaljregulering

PlanID: 318

Saksnummer 18/03393

1. Plankart og oversikt over formål i planen

1.1 Arealformål

Område reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (§12-5. Nr. 1)

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

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

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

Grønnstruktur (§12-5. Nr. 3)

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

1.2 Hensysnssoner

Området reguleres til

370	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Felt H370

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Bebyggelse og utforming

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

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

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

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

Bebyggelsen skal ha flatt tak.

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

Balkonger tillates oppført inntil 2,5 meter utenfor byggegrenser.

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

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

Boligbebyggelsen skal ha variert leilighetssammensetning.

2.2 Støy

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

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

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

2.3 VA inkl. overvannshåndtering

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

2.4 Trafikk/parkering

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

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

Besøksparkering tillates på terreng.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede.

For planområdet gjelder følgende parkeringsnorm:

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

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

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

2.5 Kulturminner

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

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

2.6 Utomhusplan

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

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

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

2.7 Uteoppholdsareal

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

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

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

2.8 Leke areal

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

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

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

2.9 Miljøoppfølgingsplan

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

2.10 Renovasjon

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

2.11 Nettstasjoner

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

2.12 Frisikt

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

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS1 – BKS2)

Boligbebyggelse felt BKS1

Arealbruk

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

Grad av utnytting

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

Høyder

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

Boligbebyggelse felt BKS2

Arealbruk

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

Grad av utnytting

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

Høyder

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

3.1.2 Boligbebyggelse (felt BBB1 – BBB2)

Arealbruk

På feltene tillates oppført blokkbebyggelse.

Grad av utnytting

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

Høyder

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

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

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

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

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

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

Adkomst
Adkomst til BBB2 er felles med adkomst til BKB.

3.1.3 Bolig/forretning (felt f_BKB)

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

Det tillates etablering av energisentral i underetasje.

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

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

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

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

3.1.4 Lekeplass (f_BLK1 – f_BLK2)

Arealene skal være felles kvartalslekeplass for alle feltene.

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

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

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

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

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

3.3 Grønnstruktur (§12-5. Nr. 3)

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

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

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

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

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

3.4 Hensynssoner (§ 11-8)

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

4. Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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

4.3 Før brukstillatelse kan gis, skal det foreligge:

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

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

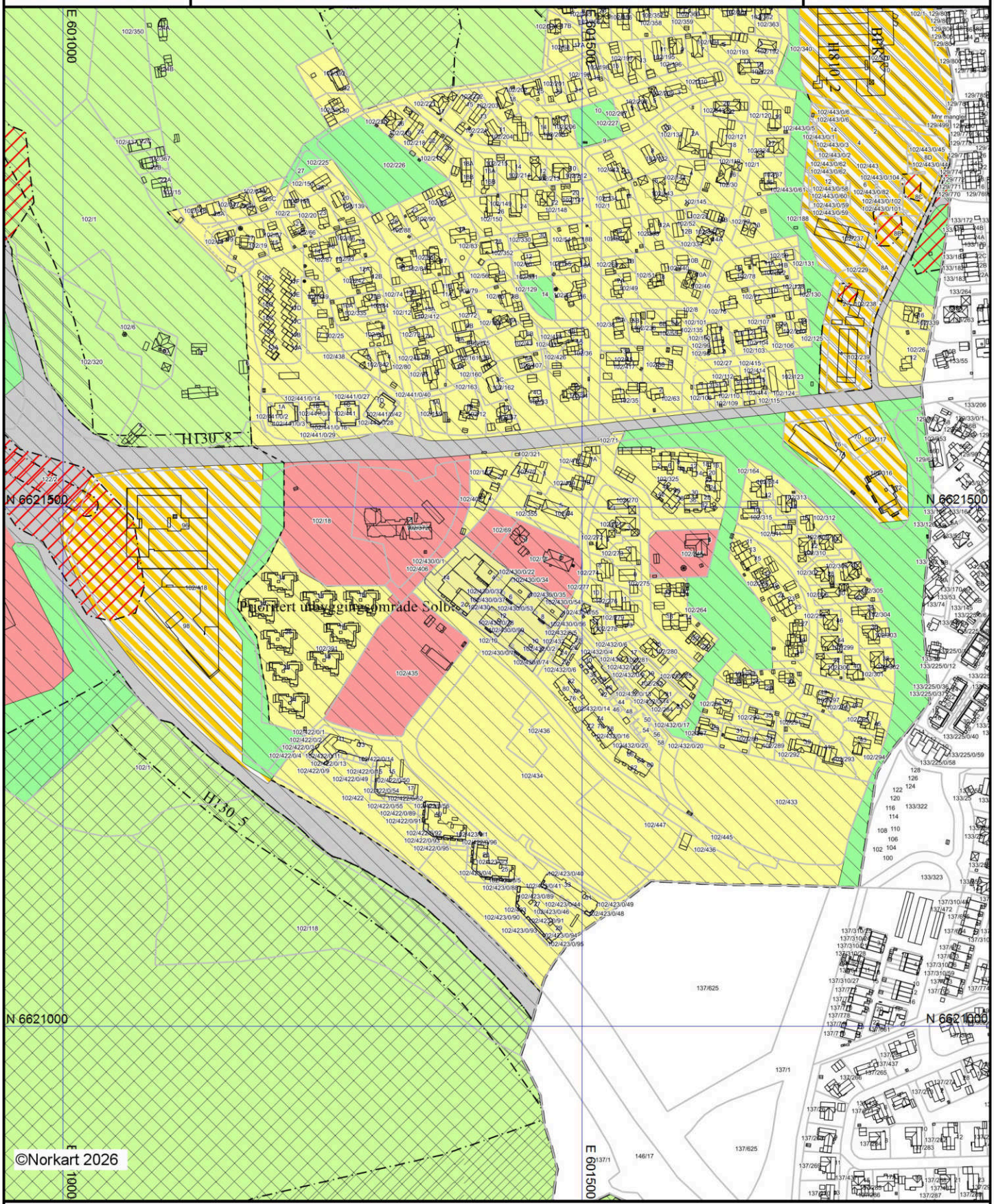
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/430/0/66
Adresse: Hagen Johansens vei 8
Dato: 26.01.2026
Målestokk: 1:5000

N

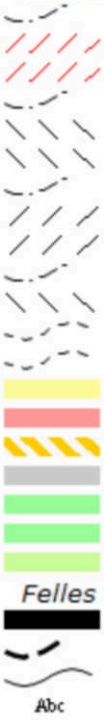
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
Sikringsonegrense
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Gjennomføringgrense
Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - eksisterende
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt
Veg - eksisterende
Grønnstruktur - eksisterende
Friområde - eksisterende
LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Abc Påskrift områdenavn

Kulturminnerapport

Eiendom	3218 102/430		
Utskriftsdato	26.01.2026	**Antall datasett**	4

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

1 Berørte datasett

- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - SEFRAK

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	25.01.2026



Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Tegnforklaring

Sikringssone
- Sikringssone

Lokaliteter
- Lokalitet - fjernet
- Lokalitet

Enkeltminner
- Enkeltminne - fjernet
- Enkeltminne

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandlig skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Enkeltminner

