Nordbyveien 72

Nabolaget Solbergskogen/Skitunet - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Grenseveien Linje 520, 521, 540N	1 min 0.1 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 28.8 km
Oslo Gardermoen	54 min

Skoler

Solberg skole (1-7 kl.) 230 elever, 12 klasser	13 min 1.1 km
Nordbytun ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 17 klasser	11 min 5.7 km
Ås ungdomsskole (8-10 kl.) 432 elever, 18 klasser	12 min 8.3 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	8 min 3.1 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	9 min 4.1 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Meny Nordbyveien	6 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

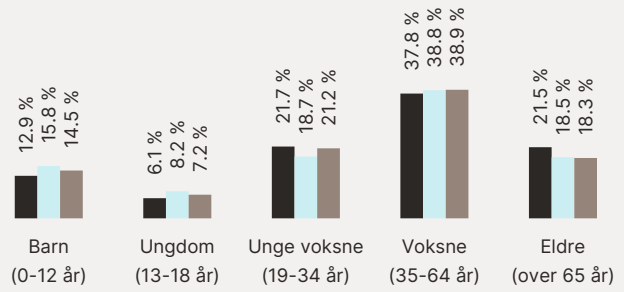
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solbergskogen/Skitunet	1 476	694
Ski	16 407	7 144
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tamburbakken barnehage (1-5 år) 37 barn	6 min 0.5 km
Spilloppen barnehage (0-5 år) 23 barn	7 min 0.6 km
Rosenlund barnehage (1-5 år) 70 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Nordbyveien	1 min
Meny Nordbyveien	5 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

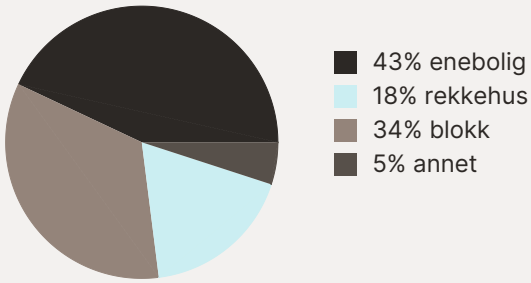
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Sport

Bekkestien ballfelt Ballspill	5 min 0.4 km
Finstad skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 1 km
PDL Center Ski	6 min
Family Sports Club Ski	23 min

Boligmasse



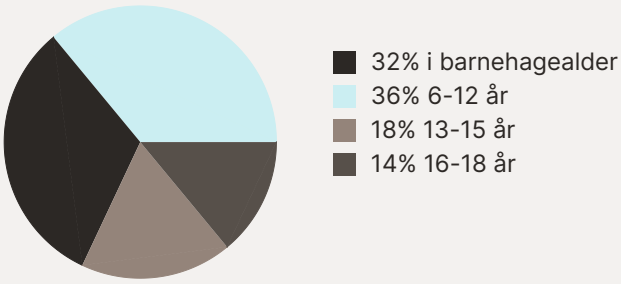
«Landlig men kort vei til "alt" - skog og mark, sykkelstier som tar deg til Oslo og "hele" Follo-regionen, nær skoler og barnehager, jernbane og buss, flere store kjøpesentre osv.»

Sitat fra en lokalkjent

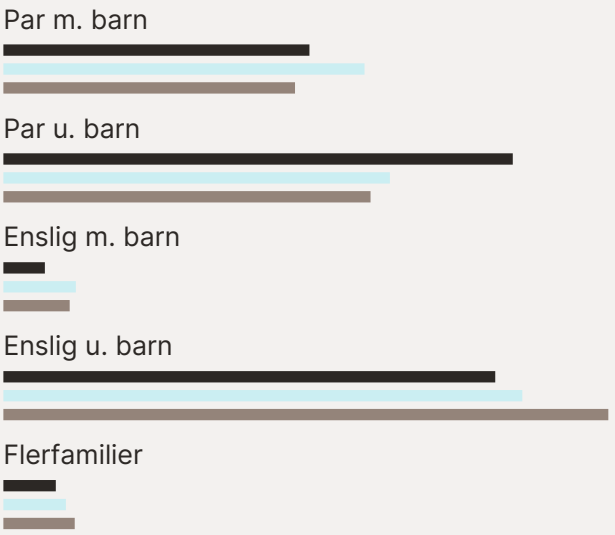
Varer/Tjenester

Ski Storsenter	8 min
Apotek 1 Ski	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



