

Raveien 8A

Nabolaget Åsgård - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

| | | |
|-----------------------|--------|---|
| Ås stasjon | 4 min | 🚶 |
| Linje 524, 535, 536 | 0.4 km | |
| Ås stasjon | 5 min | 🚶 |
| Linje RE20, R21, R23x | 0.4 km | |
| Oslo Gardermoen | 59 min | 🚆 |

Skoler

| | | |
|----------------------------|--------|---|
| Åsgård skole (1-7 kl.) | 6 min | 🚶 |
| 350 elever, 21 klasser | 0.5 km | |
| Rustad skole (1-7 kl.) | 17 min | 🚶 |
| 496 elever, 22 klasser | 1.3 km | |
| Brønnerud skole (1-7 kl.) | 5 min | 🚶 |
| 93 elever, 8 klasser | 2.6 km | |
| Ås ungdomsskole (8-10 kl.) | 16 min | 🚶 |
| 432 elever, 18 klasser | 1.3 km | |
| Ås videregående skole | 7 min | 🚶 |
| 1100 elever, 62 klasser | 0.6 km | |

Ladepunkt for el-bil

| | | |
|-----------------------|-------|---|
| Rådhuset - Ås kommune | 2 min | 🚶 |
| Extra Raveien | 4 min | 🚶 |



Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

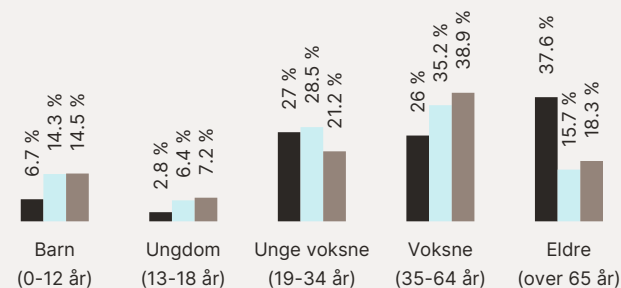


Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100



Naboskapet
Høflige 57/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|--------|-----------|---------------|
| Åsgård | 794 | 527 |
| Ås | 11 106 | 6 590 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |




Barnehager


| | | |
|--------------------------------|--------|---|
| Søråsteigen barnehage (1-5 år) | 7 min | 🚶 |
| 93 barn | 0.6 km | |
| Kaja barnehage (1-5 år) | 9 min | 🚶 |
| 42 barn | 0.8 km | |
| Frydenhaug barnehage (0-5 år) | 12 min | 🚶 |
| 57 barn | 1 km | |


Dagligvare


| | | |
|-------------------------|--------|---|
| Kivi Ås | 3 min | 🚶 |
| PostNord | 0.3 km | |
| Rema 1000 Rådhusplassen | 4 min | 🚶 |

Primære transportmidler









-  1. Tog
-  2. Egen bil
-  3. Gående

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

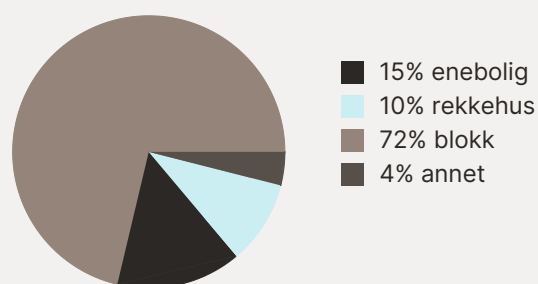
 Støynivået
Lite støynivå 83/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100





Sport

- | | |
|---|--|
|  Åsgård skole | 5 min  |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball | 0.4 km |
|  Ås videregående | 7 min  |
| Fotball, sandvolleyball | 0.6 km |
|  Fresh Fitness Ås | 4 min  |
|  Ås Tr.senter og fysioterapi | 13 min  |

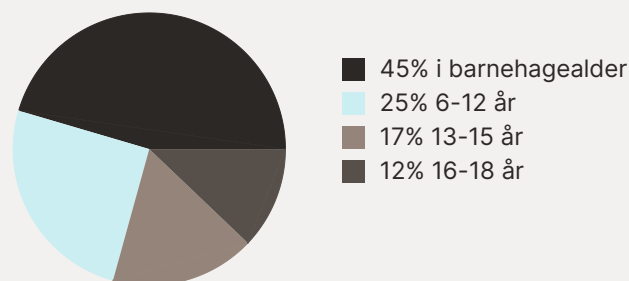
Boligmasse



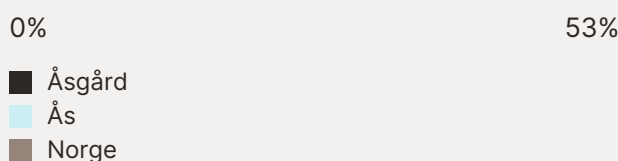
Varer/Tjenester

- | | |
|---|--|
|  Oslo Fashion Outlet | 12 min  |
|  Vitusapotek Ås | 2 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

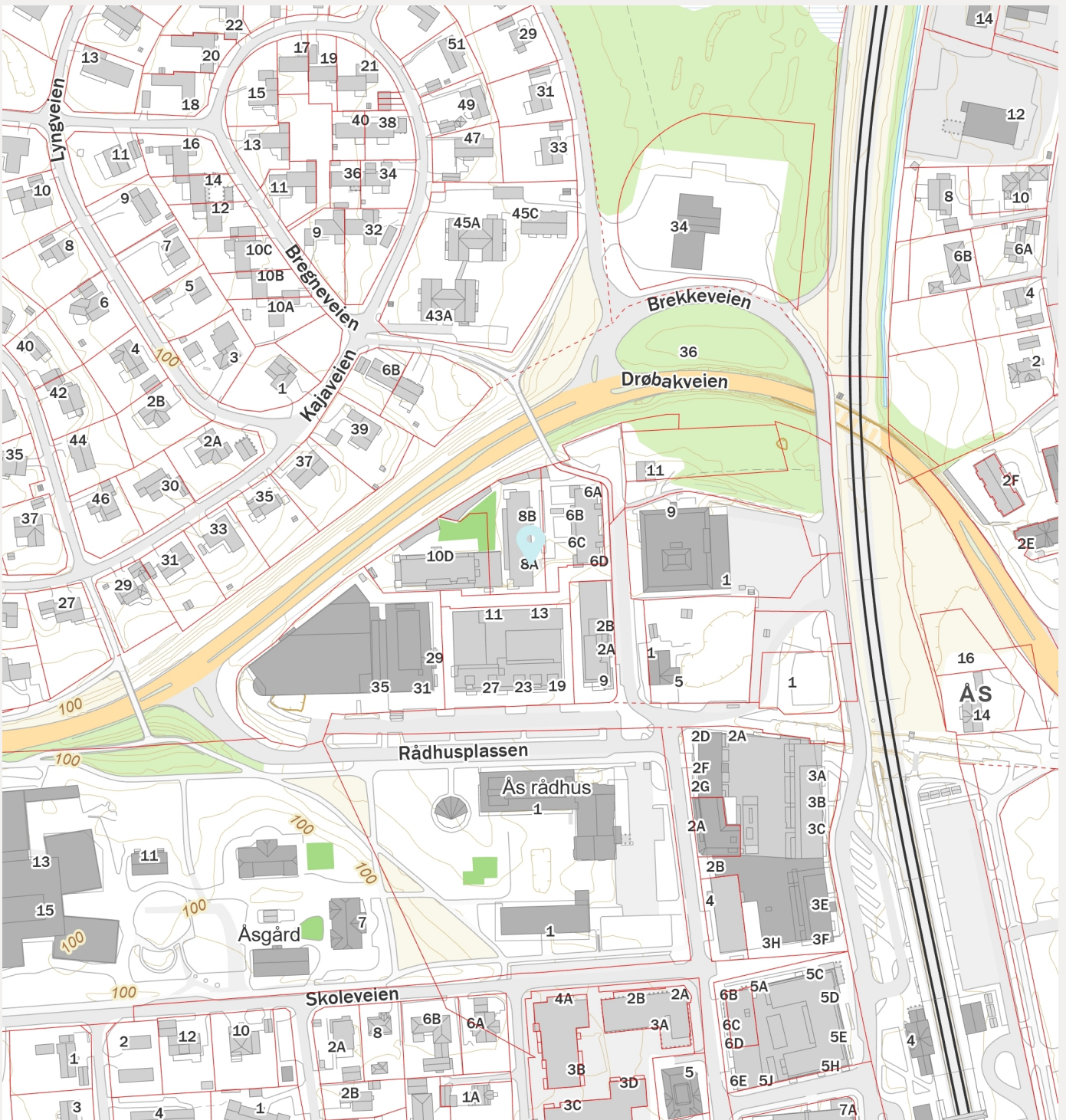


Familiesammensetning



Sivilstand


| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 36% | 33% |
| Ikke gift | 43% | 54% |
| Separert | 9% | 9% |
| Enke/Enkemann | 12% | 4% |





Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Raveien 8 A, 1430 ÅS

 ÅS kommune

 gnr. 42, bnr. 321, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 22432-1169

Eiendomsverdi ref nr: OF4302

Foretak: Ntek Takst AS

Takstingeniør: Amir Hassanzadeh



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

Ntek Takst AS

Ntek Takst AS har erfaring og høy kompetanse innen taksering, og vi er oppdatert på gjeldende lover og regler. Vi bruker moderne verktøy og metoder for å sikre at du får en nøyaktig og pålitelig vurdering av din eiendom. Ntek Takst AS betjener kunder i indre Østfold og omegn. Vi tilpasser våre taksttjenester for å møte dine spesifikke behov og ønsker.



Rapportansvarlig

Amir Hassanzadeh
Uavhengig Takstingeniør
amir@ntek-takst.no
458 31 237



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet oppført i 2015 med beliggenhet i 1. etasje. Fundamentert med støpte konstruksjoner. Bærende konstruksjon av betong og utfyllende bindingsverkskonstruksjon. Etasjeskiller i betong med synlige v-fuger i himlinger.

