PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

LYNGVEIEN 16A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

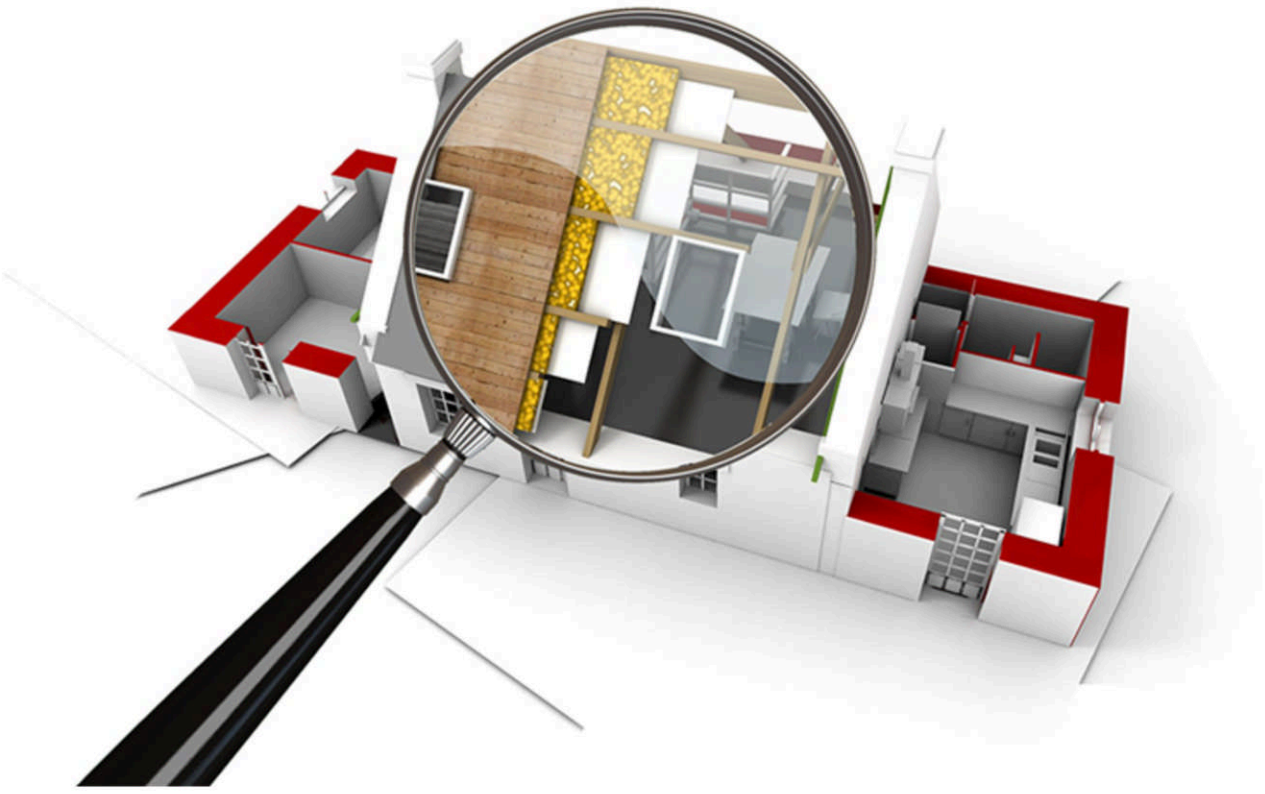
Lyngveien 16A , 1433 ÅS

ÅS kommune

gnr. 42, bnr. 281

Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 24.03.2026 **Rapportdato:** 27.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20310-1857 **Eiendomsverdi ref nr:** TI2930

Foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Takstingeniør:** Øyvind Støle

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takst & Bygningskontroll AS

Takstingeniør/Tømrermester

Rapportansvarlig

Øyvind Støle

post@takst-bk.no

419 32 720

Medlem av NITO

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

BYGGEMÅTE
Oppført på støpte betongkonstruksjoner antatt fundamentert til ukjent grunn. Trolig leire/morene grunn. Grunnmur i pusset mur/betong. Yttervegger i mur/betong og noe utfyllende bindingsverk. Utvendig fasade er forblendet med teglstein. Etasjeskille i betong. Flatt yttertaket antatt tekket med papp/folie eller tilsvarende. Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer i tre.
Det medfølger 3 boder i felles kjeller på henholdsvis 2,7, 3,9 og 3,5 kvm. El-bil lader montert ved parkeringsplass utenfor blokken.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner supplert med vedfyring.

OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen holder en normal standard på overflater, innredninger og utstyr. Leiligheten er innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som den gir inntrykk av.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

BEGRENSNINGER AV RAPPORTENS OMFANG
Rapporten begrenser seg til seksjonen, og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Undertegnede oppfordrer alle til å sette seg inn i sameiets/borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

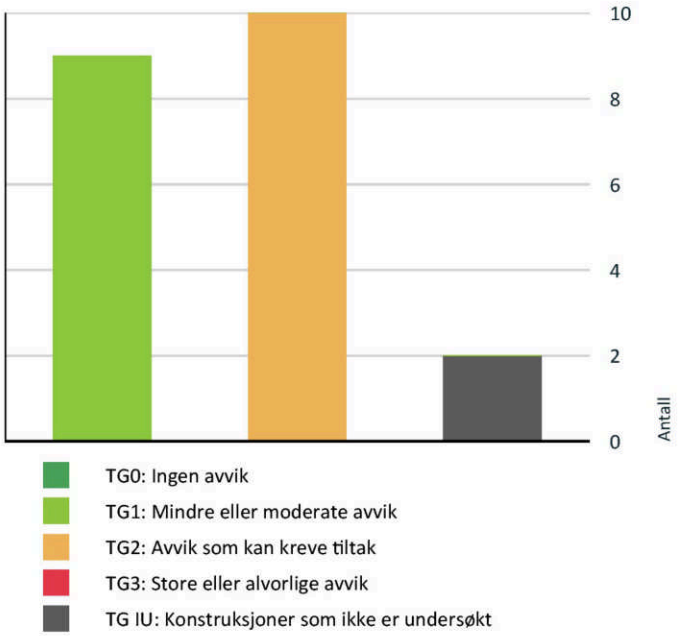
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1963

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Leiligheten har ett normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

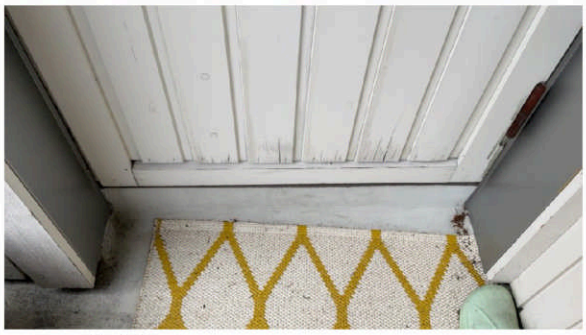
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsgraden er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av dørene, på sikt vil utskiftning være aktuelt, men eksakt tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak

Det bør utføres vedlikehold på dørkarmene, inkludert utbedring av sprekker og overflatebehandling, for å forhindre ytterligere forringelse og redusert funksjon.
Dører som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller eventuelt skiftes ut for å sikre tilfredsstillende bruk og energieffektivitet.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt varmetap, redusert sikkerhet og ytterligere skade på dørkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Dør preget av elde/slitasje

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til dels overbygget balkong på ca 14kvm.
Oppført på støpte konstruksjoner og i treverk. Imp. terrassebord. Levegg og blomsterkasser.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Noe overflatebehandling må påregnes på terrassebord og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

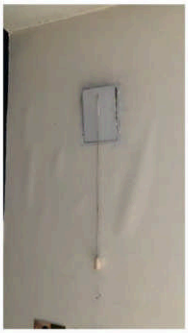
Overflatebehandling av terrassebord og rekkverk bør utføres for å hindre forringelse og redusere risiko for råte og skader på treverket. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje og behov for mer omfattende utbedringer på sikt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. De fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.



Noe bobler på tapet på soverom



Noe svelling av skjøter på laminat i entre, og enkelte andre steder i leiligheten

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.

Tilstandsrapport

Ved stikkprøvemålinger som er iht instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt i stur/gang. Etasjeskillere er originalt fra byggeår og at avvik utover dagens normer således må påregnes. Det er likevel ikke tegn til skader eller problemer av praktisk betydning.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å overvåke gulvets tilstand og vurdere utbedring dersom det oppstår tegn til følgeskader eller funksjonelle problemer.
Konsekvensen av å ikke utbedre høydeforskjellen anses som liten, men det kan påvirke innredningsmuligheter og komfort. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan utbedring vurderes i den forbindelse.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen eldre malte glatte dører.
Slitt terskel på flere dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har garderobeskap i gang og på soverommene.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er fra 2003 jf tidligere prospekt. Trolig ble badet overflateoppusset da rørene på badet ser ut til å være av eldre dato. Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning. Komponenter på våtrommet har passert normal forventet levetid.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er usikkerhet om våtsoner på vegger har tilstrekkelig tettesjikt/membran. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om det er tilstrekkelig tettesjikt/membran i våtsoner på veggene.
Manglende eller utilstrekkelig membran kan føre til fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for badet.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 14 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm. Det er terskel i døren, men det foreligger ikke dokumentasjon på a t membranen er ført tilstrekkelig opp i eller bak terskelen. Dette medfører usikkerhet knyttet til fuktsikkerheten ved døråpningen. Dersom høydeforskjellen er utilstrekkelig, kan vann renne ut av rommet eller trenge inn i konstruksjonen ved lekkasjer eller større vannpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales med direkte avløp til sluk.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

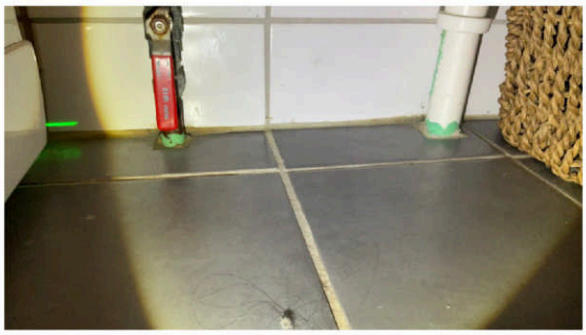
Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør gjennomføres utbedringer rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Membran- og slukløsningen bør vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Uvist hvor tett det er rundt rør

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og nytt dusjkabinett.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er risiko for utilstrekkelig luftkvalitet, fuktproblemer og redusert komfort.

3 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Målinger med protimeter (fuktmåler) er foretatt på overflater uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har malt innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Avsatt plass til kjøl/fryseskap og komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje alder tatt i betraktning. Komfyrvakt og vannstopperfunksjon anbefales montert selv om det ikke var krav på oppføringstidspunktet for boligen/leiligheten. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.



Noe merker på fronter

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige rør i seksjonen av kobber/stål og noe plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tanken er innebygget i hjørnet på kjøkkenet. Ingen tilkomst til tanken bortsett fra bak sokkel. Alder på varmtvannstanken er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.
Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmgang eller brann.
Manglende tilkomst til tanken gjør det vanskelig å kontrollere tilstand og utføre nødvendig vedlikehold, noe som kan medføre økt risiko for uoppdagede feil eller lekkasjer.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner supplert med vedfyring.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.
   Hovedanlegget er fra byggeår. Nyere sikringer i sikringsskap.

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

   Samsvarserklæring fra 2020, 2022x2 og 2025 foreligger.

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

Inntak og sikringsskap

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

9. 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?
   Ukjent

Generell kommentar

Takstingeniøren er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Ved tvil om anleggets beskaffenhet anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en autorisert installatør eller annen fagmann på området.

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

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

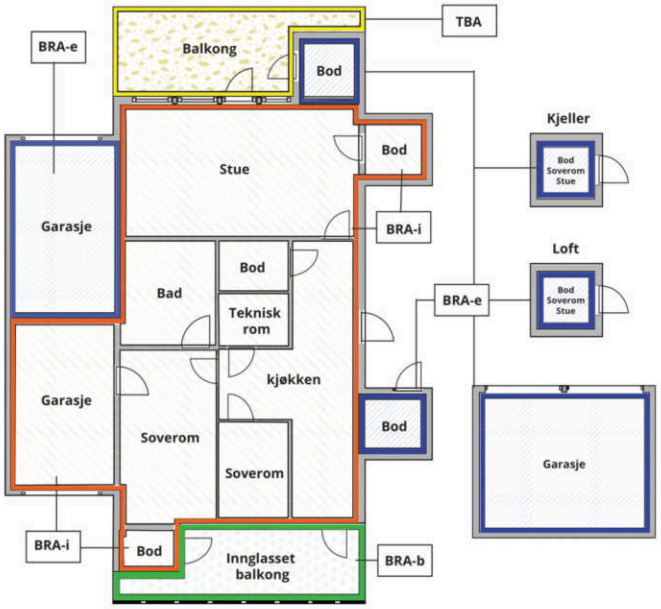
Hva er måleverdig areal?

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	67			67	14
Kjeller		10		10	
SUM	**67**	**10**			**14**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 Etasje	Entré, gang, 2 soverom, bad, kjøkken, stue, spisestue, alkove		
Kjeller		3 boder	

Kommentar

Det bemerkes at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Karianne Holthe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	42	281		0	3624 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lyngveien 16A

Hjemmelshaver
Al Kajajordet I Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL KAJAJORDET I BORETTSLAG	848909912			Holthe Karianne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
22

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegning			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

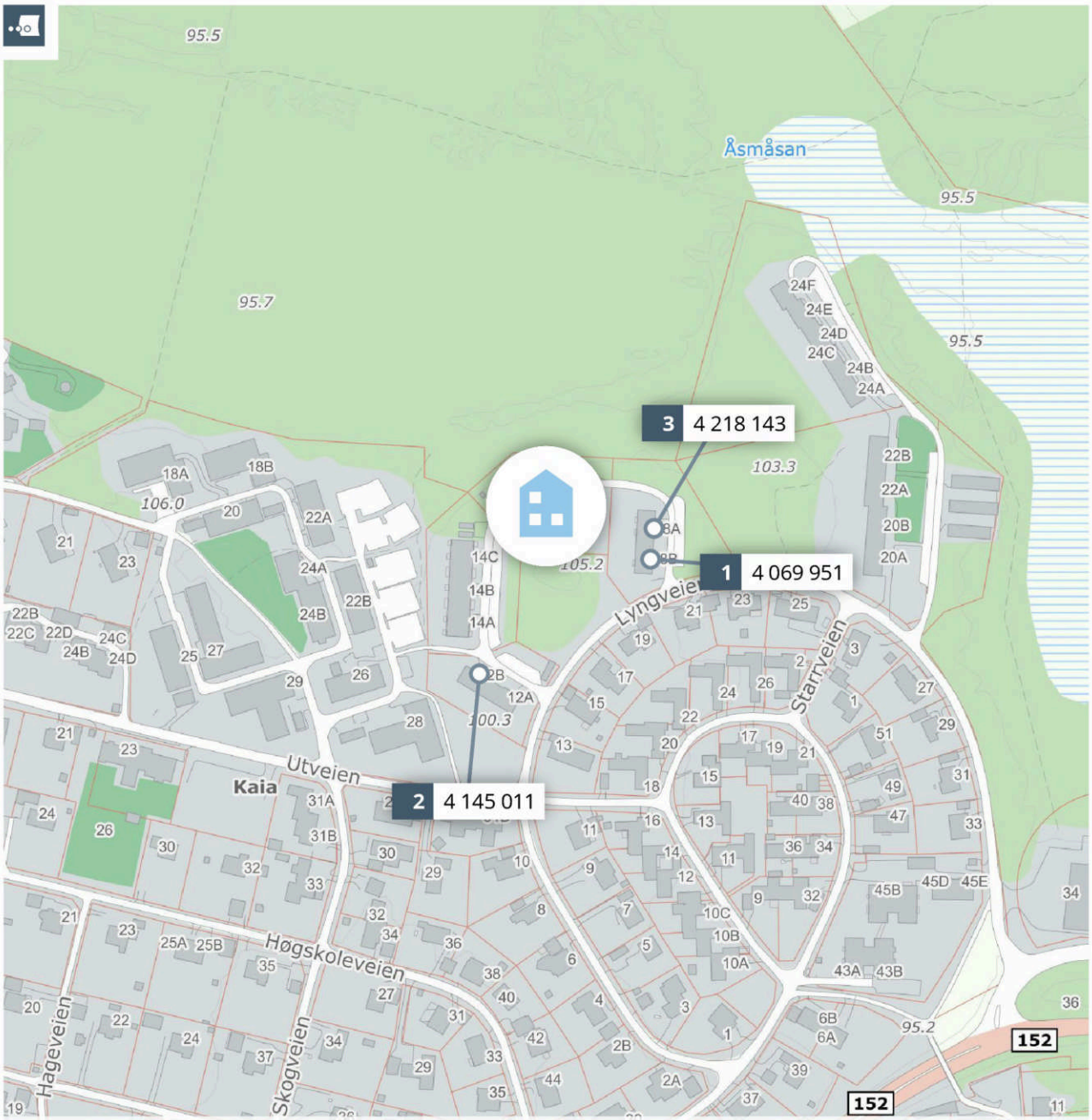
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og 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

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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.