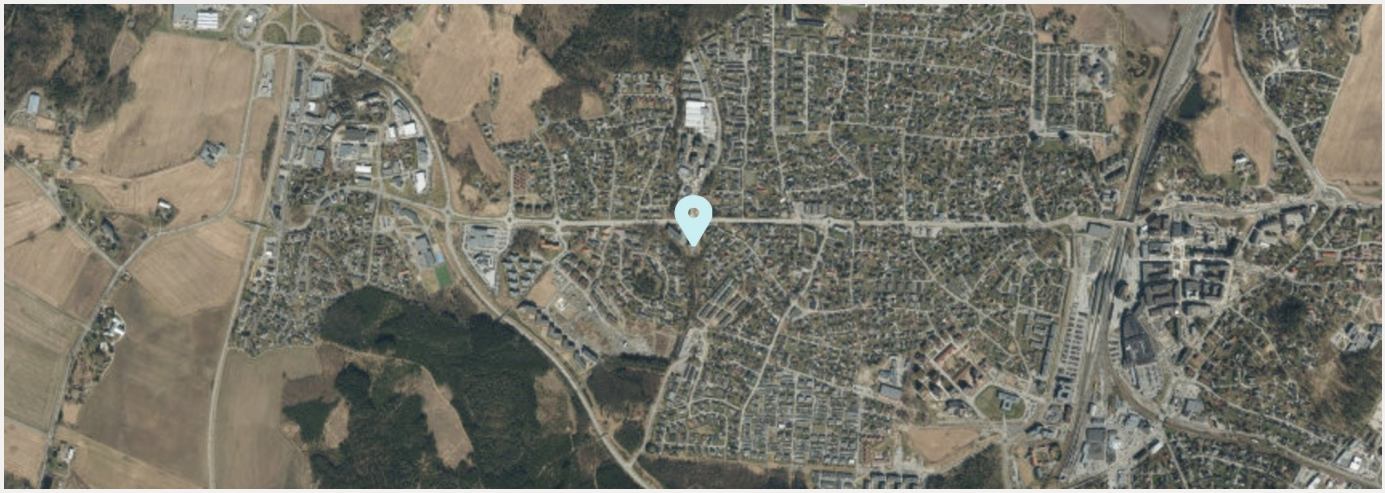
Familiesammensetning

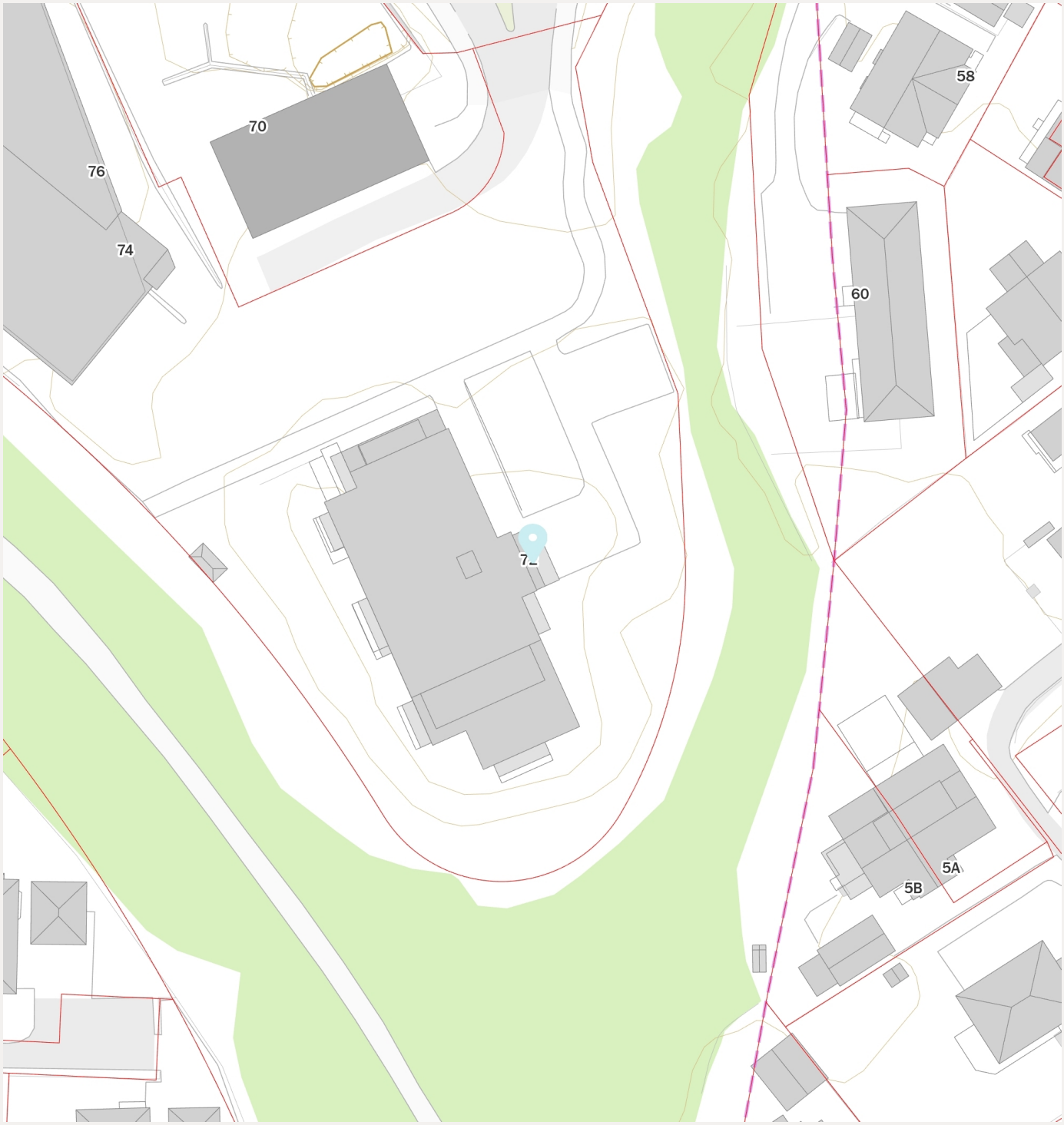


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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

Lokalmegleren & Partners,
Follo

Gjensidige

Egenerklæring

Nordbyveien 72, 1406 SKI

12 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nordbyveien 72	Nordbyveien 72	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpte i september 2024

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.

Har brukt bolig selv siden sommeren 2025. Jobber et annet sted så ukespendler til og fra leiligheten. Den har stått litt tom når jeg er på jobb.
Leide ut leiligheten til en venninne fra januar/februar til juli 2025.

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

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 6857422

Informasjon om selger

Selger

Fartum, Silje Wister

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

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

Beskriv feilen og omfanget

I gangen i første etasje har det vært en liten lekkasje, man kan se litt misfarging på den ene firkanten i taket.

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

Det har vært en lekkasje i kjeller under Kiwi, Nordbyveien 74. Boden min og de rundt ble ikke påvirket.

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

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

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?

Det kom skjeggkre inn i blokka, var i flere leiligheter. Fant en hos meg, ikke sett flere før eller etter skadedyrkontrollen var der. Tror det er rundt et år siden.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Antar at det har vært skjeggkre på fellesarealer siden en endte opp i leiligheten min. Var i gangen så har nok blitt med inn fra et fellesareale.

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

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

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 40586018

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Silje Wister Fartum	**2026-10-12**

Identification

Silje Wister Fartum

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Nordbyveien 72, 1426 SOLBERG

ÅS kommune

gnr. 102, bnr. 316, snr. 61

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 10929-2172 **Eiendomsverdi ref nr:** KS1729

Autorisert foretak: Follotakstmann Stein Haugen **Sertifisert Takstingeniør:** Stein Haugen

Taksthuset Follo

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Follotakstmann Stein Haugen

Firmaet Follotakstmann Stein Haugen er en del av Taksthuset Follo. Taksthuset Follo er et samarbeids selskap, som i dag består av 5 uavhengige takstmenn, med et kontor felleskap, lokalisert på Langhus. Jeg Stein Haugen har jobbet som takstmann siden 2010.



Rapportansvarlig

Stein Haugen

Stein Haugen

Uavhengig Takstingeniør

sth@follotakstmann.no

926 95 017

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetsbygg oppført i konstruksjoner av stål og betong. Yttervegger av innfelt bindingsverk, utvendig kledd med beiset trekledning og pussede fasadeplater. Energiglassvinnduer i vedlikeholdsfrie karmer. Flat takkonstruksjon tekket med papp/ folie.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Det er trevinduer beslått med aluminium og 3-lags isolerglass.
Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og en skyvebalkongdør i i tre med utvendig aluminium. Døren har 3-lags isolerglass.
Leiligheten har fransk balkong, med stål/ glassrekkverk. Her er det da ikke målbart uteareal.
Leiligheten har 2 boder. En i samme etasje som leiligheten, og en i kjeller i naboblokk. Bodene er begge på ca 2,5 kvm. I arealoppsettet er disse oppgitt til 2 og 3 kvm, for mest mulig riktig areal.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett.
Vegger og himling har malte glatte flater. Overflater fremstår med normal bruksslitasje.
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Det er formpressede innerdører.
Det ble ved befaringen ikke observert tegn på skadedyr, eller fuktkrevende insekter. Se eiers egenerklæring for ytterligere opplysninger.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad/ vaskerom fra byggeår.
Bygget er oppført etter Tek 17, og underlagt krav om uavhengig kontroll.
Våtrommet har flis på vegg og stål panelplater i innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 20 mm fall mot sluk.
Det er ikke mulig å fastslå hvilke typer tettesjikt som er benyttet på våtrommet. Det et nytt stålsluk med fastskrudd slukrist. Membran kunne ikke inspiseres visuelt. Det foreligger ingen forhold ved befaringen som ga indikasjon på svikt i tettesjiktet.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Badet er en fabrikkprodusert baderomskabin. Disse er i forskrift ikke underlagt krav om boring, da konstruksjonen er vanskelig tilgjengelig. Det er gjort overflate søk innvendig i dusjsone, uten å avdekke avvik.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt kum og koketopp. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.
Kjøkkenventilatoren er del av leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør-anlegget er ikke besiktiget i rørskap, da nøkkel ikke foreligger.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er balansert ventilasjon.
Vannbåren varme og varmtvann fra sameiets egen energibrønn.
Anlegget driftes av sameiet, og er ikke inspisert.
Leiligheten har vannbåren gulvvarme. Elektriske varmekabler på badet.
Nytt el anlegg 2019. Det er ikke gjort tilleggsarbeier på anlegget.
Leiligheten har sprinkleranlegg og røykvarsler tilkoblet alarmsentral.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