Fasadene er kledd med teglstein, liggende trekledning og fasadeplater. Flatt yttertak, antatt teknet med asfaltmembran/PVC-folie eller tilsvarende (ikke besikket).

Vinduer med rammer og karmen i tre med utvendig aluminiumskledning og med 3-lags isolerglass.

Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr.

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Innredning med glatte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vask i rustfritt stål, kjøkkenarmatur og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap.

Det er installert en fabrikkprodusert baderomskabin fra byggeåret.

Bad med flislagte overflater på gulv og vegger. Badet er innredet med baderomsmøbel med heldekkende servant med slette lyse fronter, servantarmatur og speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass og dusjarmatur med dusjsett. Videre er det montert vegghengt toalett med utenpåliggende systerne og opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten fremstår i normal stand og forfatning. Det er påvist avvik på befaringdagen.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:

Leiligheten har en markterrasse med delvis takoverbygg på ca. 12 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue/kjøkken. Av materialer er det benyttet betongheller samt legger i betong og trekledning. Belysning og stikkontakt på veggen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:

Gulv: Parkett. Fliser på bad.

Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser på bad.

Himling: Malte betongelementer, malte plater, himlingsplater på bad og bod.

Leiligheten har malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er installert en fabrikkprodusert baderomskabin fra byggeåret. Bad med flislagte overflater på gulv og vegger. Badet er innredet med baderomsmøbel med heldekkende servant med slette lyse fronter, servantarmatur og speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass og dusjarmatur med dusjsett. Videre er det montert vegghengt toalett med utenpåliggende systerne og

opplegg for vaskemaskin. Det er montert downlights i himlingen, og rommet har elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Innredning med glatte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vask i rustfritt stål, kjøkkenarmatur og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap. Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. Ventilator plassert over platetopp med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Oppvarming:

Elektriske varmekabler

Vannbåren gulvvarme

Annet:

Sentralanlegg for varmtvann

Sentralanlegg for vannbåren varme

Sikringsskap

Sprinkleranlegg og brannvarsler koblet til alarmsentral

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomt opparbeidet med grøntareal, beplantning og lekeplasser. Fellesarealer er opparbeidet med gang- og kjøreveier. Parkering skjer i parkeringkjeller eller på nærliggende, offentlig tilgjengelige parkeringsplasser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

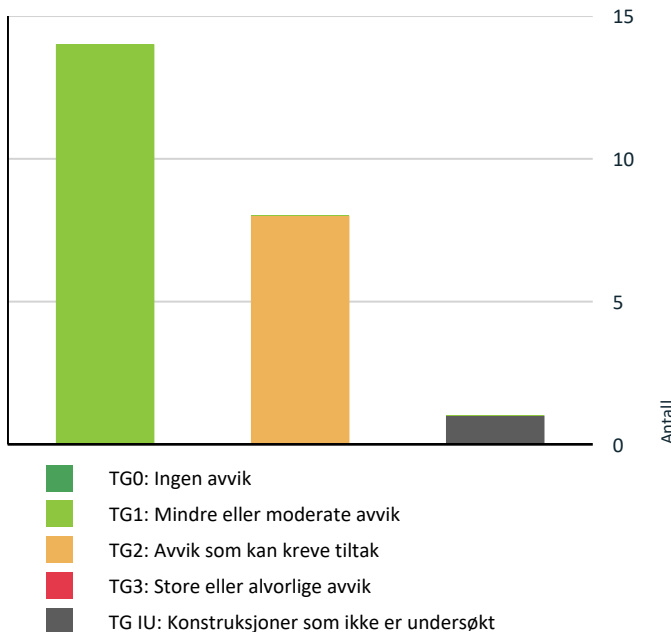
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendig bod i fellesareal [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2015

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.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|---|
| 2026 | Modernisering | Downlights og dimmer på badet er oppgradert til LED. Markisen er tilkoblet strøm. Det er opplyst at arbeidene er utført av faglært personell. Kilde: eier |
| 2026 | Modernisering | Innmat i servantarmaturen er skiftet. Det er opplyst at arbeidene er utført som egeninnsats. Kilde: eier |
| 2026 | Modernisering | Innmat i kjøkkenarmaturen er skiftet. Det er opplyst at arbeidene er utført av faglært personell. Kilde: eier |
| 2025 | Modernisering | Det er montert markise. Det er opplyst at arbeidene er utført av faglært personell. Kilde: eier |
| 2024 | Modernisering | Innvendige veggflater i soverom og entré er overflatebehandlet med maling. Det er opplyst at arbeidene er utført som egeninnsats. Kilde: eier |
| 2015 | Modernisering | Det er montert skyvedørsgarderobe i entré. Det er opplyst at arbeidene er utført av faglært personell. Kilde: eier |

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er utført med rammer og karmen i tre, og har utvendige beslag i aluminium. Vindusglassene består av 3-lags isolerglass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med brann- og lydklassifisert entrédør, boddør i malt tre, samt terrassedør i malt tre med utvendige beslag av aluminium.

Vurdering av avvik:

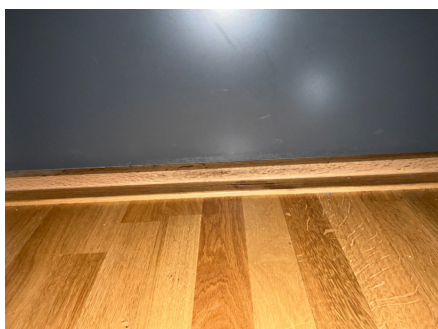
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er registrert utetthet mellom underkant dørblad og karm, noe som kan medføre trekk og lyd. Utettheten kan skyldes slitasje på tetningslistene, skjevheter i karmen eller behov for justering av dørens innfesting og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Døren bør justeres for å oppnå tilfredsstillende tetthet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan utettheten medføre trekk og lyd fra fellesarealer.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

1. etasje:

Leiligheten har en markterrasse med delvis takoverbygg på ca. 12 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue/kjøkken. Av materialer er det benyttet betongheller samt legger i betong og trekledning. Belysning og stikkontakt på veggen.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig bod på ca. 3 m² er etablert på terrassen, med gulv av støpt dekke. Boden er utvendig kledd med liggende panel. Tilkomst via gangdør.

TG 2 Utvendig bod i fellesareal

Beskrivelse

Leiligheten disponerer en sportsbod på ca. 2 m², beliggende i fellesareal på bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist misfarging og mugg i undertaket i felles bodarealer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årsaken til fuktpåvirkningen i undertaket bør undersøkes nærmere. Konsekvensen av manglende tiltak kan være videre spredning av mugg, forringelse av materialer samt risiko for påvirkning av inneklime og lagrede eiendeler. Vedlikehold av fellesarealer ivaretas av sameiet.



TG 1 Parkeringskjeller

Beskrivelse

Leiligheten disponerer en parkeringsplass på ca. 14 m² i felles parkeringskjeller.

TG 1 Markise

Beskrivelse

Det er installert en motorisert utvendig markise over vinduene og terrassedøren i stue/kjøkken samt på soverommet.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

1. etasje:

Gulv: Parkett. Fliser på bad.

Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser på bad.

Himling: Malte betongelementer, malte plater, himlingsplater på bad og bod.

Enkelte overflater viser normal slitasje som er forventet med tanke på alder og bruk. Dette inkluderer mindre riper, merker og generell slitasje som er naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at det er påvist skjeggkre i leiligheten. Det er utplassert feller i regi av sameiet. Det ble ikke påvist skjeggkre på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er iverksatt tiltak i form av utplassering av feller for å redusere og overvåke forekomsten. Konsekvensen er at videre oppfølging må påregnes, da påvist skjeggkre kan innebære behov for ytterligere kontroll og eventuelle supplerende tiltak.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Leiligheten har etasjeskille i betongdekke.

Det er foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av punktlaser.

1. etasje:

Det er målt ca. 4-6 mm høydeforskjell på gulv i over en lengde på ca. 2 meter og 10 mm i igjennom hele rommet i stue/kjøkken.

Det er målt ca. 4-6 mm høydeforskjell på gulv i over en lengde på ca. 2 meter i soverom.

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er registrert at dør inn til badet tar i karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dette kan indikere behov for justering eller vedlikehold for å sikre korrekt funksjon og lukking.



! TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert skyvedørgarderobe i entrè.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er installert en fabrikkprodusert baderomskabin fra byggeåret.

Bad med flislagte overflater på gulv og vegger. Badet er innredet med baderomsmøbel med heldekkende servant med slette lyse fronter, servantarmatur og speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass og dusjarmatur med dusjsett. Videre er det montert vegghengt toalett med utenpåliggende systerne og opplegg for vaskemaskin. Det er montert downlights i himlingen, og rommet har elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift: TEK10.
Dokumentasjon: Ferdigattest.

1. ETASJE > BAD

TG.2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Ved befaring ble det registrert overfladiske merker på enkelte av veggflisene. Skadene vurderes som kosmetiske og har ingen innvirkning på flisenes tekniske egenskaper, kun deres estetiske uttrykk. Overflatene bak vaskemaskin og tørketrommel er ikke inspisert på grunn av manglende tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert hull i vegg etter tidligere installasjoner. Hullet er i etterkant tettet med silikon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull i vegg og tettesjikt bør utbedres forskriftsmessig, da silikon ikke utgjør en varig eller godkjent løsning. Manglende fagmessig utbedring kan gi risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

TG.1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt 35 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

1. ETASJE > BAD

TG.1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelse har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med baderomsmøbel med heldekkende servant med slette lyse fronter, servantarmatur og speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass og dusjarmatur med dusjsett. Videre er det montert vegghengt toalett med utenpåliggende systerne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet ventileres via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Overflater er sjekket med fuktføler uten å registrere unormale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet med åpen løsning mot stue. Innredning med glatte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vask i rustfritt stål, kjøkkenarmatur og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin samt kjøle- og frysenskap. Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. Ventilator plassert over komfyr med avtrekk via balansert anlegg.