Meglers verdivurdering

LYNGVEIEN 16 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 16.04.2026

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: Alexander Ingebrigtsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lyngveien 16 A, 1433 ÅS

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1963

GNR 42 BNR 281 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3218 ÅS
GRUNNKRETS Kaja 3

Verdivurdert til

3 940 000

266 341	4 206 341	62 836
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1963

Fellesutgifter	4 750
Formue	19 297
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lyngveien 18 B 67 m² 1965 1. etg 2 sov	21.06.2024	3 790 000	**3 575 000**	494 951	4 069 951	**60 746**
2 Lyngveien 12 B 66 m² 1963 1. etg 2 sov	04.09.2025	3 990 000	**3 875 000**	270 011	4 145 011	**62 803**
3 Lyngveien 18 A 67 m² 1965 3. etg 2 sov	16.03.2026	3 900 000	**3 750 000**	468 143	4 218 143	**62 957**

Velkommen til en arealeffektiv og attraktiv 3-roms leilighet med stor balkong, gode lagringsmuligheter og nærhet til både sentrum og natur

Leiligheten har en smart planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, to gode soverom samt en spesialbygget sovealkove fra 2025 - perfekt for deg som ønsker fleksibilitet

Fra stuen er det utgang til en romslig balkong på ca. 14 m² med gode solforhold og plass til sittegruppe. Vedovn skaper en lun og hyggelig atmosfære

Leiligheten disponerer tre boder i kjeller samt parkeringsplass med elbillader

Stor balkong ca. 14 m²
Sentrumsnær beliggenhet
Umiddelbar nærhet til skog og turterreng
2 soverom + alkove
Vedovn
3 boder
Parkering

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
12.04.2022	21.04.2022	14.06.2022	3 800 000	3 870 000	217 697	4 087 697
18.05.2018	28.05.2018	31.07.2018	2 950 000	3 050 000	200 606	3 250 606
17.08.2007	27.08.2007	08.11.2007	1 680 000	1 790 000	18 284	1 808 284

Leiligheter til salgs i Kaja 3 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

3.3M
3.2M
3 112 000 Prisantydning i snitt
3.0M
2.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
157
dager

Leiligheter solgt i Kaja 3 grunnkrets siste 12 mnd

12
leiligheter solgt

3.8M
3 689 000 Prisantydning i snitt
3 633 000 Salgspris i snitt
3.5M

Solgt i snitt i løpet av
100
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

74 088 ÅS kommune i snitt siste 12 mnd

67 205 Kaja 3 grunnkrets i snitt siste 12 mnd

62 836 Lyngveien 16 A Totalpris 4 210 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309260059

Selger 1 navn
Karianne Holthe

Gateadresse
Lyngveien 16A

Poststed	Postnr
ÅS	1433

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: 3

Antall måneder: 10

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: 309260059

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Trakk strømper i rør.

Arbeid utført av: TT Teknikk

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dårlig trekk.

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

Beskrivelse: Mus i ventilsjonskanal på kjøkken vinter 26. Byttet til metallFlexit-rør og lukkespjeld, samt metallnett i luftekanal utvendig.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Innstallert flere ledninger og stikkontakter. Lagt opp strøm i sovealkove.

Arbeid utført av: Ås elektriske

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mulighet for å kjøpe egen ladestasjon av borettslaget.

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

Beskrivelse: Sovealkove er laget av egeninnsats fra tømrerkjæreste.

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

Document reference: 309260059

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309260059

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: 309260059

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

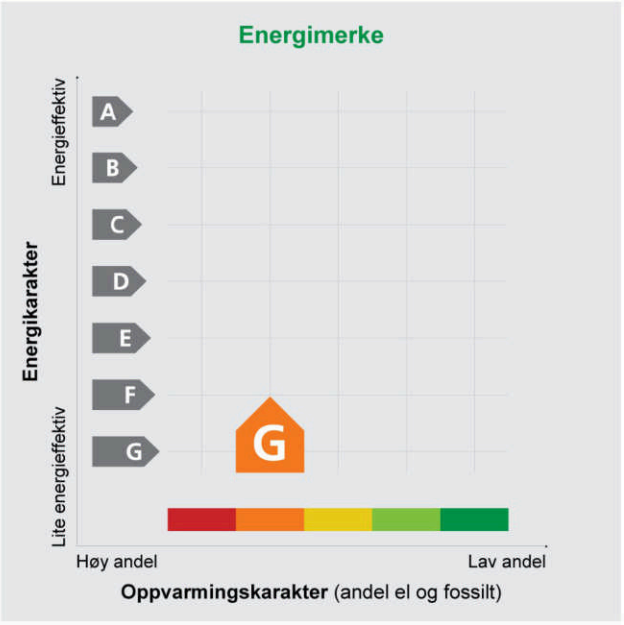
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karainne Holthe	31e92ae34a2f41ee167f32a d5f701b104f9cc81e	11.04.2026 13:27:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309260059

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Lyngveien 16 A
Postnr	1433
Sted	Ås
Andels-/leilighetsnr.	22 /
Gnr.	42
Bnr.	281
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-884920
Dato	14.05.2018



Innmeldt av	Hans Petter Kristoffersen

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1963
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lyngveien 16 A
Postnr/Sted: 1433 Ås
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 14.05.2018 11:31:15
Energimerkenummer: A2018-884920
Ansvarlig for energiattesten: Hans Petter Kristoffersen
Energimerking er utført av: Hans Petter Kristoffersen

Gnr: 42
Bnr: 281
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Boligopplysninger:

AL Kajajordet I borettslag		Vår ref.:	2811/22	Fødselsdato eier:	01.03.1977
Lyngveien 16 A		Type:	Borettslag tilknyttet		
1433 ÅS		Eiere:	Karianne Skåre		
Organisasjonsnr:	848 909 912	Andelsnr:	22		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 750

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	439
	Felleskostnader	3 033
	Renter felleslån	1 278

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	266 340	Gjeld siste årsoppg.:	266 807
Klient ajourf. lån:	6 392 176,49	Klient gj. s. årsoppg.:	6 403 381

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368759604, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 22.03.2026: 5.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 282

Saldo per 22.03.2026: 6 392 176

Andel av saldo: 266 341

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.08.2049)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Guri Sæther
Adresse:	Lyngveien 16 A
Postnr/-sted:	1433 ÅS
Telefon:	Mob.: 98675847
E-post:	fjellethund@yahoo.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	266 807	Andre inntekter:	638
Annen formue:	19 297	Utgifter:	14 804		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	22	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1963				
Gårds/bruksnr:	42/280, 42/281				
Bygningstype:	Blokk				
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	6145.6		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587518

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.2006	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				

Boligopplysninger:

AL Kajajordet I borettslag	Vår ref.:	2811/22	Fødselsdato eier:	01.03.1977
Lyngveien 16 A	Type:	Borettslag tilknyttet		
1433 ÅS	Eiere:	Karianne Skåre		
Organisasjonsnr: 848 909 912				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Parkeringsplass ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Beboer i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap		
	2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem		

Fasiliteter:

Selskapstype: Tilknyttet borettslag

Forkjøpsrettsregler: Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden.

Garasje/parkering: Felles parkeringsplass.

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

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

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

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



Husordensreglene er vedtatt på generalforsamlingen 16.4.2015 og konkretiserer borettslagets vedtekter av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR KAJAJORDET I BORETTSLAG

1. Formål og omfang

Husordensreglene skal utfylle borettslagets vedtekter, der det anses som hensiktsmessig for å sikre et godt bomiljø der alle tar like mye hensyn og bidrar til et godt sted å bo for alle.

Husordensreglene gjelder for alle som bor i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer og eventuelle fremleiere gjøres kjent med og overholder disse.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne skal sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder, inne og ute. Det skal være ro etter kl. 23.00.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy, må skje til tider det er minst mulig til sjenanse for naboene. På søn- og helligdager skal det tas særlig hensyn.

Skal det arrangeres sammenkomster i boligen, bør naboene varsles på forhand. Beboere skal ikke benytte vaskemaskin og tørketromler mellom kl. 22.00- 07.00.
Ta hensyn til naboene - husk det er lytt!

3. Bruk av boligen og fellesarealer

Beboere skal sørge for:

- at boligen i den kalde årstiden er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet
- at ventiler på kjøkken, bad/toalett holdes apne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen
- å være varsom med hva som tømmes i vasken, sluket eller WC. Gjenstander som kan føre til at avløpsrør tilstoppes skal ikke kastes i vask, sluk eller wc. Ikke tøm fett, kaffegrut, eller andre tykt eller seigflytene væsker i vask eller sluk. Skyll en gang i blant med husholdningssalmiakk e.l. for at avløpsrørene ikke så lett skal tettes til
- å utbedre eller bytte toalett, kran eller lignende som lekker. Det er den enkelte beboer som er ansvarlig for dette
- at arbeider på bad og kjøkken som inkluderer røropplegg, må på grunn av fare for lekkasje til underliggende leiligheter, kun utføres av autoriserte firmaer
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget. Det er ikke lov å skyte opp fyrverkeri, raketter eller lignende fra balkongen
- å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakkerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Beboer står ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne
- at lufting av leiligheten ikke foregår mot trappeoppgang

- å søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe, flagg eller lignende
- å holde det rent og ryddig (delta i felles trappevask) på borettslagets eiendom, både inne og ute som i oppgangen, kjellerrom, parkerings- og gårdsplass, plen og grøntanlegg
- å delta i vedlikehold av eiendommen
- å holde ytterdørene låst hele døgnet og sørge for at uvedkommende ikke slipper inn
- at felleslys i kjelleren ikke står på unødvendig

Styret eller dugnadsansvarlig innkaller til dugnad to ganger i året.
(Vedtak på Generalforsamling (8.4.2013): Husleia økes til kr 3.000 per måned fra og med juli 2013. De som deltar på dugnad får et fradrag på kr 100 per time med inntil 12 timer på husleieinnbetalingen).

Barnevogner kan plasseres i felles trapperom. Sykler og barnevogner kan settes i kjelleren så lenge dette ikke sjenerer generell adkomst.

Bruk av felles vaskemaskiner og tørketrommel i kjeller:
Vaskemaskiner og tørketrommel disponeres av andelseiere i tidsrommet kl. 07.00- 22.00. Bruksanvisninger må følges. Skader på anlegget som skyldes uforsvarlig bruk er brukeren selv ansvarlig for.

Oppgangsansvarlig i hver oppgang:
Det skal være en oppgangsansvarlig for hver oppgang. Styret oppnevner oppgangsansvarlig og fastsetter ansvarsoppgaver, bl.a. å sette opp turnus over trappevask. (Se årshjulet for borettslaget).

Søppel:
Andelseiere må følge til gjeldende regler for søppelhåndtering fastsatt av renovasjonsselskapet, Follo Ren. Søppelcontainere er beregnet til restavfall og papir. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

Tavlerom:
Styret ved styreleder har ansvaret for tavlerom og må varsles straks ved feil på det elektriske anlegget. Er ikke han/hun tilgjengelig, ta kontakt med styremedlem, som tar kontakt med Hafslund Energi eller Follo Elektriske. (Tlf.nr)

Antenneanlegg:
Det er fellesanlegg for radio og TV gjennom DKnett (servicetelefon; 908 11 553 eller på E-post: firmapost@dknett.no). For at fellesanlegget skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og DKnett.

Vann:
Vannkraner skal alltid være gjenskrudd når andelseieren forlater leiligheten.
Det er montert en felles vannmåler i hver blokk, som innebærer at vi betaler i forhold til forbruk. Det oppfordres til å være bevisst mht. vannforbruket.

Grilling:
Grilling med grillkull må ikke foregå på eller ved verandaene. Det er brannfarlig og kan sjenere naboene. Det oppfordres til a grille ved "endeveggene" da dette er til minst sjenanse for beboerne. Elektrisk grill eller gassgrill kan benyttes på verandaen dersom det skjer på en sikker måte og ikke er til unødig sjenanse for naboer.

Dyrehold:
Beboere som holder husdyr skal sørge for at det ikke er til sjenanse for noen.

Kommer det inn skriftlige, begrunnede klager over sjenerende dyrehold, kan styret gi pålegg om at klager og dyreeier kommer frem til minnelig ordning. Dersom dette ikke er mulig kan styret stille krav til partene, gjennom blant annet å kreve dyret fjernet, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.

Parkering:
Vis hensyn ved parkering slik at det blir plass til flest mulig hiler. Uregistrerte biler skal ikke lagres på parkeringsplassen og ta opp plass.

4. Brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner. (Se vedtektene for borettslaget pkt. 7 «Mislighold»)

Eventuelle klager for brudd på husordensreglene eller andre sjenerende forhold bør klagen først rettes direkte til beboeren. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning i henhold til vedtektene pkt. 6 «Mislighold».

5. Endringer av husordensreglene

Nye husordensregler kan om nødvendig fastsettes av styret, men skal behandles på førstkommende generalforsamling for endelig godkjenning. Ved endringer/ajourhold av husordensreglene skal styret sørge for distribusjon til alle andelseiere/beboere.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Kajajordet I borettslag mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Ute ved borettslaget, under tørkestativ i Lyngveien 16.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Guri Sæther

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ann Kristin Bergersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Astrid Vågen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 12

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 12

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrehonorar fastsettes som møtegodtgjørelse på kr 1.000/styremøte for den enkelte styremedlem, også styreleder. Det har vært 7 styremøter fra forrige GF og frem til årets GF, der alle har deltatt,- dvs 7 møter x 3 = 21 møtegodtgjørelser på kr 21.000.

Styreleder mottar kr 32.000 per år i styrelederhonorar.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 53.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Innglassing av verandaer

22 andelseiere, nesten samtlige andelseiere, svarte på om de ønsker innglassing og om vi skal dekke dette over fellesinntekten/husleia.

Kun 2 andelseiere har ikke har svart.

Kun 2 stk har svart at de ønsker innglassing og av de 2 er 1 usikker.

20 har svart nei.

Mht å betale utgiftene frem til byggningsteknisk og brannteknisk godkjenning er 13 avvisende, 3 svarer ja og 6 svarer ikke på dette spørsmålet og ytterligere 2 har ikke svart på styrets henvendelse til alle;

13 nei

3 ja

8 blanke

Se oversikt i vedlegg

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 12

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av leder

Valgkomiteen legger frem forslag;

Vedtak:
Valgt ble: Guri Sæther for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteen legger fem forslag til ett styremedlem. Elisabeth Normann Gurholt sitter ett år til.

Vedtak:
Valgt ble: Hanne Devle for 2 år.

Valgt ble: _____ for ____ år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteen legger frem forslag.

Vedtak:
Valgt ble: ALma G. Vikenzirek for 1 år.

Valgt ble: Morten Lysø for 1 år.

Valgt ble: Jan Arild Ferstad for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Ingen Valgt

6.5 Valg av valgkomite

Valgkomiteen legger fem forslag.

Vedtak:
Valgt ble: Karianne Skåre og
Britta Berglund

Møteleder

Protokollvitne



INNKALLING 2025

AL Kajajordet I borettslag

Mandag 05.05.2025 kl. 18:00
Ute ved borettslaget, under tørkestativ i Lyngveien 16

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AL Kajajordet I borettslag

Tid og sted: Mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Ute ved borettslaget, under tørkestativ i Lyngveien 16

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Innglassing av verandaer

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 6.5 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrehonorar fastsettes som møtegodtgjørelse på kr 1.000/styremøte for
den enkelte styremedlem, også styreleder. Det har vært 7 styremøter fra forrige GF og frem til årets GF, der alle har deltatt,- dvs 7 møter x 3 = 21 møtegodtgjørelser på kr 21.000.

Styreleder mottar kr 32.000 per år i styrelederhonorar.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 53.000 godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Innglassing av verandaer

22 andelseiere, nesten samtlige andelseiere, svarte på om de ønsker innglassing og om vi skal dekke dette over fellesinntekten/husleia.

Kun 2 andelseiere har ikke har svart.

Kun 2 stk har svart at de ønsker innglassing og av de 2 er 1 usikker.

20 har svart nei.

Mht å betale utgiftene frem til byggningsteknisk og brannteknisk godkjenning er 13 avvisende, 3 svarer ja og 6 svarer ikke på dette spørsmålet og ytterligere 2 har ikke svart på styrets henvendelse til alle;

13 nei

3 ja

8 blanke

Se oversikt i vedlegg

Forslag til vedtak: Styret foreslår at de som ønsker å gå videre, må selv betale kostnaden for å få tillatelse til å glasse inn.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Guri Sæther
Styremedlem, Britta Berglund
Styremedlem, Elisabeth Normann Gurholt
Varamedlem, Alma Grethe Viken Zirek
Varamedlem, Morten Lysø
Varamedlem, Jan Arild Ferstad

6.1 Valg av leder

Valgkomiteen legger frem forslag;

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteen legger fem forslag til ett styremedlem. Elisabeth Normann Gurholt sitter ett år til.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteen legger frem forslag.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.5 Valg av valgkomite

Valgkomiteen legger fem forslag.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**177 888**	**163 161**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-1 096 720	-169 347
Tilbakeføring av avskrivning	8 803	8 803
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 286 129	175 272
B. Årets endring disponible midler	**198 211**	**14 728**
C. Disponible midler	**376 100**	**177 888**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	431 913	378 288
Kortsiktig gjeld	-55 813	-200 400
C. Disponible midler	**376 100**	**177 888**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 AL Kajajordet I borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 189 524	1 081 373	1 210 050	1 373 000
Sum leieinntekt		**1 189 524**	**1 081 373**	**1 210 050**	**1 373 000**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	0	800	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**800**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 189 524**	**1 082 173**	**1 210 050**	**1 373 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	8 178	8 037	8 000	8 000
Styrehonorar	3	58 000	57 000	60 000	60 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	8 803	8 803	9 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		47 737	50 945	64 000	60 000
Kostnad eiendom/lokale	5	52 217	31 360	60 000	71 000
Kommunale avgifter/renovasjon		299 513	218 721	220 000	317 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	4 579	829	0	1 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	3 908	5 264	4 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 142 135	349 641	121 000	151 000
Revisjonshonorar		5 143	4 913	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		72 512	68 797	72 000	75 000
Andre honorar	9	57 223	1 375	0	0
Kontorkostnad		6 509	2 017	2 000	2 000
TV/bredbånd		55 176	60 192	64 000	64 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		473	0	0	0
Kontingent og gaver		9 330	9 190	9 000	9 000
Forsikring		62 296	59 132	62 000	71 000
Eiendomsskatt		55 213	66 636	64 000	56 000
Andre kostnader	10	19 123	2 395	1 000	3 000
Sum kostnad		**1 968 068**	**1 005 248**	**825 000**	**958 000**
Driftsresultat		**-778 544**	**76 925**	**385 050**	**415 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		11 380	11 233	0	0
Rentekostnad		329 556	257 505	290 000	368 000
Netto finansposter		**318 176**	**246 272**	**290 000**	**368 000**
Årsresultat		**-1 096 720**	**-169 347**	**95 050**	**47 000**
Overført til/fra annen egenkapital		-1 096 720	-169 347	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-1 096 720**	**-169 347**	**0**	**0**

Balanse 2024 AL Kajajordet I borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	478 480	478 480
Bygninger	4	1 841 510	1 841 510
Påkostninger	4	1 084 832	1 084 832
Andre fellesanlegg	4	85 001	93 804
Sum anleggsmidler		**3 489 823**	**3 498 626**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		9 500	7 900
Forskuddsbetalte kostnader		19 765	15 275
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		402 648	355 113
Sum omløpsmidler		**431 913**	**378 288**
SUM EIENDELER		**3 921 736**	**3 876 914**