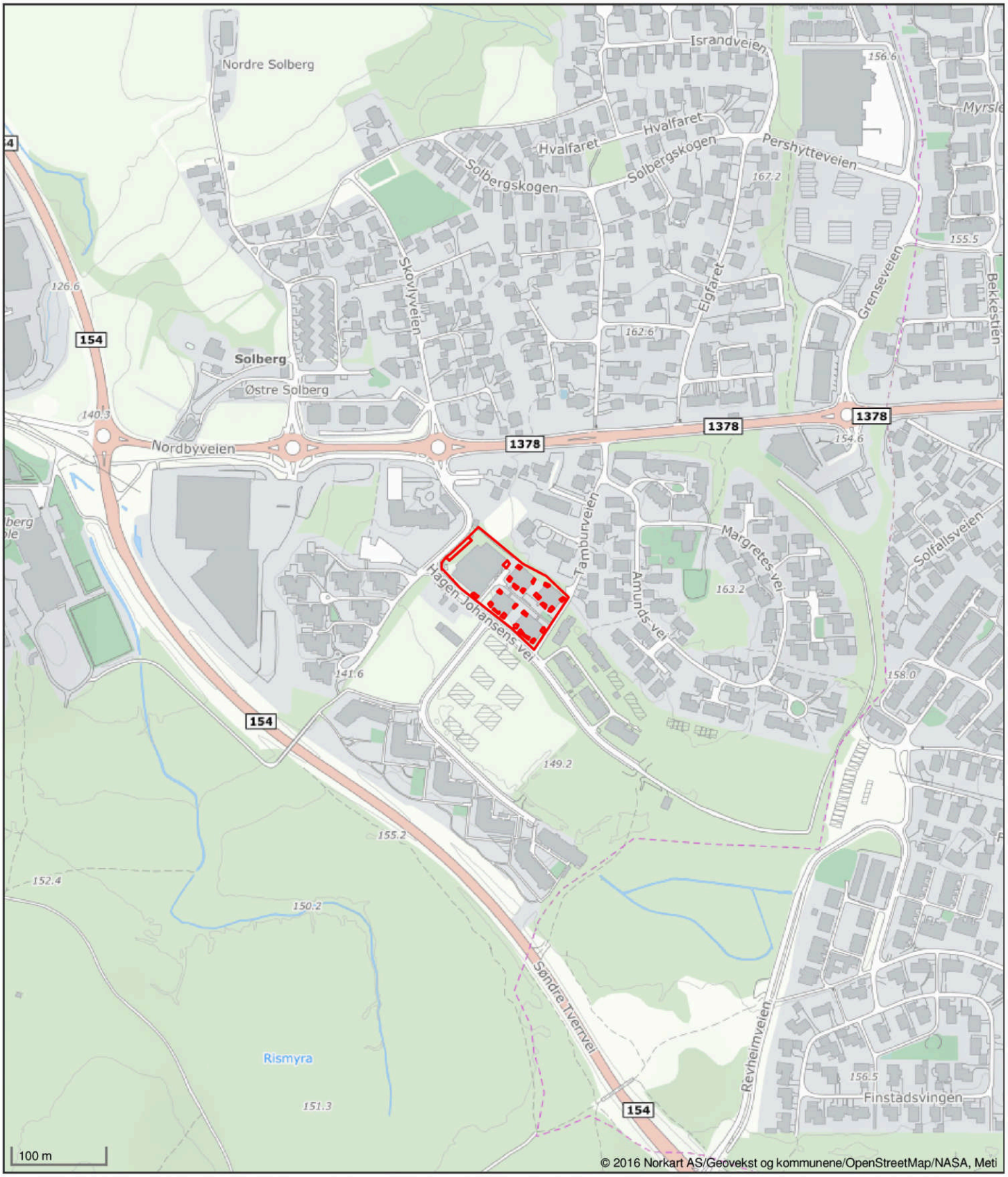
Navn	Kommune	KulturminneId	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
-	3218	191253-2	E-ARK	UAV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/191253)
-	3218	191253-3	E-ARK	UAV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/191253)

Lokaliteter

Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk	Antall
Solberg	3218	191253	UAV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/191253)	2

Utskriftsdato: 26.01.2026

Oversiktskart for eiendom 3218 - 102/430//



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

Ås kommune

Ortofoto

Eiendom: 102/430/0/66
Adresse: Hagen Johansens vei 8
Dato: 26.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Ås kommune

Plan, bygg og geodata

Arkitektskap AS
Torggata 33
0183 OSLO

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

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

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

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

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

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

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

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Med hilsen

Helga Steen-Johnsen
for
Arve Bekkevard
Plan- og bygningssjef

Bertha Solheim Hansen
Avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

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



TITTEL: Plan 3. Etasje BBB2
A1/1:125
A3/1:400

TEGNINGSNUMMER: A-110.03

REV. INDEX

REV. NUMMER | BESKRIVELSE | DATO | SIGN | KONTROLL

PROSJEKT: Tamburløkka BBB2

LOKALISERINGSKRIVER

STATUS: RAMMESØKNAD

TEGNEMANER: BONAVA
ENTREPRENØR: REALBYGG AS
DATO GJENNEFØRT: 29.05.20

GNR/BNR: 102/10

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

PROS. NR.: 19030

TEGNET: ØB

KONSULENTER
rib
rie
rie
rie
rie

KONTROLL: AG

GODKJENT: ÅA

TITTEL: Plan 3. Etasje BBB2
MÅLESTOKK: A1/1:125
A3/1:250

TEGNINGSNUMMER: A-110.03

REV. INDEX

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
964948798
org.nr./fødselsnr. S. E.

ERKLÆRING OM ADKOMSTRETT OVER GNR. 102 BNR. 430 I ÅS KOMMUNE

Undertegnede, Solberg Øst Tomteutvikling AS (org.nr.: 919 553 146), hjemmelshaver av eiendommen gnr. 102 bnr. 430 i Ås kommune (102/430), gir herved eiere og brukere av anleggseiendom med gnr. 102 bnr. 439 i Ås kommune (102/439), rett til adkomst og kjøreadkomst frem til offentlig vei over eiendommen 102/430 som vist på vedlagte kartvedlegg.

Denne erklæringen tinglyses på eiendommen 102/430 og kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra både hjemmelshaver av anleggseiendommen 102/439 og skriftlig samtykke fra Ås kommune (org.nr. 964 948 798).

Oslo den 06.10.2021

Bonava Oslo AS for Solberg Øst Tomteutvikling AS iht. generalfullmakt

Matilda Vinje (fnr: 180186-[redacted]) for Bonava Oslo AS iht. fullmakt

S. Tuft

Stig Tuft (fnr: 051287-[redacted]) for Bonava Oslo AS iht. fullmakt

Doknr: 1277428 Tinglyst: 13.10.2021
STATENS KARTVERK

Bonava Oslo AS (org.nr: 946 810 207), som har tinglyst pant og urådighet i eiendommene gnr. 102 bnr. 430 i Ås kommune, samtykker herved til tinglysing av denne servitutten på gnr. 102 bnr. 430 i Ås kommune.

Oslo den 06.10.2021

For Bonava Oslo AS iht. fullmakt

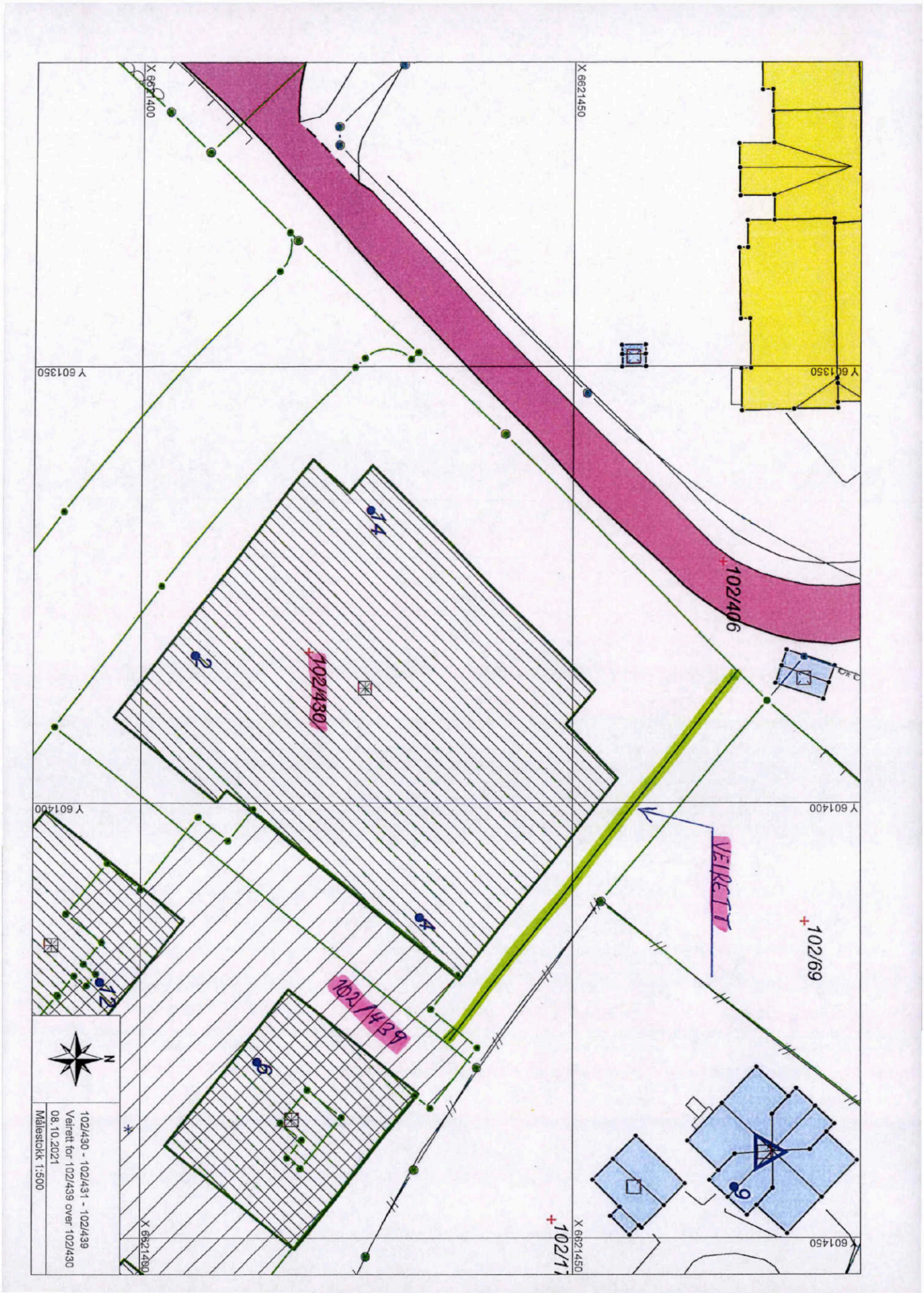
Matilda Vinje (fnr: 180186-[redacted])