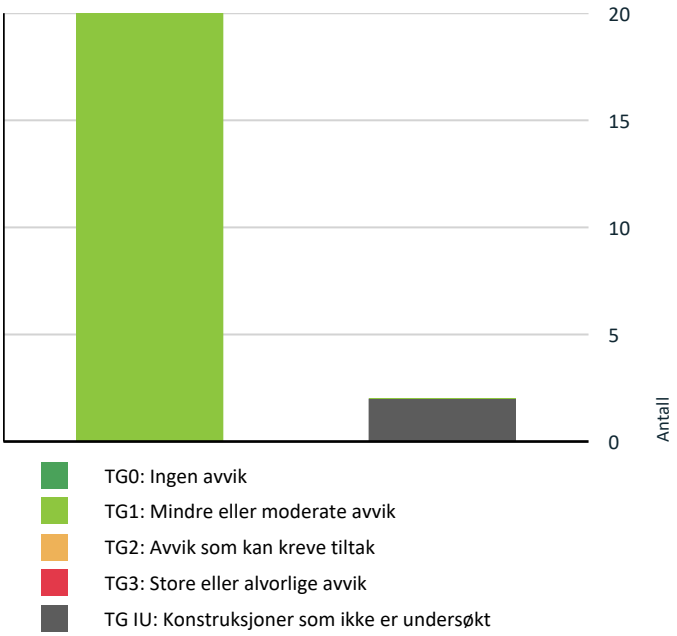
Det er ikke mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Kunde/eier er ansvarlig for at opplysninger, gitt i forbindelse med befaringen, er riktig.
Areal blir oppmålt med Bosch GLM 120 C, og det blir utarbeidet skisse ved hjelp av fremlagte tegninger. Enkelte boliger, spesielt med vinkler og skråtak kan være vanskelige å måle korrekt.
Fall på bad blir målt med planlaser Bosch GLL 3-80 C og meterstokk. Planavvik i etasjeskiller og gulv på grunn er ikke medtatt, da dette ikke er et forskrifts krav.
Fuktmåling/ søk. Fuktmåling utføres med Protimeter og pigger stukket inn i treverk. Alt trevirke bør ha et fuktnivå under 18-20 prosent for å unngå råteskader, helst ned mot 13-14 prosent. Fuktsøk er overflatesøk i betong/ flisoverflater. Fuktsøk sier ikke om det er fukt i konstruksjonen, men det kan avdekkes om det er variasjon i fuktnivået, for eksempel i en murvegg.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dette gjelder alle prøvetakninger og målinger. 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.
Kostnadsanslagene er sjablongmessige og ikke kan brukes som konkrete tilbud. Skjulte feil ikke kan utelukkes.

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

Utvendig > Boder Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2019

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer beslått med aluminium og 3-lags isolerglass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og en skyvebalkongdør i i tre med utvendig aluminium. Døren har 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Leiligheten har fransk balkong, med stål/ glassrekkverk. Her er det da ikke målbart uteareal.

TG IU Boder

Beskrivelse

Leiligheten har 2 boder. En i samme etasje som leiligheten, og en i kjeller i naboblokk. Bodene er begge på ca 2,5 kvm. Bodenes areal er avrundet i henhold til gjeldende arealstandard.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling har malte glatte flater. Overflater fremstår med normal bruksslitasje.

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger i 4. etasje. Radonmåling er derfor ikke vurdert som relevant i forbindelse med denne tilstandsrapporten.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er formpressede innerdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaringen ikke observert tegn på skadedyr, eller fuktkrevende insekter. Se eiers egenerklæring for ytterligere opplysninger.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad/ vaskerom fra byggeår.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bygget er oppført etter Tek 17, og underlagt krav om uavhengig kontroll.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og stål panelplater i innvendig tak.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 20 mm fall mot sluk.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke mulig å fastslå hvilke typer tettesjikt som er benyttet på våtrommet. Det et nytt stålsluk med fastskrudd slukrist. Membran kunne ikke inspiseres visuelt. Det foreligger ingen forhold ved befaringen som ga indikasjon på svikt i tettesjiktet.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er en fabrikkprodusert baderomskabin. Disse er i forskrift ikke underlagt krav om boring, da konstruksjonen er vanskelig tilgjengelig. Det er gjort overflate søk innvendig i dusjsone, uten å avdekke avvik.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEROM

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt kum og koketopp. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEROM

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilatoren er del av leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør-anlegget er ikke besiktiget i rørskap, da nøkkel ikke foreligger.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Vannbåren varme og varmtvann fra sameiets egen energibrønn. Anlegget driftes av sameiet, og er ikke inspisert.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren gulvvarme. Elektriske varmekabler på badet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Nytt el anlegg 2019. Det er ikke gjort tilleggsarbeier på anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har sprinkleranlegg og røykvarsler tilkoblet 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

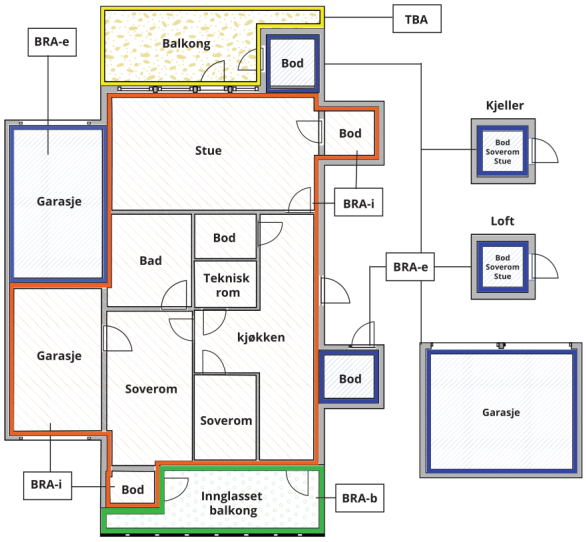
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	33	2		35	
Kjeller		3		3	
SUM	**33**	**5**			
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Gang, stue/kjøkken/soverom, bad/vaskerom	Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

Nyere håndverkstjenester

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

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Stein Haugen	Takstingeniør
	Tone	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	102	316		61	6752 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Nordbyveien 72

Hjemmelshaver
Fartum Silje Wister

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Øvre Nordby i Ski, i et etablert og attraktivt boligområde med kort avstand til dagligvarebutikk, kollektivtransport og Ski sentrum. Området har gode servicetilbud og kommunikasjonsforbindelser, herunder togforbindelse til Oslo fra Ski stasjon.

Adkomstvei

Adkomst via fellesarealets private stikkveier.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning.
Private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg, med private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt

Om tomten

Stor felles tomt opparbeidet med plen, lekeplass, gangveier og biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Estator Eiendomsmegling AS
v/Anne Vigerust Braathen
Torgveien 10, 1400 SKI
E-post: anne.vigerust.braathen@partners.no

Deres ref.: 193260105 . Vår ref.: 7957-1-61 Dato: 06.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nordbyveien 72-74 Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	921534450
Seksjonseier:	Fartum, Silje Wister
Medeier:	
Leilighetsnummer:	61
Adresse:	Nordbyveien 72, 1406 SKI
Seksjonsnummer:	61
Gnr.	102
Bnr.	316

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6857422.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet disponerer 71 parkeringsplasser. Av disse ligger 56 p-plasser som tilleggsareal (til boligseksjoner), 15 p-plasser som fellesareal, hvorav boligseksjonene har evigvarende bruksrett til 2 plasser (gjesteparkeringsplasser og sykkelparkering), og næringsseksjonene har evigvarende bruksrett til 13 plasser. P-plassene som er seksjonert som tilleggsdeler til enkelte boligseksjoner (merk at det er noen seksjoner som ikke har p-plass) kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering. Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 138,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Sikkerhet/ overvåk.	140,00	
Felleskostnader	1 158,00	
Oppvarming/varmtvann	330,00	
TV/bredbånd	510,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	294,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	9 855,-
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 Mats Granby pr. e-post: mats.granby@obos.no eller telefon: 22 86 56 66.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Knut Arild Fjeldvik Evensen, e-post: nordbyveien7274@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7957

NORDBYVEIEN 72-74 EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i NORDBYVEIEN 72-74 EIERSEKSJONSSAMEIE

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:

21. april 2026 kl. 18:00, OBOS/ Block Watne, storsalen. Haugenveien 13, 1423 SKI.

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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Betaling av vann etter faktisk forbruk
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i NORDBYVEIEN 72-74 EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Mats Granby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i 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 føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000,-

Sak 7

Betaling av vann etter faktisk forbruk

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På årsmøtet 23.april 2025 ble det besluttet at det skulle utarbeides en løsning for avregning av forbruk av vann, inkl. til oppvarming i leilighetene. Løsningen skulle dekke avregning av reelt forbruk, og ikke i forhold til eierbrøk som i dag. Løsningen skulle dekke både forbruk av kaldt og varmt vann og oppvarming i radiatorer/gulvvarme. Thor Bråten og Eirik Nilsen har sett på løsninger.

Sameiet får oppvarmingen av vann (både til varmt tappevann og vann til radiatorer/gulvvarme) fra vårt eget system – jordvarme. I kartleggingen av en løsning har vi vurdert det som vanskelig å sette en riktig/rettferdig pris på kwh som medgår til denne oppvarmingen. Vi anbefaler derfor en løsning som kun måler vannforbruk (det vil si vann inn og vann ut), og ikke oppvarming (hverken av tappevann eller til radiatorer/gulvvarme).