Balanse 2024 AL Kajajordet I borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		**2 400**	**2 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 126 078	-2 029 358
Sum opptjent egenkapital		**-3 126 078**	**-2 029 358**
Sum egenkapital	**11**	**-3 123 678**	**-2 026 958**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	6 533 601	5 247 473
Borettsinnskudd		456 000	456 000
Sum langsiktig gjeld		**6 989 601**	**5 703 473**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		42 977	184 280
Påløpne renter		2 014	2 325
Annen kortsiktig gjeld		10 822	13 795
Sum kortsiktig gjeld		**55 813**	**200 400**
Sum gjeld		**7 045 415**	**5 903 872**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 921 736**	**3 876 914**
Pantstillelser	13	6 989 601	5 703 473

Sted:_____ Dato:_____

Guri Sæther Styreleder	Elisabeth Normann Gurholt Styremedlem	Britta Berglund Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	819 288	738 456
3618 Leietillegg strøm	3 324	4 646
3619 Dugnadstillegg	-9 000	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	259 128	218 916
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	116 784	119 355
Sum	**1 189 524**	**1 081 373**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	0	800
Sum	**0**	**800**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	8 178	8 037
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	58 000	57 000
Sum	**66 178**	**65 037**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Påkostning bygninger	Sykkelboder	Sykkelbod	Sykkelstativ
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 841 510	478 480	1 084 832	75 000	69 500	18 531
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 841 510	478 480	1 084 832	75 000	69 500	18 531
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	61 970	16 060
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 841 510	478 480	1 084 832	75 000	7 530	2 472
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	6 950	1 853
Anskaffelsesår :	1961	1961	2004	2015	2016	2016
Antatt levetid i år :					10	10

Borettslaget består av 24 andeler..
Eiendommer er oppført på g.nr 42, b.nr 280 og 281 i Ås kommune. Eiertomt på 6145,6 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If skadeforsikring, polise nr.587518.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6390 Andre driftskostnader	0	4 848
6391 Snømåking/strøing/feiing	35 638	6 000
6392 Containerleie/tømming	1 104	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	15 476	20 512
Sum	**52 217**	**31 360**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	3 750	0
6420 Microsoft 365	829	829
Sum	**4 579**	**829**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	660	1 598
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	498	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	573	2 282
6552 Driftsmateriell	2 177	1 384
Sum	**3 908**	**5 264**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	928
6602 Vedlikehold VVS	1 048 512	212 175
6603 Vedlikehold elektro	11 500	96 000
6605 Vedlikehold fellesanlegg	25 000	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	15 576	19 512
6616 Vedlikehold vaskeri	0	13 169
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	19 015	1 433
6619 Dugnadsutbetaling	0	6 425
6643 Glassarbeid/Vindu	9 004	0
6648 Vedlikehold dører og porter	13 528	0
Sum	**1 142 135**	**349 641**

6602 har det blitt utført rørfornying.
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 760	1 375
6730 Teknisk honorar	52 463	0
Sum	**57 223**	**1 375**

6730 gjelder søknad rammetilatelse.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	235
7770 Betalingskostnader	1 219	1 324
7773 Omkostninger innkreving	2 118	297
7790 Andre kostnader	15 750	540
7795 Husleietap	36	0
Sum	**19 123**	**2 395**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 400	0	2 400
Sum innskutt egenkapital	**2 400**	**0**	**2 400**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-2 029 358	-1 096 720	-3 126 078
Sum opptjent egenkapital	**-2 029 358**	**-1 096 720**	**-3 126 078**
Sum egenkapital	**-2 026 958**	**-1 096 720**	**-3 123 678**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16368759604**	**16366859989**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023
Rentesats:	5.64 %	5.64 %
Beregnet innfridd:	30.08.2049	19.08.2024
Opprinnelig lånebeløp:	6 575 000	5 512 454
Lånesaldo 01.01:	0	5 247 473
Avdrag i perioden:	41 399	5 247 473
Opptak i perioden:	6 575 000	0
Lånesaldo 31.12:	**6 533 601**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	5 826 566	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368759604	24	272 233	6 533 592

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	6 533 601
Innskuddskapital	456 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**6 989 601**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**3 489 823**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for AL Kajajordet I borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Kajajordet I borettslag

Styreleder	Guri Sæther (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Britta Berglund (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Elisabeth Normann Gurholt (sign.)	31.03.2025

Årsmelding 2024 - AL Kajajordet I borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Guri Sæther
Styremedlem, Britta Berglund
Styremedlem, Elisabeth Normann Gurholt
Varamedlem, Alma Grethe Viken Zirek
Varamedlem, Morten Lysø
Varamedlem, Jan Arild Ferstad

Styret i AL Kajajordet I borettslag består av 3 kvinner og ingen menn.

Virksomhetens art

AL Kajajordet I borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. AL Kajajordet I borettslag ligger i Ås kommune, og har organisasjonsnummer 848909912

AL Kajajordet I borettslag består av 24 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

AL Kajajordet I borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587518. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

AL Kajajordet I borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Soon Takst utarbeidet en 10 års plan for vedlikeholdsarbeider inklusive HMS i 2021. Styret utarbeider årshjul basert på 10 årsplanen og en mer detaljert halvårsplan.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Tiltak i april; Informasjon til beboere; Inkl info om «Rett bruk av boligen»; rengjøre sluk, ventilasjon og fyring
- Tiltak vår/høst; Taktekker reparerte lekkasje fra sluk i Lyngveien 12A og tettet alle søppelventilasjonsbrønner i Lyngveien 12 og 16, tilsammen 4 brønner.
- Tiltak høsten; Kontroll av brannslukkere og røykvarslere i fellesarealer
- Tiltak november/desember; Info til alle andelseiere vedrørende egenkontroll av brannslukkere og røykvarslere.
- Tiltak i desember; levere nye varslere og slukkere til enheter, der det mangler/utgått på dato.
- Tiltak desember: feiing av pipene i L-12 og 16.
- Tiltak i 2025; rettet opp avvik, som fremkom av elkontrollen på fellesarealene samt montert en ovn ved sikringsskap i L-12 pga fukt etter anbefalinger fra elektriker.

Styrets arbeid

Styret hadde møte med oppgangsansvarlige (heretter kalt o.a.) i september 2024, der mandatet for o.a. ble gjennomgått og oppdatert mht erfaringer som er gjort.

Etter at Lyngveien 16 hadde innbrudd natta til mandag 9.9.24, der tyver, sannsynligvis hadde tatt seg inn ved å dirke opp inngangsdøra i Lyngveien 16B, monterte Follo lås profiler på samtlige ytterdører, som skal fohindre at uvedkommende kommer inn på denne måten.

Styret satte opp fellesutgiften til kr 4.750 fra og med 15.10.2024. Økningen skal dekke økte avdrag på felleslånet pga strømper i rør og økning i renteutgifter samt innføring av eiendomsskatt og økte kommunale utgifter. Per 23.2.2025 har borettslaget kr 390.214 på felles konto og kr 6.524.000 i felleslån.

Det arbeides med en igangsettingstillatelse for innglassing av verandaer, der man ønsker dette. Utfordringen er et brannsikringskonsept, som hverken bør bli for omfattende eller for kostbart før tillatelse blir gitt, slik at utgiftene på hver enkelt av oss, holdes så lav som mulig. De som ønsker å glasse inn, må selv betale dette. Utedesign er leverandør.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.02.2025

Navn	Etternavn	Interessert	Betale felles
Qefsere	Gashi	Nei	
Morten	Lysø	Ja? Litt usikker	Ja
Cleidy Yarith	Kjølsvik	Nei	Nei
Gladys	Wegge		
Sonja	Aamodt	Nei	Nei
Hanne	Devle	Nei? Usikker	Ja
Randi	Hvalstrand	Nei	
Rodrigo Khudri	Mora	Nei	Nei
Elisabeth Normani	Gurholt	Nei	Nei
Cato	Bekkesletten	Nei	Nei
Britta	Berglund	Nei	Nei
Aksel	Reehorst	Nei	Nei
Guri	Sæther	Nei	Tja?
Jan Arild	Ferstad	Nei	Ja
Inger	Apeland	Nei	Nei
Ida	Svendsen	Nei	Nei
Alma Grethe Viker	Zirek	Nei	
Irene M.	Olaussen	Nei	Tja?
Elisabeth Sannum	Vangen		
Abraham	Berehanu	Ja	
Marit Medbøen	Lundekvam	Nei	Nei
Karianne	Skåre	Nei	Nei
Astrid	Vågen	Nei	Nei
Helen Stranger	Thorsen	Nei	Nei
Sum		2 blanke	6 blanke
		2 ja, 1?	3 ja
		20 nei, 1?	2 tja?
			13 nei

Min oppsummering De som ønsker å gå videre må betale det som må til for å få tillatelse til å gl

Beboermøtet i AL Kajajordet I borettslag 2025

Tid; Etter årsmøtet 5. mai 2025 ca kl 19

Sted; Samme som årsmøtet, under tørkestativet i Lyngveien 16

Forslag til saker:

(Alle som ønsker å drøfte saker som angår oss som andelseiere, kan ta dette opp på beboermøtet)

Valg av referent.

Styrets forslag til saker:

- Felling av trær
- Dugnad våren 2025
- Innbrudd og videre oppfølging
- Spørsmål/saker fra deltakere? Annet?

Vi deler oss inn i 2 grupper, L-12 og L-16.

Ha 2 separate bord og begge grupper avgir referat før vi avslutter

- Uteområder og ønsker om ting som skal gjøres frem til neste årsmøte
- Beplantning i grenseområdet mellom L-18 og L-16

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 05.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

VEDTEKTER FOR AL KAJAJORDET I BORETTSLAG

(Etter lov om burettslag, sist endret 3.9.2010 trådde i kraft 1.1.2011).
Vedtatt enstemmig på generalforsamlingen 16.4.2015, sist endret 7.5.2024.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er AL Kajajordet I borettslag. Lagets forretningskontor er i Ski kommune. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl, som er forretningsfører.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, religion, livssyn, nedsatt funksjonsevne, seksuell orientering, kjønnsidentitet eller kjønnsuttrykk. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett. Ved diskriminering gjelder likestillingsloven, diskrimineringsloven om etnisitet, diskriminerings- og tilgjengelighetsloven og diskrimineringsloven om seksuell orientering.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 24 andeler, pålydende kr 100. Det skal være knyttet en (1) andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere[1]. (Jfr borettsloven kapittel 3)

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor i leiligheten, og man må følge reglene for overlating av bruken til andre, se punkt 3.2.

Staten, en fylkeskommune eller en kommune kan eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettsloven § 4-2(1).
Det samme kan;

- selskap som har til formål å skaffe bolig og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune
- stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

[1] Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere. Unntak i brl. § 4-2 går foran vedtekter.

2.2 *Eierskifte*[2]

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Forretningsfører er ansvarlig for at fristene overholdes, som er innen 5 virkedager.
Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[3]

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

3 Forkjøpsrett[4]

3.1 *Hovedregel*

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer). Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er styret som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete.

3.2 *Frister for å gjøre forkjøpsretten gjeldende*

Forkjøpsretten må gjøres gjeldende:

- innen tjue hverdager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten hverdager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

3.3 *Nærmere om forkjøpsretten*

Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere borettseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i Usbl (boligbyggelaget) foran.

Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

---

[2] Denne bestemmelsen forutsetter at alle andelseiere den angår gir sin tilslutning.
[3] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.
[4] Regler om forkjøpsrett gjelder ikke for borettslaget med mindre de er vedtatt av generalforsamlingen med to tredjedels flertall. Er det ikke fattet noe slikt vedtak, gjelder ingen forkjøpsrett. Reglene i vedtektene suppleres av bestemmelser i borettslagsloven.

Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4.1 Andelseiers rett til bruk

1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

4) Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

5) Styret fastsetter husordensregler.[5]

4.2 Overlating av bruk til andre

1) En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

2) Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

3) En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom
   - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
   - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
   - det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.
   - i opptil 30 døgn i løpet av året. Det forutsettes at andelseier holder styret fortløpende orientert om hvem som er overlatt bruken (navn og tlf.nr) og fra når til når. Andelseier skal orientere leietaker om husordensregler og sørge for at nøkler til ytterdør ikke kommer på avveie.

---

[5] Det kan vedtektsfestes et forbud mot husdyrhold. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4) Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

5) Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

6) Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

5 Vedlikehold

5.1 Andelseierens vedlikeholdsplikt[6]

1) Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

2) Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppstaking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rense eventuelle sluk på balkonger.

4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr.

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

6) Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

7) Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt[7]

1) Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

---

[6] Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

[7] Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8.

2) Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles innstallasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

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

4) Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

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

5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6 Felleskostnader

6.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.
Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale husleie fastsatt av styret. Endring av husleie kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

6.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser[8] for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

---

[8] Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven trådde i kraft.

7 Mislighold

7.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

7.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se kapittel 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

8 Generalforsamling

8.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst
to andelseiere som tilsammen har minst en tiendedel av andelenerever det skriftlig, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

8.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

8.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

8.5 Innkalling til generalforsamling

Generalforsamlingen skal innkalles av styret. Innkallingen skal være skriftlig til alle andelseiere med kjent adresse og med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen og om siste frist for innlevering av saker, som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag, som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

8.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- eventuelt valg av revisor
- fastsetting av godtgjøring til styret
- andre saker som er nevnt i innkallingen

8.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

8.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av minst tre medlemmer; en styreleder og to andre styremedlemmer med tre varamedlemmer [9].

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige.
Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene på generalforsamlingen og tjenestegjør to år om gangen, om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

---

[9] Dette er minimumskrav. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og varamedlemmer.

Styrets leder velges særskilt.

8.9 Styrets oppgaver og myndighet

- Styret skal føre protokoll over styresakene, som skal undertegnes av de fremmøtte styremedlemmene.
- Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.
- Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.
- Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.
- Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om;

  - ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
  - øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
  - salg eller kjøp av fast eiendom
  - ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
  - andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
  - tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

8.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

8.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

9 Diverse

9.1 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

9.2 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

10 Borettslagets representasjon utad og fullmakt

Styret representerer borettslaget utad og tegner dets navn (signatur). Signatur skal gis til to personer i styret i fellesskap. Signatur er en fullmakt til å opptre og underskrive på vegne av borettslaget i alle sammenhenger.

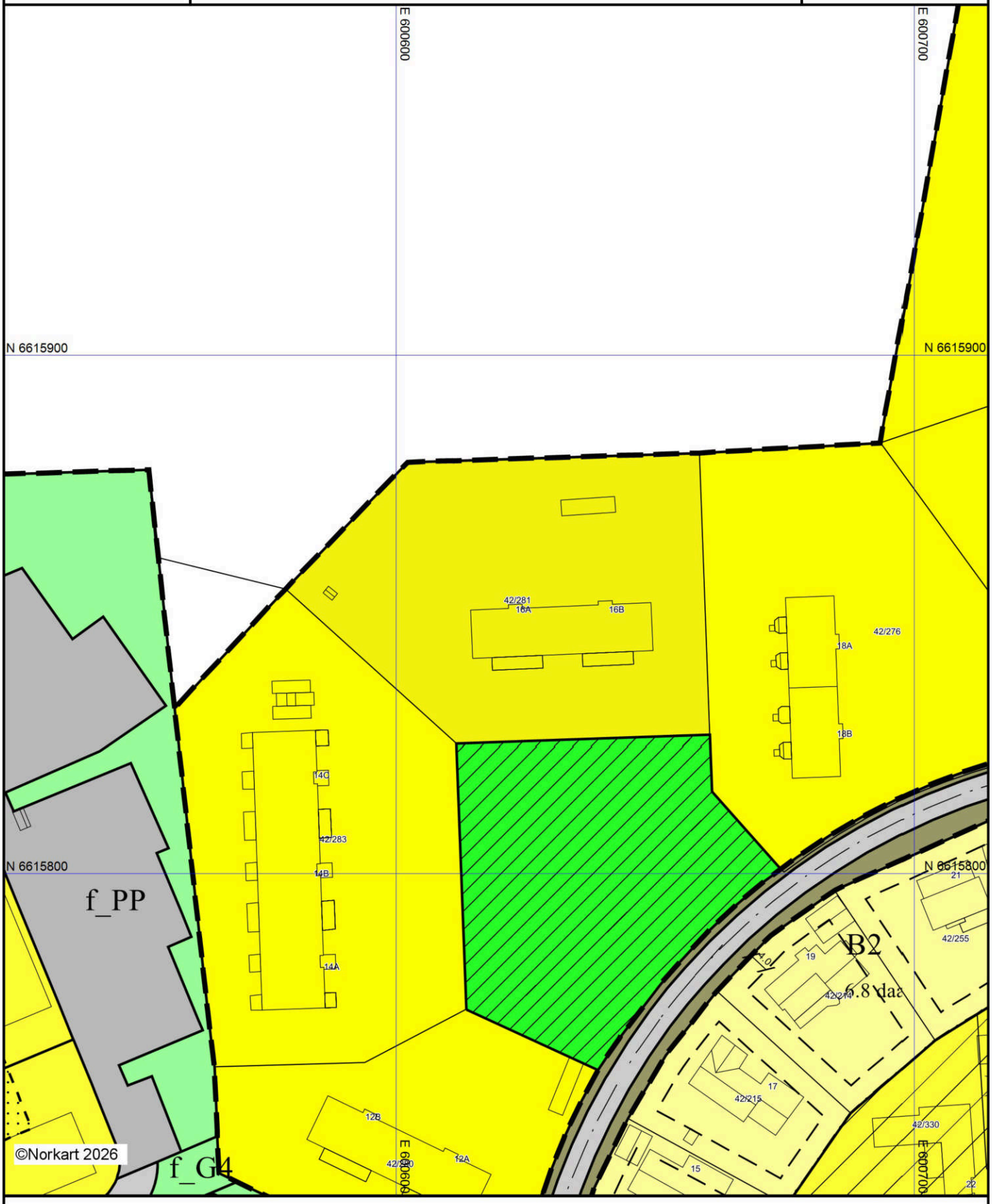
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 42/281
Adresse: Lyngveien 16A
Dato: 20.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Blokkbebyggelse
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Kjøreveg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkeringsplasser
- Grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Utskriftsdato: 20.03.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	281	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lyngveien 16A, 1433 ÅS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 624 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 624 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ås **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34

Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	015
Navn	Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Kajaområdet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.09.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6691/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 624 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	348
Navn	Detaljregulering for gangvei langs Skoleveien
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	337
Navn	Detaljregulering for bevaring av deler av Ås sentralområde
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	305
Navn	Detaljreguleringsplan for gang- og sykkelvei langs fylkesvei 152 fra Meierkrysset til Ås sentrum
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

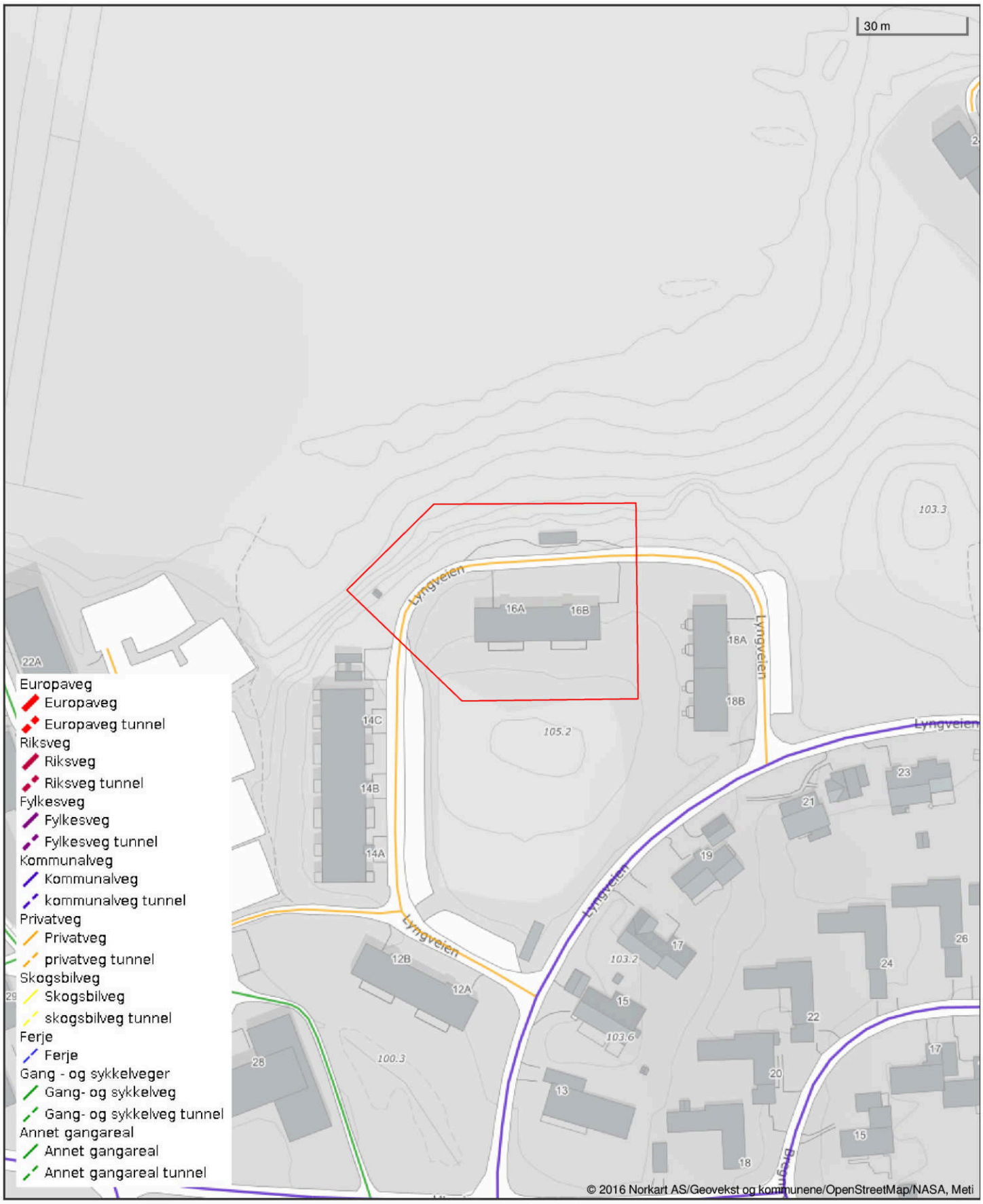
Id	359
Navn	Detaljregulering for del av fv. 152 - Gateterminal
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	354
Navn	Detaljregulering for Langbakken 12-16 (BAA1)
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Detaljregulering

Utskriftsdato: 20.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 42/281//



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.

Utskriftsdato: 20.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3218 - 42/281//



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

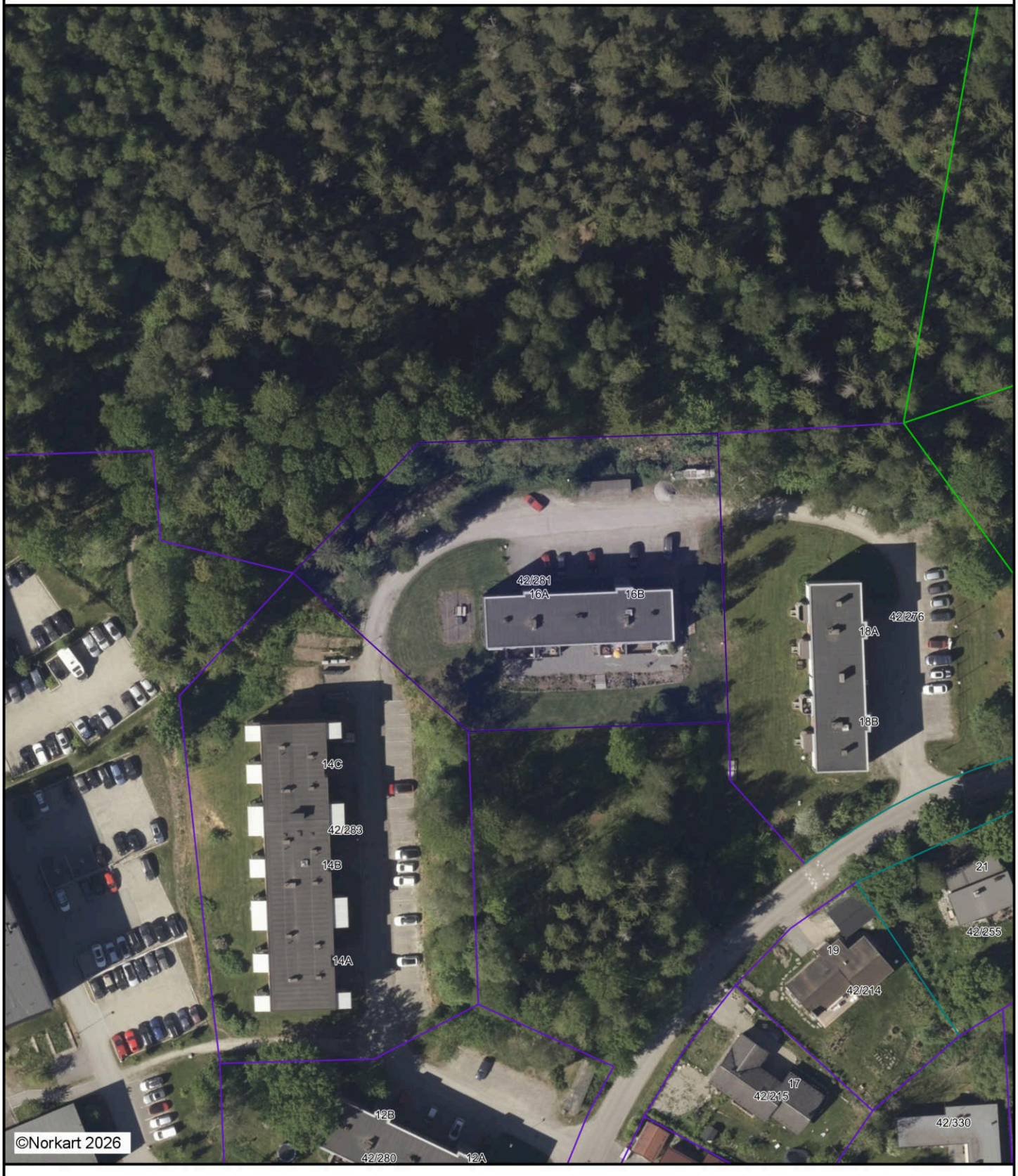
Ortofoto

Eiendom: 42/281
Adresse: Lyngveien 16A
Dato: 20.03.2026
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.

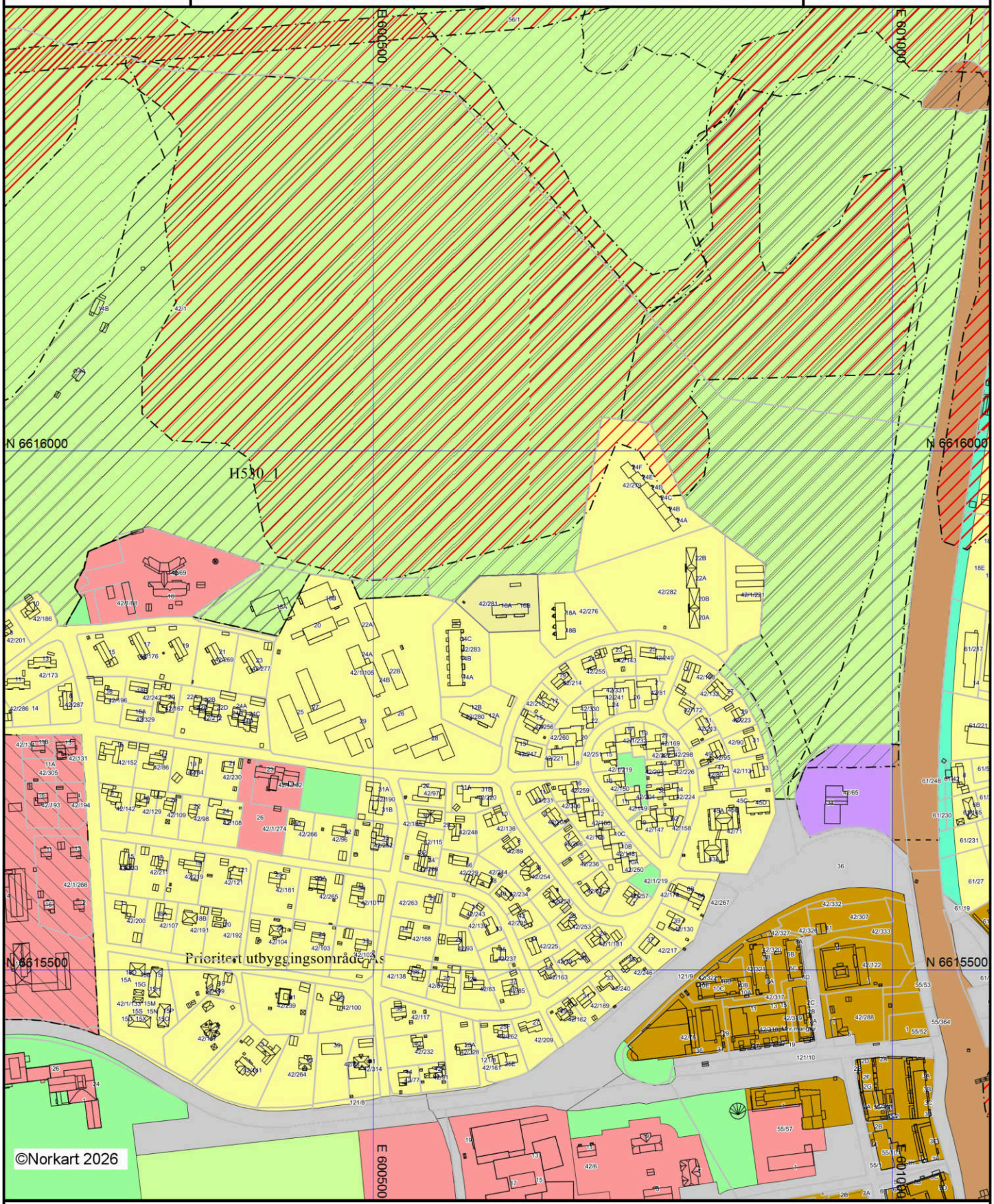
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 42/281
Adresse: Lyngveien 16A
Dato: 20.03.2026
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

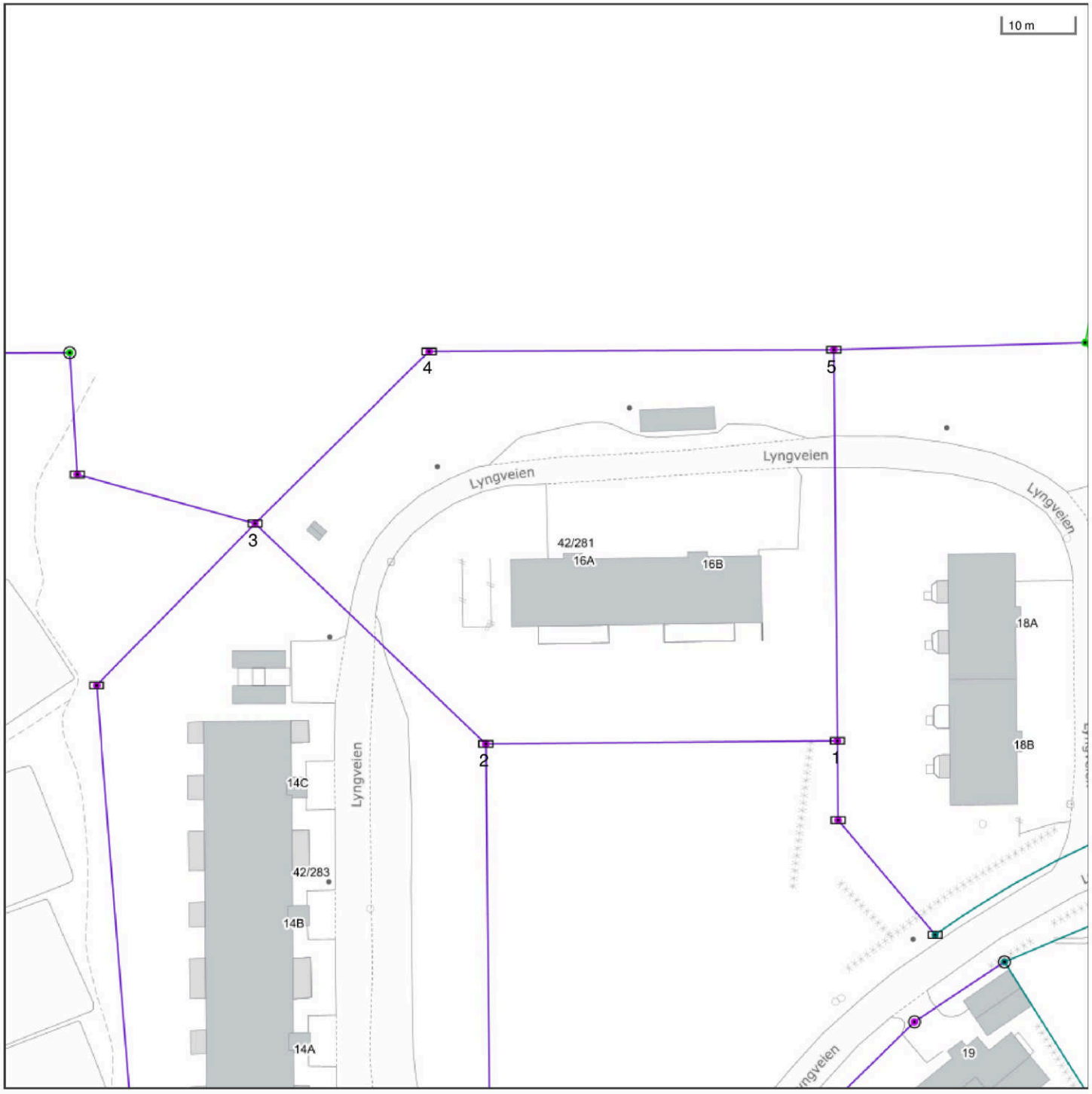
- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Faresone - Annen fare
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Fornyelse
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Sentrumsformål - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
- Næringsbebyggelse - eksisterende
- Veg - eksisterende
- Bane- eksisterende
- Blågrønnstruktur - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn

Utskriftsdato: 20.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3218 - 42/281//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	3 624,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6615857,21	**Øst**	600630,66	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6615826,88	600660,48	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	54,39	
2	6615825,13	600611,57	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	48,94	
3	6615854,91	600578,64	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	44,40	
4	6615879,47	600602,22	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	34,05	
5	6615881,23	600658,51	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	56,32	

Ås kommune

Kommuneplanen 2022-2034

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av kommunestyret 08.02.2023

Innhold

Innledning 4

1. Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og formåls-bestemmelser 1

§ 1 Forholdet til reguleringsplaner 1

2. Generelle bestemmelser 2

§ 2 Folkehelse 2

§ 3 Universell utforming 2

§ 4 Plankrav 3

§ 5 Utbyggingsavtaler 3

§ 6 Rekkefølgekrav for nye utbyggingsområder 4

§ 7 Krav til tekniske løsninger 5

§ 8 Parkering, sykkel og fremkommelighet 7

§ 9 Byggegrenser og avkjørsler 9

§ 10 Skilt, reklame og belysning 11

§ 11 Miljøkvalitet og klima 12

§ 12 Samfunnssikkerhet 13

§ 13 Masseforvaltning 14

§ 14 Leke-, ute og oppholdsarealer 14

§ 15 Estetikk 17

§ 16 Naturmangfold og landskap 18

§ 17 Kulturminner 19

§ 18 Boligbebyggelse 19

3. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål 20

§ 19 Boligbebyggelse 20

§ 20 Fritidsbebyggelse 21

§ 21 Forretning 22

§ 22 Næringsbebyggelse 23

§ 23 Råstoffuttak 23

§ 24 Landbruks-, natur- og friluftsområder 23

§ 25 Bruk og vern av sjø og vassdrag 25

4. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner 25

§ 26 Sikringssoner 25

§ 27 Støysoner 26

§ 28 Faresoner 26

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og formåls-bestemmelser

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

§ 1.1 Motstrid og utfylling

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

§ 1.2 Eldre reguleringsplaner

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

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

§ 1.3 Planer med brutto utnyttelsesgrad

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

2. Generelle bestemmelser

§ 2 Folkehelse

(pbl. § 1-1)

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

Retningslinje:

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

§ 3 Universell utforming

(pbl. §§ 1-1 og 11-9 nr. 5)

§ 3.1 Dokumentasjonskrav

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

§ 3.2 Bolig

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader der det er relevant skal

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

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

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

Retningslinje:

Nye boliger bør planlegges med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

§ 3.3 Utearealer og friluftsanlegg

Gang- og sykkelveier skal ha slakest mulig stigning.