S. Tuft

Stig Tuft (fnr: fnr: 051287-[redacted])

Rett kopi bekreftes
Oslo, 06.10.2021

Tone-Lise Pettersen
advokat


102/406
102/430
102/439
102/69
VEIRETT
102/431 - 102/439
Veirett for 102/439 over 102/430
08.10.2021
Målestokk 1:500
N
X 6621400
X 6621450
X 6621490
Y 601350
Y 601400
Y 601450

Innsender iht. følgebrev-
innsender ikke oppgitt:
946 810 207
org.nr./fødselsnr.

RETTIGHETSERKLÆRING VEDR. ADKOMST MED BRANNBIL OG BRANNOPPSTILLINGSPLASS MV. GNR. 102 BNR. 430 SNR. 1-32,6 BNR. 431 og BNR. 439 SNR. 1-2 I ÅS KOMMUNE

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

1. **Adkomst med brannbil**

Eiendommene gnr. 102, bnr. 430 snr. 1-32 og bnr. 431 i Ås kommune, gir hverandre og gnr. 102 bnr. 439 snr. 1-2 i Ås kommune, evigvarende og vederlagsfri rett til å benytte traseen slik den fremgår av vedlegg 1 mellom eiendommene gnr. 102 bnr. 430 snr. 1-32 og 431 for adkomst med brannbil. Traseen ligger på begge eiendommene gnr. 102, bnr. 430 snr. 1-32 og bnr. 431 i Ås kommune.

Vedlegg 1 – adkomstvei for brannbil

2. **Brannoppstillingsplass**

Eiendommene gnr. 102, bnr. 430 snr. 1-32 og bnr. 431 i Ås kommune, gir hverandre og gnr. 102 bnr. 439 snr. 1-2 i Ås kommune, evigvarende og vederlagsfri rett til å ha og benytte brannoppstillingsplass på gnr. 102, bnr. 430 snr. 1-32 og bnr. 431 i Ås kommune slik den fremgår av vedlegg 1. Brannbiloppstillingsplassen ligger på begge eiendommene gnr. 102, bnr. 430 snr. 1-32 og bnr. 431 i Ås kommune.

Vedlegg 1 – oppstillingsplass brannbil

3. **Angrepsvei brann**

Eiendommen gnr. 102, bnr. 431 og bnr. 439 snr. 1-2 i Ås kommune, gir hverandre evigvarende og vederlagsfri rett til å ha og benytte adkomst som vist på vedlegg 2 som angrepsvei brann. Eiendommen gnr. 102 bnr. 430 snr. 1-32 i Ås kommune gis også rett til å benytte denne adkomsten som angrepsvei brann.

Vedlegg 1 og 2 – angrepsvei brann

4. **Tinglysing og sletting**

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

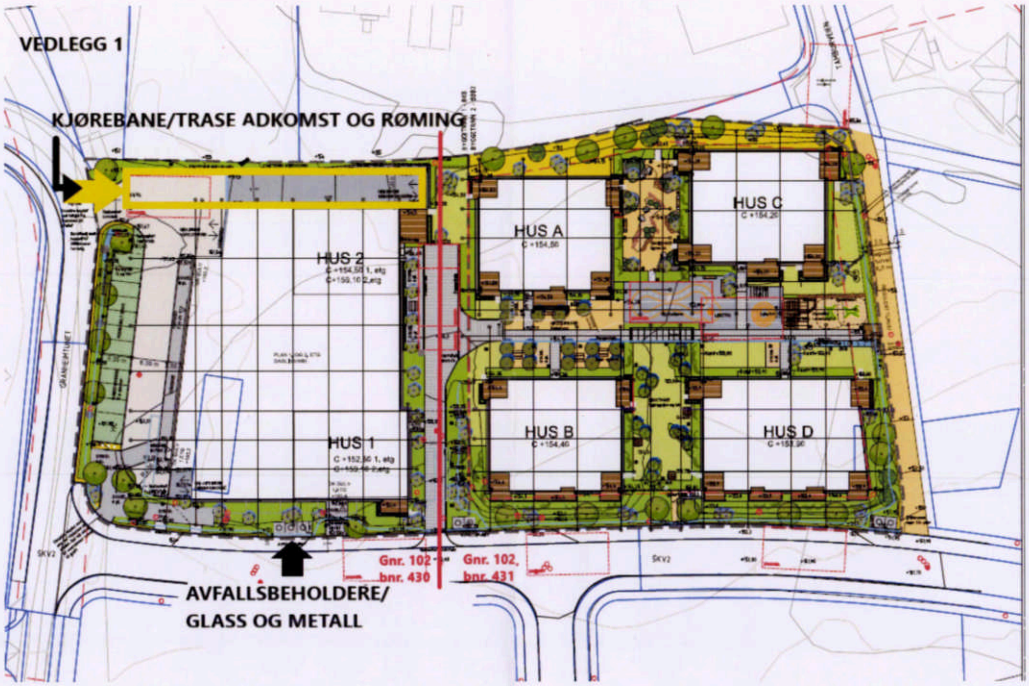
Sted/dato: Oslo 3/12-21

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

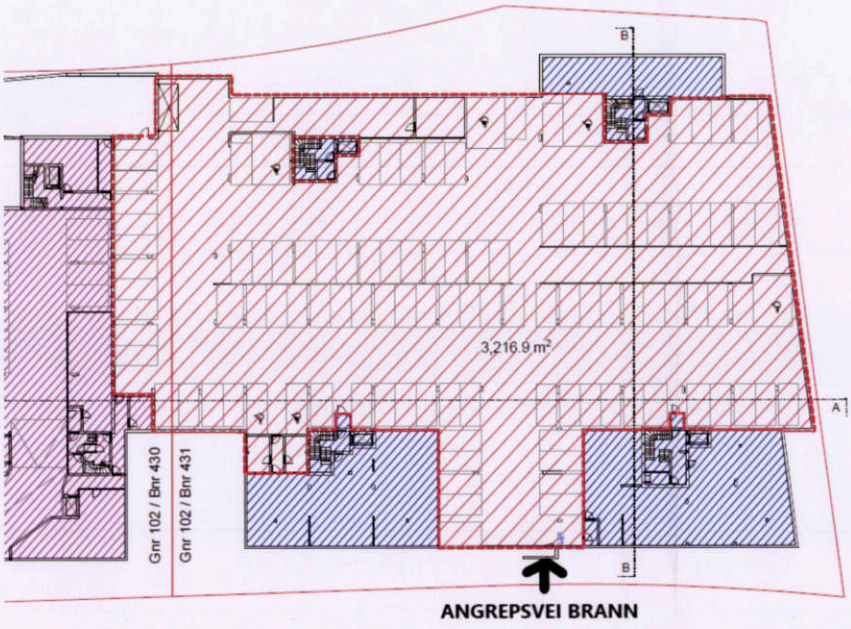
Matilda Vinje (fnr: 180186-[redacted]) iht. fullmakt fra Bonava Oslo AS

Stig Tuft (fnr: 051287-[redacted]) iht. fullmakt fra Bonava Oslo AS

Doknr: 1527279 Tinglyst: 03.12.2021
STATENS KARTVERK


VEDLEGG 1
KJØREBANE/TRASE ADKOMST OG RØMING
HUS 2
HUS 1
HUS A
HUS B
HUS C
HUS D
Gnr. 102, bnr. 430
Gnr. 102, bnr. 431
AVFALLSBEHOLDERE/
GLASS OG METALL

VEDLEGG 2



Gnr 102 / Bnr 439
(anleggseiendom)

Gnr 102 / Bnr 430

Gnr 102 / Bnr 431

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Deloitte Advokatfirma AS	
Adresse:	
Postboks 221, Sentrum	
Postnummer:	Poststed:
0103	OSLO
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
994 116 177	

Doknr: 416181 Tinglyst: 21.04.2017
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
DAHL, HANNE SVERDRUP	230271
SVERDRUP-DAHL, JENS CHRISTIAN	080173

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0214	ÅS	102	10		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0214	ÅS	102	118		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
16032017	Thr Nygaard ihtf. Thorvald Nygaard

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

4. Adkomst

Eier av 102 bnr. 118 skal ha evigvarende rett til adkomst for gnr. 102, bnr. 118 over gnr. 102, bnr. 10, etter den vegtrasé som blir vedtatt i endelig områdereguleringsplan for Solberg Øst, uten å betale vederlag til Sameiet Solberg for retten til slik adkomst.