I hver leilighet er det installert to vannmålere i fordelingsskapet, en for varmt vann og en for kaldt vann. Målerne er levert av Techem Norge A/S. Målerne som er installert i hver leilighet brukes p.t. ikke for måling av forbruk.

Sameiets vannforbruk leses av ved «hovedinntaket» til sameiet og oversendes kommunen. Sameiet betaler kommunen for det totale vannforbruket gjennom kommunale avgifter. Disse fordeles så ut på hver enkelt leilighet etter leilighetenes størrelse/eierbrøk som en del av felleskostnadene.

Dagens løsning med fakturering etter eierbrøk gir ikke en rettferdig fordeling av kostnader. F.eks vil det for en stor leilighet betales mere for vann enn i en mindre leilighet, helt uavhengig av hvor mye vann som faktisk brukes.

Dagens målere i leilighetene kan oppgraderes slik at det kan oversendes data om faktisk forbruk fra hver leilighet til Techem. Techem vil i samarbeid med Obos da kunne avregne for faktisk forbruk på månedlig basis, og danne grunnlag for å fakturere etter reelt forbruk.

Hver mnd vil forbrukt vannmengde oversendes Techem. Hver leilighet vil faktureres månedlig etter faktisk forbruk, basert på kommunenes forbruksgebyr for vann. De kommunale avgiftene for vann inn/ut (forbruksgebyr) i Ås kommune er for 2026 kr 85,90 pr m3. (Abonnementsgebyret holdes helt utenom dette, da kommunen har startet med å fakturere hver enkelt leilighet for dette).

I henhold til statistikker bruker vi i Norge rundt 40 - 45 m3 vann pr person pr år.

Et regneeksempel (men bare et eksempel da alt avhenger av hva som faktisk forbrukes).

Forbruk pr. år: 80 m3 (2 personer) = 632,- kr. pr. mnd.

I tillegg til kommunale avgifter for vann inn og vann ut vil det tilkomme en mindre adm.kostand fra Techem/Obos. Denne er anslått til ca kr. 90 pr. mnd pr. leilighet.

Tall fra Obos viser at det ofte blir større bevissthet rundt forbruk ved individuell fakturering. Dette vil potensielt gi besparelser av vann totalt for sameiet. Beboere i hver leilighet påvirker selv hva som betales for vann gjennom bevissthet på forbruk.

Investeringskostnader:

Oppgradering av eksiterende vannmålere og klargjøring for elektronisk avlesning:

· Eksisterende vannmålere må oppgraderes (programmering og installasjon av utstyr for oversending av data)

· Noe admin.kost (timer) for Techem/OBOS for tilrettelegging av fakturering

· Anslått total kost: ca. 80.000,- eks mva

Forslag til vedtak

Det skal iverksettes månedlig avregning av faktisk vannforbruk pr. leilighet gjennom elektronisk avlesning, gjeldene fra januar 2027. Styret inngår nødvendige avtaler for iverksettelse.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

På valg i år:

Styreleder Knut Arild Fjeldvik Evensen

Styremedlem Cecilie Margareta Johansen

Valgkomiteén, bestående av Geir Ødevarp og Lars Boge, har gjort følgende innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Arild Fjeldvik Evensen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Børge Andreassen

Sak 9

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Geir Ødevarp
- Lars Boge

Årsberetning for Nordbyveien 72–74 Eierseksjonssameie – 2025

Innledning

Styret i Nordbyveien 72–74 Eierseksjonssameie legger med dette frem årsberetning for 2025. Året har vært preget av aktivt styrearbeid, målrettet vedlikehold, forbedringer av fellesarealer og godt samarbeid med både leverandører og beboere.

Styrets arbeid og møter

I løpet av 2025 har styret gjennomført totalt fem styremøter. I tillegg er det avholdt to arbeidsmøter med OBOS, hvor økonomi, drift og videre utvikling av sameiet har vært sentrale temaer.

Styret har også gjennomført arbeidsmøter med både Grøntgruppen og Omsorgsgruppen for å styrke fellesskap, trivsel og beboerengasjement i sameiet.

I løpet av året har styret videre etablert en valgkomité for sameiet. Valgkomiteens oppgave er å bidra til en ryddig og forutsigbar prosess rundt rekruttering av styremedlemmer, samt å sikre kontinuitet og god kompetanse i styrearbeidet fremover.

Vedlikeholdsforvaltning og kompetansetilførsel

Sameiet benytter Vedlikeholdsforvaltning som samarbeidspartner. Dette samarbeidet har gitt styret verdifull faglig kompetanse som bidrar til kvalitetssikring av innkjøp, bestillinger og gjennomføring av vedlikeholdsarbeid.

Resultatet av samarbeidet har vært reduserte kostnader, bedre avtaler og økt kvalitet på leveranser. Det er utarbeidet en helhetlig aktivitets- og vedlikeholdsplan som blant annet omfatter årlig service og oppfølging av:

- Heis
- Brannvarslingsanlegg
- VVS-anlegg
- Varmeanlegg

Grøntgruppe og Omsorgsgruppe

Styret har etablert både Grøntgruppe og Omsorgsgruppe i løpet av året. Gruppene har bidratt til økt trivsel, sosialt engasjement og bedre ivaretakelse av både uteområder og beboere.

Gruppene har fått midler til innkjøp av oppbevaringsskap for utstyr, noe som legger til rette for mer effektivt og strukturert arbeid.

I tillegg er det etablert en egen arbeidsgruppe for vannmåler. Arbeidsgruppen har som formål å utrede behov, aktuelle løsninger og konsekvenser knyttet til installasjon og bruk av vannmålere i sameiet, og skal gi anbefalinger til styret som grunnlag for videre beslutninger.

Dugnader og beboerengasjement

Det er gjennomført to dugnader i løpet av året, med god deltakelse fra beboerne. Dugnadene har bidratt til både praktiske forbedringer og styrket fellesskap i sameiet.

Styret ønsker å rette en stor takk til alle beboere for engasjement, initiativ og positiv innsats gjennom hele 2025.

Vedlikehold, drift og forbedringer

I løpet av året er følgende tiltak og forbedringer gjennomført:

- Inngangspartiet i Nordbyveien 72 er malt.
- Sykkelrommet er malt, pusset opp og utstyrt med nye sykkelstativer.
- Det er gjennomført jevnlig vask og renhold av inngangspartier og trappeoppganger samt årlig vask av svalganger og bodområdet i Nordbyveien 74.
- Uteområdene er klippet, stelt og vedlikeholdt.
- Skjeggkre er bekjempet gjennom målrettede tiltak.
- Søppelcontainere er renset og oppdatert.
- Kummer og sluk er spylt og renset for å sikre god drenering.
- Teleskopstiger for lettere adkomst tak er montert i begge blokker.
- Varmtvannsbereder er reparert.
- Ventilasjonsanlegget er utbedret, og brannspjeld er byttet i Nordbyveien 74.
- Det har vært jevnlig oppfølging av vannlekkasje vannopptrengning og fukt i bodavdeling/garasje i Nordbyveien 74.
- Lysarmaturer i garasje og bodavdeling er byttet til LED i begge blokker.

Tekniske utfordringer

Det har vært utfordringer knyttet til tilførsel av varmtvann i enkelte leiligheter i Nordbyveien 72. Styret følger opp saken tett og har iverksatt tiltak for å sikre stabil og tilfredsstillende varmtvannsforsyning.

Avtaler, kontrakter og økonomi

Styret har revidert og reforhandlet sameiets kontrakter innen vaktmestertjenester og renhold gjennom Vedlikeholdsforvaltning. Arbeidet med gjennomgang av øvrige avtaler vil fortsette i 2026 for å sikre kostnadseffektive og kvalitetsmessig gode løsninger.

Det er inngått fastprisavtale med Norgespris, noe som gir mer forutsigbare energikostnader for sameiet.

Kommunikasjon og informasjon

VIBBO benyttes konsekvent som sameiets hovedkanal for kommunikasjon med beboerne. Det er etablert et godt strukturert informasjonsbibliotek med relevant og nyttig dokumentasjon for alle beboere.

