PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

# LYNGVEIEN 14 B

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

# Tilstandsrapport

Ettroms leilighet
Lyngveien 14 B, 1433 ÅS
ÅS kommune
gnr. 42, bnr. 283
Andelsnummer 28

**Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 31 m²**



**Befaringsdato:** 29.06.2026 **Rapportdato:** 07.07.2026 **Oppdragsnr.:** 18867-1302 **Eiendomsverdi ref nr:** QI9778

**Autorisert foretak:** Per-Christian Saxebøl **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Christian Saxebøl

P-C. SAXEBØL Bygg og Tømrermester

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

# Norsk takst

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

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

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

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

## PER-CHRISTIAN SAXEBØL

Tømrermester og takstmann.


**Rapportansvarlig**

Per-Christian Saxebøl

Uavhengig Takstingeniør

saxeboel@online.no

90017218

# 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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

Nylig oppusset leilighet med nyer bad.
Det er registrert TG2 for manglende synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra vegghengt toalett eller dokumentasjon på løsning og for utilstrekkelig dokumentasjon på baderommet.
Det er viktig at hele rapporten leses grundig.

## Ettroms leilighet - Byggeår: 1962

### UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekket med papp/folie. Lagt nytt i 2015.
Yttervegger i betong med noe utfyllende bindingsverk. Utvendig fasade er forblendet med teglstein og noe malte fasadeplater.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Nyere malt entredør, brann- og lydklassifisert. Skyvedør fra 1993 i treverk med 2-lags glass til balkongen.
Fra stuen er det utgang til en overbygget, vestvendt balkong på ca. 7 kvm. Balkongen har stålkonstruksjon med rekkverk i stål og dekke belagt med terrassebord.

### INNVENDIG

Gå til side

Nytt gulv av klikkvinyl.
Vegger og innvendig tak av malte flater.
Etasjeskille i betong.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Det er ikke pipe i bygningen.
Malt glatt dør til badet.
Eier opplyser at det det ikke har vært skadedyr eller fuktkrevende innsekter i boligen.

### VÅTROM

Gå til side

Bad fra 2024 med sjekkliste og ett bilde av slukmansjett.
Flislagte vegger med smøremembran bak flisene og innvendig tak malte flater.
Smøremembran på gulv og vegger.
Plastsluk med synlig membran under klemring.
Vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører, servant med underskap og speilskap med lys.
Mekanisk ventilasjon med takventil og med spalte i dør for til-luft.

### KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte lyse fronter og laminat benkeplate.
Stål vaskekum med ettgreps armatur. Komfyr og komfyrvakt
Eier skal montere kjøkkenventilator med utlufting ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Rør i rør system for vannforsyning med samleskap for vann i innvendig tak i bad. På kjøkken er det benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør. Interne stoppekraner er lokalisert i fordelerskap.
Nyere avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon med veggventiler og ventiler i vinduer.
Sentral varmtvannsberedning.
Vannbåren varme med radiator i stue.
Røykvarsler og brannslange i felles gang.
Porttelefon med åpningsfunksjon.

### TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunn av leire.

Grunnmur av betong.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

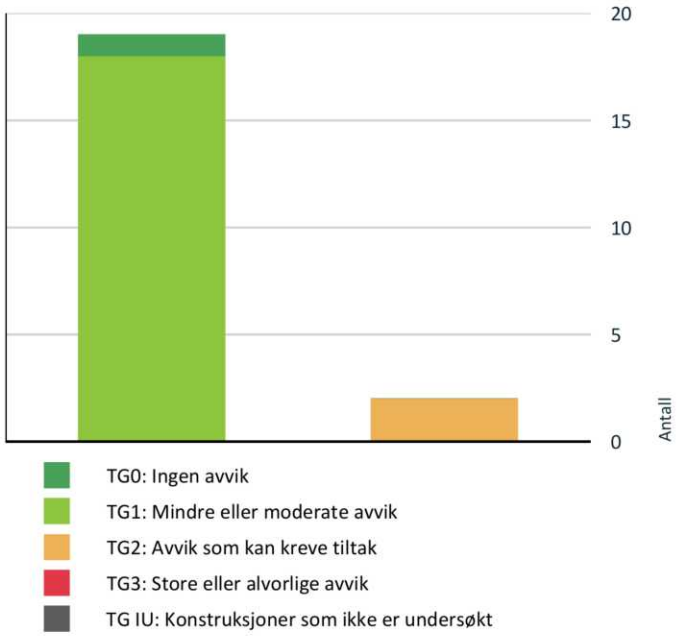
Gå til side

### Ettroms leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

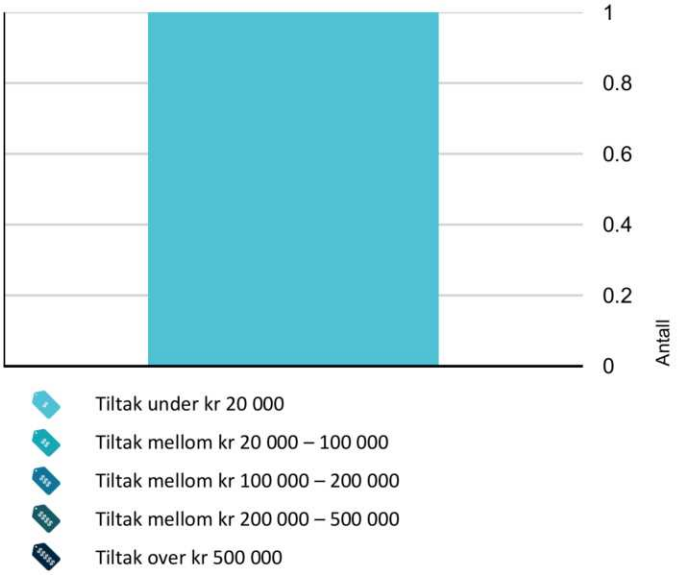
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygget er oppført i 1962. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i byggeforskrift fra 1949 med senere endringer.
Eier har ikke bebodd leiligheten, så opplysningen var noe ufullstendige.

## Oppsummering av avvik

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

### Ettroms leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

Avvik: Åpen boks over kjøkkenbenk etter antatt tidligere lampe. Gå til side

# Tilstandsrapport

## ETTROMS LEILIGHET

**Byggeår**
1962

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med papp/folie. Lagt nytt i 2015. Rapporten begrenser seg til leiligheten, kun medtatt som en opplysning.

### Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger i betong med noe utfyllende bindingsverk. Utvendig fasade er forblendet med teglstein og noe malte fasadeplater.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, kun medtatt som en opplysning.

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Malte trevinduer med 2-lags glass. Noe slitt kjøkkenvindu utvendig. Undertegnede oppdaget ingen punkterte glass, men dette kan ikke garanteres, da punkterte glass noen ganger kun er synlige i spesielt lys eller temperatur. Pakninger og tettelister forringes over tid og reduserer vinduenes funksjon.

**Årstall:** 1993

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Nyere malt entredør, brann- og lydklassifisert. Skyvedør fra 1993 i treverk med 2-lags glass til balkongen.

### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Fra stuen er det utgang til en overbygget, vestvendt balkong på ca. 7 kvm. Balkongen har stålkonstruksjon med rekkverk i stål og dekke belagt med terrassebord.

**Årstall:** 2015

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Nytt gulv av klikkvinyl.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Vegger og innvendig tak av malte flater.

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskille i betong.

### Radon

**Beskrivelse**

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

### Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Det er ikke pipe i bygningen.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Malt glatt dør til badet.

### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Eier opplyser at det det ikke har vært skadedyr eller fuktkrevende innsekter i boligen.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Bad fra 2024 med sjekkliste og ett bilde av slukmansjett.

**Årstall:** 2024

### 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Bad fra 2024 med sjekkliste og ett bilde av slukmansjett. Dokumentasjonen på vanntett sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard.

**Vurdering av avvik:**
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

**Konsekvens/tiltak**
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 0 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Flislagte vegger med smøremembran bak flisene og innvendig tak malte flater.

**Årstall:** 2024

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).
Høydeforskjellen her var 25 mm. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt. Høydeforskjellen her var 25 mm.

**Årstall:** 2024

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

**Beskrivelse**

Smøremembran på gulv og vegger.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

**Årstall:** 2024

## 3. ETASJE > BAD

### Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

**Beskrivelse**

Plastsluk med synlig membran under klemring.

**Årstall:** 2024

# Tilstandsrapport






Bilde fra dokumentasjon

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører, servant med underskap og speilskap med lys.

**Årstall:** 2024

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke påvist tilfredsstillende løsning eller dokumentasjon for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen. Manglende løsning og dokumentasjon medfører økt risiko for skjulte lekkasjer, som kan føre til omfattende fuktskader før de oppdages.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk ventilasjon med takventil og med spalte i dør for til-luft.

**Årstall:** 1962

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke foretatt hulltaking da det er murvegger. Målinger med Protimeter på overflater indikerer ingen unormale forhold. Målinger gir dog kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for våtrommet.

# KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med glatte lyse fronter og laminat benkeplate. Stål vaskekum med ettgreps armatur. Komfyr og komfyrvakt. På befaringsdagen manglet det noen håndtak og hengsler, eier opplyste at dette skulle bli montert.

**Årstall:** 1962

## 3. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Eier skal montere kjøkkenventilator med utlufting ut.

**Årstall:** 1962

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Rør i rør system for vannforsyning med samleskap for vann i innvendig tak i bad. På kjøkken er det benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør. Interne stoppekraner er lokalisert i fordelerskap.

### Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Nyere avløpsrør av plast. Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks. vannlås etc.

**Årstall:** 2024

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon med veggventiler og ventiler i vinduer.

### TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Sentral varmtvannsberedning.

### TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

**Beskrivelse**

Vannbåren varme med radiator i stue.

# Tilstandsrapport

## ⚠ Elektrisk anlegg

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

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

**Vurdering av avvik:**
• Avvik: Åpen boks over kjøkkenbenk etter antatt tidligere lampe.

**Konsekvens/tiltak**
• Åpen boks over kjøkkenbenk bør lukkes eller fjernes av kvalifisert elektriker for å unngå fare for elektrisk støt, kortslutning eller brann.






Synlig kobling

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Røykvarsler og brannslange i felles gang.

### Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Porttelefon med åpningsfunksjon.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunn av leire. Rapporten begrenser seg til leiligheten, kun medtatt som en opplysning.

### Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmur av betong. Rapporten begrenser seg til leiligheten, kun medtatt som en opplysning.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

# Tilstandsrapport

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Avvik: Åpen boks over kjøkkenbenk etter antatt tidligere lampe.

**Konsekvens/tiltak**
• Åpen boks over kjøkkenbenk bør lukkes eller fjernes av kvalifisert elektriker for å unngå fare for elektrisk støt, kortslutning eller brann.

# 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

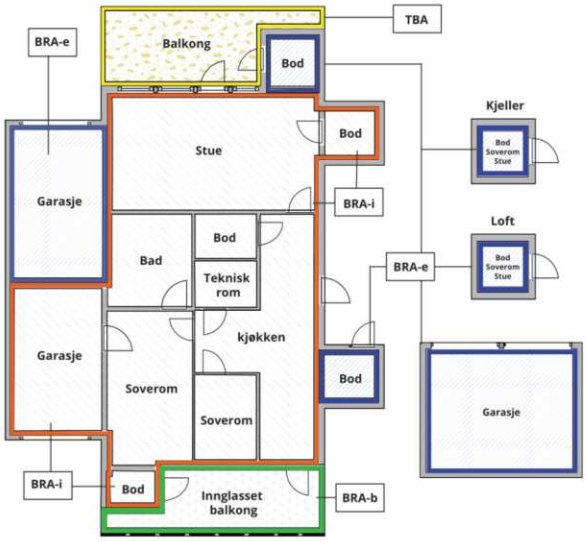
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Ettroms leilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 3. Etasje | 31 | 5 | | 36 | 7 |
| **SUM** | **31** | **5** | | | **7** |
| **SUM BRA** | **36** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 3. Etasje | Stue, kjøkken, bad | Bod i kjeller, bod 2 i kjeller. | |

**Kommentar**

Arealene er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet, NS 3940 og takstbransjens retningslinjer. Eksternt bruksareal er 2 boder i kjeller på 2 kvm. og 3 kvm. Felles vaskerom i kjeller.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Nytt bad i 2024 og leiligheten oppusset i 2026.

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 29.6.2026 | Per-Christian Saxebøl | Takstingeniør |
| | Joakim Mathiesen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3218 ÅS | 42 | 283 | | 0 | 3958.7 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Lyngveien 14 B

**Hjemmelshaver**
Kajajordet Ii Borettslag

**Kommentar**
Arealet er for hele borettslaget.

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| H0303/KAJAJORDET II BORETTSLAG | 968379135 | H0303 | Boligbyggelaget USBL | Mathiesen Joakim |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
28

**Kommentar**
Konferer megler angående månedlige kostnader, felles gjeld og felles formue.

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen er beliggende i veletablert boligområde nær Ås sentrum. Kort vei til alle sentrumsfunksjoner.
I Ås sentrum fins de fleste servicefunksjoner med togstasjon og bussforbindelser til nabokommuner og Oslo.
Godt utvalg av fritids- og idrettstilbud. Grunnskoler, videregående skole og Norges miljø- og biovitenskaplige universitet.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via privat vei fra offentlig vei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Bebyggelsen**

Boligblokk over 3 etasjer med kjeller. Gjeldende leilighet ligger i 3. etasje.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**
Borettslagets fellesforsikring, eier må selv tegne innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Egenerklæringen er gjennomgått og det er ikke forhold å bemerke. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Eier var til stede og ga opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 07.07.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

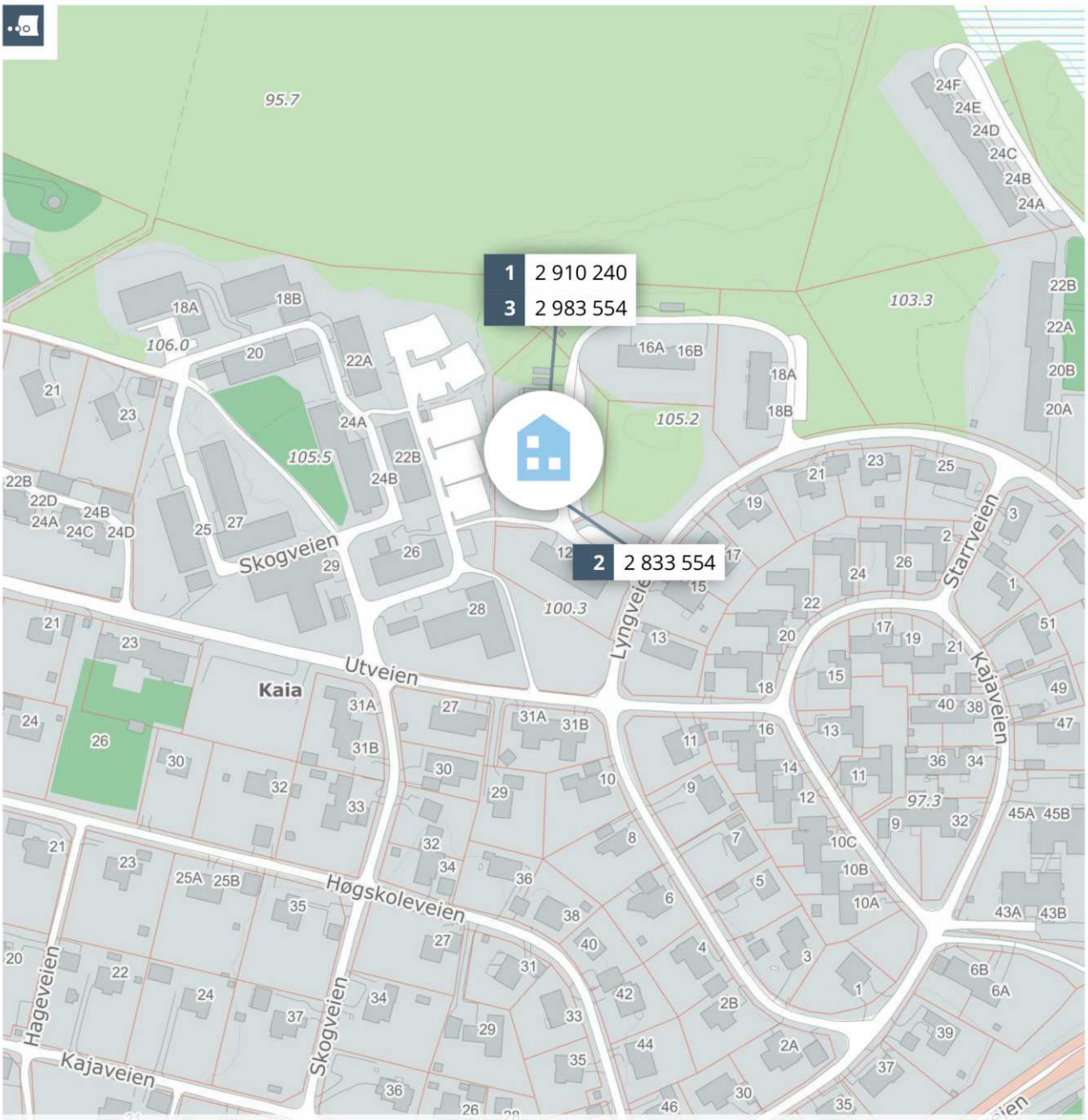
**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*




# Meglers verdivurdering

# LYNGVEIEN 14 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 09.07.2026

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: Ibrahim Can.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Lyngveien 14 B, 1433 ÅS

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1963

GNR 42 BNR 283 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Kaja 3

Verdivurdert til

**2 300 000**

| 620 240 | 2 920 240 | 94 194 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 31 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1963 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 6 766 |
| Formue | 56 981 |
| Soverom | - |
| Etasje | 3 |

Balkong Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Lyngveien 14 C<br>31 m² 1963 2. etg - sov | 22.06.2026 | 2 290 000 | **2 290 000** | 620 240 | 2 910 240 | **93 879** |
| 2 Lyngveien 14 A<br>0 m² 1960 1. etg - sov | 27.04.2026 | 2 250 000 | **2 200 000** | 633 554 | 2 833 554 | **-** |
| 3 Lyngveien 14 C<br>32 m² 1960 3. etg - sov | 06.05.2025 | 2 350 000 | **2 350 000** | 633 554 | 2 983 554 | **93 236** |

Velkommen til Lyngveien 14B - en nylig oppusset og arealeffektiv 1-roms leilighet med sentral beliggenhet i et rolig boligområde, kort vei fra Ås sentrum, NMBU, togstasjon og flotte rekreasjonsområder.