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

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

Ved større friluftsanlegg skal det være HC-toaletter.

§ 3.4 Kulturbygg, idrettsanlegg, offentlig bygninger og kulturminner

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

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

§ 4 Plankrav

(pbl. § 11-9 nr. 1)

§ 4.1 Krav om reguleringsplan

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

§ 5 Utbyggingsavtaler

(pbl. § 11-9 nr. 2, jf. kap. 17)

§ 5.1 Når avtale kan inngås

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

§ 5.2 Geografisk virkeområde

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

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

§ 5.3 Avgrensning etter type tiltak

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

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

§ 5.4 Avtalens innhold

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

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

§ 5.5 Hovedprinsipp for kostnadsfordeling

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

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

§ 5.6 Vilkår knyttet til klima og miljø

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

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

§ 6 Rekkefølgekrav for nye utbyggingsområder

(pbl. § 11-9 pkt. 4)

§ 6.1 Skolekapasitet

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

legges til grunn for skolekapasiteten.

§ 6.2 Tilrettelegging for kollektivtransport

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

§ 6.3 Samfunnsservice og teknisk infrastruktur

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

§ 7 Krav til tekniske løsninger

(pbl. § 11-9 nr. 3)

§ 7.1 Vann og avløp (VA)

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

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

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

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

§ 7.2 Overvann, bekker og flom

a. Overvann, urbanflom

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

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

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

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for dette:

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

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

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

b. Bekker og flom

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

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

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

Retningslinje:

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

§ 7.3 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal fortrinnsvis skje med nedgravde løsninger ved større utbygginger.

§ 7.4 Fjernvarme

(pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 27-5)

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

Retningslinjer:

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

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

§ 7.5 Nettstasjoner

Nettstasjoner

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

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

Byggegrensen rundt nettstasjoner er 5 meter.

§ 7.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale veier og avkjørsler

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

Fremkommelighet for renovasjonskjøretøy (stor lastebil) og utrykningskjøretøy skal sikres i reguleringsplan og byggesøknad.

I områder avsatt til utbyggingsformål tillates det kun én avkjørsel per grunneiendom med mindre noe annet fremgår av reguleringsplan.

§ 8 Parkering, sykkel og fremkommelighet

(pbl. § 11-9 nr. 5 og nr. 8)

§ 8.1 Parkering

Parkeringsdekning skal avklares i reguleringsplaner, og kommuneplanens retningslinjer under legges til grunn.

For byggesaker hvor parkering ikke er avklart i reguleringsplan, skal retningslinjene legges til grunn i vurdering av parkeringsdekning.

Retningslinjer:

- *Det avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel etter tabellen under.*
- *Sone 1 omfatter områder 1 km fra Ås stasjon.*
- *Sone 2 omfatter områder mellom 1 og 2 km fra Ås stasjon og områder innenfor utbyggingsgrensen for Solberg.*
- *Sone 3 omfatter områder utenfor utbyggingsgrensen i Ås og på Solberg.*

Bebyggelsestype		Bil			Sykkel
		Sone 1	Sone 2	Sone 3	Min
Blokkbebyggelse, per boenhet	1-roms	Maks 0,2 Min 0,1	Maks 0,3 Min 0,1	Maks 1 Min 0,3	1
	2-roms	Maks 0,6 Min 0,2	Maks 0,7 Min 0,2	Maks 1 Min 0,3	2
	3-roms og mer	Maks 1,0 Min 0,3	Maks 1,2 Min 0,4	Maks 1,5 Min 0,5	2,5
Småhusbebyggelse, per boenhet		Maks 1,1 Min 1	Maks 1,2 Min 1	2	
Sekundærleilighet		0,5	0,5	1	1
Studentboliger, per hybelenhet		Maks 0,1 Min 0,03	Maks 0,1 Min 0,03	Maks 0,1 Min 0,03	1
Omsorgsboliger/sykehjem,		Maks 0,8	Maks 0,9	Maks 1	Min 0,3

Bebyggelsestype	Bil			Sykkel
	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Min
per boenhet	Min 0,2	Min 0,3	Min 0,3	per ansatt
Kontor, forretning og service per 100 m2 BRA	Maks 0,7 Min 0,2	Maks 1,0 Min 0,3	Maks 1,0 Min 0,3	3
Kultur, per 100 m2 BRA	Maks 0,5 Min 0,2	Maks 0,5 Min 0,2	Maks 0,5 Min 0,2	2
Annen næringsbebyggelse, jf. § 21, per 100 m2 BRA	0	Maks 0,9 Min 0,3	Maks 1 Min 0,3	1
Hotell/overnatting, per 100 m2 BRA	Maks 0,2 Min 0,1	Maks 0,4 Min 0,1	Maks 0,4 Min 0,1	1,5
Skole, undervisning Barnehage	Bestemmes i r-plan	Bestemmes i r-plan	Bestemmes i r-plan	Bestemmes i r-plan

- *Det skal avsettes gjesteparkeringsplasser for boligbebyggelse i tillegg til parkeringsplassene angitt i tabellen over. Behov og endelig forslag til gjesteparkering skal fastsettes i reguleringsplan.*
- *5 % av parkeringsplassene og minimum 1 plass og maksimalt 10 plasser skal avsettes til personer med nedsatt funksjonsevne.*
- *Ved større nye boligutbygginger med felles parkeringsanlegg skal det være sikret tilstrekkelig strømtilførsel for lading av elbil til samtlige plasser.*
- *Ved større nye boligutbygginger skal det opparbeides ladepunkt for el-biler på minst 50 % av parkeringsplassene. HC-plassene skal alltid opparbeides med lademulighet.*
- *Det tillates inntil 10 % økning av maksimal parkeringskapasitet forutsatt at disse plassene reserveres til former for bildelingssamarbeid.*
- *Parkeringsplasser for sykler og HC-kjøretøy skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier, hovedsakelig i kortere avstand fra inngangspartier enn bilparkering.*
- *Minimum 10 % av plassene for sykkelparkering skal dimensjoneres for lastesykkel og familiesykkel. Det skal legges til rette for lading av elsykkel på 10 % av sykkelparkeringsplassene.*
- *Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal være under tak. Alle plassene skal ha mulighet for tyverisikring.*

§ 8.2 Fremkommelighet

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det legges vekt på god fremkommelighet for gående og syklende. Korte og trafikksikre gangforbindelser til blant annet skole, barnehage, lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplasser skal ivaretas eller opparbeides. Eksisterende stier skal bevares, og det skal spesielt legges vekt på tråkk og snarveier som brukes som skoleveier. Det skal også sikres atkomst til turområder.

I reguleringsplaner skal det legges til rette for fremkommelighet for kollektivtransport.

I reguleringsplaner og byggesøknader for etablering av næringsvirksomhet skal trafikksikker og effektiv varelevering sikres. Varelevering skal fortrinnsvis skje på egen grunn, og krysningspunkter med syklende og gående skal unngås.

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for:

a. hvordan trafikksikkerhet og fremkommelighet ivaretas.
b. hvordan transportbehovet håndteres og hvilke tiltak som gjør det mer attraktivt å gå, sykle og reise kollektivt.

§ 9 Byggegrenser og avkjørsler

(pbl. §§ 1-8, 11-9 nr. 5, veglova § 29)

§ 9.1 Byggegrenser mot vei

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innen angitte byggegrenser langs offentlig vei med mindre annet er oppgitt for sikringssoner (§ 26.2) eller fastsatt i reguleringsplan.

Veitype	Byggegrense (målt fra midtlinje)
E6 og E18	100 m
Fylkesvei 152, 154 og 156	50 m
Øvrige fylkesveier 1020, 1358, 1360, 1364, 1365, 1366, 1378, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386 og 1388	20 m
Kommunale veier	15 m
Fortau, gangveier, sykkelveier	15 m

§ 9.2 Holdningsklasser for avkjørsler

For tiltak etter pbl. § 20.1 langs offentlig vei gjelder følgende holdningsklasser for avkjørsler med unntak av når annet kommer fram av reguleringsplan:

Holdnings-klasse	Veinavn	Forklaring
Meget streng	Fv. 152 Fv. 154 Fv. 156 Fv. 1378 Nordbyveien	a) Veiene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også driftsavkjørsler. b) Hovedavkjørsler til gårdsbruk bør kunne tillates når den fyller tekniske krav. c) Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler, utenom til primærnæring som er bundet til arealene, tillates kun etter reguleringsplan.
Streng	Fv. 1358 Kroerveien Fv. 1358 Garderveien Fv. 1365 Klommesteinveien Fv. 1383 Askehaugveien Fv. 1384 Sundbyveien	a) Antall avkjørsler til veiene skal være meget begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler. b) Hovedavkjørsel til gårdsbruk bør kunne tillates når den fyller de tekniske krav. c) Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger vedtatt reguleringsplan. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet.

	Fv. 1385 Kongeveien Fv. 1386 Gamle Mossevei	d) Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.
Mindre streng	Fv. 1020 Kroerveien Fv. 1364 Holtveien Fv. 1366 Stønerudveien Fv. 1381 Klommesteinveien Fv. 1388 Helgestadveien	a) Antall direkte avkjørsler til veiene skal være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler b) Nye boligavkjørsler skal begrenses. Valg av avkjørselssted vurderes med tanke på framtidig utvikling. c) Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel bør normalt gis.
Lite streng	Fv. 1382 Hogstvetveien Fv. 1383 Kjærnesveien	Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis. Hvor forholdene ligger til rette for det kan atkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

§ 9.3 Byggegrenser mot vassdrag

Tiltak i pbl. § 1-6 er ikke tillatt innenfor byggegrensene for vassdrag. Dette gjelder

1. ikke tiltak som er fastsatt i reguleringsplan.
2. følgende tiltak forutsatt at det ikke er i strid med andre bestemmelser i lov, forskrift eller plan:

    a. Vesentlige reparasjoner
    b. Gjenoppbygging etter brann
    c. Nødvendig ombygging av eksisterende driftsbygninger på gårdstun.
    d. Fasadeendring
    e. Tiltak for restaurering av historisk miljø i og ved vassdragene.
    f. Bekkeåpning
    g. Tiltak som er konsesjonspliktig etter vannressursloven og hvor det er gitt slik konsesjon
    h. Andre nødvendige tiltak i landbruket etter en konkret vurdering av kommunen, jf. § 24.1

Der ikke annet framgår av vedtatt reguleringsplan, fastsettes følgende byggegrenser langs vassdrag:

- 100 meter fra følgende:

    - Gjersjøen
    - Årungen (ÅRU)
    - Bunnefjorden
    - Pollevann (POL)
    - Østensjøvann (ØST)

- 20 meter fra følgende vassdrag samt langs alle øvrige vann, bekker og sidebekker (der ikke annet framgår av byggegrensene til innsjøene):
    - Fåleslora (FÅL)
    - Bølstadbekken (BØL)
    - Norderåsbekken (NOR)
    - Vollebekken (VOL)
    - Brønnerudbekken (BRØ)
    - Smebølbekken (SME)
    - Kaksrudbekken (KAK)
    - Bonnbekken (BON)
    - Skuterudbekken (SKU)
    - Børsumbekken (BØR)
    - Kråkstadelva (KRÅ)

§ 9.4 Kantvegetasjon
(pbl. §11-11 nr. 5)

Sonen med kantvegetasjon på åtte meter mot vassdrag i landbruks-, natur – og friluftsområdene skal bevares.

§ 10 Skilt, reklame og belysning
(pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 10.1 Generelle regler

Det kan kreves utarbeidet samlet skiltplan for bygninger og områder.

Det tillates ett fasadeskilt og ett uthengsskilt per virksomhet.

Det utarbeides retningslinjer for idrettsanlegg.

Retningslinjer:

Skilt og reklame tilpasses bygningens arkitektur og underordner seg denne og omgivelsene.

a. *Det tilstrebes ensartet skilt og belysning på bygninger og i bygningsrekker.*
b. *Plateskilt eller lyskasser bør ikke framstå som sammenhengende horisontale bånd.*
c. *Folie på vinduer kan tillates ved transparente løsninger eller ved løsninger der mindre enn 1/3 av vindusflaten blir overdekket.*
d. *Blending av vinduer bør unngås. Der blending er helt nødvendig, benyttes denne ikke til reklame eller profilering av virksomheten.*
e. *Skilt og reklame bør ikke være blinkende.*
f. *Uthengsskilt plasseres minimum 2,65 meter over fortau/gate.*
g. *Skilting over gesims og møne unngås.*
h. *I boligområder unngås lyskasser helt.*

i. Løsfotskilt og reklame plasseres på egen grunn, tillates kun innenfor virksomhetens åpningstid og er ikke til ulempe eller hinder for ferdsel og tilgjengelighet.

§10.2 Belysning

Det kan kreves utarbeidet en lysplan for utendørsbelysning i forslag til reguleringsplan.

§ 11 Miljøkvalitet og klima

(pbl. 11-9 nr. 6 og nr. 8)

§ 11.1 Støy

Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs tilfredsstiller kravene i T-1442 tabell 2. I anleggsperioden skal støyen ikke overstige grenseverdiene i T-1442 tabell 4 og 5.

For reguleringsplan og byggesøknader etter pbl. § 20-1 som innebærer etablering eller utvidelse av støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder, skal det utarbeides en støyfaglig utredning med avbøtende tiltak.

Innenfor BKB1 Vinterbrobakken skal:

a. Minimum 50% av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet ha vindu mot stille side. Minst ett soverom skal vend mot stille side.
b. Uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støyforhold.

I Ås sentrum langs fylkesvei 152 og jernbanen er det en avvikssone for støy. Her kan det vurderes å tillate bygging av nye bygninger med støyfølsom bruk på følgende vilkår:

a. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Minst ett soverom skal vende mot stille side.
b. Uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støyforhold.

§ 11.2 Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Retningslinjer:

Klima- og miljødepartementets retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal legges til grunn i vurderingen for hva som er tilfredsstillende.

§ 11.3 Høyspent

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger ved elektromagnetisk stråling unngås.

Ved plassering av bebyggelse og anlegg beregnet for personopphold nær høyspenningsanlegg som medfører magnetfelt over 0,4 mikrotesla, skal det gjennomføres utredninger som grunnlag for vurdering av tiltakets plassering. Utredningen skal også identifisere forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

§ 11.4 Miljøoppfølgingsplan (MOP)

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader som innebærer store miljøutfordringer, skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan. Planen skal foreligge ved søknad om rammetillatelse og vise hvordan følgende forhold skal løses:

a. Anleggstransport
b. Parkering i anleggsperioden
c. Trafikksikkerhet
d. Grunnarbeider og håndtering av overskuddsmasser
e. Krav til anleggsstøy, vibrasjoner, støv, luftforurensning og vannkvalitet
f. Beskyttelse av bevaringsverdig vegetasjon og jordsmonn inkludert sikring av store trær jf. § 16.5
g. Avrenningsforhold til vannforekomster

§ 11.5 Klima og energi

Forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal redegjøre for:

a. tiltak som reduserer energibruk, klimagassutslipp og avfall i anleggsperioden.
b. valg av energiløsninger og byggematerialer basert på et klimagassregnskap.
c. mikroklimatiske forhold (sol, skygge, vind og snø).
d. klimaeffekt av arealendring på byggegrunn basert på klimaregnskap for arealendring ved regulering av areal over 5 daa.

Retningslinje:

Fossilfrie eller utslippsfrie bygg- og anleggsplasser bør vurderes.

§ 12 Samfunnssikkerhet

(pbl. § 11-9 nr. 8)

§ 12.1 Kvikkleire

For reguleringsplaner og byggesøknader under marin grense skal faren for områdeskred vurderes.

Retningslinje:

Faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veiledere Sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019

og Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner.

§ 12.2 Flom

For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging skal det i forslag til reguleringsplan og byggesøknad nært vassdrag, dokumenteres tilstrekkelelig sikkerhet mot flom og erosjon.

Retningslinje:

Dokumentasjon av tilstrekkelelig sikkerhet mot flom og erosjon gjøres i henhold til krav i byggteknisk forskrift (TEK 17)

§ 13 Masseforvaltning

(pbl. § 11-9 nr. 5, nr. 6 og nr. 8)

I reguleringsplan og byggesøknader skal det:

- redegjøres for massebalanse.
- utredes for gjenbruk av masser.
- stilles krav om kvaliteten på tilførte masser.

I reguleringsplaner og byggesøknader som tillater omdisponering av dyrka og dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan.

Det skal ikke dumpes snø i vassdrag og overvannssystemer.

§ 14 Leke-, ute og oppholdsarealer

(pbl. §§ 1-1 og 11-9 pkt. 5)

§ 14.1 Utforming, plassering og kvaliteter

Områdene skal være egnet til variert lek og bruk gjennom ulike årstider og skal planlegges slik at mennesker i alle aldre med ulike behov kan bruke områdene.

Naturlig vegetasjon og terreng skal sikres som en del av anlegget.

Lekeplasser og friområder skal ha en sentral plassering og være lett og trafikksikkert tilgjengelig fra boligene rundt.

Uteområder skal ha best mulig mikroklima, herunder vind-, sol- og skyggeforhold.

Naturlig vegetasjon og terreng skal sikres som en del av anlegget. Hvis dette ikke er mulig eller tilstrekkelig, skal grønne tak og vegger eller vegeterte bakkearealer etableres for å sikre best mulig mikroklima.