Avslutning og takk

Styret vil takke alle beboere for stort engasjement, gode initiativ og positiv deltakelse i løpet av 2025. Sammen har vi bidratt til et tryggere, mer velholdt og trivelig bomiljø.

Styret ser frem til et nytt år med fortsatt samarbeid, videre forbedringer og gode løsninger for Nordbyveien 72–74 Eierseksjonssameie.

—

Styret i Nordbyveien 72–74 Eierseksjonssameie

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.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 703 212.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er i all hovedsak budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på utførte endringer av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Nordbyveien 72-74 Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordbyveien 72-74 Eierseksjonssameie 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 rettvisende 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 rettvisende 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 avviklet.

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

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo
Telefonnr.: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr 975 800 679 MVA
Bankkonto: 8397.05.09914

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 27.03.2026

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

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefonnr.:
+47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Organisasjonsnr
975 800 679 MVA

Bankkonto:
8397.05.05914

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

Verifisert av
SIGNICAT
27.03.2026

NORDBYVEIEN 72-74 ES
ORG.NR. 921534450, KLIENTNR. 7957

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 995 939	2 611 515	2 728 000	3 238 000
Ladeinntekter elbil		43 742	89 191	100 000	90 000
Andre inntekter	3	28 991	5 222	0	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 068 672**	**2 705 928**	**2 828 000**	**3 358 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-54 293	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-8 250	-7 500	-7 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-140 045	-134 660	-142 000	-148 000
Konsulenthonorar		-42 630	-28 585	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-686 636	-808 354	-751 000	-840 000
Forsikringer		-246 889	-250 722	-260 000	-291 200
Kommunale avgifter	8	-417 456	-308 332	-350 000	-366 000
Ladekostnader EL-bil		-5 970	-5 970	-10 000	-10 000
Energi/fyring	9	-538 203	-576 488	-550 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-410 033	-403 459	-312 000	-415 000
Andre driftskostnader	10	-519 234	-483 536	-432 000	-567 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 220 727**	**-3 241 901**	**-3 044 000**	**-3 375 200**
DRIFTSRESULTAT		**-152 055**	**-535 973**	**-216 000**	**-17 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	51 316	66 848	22 000	22 000
Finanskostnader	12	-279	0	-1 000	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**51 036**	**66 848**	**21 000**	**21 000**
ÅRSRESULTAT		**-101 018**	**-469 125**	**-195 000**	**3 800**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-101 018	-469 125		

NORDBYVEIEN 72-74 ES
ORG.NR. 921534450, KLIENTNR. 7957

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		226	140
Forskuddsbetalte kostnader		148 546	105 839
Driftskonto OBOS-banken		283 919	374 604
Sparekonto OBOS-banken		1 399 950	1 565 361
SUM OMLØPSMIDLER		**1 832 641**	**2 045 944**
SUM EIENDELER		**1 832 641**	**2 045 944**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 703 213	1 804 231
SUM EGENKAPITAL		**1 703 213**	**1 804 231**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 224	46 300
Leverandørgjeld		70 205	192 428
Skyldige offentlige avgifter		0	369
Annen kortsiktig gjeld		0	2 616
SUM KORTSIKTIG GJELD		**129 429**	**241 713**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 832 641**	**2 045 944**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, 27.03.2026
Styret i Nordbyveien 72-74 Es

Knut Arild Fjeldvik Evensen Tone Andersen Stig Berntsen

Cecilie Margareta Johansen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Sikkerhet/ overvåk.	108 120
Oppvarming/varmtvann	529 296
Felleskostnader	1 718 328
Felleskostnader næring	188 935
TV/Internett	340 560
Parkering	110 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 995 939**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Telenor Towers AS	28 991
SUM ANDRE INNTEKTER	**28 991**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	**-25 380**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-180 000
SUM STYREHONORAR	**-180 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 250
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 250**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-383 045
Drift/vedlikehold VVS	-55 599
Drift/vedlikehold elektro	-22 889
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 831
Drift/vedlikehold heisanlegg	-94 781
Drift/vedlikehold brannsikring	-77 065
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 525
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 901
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-686 636**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-417 456
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-417 456**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-538 203
SUM ENERGI / FYRING	**-538 203**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 761
Vaktmestertjenester	-225 793
Vakthold	-96 889
Renhold ved firmaer	-162 525
Snørydding	-10 501
Andre driftskostnader	-12 329
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 245
Øreavrunding	9
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-519 234**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 062
Renter av sparekonto i OBOS-banken	49 950
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	148
Andre renteinntekter	156
SUM FINANSINNTEKTER	**51 316**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-279
SUM FINANSKOSTNADER	**-279**

NOTE 13
Styremedlem Cecilie Margareta Johansen har ikke signert årsregnskapet for 2025. Selskapet har ikke lykkes med å oppnå kontakt med styremedlemmet til tross for gjentatte henvendelser.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 21.04.26
Selskapsnummer: 7957 **Selskapsnavn:** NORDBYVEIEN 72-74 EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

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

Protokoll til årsmøte 2026 for NORDBYVEIEN 72-74 EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 921534450
Møtet ble avholdt 21. april kl. 18:00, OBOS/ Block Watne, storsalen. Haugenveien 13, 1423 SKI.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Mats Granby er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Solveig Lie er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Betaling av vann etter faktisk forbruk

På årsmøtet 23.april 2025 ble det besluttet at det skulle utarbeides en løsning for avregning av forbruk av vann, inkl. til oppvarming i leilighetene. Løsningen skulle dekke avregning av reelt forbruk, og ikke i forhold til eierbrøk som i dag. Løsningen skulle dekke både forbruk av kaldt og varmt vann og oppvarming i radiatorer/gulvvarme. Thor Bråten og Eirik Nilsen har sett på løsninger.

Sameiet får oppvarmingen av vann (både til varmt tappevann og vann til radiatorer/gulvvarme) fra vårt eget system – jordvarme. I kartleggingen av en løsning har vi vurdert det som vanskelig å sette en riktig/rettferdig pris på kwh som medgår til denne oppvarmingen. Vi anbefaler derfor en løsning som kun måler vannforbruk (det vil si vann inn og vann ut), og ikke oppvarming (hverken av tappevann eller til radiatorer/gulvvarme).

I hver leilighet er det installert to vannmålere i fordelingsskapet, en for varmt vann og en for kaldt vann. Målerne er levert av Techem Norge A/S. Målerne som er installert i hver leilighet brukes p.t. ikke for måling av forbruk.

Sameiets vannforbruk leses av ved «hovedinntaket» til sameiet og oversendes kommunen. Sameiet betaler kommunen for det totale vannforbruket gjennom kommunale avgifter. Disse fordeles så ut på hver enkelt leilighet etter leilighetenes størrelse/eierbrøk som en del av felleskostnadene.

Dagens løsning med fakturering etter eierbrøk gir ikke en rettferdig fordeling av kostnader. F.eks vil det for en stor leilighet betales mere for vann enn i en mindre leilighet, helt uavhengig av hvor mye vann som faktisk brukes.

Dagens målere i leilighetene kan oppgraderes slik at det kan oversendes data om faktisk forbruk fra hver leilighet til Techem. Techem vil i samarbeid med Obos da kunne avregne for faktisk forbruk på månedlig basis, og danne grunnlag for å fakturere etter reelt forbruk.

Hver mnd vil forbrukt vannmengde oversendes Techem. Hver leilighet vil faktureres månedlig etter faktisk forbruk, basert på kommunenes forbruksgebyr for vann. De kommunale avgiftene for vann inn/ut (forbruksgebyr) i Ås kommune er for 2026 kr 85,90 pr m3. (Abonnementsgebyret holdes helt utenom dette, da kommunen har startet med å fakturere hver enkelt leilighet for dette).

I henhold til statistikker bruker vi i Norge rundt 40 - 45 m3 vann pr person pr år.

Et regneeksempel (men bare et eksempel da alt avhenger av hva som faktisk forbrukes).

Forbruk pr. år: 80 m3 (2 personer) = 632,- kr. pr. mnd.

I tillegg til kommunale avgifter for vann inn og vann ut vil det tilkomme en mindre adm.kostand fra Techem/Obos. Denne er anslått til ca kr. 90 pr. mnd pr. leilighet.