Leiligheten har en smart planløsning med entré, bad, kjøkken og et lyst oppholdsrom med utgang til en overbygget, vestvendt balkong på ca. 7 kvm. Badet ble renovert av borettslaget i 2024, og leiligheten er oppusset i 2026 med blant annet nytt klikkvinyl på gulvene. Kjøkkenet har lyse fronter, laminat benkeplate og moderne løsninger med komfyr og komfyrvakt. Boligen disponerer to boder i kjeller og har vannbåren varme via radiator.

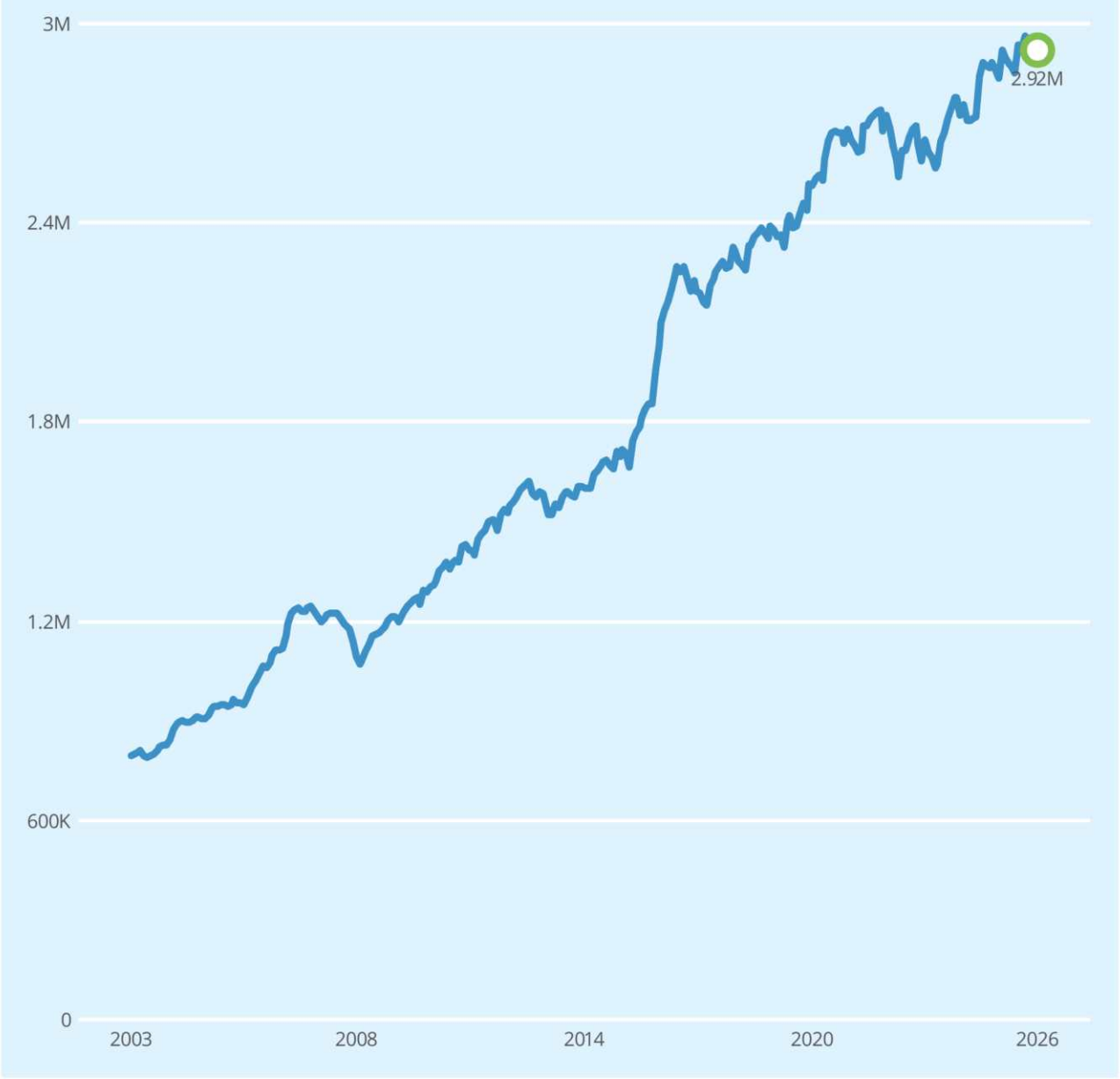
Alt inkl i felleskostnadene, kun strøm utenom
Felles biloppstillingsplasser
Nylig oppusset leilighet
Bad fra 2024 renovert av borettslaget
Vestvendt, overbygget balkong på ca. 7 kvm
To boder i kjeller
Vannbåren varme
Kort vei til Ås sentrum, togstasjon og NMBU
Gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet

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

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13.02.2026 | | 13.02.2026 | - | 1 730 000 | - | 1 730 000 | 1 |
| 03.12.2012 | | 03.12.2012 | - | 1 250 000 | - | 1 250 000 | 2 |

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Leiligheter til salgs i Kaja 3 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

4.6M
**4 332 000** Prisantydning i snitt
4.2M
4.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
53
dager

## Leiligheter solgt i Kaja 3 grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

3.8M
**3 671 000** Prisantydning i snitt
**3 602 000** Salgspris i snitt
3.5M

Solgt i snitt i løpet av
214
dager

for 2.1% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**94 194** Lyngveien 14 B Totalpris 2 920 000

**73 405** ÅS kommune i snitt siste 9 mnd

**67 962** Kaja 3 grunnkrets i snitt siste 9 mnd

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.06.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Privatmegleren Ski-Ås | Oppdragsnr. | 309260130 |
| Addresse | Lyngveien 14 B | | |
| Postnr. | 1433 | Sted | ÅS |
| Selgers navn | Joakim Mathiesen | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

Februar 2026

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

Har ikke bed der

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☑ Nei ☐ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

JBF

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Totalrenovering (før jeg kjøpte)

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Dokumenter kommer

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Arbeid ble utført da tidligere eier eide leiligheten

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Arbeid ble utført da tidligere eier eide leiligheten

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Uusikker

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Samsvarserklæring

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 29.06.2026

Signert av *Joakim Mathiesen*

Initialer selger:
J M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Kajajordet II borettslag | | **Vår ref.:** | 2809/28 | **Fødselsdato eier:** | 19.03.1999 |
| Lyngveien 14 B | | **Type:** | Borettslag tilknyttet | | |
| 1433 ÅS | | **Eiere:** | Joakim Mathiesen | | |
| **Organisasjonsnr:** | 968 379 135 | **Andelsnr:** | 28 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **6 766**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag felleslån | 517 |
| | Renter felleslån 2 | 2 098 |
| | Felleskostnader | 2 836 |
| | Avdrag felleslån 2 | 667 |
| | Renter felleslån | 648 |

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): | 620 240 | Gjeld siste årsoppg.: | 623 890 |
| Klient ajourf. lån: | 27 910 800,02 | Klient gj. s. årsoppg.: | 28 075 079 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364203490, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 25.06.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 61
Saldo per 25.06.2026: 6 485 086
Andel av saldo: 144 113
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 ( siste termin 30.06.2041 )
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16367499943, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 25.06.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 109
Saldo per 25.06.2026: 21 425 714
Andel av saldo: 476 127
Første termin: 30.12.2023Første avdrag: 30.09.2024 ( siste termin 30.06.2053 )
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Charlotte Andersen |
| Adresse: | Lyngveien 14 C |
| Postnr/-sted: | 1433 ÅS |
| Telefon: | Mob.: 47240292 |
| E-post: | kajajordetII.borettslag@mittusbl.no |

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 623 890 | Andre inntekter: | 1 077 |
| Annen formue: | 56 981 | Utgifter: | 34 658 | | |

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

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 0 |
| Andelsnr: | 28 | Partialobligasjonsnr: | |

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| Kajajordet II borettslag | **Vår ref.:** | 2809/28 | **Fødselsdato eier:** 19.03.1999 |
| Lyngveien 14 B | **Type:** | Borettslag tilknyttet | |
| 1433 ÅS | **Eiere:** | Joakim Mathiesen | |
| **Organisasjonsnr:** 968 379 135 | | | |

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1962
Gårds/bruksnr: 42/283
Bygningstype: Blokk

| | | | |
|---|---|---|---|
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 3958.7 |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP587527 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Første innflytting: | 01.01.2006 | SSBnr: | H0303 |
| Etasje: | 3 | Oppvarmingstype: | Strøm | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Parkeringsplass () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | | | |
| Husdyrhold: | | Oppr. antall rom: | | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Leilighet | | |

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,
2 - Medlem i Usbl

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 p-plass.

Strøm avregnes en gang i året etter avlesning 31.12. Ved eierskifte skal avlesningen sendes forretningsfører usbl@usbl.no.

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.

# Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kajajordet II borettslag | **Vår ref.:** | 2809/28 | **Fødselsdato eier:** | 19.03.1999 |
| Lyngveien 14 B | **Type:** | Borettslag tilknyttet | | |
| 1433 ÅS | **Eiere:** | Joakim Mathiesen | | |

**Organisasjonsnr:** 968 379 135

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



**INNKALLING 2026**

# Kajajordet II borettslag

Torsdag 16.04.2026 kl. 16:00

Digital gjennomføring

# Styrets oppgaver

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

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

# Usbls oppgaver

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

### Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

# Innkalling til ordinær generalforsamling i Kajajordet II borettslag

Møtet finner sted torsdag 16.04.2026 kl. 16:00 - Digital gjennomføring

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Periode for kommentarer/spørsmål:
16.04.2026 - 17.04.2026

Periode for avstemning:
19.04.2026 - 22.04.2026

Møtet innledes med en høringsperiode. I perioden for kommentarer/spørsmål kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før torsdag 16.04.2026 kl. 16:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Kajajordet II borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

## 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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Oppdatering av husordensregler

6 Valg

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

6.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

# Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

## 3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar holdes på samme nivå som foregående styreperiode. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 70.000,- godkjennes

## 5. Andre saker

### 5.1 Oppdatering av husordensregler

I forbindelse med innstallering av felles brannsystem har delen om brannvern blitt oppdatert. I tillegg har bortkjøring av avfall blitt fjernet da nåværende styre ikke har denne kapasiteten. Oppdaterte regler er vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Oppdaterte husordensregler godkjennes.

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Charlotte Andersen, Valgt fra 16.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Nicolai Alexander Engebretsen, Valgt fra 16.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Sigrid Moe, Valgt fra 16.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Henrik Haave, Valgt fra 16.04.2025, Valgt for 1 år

### 6.1 Valg av varamedlemmer til styret

Henrik Haave er på valg.

### 6.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

**Forslag til vedtak:** Styret utpeker delegat

## Disponible midler

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler fra foregående årsregnskap** | **1 551 289** | **18 505 652** |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | -735 132 | -16 823 716 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 264 058 | 264 058 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -581 569 | -394 705 |
| **B. Årets endring disponible midler** | **-1 052 643** | **-16 954 363** |
| **C. Disponible midler** | **498 646** | **1 551 289** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| Omløpsmidler | 666 715 | 2 273 974 |
| Kortsiktig gjeld | -168 069 | -722 684 |
| **C. Disponible midler** | **498 646** | **1 551 289** |

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

# Resultatregnskap 2025 Kajajordet II borettslag

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 3 704 367 | 3 524 346 | 3 715 200 | 3 677 832 |
| **Sum leieinntekt** | | **3 704 367** | **3 524 346** | **3 715 200** | **3 677 832** |
| **Annen inntekt** | | | | | |
| Diverse inntekt | 2 | 71 238 | 87 300 | 85 000 | 75 000 |
| **Sum annen inntekt** | | **71 238** | **87 300** | **85 000** | **75 000** |
| **Sum inntekt** | | **3 775 604** | **3 611 646** | **3 800 200** | **3 752 832** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 9 870 | 32 690 | 10 000 | 9 870 |
| Styrehonorar | 3 | 70 000 | 70 000 | 70 000 | 70 000 |
| **Av- og nedskrivning** | | | | | |
| Avskrivning | 4 | 264 058 | 264 058 | 0 | 246 842 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 452 561 | 441 524 | 536 000 | 428 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 5 | 127 631 | 115 332 | 133 000 | 151 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 371 666 | 371 972 | 356 000 | 400 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser | 6 | 925 | 17 580 | 1 000 | 1 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 7 | 2 586 | 8 637 | 7 000 | 4 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 8 | 1 336 599 | 17 462 839 | 185 000 | 125 000 |
| Revisjonshonorar | | 7 020 | 6 351 | 6 000 | 7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 90 931 | 87 518 | 92 000 | 95 000 |
| Andre honorar | 9 | 16 790 | 51 902 | 16 000 | 10 000 |
| Kontorkostnad | | 3 252 | 3 264 | 10 000 | 3 000 |
| TV/bredbånd | | 112 860 | 112 860 | 120 000 | 124 000 |
| Kontingent og gaver | | 16 658 | 16 517 | 17 000 | 18 000 |
| Forsikring | | 87 311 | 78 219 | 88 000 | 89 000 |
| Eiendomsskatt | | 25 247 | 37 151 | 40 000 | 25 000 |
| Andre kostnader | 10 | 3 603 | 6 546 | 4 000 | 4 000 |
| **Sum kostnad** | | **2 999 569** | **19 184 959** | **1 691 000** | **1 810 712** |
| **Driftsresultat** | | **776 035** | **-15 573 313** | **2 109 200** | **1 942 120** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 48 467 | 381 065 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 1 559 634 | 1 631 467 | 1 607 000 | 1 502 005 |
| **Netto finansposter** | | **1 511 167** | **1 250 403** | **1 607 000** | **1 502 005** |
| **Årsresultat** | | **-735 132** | **-16 823 716** | **502 200** | **440 115** |
| Overført til/fra annen egenkapital | | -735 132 | -16 823 716 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **-735 132** | **-16 823 716** | **0** | **0** |

# Balanse 2025 Kajajordet II borettslag

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Tomter | 4 | 305 975 | 305 975 |
| Bygninger | 4 | 1 440 000 | 1 440 000 |
| Andre driftsmidler | 4 | 2 062 790 | 2 326 848 |
| **Sum anleggsmidler** | | **3 808 765** | **4 072 823** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Restanse felleskostnader | | 26 735 | 13 722 |
| Kundefordringer | | 0 | 3 606 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 2 980 | 3 144 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 24 913 | 25 429 |
| Innestående konsernkonto og bank | | 612 086 | 2 228 073 |
| **Sum omløpsmidler** | | **666 715** | **2 273 974** |
| **SUM EIENDELER** | | **4 475 480** | **6 346 797** |

# Balanse 2025 Kajajordet II borettslag

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | | 4 500 | 4 500 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **4 500** | **4 500** |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | -24 206 893 | -23 471 761 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **-24 206 893** | **-23 471 761** |
| **Sum egenkapital** | **11** | **-24 202 393** | **-23 467 261** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 12 | 28 075 079 | 28 656 649 |
| Borettsinnskudd | | 434 725 | 434 725 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **28 509 804** | **29 091 374** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 19 992 | 20 571 |
| Leverandørgjeld | | 82 211 | 23 069 |
| Påløpne renter | | 7 917 | 8 844 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 57 948 | 670 201 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **168 069** | **722 684** |
| **Sum gjeld** | | **28 677 873** | **29 814 058** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **4 475 480** | **6 346 797** |
| Pantstillelser | 13 | 28 509 804 | 29 091 374 |

Sted:_____ Dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Charlotte Andersen<br>Styreleder | Sigrid Moe<br>Styremedlem | Nicolai Alexander Engebretsen<br>Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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
Felleskostnader 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

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 1 531 440 | 1 486 440 |
| 3618 Leietillegg strøm | 18 957 | 15 426 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 1 558 620 | 1 622 205 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 595 350 | 400 275 |
| **Sum** | **3 704 367** | **3 524 346** |

## Note 2 - Andre driftsinntekter

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 3955 Fellesvaskeri | 25 035 | 26 788 |
| 3990 Avregning | 45 025 | 60 512 |
| 3999 Andre inntekter | 1 178 | 0 |
| **Sum** | **71 238** | **87 300** |

Konto 3990 gjelder strømavregning
Konto 3999 gjelder diverse viderefakturering i perioden

## Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 5360 Honorarer fra lønnssystemet | 0 | 20 000 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 9 870 | 12 690 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 70 000 | 70 000 |
| **Sum** | **79 870** | **102 690** |

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

## Note 4 - Varige driftsmidler

| | Bygninger | Tomter | Porttelefon | Vaskemaskin Tørketrommel | Varmesentral | Elbil ladere |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 1 440 000 | 305 975 | 113 375 | 93 903 | 2 560 010 | 335 259 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 1 440 000 | 305 975 | 113 375 | 93 903 | 2 560 010 | 335 259 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 66 135 | 92 338 | 696 891 | 184 392 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 1 440 000 | 305 975 | 47 240 | 1 565 | 1 863 119 | 150 867 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 0 | 7 558 | 18 781 | 170 667 | 67 052 |
| Anskaffelsesår : | 1962 | 1962 | 2017 | 2021 | 2021 | 2023 |
| Antatt levetid i år : | | | 15 | 5 | 15 | 5 |

Borettslaget består av 45 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 42, b.nr 283 i Ås kommune. Eiertomt på 3958,7 kvm, verdi på kr 305.975,- i balansen.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring NUF polise nr.SP587527

## Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6360 Annet renhold | 2 584 | 140 |
| 6361 Fast renhold | 60 281 | 59 487 |
| 6362 Skadedyrutryddelse | 0 | 813 |
| 6364 Matteleie | 9 144 | 723 |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing | 55 623 | 27 900 |
| 6392 Containerleie/tømming | 0 | 8 256 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 0 | 18 014 |
| **Sum** | **127 631** | **115 332** |

## Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6400 Leie av maskiner | 0 | 16 875 |
| 6420 Epost i portalen, o.l. | 925 | 705 |
| **Sum** | **925** | **17 580** |

## Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6540 Inventar | 0 | 1 399 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 2 169 | 6 895 |
| 6552 Driftsmateriell | 417 | 343 |
| **Sum** | **2 586** | **8 637** |

## Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6601 Vedlikehold bygg | 0 | 9 750 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 20 476 | 17 082 722 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 0 | 14 133 |
| 6607 Vedlikehold bad | 0 | 9 750 |
| 6610 Andre vaktmestertjenester | 0 | 35 993 |
| 6616 Vedlikehold vaskeri | 17 861 | 32 253 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 487 500 | 0 |
| 6620 Vedlikehold utstyr | 5 244 | 0 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 5 179 | 0 |
| 6630 Egenandel forsikring | 12 000 | 0 |
| 6641 Malerarbeider | 0 | 250 000 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 772 498 | 0 |
| 6668 Drift ventilasjon | 15 841 | 28 238 |
| **Sum** | **1 336 599** | **17 462 839** |

Konto 6617 gjelder forbedring av brannvernutstyr etter kontroll
Konto 6648 viser kostnader i forbindelse med utskifting av dører.
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

## Note 9 - Andre honorar

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6711 Adm. gebyr målere | 10 165 | 15 698 |
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 0 | 16 705 |
| 6720 Juridisk honorar | 6 625 | 0 |
| 6730 Teknisk honorar | 0 | 19 500 |
| **Sum** | **16 790** | **51 902** |

Konto 6711 gjelder måleavregning.

## Note 10 - Andre kostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 7718 Fellesarrangement | 129 | 0 |
| 7719 Møter, div. styret | 139 | 560 |
| 7770 Betalingskostnader | 2 771 | 2 028 |
| 7771 Andre gebyrer | 0 | 68 |
| 7772 Omkostninger inkasso | 377 | 0 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 188 | 2 486 |
| 7790 Andre kostnader | 0 | 1 404 |
| **Sum** | **3 604** | **6 546** |

## Note 11 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | 4 500 | 0 | 4 500 |
| **Sum innskutt egenkapital** | **4 500** | **0** | **4 500** |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | -23 471 761 | -735 132 | -24 206 893 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **-23 471 761** | **-735 132** | **-24 206 893** |
| **Sum egenkapital** | **-23 467 261** | **-735 132** | **-24 202 393** |

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** |
|---|---|---|
| Formål: | Rørfornying i borettslaget | Ny varmesentral |
| **Lånenummer:** | **16367499943** | **16364203490** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2023 | 2021 |
| Rentesats: | 5.10 % | 5.30 % |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2053 | 30.06.2041 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 22 000 000 | 7 755 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 21 845 588 | 6 811 061 |
| Avdrag i perioden: | 325 595 | 255 974 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **21 519 993** | **6 555 087** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 19 471 447 | 4 990 372 |

## Langsiktig gjeld

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364203490 | 45 | 145 669 | 6 555 105 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367499943 | 45 | 478 222 | 21 519 990 |

## Note 13 - Pantstillelser

| | **Bokført verdi pr. 31.12.2025** |
|---|---|
| Bokført langsiktig gjeld | 28 075 079 |
| Innskuddskapital | 434 725 |
| **Boligselskapets pantesikrede gjeld** | **28 509 804** |
| **Bokført verdi av pantsatt eiendom** | **1 745 975** |

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant.

Borettsinnskuddet er tinglyst med pant på kr 434 400,-.Den er bokført med kr 434 725,-, som gir en differanse på kr 325,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Kajajordet II borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Kajajordet II borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Charlotte Andersen (sign.) | 23.03.2026 |
| Styremedlem | Nicolai Alexander Engebretsen (sign.) | 05.03.2026 |
| Styremedlem | Sigrid Moe (sign.) | 01.03.2026 |

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Kajajordet II Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kajajordet II Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim



Penneo Dokumentnøkkel: A7TMI-DYD1D-TIX1Y-TA9BB-JR3M4-6LBYE

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: A7TMI-DYD1D-TIX1Y-TA9BB-JR3M4-6LBYE

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Daniel Walstad Nyberg**
**Statsautorisert revisor**
*På vegne av: KPMG AS*
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536*
*IP: 80.232.xxx.xxx*
*2026-03-24 12:32:08 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: A7TMI-DYD1D-TIX1Y-TA9BB-JR3M4-6LBYE*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

# Årsmelding 2025 - Kajajordet II borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Charlotte Andersen
Styremedlem, Nicolai Alexander Engebretsen
Styremedlem, Sigrid Moe
Varamedlem, Henrik Haave

Styret i Kajajordet II borettslag består av 2 kvinner og 1 mann.

## Virksomhetens art

Kajajordet II 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. Kajajordet II borettslag ligger i Ås kommune, og har organisasjonsnummer 968379135

Kajajordet II borettslag består av 45 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Kajajordet II borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587527. 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 bolig 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.

Kajajordet II borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Installering av branndører og sentralstyrt brannsystem
- Vurdering av stormrisiko for trær på tomten (kun påbegynt)

## Styrets arbeid

Årsmelding til generalforsamlingen, 2026

Oversikt over utførte arbeider tidligere år og hva som er planlagt videre i 2026

Først litt historikk på større arbeider som er utført på/i blokka som ble oppført i 1962:

1993:
kledning i teglsten
nye vinduer/verandadører
nye verandaer (uinpregnert treverk)
nye inngangspartier/postkasser (uinpregnert treverk)
nye hovedinngangsdører

2015:
nytt rammeverk til verandaene i stål
nytt belegg på taket

2021:
Ny varmesentral (fra oljefyr til jordvarme/varmepumpe)
Nye varmtvannsberedere
Ny hovedtavle (hovedsikringsskap)

2022:
nye radiatorer
ladestolper for elbil

2022/23:
Utskifting overvannsrør og nye kummer parkeringsplass
Oppgradering belysning kjeller samt godkjente stikkontakter fryserom
Oppgradering av el-anlegg og etablering av el-billading
Oppgradering av utelys
Fornying av husordensregler

2023/24:
nye vann- og avløpsrør samt fornyelse av samtlige bad
Installasjon av ventilasjonsvifter på taket

2023/24
Vask samt utbedring av skader på inngangspartier
Fornyelse av rør og bad i samtlige leiligheter. Avsluttes høsten 2024
Installering av ventilasjonsvifter på tak for å forbedre ventilasjonen i bygget
Maling av oppgangene

Arbeid gjort 2025:
Nye leilighetsdører som tilfredsstiller dagens standard (brann/lyd) har kommet på plass
Installert felles brannvarselsystem
Byttet blandebatteri i dusjen, småjusteringer på bad (garantisaker)
Reparasjon av lekk vannrør i kjeller
Rutinevedlikehold av varmesentral, vaskemaskiner og vifteanlegg
Prosess med de andre borettslagene om forvaltning av trær på fellesområde påbegynt

Arbeid planlagt for 2026:
Vurderer bytte til Norgespris på strøm
Asfaltere veien utenfor blokka
Forvaltning av trær på fellesområde

Gjennomføre gjennomgang av vedlikeholdsbehov og opprette femårig vedlikeholdsplan

Vi setter pris på engasjement blant beboerne! Lurer du på noe, har du tips, innspill eller ønsker?
Ikke nøl med å ta kontakt med styret ¿

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2026

# Årsmelding til generalforsamlingen, 2026

## Oversikt over utførte arbeider tidligere år og hva som er planlagt videre i 2026

**Først litt historikk på større arbeider som er utført på/i blokka som ble oppført i 1962:**

**1993:**

- kledning i teglsten
- nye vinduer/verandadører
- nye verandaer (uinpregnert treverk)
- nye inngangspartier/postkasser (uinpregnert treverk)
- nye hovedinngangsdører

**2015:**

- nytt rammeverk til verandaene i stål
- nytt belegg på taket

**2021:**

- Ny varmesentral (fra oljefyr til jordvarme/varmepumpe)
- Nye varmtvannsberedere
- Ny hovedtavle (hovedsikringsskap)

**2022:**

- nye radiatorer
- ladestolper for elbil

**2022/23:**

- Utskifting overvannsrør og nye kummer parkeringsplass
- Oppgradering belysning kjeller samt godkjente stikkontakter fryserom
- Oppgradering av el-anlegg og etablering av el-billading
- Oppgradering av utelys
- Fornying av husordensregler

**2023/24:**

- nye vann- og avløpsrør samt fornyelse av samtlige bad
- Installasjon av ventilasjonsvifter på taket

**2023/24**

- Vask samt utbedring av skader på inngangspartier
- Fornyelse av rør og bad i samtlige leiligheter. Avsluttes høsten 2024
- Installering av ventilasjonsvifter på tak for å forbedre ventilasjonen i bygget
- Maling av oppgangene

**Arbeid gjort 2025:**

- Nye leilighetsdører som tilfredsstiller dagens standard (brann/lyd) har kommet på plass
- Installert felles brannvarselsystem
- Byttet blandebatteri i dusjen, småjusteringer på bad (garantisaker)
- Reparasjon av lekk vannrør i kjeller
- Rutinevedlikehold av varmesentral, vaskemaskiner og vifteanlegg
- Prosess med de andre borettslagene om forvaltning av trær på fellesområde påbegynt

**Arbeid planlagt for 2026:**

- Vurderer bytte til Norgespris på strøm
- Asfaltere veien utenfor blokka
- Forvaltning av trær på fellesområde
- Gjennomføre gjennomgang av vedlikeholdsbehov og opprette femårig vedlikeholdsplan

**Vi setter pris på engasjement blant beboerne! Lurer du på noe, har du tips, innspill eller ønsker?**

**Ikke nøl med å ta kontakt med styret** 😊

# Husordensregler for Kajajordet II borettslag

Gjeldende fra 01.05.2026

Husordensreglene har som formål å sikre gode bo- og levevilkår for alle i borettslaget. De er innrettet slik at de skal ha minst mulig innvirkning på folks privatliv, men samtidig sørge for ro, orden og sikkerhet for alle beboere.

Husordensreglene omhandler utleie av bolig, brannvern, bruk av fellesareal og tekniske installasjoner, parkering, ro og orden, røyking, husdyr og dugnad.

Merk at husordensreglene kun er et supplement til gjeldende vedtekter (som er basert på borettslagsloven) og vi ber derfor alle om å sette seg inn i gjeldende lover og regler.

Vi setter pris på engasjement blant beboerne! Lurer du på noe, har du tips, innspill eller ønsker? Ikke nøl med å ta kontakt med styret 😊

## Kort oppsummert

- Alle er ansvarlig for at borettslaget er godt vedlikeholdt, ryddig og rent.
- Bruken av fellesareal skal skje med hensyn til andre andelseiere/beboere og bygningsmassen innenfor fastsatte rammer.
- Det skal være ro i blokka alle dager mellom kl. 22.00 og 07.00.
- Utleie av leilighetene skal godkjennes av styret på forhånd.
- Andelseier skal sørge for at brannvarslings- og slokkeutstyr er i orden og unngå oppbevaring og bruk av brannfarlig materiale.
- Parkering skal skje på anviste plasser innenfor markeringene. Plassene med ladepunkt er forbeholdt el-biler.
- Det er totalforbud mot å røyke i trappeoppgangene, gangene, kjelleren og innenfor oppmerket område ved inngangspartiene ute.
- Det er tillatt med kjæle-/husdyr så sant det ikke medfører noen ulempe for andre andelseiere/beboere.

## Utleie

Følgende regler gjelder ved utleie:

- Andelseier/beboer må selv ha bodd i leiligheten i minst ett år før det kan søkes om utleie og utleieperioden er satt til maks tre år.
- Søknad om utleie skal sendes styret og den skal inneholde informasjon om leietaker/e og leietidens lengde. Utleier skal avvente styrets godkjenning før leieavtalen inngås og før leietaker flytter inn.
- Ved regelbrudd kan styret kreve at leieavtalen opphører.
- Andelen er ikke ment å være et spekulasjonsobjekt, borettslaget er tjent med at leilighetene er bebodd og anbefaler derfor videresalg den dagen en ikke lenger har behov for den.

## Brannvern/bruk av grill

- Bygget er utstyrt med et sentralstyrt brannvarslingssystem med operasjonspaneler i hver oppgang og i kjelleren. Systemet er **ikke** tilkoblet ekstern brannvarslingssentral, så brannvesen må varsles manuelt i tilfelle brann.
- Systemet vedlikeholdes årlig av leverandør, men andelseier er ansvarlig for å varsle styret ved uregelmessigheter ved systemet i egen andel.
- Det er tilgang på brannslukningsutstyr i fellesarealet i kjelleren og brannslange i hver etasje/oppgang.
- Andelseier/beboer står ansvarlig for at utstyr som blir utdelt blir pent behandlet og vedlikeholdt etter gjeldende regler og melder omgående i fra ved avvik.
- Brannfarlig materiale skal hverken oppbevares i leiligheten eller i kjellerbodene. Unntaket er nødvendig mengde gass/propan til grill, stormkjøkken o.l.
- Det er tillatt å grille med el-/gassgrill på verandaene, kullgrill er forbudt!

## Bruk av fellesareal

- Det er ikke tillatt å oppbevare private gjenstander på noe fellesareal uten tillatelse fra styret.
- Langtidslagring av ting skal foregå i egne boder eller på annen tilvist plass.
- Hensatte gjenstander vil bli fjernet/kastet uten forvarsel!
- Det er tillatt å oppbevare *én sykkel* per beboer enten på avsatt plass i kjeller eller i sykkelstativene ute. Det er også mulighet for vinterlagring i kjelleren.
- Bruken av fellesareal skal skje med hensyn til andre andelseiere/beboere og bygningsmassen. Dette gjelder bruken av ganger/ trappeoppganger, felles dører og vinduer, sykkeloppbevaring, vaskerommet samt andre fellesrom i kjelleren.
- **Hovedinngangs-/kjellerdører skal til enhver tid være låste!**

## Avfallshåndtering

- Borettslaget disponerer for tiden 3 dunker for restavfall og 3 dunker for papp/papir.
- Søppeldunkene må ikke overfylles slik at lokkene blir stående oppe. Er en dunk full, benytt en som har plass.
- Vær også nøye med sorteringen, glass og metall kastes i dunker beregnet for dette. Pappesker flatlegges før de kastes, husk at det alltid kommer en etter deg som også ønsker å bli kvitt avfallet sitt.
- Restavfallet tømmes en gang i uken, papp/pair hver andre uke.
-

## Ro og orden

- Det skal være ro alle ukedager mellom kl. 22.00 og 07.00.

- Utenom denne tiden bes alle om å vise hensyn når en ferdes i trappeoppgangene, når en lukker dører og sørge for at lydnivået i egen leilighet er på et akseptabelt nivå.
- Leilighetsdørene holdes lukket for å unngå at røyk og lukt siver ut i trappeoppgangene.
- Siden vi bor tett er det også svært viktig at en sørger for hensynsfull bruk av verandaen (røyking, grilling og lydnivå).

## Vaskerommet

- Vaskerommet kan benyttes av alle i blokka maks tre timer hver dag.
- Prisen for vask og tørk blir fastsatt av styret og justert etter behov.
- Maskinene benyttes i henhold til bruksanvisningene.
- For å benytte vaskemaskinene må man sette seg opp på vaskelistene som er tilgjengelig i vaskerommet.
- Dersom man ikke har benytter seg av sin oppsatte vasketid innen 30 minutter etter oppsatt starttid kan andre benytte seg av vasketiden.
- Det er begrenset plass i vaskerommet for lufttørking (snorer/tørkestativ) og det anbefales derfor at enhver vurderer muligheten for tørking i egen leilighet eller på verandaen. Ikke la tørt tøy henge igjen i vaskerommet unødvendig lenge.
- Det er viktig at alle rydder opp etter seg, at maskinene tømmes for såperester og at filteret i tørketrommelen er renset for lo. Gjenglemt tøy vil etter en stund havne i en kleskontainer.
- Meld omgående ifra til styret ved problemer med maskinene eller betalingsautomaten.