Ved opparbeidelse av ny adkomstveg over gnr. 102, bnr. 10 frem til gnr. 102, bnr. 118, opphører eierne av gnr. 102, bnr. 118 sin rett til adkomst over gnr. 102, bnr. 10.

5. Etablering av kabler, vann og avløpsnett (teknisk infrastruktur)

Eier av gnr. 102 bnr. 118 skal ha rett til fremføring av vann- og avløpsledninger, kabler for data og strøm over gnr. 102, bnr. 10 etter innregulert trasé for turveg O_T1-4.

6. Grensejustering

To mindre arealer av byggeområdene B1 og B2 ligger på gnr. 102 bnr. 10. Tilsvarende ligger to mindre arealer BK3 og O_oP på gnr. 102, bnr. 118. Ved fradeling av byggeområdene i egne tomter, skal de deler av B1 og B2 som ligger inne på gnr. 102 bnr. 10 fradeles og sammenføyes med de tilstøtende tomtene på byggeområdene B1 og B2 og tilsvarende de deler som ligger inne på gnr. 102 bnr. 118 fradeles og sammenføyes med gnr. 102 bnr. 118. Dersom det tillates, og det forenkler prosessen, skal dette skje ved grensejustering. Arealene overdras uten særskilt vederlag. Områdene er markert på kart som G1, G2 G3 og G4.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
16032017	DNNygaard iht.f. THORVARD NILSEN

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

DNNygaard iht.f.
THORVARD NILSEN

STATENS KARTVERK

Rett kopi b·

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):		Plass for tinglysingsstempel
Deloitte Advokatfirma AS		
Adresse:		
Postboks 221, Sentrum		
Postnummer:	Poststed:	
0103	OSLO	
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.	
994 116 177		

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
SVERDRUP, THORA HELENE	060827
HØIE, ANNE SOPHIE	050356
DAHL, ANDERS SVERDRUP	311078
SVERDRUP, HANS PETER	300675

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0214	ÅS	102	10		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0214	ÅS	102	118		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
16032017	I henhold til fullmakt THORA NESVIST

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

4. Adkomst

Eier av 102 bnr. 118 skal ha evigvarende rett til adkomst for gnr. 102, bnr. 118 over gnr. 102, bnr. 10, etter den vegtrasé som blir vedtatt i endelig områdereguleringsplan for Solberg Øst, uten å betale vederlag til Sameiet Solberg for retten til slik adkomst.

Ved opparbeidelse av ny adkomstveg over gnr. 102, bnr. 10 frem til gnr. 102, bnr. 118, opphører eierne av gnr. 102, bnr. 118 sin rett til adkomst over gnr. 102, bnr. 10.

5. Etablering av kabler, vann og avløpsnett (teknisk infrastruktur)

Eier av gnr. 102 bnr. 118 skal ha rett til fremføring av vann- og avløpsledninger, kabler for data og strøm over gnr. 102, bnr. 10 etter innregulert trasé for turveg O_T1-4.

6. Grensejustering

To mindre arealer av byggeområdene B1 og B2 ligger på gnr. 102 bnr. 10. Tilsvarende ligger to mindre arealer BK3 og O_oP på gnr. 102, bnr. 118. Ved fradeling av byggeområdene i egne tomter, skal de deler av B1 og B2 som ligger inne på gnr. 102 bnr. 10 fradeles og sammenføyes med de tilstøtende tomtene på byggeområdene B1 og B2 og tilsvarende de deler som ligger inne på gnr. 102 bnr. 118 fradeles og sammenføyes med gnr. 102 bnr. 118. Dersom det tillates, og det forenkler prosessen, skal dette skje ved grensejustering. Arealene overdras uten særskilt vederlag. Områdene er markert på kart som G1, G2 G3 og G4.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
16032017	I henhold til fullmakt [illegible] THORVALD NESLIST

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):		Plass for tinglysingsstempel
Deloitte Advokatfirma AS		
Adresse:		
Postboks 221, Sentrum		
Postnummer:	Poststed:	
0103	OSLO	
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.	
994 116 177		

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
SVERDRUP, THORVALD	100154

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0214	ÅS	102	118		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0214	ÅS	102	10		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
16032017	I henhold fullmakt THORVALD SVERDRUP

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

4. Adkomst

Eier av 102 bnr. 10 skal ha tilsvarende vederlagsfri rett til bruk av den del av veg/adkomst som befinner seg på gnr. 102, bnr. 118.

Gnr. 102, bnr. 10 skal ha evigvarende rett til adkomst uten å betale for eiendomsgrunnen over gnr. 102, bnr. 118 til områdereguleringsplanenes byggeområde B3 og BK3, der denne adkomsten i henhold til reguleringsplanen ligger inne på gnr. 102, bnr. 118.

5. Etablering av kabler, vann og avløpsnett (teknisk infrastruktur)

Eier av gnr. 102 bnr. 10 skal ha rett til fremføring av vann- og avløpsledninger, kabler for data og strøm over gnr. 102, bnr. 118 etter innregulert trasé for turveg O_T1-4.

6. Grensejustering

To mindre arealer av byggeområdene B1 og B2 ligger på gnr. 102 bnr. 10. Tilsvarende ligger to mindre arealer BK3 og o_OP på gnr. 102, bnr. 118. Ved fradeling av byggeområdene i egne tomter, skal de deler av B1 og B2 som ligger inne på gnr. 102 bnr. 10 fradeles og sammenføyes med de tilstøtende tomtene på byggeområdene B1 og B2 og tilsvarende de deler som ligger inne på gnr. 102 bnr. 118 fradeles og sammenføyes med gnr. 102 bnr. 118. Dersom det tillates, og det forenkler prosessen, skal dette skje ved grensejustering. Arealene overdras uten særskilt vederlag. Områdene er markert på kart som G1, G2 G3 og G4.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
16032017	I henhold til fullmakt Dwight Thakkard Nerhist

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Deloitte Advokatfirma AS	
Adresse:	
Postboks 221, Sentrum	
Postnummer: | Poststed:	
0103 OSLO	
Fødselsnr./Org.nr. | Ref.nr.	
994 116 177	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
SVERDRUP, THORVALD	100154

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0214	ÅS	102	118		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0214	ÅS	102	10		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
16032017	I medhold til fullmakt Thorvald Nygaard / THORVALD NYGAARD

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

3. Plassering av tiltaket

Sverdrup bekrefter at han og hans rettsetterfølgere aksepterer at rekkefølgetiltaket med tilhørende gang- og sykkelvei vederlagsfritt plasseres på gnr. 102 bnr. 118 i Ås kommune, i tråd med den vedtatte områdeplanen.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
16032017	I henhold til fullmakt Thorbjørn Sverdrup Thorbjørn Sverdrup

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

17.03. kl. 13.45

AVTALE

Mellom eierne av gnr. 102, bnr. 118 i Ås kommune

(1) Thorvald Sverdrup , f.nr. 100154
(2) Sara Helene Sverdrup , f.nr. 201290
(3) Märtha Louise Sverdrup , f.nr. 071196

heretter samlet også benevnt «Sverdrup», og eierne av gnr. 102 bnr. 10 i Ås kommune

(4) Thora Helene Sverdrup , f.nr. 060827
(5) Gunnar Fredrik Sverdrup , f.nr. 180855
(6) Sidsel Helene Sverdrup Tangerås , f.nr. 260157
(7) Hilde Pauline Sverdrup , f.nr. 030263
(8) Anne Sophie Høie , f.nr. 050356
(9) Christian Høie Lie , f.nr. 190590
10) Anders Sverdrup Dahl , f.nr. 311078
11) Hans Peter Sverdrup , f.nr. 300675
12) Hanne Sverdrup Dahl , f.nr. 230271
13) Jens Christian Sverdrup Dahl , f.nr. 080173

heretter samlet også benevnt «Sameiet Solberg», er i dag inngått slik avtale:

1. BAKGRUNN

Sverdrup er eiere av eiendommen gnr. 102, bnr. 118, parsell B1 og Thorvald Sverdrup er eier av gnr. 102, bnr. 118, parsell B2 i Ås kommune, Sameiet Solberg eier eiendommen gnr. 102, bnr. 10 i Ås kommune. Deler av gnr. 102, bnr. 118 og hele Sameiet Solberg, gnr. 102, bnr. 10 er i kommuneplanen for Ås kommune avsatt til utbygging, med planformål bolig og offentlig/privat tjenesteyting.