Kjøkkenet fremstår med noe bruksmerker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert svelling i skjøten på benkeplaten. Videre er det registrert en mindre skade i nedre del av sideplaten mot komfyren. Eier opplyser at komfyren har enkelte avvik; de øvre varmeelementene fungerer ikke, ett av dørhengslene er løst, og enkelte av kokeplatene fungerer kun sporadisk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskifting av benkeplaten, eller utbedring av det skadede området, anbefales for å forhindre videre fuktskader. Dersom tiltak ikke utføres, kan skaden utvikle seg og medføre ytterligere svelling, misfarging og redusert levetid for benkeplaten.

Det skadede sidepanelet bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt skadeomfang over tid, både estetisk og funksjonelt.

Komfyren bør repareres eller skiftes ut for å sikre forsvarlig og stabil funksjon. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert sikkerhet, ytterligere teknisk svikt og begrenset brukbarhet.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Utskiftbare vannledninger av type rør-i-rør. Fordelerskap montert i himling på badet. Stoppekran er påvist og er plassert i fordelerskapet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Rør-i-rør-installasjon under kjøkkenbenk er ikke endetettet. Ved eventuell lekkasje vil det være fare for at vann renner ut i rommet.

Rørkursene i rør i rør systemet er ikke merket, noe som vanskeliggjør identifisering av hvilke rør som betjener de enkelte vannuttak og armaturer.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det anbefales å etablere korrekt endetetting av rør-i-rør-systemet. Manglende endetetting kan føre til ukontrollert vannspredning ved lekkasje, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og innredning. Dette kan medføre behov for omfattende utbedringer dersom lekkasje oppstår.

Rørkursene i rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig. Manglende merking kan vanskeliggjøre identifisering av riktig kurs ved lekkasjer eller vedlikeholdsarbeid, noe som kan medføre forsinkelser i utbedring og økt risiko for vannskader.

Tilstandsrapport



TG.1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.

TG.2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjonsaggregat med varmegjenvinner plassert i bod. Styrepanelet er montert ved aggregatet. Anlegget leverer frisk, rensset luft og trekker ut brukt luft, med varmegjenvinning på 70–90 %. Den oppvarmede luften fordeles jevnt i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Filter i ventilasjonsaggregatet er ikke skiftet, og anlegget indikerer alarmtilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nye luftfiltre bidrar til å opprettholde et godt og balansert inneklima ved å sikre effektiv filtrering av tilført og avkastet luft. Over tid kan tilstoppede filtre skape økt trykkmotstand i ventilasjonsanlegget, noe som kan føre til redusert luftgjennomstrømning og unormal belastning på viftemotorene. Vedvarende høy motstand kan medføre driftsforstyrrelser eller skade på aggregatets vifter. Regelmessig utskifting av filtre er derfor avgjørende for både inneklima og anleggets levetid.



Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet et sentralt, felles varmeanlegg som forsyner boenheten med både vannbåren varme og varmt tappevann. Varmeanlegget er en del av byggets felles infrastruktur og driftes av sameiet. Varmen distribueres via et lukket rørsystem til gulvvarme.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet et sentralanlegg for varmtvann. Anlegget leverer oppvarmet tappevann til leiligheten via felles infrastruktur, og driftes som en del

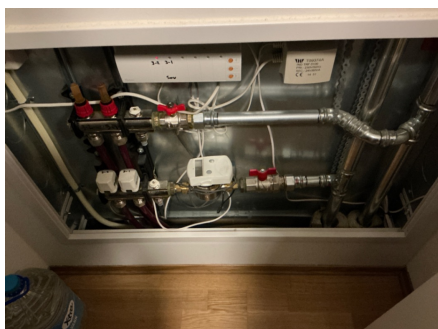
Tilstandsrapport

av byggets tekniske anlegg.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er installert vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og soverom. Systemet styres via romtermostater, og varmfordelingen skjer gjennom fordelerskap plassert i bod.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatiske sikringer plassert i bod.
Elektriske varmekabler på bad.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2015

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Tilkobling av strøm til markise - 2026

Downlights og dimmer på badet er oppgradert til LED - 2026

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

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

Ja I forbindelse med et defekt strømadapter til Telenor-dekoderen ble det avdekket varmgang i svakstrømskapet. Eier opplyser at strømadapteret ble skiftet i 2020.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

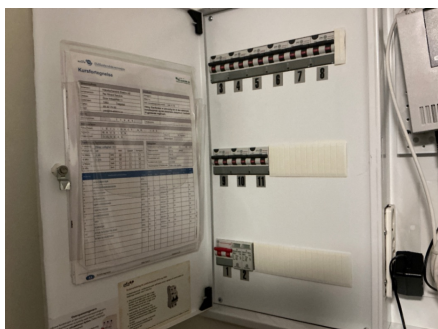
Ja

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

Nei

Generell kommentar

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



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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentasjon på at bygget er oppført med forskriftsmessig radonsperre foreligger i form av ferdigattest. I ferdigattesten bekreftes det at tiltaket er gjennomført i samsvar med gjeldende tillatelser og krav fastsatt i medhold av plan- og bygningsloven, herunder kravene i byggeteknisk forskrift (TEK).

Videre opplyser eier at det er utført målinger i regi av sameiet. Takstmann har ikke mottatt informasjon om når målingene ble utført eller resultatene av disse.

Røykvarsler: Ja

Brannslukker: Ja

Leiligheten har sprinkleranlegg og brannvarsler er koblet til alarmsentral.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

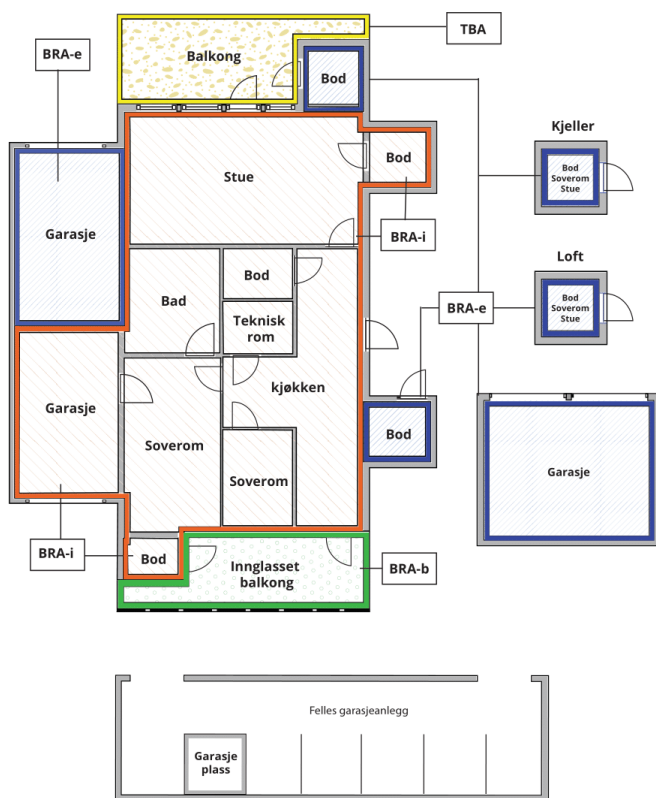
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. etasje | 48 | 5 | | 53 | 12 |
| SUM | 48 | 5 | | | 12 |
| SUM BRA | 53 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|---------------------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, bod | Utvendig bod, sportsbod i fellesareal | |

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering. Se beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|------------------|---------------|
| 17.3.2026 | Amir Hassanzadeh | Takstingeniør |
| | Rune Hille | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 3218 ÅS | 42 | 321 | | 3 | 0 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Raveien 8 A

Hjemmelshaver

Netland Ingrid Kristine, Hille Rune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med hovedsakelig boligbebyggelse. Området har rolige omgivelser og gode adkomstforhold via lokale veier. Det er kort avstand til Ås sentrum, med tilgang til servicetilbud, kollektivtransport og øvrige funksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt opparbeidet med grøntareal, beplantning og lekeplasser. Fellesarealer er opparbeidet med gang- og kjøreveier. Parkering skjer i parkeringkjeller eller på nærliggende, offentlig tilgjengelige parkeringsplasser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 16.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 15.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Egenerklæring

Raveien 8A, 1430 ÅS

16 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|------------|-------------|--------------|
| Raveien 8A | Raveien 8A | |

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2015

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eier har bodd i leiligheten siden 2015.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 1117961

Informasjon om selger

Selger

Hille, Rune

Selger

Netland, Ingrid Kristine

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet alle downlights fra halogen til LED, og skiftet dimmebryter.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ås Elektriske AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet fra halogen til LED dowlights på bad, og skiftet dimmebryter på bad.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ås Elektriske AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2026

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Koblet strøm til elektrisk markise på markterasse utvendig. Hentet strøm fra utvendig bod.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ås Elektriske AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Februar 2023 - Et tilfelle av vann som stod opp av vasken på kjøkkenet, og oversvømte kjøkkeninnredning og gulv. Ble oppdaget raskt og vannet ble tørket opp innen få timer. Årsak: tett avløpsrør kjøkken. Det ble bestilt hastespyling hos rørlegger, og spylingen ble utført neste dag.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre. Det ble gjort en felles utsetting av feller i sameiet for å vurdere omfanget, men det ble vurdert til at man ikke trengte et større felles tiltak.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Det ble på et tidspunkt utført en felles utplassering av radonmålere i regi av sameiet.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Ås kommune innfører endring i fastgebyr for vann- og avløp:

<https://www.as.kommune.no/nyheter/2025-12-17-ny-gebyrforskrift-for-kommunale-vann--og-avlopsgebyrer>

Dette medfører en økning på kr 5 357 pr år, per boenhet i Åstorget 2, ifølge styret.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 47371145


Egenerklærings skjema


Name
Rune Hille

Date
2026-03-16

Name
Ingrid Kristine Netland

Date
2026-03-16

Identification
 Rune Hille

Identification
 Ingrid Kristine Netland



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Rune Hille
Ingrid Kristine Netland

16/03-2026
18:38:30
16/03-2026
18:41:31

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Estator Eiendomsmegling AS
v/Thomas Isaksen
Torgveien 10, 1400 SKI
E-post: thomas.isaksen@partners.no

Deres ref.: 193260031 . Vår ref.: 4398-1-03

Dato: 04.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Åstorget 2 Boligsameie
Organisasjonsnr: 816795192
Seksjonseier: Hille, Rune
Medeier: Netland, Ingrid Kristine
Leilighetsnummer: 03
Adresse: Raveien 8 A, 1430 ÅS
Seksjonsnummer: 3
Gnr. 42
Bnr. 321

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 1117961.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet parkeringsplasser ligger på egen anleggseiendom, der sameiet er eier av 29 parkeringsplasser. Det er ikke alle som har parkeringsplass, dette må avklares med eier. Hver seksjonseier har en bod i parkeringsanlegget eller i eget bodbygg. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no> For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 - 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 176,38,-

Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|----------------------|---------------|-------------------------|
| Filter | 62,00 | |
| Vann og avløpsavgift | 313,00 | |
| Varme | 438,00 | |
| Ventilasjon | 30,00 | |
| Felleskostnader | 1 512,02 | |
| Kabel-tv | 587,36 | |
| Parkering | 234,00 | |

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

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|----------------------------------|----------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 1 127,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 0,- |
| Annen formue: | 41 686,- |
| Gjeld: | 0,- |

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Martin Øyn, e-post:

aastorget2boligsameie@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---------------------|
| Megleropplysninger i Ambita Infoland: | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 950 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 375 kr |
| Meglerpakke 2 | 3 125 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 250 kr |
| Enkeltprodukter i Ambita Infoland: | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 410 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 550 kr |
| Eierskifter: | |
| Borettslag / Sameier | 6 725 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 500 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 5 044 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 406 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 725 kr |
| Administrasjon: | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| Notering: | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| Andre tjenester: | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

Husordensregler

Vedtatt på ordinært sameiermøte 13. april 2016

Sist endret på ordinært årsmøte 19. april 2023

1. Innledning

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

2. Formål

Ordensreglene gjelder hvordan vi skal forholde oss til hverandre og boområdet vårt. De skal gjenspeile det flertallet av beboerne ser på som minimum av felles regler som det er nødvendig at beboerne tar hensyn til. Reglene skal bidra til å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Åstorget 2 boligsameie. Dette vil kunne oppnås dersom reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt overfor hverandre samt lojalt følger opp de oppfordringer og pålegg som sameiet og styret gir.

3. Støy

Det skal være stille i perioden kl. 23.00 til 07.00. Lørdager etter kl. 21.00, samt helligdagsfred. Ved større arrangementer som man regner med vil medføre støy etter kl. 23.00, lørdager etter kl. 21.00 og helligdager skal naboer varsles. Det presiseres at et varsel ikke gir anledning til uforholdsmessig mye støy.

4. Dyrehold

Dyreiere bes om å ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasser. Hunder skal holdes i bånd på sameiets eiendom.

5. Innendørs fellesområder

Hovedinngangsdørene oppe og i garasjen skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal dører trekkes i lås. Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder og utenfor inngangsdørene. Sneiper, snusposer og annet søppel skal kastes i egnede søppelkasser. Det er ikke tillatt å oppbevare søppel utenfor inngangsdører. Si fra til styret hvis skader, utbrente lyspærer og lignede i oppgang eller garasje ikke blir utbedret, eller ved behov for å klage på renhold og lignende.

6. Fasade

Hvis det ønskes montert solskjerming skal forhåndsgodkjente farger benyttes. Se Vibbo.no for hvilke farger dette er. Alle fasadeendringer skal meldes til og godkjennes av styret. Innglassing av verandaer er mulig, kontakt styret for informasjon.

7. Terrasser, verandaer og balkonger

Ikke rist tekstiler (tepper og lignende) ut fra terrasser, verandaer og balkonger. Sameiet har ikke egnet område for dette. Snø kan fjernes fra alle verandaer og balkonger når spesielle forhold tilsier det. Behov for fjerning av snø skal meldes til styret som engasjerer vaktmester til å utføre jobben hvis styret mener forholdene tilsier at det bør utføres. Vaktmester utfører dette i samsvar med sikkerhetstiltak beskrevet av styret. Sameiet betaler snømåkingen. Elektrisk- og gassgrill er tillatt. Gassgriller og propanbeholdere må oppbevares utendørs. Kullgriller (også engangsgriller) tillates ikke på grunn av brannfare.

8. Antenneanlegg

Sameiet er tilknyttet kabel-TV. Oppsetting av synlige parabol- eller andre antenner på terrasser, verandaer, balkonger eller vegg er ikke tillatt. Dette vil bli fjernet for eiers kostnad.

9. Boder

Det er forbudt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass, propan eller luktsterke gjenstander i bodene. Ikke bruk bodene på måter som kan påføre andre ulemper som for eksempel støv, lukt og lignende. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander der. Døren til garasjen og bodene skal alltid være låst.

10. Garasje/parkering på fellesområder

Vis hensyn ved kjøring i garasjen. Det er trangt og man må holde lav fart. Kjøring og parkering utenfor inngangsdørene er ikke tillatt da dekket ikke er dimensjonert for motorvognkjøretøy. Åstorget 2 boligsameie har ingen gjesteparkeringsplasser.

11. Avfallshåndtering

Restavfall og papir kastes i avfallsbeholdernes innkastluker. Det er ikke tillatt å oppbevare avfall utenfor inngangsdørene, ved siden av avfallsbeholdere eller andre steder på fellesarealet. Glass og metall skal sorteres ut og leveres i returpunkter eller på miljøstasjoner. Se også retningslinjer fra Follo Ren.

12. Behandlingsprosedyre ved klaging

Klager skal være skriftlige og signerte. De sendes styret på epost, pr. post eller legges i styrets postkasse i oppgang B. Klagene skal være saklig begrunnet når det gjelder påståtte overtredelser av husordensregler og/eller vedtekter.

Mailadressen til styret er: aastorget2boligsameie@styrerommet.no

Postadressen er: Åstorget 2 Boligsameie, Raveien 8B, 1430 Ås

Vedtekter for Åstorget Boligsameie 2, org. nr. 816795192

Vedtatt på årsmøte 11. april 2018, sist endret på årsmøte 17. april 2022

1. Innledende bestemmelser

1.1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Åstorget Boligsameie 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 24-11-2015.

1.2. Hva sameiet omfatter

1.2.1. Sameiet består av 31 boligseksjoner på eiendommen gnr. 42, bnr. 321 i Ås kommune.

1.2.2. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod for seksjonene 3,4,8,10,11,12,13,17,18 og 20

1.2.3. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1.3. Sameiebrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2.1. Rettslig disposisjonsrett

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

2.1.2. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Jfr. §23 i eierseksjonsloven.

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

2.1.4. Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2.1.5 Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Jfr. §24 i Lov om Eierseksjoner. Med årlig menes pr. kalenderår.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3.1. Rett til bruk

3.1.1. Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

3.1.8 Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bod på sameiets fellesareal:

Seksjonsnummer:1,2,5,7,8,9,14,15,16,19,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31 har alle midlertidig bruksrett til 1 bod.

Sameiet Åstorget 3 (gnr. 42, bnr. 320)har eksklusiv rett til bruk av samtlige boder i bodbygget som ligger på grensen mellom eiendommene samt 8 boder i felles bodbygg.

Alle seksjonene i sameiet Åstorget 2, unntatt leilighet/seksjon 8 og 15, har i tillegg bruksrett til 1 parkeringsplass i parkeringsanlegg hvor sameiet eier 29.plasser.

(Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av vedlegg ...) Eneretten gjelder fram til 2048.(maksimalt 30 år).

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3.2. Ordensregler og dyrehold

3.2.1. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4.1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet har ikke parkeringsplasser ut over de 29 i garasjeanlegget.

4.2. Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

4.2.1. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

4.2.2. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. Ved ladning med godkjent ladeboks kan ladepunktet ha maks 16 Ampere. Ved ladning via stikkontakt kan ladepunktet ha maks 10 Ampere.

4.2.3 Styret kan pålegge den enkelte seksjonseier å koble seg til felles anlegg for ladepunkter og abonnement tilknyttet det hvis styret finner det nødvendig som følge av utilstrekkelig tilførsel av strøm i eksisterende anlegg.