## Fryserommet

- Alle andelseiere/beboere har mulighet til å ha en fryser i fryserommet i kjelleren.

- Fryseren skal merkes med eierens navn, være maks 60 cm bred, ikke være eldre enn 10 år og være tilkoblet strøm UTEN skjøteledning.
- Fryseplassen leies og blir fakturert av borettslaget etter fastsatte priser. Ta kontakt med styret for å få den gjeldende satsen.

## Tekniske installasjoner/ansvarsfordeling

- Samtlige tekniske installasjoner skal brukes på en ansvars-/hensynsfull måte slik at unødvendig slitasje/reparasjoner unngås. Dette gjelder vann/avløp, varme, ventilasjon, strøm etc.
- Borettslaget har ansvaret for det elektriske anlegget frem til sikringsskapene og alt annet frem t.o.m. leilighetsdørene.
- Borettslaget har ansvar for vedlikehold av rør og koblinger frem tom stoppekrana i leiligheten, varmesystemet frem t.o.m. radiatoren, el-anlegget frem tom sikringsskapet, låsene i hovedinngangsdørene og alt utvendig vedlikehold.
- Andelseierne er ansvarlig for vedlikehold og oppfølging av øvrig tekniske installasjoner i leiligheten. Borettslaget står som eier av bredbåndet inkl. modem og skal ikke fjernes/tas med ved flytting. Beboer melder selv i fra til bredbåndsleverandør ved problemer.
- Det er andelseier/beboers ansvar at alt blir forsvarlig vedlikeholdt innenfor leilighetens fire vegger. Funksjonsmangler, skader og avvik skal omgående meldes til styret.
- Større inngrep i leilighetene/på verandaene som for eksempel arbeid med det elektriske anlegget, med vann/avløp, fjerning/flytting av vegger og liknende skal rapporteres til og få godkjenning av styret før arbeidet igangsettes.

- ***Avløpsrør*** – Det skal ikke skylles ned matrester, fett og annet som kan forårsake forstoppelse og skader i vask og do. Styret skal ha beskjed snarest ved behov for større vedlikehold. Ved akutte hendelser er beboer selv ansvarlig for å kontakte rørlegger.
- ***Radiator*** – Radiatoren/e er borettslagets eiendel. Andelseier/beboer ansvarlig for vedlikeholdet og luftingen når det er behov, kontakt styret ved behov for luftenøkkel. Skader og avvik meldes til styret. NB! Radiatoren/e skal ikke males.
- ***Ventilasjon*** – Det er ventiler i ytterveggen i alle leiligheter som sørger for friskluft inn. Det er felles avsug gjennom ventilasjonsrør på bad og kjøkken. Det skal ikke monteres egne vifter inn på fellesanlegget eller på friskluftventilene i yttervegg.
- Ved installasjon av ***oppvaskmaskin, vaskemaskin, komfyr etc.*** skal gjeldende forskrifter og anbefalinger følges. Ved skade (for eksempel brann, lekkasje) grunnet feil/uriktig montering gjøres andelseier/beboer erstatningspliktig.
- ***Utvendig*** - Maling av utvendige vegger, synlige på-/ombygginger på verandaen, blomsterkasser på utsiden krever styrets godkjenning.

## Parkering/ladeplasser for el-bil

- Parkering skjer kun på oppmerkede plasser og innenfor strekene.
- Ladeplassene er forbeholdt el-biler og kan unntaksvis også benyttes av andre.
- Det oppfordres til samarbeid slik at de som må lade til enhver tid har muligheten til dette.
- Det er ikke tillatt å la egen ladekabel stå permanent i ladeboksen eller la den henge igjen på stolpen.
- Betaling for lading skjer i tråd med egne satser.
- Styret vil sørge for å utvide antall ladeplasser i takt med behovet.
- Vi har et begrenset antall med parkeringsplasser og vi oppfordrer derfor hver leilighet om å ikke benytte seg av mer enn én plass.

## Røyking

- Det er IKKE tillatt å røyke i trappeoppgangene, kjeller eller innfor streken ved inngangspartiene.
- Røyking i egen leilighet er tillatt, men det må skje på en forsvarlig måte for å unngå branntilløp og unødvendig sjenanse for naboer. Det samme gjelder for røyking på verandaen og øvrige fellesarealer ute.

## Husdyr

- Styret skal informeres om husdyr. Dyrehold må skje i henhold til gjeldende lovverk.
- Det er båndtvang for hunder på borettslagets område.
- Dyreeiere må ta særlig hensyn til naboene, slik at ingen blir plaget av uønsket lukt eller støy.
- Eieren er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre personer eller borettslaget. Ekskrementer o.l. fjernes omgående fra borettslagets eiendom.

## Dugnad

- Dugnader holdes ved behov og blir annonsert av styret.
- Alle beboere har, uavhengig av dugnader, plikt til å bidra til å holde fellesarealer både inne og ute rent og ryddig.

## Nøkler/låser

- Av praktiske årsaker f.eks. ved brann, lekkasjer, ulykker, dødsfall, glemt/mistet nøkkel ønsker styret å ha muligheten til å låse seg inn i den gjeldende leiligheten forutsatt at tillatelse foreligger. Dette forutsetter at alle låser er tilknyttet samme låssystem.
- Styret anbefaler derfor alle som har avvikende låser om å melde ifra slik at nye låser/nøkler blir bestilt (gjelder også for postkasser).

## Postkasser/ringeklokker

- Sørg for å merke både postkassen og ringeklokken på en ordentlig og holdbar måte. Styret er behjelpelig med dette og deler også ut "nei til reklame" til de som måtte ønske dette.
- Sørg for å tømme postkassen regelmessig og be heller noen ta hånd om dette hvis en blir borte over en lengre periode.

## Kjellerboder

- Lyspærer til kjellerbodene besørges av styret, meld i fra ved behov.

## 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 Torsdag 16.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift



**INNKALLING 2025**

# Kajajordet II borettslag

Onsdag 16.04.2025 kl. 16:00
Digital gjennomføring

# 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 Kajajordet II borettslag

Tid og sted: Onsdag 16.04.2025 kl. 16:00 - Digital gjennomføring

Høringsperiode: 16.04.2025 - 18.04.2025

Stemmeperiode: 20.04.2025 - 22.04.2025

## 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 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

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.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før onsdag 16.04.2025 kl. 16:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

# 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 og revisjonsberetningen 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

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

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 70.000,- godkjennes

## 5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ulf Arne Nilsen
Styremedlem, Andreas Myklebust Benoni
Styremedlem, Even Storeheier
Varamedlem, Astrid Bjørdal Roald

### 5.1 Valg av leder

Ulf Arne Nilsen på valg.

**Forslag til vedtak:** Thea Charlotte Andersen for 2 år.

### 5.2 Valg av medlemmer til styret

Andreas Myklebust Benoni på valg.

Even Storeheier på valg.

**Forslag til vedtak:** Nicolai Alexander Engebretsen for 2 år

Sigrid Moe for 2 år.

### 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Astrid Bjørdal Roald på valg.

**Forslag til vedtak:** Henrik Haave for 1 år.

## 5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

**Forslag til vedtak:** Styret velger selv kandidat.

## Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler fra foregående årsregnskap** | **18 505 652** | **1 141 155** |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | -16 823 716 | -4 299 247 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 264 058 | 247 295 |
| Kjøp / salg anleggsmidler | 0 | -335 259 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -394 705 | 21 751 708 |
| **B. Årets endring disponible midler** | **-16 954 363** | **17 364 497** |
| **C. Disponible midler** | **1 551 289** | **18 505 652** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| Omløpsmidler | 2 273 974 | 18 717 469 |
| Kortsiktig gjeld | -722 684 | -211 817 |
| **C. Disponible midler** | **1 551 289** | **18 505 652** |

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

# Resultatregnskap 2024 Kajajordet II borettslag

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 3 524 346 | 2 303 190 | 3 501 000 | 3 715 200 |
| **Sum leieinntekt** | | **3 524 346** | **2 303 190** | **3 501 000** | **3 715 200** |
| **Annen inntekt** | | | | | |
| Diverse inntekt | 2 | 87 300 | 77 706 | 80 000 | 85 000 |
| **Sum annen inntekt** | | **87 300** | **77 706** | **80 000** | **85 000** |
| **Sum inntekt** | | **3 611 646** | **2 380 896** | **3 581 000** | **3 800 200** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 32 690 | 10 575 | 43 000 | 10 000 |
| Styrehonorar | 3 | 70 000 | 70 000 | 70 000 | 70 000 |
| **Av- og nedskrivning** | | | | | |
| Avskrivning | 4 | 264 058 | 247 295 | 250 000 | 0 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 441 524 | 473 675 | 522 000 | 536 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 5 | 115 332 | 147 979 | 110 000 | 133 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 371 972 | 167 233 | 230 000 | 356 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser | 6 | 17 580 | 14 550 | 0 | 1 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 7 | 8 637 | 2 634 | 7 000 | 7 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 8 | 17 462 839 | 4 698 962 | 15 256 000 | 185 000 |
| Revisjonshonorar | | 6 351 | 6 066 | 6 000 | 6 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 87 518 | 83 034 | 88 000 | 92 000 |
| Andre honorar | 9 | 51 902 | 15 787 | 14 000 | 16 000 |
| Kontorkostnad | | 3 264 | 21 148 | 12 000 | 10 000 |
| TV/bredbånd | | 112 860 | 103 455 | 100 000 | 120 000 |
| Kontingent og gaver | | 16 517 | 16 296 | 17 000 | 17 000 |
| Forsikring | | 78 219 | 73 185 | 77 000 | 88 000 |
| Eiendomsskatt | | 37 151 | 30 819 | 40 000 | 40 000 |
| Andre kostnader | 10 | 6 546 | 18 811 | 6 000 | 4 000 |
| **Sum kostnad** | | **19 184 959** | **6 201 504** | **16 848 000** | **1 691 000** |
| **Driftsresultat** | | **-15 573 313** | **-3 820 608** | **-13 267 000** | **2 109 200** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 381 065 | 286 078 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 1 631 467 | 764 716 | 1 562 000 | 1 607 000 |
| **Netto finansposter** | | **1 250 403** | **478 638** | **1 562 000** | **1 607 000** |
| **Årsresultat** | | **-16 823 716** | **-4 299 247** | **-14 829 000** | **502 200** |
| Overført til/fra annen egenkapital | | -16 823 716 | -4 299 247 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **-16 823 716** | **-4 299 247** | **0** | **0** |

# Balanse 2024 Kajajordet II borettslag

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Tomter | 4 | 305 975 | 305 975 |
| Bygninger | 4 | 1 440 000 | 1 440 000 |
| Andre driftsmidler | 4 | 2 326 848 | 2 590 906 |
| **Sum anleggsmidler** | | **4 072 823** | **4 336 881** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanse felleskostnader | | 13 722 | 21 312 |
| Kundefordringer | | 3 606 | 1 061 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 3 144 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 25 429 | 18 684 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 2 228 073 | 18 676 413 |
| **Sum omløpsmidler** | | **2 273 974** | **18 717 469** |
| **SUM EIENDELER** | | **6 346 797** | **23 054 350** |

# Balanse 2024 Kajajordet II borettslag

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | | 4 500 | 4 500 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **4 500** | **4 500** |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | -23 471 761 | -6 648 046 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **-23 471 761** | **-6 648 046** |
| **Sum egenkapital** | **11** | **-23 467 261** | **-6 643 546** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 12 | 28 656 649 | 29 051 354 |
| Borettsinnskudd | | 434 725 | 434 725 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **29 091 374** | **29 486 079** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 20 571 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 23 069 | 91 261 |
| Påløpne renter | | 8 844 | 12 891 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 670 201 | 107 666 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **722 684** | **211 817** |
| **Sum gjeld** | | **29 814 058** | **29 697 896** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **6 346 797** | **23 054 350** |
| Pantstillelser | 13 | 29 091 374 | 29 486 079 |

Sted:_____ Dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Ulf Arne Nilsen<br>Styreleder | Even Storeheier<br>Styremedlem | Andreas Myklebust Benoni<br>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.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig 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
Felleskostnader 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 | 1 486 440 | 1 423 440 |
| 3618 Leietillegg strøm | 15 426 | 0 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 1 622 205 | 624 285 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 400 275 | 255 465 |
| **Sum** | **3 524 346** | **2 303 190** |

## Note 2 - Andre driftsinntekter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3955 Fellesvaskeri | 26 788 | 17 286 |
| 3990 Avregning | 60 512 | 60 420 |
| **Sum** | **87 300** | **77 706** |

Konto 3990 gjelder viderefakturering av strømavregning.

## Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5280 Andre fordeler fra lønn | 0 | 5 000 |
| 5290 MOTPOST ANDRE FORDELER | 0 | -5 000 |
| 5360 Honorarer fra lønnssystemet | 20 000 | 0 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 12 690 | 10 575 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 70 000 | 70 000 |
| **Sum** | **102 690** | **80 575** |

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

## Note 4 - Varige driftsmidler

| | Bygninger | Tomter | Porttelefon | Vaskemaskin Tørketrommel | Varmesentral | Elbil ladere |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 1 440 000 | 305 975 | 113 375 | 93 903 | 2 560 010 | 335 259 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 1 440 000 | 305 975 | 113 375 | 93 903 | 2 560 010 | 335 259 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 58 577 | 73 557 | 526 224 | 117 341 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 1 440 000 | 305 975 | 54 798 | 20 346 | 2 033 786 | 217 918 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 0 | 7 558 | 18 781 | 170 667 | 67 052 |
| Anskaffelsesår : | 1962 | 1962 | 2017 | 2021 | 2021 | 2023 |
| Antatt levetid i år : | | | 15 | 5 | 15 | 5 |

Borettslaget består av 45 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 42, b.nr 283 i Ås kommune. Eiertomt på 3958,7 kvm, verdi på kr 305.975,- i balansen.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring NUF polise nr.SP587527

## Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6360 Annet renhold | 140 | 52 394 |
| 6361 Fast renhold | 59 487 | 48 844 |
| 6362 Skadedyrutryddelse | 813 | 0 |
| 6364 Matteleie | 723 | 0 |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing | 27 900 | 18 282 |
| 6392 Containerleie/tømming | 8 256 | 5 919 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 18 014 | 22 540 |
| **Sum** | **115 332** | **147 979** |

## Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6400 Leie av maskiner | 16 875 | 0 |
| 6420 Epost i portalen, o.l. | 705 | 14 550 |
| **Sum** | **17 580** | **14 550** |

## Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6540 Inventar | 1 399 | 1 647 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 6 895 | 907 |
| 6552 Driftsmateriell | 343 | 80 |
| **Sum** | **8 637** | **2 634** |

## Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6601 Vedlikehold bygg | 9 750 | 2 704 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 17 082 722 | 4 534 155 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 14 133 | 138 305 |
| 6607 Vedlikehold bad | 9 750 | 0 |
| 6610 Andre vaktmestertjenester | 35 993 | 0 |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 0 | 8 554 |
| 6616 Vedlikehold vaskeri | 32 253 | 0 |
| 6641 Malerarbeider | 250 000 | 0 |
| 6642 Snekkerarbeid | 0 | 7 069 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 0 | 8 175 |
| 6668 Drift ventilasjon | 28 238 | 0 |
| **Sum** | **17 462 839** | **4 698 962** |

Konto 6602 gjelder renovering av rør og baderom samt fornyelse av ventilasjonsanlegg.
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

## Note 9 - Andre honorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6711 Adm. gebyr målere | 15 698 | 0 |
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 16 705 | 15 787 |
| 6730 Teknisk honorar | 19 500 | 0 |
| **Sum** | **51 902** | **15 787** |

Konto 6711 gjelder måleavregning.
Konto 6714 gjelder lønn- og godgjørelse, samt eierskiftegebyr.
Konto 6730 gjelder kostnader knyttet til kontroll av våtrom og fuftetthet.

## Note 10 - Andre kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 7718 Fellesarrangement | 0 | 2 130 |
| 7719 Møter, div. styret | 560 | 4 964 |
| 7770 Betalingskostnader | 2 028 | 1 269 |
| 7771 Andre gebyrer | 68 | 0 |
| 7772 Omkostninger inkasso | 0 | 1 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 2 486 | 1 134 |
| 7790 Andre kostnader | 1 404 | 9 309 |
| 7792 Øredifferanse | 0 | 4 |
| **Sum** | **6 546** | **18 811** |

Konto 7790 gjelder statens innkrevingssentralen

## Note 11 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | 4 500 | 0 | 4 500 |
| **Sum innskutt egenkapital** | **4 500** | **0** | **4 500** |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | -6 648 046 | -16 823 715 | -23 471 761 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **-6 648 046** | **-16 823 715** | **-23 471 761** |
| **Sum egenkapital** | **-6 643 546** | **-16 823 715** | **-23 467 261** |

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** |
|---|---|---|
| Formål: | Rørfornying i borettslaget | Ny varmesentral |
| **Lånenummer:** | **16367499943** | **16364203490** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2023 | 2021 |
| Rentesats: | 5.60 % | 5.80 % |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2053 | 30.06.2041 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 22 000 000 | 7 755 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 22 000 000 | 7 051 354 |
| Avdrag i perioden: | 154 412 | 240 293 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **21 845 588** | **6 811 061** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 20 040 234 | 5 378 252 |

## Langsiktig gjeld

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364203490 | 45 | 151 357 | 6 811 065 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367499943 | 45 | 485 458 | 21 845 610 |

## Note 13 - Pantstillelser

| | **Bokført verdi pr. 31.12.2024** |
|---|---|
| Bokført langsiktig gjeld | 28 656 649 |
| Innskuddskapital | 434 725 |
| **Boligselskapets pantesikrede gjeld** | **29 091 374** |
| **Bokført verdi av pantsatt eiendom** | **1 745 975** |

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant.