I 2013 tok Thorvald Sverdrup initiativ til oppstart til regulering av området. Sameiet Solberg har ikke deltatt i reguleringsarbeidet. Kostnadene til planarbeidet er bekostet av Thorvald Sverdrup. Planprosessen er i en avsluttende fase.

Nærværende avtale har til formål å formalisere de rettigheter og plikter som partene skal ha overfor hverandre ved en utbygging, i samsvar med endelig vedtatt reguleringsplan. Avtalen forutsetter at rekkefølgekrav i utkast til områdeplan tilknyttet rekkefølgen i utbygging av blokkbebyggelse besørges tatt ut av planbestemmelsene og alene reguleres i denne avtalens punkt 3 nedenfor.

Rett kopi bekreftes
Deloitte
Advokatfirma AS

2. FULLFØRING AV REGULERINGSPLANEN

Sverdrup plikter ved inngåelse av denne avtalen å gjenoppta arbeidet med områdereguleringsplanen, og sikre at dette arbeidet gjennomføres så raskt som mulig. Samtlige parter forplikter seg lojalt til å støtte opp om en slik prosess, og bidra konstruktivt til at planen blir endelig vedtatt.

3. REKKEFØLGE FOR UTBYGGING

Partene har blitt enige om at utbyggingen av de områder som er avsatt til blokkbebyggelse i reguleringsplanen skal skje ved at byggeområdene B1 og B2 skal igangsettes bygget ut først. Utbyggingen kan startes opp så snart dette er mulig. Utbyggingen av BK 1, BK 2 og BK 3 kan også startes opp snarest mulig.

Utbygging av byggeområdene B3, B4 og B5 skal tidligst starte 01.05.2020. Planlegging, søknad om nødvendige byggetillatelser mv. kan utføres før dette tidspunkt, men det skal før angitte frist ikke foretas noen faktiske byggearbeider innenfor de aktuelle byggeområdene.

4. ADKOMST

Eier av gnr. 102 bnr. 118 skal ha evigvarende rett til adkomst for gnr. 102, bnr. 118 over gnr. 102, bnr. 10, etter den vegtrase som blir vedtatt i endelig områdereguleringsplan for Solberg Øst, uten å betale vederlag til Sameiet Solberg for retten til slik adkomst.

Sverdrup har rett til opparbeidelse av adkomstveien fram til byggeområdene B1 og B2 i samsvar med endelig vedtatt reguleringsplan, mot å forskuttere opparbeidelseskostnadene. Sverdrup skal søke en best mulig merverdiavgiftsmessig håndtering ved bruk av anleggsbidragsmodell eller justeringsmodell og dermed fradrag for all merverdiavgift vedrørende bygging av adkomst samt for annen infrastruktur nevnt i pkt. 5 og eventuelt også pkt. 6 nedenfor som kommunen skal overta. Tilsvarende rettighet og plikt som omtalt i dette avsnitt gjelder for eventuell rettsetterfølger av Sverdrup.

Eierne av gnr. 102, bnr. 10 refunderer til Sverdrup 70 % av kostnadene til opparbeidelse av veien merket V1 og 33 % av kostnader for opparbeidelse av fellesveien av V2 fra grensen mot Skitunet til V1 tar av sydover mot bl.a. B1 og B2. Veien merket V2 skal videre fra der hvor fellesveien opphører i sin helhet bekostes av Sameiet Solberg. Kostnaden er ved dette fordelt forholdsmessig på antall boenheter (rekkehus / leiligheter) på de respektive eiendommene.

Eier av gnr. 102 bnr. 118 skal betale en forholdsmessig andel av kostnadene til drift av vei på gnr. 102 bnr. 10 frem til kommunal overtagelse skjer. Kostnadene skal fordeles mellom partene etter samme fordelingsnøkkel som opparbeidelseskostnaden.

Eierne av gnr. 102, bnr. 10 skal ha tilsvarende vederlagsfri rett til bruk av den del av veg/adkomst som befinner seg på gnr. 102, bnr. 118.

Utlegg til opparbeidelseskostnadene skal av Solberg Sameie refunderes til Sverdrup etter oppgjør fra første salg fra Sameiet Solbergs eiendom, forutsatt at første oppgjørstermin som betales til Solberg Sameiet ikke medgår til å betale gevinstbeskatning. I tilfellet at Sameiet Solberg foretar første salg og byggestart før eierne av gnr. 102 bnr. 118, forskutteres kostnadene til opparbeidelse av vei av Sameiet Solberg, og refunderes etter samme prinsippet fra Sverdrup.

Rett kopi bekreftes
Deloitte
Advokatfirma AS

Benevnelsene V1, V2 og fellesveien er illustrert i vedlegg 1 til denne avtalen.

Ved opparbeidelse av ny adkomstveg over gnr. 102, bnr. 10 frem til gnr. 102, bnr. 118, opphører eierne av gnr. 102, bnr. 118 sin rett til adkomst over gnr. 102, bnr. 10.

Gnr. 102, bnr. 10 skal ha evigvarende rett til adkomst uten å betale for eiendomsgrunnen over gnr. 102, bnr. 118 til områdereguleringsplanenes byggeområde B3 og BK3, der denne adkomsten i henhold til reguleringsplanen ligger inne på gnr. 102, bnr. 118.

Planlegging av veier skal skje av den som bygger ut først. Planene skal godkjennes av den annen part. Kostnadene skal fordeles etter samme prinsipp som nevnt foran.

Eventuelt krav om bidrag partene måtte få om å dekke kostnader til veien fra grensen mot Skitunet og ut til Nordbyveien o.l. skal fordeles etter prinsippet i pkt. 4.

Veirettene skal tinglyses.

5. ETABLERING AV KABLER, VANN. OG AVLØPSNETT (TEKNISK INFRASTRUKTUR)

Eier av gnr. 102 bnr. 118 skal ha rett til fremføring av vann- og avløpsledninger, kabler for data og strøm over gnr. 102, bnr. 10 etter innregulert trase for turveg. O_T1-4.

Eier av gnr. 102 bnr. 10 skal ha rett til fremføring av vann og avløpsledninger, kabler for data og strøm over gnr. 102, bnr. 118 etter innregulert trase for turveg. O_T1-4.

Kostnadene til etablering av felles ledninger, som f.eks. hovedkabel, hovedledning m.m. skal på samme måte som prinsippet nevnt i pkt. 4.

Forskuttering skal skje av den av partene som bygger ut først. Refundering skal skje på samme måte som i pkt. 4.

Planlegging skal skje av den som bygger ut først, og kostnadene til planlegging skal fordeles på samme måte som nevnt i punkt 4. Tilsvarende forskutteringsbestemmelse som nevnt foran gjelder også her.

I den grad antall boenheter etter den ferdige utbygging avviker fra det antall boenheter som fremgår av vedtatt plan, skal det foretas endring gjennom et revidert oppgjør mht. det som er omhandlet i pkt. 4, 5 og 7 i avtalen.

6. GRENSEJUSTERING

O_OP 8/2/17 TV

To mindre arealer av byggeområdene B1 og B2 ligger på gnr. 102 bnr. 10. Tilsvarende ligger to mindre arealer BK3 og ~~O_BHG~~ på gnr. 102, bnr. 118. Ved fradeling av byggeområdene i egne tomter, skal de deler av B1 og B2 som ligger inne på gnr 102 bnr. 10 fradeles og sammenføyes med de tilstøtende tomtene på byggeområdene B1 og B2 og tilsvarende de deler som ligger inne på gnr. 102 bnr. 118 fradeles og sammenføyes med gnr. 102 bnr. 118. Dersom det tillates, og det forenkler prosessen, skal dette skje ved grensejustering. Arealene overdras uten særskilt vederlag. Områdene er markert på kart som G1, G2 G3 og G4.