4.3. Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

4.4. Utleie av parkeringsplasser

Ved utleie av parkeringsplasser i parkeringsanlegget til Raveien 8 er det kun lov å leie ut til personer som bor i Raveien 6, 8 eller 10.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

5.1.2. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

5.1.3. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

5.1.4. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

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

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

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

5.1.12. Regress kan ilegges seksjonseiere ved gjentagende forsikringskader som medfører utlegg for sameiet som følge av uforsiktighet av eier, leietaker eller besøkende hos disse.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

5.2.1. Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper

ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

5.2.3. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5.2.5. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheterne, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantsikkerhet og heftelsesform

6.1. Felleskostnader

6.1.1. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

6.1.4. Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6.2. Betaling av felleskostnader

6.2.1. Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6.3. Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6.4. Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7.1. Mislighold

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

7.2. Pålegg om salg av seksjonen

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

7.3. Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8.1. Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

8.1.1 Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

8.1.3. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

8.1.4. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

8.1.6. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.2. Styremøter

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

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

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

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

8.3. Styrets oppgaver

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

8.4. Styrets beslutningsmyndighet

8.4.1. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8.5. Inhabilitet

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

8.6. Styrets representasjonsadgang og ansvar

8.6.1. Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

8.6.2. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9.1. Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

9.1.1 Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9.2. Tidspunkt for årsmøtet

9.2.1. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9.3. Innkalling til årsmøte

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

9.3.2. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

9.4. Saker årsmøtet skal behandle

9.4.1. Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

9.4.2. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- Behandle styrets årsberetning/årsrapport
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer
- Behandle vederlag til styret

9.4.3. Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

9.4.4. Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i

innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9.5. Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9.6. Møteledelse og protokoll

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

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

9.7. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

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

9.7.2. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9.8. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

9.8.2. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9.9. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9.10. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9.11. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10.1. Forretningsfører

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

10.2. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10.3. Forsikring

10.3.1. Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11. Diverse opplysninger

11.1. Definisjoner

a) Eierseksjon:

Eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) Bruksenhet:

Et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) Bruksenhetens hoveddel:

En sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) Bruksenhetens tilleggsdel:

De delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

e) Fellesareal:

De delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f) Boligseksjon:

En seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

g) Sameiebrøk:

Seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

h) Seksjonering:

Å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

i) Reseksjonering:

En ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom. j) sameiet (eierseksjonsameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11.2. Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11.3. Endringer i vedtektene

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

11.4. Generelle plikter

11.4. Generelle plikter Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven – LOV-2017-06-16-65



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4398

ÅSTORGET 2 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ÅSTORGET 2 BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

20. mai 2026 kl. 18:00, Ås seniorsenter, underetasjen i Ås kulturhus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Eget ladesystem i garasjen
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i ÅSTORGET 2 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen blir Hanne K. Railo, OBOS Eiendomsforvaltning foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4398 Årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse fastsettes på årsmøtet.

Sak 7

Eget ladesystem i garasjen

Forslag fremmet av:

Karoline Børve

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har skrevet dette inne her i vibbo:

"Hvis det blir mange som anskaffer el-bil må styret vurdere om det må installeres eget ladesystem slik at ikke totalbelastningen blir for stor for vår kabel inn til Raveien 8. Alle som har installert eget ladepunkt må i så fall bytte til denne løsningen."

Som eg ser det er det mangel som har elbil ladere i garasjen og det blir nok bare flere framover, så eg lurar kor mange flere ladere som skal til før ein må bytte til ein slik løsnig og om det er aktuelt at det er på tide nå

Styrets innstilling

Styret ønsker å undersøke med fagperson om vi har "kapasitet" til å tilby alle 30 parkeringsplasser dagens løsnig med 16 ampere. Så lenge dagens løsnig er trygg ønsker ikke styret å bruke sameiets midler på en ny løsnig.

Forslag til vedtak

Kan søke til enova for støtte til kartlegging og investering i energiltak, inkludert infrastruktur for elbillading.

Vedlegg

2. IMG_6428.png

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erling Sehested

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Liv Ellingsen
-

Sak 9

Valgkomité

Innstilling

Styret foreslår at dagens medlemmer av valgkomiteén velges for ett nytt år.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem av valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem av valgkomité:

- Astrid Marie Svardal
 - Mari Wærsted Axelsen
-

Styrets rapport

Styret har gjennom 2025 fortsatt arbeidet med å holde kontroll på økonomien ved å blant annet gjennomgå våre avtaler med ulike leverandører. Blant annet ble avtalen med vaktmestertjenesten reforhandlet.

Arbeidet med avtalene samt innføringen av norgespris på strøm og oppvarming førte til at vi kunne sette ned felleskostnadene noe. Basert på regnskapet hittil i år, ligger vi fremdeles godt an.

Alt i alt har 2025 vært et år på det jevne, der styret har håndtert saker som vannmålere, brannalarmer, garasjeport, heisproblemer og ventilasjonsfilter.

Styret takker for tilliten.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Når det gjelder driftskostnadene er dem noe lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til blant annet energi/fyring og generelt de andre kostnadene.

Finansinntektene er høyere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 059 471.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift og vedlikehold av sameiet.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold & andre driftskostnader i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på endringer av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Åstorget 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åstorget 2 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefonnr.:

+47 23 31 07 20

9 av 19

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Organisasjonsnr

975 800 679 MVA

Bankkonto:

8397.05.05914

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefonnr.:
+47 23 31 07 20

10 av 19

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Organisasjonsnr
975 800 679 MVA

Bankkonto:
8397 05 05914

4308888 regnskap.pdf

ÅSTORGET 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 816795192, KLIENTNR. 4398

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 346 952 | 1 159 752 | 1 346 564 | 1 238 000 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 1 346 952 | 1 159 752 | 1 346 564 | 1 238 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -18 048 | -13 796 | -13 000 | -10 600 |
| Styrehonorar | 4 | -128 000 | -88 000 | -128 000 | -75 000 |
| Avskrivninger | 11 | -27 820 | -27 820 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 5 | -6 938 | -6 375 | -9 000 | -9 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -99 400 | -95 575 | -100 000 | -110 000 |
| Konsulenthonorar | | -5 405 | -9 570 | -9 000 | -9 000 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -319 985 | -427 763 | -338 000 | -321 860 |
| Forsikringer | | -99 172 | -90 026 | -90 000 | -105 000 |
| Kommunale avgifter | 7 | -1 515 | 0 | 0 | 0 |
| Energi/fyring | 8 | -82 090 | -104 365 | -120 000 | -120 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -195 300 | -200 377 | -195 300 | -223 200 |
| Andre driftskostnader | 9 | -111 992 | -128 204 | -130 000 | -139 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 095 664 | -1 191 871 | -1 132 300 | -1 122 660 |
| DRIFTSRESULTAT | | 251 288 | -32 119 | 214 264 | 115 340 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 55 665 | 54 151 | 20 000 | 40 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 55 665 | 54 151 | 20 000 | 40 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 306 953 | 22 032 | 234 264 | 155 340 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital: | | 306 953 | 22 032 | | |

ÅSTORGET 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 816795192, KLIENTNR. 4398

BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andre varige driftsmidler | 11 | 81 141 | 108 961 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 81 141 | 108 961 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 17 430 | 13 151 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 48 825 | 103 048 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 647 450 | 364 153 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 452 604 | 1 398 813 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 166 309 | 1 879 165 |
| SUM EIENDELER | | 2 247 450 | 1 988 126 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 2 140 613 | 1 833 659 |
| SUM EGENKAPITAL | | 2 140 613 | 1 833 659 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 31 215 | 33 264 |
| Leverandørgjeld | | 56 621 | 100 152 |
| Energiavregning | 12 | 19 001 | 21 050 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 106 838 | 154 466 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 247 450 | 1 988 126 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Ås, 08.04.2026
Styret i Åstorget 2 Boligsameie

Martin Øyn /s/

Erling Sehested /s/

Hanne Carine Blom Solheim /s/

Harald Høyvik /s/

NOTE 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Filter | 23 064 |
| Felleskostnader | 1 025 004 |
| Kabel-tv | 195 300 |
| Parkering | 84 240 |
| Ventilasjon | 19 344 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 346 952 |

NOTE 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -18 048 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -18 048 |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4**STYREHONORAR**

| | |
|---|-----------------|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -128 000 |
| SUM STYREHONORAR | -128 000 |

NOTE 5**REVISJONSHONORAR**

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Revisjon | -6 938 |
| SUM REVISJONSHONORAR | -6 938 |

NOTE 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -155 067 |
| Drift/vedlikehold VVS | -8 032 |
| Drift/vedlikehold elektro | -2 556 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -816 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -63 023 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -58 590 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -10 730 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -21 172 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -319 985 |

NOTE 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Vann- og avløpsgebyr | -1 515 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 515 |

NOTE 8**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|----------------|
| Elektrisk energi | -37 226 |
| Andre fyringskostnader | -44 864 |
| SUM ENERGI / FYRING | -82 090 |

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Annet driftsmateriale | -799 |
| Vakthold | -9 420 |
| Renhold ved firmaer | -77 189 |
| Snørydding | -20 732 |
| Andre driftskostnader | -869 |
| Trykksaker | -84 |
| Andre kontorkostnader | 0 |
| Porto | -100 |
| Bank- og kortgebyr | -2 800 |
| Øreavrunding | 1 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -111 992 |

NOTE 10**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 599 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 53 791 |
| Andre renteinntekter | 275 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 55 665 |

NOTE 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|---------|---------------|
| Varmekabler | | |
| Tilgang 2023 | 139 100 | |
| Avskrevet tidligere | -30 139 | |
| Avskrevet i år | -27 820 | |
| | | 81 141 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 81 141 |

| | | |
|--------------------------------|--|----------------|
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -27 820 |
|--------------------------------|--|----------------|

NOTE 12**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

| | | |
|----------------------------------|--|-----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | | -443 988 |
| SUM INNTEKTER | | -443 988 |

KOSTNADER

| | | |
|----------------------|--|----------------|
| Administrasjon | | 22 476 |
| Fjernvarme | | 194 802 |
| Vann | | 207 708 |
| SUM KOSTNADER | | 424 987 |

| | | |
|----------------------------|--|----------------|
| SUM ENERGIAVREGNING | | -19 001 |
|----------------------------|--|----------------|

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

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

16:44



EL-geniets as

Meny ☰

Enova-støtte for borettslag

Borettslag og sameier kan søke Enova om støtte til kartlegging og investering i energiltak, inkludert infrastruktur for elbillading. Støtten gjelder ikke selve ladeboksene, men kan dekke deler av kostnadene til:

- ✓ Teknisk kartlegging og rådgivning
- ✓ Fremføring av strøm og etablering av ladeinfrastruktur
- ✓ Tilrettelegging for fremtidig utvidelse

Merk: Støtten gjelder kun eksisterende bygg, og det er viktig å søke før tiltakene gjennomføres



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 20.05.26

Selskapsnummer: 4398 Selskapsnavn: ÅSTORGET 2 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

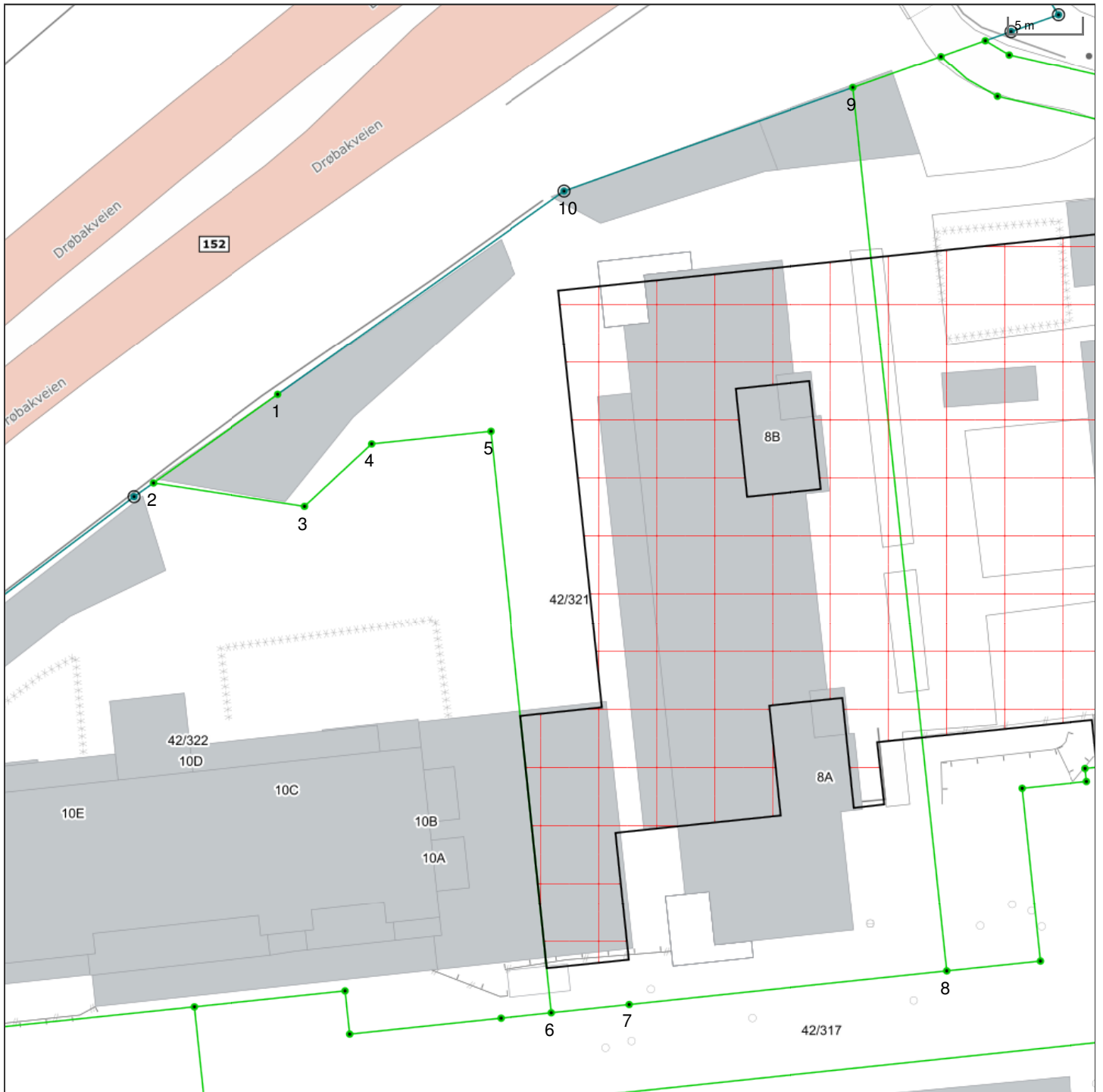
OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Eiendomskart for eiendom 3218 - 42/321



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.

- | | | | |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfaste ----- Hjelpelinje vannkant | <ul style="list-style-type: none"> ----- 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 | <ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig | <ul style="list-style-type: none"> ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent ⊙ Grensepunkt - bolt ⊗ Grensepunkt - kors ⊠ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering |
|---|---|---|---|

Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------|-------------------------|
| Areal | 1 749,40 m ² | | Arealmerknad | | | | |
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem | EUREF89 UTM Sone 32 | | Nord | 6615514,1 | Øst | 600861,54 |
| Grensepunkter | | | | | | | Grenselinjer (m) |
| # | Nord | Øst | Nøyaktigh. | Nedsatt i | Grensepunkttype | Lengde | Radius |
| 1 | 6615514,37 | 600840,58 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 24,30 | |
| 2 | 6615508,03 | 600832,14 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 10,56 | |
| 3 | 6615506,7 | 600842,64 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 10,58 | |
| 4 | 6615511,13 | 600847,16 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 6,33 | |
| 5 | 6615512,22 | 600855,37 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 8,28 | |
| 6 | 6615472,22 | 600860,66 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 40,35 | |
| 7 | 6615472,93 | 600866,02 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 5,41 | |
| 8 | 6615475,84 | 600887,89 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 22,06 | |
| 9 | 6615536,64 | 600879,78 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 61,34 | |
| 10 | 6615528,96 | 600860,01 | 13 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 21,21 | |



Ås kommune

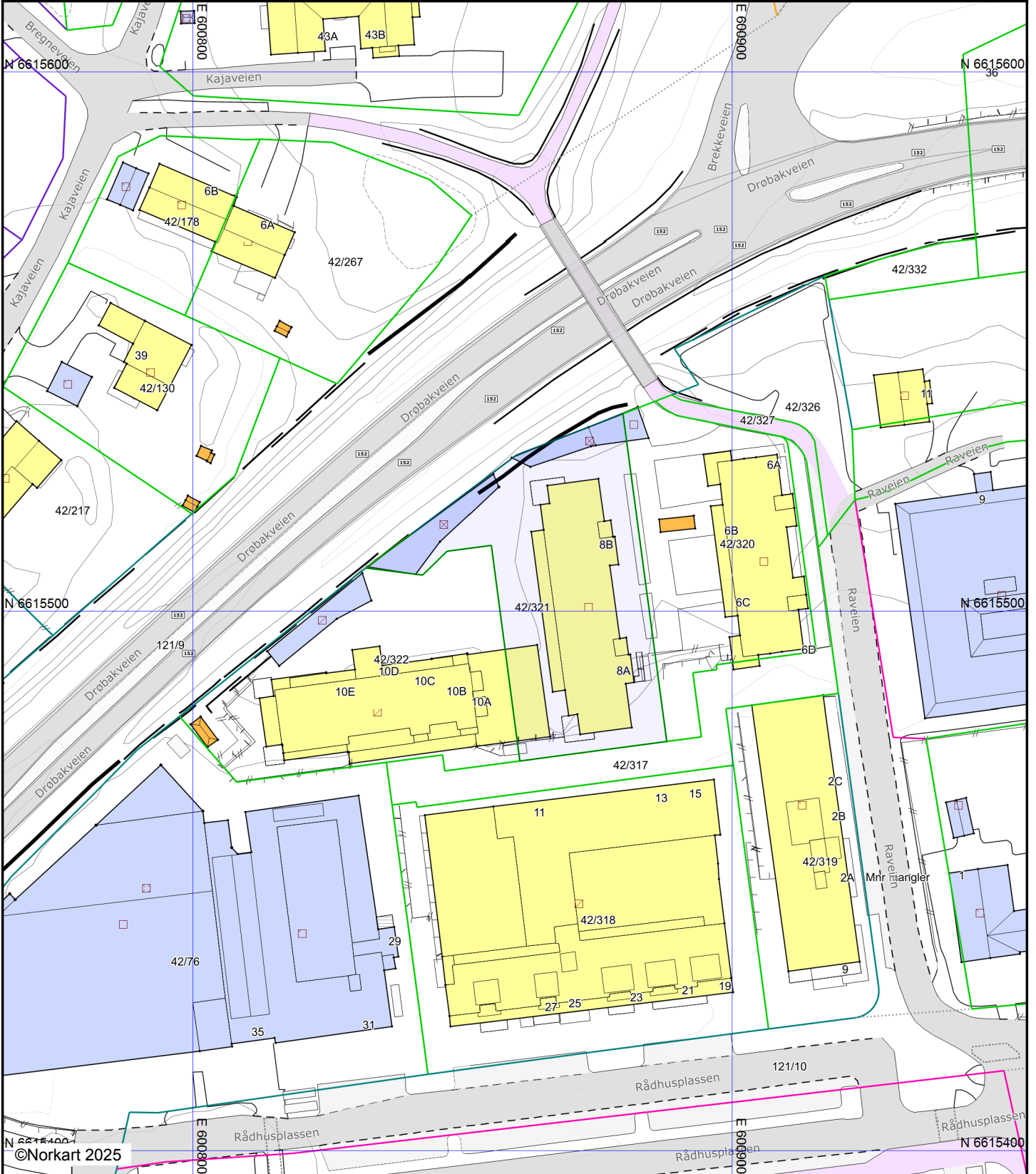
Grunnkart

Eiendom: 42/321
Adresse: Raveien 8A
Dato: 02.07.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | | | | | |
|--|---|--|--|--|------------------------|--|----------------------|
| | Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | | Eiendomsgr. omtvistet | | Hjelpelinje vannkant |
| | Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | | Hjelpelinje veikant | | Hjelpelinje fiktiv |
| | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | | Eiendomsgr. usvis nøyaktighet | | Hjelpelinje punktfaste | | |