Borettsinnskuddet er tinglyst med pant på kr 434 400,-.Den er bokført med kr 434 725,-, som gir en differanse på kr 325,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Kajajordet II borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Kajajordet II borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Ulf Arne Nilsen (sign.) | 04.03.2025 |
| Styremedlem | Even Storeheier (sign.) | 04.03.2025 |
| Styremedlem | Andreas Myklebust Benoni (sign.) | 04.03.2025 |

**KPMG AS**
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Kajajordet II Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kajajordet II Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund



Penneo document key: 7GZ0Y-QI2IG-37T34-2BU66-YDASK-TA3AC

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo document key: 7GZ0Y-QI2IG-37T34-2BU66-YDASK-TA3AC

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Grinden, Pernille**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: KPMG AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362*
*IP: 80.232.xxx.xxx*
*2025-03-10 11:12:51 UTC*

*Penneo Dokumentnøkkel: 7GZ0Y-QI2IG-37T34-2BU66-YDASK-TA3AC*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

# Årsmelding 2024 - Kajajordet II borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ulf Arne Nilsen
Styremedlem, Andreas Myklebust Benoni
Styremedlem, Even Storeheier
Varamedlem, Astrid Bjørdal Roald

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

## Virksomhetens art

Kajajordet II 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. Kajajordet II borettslag ligger i Ås kommune, og har organisasjonsnummer 968379135

Kajajordet II borettslag består av 45 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Kajajordet II borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587527. 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.

Kajajordet II borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

## Styrets arbeid

Først litt historikk på større arbeider som er utført på/i blokka som ble oppført i 1962:

1993:

- kledning i teglsten

- nye vinduer/verandadører

- nye verandaer (uinpregnert treverk)

- nye inngangspartier/postkasser (uinpregnert treverk)

- nye hovedinngangsdører

2015:

- nytt rammeverk til verandaene i stål

- nytt belegg på taket

2021:

- Ny varmesentral (fra oljefyr til jordvarme/varmepumpe)

- nye varmtvannsberedere

- ny hovedtavle (hovedsikringsskap)

2022:

-nye radiatorer

-ladestolper for elbil

2023/24:

- nye vann- og avløpsrør samt fornyelse av samtlige bad

- Installasjon av ventilasjonsvifter på taket

Viktig arbeid utført 2022/23:

• Utskifting overvannsrør og nye kummer parkeringsplass

• Oppgradering belysning kjeller samt godkjente stikkontakter fryserom

• Oppgradering av el-anlegg og etablering av el-billading

• Oppgradering av utelys

• Fornying av husordensregler

Arbeid gjort 2023/24

• Vask samt utbedring av skader på inngangspartier

• Fornyelse av rør og bad i samtlige leiligheter. Avsluttes høsten 2024

• Installering av ventilasjonsvifter på tak for å forbedre ventilasjonen i bygget

• Maling av oppgangene

Planlagt i 2025

• Installering av brannvarslingssystem og nye leilighetsdører som tilfredsstiller dagens standard (brann/lyd)

Vi setter pris på engasjement blant beboerne! Lurer du på noe, har du tips, innspill eller ønsker?

Ikke nøl med å ta kontakt med styret

Årsmeldingen er godkjent av styret.

**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 Onsdag 16.04.2025.

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

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kajajordet II borettslag onsdag 16.04.2025 kl. 16:00 - Digital gjennomføring.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ann Kristin Bergersen.

### 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: Ulf Arne Nilsen

### 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 stemmer: 17

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen 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

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

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr. 70.000,- ble godkjent

## 5. Valg

### 5.1 Valg av leder

Ulf Arne Nilsen på valg.

**Vedtak:**
Valgt ble: Thea Charlotte Andersen for 2 år.

### 5.2 Valg av medlemmer til styret

Andreas Myklebust Benoni på valg.

Even Storeheier på valg.

**Vedtak:**
Valgt ble: Nicolai Alexander Engebretsen for 2 år

Valgt ble: Sigrid Moe for 2 år.

### 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Astrid Bjørdal Roald på valg.

**Vedtak:**
Valgt ble: Henrik Haave for 1 år.

### 5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

**Vedtak:**
Valgt ble: Styret velger selv kandidat.

# Protokoll for Kajajordet II borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder for digitalt møte | Ann Kristin Bergersen (sign.) | 23.04.2025 |
| Protokollvitne | Ulf Arne Nilsen (sign.) | 23.04.2025 |

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kajajordet II borettslag torsdag 16.04.2026 kl. 16:00 - Digital gjennomføring.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

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

### 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: Charlotte Andersen

### 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 stemmer: 8

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar holdes på samme nivå som foregående styreperiode. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr 70.000,- ble godkjent

## 5. Andre saker

### 5.1 Oppdatering av husordensregler

I forbindelse med innstallering av felles brannsystem har delen om brannvern blitt oppdatert. I tillegg har bortkjøring av avfall blitt fjernet da nåværende styre ikke har denne kapasiteten. Oppdaterte regler er vedlagt.

**Vedtak:**
Forslaget ble vedtatt.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av varamedlemmer til styret

Henrik Haave er på valg.

**Vedtak:**
Valgt ble: Ida Bakken for 1 år.

### 6.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

**Vedtak:**
Valgt ble: Styret velger selv kandidat.

# Protokoll for Kajajordet II borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder for digitalt møte | Ann Kristin Bergersen (sign.) | 23.04.2026 |
| Protokollvitne | Charlotte Andersen (sign.) | 30.04.2026 |

# Husordensregler for Kajajordet II borettslag

Gjeldende fra 01.05.2026

Husordensreglene har som formål å sikre gode bo- og levevilkår for alle i borettslaget. De er innrettet slik at de skal ha minst mulig innvirkning på folks privatliv, men samtidig sørge for ro, orden og sikkerhet for alle beboere.

Husordensreglene omhandler utleie av bolig, brannvern, bruk av fellesareal og tekniske installasjoner, parkering, ro og orden, røyking, husdyr og dugnad.

Merk at husordensreglene kun er et supplement til gjeldende vedtekter (som er basert på borettslagsloven) og vi ber derfor alle om å sette seg inn i gjeldende lover og regler.

Vi setter pris på engasjement blant beboerne! Lurer du på noe, har du tips, innspill eller ønsker? Ikke nøl med å ta kontakt med styret 😊

## Kort oppsummert

- Alle er ansvarlig for at borettslaget er godt vedlikeholdt, ryddig og rent.
- Bruken av fellesareal skal skje med hensyn til andre andelseiere/beboere og bygningsmassen innenfor fastsatte rammer.
- Det skal være ro i blokka alle dager mellom kl. 22.00 og 07.00.
- Utleie av leilighetene skal godkjennes av styret på forhånd.
- Andelseier skal sørge for at brannvarslings- og slokkeutstyr er i orden og unngå oppbevaring og bruk av brannfarlig materiale.
- Parkering skal skje på anviste plasser innenfor markeringene. Plassene med ladepunkt er forbeholdt el-biler.
- Det er totalforbud mot å røyke i trappeoppgangene, gangene, kjelleren og innenfor oppmerket område ved inngangspartiene ute.
- Det er tillatt med kjæle-/husdyr så sant det ikke medfører noen ulempe for andre andelseiere/beboere.

## Utleie

Følgende regler gjelder ved utleie:

- Andelseier/beboer må selv ha bodd i leiligheten i minst ett år før det kan søkes om utleie og utleieperioden er satt til maks tre år.
- Søknad om utleie skal sendes styret og den skal inneholde informasjon om leietaker/e og leietidens lengde. Utleier skal avvente styrets godkjenning før leieavtalen inngås og før leietaker flytter inn.
- Ved regelbrudd kan styret kreve at leieavtalen opphører.
- Andelen er ikke ment å være et spekulasjonsobjekt, borettslaget er tjent med at leilighetene er bebodd og anbefaler derfor videresalg den dagen en ikke lenger har behov for den.

## Brannvern/bruk av grill

- Bygget er utstyrt med et sentralstyrt brannvarslingssystem med operasjonspaneler i hver oppgang og i kjelleren. Systemet er **ikke** tilkoblet ekstern brannvarslingssentral, så brannvesen må varsles manuelt i tilfelle brann.
- Systemet vedlikeholdes årlig av leverandør, men andelseier er ansvarlig for å varsle styret ved uregelmessigheter ved systemet i egen andel.
- Det er tilgang på brannslukningsutstyr i fellesarealet i kjelleren og brannslange i hver etasje/oppgang.
- Andelseier/beboer står ansvarlig for at utstyr som blir utdelt blir pent behandlet og vedlikeholdt etter gjeldende regler og melder omgående i fra ved avvik.
- Brannfarlig materiale skal hverken oppbevares i leiligheten eller i kjellerbodene. Unntaket er nødvendig mengde gass/propan til grill, stormkjøkken o.l.
- Det er tillatt å grille med el-/gassgrill på verandaene, kullgrill er forbudt!

## Bruk av fellesareal

- Det er ikke tillatt å oppbevare private gjenstander på noe fellesareal uten tillatelse fra styret.
- Langtidslagring av ting skal foregå i egne boder eller på annen tilvist plass.
- Hensatte gjenstander vil bli fjernet/kastet uten forvarsel!
- Det er tillatt å oppbevare *én sykkel* per beboer enten på avsatt plass i kjeller eller i sykkelstativene ute. Det er også mulighet for vinterlagring i kjelleren.
- Bruken av fellesareal skal skje med hensyn til andre andelseiere/beboere og bygningsmassen. Dette gjelder bruken av ganger/ trappeoppganger, felles dører og vinduer, sykkeloppbevaring, vaskerommet samt andre fellesrom i kjelleren.
- **Hovedinngangs-/kjellerdører skal til enhver tid være låste!**

## Avfallshåndtering

- Borettslaget disponerer for tiden 3 dunker for restavfall og 3 dunker for papp/papir.
- Søppeldunkene må ikke overfylles slik at lokkene blir stående oppe. Er en dunk full, benytt en som har plass.
- Vær også nøye med sorteringen, glass og metall kastes i dunker beregnet for dette. Pappesker flatlegges før de kastes, husk at det alltid kommer en etter deg som også ønsker å bli kvitt avfallet sitt.
- Restavfallet tømmes en gang i uken, papp/pair hver andre uke.
-

## Ro og orden

- Det skal være ro alle ukedager mellom kl. 22.00 og 07.00.

- Utenom denne tiden bes alle om å vise hensyn når en ferdes i trappeoppgangene, når en lukker dører og sørge for at lydnivået i egen leilighet er på et akseptabelt nivå.
- Leilighetsdørene holdes lukket for å unngå at røyk og lukt siver ut i trappeoppgangene.
- Siden vi bor tett er det også svært viktig at en sørger for hensynsfull bruk av verandaen (røyking, grilling og lydnivå).

## Vaskerommet

- Vaskerommet kan benyttes av alle i blokka maks tre timer hver dag.
- Prisen for vask og tørk blir fastsatt av styret og justert etter behov.
- Maskinene benyttes i henhold til bruksanvisningene.
- For å benytte vaskemaskinene må man sette seg opp på vaskelistene som er tilgjengelig i vaskerommet.
- Dersom man ikke har benytter seg av sin oppsatte vasketid innen 30 minutter etter oppsatt starttid kan andre benytte seg av vasketiden.
- Det er begrenset plass i vaskerommet for lufttørking (snorer/tørkestativ) og det anbefales derfor at enhver vurderer muligheten for tørking i egen leilighet eller på verandaen. Ikke la tørt tøy henge igjen i vaskerommet unødvendig lenge.
- Det er viktig at alle rydder opp etter seg, at maskinene tømmes for såperester og at filteret i tørketrommelen er renset for lo. Gjenglemt tøy vil etter en stund havne i en kleskontainer.
- Meld omgående ifra til styret ved problemer med maskinene eller betalingsautomaten.

## Fryserommet

- Alle andelseiere/beboere har mulighet til å ha en fryser i fryserommet i kjelleren.

- Fryseren skal merkes med eierens navn, være maks 60 cm bred, ikke være eldre enn 10 år og være tilkoblet strøm UTEN skjøteledning.
- Fryseplassen leies og blir fakturert av borettslaget etter fastsatte priser. Ta kontakt med styret for å få den gjeldende satsen.

## Tekniske installasjoner/ansvarsfordeling

- Samtlige tekniske installasjoner skal brukes på en ansvars-/hensynsfull måte slik at unødvendig slitasje/reparasjoner unngås. Dette gjelder vann/avløp, varme, ventilasjon, strøm etc.
- Borettslaget har ansvaret for det elektriske anlegget frem til sikringsskapene og alt annet frem t.o.m. leilighetsdørene.
- Borettslaget har ansvar for vedlikehold av rør og koblinger frem tom stoppekrana i leiligheten, varmesystemet frem t.o.m. radiatoren, el-anlegget frem tom sikringsskapet, låsene i hovedinngangsdørene og alt utvendig vedlikehold.
- Andelseierne er ansvarlig for vedlikehold og oppfølging av øvrig tekniske installasjoner i leiligheten. Borettslaget står som eier av bredbåndet inkl. modem og skal ikke fjernes/tas med ved flytting. Beboer melder selv i fra til bredbåndsleverandør ved problemer.
- Det er andelseier/beboers ansvar at alt blir forsvarlig vedlikeholdt innenfor leilighetens fire vegger. Funksjonsmangler, skader og avvik skal omgående meldes til styret.
- Større inngrep i leilighetene/på verandaene som for eksempel arbeid med det elektriske anlegget, med vann/avløp, fjerning/flytting av vegger og liknende skal rapporteres til og få godkjenning av styret før arbeidet igangsettes.

- ***Avløpsrør*** – Det skal ikke skylles ned matrester, fett og annet som kan forårsake forstoppelse og skader i vask og do. Styret skal ha beskjed snarest ved behov for større vedlikehold. Ved akutte hendelser er beboer selv ansvarlig for å kontakte rørlegger.
- ***Radiator*** – Radiatoren/e er borettslagets eiendel. Andelseier/beboer ansvarlig for vedlikeholdet og luftingen når det er behov, kontakt styret ved behov for luftenøkkel. Skader og avvik meldes til styret. NB! Radiatoren/e skal ikke males.
- ***Ventilasjon*** – Det er ventiler i ytterveggen i alle leiligheter som sørger for friskluft inn. Det er felles avsug gjennom ventilasjonsrør på bad og kjøkken. Det skal ikke monteres egne vifter inn på fellesanlegget eller på friskluftventilene i yttervegg.
- Ved installasjon av ***oppvaskmaskin, vaskemaskin, komfyr etc.*** skal gjeldende forskrifter og anbefalinger følges. Ved skade (for eksempel brann, lekkasje) grunnet feil/uriktig montering gjøres andelseier/beboer erstatningspliktig.
- ***Utvendig*** - Maling av utvendige vegger, synlige på-/ombygginger på verandaen, blomsterkasser på utsiden krever styrets godkjenning.

## Parkering/ladeplasser for el-bil

- Parkering skjer kun på oppmerkede plasser og innenfor strekene.
- Ladeplassene er forbeholdt el-biler og kan unntaksvis også benyttes av andre.
- Det oppfordres til samarbeid slik at de som må lade til enhver tid har muligheten til dette.
- Det er ikke tillatt å la egen ladekabel stå permanent i ladeboksen eller la den henge igjen på stolpen.
- Betaling for lading skjer i tråd med egne satser.
- Styret vil sørge for å utvide antall ladeplasser i takt med behovet.
- Vi har et begrenset antall med parkeringsplasser og vi oppfordrer derfor hver leilighet om å ikke benytte seg av mer enn én plass.

## Røyking

- Det er IKKE tillatt å røyke i trappeoppgangene, kjeller eller innfor streken ved inngangspartiene.
- Røyking i egen leilighet er tillatt, men det må skje på en forsvarlig måte for å unngå branntilløp og unødvendig sjenanse for naboer. Det samme gjelder for røyking på verandaen og øvrige fellesarealer ute.

## Husdyr

- Styret skal informeres om husdyr. Dyrehold må skje i henhold til gjeldende lovverk.
- Det er båndtvang for hunder på borettslagets område.
- Dyreeiere må ta særlig hensyn til naboene, slik at ingen blir plaget av uønsket lukt eller støy.
- Eieren er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre personer eller borettslaget. Ekskrementer o.l. fjernes omgående fra borettslagets eiendom.

## Dugnad

- Dugnader holdes ved behov og blir annonsert av styret.
- Alle beboere har, uavhengig av dugnader, plikt til å bidra til å holde fellesarealer både inne og ute rent og ryddig.

## Nøkler/låser

- Av praktiske årsaker f.eks. ved brann, lekkasjer, ulykker, dødsfall, glemt/mistet nøkkel ønsker styret å ha muligheten til å låse seg inn i den gjeldende leiligheten forutsatt at tillatelse foreligger. Dette forutsetter at alle låser er tilknyttet samme låssystem.
- Styret anbefaler derfor alle som har avvikende låser om å melde ifra slik at nye låser/nøkler blir bestilt (gjelder også for postkasser).