7. BUDSJETT FOR UTBYGGINGSKOSTNADER, ENTREPRISEARBEIDER, REGNSKAP OG INNSYN

Rett kopi bekreftes
Deloitte
Advokatfirma AS

I de tilfeller hvor det er aktuelt å kreve at den annen part skal betale en andel av kostnader iht. de foranstående bestemmelser, skal den som er først i tid mht. å iverksette tiltak (som bygging av vei, ledningsnett o.l) utarbeide budsjett for de forskjellige tiltak/deltiltak som skal forelegges til godkjenning for den annen part. Partene skal skriftlig oversende til hverandre kopier av entrepriseavtaler som inngås for tiltakene. Regnskap som skal legges til grunn for kravet om kostnadsdeling skal forelegges den annen part.

Partene har full innsynsrett hos hverandre i alt som gjelder avtaler, regnskap, søknader og dokumenter vedrørende tiltak hvor det er aktuelt å kreve kostnadsdeling.

8. OVERFØRING AV RETTIGHETER ETTER AVTALEN

Overføring av rettigheter etter avtalen skal godkjennes skriftlig av den annen part. Nektelse av godkjenning skal ha saklig grunnlag.

9. TINGLYSING AV AVTALEN

Avtalen skal tinglyses på begge eiendommer. Dersom Statens kartverk ikke tillater tinglysning av avtalen i sin helhet skal partene utstede separate erklæringer vedrørende de forhold som kan tinglyses.

10. ANTALL AVTALEEKSEMPLARER

Denne avtale er opprettet i 13 eksemplarer, hvorav partene får hvert sitt, samt ett tinglysingseksemplar merket «For tinglysing».

Avtale inngått og signert pr. epost den 18.03.16, formalisert i original *** idag 8/2/17 TV

Oslo, ~~19.03.2016~~

THORVALD NICOLAI WYGGEN

[navn signatur]

[navn signatur]

i henhold til fullmakt
Anna Sophie Høie
Christian Høie Lie
Gisle Pe Svedrup
[navn signatur]

THORVALD EGEDRUP
[navn signatur]

Sissel S. Ingeås
Thea Helene Svedrup
Gunnar Fredrik Svedrup
Anders Svedrup Dahl
[navn signatur]

Ihht fullmakt fra
Sara Helene Svedrup
Mirtha Louise Svedrup

[navn signatur]

Hans Peter Svedrup
Hanna Svedrup Dahl

Hans Christian Svedrup Dahl

Rett kopi bekreftes
Deloitte
Advokatfirma AS

TILLEGG TIL AVTALE

datert

18. mars 2016

Mellom eierne av gnr. 102, bnr. 18 i Ås kommune («**Sverdrup**»), og eierne av gnr. 102 bnr. 10 i Ås kommune, heretter samlet også benevnt («**Sameiet Solberg**»), er det i dag inngått denne tilleggsavtale («**Tilleggsavtalen**») til avtale datert 18. mars 2016 («**Hovedavtalen**»).

(Sverdrup og Sameiet Solberg omtales heretter i fellesskap som «**Partene**», og hver enkelt eier som en «**Part**»)

Tilleggsavtalen er inngått for å konkretisere Partenes enighet tilknyttet rekkefølgekrav for planområde R-282 («**planområdet**») og etterfølgende utbyggingsavtale.

Tilleggsavtalen benytter så langt det passer tilsvarende definisjoner som i Hovedavtalen.

1. BAKGRUNN

Kommunestyret i Ås kommune vedtok den 14. desember 2016 områdereguleringsplan for Solberg Øst (R-282) med følgende endelige rekkefølgekrav:

> *«Det gis ikke igangsettingstillatelse for boenheter i delområdene B2, B3, B4 eller B5 før det foreligger godkjent utbyggingsavtale som sikrer finansiering for gang- og sykkelvei med gangbru over Søndre tverrvei, o_GSV1. Tiltaket skal anses sikret finansiert ved utbyggingsavtale som i) sikrer kommunen en finansiering fra grunneier, ii) sikrer kommunen en tilfredsstillende pantesikkerhet i fast eiendom, og iii) unngår behov for mellomfinansiering fra kommunens side.»*

Partene er enige om å søke rekkefølgekravet oppfylt gjennom en utbyggingsavtale med kommunen.

2. BEKOSTNING AV TILTAKET

Partene skal i fellesskap forhandle om finansieringen av et slikt tiltak. Partene er som et utgangspunkt enige om at finansieringen skal begrenses oppad fra grunneiernes side til ca. MNOK 6.

I tillegg er Partene enige om et tillegg oppad begrenset til MNOK 0,5 for å delfinansiere kommunens oppgaver og ansvar som tiltakshaver og vedlikeholdsansvarlig.

Det samme gjelder dersom rekkefølgekravet blir endret til et annet tilsvarende infrastrukturtiltak («**rekkefølgetiltaket**»).

Kostandene til rekkefølgetiltaket skal fordeles med 30 % på Sverdrup og 70 % på Sameiet Solberg. Merkostnaden tilknyttet broforlengelsen som følge av el-kabel i grunnen (ca. kr. 900.000), skal fordeles med 15 % på Sverdrup og 85 % på Sameiet Solberg.

Begge Parter skal tilby kommunen pant i en for kommunen tilfredsstillende fast eiendom, opprinnelig forutsatt som de respektive matriklene i planområdet, og som så snart fradeling fra området er

Rett kopi bekreftes
Deloitte
Advokatfirma AS

gjennomført, skal kunne erstattes av pant i et delområde hos hver av Partene (for eksempel B2 og B5).

Oppgjør til kommunen skal først skje når det er likviditetsbehov hos kommunen i dette rekkefølgetiltaket. Oppstart av tiltaket skal ikke skje før det er behov for tiltaket tilknyttet utvikling av planområdet. Kommunen skal sikres mot behov for mellomfinansiering.

3. PLASSERING AV TILTAKET

Sverdrup bekrefter at han og hans rettsetterfølgere aksepterer at rekkefølgetiltaket med tilhørende gang- og sykkelvei vederlagsfritt plasseres på gnr. 102 bnr. 118 i Ås kommune, i tråd med den vedtatte områdeplanen. Tilsvarende aksepteres mindre vesentlige endringer i plasseringen som er nødvendige for at tiltaket kan gjennomføres.

4. KORRIGERING AV MARS-AVTALEN

Avtale datert 18. mars 2016 punkt 4, tredje avsnitt erstattes i sin helhet av følgende;

Eierne av gnr. 102, bnr. 10 refunderer til Sverdrup 70 % av kostnadene til opparbeidelse av den del av veien som er fellesvei mellom areal benevnt B4 og o_OP og frem til avmerkede svart overgang til hhv. V1 og V2.

I tillegg skal eier av gnr. 102 bnr. 10 refundere Sverdrup 33 % av kostnaden for veien merket V1. Kostnaden til opparbeidelse av veien merket V2 skal i sin helhet bekostes av Sameiet Solberg.

5. TINGLYSING AV AVTALEN

Dersom en av Partene krever det, skal Avtalen tinglyses på begge eiendommer. Dersom Statens kartverk ikke tillater tinglysning av Avtalen i sin helhet skal Partene, dersom den annen Part krever det, utstede separate erklæringer vedrørende de forhold som kan tinglyses.

6. ANTALL AVTALEEKSEMPLARER

Denne Tilleggsavtale er opprettet i 13 eksemplarer, hvorav Partene får hvert sitt, samt ett tinglysingseksemplar merket «For tinglysing».