Tall fra Obos viser at det ofte blir større bevissthet rundt forbruk ved individuell fakturering. Dette vil potensielt gi besparelser av vann totalt for sameiet. Beboere i hver leilighet påvirker selv hva som betales for vann gjennom bevissthet på forbruk.

Investeringskostnader:

Oppgradering av eksiterende vannmålere og klargjøring for elektronisk avlesning:

· Eksisterende vannmålere må oppgraderes (programmering og installasjon av utstyr for oversending av data)

· Noe admin.kost (timer) for Techem/OBOS for tilrettelegging av fakturering

· Anslått total kost: ca. 80.000,- eks mva

> **Forslag til vedtak:**
> Det skal iverksettes månedlig avregning av faktisk vannforbruk pr. leilighet gjennom elektronisk avlesning, gjeldene fra januar 2027. Styret inngår nødvendige avtaler for iverksettelse.
>
> ✓ **Vedtatt. Overveldende flertall**

8. Valg av tillitsvalgte

På valg i år:

Styreleder Knut Arild Fjeldvik Evensen

Styremedlem Cecilie Margareta Johansen

Valgkomiteén, bestående av Geir Ødevarp og Lars Boge, har gjort følgende innstilling.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Knut Arild Fjeldvik Evensen

Følgende stilte til valg:
Knut Arild Fjeldvik Evensen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Børge Andreassen

Følgende stilte til valg:
Børge Andreassen

9. Valgkomité

Medlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Lars Boge
Geir Ødevarp

Følgende stilte til valg:
Lars Boge
Geir Ødevarp

Signaturer:

Møteleder: Mats Granby /s/

Protokollfører: Solveig Lie /s/

V E D T E K T E R

for

Nordbyveien 72-74 Eierseksjonssameie org. nr. 921 534 450

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Endret på ekstraordinært årsmøte 10.08.2018, 23.10.2019

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

(1) Sameiets navn er Nordbyveien 72-74 Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.08.2018.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 66 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 102, bnr. 316 i Ås kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Bod
- Parkeringsplass(er)

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

(5) Næringsseksjonene (seksjonene 67 og 68) skal ha rett til varelevering på sameiet fellesareal. Ved varelevering vil adkomsten til sameiets garasjekjeller kunne bli noe begrenset i kortere perioder. Varelevering skal i størst mulig utstrekning begrenses i periodene mellom 06.30-09.00 og 16.00-17.00.

Eier av næringsseksjoner har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere bygget. Foruten den skilting som etableres etter avtale med Utbygger ved første gangs åpning av virksomhet i lokalene, skal evt. ytterligere skilting kun skje på fasaden utenfor og i samme plan som vedkommende seksjon. Næringsseksjonene kan følgelig ikke disponere fasadene til boligseksjonene til skilting. Skiltingen skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

Næringsseksjon med utvendig tilleggsareal/ eksklusivt areal har overfor Sameiet forpliktet seg til å dekke alle de merkostnader dette eventuelt vil medføre for Sameiet, herunder – men ikke begrenset til – fjerning av avfall, feiing, renhold osv. Seksjonseieren forplikter seg også til å overholde de regler Ås kommune og eventuelt øvrige myndigheter til enhver tid har fastsatt for slik virksomhet, herunder de til enhver tid gjeldende åpningstidsbestemmelser.

(6) 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.

- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, 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.

(7) 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.

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

(9) Næringsseksjonene (seksjonene 67 og 68) skal ha enerett til bruk av tekniske anlegg for betjening av forretningene, samt næringsseksjonenes fasader/yttervegger.

Næringsseksjonene (seksjonene 67 og 68) har sammen evigvarende enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som er markert på vedlegg 1. Enerettene gjelder parkeringsplasser.

Næringsseksjonene (seksjon 67 og 68) skal ha samme evigvarende bruksrett til sameiets fellesareal som markert på vedlegg 1. Eneretten gjelder areal foran lasterampe.

(10) Boligseksjonene (seksjonene 1 - 66) skal ha enerett til bruk av innvendig fellesareal som ikke betjener næringsseksjonene i 1. etasje (inngangspartier, trappeoppgang mv), trappeløp, heiser med tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene.

Boligseksjonene (seksjonene 1 – 66) har sammen evigvarende bruksrett til arealene markert på vedlegg 1. Eneretten gjelder to gjesteparkeringsplasser og sykkelparkering.

(11) Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

(1) Sameiet/seksjonseierne disponerer 71 parkeringsplasser. Av disse ligger

a) 56 parkeringsplasser som tilleggsareal (til boligseksjoner)
b) 15 parkeringsplasser som fellesareal, hvorav boligseksjonene har evigvarende bruksrett til 2 plasser, jf. punkt 3-1 (10), og næringsseksjonene har evigvarende bruksrett til 13 plasser, jf. punkt 3-1 (9).

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er dels seksjonert som tilleggsdeler til enkelte boligseksjoner, jf. punkt 4-1 a). Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering. Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

(2) Parkeringsplassene på fellesareal er tillagt næringsseksjonene (13 plasser) og boligseksjonene (2 plasser) som enerett til bruk, jf. henholdsvis punkt 3-1 (9) og 3-1 (10). Plassene som boligseksjonene har enerett til, skal benyttes som gjesteparkering. Styret i sameiet kan gi utfyllende regler ved behov.

4-3 Vedlikehold

(1) Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

(1) Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- Snørydding/feiing
- Rengjøring av garasjekjeller
- Reparasjon av garasjeport
- Forsikring
- Strøm
- Kjøre- og adkomstarealer
- Tekniske anlegg
- Andre kostnader

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(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.

(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.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som;

a) Inventar

b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) Skap, benker, innvendige dører med karmer

e) Listverk, skillevegger, tapet

f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) Vegg-, gulv- og himlingsplater

h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også 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.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

(3) Følgende kostnader fordeles etter forbruk;

Kostnader til fjernvarme/ oppvarming inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

og/eller;

Kostnader til vann- og avløpsavgift inngår i felleskostnadene. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

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

(5) Kostnader som fordeles på alle boligseksjonene (seksjonene 1 – 66):

Kostnadene til vedlikehold som er tillagt boligseksjonene eller der boligseksjonene er gitt rett til eksklusiv bruk, jf. punkt 3-1, dekkes av boligseksjonene iht. innbyrdes kostnadsbrøk

(6) Kostnader som fordeles på alle næringsseksjonene (seksjonene 67 og 68);

Kostnadene til vedlikehold som er tillagt næringsseksjonene eller der næringsseksjonene er gitt rett til eksklusiv bruk, jf. punkt 3-1, dekkes av næringsseksjonene iht. særskilt kostnadsbrøk.

(7) Ved kostnadsfordeling mellom næring og bolig eller ulike typer bolig skal det føres avdelingsregnskap.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

(1) 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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

(1) 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

(1) 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)

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer. Ett av styremedlemmene bør velges fra eier(e) av næringsseksjonene.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon en stemme, og næringsseksjonene har henholdsvis åtte stemmer (seksjon 67) og to stemmer (seksjon 68), og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) Salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) Oppløsning av sameiet
c) Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om;

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring,

styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

(1) I disse vedtektene menes med;

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) Næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.

h) Samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.

i) Sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

j) Seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

k) Reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

l) Sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

(1) 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

(1) Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

11.5 Kameraovervåkning

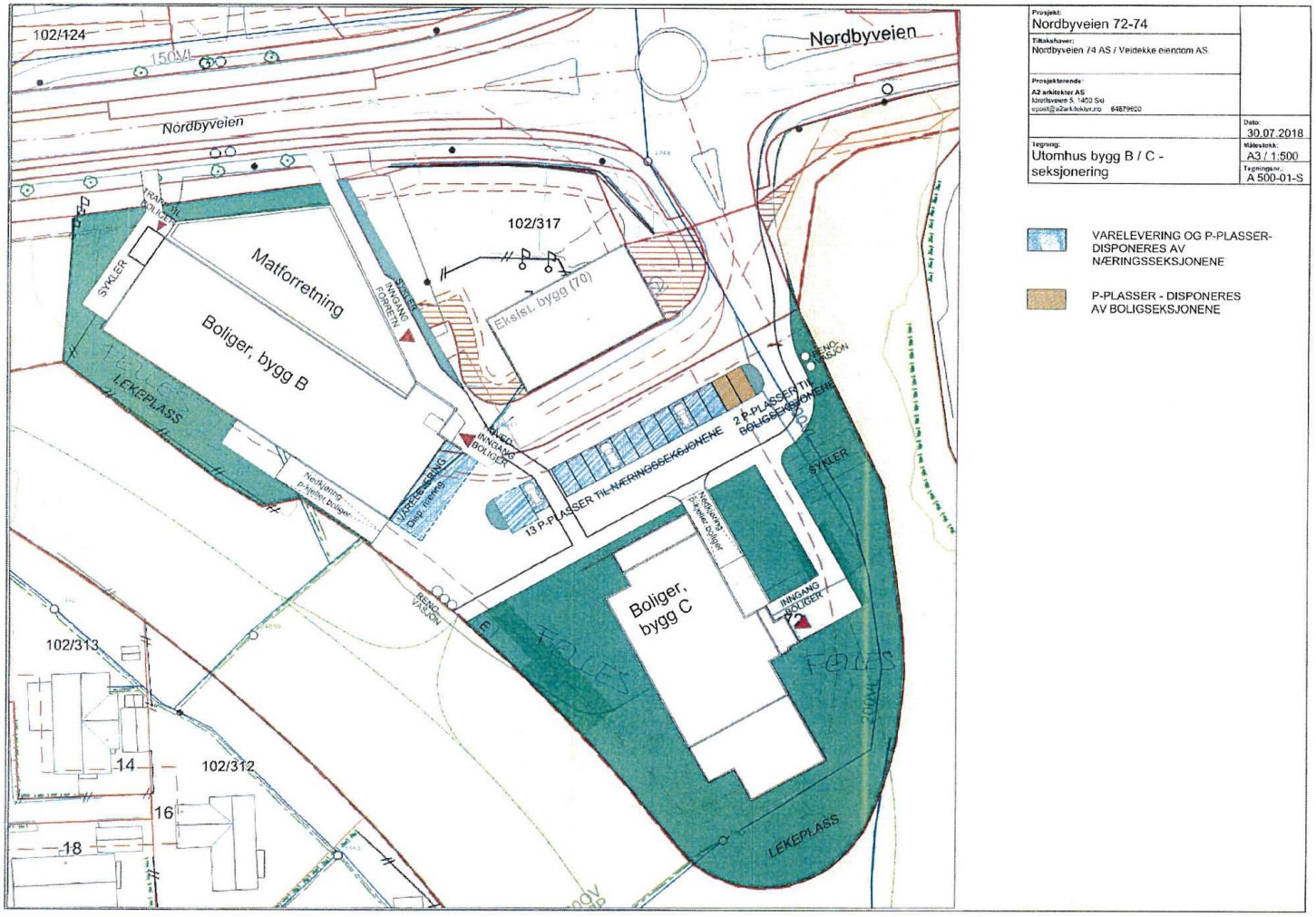
Styret kan iverksette kameraovervåkning av eiendommen. Ved kameraovervåkning skal data oppbevares på betryggende måte.

11.6 Gebyr for utløst brannalarm

Gebyr for utløst brannalarm faktureres seksjonseier som er skyld i at alarmen løste ut.

****

Vedlegg 1


102/124
150kV
Nordbyveien
Nordbyveien
Matforretning
Boliger, bygg B
SYKLER
INNGANG FORRETN.
102/317
Eksist. bygg (70)
LEKEPLASS
INNGANG BOLIGER
VARELEVERING
Dør inngang
Nedkjøring parkering boliger
13 P-PLASSER TIL NÆRINGSSEKSJONENE
2 P-PLASSER TIL BOLIGSEKSJONENE
RENOVASJON
SYKLER
Boliger, bygg C
INNGANG BOLIGER 2
102/313
14
102/312
16
18
LEKEPLASS
Prosjekt:
Nordbyveien 72-74
Tiltakshaver:
Nordbyveien 74 AS / Veidekke eiendom AS
Prosjektansvarlig:
A2 arkitekter AS
Dato:
30.07.2018
Tegning:
Utomhus bygg B / C - seksjonering
Målestokk:
A3 / 1:500
Tegningsnr.:
A 500-01-S
VARELEVERING OG P-PLASSER- DISPONERES AV NÆRINGSSEKSJONENE
P-PLASSER - DISPONERES AV BOLIGSEKSJONENE

ORDENSREGLER
FOR
Nordbyveien 72-74 Eierseksjonssameie

Vedtatt på ordinært årsmøte 22.05.2019

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

2. FORMÅL
Ordensreglene gjelder hvordan vi skal forholde oss til hverandre og boområdet vårt. De skal gjenspeile det flertallet av beboerne ser på som et minimum av felles regler som det er nødvendig at beboerne tar hensyn til. Reglene skal bidra til å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Norbyveien 72-74. Dette vil kunne oppnås dersom reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt overfor hverandre og lojalt følger opp de oppfordringer og pålegg som sameiemøtet og styret gir.

3. STØY
Det skal være stille i perioden kl. 23:00-07:00 på hverdager og det skal være være stille mellom 00.00 -07.00 natt til lørdag og natt til søndag. Øving på instrumenter og annen støyende virksomhet som snekkervirksomhet og boring med drill, skal ikke finne sted etter kl. 20.00 på hverdag og ikke før kl. 09.00 og etter kl. 18.00 på lørdag. Støyende virksomhet skal ikke forekomme på søn- og helligdager.
Ved større selskaper og fester som man regner med vil medføre støy etter kl. 23 bør naboer varsles.

Man bør unngå samtaler på svalgangen om kvelde, da flere soverom er rettet direkte ut mot svalgangen.

4. DYREHOLD
Dyreeiere bes om å ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets omrade. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes. Mating av fugler på balkonger, svalganger og fellesområder er ikke tillatt, da dette også trekker til seg mus og rotter.

5. INNENDØRS FELLESOMRADER
Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås. Sykler og barnevogner skal ikke settes i inngangspartiet eller i trappeoppgangene.

Alle beboere plikter å anskaffe skilt til postkassen. Dette bestilles av den enkelte og må minimum ha navn på alle i husstanden og H0 nummer.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.

Reklame skal tas med inn i sin egen leilighet eller kastes i papirsøplet, den skal ikke legges i gangen ved postkassene.

Møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen bør ikke benyttes, og må ikke gå utover brannsikkerheten. Eventuell utsmykning i trappeoppgangene må skje med forsiktighet og bare etter enighet mellom alle beboere som deler etasjen.

Dersom skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje ikke blir utbedret eller ved behov for å klage på renhold og lignende, bes styret varslet med lapp i styreleders postkasse eller på e-post: nordbyveien7274@styrerommet.no

6. FASADE
Hvis det ønskes montert solskjerming, skal forhåndsgodkjente farger benyttes, se vedlegg til husordensreglene. Rekkverk, vindusrammer, tak, stolpe og vegger på balkonger eller terrasser skal kun males i angitte fargekoder dvs. tilsvarende fargen ved innflytting. Fargekodene finnes i boligpermen. Området under rekkverket skal ikke dekkes med duk eller annet løst materiale.

.
7. TERRASSER OG BALKONGER
Beplantning skal vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser og balkonger.
Utvendige blomsterkasser på balkonggelenderet er ikke tillatt.

Flagg som henger utenfor egen balkong eller terrasse kan tillates etter nærmere regler gitt i vedlegg til ordensreglene.

Vennligst ikke rist tekstiler (tepper m.v.) ut fra balkongen/terrassen .

Elektrisk- og gass-grill er tillatt. Kullgriller (også ”engangsgriller”) tillates ikke p.g.a. brannfare.

Sykler, skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på balkonger. Synlig tørking av tøy på balkonger over gelenderhøyde bør unngås.

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

9. BODER
Det er forbudt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i bodene. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander der. Døren til bodrommet skal alltid være låst selv ved korte fravær.