## Postkasser/ringeklokker

- Sørg for å merke både postkassen og ringeklokken på en ordentlig og holdbar måte. Styret er behjelpelig med dette og deler også ut "nei til reklame" til de som måtte ønske dette.
- Sørg for å tømme postkassen regelmessig og be heller noen ta hånd om dette hvis en blir borte over en lengre periode.

## Kjellerboder

- Lyspærer til kjellerbodene besørges av styret, meld i fra ved behov.

# Vedtekter

For Kajajordet II borettslag, org nr 968 379 135,

tilknyttet

Boligbyggelaget Usbl,
vedtatt på konstituerende generalforsamling den
15. mars 2005, sist endret den 18. juni 2008,
sist endret 26.04.2018, sist endret 31.08.2020, sist endret 20.04.2023.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Kajajordet II borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Ås kommune og har forretningskontor i Nordre Follo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

**2-2 Sameie i andel**

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.q

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5)Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

# 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1)Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
(2)Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning 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 hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
(3)Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1)Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
(2)Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
(3)Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

# 4. Borett og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(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) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom: - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år - andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller 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) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren 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.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage

eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

# 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1)Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder, 2 andre medlemmer og minimum 1 varamedlem.
(2)Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene bør fortrinnsvis være 2 år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3)Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

(1)Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2)Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3)Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
(4)Styreleder tillegges ansvaret for å gjennomføre en årlig el-sjekk av ledninger og kontakter i fellesområdet. El-sjekken er rapporteringspliktig.

### 8-3 Styrets vedtak

(1)Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2)Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som 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.

### 8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1)Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2)Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3)I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1)Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2)Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3)Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

# 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

(1)Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
(2)Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### 10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### 10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget

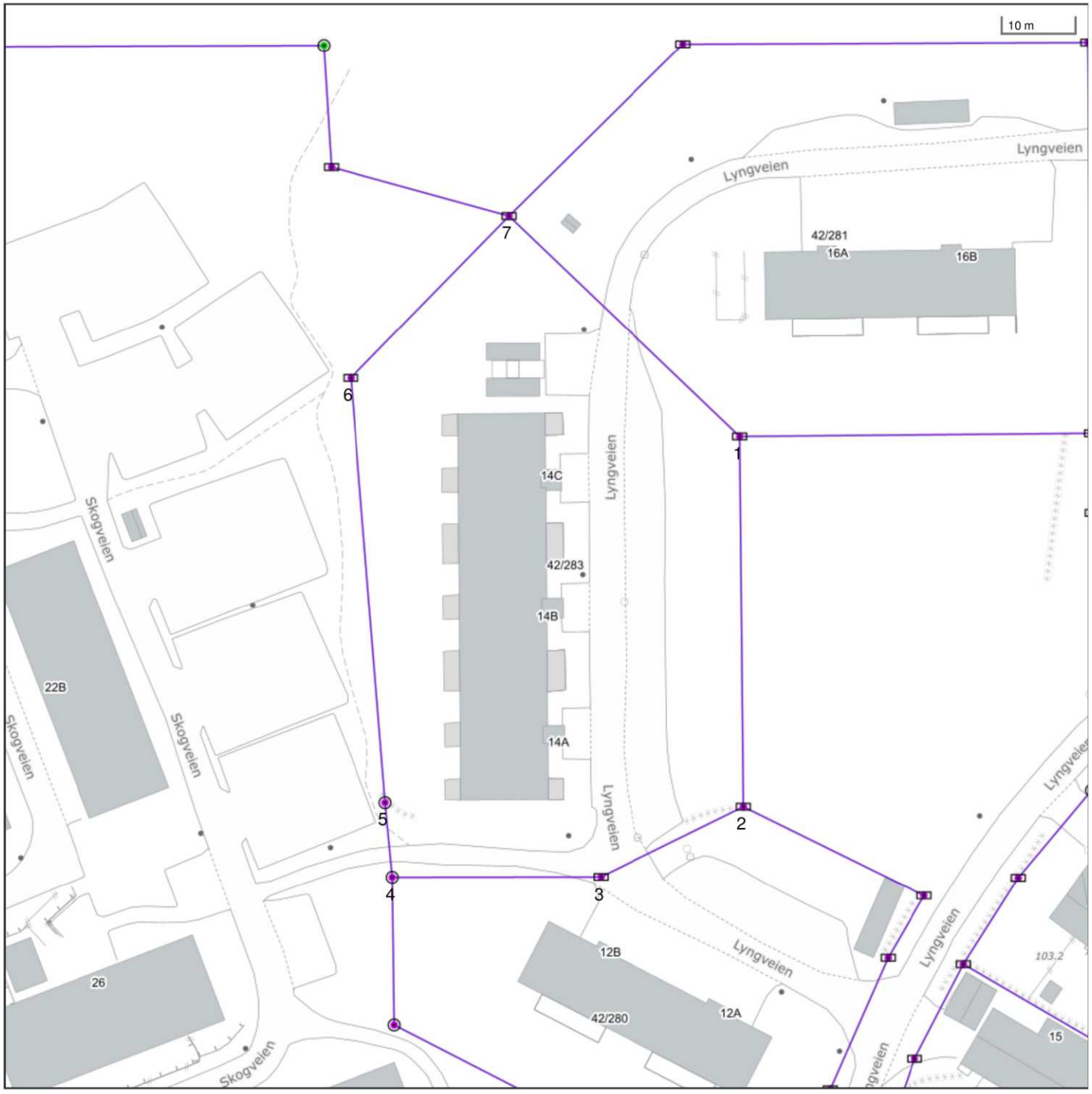
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

**11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Utskriftsdato: 12.05.2026

# Eiendomskart for eiendom 3218 - 42/283//




*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** | 3 958,70 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6615832,13 | **Øst** | 600571,03 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6615825,13 | 600611,57 | 36 cm | Ikke spesifisert (IS) | Rør (54) | 44,40 | |
| 2 | 6615773,75 | 600613,47 | 36 cm | Ikke spesifisert (IS) | Rør (54) | 51,42 | |
| 3 | 6615763,47 | 600593,91 | 36 cm | Ikke spesifisert (IS) | Rør (54) | 22,10 | |
| 4 | 6615762,64 | 600564,87 | 36 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 29,05 | |
| 5 | 6615772,97 | 600563,59 | 36 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 10,41 | |
| 6 | 6615831,79 | 600557,21 | 36 cm | Ikke spesifisert (IS) | Rør (54) | 59,16 | |
| 7 | 6615854,91 | 600578,64 | 36 cm | Ikke spesifisert (IS) | Rør (54) | 31,52 | |

Ås kommune

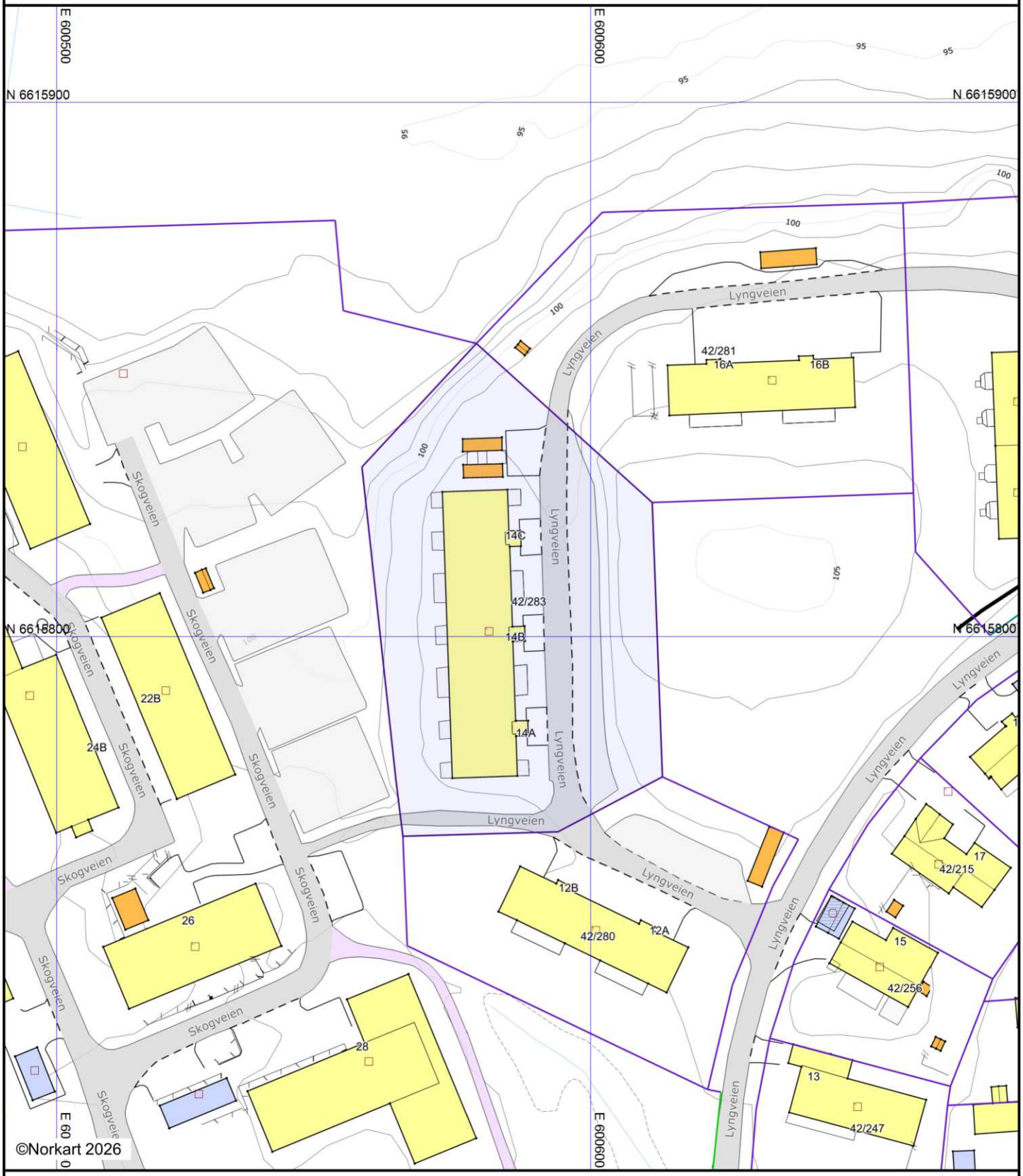
# Grunnkart

Eiendom: 42/283
Adresse: Lyngveien 14C
Dato: 12.05.2026
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.*

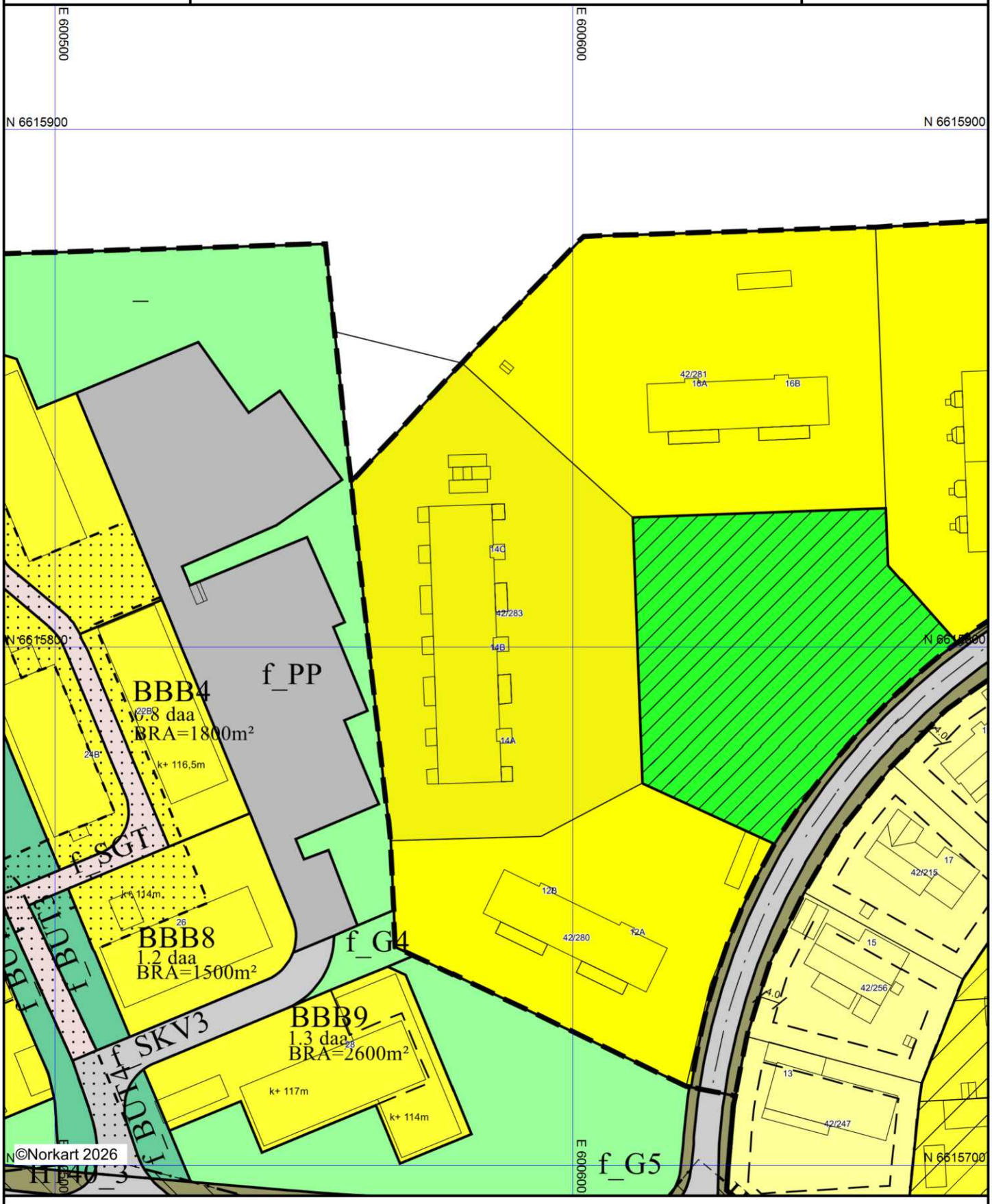
Ås kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 42/283
Adresse: Lyngveien 14C
Dato: 12.05.2026
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*

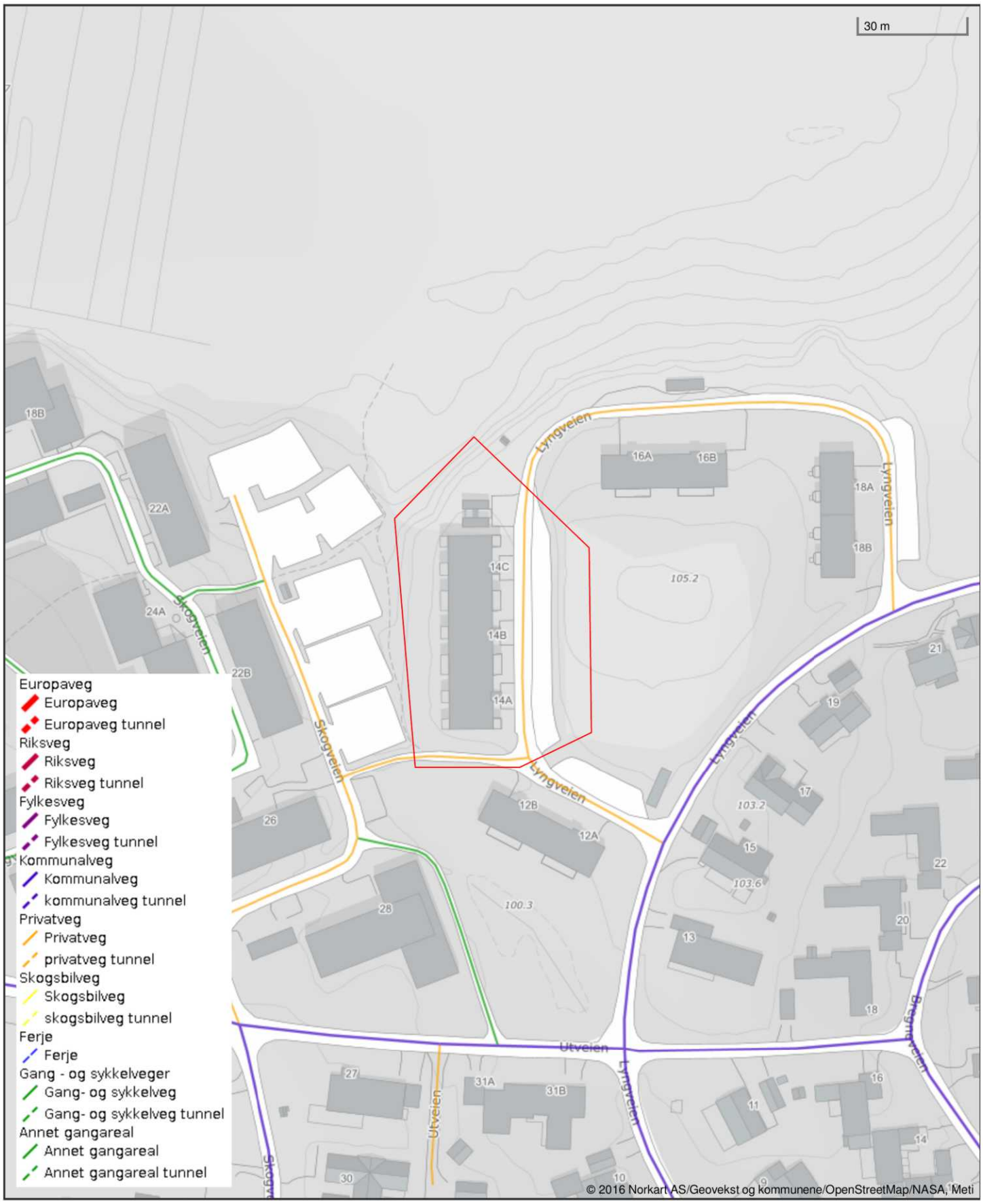
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Uteoppholdsarealer
- Kjøreveg
- Gatetun
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkeringsplasser
- Grønnstruktur
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