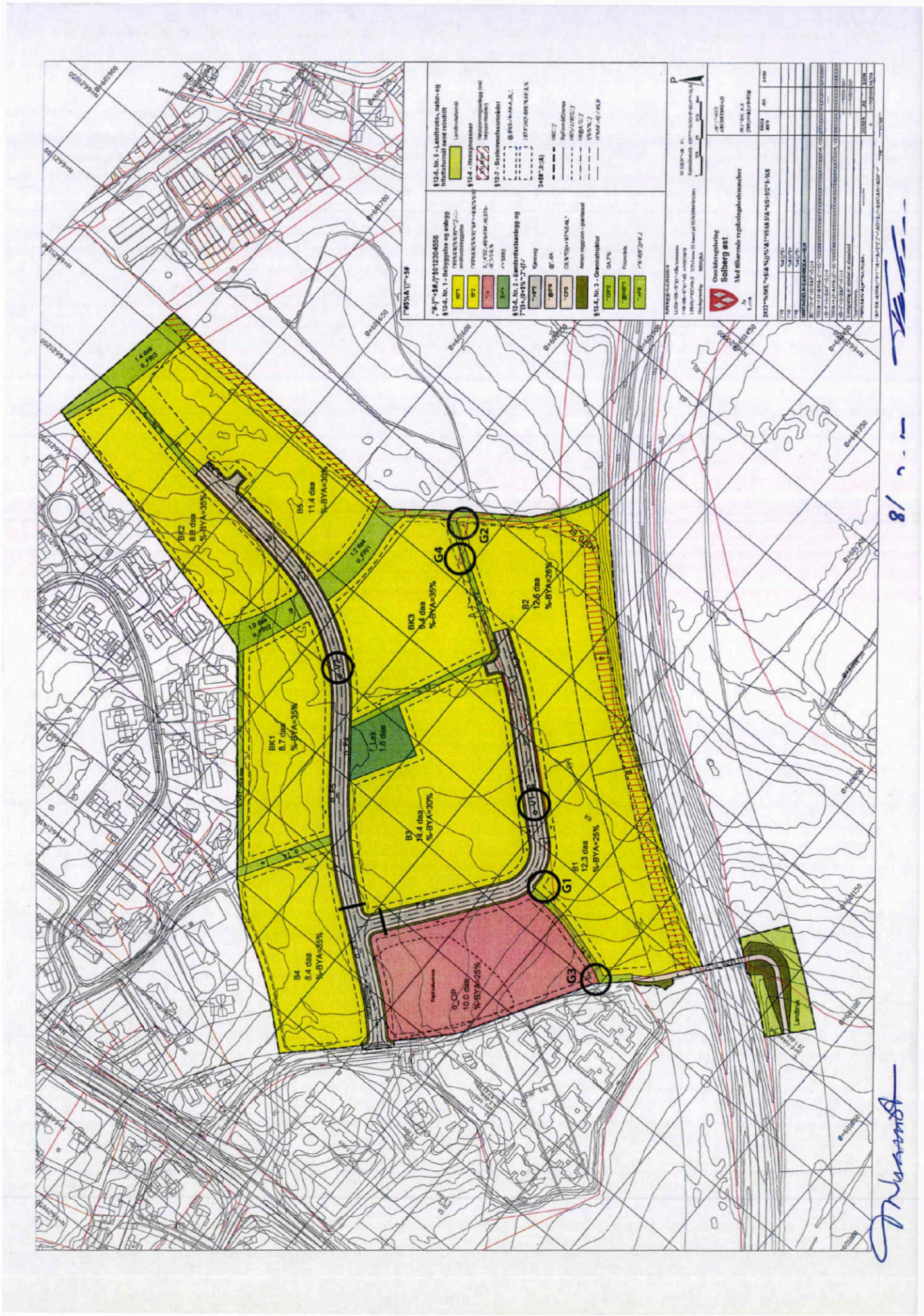
***

Oslo, 7. februar 2017

Thorvald Sverdrup

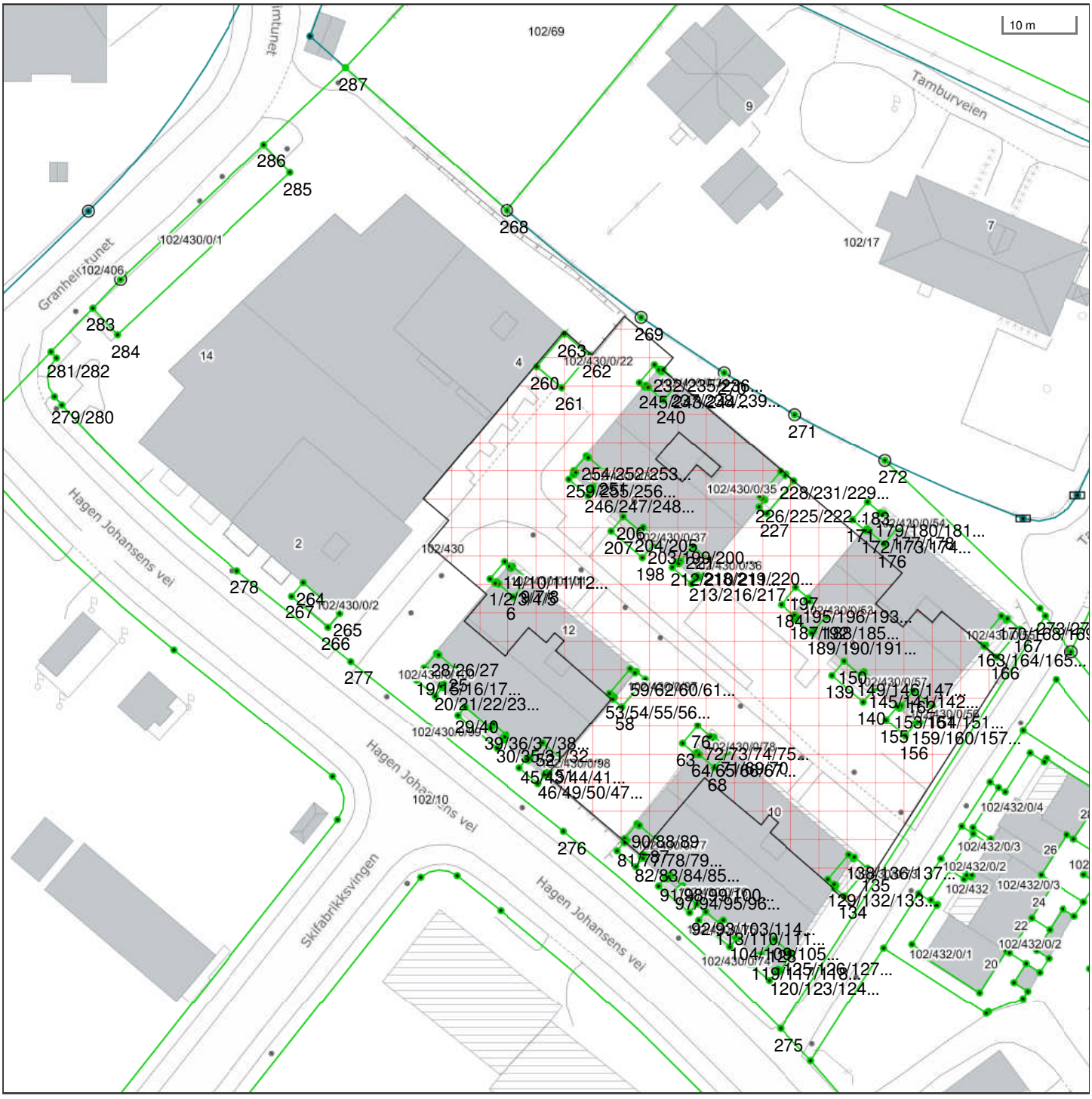
Thorvald Nyquist
e.e. fullmakt

Rett kopi bekreftes
Deloitte
Advokatfirma AS


Områderegulering
Solberg øst
BK1
8.7 daa
%-BYA=35%
BK2
8.8 daa
%-BYA=35%
BK3
9.4 daa
%-BYA=35%
B1
12.3 daa
%-BYA=25%
B2
12.6 daa
%-BYA=25%
B3
14.4 daa
%-BYA=30%
B4
8.4 daa
%-BYA=25%
B5
11.4 daa
%-BYA=30%
f_Lek
1.6 daa
o_OP
10.0 daa
%-BYA=25%
G1
G2
G3
G4
Landbruk