©Norkart 2025

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

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 formålsbestemmelser

§ 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 | Vestnebb |
| 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 ivaretagelse av klima og miljø (klausulene er ikke uttømmende):

- a. Grønn mobilitet
- b. Ivaretagelse 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 prinsipløsning 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 m² BRA innenfor konsesjonsområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Tilknytningsplikten gjelder også for arealer under 1000 m² 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 renovasjonsskjøretøy (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 Min |
|-----------------------------------|------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------|
| | | Sone 1 | Sone 2 | Sone 3 | |
| Blokkbebyggelse, per boenhet | 1-roms | Maks 0,2 Min 0,1 | Maks 0,3 Min 0,1 | Maks 1 Min 0,3 | 1 |
| | 2-roms | Maks 0,6 Min 0,2 | Maks 0,7 Min 0,2 | Maks 1 Min 0,3 | 2 |
| | 3-roms og mer | Maks 1,0 Min 0,3 | Maks 1,2 Min 0,4 | Maks 1,5 Min 0,5 | 2,5 |
| Småhusbebyggelse, per boenhet | | Maks 1,1 Min 1 | Maks 1,2 Min 1 | 2 | |
| Sekundærleilighet | | 0,5 | 0,5 | 1 | 1 |
| Studentboliger, per hybelenhet | | Maks 0,1 Min 0,03 | Maks 0,1 Min 0,03 | Maks 0,1 Min 0,03 | 1 |
| Omsorgsboliger/sykehjem, | | Maks 0,8 | Maks 0,9 | Maks 1 | Min 0,3 |

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

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

§ 8.2 Fremkommelighet

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

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

I reguleringsplaner og byggesøknader for etablering av næringsvirksomhet skal trafiksikker 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 trafiksikkerhet og fremkommelighet ivaretas.
- b. hvordan transportbehovet håndteres og hvilke tiltak som gjør det mer attraktivt å gå, sykle og reise kollektivt.

§ 9 Byggegrenser og avkjørsler

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

§ 9.1 Byggegrenser mot vei

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

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

§ 9.2 Holdningsklasser for avkjørsler

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

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

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

§ 9.3 Byggegrenser mot vassdrag

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

1. ikke tiltak som er fastsatt i reguleringsplan.
2. følgende tiltak forutsatt at det ikke er i strid med andre bestemmelser i lov, forskrift eller plan:
 - a. Vesentlige reparasjoner
 - b. Gjenoppbygging etter brann
 - c. Nødvendig ombygging av eksisterende driftsbygninger på gårdstun.
 - d. Fasadeendring
 - e. Tiltak for restaurering av historisk miljø i og ved vassdragene.
 - f. Bekkeåpning
 - g. Tiltak som er konsesjonspliktig etter vannressursloven og hvor det er gitt slik konsesjon
 - h. Andre nødvendige tiltak i landbruket etter en konkret vurdering av kommunen, jf. § 24.1

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

- 100 meter fra følgende:
 - Gjersjøen
 - Årungen (ÅRU)
 - Bunnefjorden
 - Pollevann (POL)
 - Østensjøvann (ØST)

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

§ 9.4 Kantvegetasjon

(pbl. §11-11 nr. 5)

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

§ 10 Skilt, reklame og belysning

(pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 10.1 Generelle regler

Det kan kreves utarbeidet samlet skiltplan for bygninger og områder.

Det tillates ett fasadeskilt og ett uthengsskilt per virksomhet.

Det utarbeides retningslinjer for idrettsanlegg.

Retningslinjer:

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

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

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

§10.2 Belysning

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

§ 11 Miljøkvalitet og klima

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

§ 11.1 Støy

Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs tilfredsstillende 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 mikrottesla, 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 tilstrekkelig sikkerhet mot flom og erosjon.

Retningslinje:

Dokumentasjon av tilstrekkelig 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 trafiksikkert 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 lekeareal 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, eksisterende 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 steds karakteren. 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 tomter 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 m² BRA.

I sentrumsnære områder kan maksimum 40 % av leilighetene innenfor et delområde være under 45 m² BRA, og minimum 20 % av leilighetene skal være over 70 m².

§ 18.2 Hyblifisering

Boenheter kan ikke oppdeles til hybler.

Retningslinjer:

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

§ 18.3 Boligprogrammet

Det skal fastsettes boligantall i reguleringsplaner.

Retningslinjer:

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

§18.4 Antall enheter per eiendom

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

3. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

(pbl. § 11-7)

§ 19 Boligbebyggelse

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

§ 19.1 Unntak fra plankrav

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

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

- i. Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende boligområder.

§ 19.2 Utbyggingsvolum

Innenfor områdene tillattes oppført frittliggende småhusbebyggelse.

Det er tillatt med én enebolig, én enebolig med sekundærleilighet på inntil 70 m² eller én tomannsbolig per eiendom.

§ 19.3 Utnyttelsesgrad og høyder

Eiendommene kan bebygges i henhold til følgende tabell:

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

§ 19.4 Garasje, carport, uthus og parkering

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

For øvrig gjelder dette:

- Tillatt gesimshøyde er inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter.
- Det tillates ikke ark eller takoppløft.
- Samlet maksimal tillatt størrelse er 50 m² BYA per hovedboenhet og 25 m² BYA per sekundærleilighet.
- Tiltak på maksimalt 50 m² BYA og BRA kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer.
- Ved innkjøring vinkelrett på vei skal avstand fra garasje til tomtegrense mot vei være minst 5 meter.
- Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 1,5 meter.
- Plasseringen skal være vist på situasjonsplan.
- 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.

Eksisterende fritidsbebyggelse kan utvides til maksimalt 75 m² BRA.

Det tillates terrasse på maksimalt 30 m² BYA hvorav maksimalt 20 m² kan være overbygget.

Eksisterende garasje/carport/uthus kan utvides til maksimalt 30 m² 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 m² 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 trafiksikkerhet 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 m² per boenhet.
- c. Mindre søknadspliktige tiltak som levegger, forstøtningsmurer, svømmebasseng, mindre VA-anlegg (sanering/minirensanlegg) 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 avkjørslar (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 hensynssone 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 hensynsonen.

Endring av terrenget i hensynsonen 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.

Overordnede 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 naturmangfoldverdiene 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 truende 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 Frogmorenen 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 feriehem og Askehaugåsen (H810_1)
For Tømrernes feriehem 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 overvannshåndtering 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.



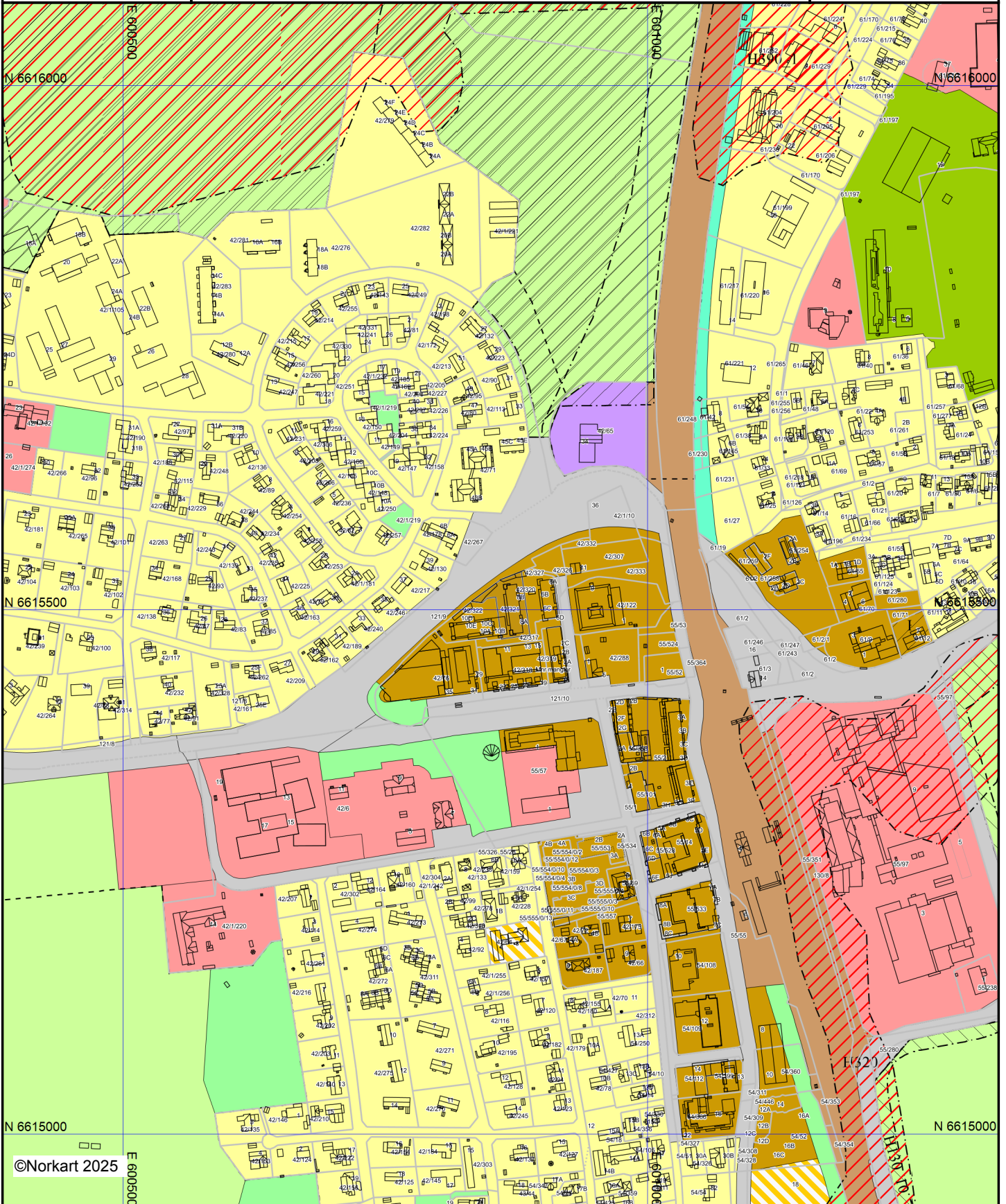
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 42/321
Adresse: Raveien 8A
Dato: 02.07.2025
Målestokk: 1:5000


