Retningslinjer:

a. Uteområde utformes med varige helse- og miljøvennlige materialer.
b. Det legges vekt på gode romlige sammenhenger og skjermede områder med

både møte- og sitteplasser.

c. *Det er et tydelig skille mellom private og offentlige/felles arealer.*
d. *Lekearealene, lekeapparater og aktivitetsanlegg har variert utforming og innhold tilpasset et bredt alderssegment.*
e. *Minimum 20 % av uteoppholdsareal på bakken har direkte sol klokken 10.00 ved jevndøgn.*
f. *Minimum 60 % av uteoppholdsareal på bakken har direkte sol klokken 16.00 ved jevndøgn.*
g. *Private uteoppholdsarealer har direkte sol minimum to sammenhengende timer ved jevndøgn mellom kl. 08 og 18.*

§ 14.2 Uteoppholdsareal i tilknytning til boligformål

a. Minste uteoppholdsareal (MUA) til bolig skal som hovedregel ikke ligge mer enn 50 meter fra boligen og forutsettes ivaretatt i egen hage eller på privat fellesareal.
b. Uteareal som medregnes skal ha maksimum stigning på 1:3.
c. Kjøreareal, areal til parkering og sykkelparkering og areal til avfallshåndtering medregnes ikke i uteoppholdsareal.
d. Restareal mellom bygninger eller mellom bygninger og nabogrense kan ikke brukes som uteoppholdsareal. Arealet kan likevel medregnes dersom det er over to meter bredt.
e. Reguleringsplan kan fastsette at inntil 20 % av det samlede MUA for eiendommen eller feltet kan dekkes på takterrasser.
f. Reguleringsplan kan fastsette at balkong/veranda kan medregnes i privat uteoppholdsareal.

§ 14.3 Minimumskrav til størrelse på uteoppholdsareal

I utbyggingsområder avsatt til boligformål skal det avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) iht. tabellen under.

Boligtype	Felles MUA ved bygging av 5 eller flere boenheter (kvm. MUA per 100 kvm. BRA)	Privat MUA kvm per boenhet
Enebolig		250
Tomannsbolig		200
Sekundærleilighet		100
Konsentrert småhusbebyggelse (kjede- og rekkehusløsninger o.l.)	50	100
Blokkbebyggelse utenfor prioritert utbyggingsområde	50	10
Blokkbebyggelse i prioritert utbyggingsområde	30	10

§ 14.4 Krav til lekeplasser

Lekeplasser skal planlegges etter følgende grunnlag:

Grunnlag boenheter	Krav
4-25 boenheter	Nærlekeplasser/sandlekeplass: Minimum 200 m^2 stor lekeplass innenfor en avstand på ca. 50 meter.
26-150 boenheter	Områdelekeplass: I tillegg krav om minimum 2000 m^2 stort lekested innenfor en avstand på ca. 150-200 meter.
151-599 boenheter	Aktivitets/ballplass: I tillegg krav om minimum ca. 2500 m^2 aktivitets/ballplass innenfor en avstand på ca. 400 meter.
Mer enn 600 boenheter	Nærmiljøpark: I tillegg krav om minimum 6000 m^2 stort område innenfor en avstand på ca. 500 meter.

§ 14.5 Trinnvis utbygging

Ved trinnvis utbygging opparbeides lekeplassene i henhold til kravene til leke areal per boenhet (jf. § 14.4).

§ 14.6 Krav om utomhusplan

For reguleringsplaner og byggesøknader med mer enn 2 nye boenheter skal det utarbeides utomhusplan i egnet målestokk som viser disponering og utforming av omsøkt byggeområde. Planen skal vise atkomst, sammenheng med tilgrensende bebyggelse, interne veier, gangforbindelser, parkering for sykkel og bil, tiltak for lokal overvannshåndtering, terrengutforming, målsatte viktige høyder, materialvalg på underlag, beplantning, trær, belysning, forstøtningsmurer, lekearealer, plassering av avfallsbeholdere, oppstillingsplasser for renovasjons- og brannbil samt andre faste installasjoner.

§ 14.7 Barn og unge

Barn og unges behov for varierte leke- og oppholdsarealer skal ivaretas.

Ved omdisponering av arealer som brukes av barn og unge eller som i reguleringsplan er avsatt til uteoppholdsareal, fellesareal eller fri- og uteområder, skal det skaffes erstatningsarealer. Erstatningsarealene skal ha minst tilsvarende kvalitet og tilgjengelighet som arealet som ønskes omdisponert.

Retningslinje:

Ved midlertidig omdisponering vurderes det å framskaffe erstatningsarealer. I vurderingen legges det vekt på omdisponeringens varighet, hvor viktig det omdisponerte arealet er for barn og unge, og hvilke andre arealer som ligger i nærheten.

§ 15 Estetikk

(pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 15.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

Reguleringsplaner og byggesøknader skal tilføre nye kvaliteter eller styrke eksisterende særpreg og visuell karakter i et område.

Bebyggelse og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsene som sentrumsstruktur eller annen bebyggelsesstruktur, eksiterende omkringliggende bebyggelse, landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, naturmangfold og blågrønn struktur.

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for tiltakets estetiske sider både i seg selv, forholdet til omgivelsene og til fjernvirkning. Illustrasjoner skal være realistiske.

Innenfor områder med småhusbebyggelse skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer, skal nye tomter og bygninger forbedre denne. Kommunen skal godkjenne plassering og utforming av ny bebyggelse og tomter.

Retningslinjer:

Ved plassering av byggverk på tomta tas det hensyn til god utnyttelse av lys og solinnstråling samt gode dagslysforhold i rom for varig opphold.

Det gjøres en helhetlig vurdering av alle byggetiltak. I vurderingen inngår momenter som nær- og fjernvirkning, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, material- og fargebruk på fasadene og type og høyde på vegetasjon. I byggesøknaden kan det kreves at forholdet til nabobebyggelse vises på snitt- eller perspektivtegninger, 3D modell eller lignende.

Der tiltak bryter med eksisterende byggeskikk eller bebyggelsesstruktur redegjøres det for hvordan tiltaket tilfører nye kvaliteter og tilpasses området.

Retningslinjer til områder med småhusbebyggelse:

Flertallet av følgende formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk. Takform eller materialbruk skal alltid være et av elementene.

I nærområder med ensartet bebyggelse hentes alle ovennevnte formingsfaktorer fra eksisterende bebyggelse.

§ 15.2 Terrengtilpasning

Utforming og plassering av ny bebyggelse skal være tilpasset terrenget. Nødvendig uttak og forflytting av masser minimeres slik at eksisterende terreng

og vegetasjon ivaretas.

Ved tiltak i bratt terreng skal det gjøres landskapsanalyse for å klargjøre tiltakets fjernvirkning.

Retningslinjer:
Byggverk planlegges ut fra tomtens topografi og beskaffenhet.

Forstøtningsmurer bør ikke være mer enn 1,5 meter høye regnet fra ferdig planert terreng ved murens start. Ved plassering bør tas det tas hensyn til virkningene for naboeiendommene.

§ 16 Naturmangfold og landskap

(pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 16.1 Naturmangfold

Grønn infrastruktur som skoger, myrer, parker, parkbelter, le- og kantvegetasjon, åkerholmer og 100-meterskoger skal ivaretas.

For reguleringsplaner og byggesøknader etter pbl. § 1-6 skal det tas hensyn til grønn infrastruktur i tettsteder og bebygde områder. Nye tiltak skal styrke og videreutvikle den grønne infrastrukturen i kommunen.

§ 16.2 Landskap

Horisontallinjer som åsprofiler, høydedrag, landskapssilhuetter, annet eksisterende terreng og stedegen vegetasjon skal ivaretas.

§16.3 Naturtyper og arter

Naturtyper, arter og deres økologiske funksjonsområder, skal ivaretas og forvaltes på slik at kvaliteten bevares eller styrkes så langt mulig.

§ 16.4 Vegetasjon

Ved ny utforming og beplantning av friområder og parker skal vegetasjonen

- være stedegen
- være pollinatorvennlig
- ikke utgjøre noen trussel mot det biologiske mangfoldet
- være allergivennlig
- være tilpasset lokale klimasoner

§16.5 Bevaring av store trær

Nye tiltak etter pbl. §1-6 skal som hovedregel plasseres slik at store trær bevares. Med store trær menes trær med diameter på 40 cm og stammeomkrets over 125 cm målt 130 cm over terreng. Unntak fra vern av store trær kan gis i forbindelse med tillatelse til tiltak på eiendommen. For øvrig gjelder pbl. kap. 19.

Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av treets krone og rotsystem. Store trær skal fysisk skjermes mot skader fra maskiner o.l. når anleggsarbeidet kan utgjøre fare for slik skade. Treets rotsone regnes lik som største omkrets av treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

I reguleringsplaner skal trær som skal bevares, merkes av på plankartet.

§ 17 Kulturminner

(pbl. § 11-9 nr. 7)

§ 17.1 Planlegging og utbygging

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det legges vekt på å ivareta verneverdige kulturminner og kulturmiljøer. Oppføring av nye bygninger og anlegg skal tilpasses de bebygde og naturgitte omgivelsene og strukturene.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det gjennomføres en registrering av kulturminner i området. Registreringen skal suppleres med en beskrivelse av hvilke verneverdier som skal bevares og hvordan dette skal skje. Registreringene skal omfatte hele planområdet.

§ 17.2 Historiske hovedveifar

Historiske hovedveifar skal bevares.

§ 18 Boligbebyggelse

(pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 18.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger

Ved regulering av boligområder skal det stilles krav om bebyggelse med varierte boligtyper og størrelser.

Ved utbygging av blokker med mer enn 30 boenheter skal det bygges felles lokaler som kan benyttes til ulike typer aktiviteter som et supplement til boenhetene.

Det skal også klargjøres muligheter for sosial boligbygging og alternative sosiale boformer.

Det skal ikke bygges boenheter på mindre enn 36 m^2 BRA.

I sentrumsnære områder kan maksimum 40 % av leilighetene innenfor et delområde være under 45 m^2 BRA, og minimum 20 % av leilighetene skal være over 70 m^2.

§ 18.2 Hyblifisering

Boenheter kan ikke oppdeles til hybler.

Retningslinjer:

Kommunen legger til grunn at fellesnevneren for hyblifisering er at boliger bygges om eller på annen måte tilrettelegges for beboelse for flere personer enn det som er vanlig for en bolig med tilsvarende størrelse og romløsning.

§ 18.3 Boligprogrammet

Det skal fastsettes boligantall i reguleringsplaner.

Retningslinjer:

Boligprogrammet angir fordeling av boligantall i byggeområdene. Boligprogrammet legges til grunn for vurdering av boligantall i reguleringsplanene.

§18.4 Antall enheter per eiendom

Det er tillatt med én enebolig, én enebolig med sekundærleilighet på inntil 70 m² eller én tomannsbolig per eiendom i områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

3. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

(pbl. § 11-7)

§ 19 Boligbebyggelse

(pbl. § 11-10 nr. 1, underformål boligbebyggelse)

§ 19.1 Unntak fra plankrav

For følgende tiltak kreves ikke plan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivaretatt:

a. Oppføring av inntil to boenheter med tomtestørrelse på minimum 700 m² per enebolig eller minimum 1100 m² per tomannsbolig.
b. Opprettelse av ny sekundærleilighet på maksimalt 70 m².
c. Sammenslåing av boenheter.
d. Innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring.
e. Arealoverføring.
f. Rivning og gjenoppbygging av bygninger og konstruksjoner bygget etter 1950 som ikke har kulturhistorisk verdi (jf. § 17).
g. Fradeling av inntil to boligtomter som ikke er egnet til videre oppdeling.
h. Oppføring av påbygg, tilbygg, garasjer og uthus i eksisterende småhusbebyggelse. Det gjelder også tiltak etter pbl. §§ 20-4 og 20-5.

i. Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende boligområder.

§ 19.2 Utbyggingsvolum

Innenfor områdene tillattes oppført frittliggende småhusbebyggelse.

Det er tillatt med én enebolig, én enebolig med sekundærleilighet på inntil 70 m^2 eller én tomannsbolig per eiendom.

§ 19.3 Utnyttelsesgrad og høyder

Eiendommene kan bebygges i henhold til følgende tabell:

Bygningshøyde (Gesims og møne)	Tillatt bebygd areal (%-BYA)
Gesims: Inntil 8 meter Møne: Inntil 9 meter	Inntil 25 %
Gesims: Inntil 4 meter Møne: Inntil 6 meter	Inntil 30 %

§ 19.4 Garasje, carport, uthus og parkering

Garasje, carport eller uthus kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset.

For øvrig gjelder dette:
a. Tillatt gesimshøyde er inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter.
b. Det tillates ikke ark eller takoppløft.
c. Samlet maksimal tillatt størrelse er 50 m^2 BYA per hovedboenhet og 25 m^2 BYA per sekundærleilighet.
d. Tiltak på maksimalt 50 m^2 BYA og BRA kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer.
e. Ved innkjøring vinkelrett på vei skal avstand fra garasje til tomtegrense mot vei være minst 5 meter.
f. Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 1,5 meter.
g. Plasseringen skal være vist på situasjonsplan.
h. Det skal opparbeides to parkeringsplasser for bil for hver boenhet og én parkeringsplass for hver sekundærleilighet, enten som åpne plasser eller i garasje eller carport. Hver parkeringsplass skal være på minst 18 m2. Parkeringsplassene skal opparbeides på egen eiendom.

§ 19.5 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal avsettes og opparbeides i henhold til bestemmelsene i § 14.

§ 20 Fritidsbebyggelse

(pbl. § 11-7 nr. 1 underformål fritidsbebyggelse)

Det tillattes ikke oppført ny fritidsbebyggelse.

Eksiterende fritidsbebyggelse kan utvides til maksimalt 75 m^2 BRA.

Det tillates terrasse på maksimalt 30 m^2 BYA hvorav maksimalt 20 m^2 kan være overbygget.

Eksisterende garasje/carport/uthus kan utvides til maksimalt 30 m^2 BRA.

Uthus eller garasje kan ikke innredes med våtrom eller kjøkken.

§ 21 Forretning

(pbl. § 11-7 nr. 1, underformål forretning)

§ 21.1 Detaljhandel

Detaljhandel skal lokaliseres der det er god tilgang til kollektivtilbud og mange innbyggere som har gang- og sykkelavstand til detaljhandelen.

I forslag til reguleringsplan skal det tilrettelegges for forretningsformål i 1. etasje. Ved søknad om bruksendring skal forretning opprettholdes som bruksformål på gateplan.

Retningslinjer:

Nærbutikker med dagligvareprofil og et areal på inntil 1250 m^2 BRA kan etableres i tilknytning til boligområder eller kombinerte bolig/forretningsområder med god kollektivdekning på Solberg, Nordby, Vinterbro/Sjøskogen samt utenfor utbyggingsgrensen til Ås sentralområde.

Arealet til detaljhandel defineres som summen av salgsareal, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal. Areal til parkering og varelevering regnes ikke med i forretningsareal.

§ 21.2 Plasskrevende varehandel

Plasskrevende varehandel skal lokaliseres der hvor det er god biltilgjengelighet, god trafikksikkerhet og tilstrekkelig kapasitet på veinettet.

Plasskrevende varehandel kan kun etableres i henhold til reguleringsplan.

Plassering av plasskrevende varehandel skal basere seg på en handelsanalyse.

Retningslinje:

Kommunen definerer følgende varer som plasskrevende: Motorkjøretøy, landbruksmaskiner, byggevarer/trelast og hageartikler/planter.

§ 21.3 BF1

I område BF1 tillates det i tillegg til det som er definert som plasskrevende varehandel, hvitevarer, brunevarer og møbler.

§ 22 Næringsbebyggelse

(pbl. § 11-7 nr. 1, underformål næringsbebyggelse)

§ 22.1 Næringsbebyggelse

Næringsbebyggelse skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet til rett sted, ABC-prinsippet.

§ 22.2 BN1, BN2, BN3

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for BN1, BN2 og BN3 vil følgende retningslinjer legges til grunn:

Retningslinjer:

BN1 (gnr./bnr. 27/6, Gamle Mossevei 29) og BN2 (deler av gnr./bnr. 27/1, Gamle Mossevei 9): Lagervirksomhet og annen virksomhet som genererer lite trafikk og har få ansatte tillates. Tiltak etter pbl. § 1-6 kan kun gjennomføres i henhold til godkjent reguleringsplan

BN3 (gnr./bnr. 54/403, Askeveien): Etablering av virksomheter med middels arealbehov og middels tetthet av ansatte eller besøkende/kunder tillates. Bilverksteder, håndverksbedrifter og kombinasjoner av lager/kontor/verksteder/ laboratorier er eksempler på virksomheter som tillates her. Virksomheter som genererer store mengder med tungtransport unngås.

§ 23 Råstoffuttak

(pbl. § 11-7 nr. 1 underformål råstoffutvinning)

Uttak av byggeråstoff som pukk og grus kan kun skje i henhold til reguleringsplan.

§ 24 Landbruks-, natur- og friluftsområder

(pbl. § 11-7 nr. 5)

24.1 LNF (underformål a)

For gårdstilknyttet bebyggelse som ikke er driftsbygninger i landbruket, gjelder øvrige relevante kommuneplanbestemmelser.

Tiltak for landbruket skal plasseres og utformes slik at de passer best mulig inn i kulturlandskapet, herunder innpassing til eksisterende bygningsmiljø, ikke hindrer allmenn ferdsel eller skader viktig naturmangfold. Slike tiltak skal søkes plassert på ikke-dyrkbar jord.

Oppføring av kårbolig eller bolig for ansatte tillates kun når det kan dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til landbruksdrift på eiendommen eller annen gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Oppføring av kårbolig eller bolig for ansatte forutsetter at eiendommen kun er bebygd med én boenhet fra før.

På gårdstun kan følgende oppføres uten dispensasjon:

a. Tilbygg og påbygg til bolighus dersom dette ikke fører til at antallet boenheter øker.
b. Garasje/carport/uthus på inntil 50 m^2 per boenhet.
c. Mindre søknadspliktige tiltak som levegger, forstøtningsmurer, svømmebasseng, mindre VA-anlegg (sanering/minirenseanlegg) og lignende.

Retningslinjer for gårdstilknyttet næringsvirksomhet:

Det vises til veileder fra departementene (KMD og LMD) «Garden som ressurs».

Det er en forutsetning at gårdstilknyttet næringsvirksomhet kommer som et tillegg til en ellers igangværende landbruksdrift, og at landbruksdriften er hovedvirksomheten på eiendommen.

Tilleggsnæringen skal være basert på gårdens ordinære ressursgrunnlag, for eksempel videreforedling og/eller salg av råvarer fra gårdens produksjon.

Kriterier som videre vektlegges er bl.a. tiltakets virkning på jord- og skogbruk, eventuelt nedbygging av dyrka/dyrkbar jord, størrelse og volum av tiltaket, virkning for natur, kulturlandskap, naturmangfold, friluftsliv og trafikkforhold.

Lagervirksomhet og lignende i ledige rom i eksisterende driftsbygning overstiger ikke halve volumet av bygget, og det medfører ikke omfattende ombygging.

Økt trafikk ved avkjøring til og fra offentlig vei må godkjennes av veimyndigheten.