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

Utskriftsdato: 12.05.2026

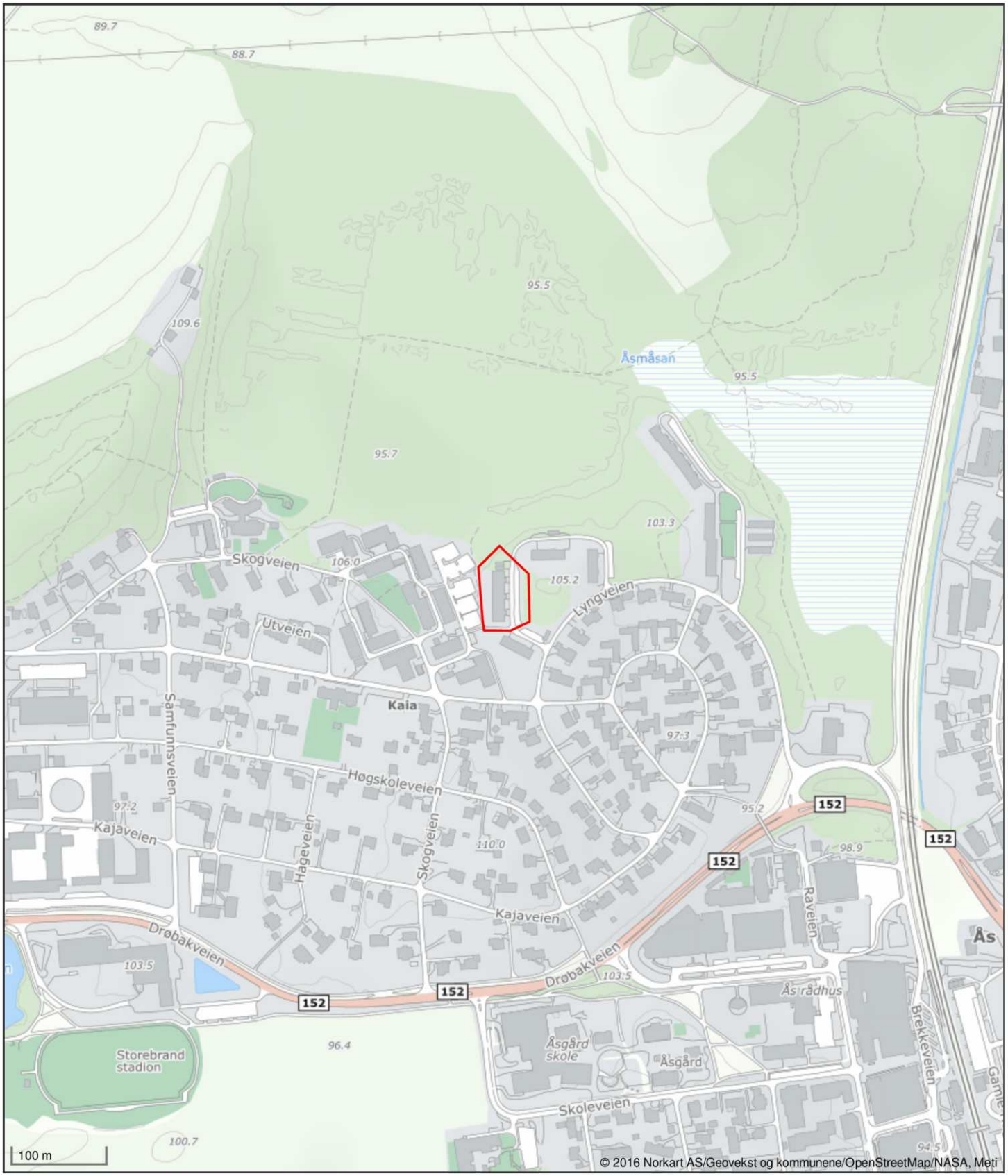
# Vegstatuskart for eiendom 3218 - 42/283//




*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: 12.05.2026

# Oversiktskart for eiendom 3218 - 42/283//




*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.*

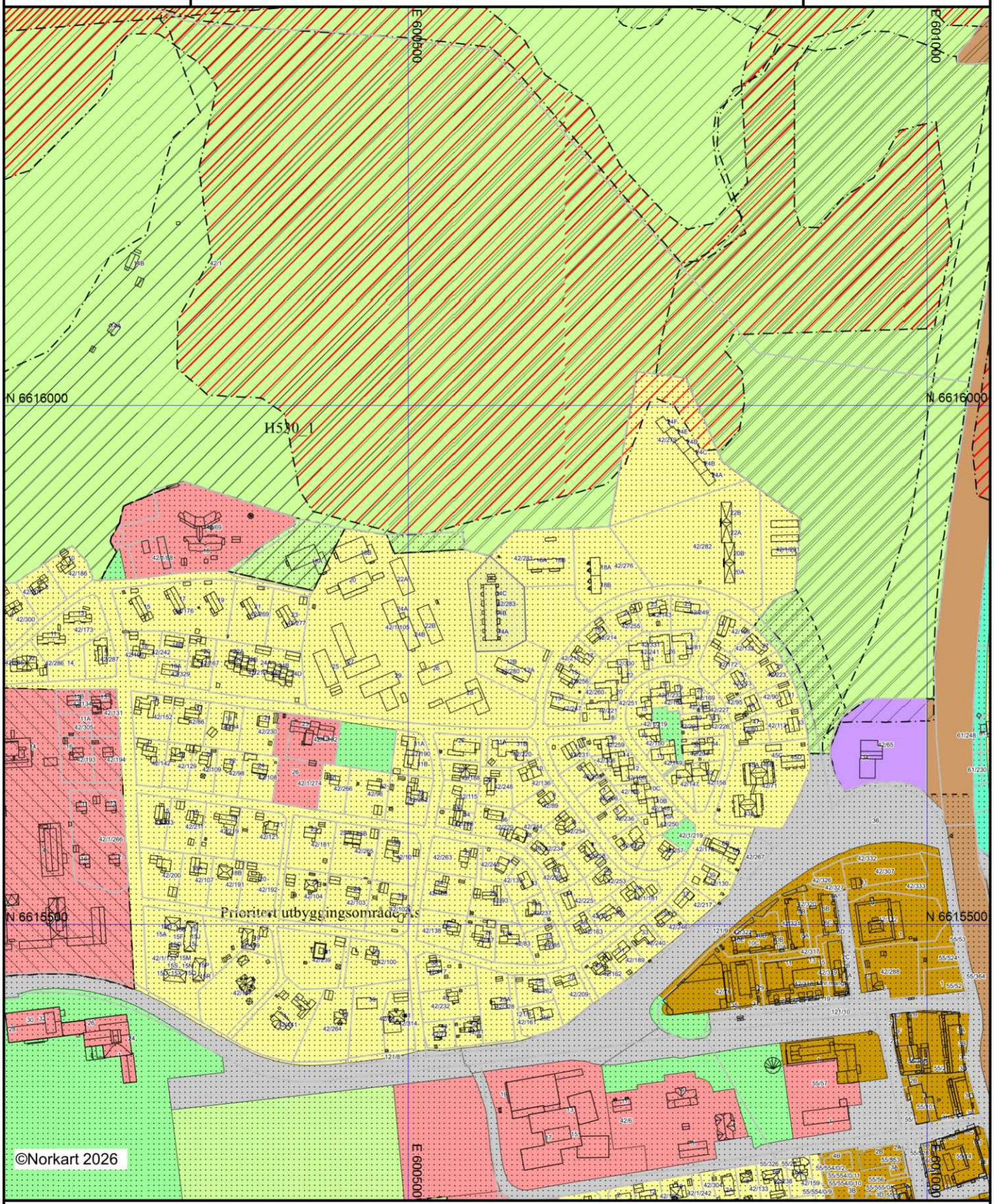
Ås kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 42/283
Adresse: Lyngveien 14C
Dato: 12.05.2026
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)
- 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

Ås kommune

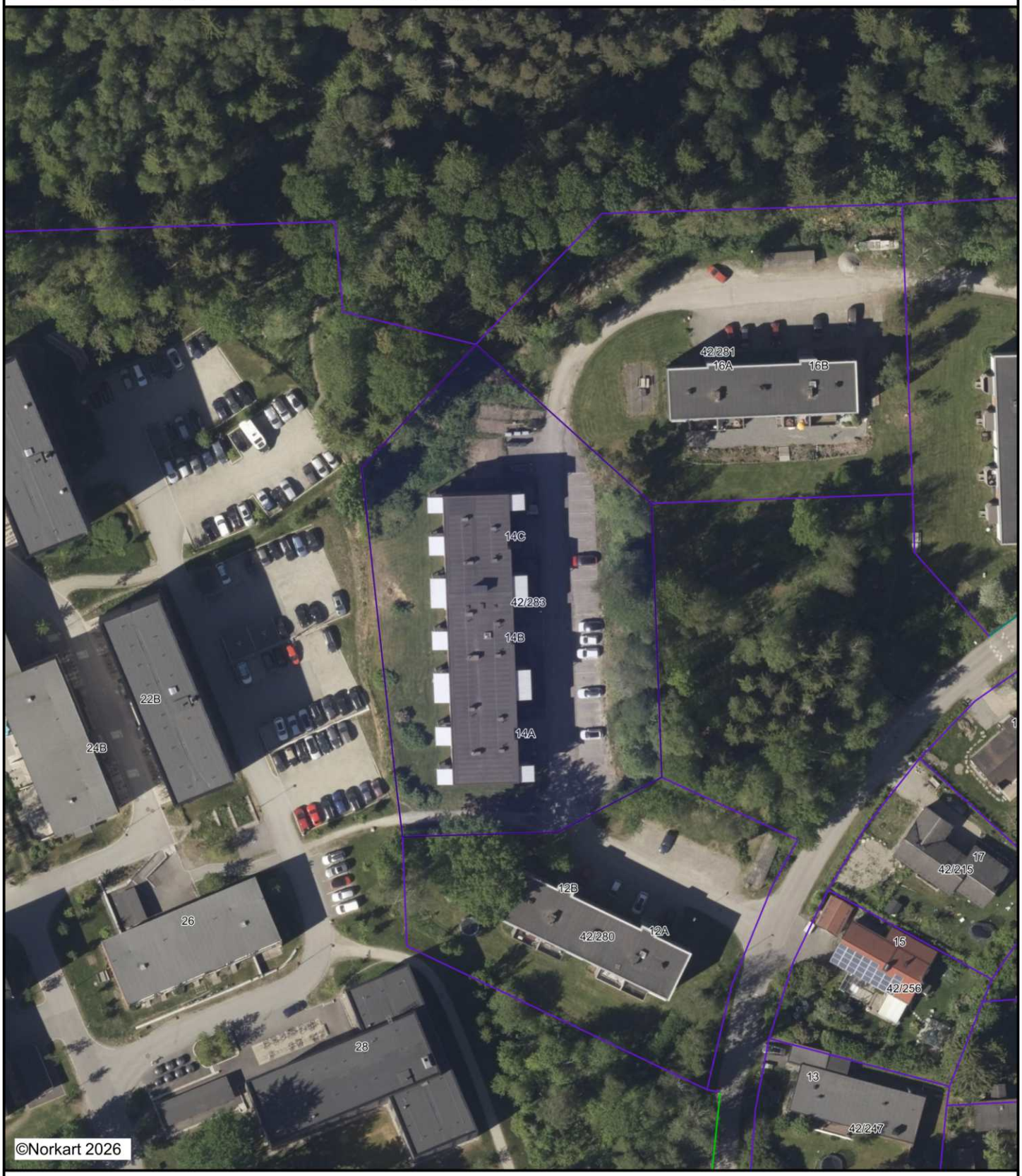
# Ortofoto

Eiendom: 42/283
Adresse: Lyngveien 14C
Dato: 12.05.2026
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 42/283 | | |
| **Utskriftsdato** | 12.05.2026 | **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

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 14C | H0203 | 42/283 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

## Andelseiere

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| ANDERSEN CHARLOTTE<br>010790***** | Eiendomsrett<br>1/1 | Lyngveien 14C<br>1433 | Bosatt |

## Vegadresse: Lyngveien 14 C

## 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 | 149126848 | | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142) | Tatt i bruk (TB) | |

## 1: Bygning 149126848: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk

## Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 2380 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 2380 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 45 |

## Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 01.04.2005 |

## Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H03 | 15 | 591 | 0 | 591 | 0 | 0 | 0 |
| H02 | 15 | 591 | 0 | 591 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 15 | 591 | 0 | 591 | 0 | 0 | 0 |
| K01 | 0 | 607 | 0 | 607 | 0 | 0 | 0 |

## *Borettslag*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn | KAJAJORDET II BORETTSLAG | Org.nr | 968379135 |
| Adresse | Postboks 313, 1401 SKI | Ant. andeler | 3 |

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

| Type | Matrikkelnr | Beregnet areal | Arealmerknader |
|---|---|---|---|
| Grunneiendom | 42/283 | 3958.7 | |

# 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.** | 283 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Lyngveien 14C, 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** 3 959 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 3 959 $m^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ås<br>**KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | KPL_26-38 |

| | |
|---|---|
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2026-2038 |
| **Status** | Planforslag |
| **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** 3 959 $m^2$<br>**Formål** Blokkbebyggelse |

# Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

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

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

| | |
|---|---|
| **Id** | 354 |
| **Navn** | Detaljregulering for Langbakken 12-16 (BAA1) |
| **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 |

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<br>Min 0,1 | Maks 0,3<br>Min 0,1 | Maks 1<br>Min 0,3 | 1 |
| | 2-roms | Maks 0,6<br>Min 0,2 | Maks 0,7<br>Min 0,2 | Maks 1<br>Min 0,3 | 2 |
| | 3-roms og mer | Maks 1,0<br>Min 0,3 | Maks 1,2<br>Min 0,4 | Maks 1,5<br>Min 0,5 | 2,5 |
| Småhusbebyggelse, per boenhet | | Maks 1,1<br>Min 1 | Maks 1,2<br>Min 1 | 2 | |
| Sekundærleilighet | | 0,5 | 0,5 | 1 | 1 |
| Studentboliger, per hybelenhet | | Maks 0,1<br>Min 0,03 | Maks 0,1<br>Min 0,03 | Maks 0,1<br>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<br>Min 0,2 | Maks 1,0<br>Min 0,3 | Maks 1,0<br>Min 0,3 | 3 |
| Kultur, per 100 m2 BRA | Maks 0,5<br>Min 0,2 | Maks 0,5<br>Min 0,2 | Maks 0,5<br>Min 0,2 | 2 |
| Annen næringsbebyggelse, jf. § 21, per 100 m2 BRA | 0 | Maks 0,9<br>Min 0,3 | Maks 1<br>Min 0,3 | 1 |
| Hotell/overnatting, per 100 m2 BRA | Maks 0,2<br>Min 0,1 | Maks 0,4<br>Min 0,1 | Maks 0,4<br>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<br>Fv. 154<br>Fv. 156<br>Fv. 1378<br>Nordbyveien | a) Veiene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også driftsavkjørsler.<br>b) Hovedavkjørsler til gårdsbruk bør kunne tillates når den fyller tekniske krav.<br>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<br>Fv. 1358 Garderveien<br>Fv. 1365 Klommesteinveien<br>Fv. 1383 Askehaugveien<br>Fv. 1384 Sundbyveien | a) Antall avkjørsler til veiene skal være meget begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.<br>b) Hovedavkjørsel til gårdsbruk bør kunne tillates når den fyller de tekniske krav.<br>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<br>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<br>Fv. 1364 Holtveien<br>Fv. 1366 Stønerudveien<br>Fv. 1381 Klommesteinveien<br>Fv. 1388 Helgestadveien | a) Antall direkte avkjørsler til veiene skal være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler<br>b) Nye boligavkjørsler skal begrenses. Valg av avkjørselssted vurderes med tanke på framtidig utvikling.<br>c) Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel bør normalt gis. |
| Lite streng | Fv. 1382 Hogstvetveien<br>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 $m^2$ eller én tomannsbolig per eiendom i områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

# 3. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

(pbl. § 11-7)

## § 19 Boligbebyggelse

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

### § 19.1 Unntak fra plankrav

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

a. Oppføring av inntil to boenheter med tomtestørrelse på minimum 700 $m^2$ per enebolig eller minimum 1100 $m^2$ per tomannsbolig.
b. Opprettelse av ny sekundærleilighet på maksimalt 70 $m^2$.
c. Sammenslåing av boenheter.
d. Innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring.
e. Arealoverføring.
f. Rivning og gjenoppbygging av bygninger og konstruksjoner bygget etter 1950 som ikke har kulturhistorisk verdi (jf. § 17).
g. Fradeling av inntil to boligtomter som ikke er egnet til videre oppdeling.
h. Oppføring av påbygg, tilbygg, garasjer og uthus i eksisterende småhusbebyggelse. Det gjelder også tiltak etter pbl. §§ 20-4 og 20-5.

i. Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende boligområder.