Utskriftsdato: 26.01.2026

Eiendomskart for eiendom 3218 - 102/430//66



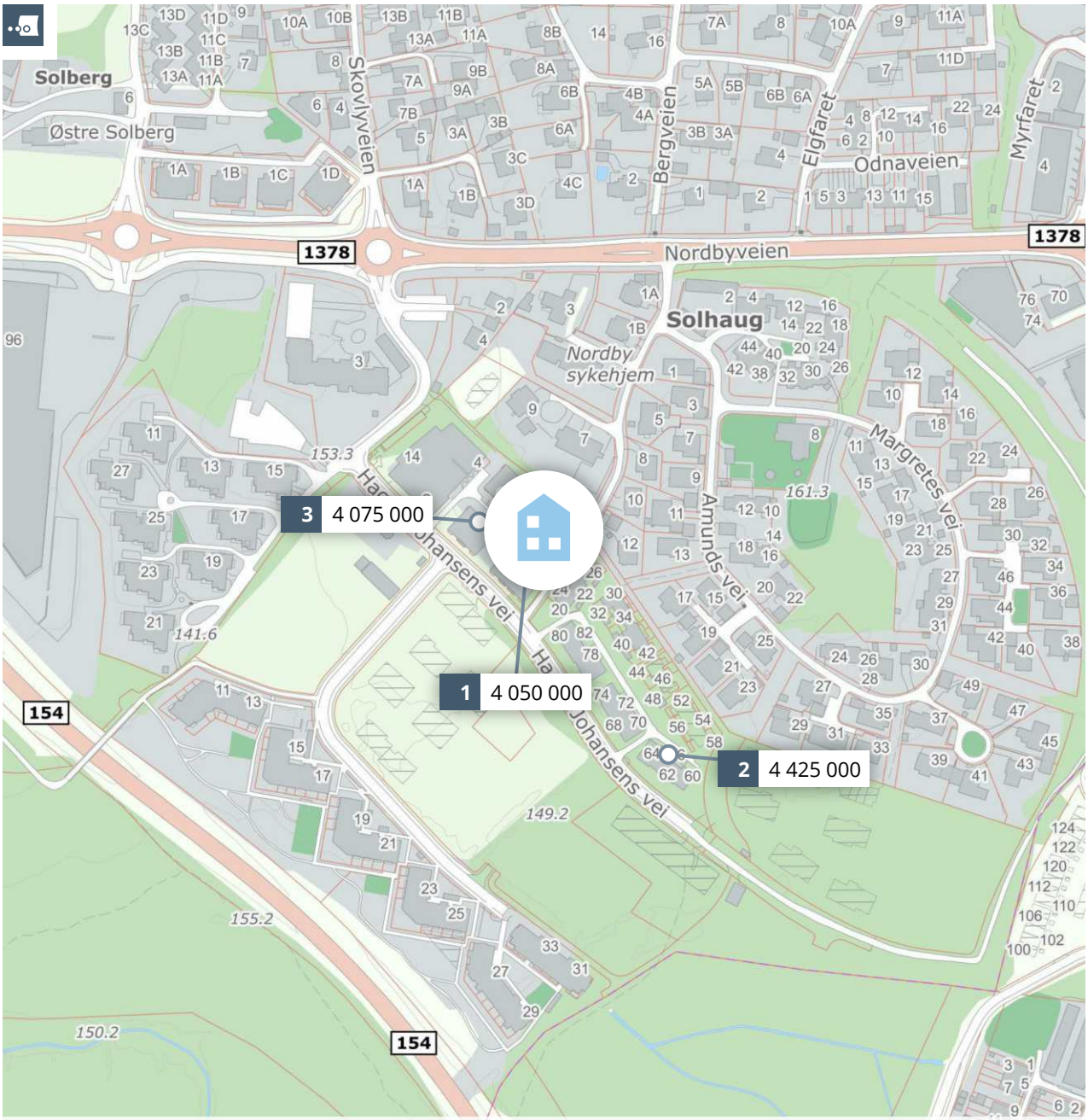
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

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

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

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



Meglers verdivurdering

HAGEN JOHANSENS VEI 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 09.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hagen Johansens vei 8, 1406 SKI

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 102 BNR 430 FNR 0 SNR 66 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Solbergskogen - Tamburbakken

Verdivurdert til

3 870 000

-	3 870 000	75 882
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	4 m²	13 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	2 809
Formue	15 117
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hagen Johansens vei 10 45 m² 2022 3. etg 1 sov	01.12.2025	3 990 000	**4 050 000**	0	4 050 000	**90 000**
2 Hagen Johansens vei 66 57 m² 2024 2. etg 1 sov	23.02.2026	4 550 000	**4 425 000**	0	4 425 000	**77 632**
3 Hagen Johansens vei 12 50 m² 2022 2. etg 1 sov	11.02.2026	4 200 000	**4 075 000**	0	4 075 000	**81 500**

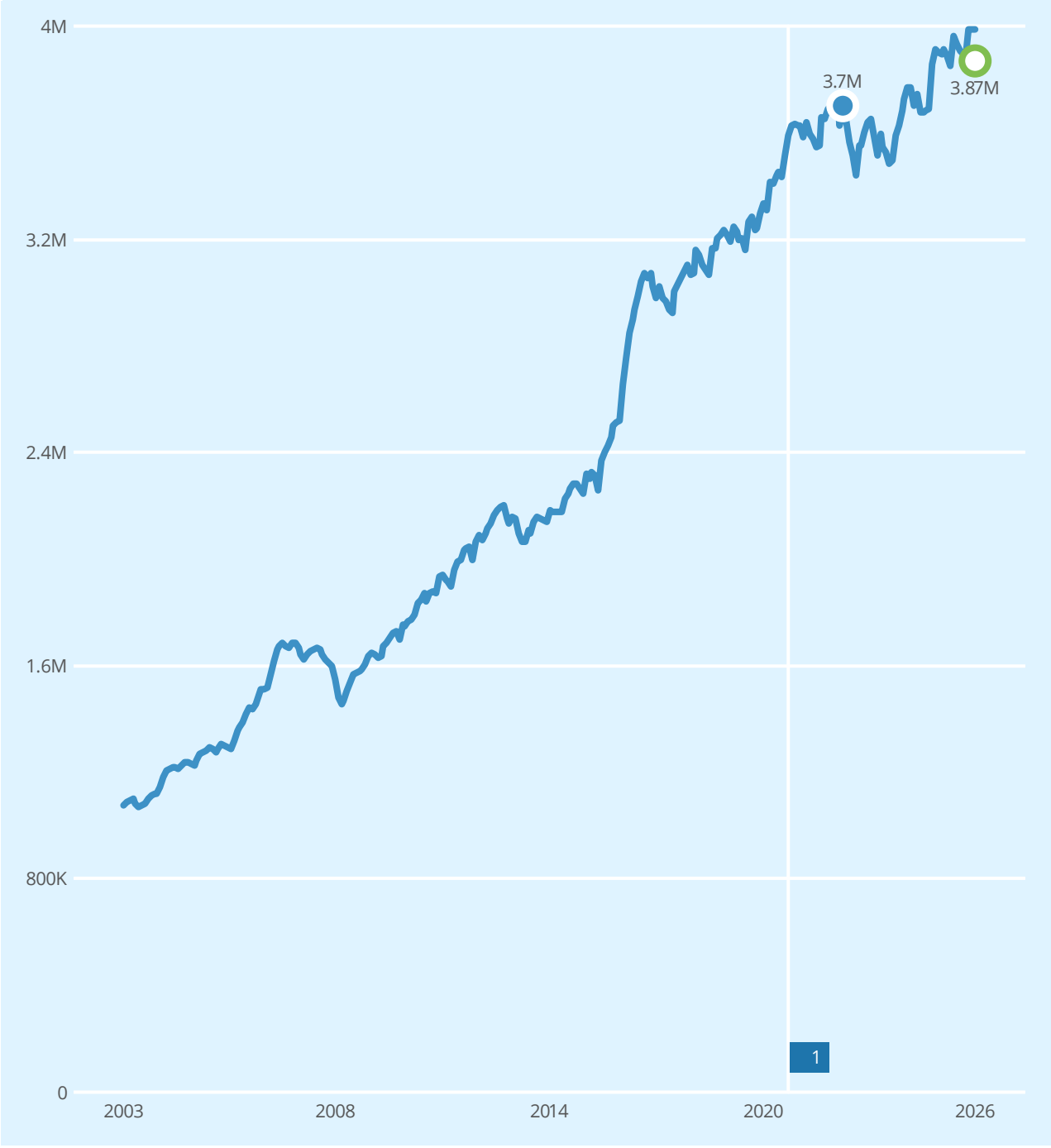
Lekker 2-roms selveier fra 2022. Sydvestvendt balkong. Vannbåren oppvarming. Heis. God standard og pent brukt leilighet.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
30.08.2022		30.08.2022	-	3 700 000	-	3 700 000

Leiligheter til salgs i Solbergskogen - Tamburbakken grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

6.6M
6.4M
6 228 000 Prisantydning i snitt
6.0M
5.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
111
dager

Leiligheter solgt i Solbergskogen - Tamburbakken grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

5.2M
5 104 000 Prisantydning i snitt
5 045 000 Salgspris i snitt
5.0M
4.9M

Solgt i snitt i løpet av
67
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

80 870 Solbergskogen - Tamburbakken grunnkrets i snitt siste 3 mnd

75 882 Hagen Johansens vei 8
Totalpris 3 870 000

73 681 ÅS kommune i snitt siste 3 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hagen Johansens vei 8, 1406 Ski
Gnr. 102, Bnr. 430, Snr. 66, Ås kommune

Oppdragsnummer:
327260004

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ski

Saksbehandler: Anna Louise Undén

Telefon / Mobil: 66 80 44 04 / 412 26 058

E-post: anna.unden@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