§ 24.2 LNF spredt bebyggelse (underformål b)

Eksisterende eiendommer med formål LNF spredt bebyggelse tillates ikke ytterligere oppdelt.

Det er kun tillat med én enebolig per eiendom.

For eiendommer med LNF spredt boligbebyggelse gjelder §§ 19.3, 19.4 og 19.5

På eiendommer med LNF spredt fritidsbebyggelse gjelder § 20.

Områdene hvor ny spredt boligbebyggelse kan oppføres er vist i arealkartet. Det kan tillates fradeling til eller oppføring av inntil fem nye boenheter i Kroer og ni nye boenheter i Brønnerud i planperioder fram til 2034.

Følgende vilkår må være oppfylt for å kunne fradele eller bebygge tomter innenfor områdene avsatt til framtidig LNF spredt bebyggelse:

a. Boligen må tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett.
b. Boligen skal ligge langs vei med holdningsklasse lite eller mindre streng i henhold til rammeplan for avkjørsler (jf. § 9.2).

c. Område som skal fradeles eller bebygges kan ikke være klassifisert som dyrket eller dyrkbar mark. Fradeling til og oppføring av bolig kan ikke skje nærmere dyrket mark enn 20 meter.
d. Fradeling til eller oppføring av bolig er ikke tillatt nærmere enn 20 meter fra turveier, stier og skiløyper og skal ikke føre til ulempe for friluftslivet.
e. Boligen må ikke komme i konflikt med naturmangfold, viltkorridorer, kulturminner og kulturlandskap.
f. Boligen må ligge i tilknytning til eksisterende husklynger eller tun.

§ 25 Bruk og vern av sjø og vassdrag
(pbl. § 11-7 nr. 6)

Tiltak som hinder padle- og ro-aktivitet på Årungen er ikke tillatt.

§ 26 Kombinert bebyggelse og anlegg
I området BKB1 Vinterbrobakken tillates bolig og forretning.

4. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

§ 27 Sikringssoner
(pbl. § 11-8 nr. a)

§ 27.1 Nedslagsfelt drikkevann H110_1 (Gjersjøen)

Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. I tillegg gjelder følgende bestemmelser for enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevannskilden med tilhørende nedbørsfelt.

Transport og lagring av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør fare for forurensing. Det omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som medfører tilsvarende fare.

I nedbørsfeltet er det forbudt å innføre levende organismer som kan innvirke negativt på vannkvaliteten eller økosystemet.

Det er forbudt å bruke motorfartøy og alle typer motorer på Gjersjøen.

For arrangementer som kan påvirke drikkevannskvaliteten, må det søkes om godkjenning.

Lagring av forurensede masser og deponering av snø kan ikke skje innenfor nedbørsfeltet.

§ 27.2 Tunelltraseer og byggeforbud mot vei (H130_1-11)

a. Innenfor hensynssone H130_1 (eksisterende tunneltrasé for jernbane) er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak, sprengningsarbeider eller boring for energi- og andre brønner uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.
b. Ved tunnelåpninger for jernbane skal det innenfor hensynssone H130_1 ikke settes i gang tiltak uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.
c. Innenfor hensynsone H130_2 E6 og H130_3 E18 kan det ikke settes i gang tiltak uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.
d. Innenfor hensynssonene H130_4 til H130_10 (byggeforbud langs vei) er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak.
e. Innenfor H130_11 (ny tunelltrasé for E18) er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak, sprengningsarbeider eller boring for energi- og andre brønner uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.

§ 28 Støysoner

(pbl. § 11-8 nr. a)

§ 28.1 Skytebane H290_1

Innenfor støysonen rundt Ålerudmyra skytebane H290_1 skal det ikke etableres ny boligbebyggelse.

§ 29 Faresoner

(pbl. § 11-8 nr. a)

§ 29.1 Ras- og skredfare (H310_1)

Innenfor hensynssone H310_1 skal det tas særlig hensyn til geoteknisk stabilitet.

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknad innenfor hensynssonen skal det dokumenteres sikkerhet mot områdeskred.

Retningslinjer:

Faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVE sin veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred (NVE-veileder 1/2019)» og «Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner».

Alle tiltak, også ikke-søknadspliktige tiltak og ikke-søknadspliktig graving (drenering og graving av et visst omfang) skal meldes inn til kommunen. Det skal foreligge samtykke fra kommunen før arbeidet kan igangsettes. Ved tvil om tilstrekkelig sikkerhet kan oppnås, kan kommunen til enhver tid be om en geoteknisk vurdering/undersøkelse før det gis samtykke til at arbeid kan utføres.

§ 29.2 Aktsomhetsområde, flom (H320)

For reguleringsplaner og byggesøknader innenfor hensynssone for flom og erosjon skal sikkerhet dokumenteres.

Retningslinje:

Sikkerhet dokumenteres ivaretatt i henhold til krav i pbl. 28-a og TEK §17-2 med veiledning.

§ 29.3 Energianlegg/høyspenningsanlegg (H370-1)

H370_1 sone for energianlegg etablert i henhold til anleggskonsesjon (normalt regionalnett).

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings luftledninger. Hensynsonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m.). Jordkabler er ikke omfattet av hensynsonen og må hensyntas ved tiltak. Det må også tas hensyn til at høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felter utover hensynssonen.

Endring av terrenget i hensynssonen kan bare tillates dersom det foreligger skriftlig samtykke fra netteier.

§ 29.4 Forurensningsfare (H390_1)

Tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor sone H390_1 er ikke tillatt før faren for forurenset grunn er utredet og eventuelle avbøtende tiltak fastsatt. For sonene er det krav om reguleringsplan.

§ 29.5 Virksomhetsbasert fare (H390_2)

Innenfor sonen H390_2 er det ikke tillatt med videre utvidelse av aktivitet, ny aktivitet og/eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 og § 20-4 uten at forurensningsfare og annen fare er utredet og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt. Utredning skal foreligge før byggesøknad godkjennes. Dersom tiltakene utløser krav om reguleringsplan, skal utredning følge med forslag til reguleringsplan.

§ 30 Sone for infrastruktur

(pbl. § 11-8 pkt. b)

§ 30.1 Hensettingsanlegg tog (H430-1)

Innenfor hensynssone H430_1 kreves det reguleringsplan for hensettingsanlegg og ny østre linje. Tiltak som kan hindre byggingen av disse anleggene er ikke tillatt.

§ 30.2 Reservevannledning (H430_2)

Innenfor hensynssone H430_2 reservevannledning er det ikke tillatt med tiltak som kan hindre bygging av reservevannledning.

§ 31 Soner med særlige hensyn

(pbl. §§ 11-8 tredje ledd bokstav c)

§ 31.1 Bevaring av friluftslivsområder (H530_1-5)

H530_1 gjelder kartlagte friluftslivsområder verdsatt til svært høy verdi. Friluftslivsområder som skiløyper som går over dyrka mark, er ikke inkludert i hensynssonen.

Retningslinjer:

Ved lokalisering og utforming av tiltak i disse områdene ivaretas hensynet til friluftsliv så lenge dette ikke er i konflikt med landbruks- og næringsinteresser.

I nye områder for bebyggelse og anlegg fastsatt i reguleringsplan skal det sikres sammenhengende grønnstrukturer, og hensynet til friluftsliv skal veie tungt.

Skjøtselen av områdene har som mål å opprettholde kulturlandskapet med naturlig vegetasjon og dyreliv. Bruken tar hensyn til dyrehold og beitedyr i aktuelle områder.

H530_2-5 gjelder de statlig sikrede friluftsområdene.

- Berg gård og Stranda, Årungen, H530_2
- Nordre Stuene, Nøstvedtmarka, H530_3
- Tangen, Gjersjøen, H530_4
- Breivoll, Bunnefjorden H530_5

Retningslinjer:

Statsforvalteren i Oslo og Viken har utarbeidet egne forvaltningsplaner (2020) for de fire områdene.

For Breivoll gjelder reguleringsplan (R-233). Hele planområdet ligger innenfor sonen for «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen»

For Berg gård gjelder reguleringsplan (R-033).

§ 31.2 Bevaring av naturmiljø (H560)

Interesser i hensynssonene: Bevaring av naturmiljø, naturmangfold, landskap og grønn infrastruktur. Hensynssonene skal ivareta viktige naturverdier og sammenhengen i naturområder på overordnet nivå og for å opprettholde trekk- og spredningskorridorer for vilt og rødlistearter.

Overordnete retningslinjer:

Dersom det tillates tiltak innenfor hensynssonene H560, dokumenteres det at hensynet bak sonen ivaretas på en tilfredsstillende måte.

For å bevare naturmangfold og sammenhengende leveområder for arter bør det innenfor områdene angitt som hensynssone H560, ikke tillates tilrettelegging for endret bruk eller nye tiltak før området er nærmere kartlagt og naturmangfold-verdiene i området sikret i reguleringsplan.

H560_1: Kjerneområder av svært stor betydning

Hensynssonen H560-1 omfatter de mest verdifulle kjerneområdene av svært stor betydning i kommunens kartlagte grønne infrastruktur. Dette er kommunens mest verdifulle naturområder på landskapsnivå med flere registrerte forekomster av truende og nær truede arter samt viktige naturtyper og områder vernet etter plan- og bygningsloven. Områdene er også viktige leveområder for vilt.

Retningslinjer:

Alle tiltak definert etter plan- og bygningsloven § 1.6 som kan forringe naturverdiene unngås.

Retningslinjer om hvilke hensyn som vektlegges ved praktisering av annen lovgivning: Skogbruksloven.

Ved planlegging av skogbrukstiltak tas det hensyn til naturverdier jf. skogbruksloven.

H560_2: Kjerneområder av stor betydning

Hensynssonen H560_2 omfatter kjerneområder av stor betydning i kommunens kartlagte grønne infrastruktur. Dette er viktige naturområder som omfatter et rikt og variert utvalg av nisjer og habitater for flere arter. Områdene har et høyt potensial for forekomster av truede- og nær truede arter og er viktige leveområder for vilt.

Retningslinje:

Alle tiltak etter pbl. § 1.6 som kan forringe naturverdiene, bør unngås.

H560_3: Korridorer av stor betydning

Hensynssonen omfatter korridorer av stor betydning i kommunens kartlagte grønne infrastruktur. Dette er viktige naturområder som opprettholder sesongtrekk for hjortevilt og spredningskorridorer for rødlistede arter. Korridorene er viktige for å binde sammen kjerneområdene H560 _1 og H560_2.

Retningslinje:

Alle tiltak etter pbl. § 1.6 som kan forringe naturverdiene eller medføre hindringer for vilttrekk eller spredning av arter, bør unngås.

H560_4: Marine naturtyper

Bløtbunnsområder langs kysten mot Bunnefjorden er kartlagt med verdien viktig (B-verdi) eller lokalt viktig (C-verdi).

Mudring i bløtbunnsområder er ikke tillatt.

Retningslinje:

Alle tiltak definert etter pbl. § 1.6 som kan forringe naturverdiene, bør unngås.

§ 31.3 Bevaring av kulturmiljø (H570_1-7)

H570_1 KULA Gamle Mossevei langs Gjersjøen
H570_2 KULA Heer, Fron, Norby i Ås
H570_3 Frognmorenen i Ås med Korsegården
H570_4 Kroer kirke med omgivelser
H570_5 Ås kirke med omgivelser

Retningslinjer:

Rivning av bebyggelse eller større bygge- og anleggstiltak som forringer verdiene og hindrer bevaring av historiske trekk i landskap og bebyggelse, bør unngås.

Ved oppføring av nye tiltak vurderes virkninger på kulturlandskapet.

Negative virkninger på kulturlandskapet bør unngås.

H570_6: Ås menighetshus

Retningslinjer:

Endring av hovedkonstruksjon, tilbygg eller fasadeendring og vindusutskifting unngås.

Tilbakeføring til dokumentert før-tilstand tillattes.

Skadde bygningsdeler byttes med tilsvarende materialer og teknikker.

Bygningen bør males i farger som er historisk belagt.

H570_7: Gammelt stallanlegg i Aschjemskogen

Retningslinjer

Verneobjektet er rester etter et tysk anlegg fra andre verdenskrig.

Innenfor hensynssonen unngås tiltak eller utbygging som kan ødelegge

kulturminner.

§ 31.4 Sikring av mineralressurser (H590-1)
(pbl. § 11-8, bokstav c)

Interesser i hensynssonen: Byggeråstoff grus og pukk. Forekomst på Vinterbro har nasjonal betydning som byggeråstoff.

Retningslinjer:

Innenfor hensynssonen unngås tiltak eller utbygging som kan vanskeliggjøre senere utvinning av mineralske ressurser.

§ 32 Båndleggingssoner
(pbl. §11-8, pkt. d)

§ 32.1 Båndlegging etter Lov om forvaltning av naturens mangfold (H720_1-6)

(Naturmangfoldloven)

a. Nordre Pollen naturreservat (H720_1)
   For Nordre Pollen naturreservat gjelder forskrift 10.06.2005 nr. 573 om verneplan for barskog, vedlegg 10, fredning av Nordre Pollen naturreservat, Ås kommune, Oslo og Akershus.
b. Pollen naturreservat (H720_2)
   For Pollen naturreservat gjelder forskrift 17.09.1982 nr. 1417 om fredning for Pollen naturreservat i Ås kommune, Akershus.
c. Pollevann naturreservat (H720_3)
   For Pollevann naturreservat gjelder forskrift 02.10.1992 nr. 751 om vern av Pollevann naturreservat, Ås kommune, Akershus.
d. Tuskjær fuglefredningsområde (H720_4)
   For Tuskjær fuglefredningsområde gjelder forskrift 19.06.2009 nr. 768 om Verneplan for Oslofjorden – delplan sjøfugl. Vedlegg 60. Fredning av Tuskjær fuglefredningsområde, Ås kommune, Akershus.
e. Flatskjær fuglefredningsområde (H720_5)
   For Flatskjær fuglefredningsområde gjelder forskrift 19.06.2009 nr. 769 om Verneplan for Oslofjorden – delplan sjøfugl. Vedlegg 61. Fredning av Flatskjær fuglefredningsområde, Ås kommune, Akershus.
f. Østensjøvann naturreservat (H720_6)
   For Østensjøvann naturreservat gjelder Forskrift 02.10.1992 nr. 752 om vern av Østensjøvann naturreservat, Ås kommune, Akershus.

§ 32.2 Båndlegging etter kulturminneloven (H730_1-6)
(Kulturminneloven)

a. Kulturminneområdet på Sjøskogen (H730_1)

For kulturminneområdet på Sjøskogen vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredete kulturminner (kap. II) og kulturminnelovens bestemmelser om fredning ved enkeltvedtak (kap. V).

b. Norges miljø- og biovitenskaplige universitet (H730_2)
For Norges miljø- og biovitenskaplige universitet gjelder forskrift 14.08.2015 nr. 962 om fredning av Statens kulturhistoriske eiendommer.
c. Middelalderkirkestedene Ås (H730_3), Nordby(H730_4) og Kroer (H730_5)
De automatiske fredete middelalderkirkestedene Ås, Nordby og Kroer er båndlagt etter kulturminneloven. Den middelalderske kirkegården er et automatisk fredet kulturminne. Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.
d. Holstad østre: (H730_6) Arkeologisk gravminne.
e. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 33 Gjennomføringssoner

(pbl. § 11-8, pkt. e)

§ 33.1 Krav om felles planlegging (H810_1-3)

a. Tømrernes feriehjem og Askehaugåsen (H810_1)
For Tømrernes feriehjem og Askehaugåsen skal det foreligge en reguleringsplan for hele området før omgjøring av fritidsboliger til helårsboliger.
b. Grenseveien (H810_2)
Det skal foreligge en reguleringsplan for hele området.
c. Holstad stasjon (H810_3)
Det skal foreligge ny felles reguleringsplan for hele området før nye tiltak etter pbl. § 1-6 kan gjennomføres. I ny reguleringsplan må det tas særlig hensyn til Holstad stasjons kulturhistoriske verdier.

§ 33.2 Fornyelsesområde (H830_1)

a. Sørhellinga (H830_1)
I fornyelsesområdet på Sørhellinga skal utbygging ha høy områdetetthet og større grad av flerfunksjonalitet. Det skal tas særlig hensyn til historisk bygningsmiljø og siktlinjer.

5. Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(pbl. § 11 - 8)

§ 34 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder Ås Sentralområde og Solberg

Ved regulering i områder avsatt som prioriterte utbyggingsområder skal det legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med høy kvalitet og miljøambisjoner.

Planleggingen skal styrke gange, sykkel- og kollektivtransport som fremkomstmiddel samt fremme universell utforming.

Grønnstrukturen skal sikres, og vassdrag skal opprettholdes.

Hensynet til bl.a. grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold og overvanns-håndtering skal ivaretas

§ 35 Bestemmelsesområde for masseforvaltning #1, #2 og #3 for terrengregulering i LNF-område

Innenfor områdene #1 Kongeveien og #2 Østensjøveien tillates terrengregulering med rene, naturlige masser. Terrengregulering kan ikke finne sted før områdene er regulert. Forekomster av hule eiker skal bevares og funksjonsområde for vipe samt kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse skal hensyntas. Arealene skal tilbakeføres til dyrket mark når terrengreguleringen er gjennomført.

Området #3 Kvestad skal tilbakeføres til dyrket mark når terrengreguleringen er gjennomført.