UTM-32







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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Faresone - Annen fare
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring natumiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|------------|---------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3218 | Gårdsnr. | 42 | Bruksnr. | 321 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Raveien 8A, 1430 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 1 749 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende |
| | Delareal 1 749 m ² BestemmelseOmrådenavn Prioritert utbyggingsområde Ås KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses |

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------|-----------|
| Id | KPL_22-34 |
|-----------|-----------|

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 267 |
| Navn | Endret reguleringsplan for Sentrum nord |
| Plantype | Detaljregulering |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 12.09.2012 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/1483/267_bestemmelser.pdf |
| Delarealer | Delareal 3 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn o_AVG 2 |
| | Delareal 1 484 m ² Formål Boligbebyggelse Feltnavn Boligfelt |
| | Delareal 198 m ² Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål Feltnavn B/F/K |
| | Delareal 65 m ² Formål Gatetun Feltnavn f_Gatetun |

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

| | |
|-----------------|--|
| Id | 348 |
| Navn | Detaljregulering for gangvei langs Skoleveien |
| Status | Planlegging igangsatt |
| Plantype | Detaljregulering |
| Id | 337 |
| Navn | Detaljregulering for bevaring av deler av Ås sentralområde |
| Status | Planlegging igangsatt |
| Plantype | Detaljregulering |
| Id | 305 |
| Navn | Detaljreguleringsplan for gang- og sykkelvei langs fylkesvei 152 fra Meierkrysset til Ås sentrum |
| Status | Planlegging igangsatt |
| Plantype | Detaljregulering |

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

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

| | |
|-----------------|---|
| Id | 343 |
| Navn | Detaljregulering for del av Sagaveien-Moerveien (B11) |
| Status | Planlegging igangsatt |
| Plantype | Detaljregulering |

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Torg
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles grøntanlegg
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

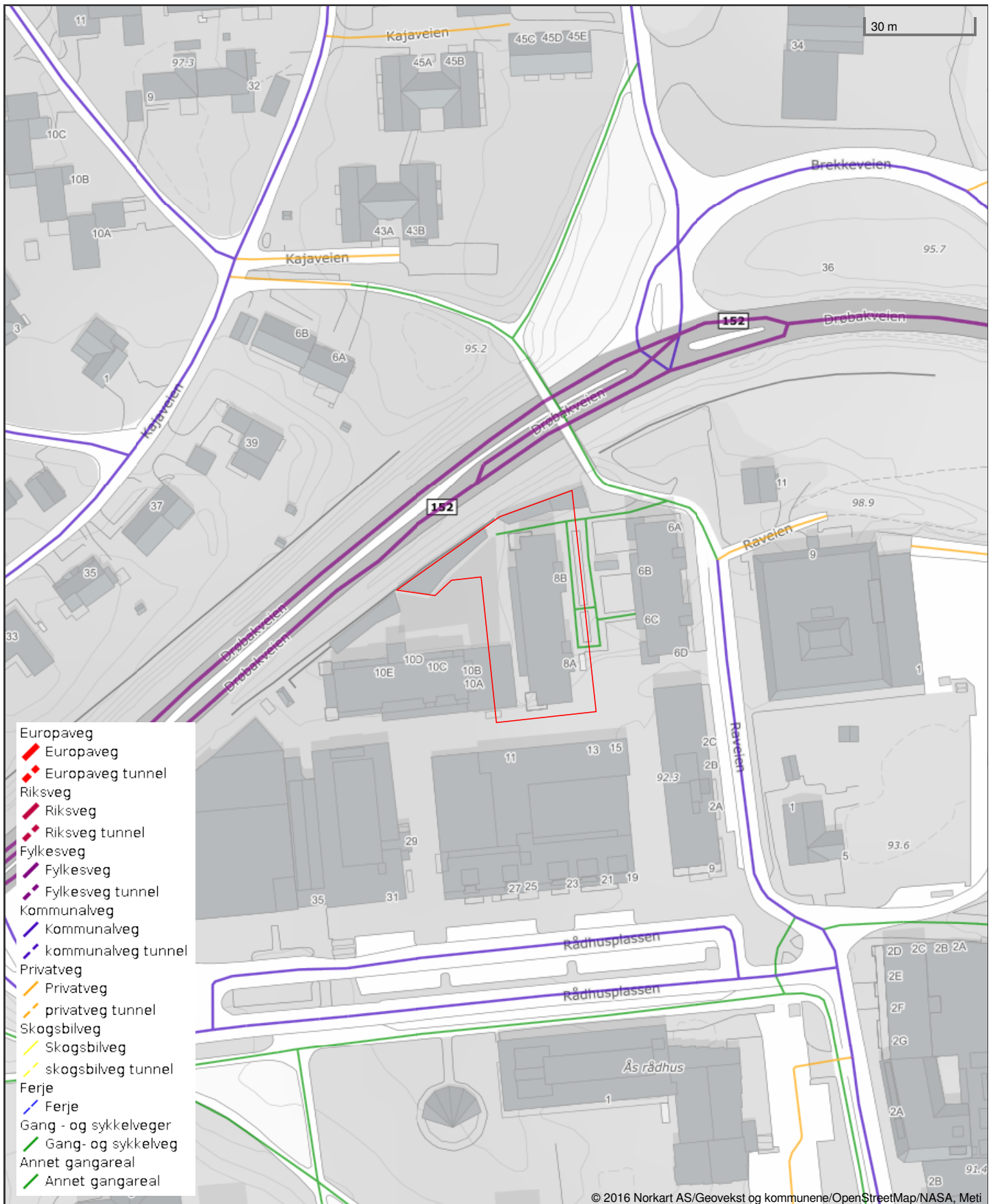
-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Sentrumsformål
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Torg
-  Gatetun
-  Gang/sykkelveg
-  Sykkelveg/-felt
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Grønnstruktur
-  Park
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Vegstatuskart for eiendom 3218 - 42/321//



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.



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

| | | | |
|-------------------|--------------------------------|---|---------------------------|
| Deres ref. | Vår ref. 14/01781-40 | Saksbehandler Annette Grimnes | Dato 05.10.2016 |
|-------------------|--------------------------------|---|---------------------------|

Gnr 42 Bnr 321 - Raveien 8 A og B - Byggetrinn 2 Åstorget felt 1 – Ferdigattest for nybygg av stort frittliggende boligbygg

Det vises til Rammetillatelse godkjent i delegert sak den 25.09.2014, sak 14/01781-2. Igangsettingstillatelse for grunn- og terrengarbeider – IG1 godkjent i delegert sak den 15.10.2014, sak 14/01781-19.

Dispensasjon for parkeringskjeller mellom byggetrinn 2 og 3 godkjent 20.10.2014, sak 14/01781-20.

Igangsettingstillatelse for resterende arbeider godkjent den 07.01.2015, sak 14/01781-22.

Midlertidig brukstillatelse godkjent i delegert vedtak den 23.11.2015, sak 14/01781-33.

Garasjen i underetasjen er utskilt som egen separat anleggseiendom på gnr. 42, Bnr. 325.

Sportsbodene er behandlet i egen sak nr. 15/03245.

| | |
|----------------------|--|
| Tiltakets adresse: | Raveien 8A og 8B |
| Gnr./bnr./fnr./snr.: | 42/321 |
| Ansvarlig søker: | BAs arkitekter AS, St. Mariegade 96 - 98, 1706 SARPSBORG |
| Tiltakshaver: | Åstorget Bolig AS, Postboks 55, 1430 ÅS |

| | | |
|---|---------------------------|---|
| Bygningstype: 143 -Stort boligbygg med næringslokale og garasje i underetasje | Vedtaksnummer: 14/01781-2 | |
| Tiltakets art: Nybygg | Vedtaksdato: 25.09.2014 | |
| Bygningsnummer: 300475652 | BYA: 774 m ² | BRA NÆRING:152 m ² BRA BOLIG: 4351 m ² |

Anmodning om ferdigattest og dokumentasjon med gjennomføringsplan av 25.09.2016 jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10 er mottatt. Søker har bekreftet at 48 sykkelparkeringsplasser er opparbeidet i tråd med

Postadresse
Postboks 195
1431 Ås
post@as.kommune.no

Besøksadresse
Skoleveien 1
1430 ÅS
www.as.kommune.no

Telefon 64 96 20 00

Org.nr. 964 948 798
Bankgiro 1654.07.99605

reguleringsplanbestemmelsene. Støyskjerm mellom bodene er ferdigstilt. Sluttrapport med avfallsplan av 11.01.2016 er innsendt og tatt til orientering. Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av pbl.

I medhold av pbl. § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1 gir bygningsmyndigheten på grunnlag av innsendt dokumentasjon ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse.

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

Arve Bekkevard
Leder av Bygg- og geodataavdelingen

Annette Grimnes
Avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Mottakere:

BAS arkitekter AS, St. Mariegade 96 - 98, 1706 SARPSBORG

Kopi:

per Bjerke

Vann, avløp og renovasjon, Jan Fredrik Aarseth, Postboks 195, 1431 ÅS
Follo Brannvesen IKS, Postboks 364, 1401 SKI

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

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

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:

Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås

KLAGEFRIST

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

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

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

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

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

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

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