### § 19.2 Utbyggingsvolum

Innenfor områdene tillattes oppført frittliggende småhusbebyggelse.

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

### § 19.3 Utnyttelsesgrad og høyder

Eiendommene kan bebygges i henhold til følgende tabell:

| Bygningshøyde (Gesims og møne) | Tillatt bebygd areal (%-BYA) |
|---|---|
| Gesims: Inntil 8 meter<br>Møne: Inntil 9 meter | Inntil 25 % |
| Gesims: Inntil 4 meter<br>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.

Utskriftsdato: 12.05.2026

# 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.** | 283 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Lyngveien 14C, 1433 ÅS | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **56711069** | 1241 | 31.12.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 2184 |

| | |
|---|---|
| **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: 12.05.2026

# 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.** | 283 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Lyngveien 14C, 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 | 124 871,29 kr |
| Eiendomsskatt | 25 247,00 kr |
| Renovasjon | 135 450,00 kr |
| Vann | 111 344,94 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.

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<br>Min 0,1 | Maks 0,3<br>Min 0,1 | Maks 1<br>Min 0,3 | 1 |
| | 2-roms | Maks 0,6<br>Min 0,2 | Maks 0,7<br>Min 0,2 | Maks 1<br>Min 0,3 | 2 |
| | 3-roms og mer | Maks 1,0<br>Min 0,3 | Maks 1,2<br>Min 0,4 | Maks 1,5<br>Min 0,5 | 2,5 |
| Småhusbebyggelse, per boenhet | | Maks 1,1<br>Min 1 | Maks 1,2<br>Min 1 | 2 | |
| Sekundærleilighet | | 0,5 | 0,5 | 1 | 1 |
| Studentboliger, per hybelenhet | | Maks 0,1<br>Min 0,03 | Maks 0,1<br>Min 0,03 | Maks 0,1<br>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<br>Min 0,2 | Maks 1,0<br>Min 0,3 | Maks 1,0<br>Min 0,3 | 3 |
| Kultur, per 100 m2 BRA | Maks 0,5<br>Min 0,2 | Maks 0,5<br>Min 0,2 | Maks 0,5<br>Min 0,2 | 2 |
| Annen næringsbebyggelse, jf. § 21, per 100 m2 BRA | 0 | Maks 0,9<br>Min 0,3 | Maks 1<br>Min 0,3 | 1 |
| Hotell/overnatting, per 100 m2 BRA | Maks 0,2<br>Min 0,1 | Maks 0,4<br>Min 0,1 | Maks 0,4<br>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<br>Fv. 154<br>Fv. 156<br>Fv. 1378<br>Nordbyveien | a) Veiene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også driftsavkjørsler.<br>b) Hovedavkjørsler til gårdsbruk bør kunne tillates når den fyller tekniske krav.<br>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<br>Fv. 1358 Garderveien<br>Fv. 1365 Klommesteinveien<br>Fv. 1383 Askehaugveien<br>Fv. 1384 Sundbyveien | a) Antall avkjørsler til veiene skal være meget begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.<br>b) Hovedavkjørsel til gårdsbruk bør kunne tillates når den fyller de tekniske krav.<br>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<br>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<br>Fv. 1364 Holtveien<br>Fv. 1366 Stønerudveien<br>Fv. 1381 Klommesteinveien<br>Fv. 1388 Helgestadveien | a) Antall direkte avkjørsler til veiene skal være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler<br>b) Nye boligavkjørsler skal begrenses. Valg av avkjørselssted vurderes med tanke på framtidig utvikling.<br>c) Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel bør normalt gis. |
| Lite streng | Fv. 1382 Hogstvetveien<br>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 $m^2$ eller én tomannsbolig per eiendom i områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

# 3. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

(pbl. § 11-7)

## § 19 Boligbebyggelse

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

### § 19.1 Unntak fra plankrav

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

a. Oppføring av inntil to boenheter med tomtestørrelse på minimum 700 $m^2$ per enebolig eller minimum 1100 $m^2$ per tomannsbolig.
b. Opprettelse av ny sekundærleilighet på maksimalt 70 $m^2$.
c. Sammenslåing av boenheter.
d. Innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring.
e. Arealoverføring.
f. Rivning og gjenoppbygging av bygninger og konstruksjoner bygget etter 1950 som ikke har kulturhistorisk verdi (jf. § 17).
g. Fradeling av inntil to boligtomter som ikke er egnet til videre oppdeling.
h. Oppføring av påbygg, tilbygg, garasjer og uthus i eksisterende småhusbebyggelse. Det gjelder også tiltak etter pbl. §§ 20-4 og 20-5.

i. Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende boligområder.

### § 19.2 Utbyggingsvolum

Innenfor områdene tillattes oppført frittliggende småhusbebyggelse.

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

### § 19.3 Utnyttelsesgrad og høyder

Eiendommene kan bebygges i henhold til følgende tabell:

| Bygningshøyde (Gesims og møne) | Tillatt bebygd areal (%-BYA) |
|---|---|
| Gesims: Inntil 8 meter<br>Møne: Inntil 9 meter | Inntil 25 % |
| Gesims: Inntil 4 meter<br>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

Plan, bygg og geodata

KJELSRUD AS
c/o Vebjørn KjelsrudLundveien 24
1673 KRÅKERØY

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | BYGG-23/00860-11 | Bertha Solheim Hansen | 15.11.2024 |

# Gnr 42 bnr 283 - Lyngveien 14A, B og C - Rehabilitering av VA-rør, baderom - Ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr): 42 / 283
Ansvarlig søker: KJELSRUD AS
Tiltakshaver: KAJAJORDET II BORETTSLAG

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bygningstype: | Eksisterende boligblokk | Vedtaksnummer: | 23/00860-5 |
| Tiltakets art: | Rehabilitering av badrom og rør | Vedtaksdato: | 17.10.2023 |
| Bygningsnummer: | 149126848 | I alt 45 leiligheter | |

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

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

Med hilsen

Bertha Solheim Hansen
Avdelingsingeniør

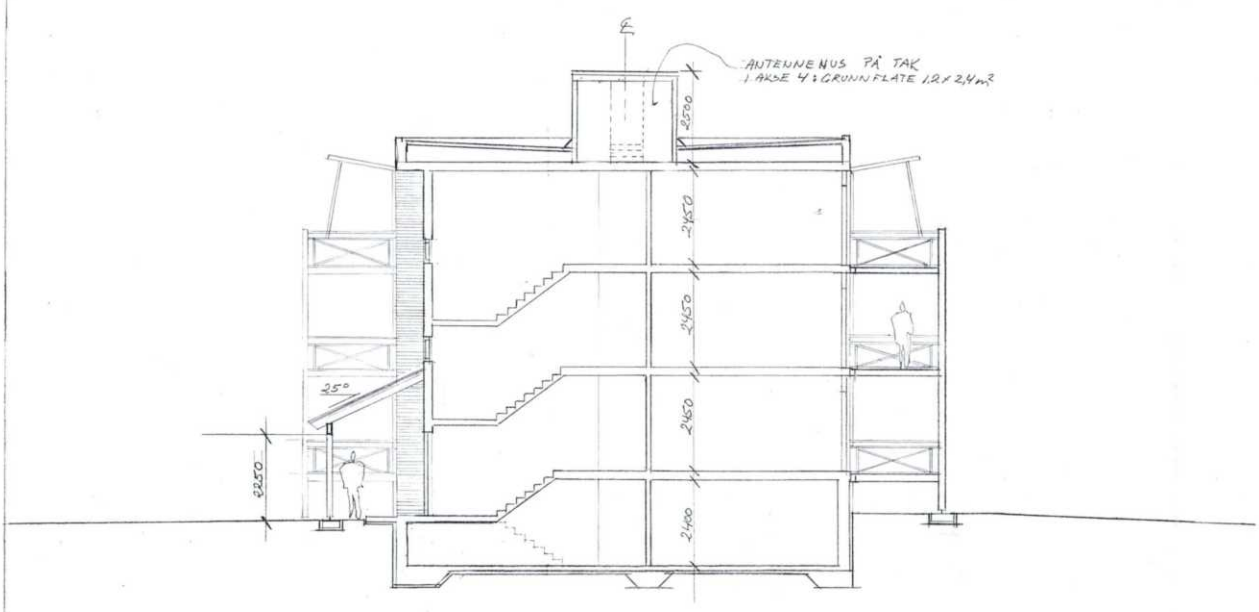
Arve Bekkevard
Plan- og bygningssjef

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Kopi til:
KAJAJORDET II BORETTSLAG
KOMMUNALTEKNIKK VAR-GEBYR

**Kajajordet II Borettslag**
**Lyngveien 14**

**Rehabilitering 1993**




Godkjent etter fallmåte
Dato 7. 6. 93
Bygningen i Ås kommune

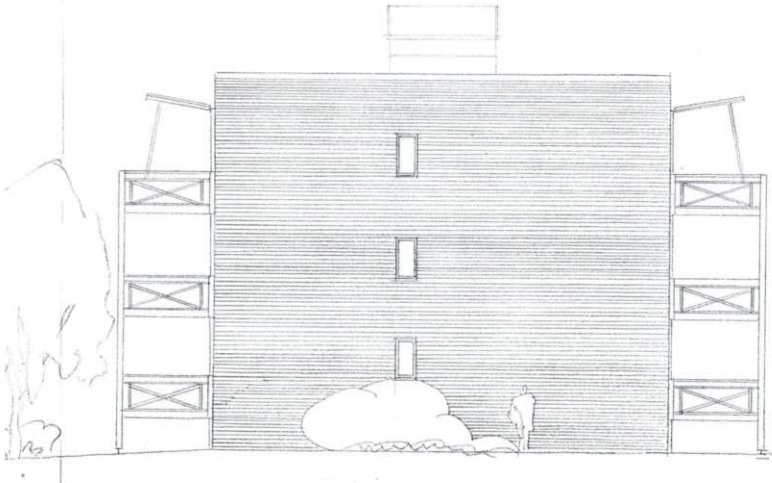
## Snitt

**Byggemelding**
**mål 1 : 100**
**dato 18.05.93**

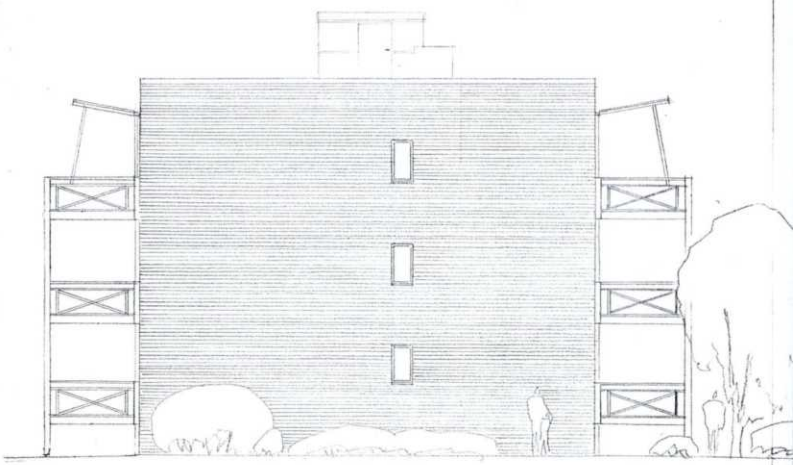
*Arkitekt Per A. Kierulf*
**ARKITEKTHUSET**
Myrveien 2, 1430 Ås
tlf 64 94 24 24

Kajajordet II Borettslag
Lyngveien 14

Rehabilitering 1993



**Fasade sør**



**Fasade nord**

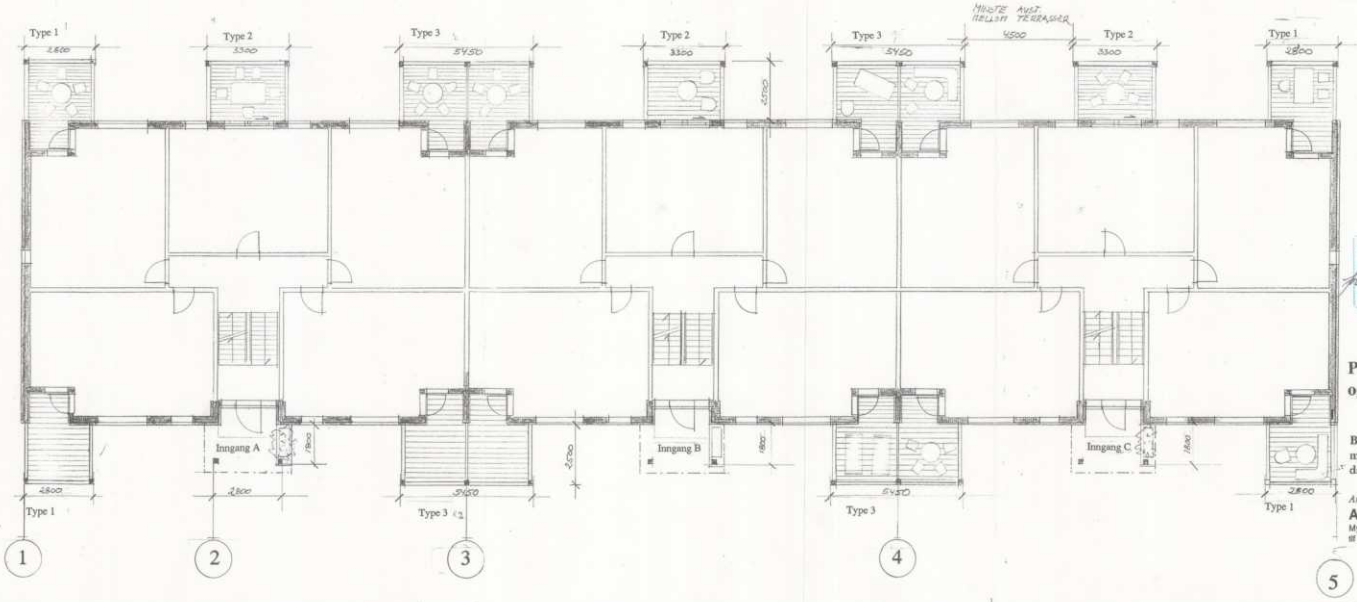
Godkjent etter tillatelse
Dato 7.6.93
for Joseph Brunet
Byggesjefen i Ås kommune

Byggemelding
mål 1 : 100
dato 13.05.93

*Arkitekt Per A. Kierulf*
**ARKITEKTHUSET**
Myrveien 2, 1430 Ås
tlf 64 94 24 24

Kajajordet II Borettslag
Lyngveien 14

Rehabilitering 1993




Godkjent etter tilsvarende
dato 7.6.93
Bygningsråd i Ås kommune

## Plan terrasser og inngangspartier

Byggemelding
mål 1 : 100
dato 18.05.93


*Arkitekt Per A. Kierulf*
**ARKITEKTHUSET**
Myrveien 2, 1430 Ås
tlf 64 94 24 24

Kajajordet II Borettslag
Lyngveien 14

Rehabilitering 1993



Godkjent etter tillatelse
Dato 7.6.93
Bygningsm. i Ås kommune

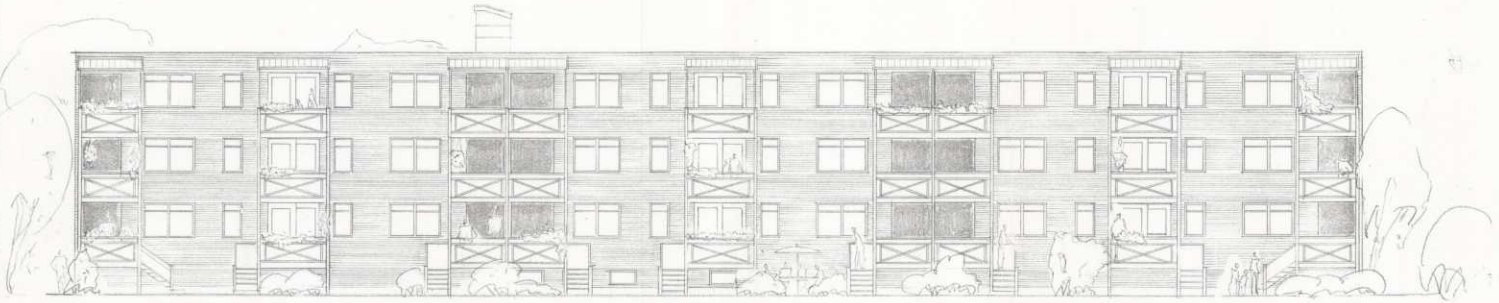
# Fasade mot øst

**Byggemelding**
mål 1 : 100
dato 12.05.93

*Arkitekt Per A. Kierulf*
**ARKITEKTHUSET**
Myrveien 2, 1430 Ås
tlf 64 94 24 24

Kajajordet II Borettslag
Lyngveien 14

Rehabilitering 1993



Godkjent som i alminde
Dato 1.6.93
Byggesaken i Ås kommune

# Fasade mot vest

Byggemelding

mål 1 : 100
dato 12.05.93

*Arkitekt Per A. Kierulf*
**ARKITEKTHUSET**
Myrveien 2, 1430 Ås
tlf 64 94 24 24

# 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 14 B, 1433 Ås
Gnr. 42, Bnr. 283, andelsnr. 28 i Ukjent, Ås kommune.

**Oppdragsnummer:**
309260130


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

**Saksbehandler:** Ibrahim Can

**Telefon / Mobil:** 64 94 20 10 / 970 06 709

**E-post:** ibrahim.can@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.

---