Ås kommune

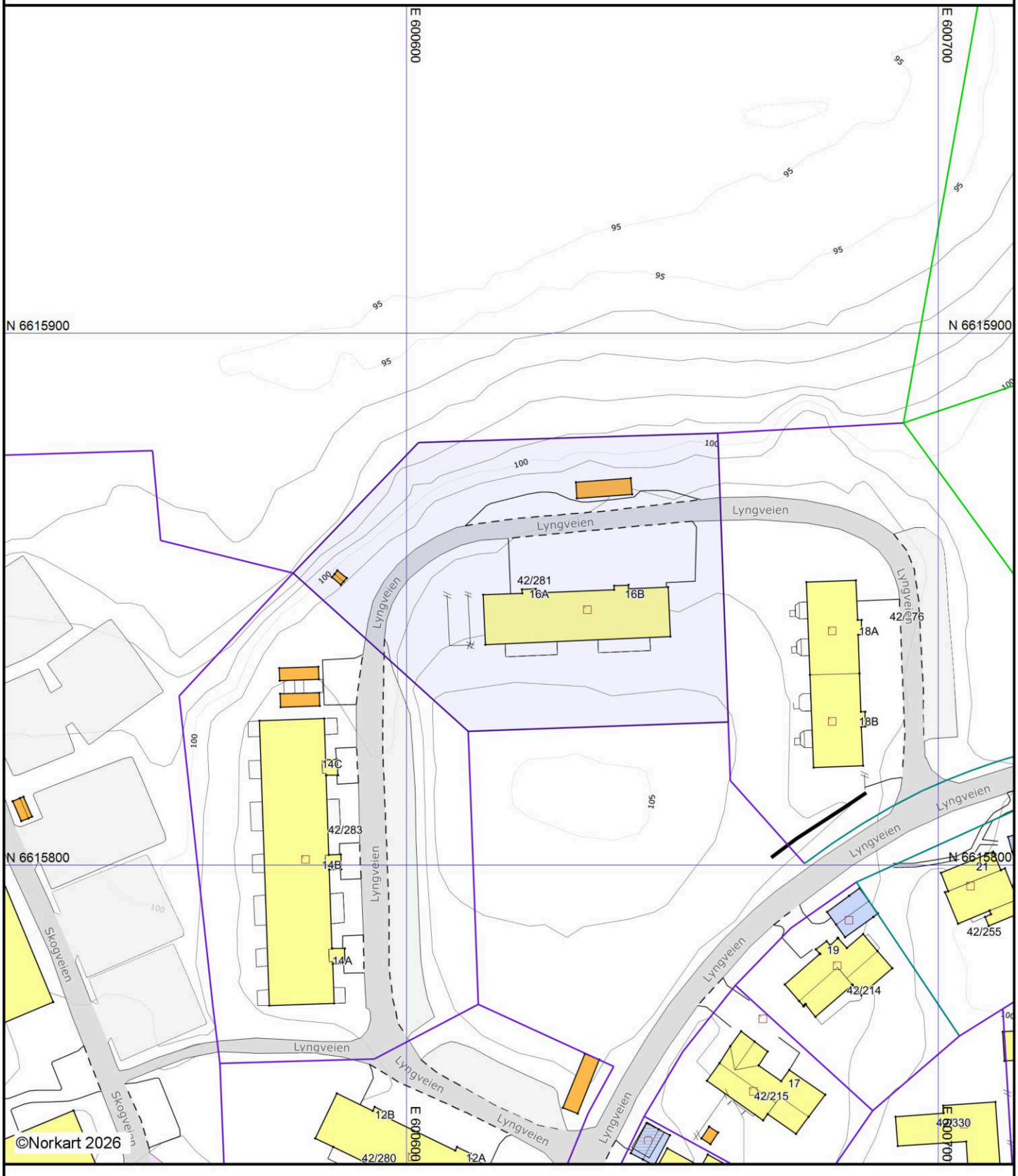
Grunnkart

Eiendom: 42/281
Adresse: Lyngveien 16A
Dato: 20.03.2026
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.

Kulturminnerapport

Eiendom	3218 42/281		
Utskriftsdato	20.03.2026	**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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Utskriftsdato: 20.03.2026

Ås kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	281	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lyngveien 16A, 1433 ÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
56745859	866	31.12.2025	Årsavlesning - målt	1072
56745861	541	31.12.2025	Årsavlesning - målt	660

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 20.03.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	281	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lyngveien 16A, 1433 ÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	82 877,44 kr
Eiendomsskatt	18 530,00 kr
Feiing	10 323,00 kr
Renovasjon	36 120,00 kr
Vann	80 200,96 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lyngveien 16A	H0202	42/281	0	0	0	0	

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HOLTHE KARIANNE 010377*****	Eiendomsrett 1/1	Lyngveien 16A 1433	Bosatt

Vegadresse: Lyngveien 16 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1433 ÅS	Kirkesogn	02090101 Ås
Grunnkrets	214 Kaja 3	Tettsted	523 Ås
Valgkrets	1 Åsgård og Brønnerud		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149126856		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	28.11.1963

1: Bygning 149126856: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 28.11.1963

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1209
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1209
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	12

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	06.06.1961	25.10.1995
Tatt i bruk	28.11.1963	25.10.1995
Endre bygningsdata	23.04.2024	23.04.2024

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	4	300	0	300	0	0	0
H02	4	300	0	300	0	0	0
H01	4	300	0	300	0	0	0

K01	0	309	0	309	0	0	0

Borettslag

Navn	AL KAJAJORDET I BORETTSLAG	Org.nr	848909912
Adresse	Postboks 313, 1401 SKI	Ant. andeler	2

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	42/280	2521.6	
Grunneiendom	42/281	3624	

28.november 1963.

Ferdigattest.

På möte i Ås bygningsråd 6.juni 1961 fikk A/L Ås Bolig - byggelag godkjent for oppföring av en boligblokk på högskolens grunn gnr. 42 bnr. 1 feste nr.186 i Ås. Boligblokk III. 12 leiligheter.

Bygget ble registrert 14.september 1961, og arbeidet tok til straks etter.

Ved endelig kontroll 27.november 1963 gjenstod följende arbeider:

Kjeller: Litt golvpuss ved inngangsdör til kjeller.
Utvendig puss på grunnmur, samt innpussing av kjellervinduer.

Utvendig maling av vinduer.

Ellers var bygget ferdig og arbeidene forskriftsmessig gjennomfört.

Huset er i sin helhet over stöpt grunnmur i mur av henholdsvis ½ stens tegl, lettbetong og vanlig betong. Taket er flatt skaltak i tre, med innvendig taknedlöp. Etasjeskillere er stöpt i betong m/2 veis armerte dekkeplater.

Yttervegger er ½ stens forblending m/ 10 cm isolasjon og 2" x 4" rekker av 60 cm c/c.

Innvendig kledning er 13.mm gipsonittplater. Isolasjon over kjeller og loft 2 stk. 30 mm mineralullmatter.

Isolasjon på dekke over 1.og 2.etg. 1 stk. 30 mm mineralullmatter under tilfar og tregulv.

Trappehusmurer og gavlvegg er av 25 cm lettbetong, mens övrige tverrgående fundamentale innervegger er av henholdsvis betong og ½ steins tegl.

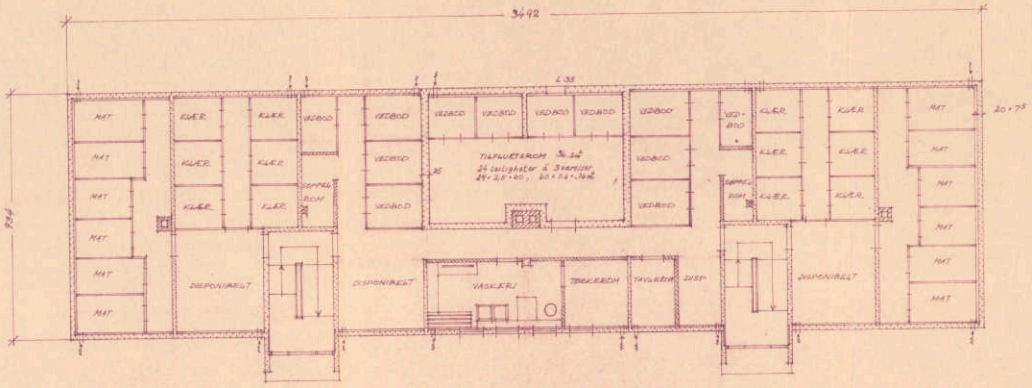
Innflytting i november 1963.

Grunnflate	328,8 m2
Leieareal	840 m2.

Med forbehold av at nevnte arbeider blir endelig xxxx gjennomfört, meddeles ferdigattest herved.

Gebyr til Ås kommune kr. 125,- er betalt.

H. Stokholm.
Bygningssjef.



Godkjent i møte
6 juni 1961
Ås Bygningsråd
for Bygningsrådet

EIER, GIVER
ÅS B.L.L.
KAJAJORDET
BOLIGBLOKK m. III

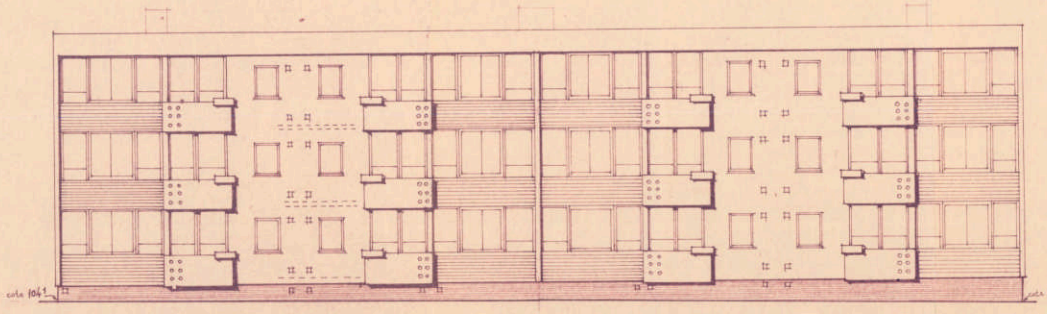
TEGN. TITTEL
KJELLERPLAN

MÅL: 1:100
TEGNET 8/6 1960

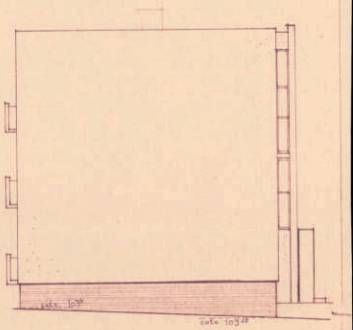
ARKITEKTKONTOR

5809/4

Norges
Landbrukshegskole
J.03507 | 28. OKT 60



FASADE MOT SKD



FASADE MOT ØST

Godkjent i møte
6. juni 1961
Ås Bygningsråd
Bygningssjef.

ÅS B.B.L.
KAJAJORDET
BLOKK III

FASADER

1:100
20.4.60
TG

5809/6

Norges
landbrukshøgskole
D.03507 | 26 OKT 60

Ås Kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings- og reguleringsavdelingen

Byggherre:
Kajajordet I Brl
v/ Trond Evensen
Lyngveien 12A
1430 ÅS

Anmelder:
Ark. R. Knustad
Nedre Bækvei 3

1433 VINTERBRO

FERDIGATTEST etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1.	Søknad om byggetillatelse innlevert: **02.04.97**	
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR 42, BNR 1-186 - LYNGVEIEN 16**	Bygningsnummer (GAB): **149126856**	
Tiltakets og bygningens art: **ENDRING - UTVIDELSE AV BALKONGER**	Behandling/vedtak: **14.04.97**	Saksnr.: **D 73/97**

Deres ref.	**Vår ref.**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saknr. 97/04087/GB 42/1-186 Løpenr. 014823/97	Karen Zwicky Knobel	31.07.97

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med plan- og bygningslovens § 99 og **det gis ferdigattest for arbeidet.**

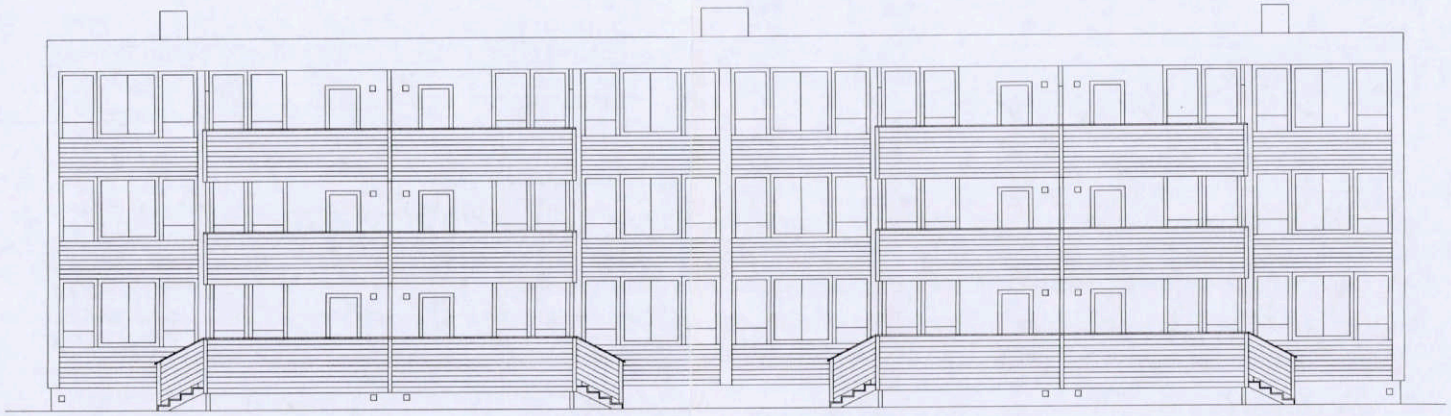
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 93.

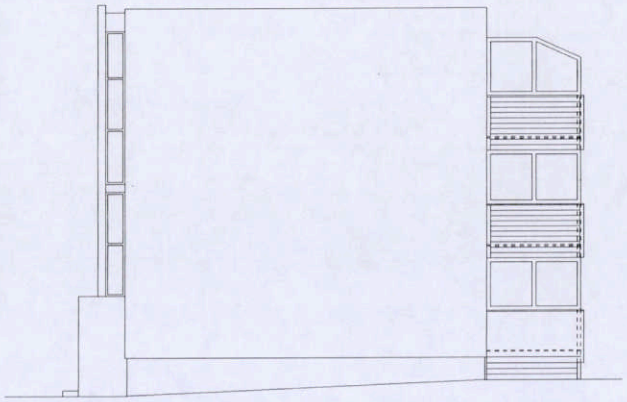
for Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef
Vigdis Sammemd

Karen Zwicky Knobel
Karen Zwicky Knobel
Avdelingsingeniør

Kopi: Ansvarshavende: Jan-Egil Arnesen, Sentralkroken 18, 1430 Ås
Oppmålingsvesenet / med situasjonskart
Likningskontor
Ingeniørvesenet
Brannvesenet



LANGFASADE

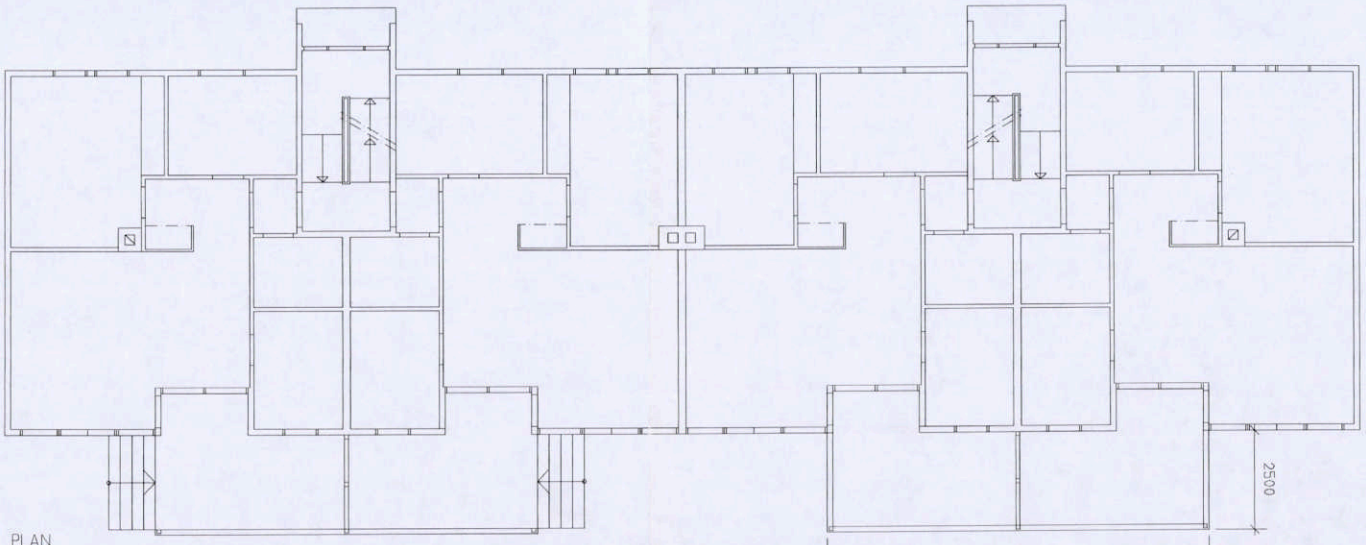


GAVLFASADE

Godkjent etter fullmakt
14.4.97
Bygningssjefen i Ås kommune

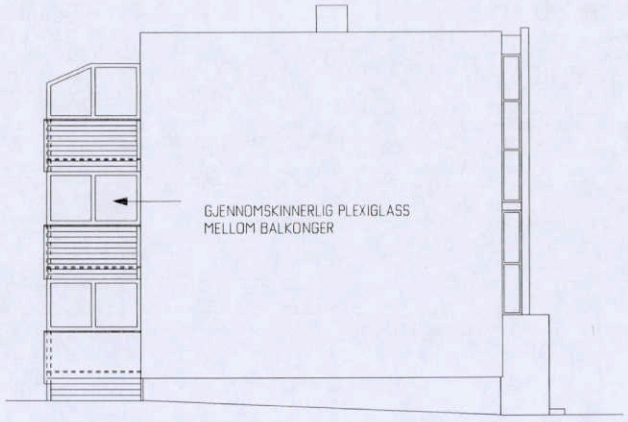
a/s VEIDEKKE

KAJAJORDET I BLL
LYNGVEIEN 12/16 - NYE BALKONGER
LANG-/GAVLFASADE - MÅLESTOKK 1:100
FOR A/S VEIDEKKE, ÅS 20.03.97 ARK. R. KNUSTAD



PLAN

TRAPP, ALLE LEILIGHETER I 1. ETASJE



GAVLFASADE

Godkjent etter tillmakt
Dato 14. 4. 97
Bygningssjef i Ås kommune

a/s VEIDEKKE

KAJAJORDET I BLL
LYNGVEIEN 12/16 - NYE BALKONGER
PLAN/GAVLFASADE - MÅLESTOKK 1:100
FOR A/S VEIDEKKE, ÅS 20.03.97 ARK. R. KNUSTAD

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:
Lyngveien 16A, 1433 Ås
Gnr. 42, Bnr. 281, andelsnr. 22 i KAJAJORDET 1 BORETTSLAG A/L, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
309260059

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Oskar Wøien

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 959 21 216

E-post: oskar.woien@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.