10. GARASJE
Vis hensyn ved kjøring i garasje. Det er uoversiktlig og man må holde lav fart. Parker på midten av ditt eget felt og kun på oppmerkede plasser. Dersom din bil forurenser gulvet med bensin/olje, ber vi deg straks fjerne dette med dertil egnet middel.
Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk.
Det er alle sameieres ansvar å sørge for at ikke uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget. Det anbefales ikke å oppbevare dekk, skibokser og lignende i garasjen, og forlat heller aldri
verdigjenstander synlig i bilen.

Det er ikke tillat å kjøre inn i garasjen med bil som er full av snø. Det er ikke sluk i garasjen dermed vil snø kunne smelte og lage vanndammer som kan skade bygg og biler. Dermed må bilen børstes av hvis den er tildekket av mye snø.

11. GJESTEPARKERING / KJØRING PÅ FELLESAREALER
Det er ikke anledning for gjester til å parkere i garasjeanlegget. Anlegget er kun for beboere som har kjøpt parkeringsplass(er). Gjester må derfor henvises til de to parkeringsplassene utenfor garasjeanlegget.

Gjesteparkeringsplassene er for gjester og ikke beboere.
.

12. AVFALLSHÅNDTERING
Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i avfallsanleggets innkastsluker. Avfallet må tilpasses lukenes diameter.

Esker og annen pappemballasje skal rives i biter, slik at det faller ned i oppsamlingstanken av egen tyngde.

Annet avfall må leveres på kommunens miljøstasjoner. Bruk innsamlingsklokker til glass og metall.

Avfall, flasker og andre gjenstander skal ikke settes utenfor avfallsbeholderne.

13. PLENER
Bruk av plenene som daglige snarveier skal unngås. Bruk gangveiene. Alle bør ta ansvar for orden og trivsel på fellesområdene inne og ute.

14.BEHANDLINGSPROSEDYRE VED KLAGER
Styret forholder seg kun til skriftlige, signerte klager som skal være saklig begrunnet når det gjelder påståtte overtredelser av ordensreglene og/ eller vedtektene.

15.ENDRING AV ORDENSREGLER
Det er kun sameiemøtet som kan vedta ordensregler og eventuelle endringer av disse. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Se §11 i sameiets vedtekter.

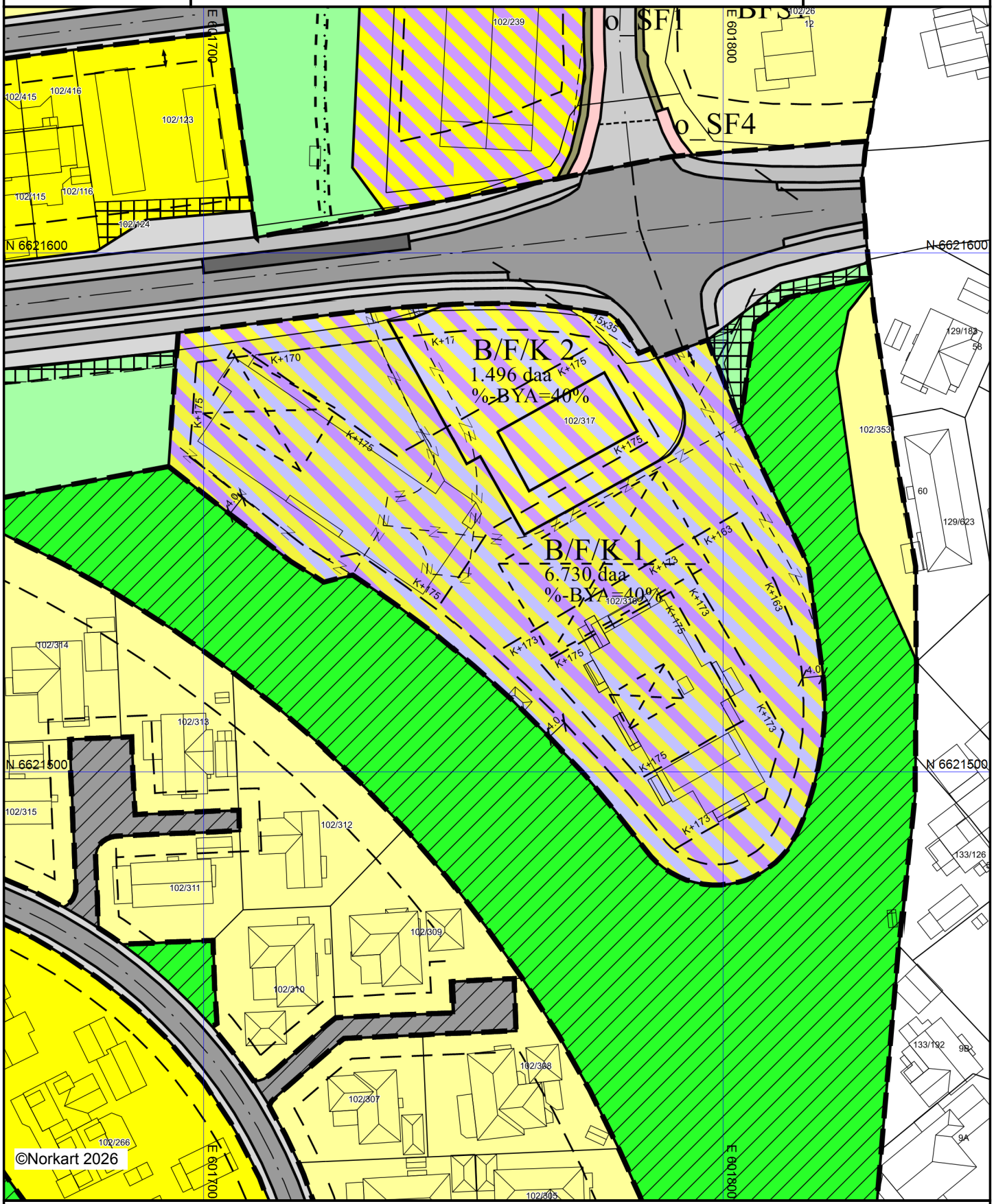
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/316/0/61
Adresse: Nordbyveien 72
Dato: 06.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Sykkelveg
- Gangveg
- Bussholdeplass
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for rekkefølgeområde
- Midlertidig trafikkområde

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Kombinert bolig, forretning og kontor
- Kombinert bolig og kontor
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, grøntarea
- Friområde
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

ÅS KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL

REGULERINGSPLAN FOR NORDBYVEIEN 70, 72 OG 74, DETALJREGULERING.

Dato: 12.05.2016 Kart datert: 12.05.2016
Revidert: 11.10.16 Kart revidert: 11.10.16

Saksbehandling i følge Plan- og bygningsloven:

Forhåndsvarsling:	16.02.2016
Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang:	09.06.2016
Offentlig ettersyn:	23.06.2016-31.08.2016
Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang:	03.11.2016
Kommunestyret:	00.00.2016

§ 1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på kartet med reguleringsgrense.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL

Områder er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg: Kombinert bebyggelse, bolig/forretning/kontor

Følgende soner inngår i planen:
Båndleggingssone: Anleggsbelte/riggområde

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG, BOLIG/FORRETNING/KONTOR. OMRÅDE B/F/K 1 og B/F/K 2.

Innenfor hvert område gjelder følgende bestemmelser:

a. Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 40% for B/F/K 1 og B/F/K 2, inkludert p-plasser på terreng. Areal under terreng med uteareal over, samt overdekket sykkelparkering på terreng medtas ikke.
Ved etablering av forretning innenfor område B/F/K 1, skal forretningsarealet ikke overskride 1250 m2.

b. Bebyggelsen tillates oppført innenfor de byggegrenser som planen viser.
Byggegrenser er vist på plankart med maks. gesimshøyder.
Grense for bebyggelse langs Nordbyveien settes til 15 meter fra senter av vei.

c. Bygningene utformes med flate tak
For bebyggelse nærmest Nordbyveien settes maksimal gesimshøyde til kote +170.
For øvrige bebyggelse settes maksimal gesimshøyde til kote +175, kote +173 og kote + 163 som angitt med byggegrenser og tilhørende maks. gesimskoter på plankartet.
Ingen tekniske installasjoner, heis eller andre oppbygg, tillates oppført med større høyde enn 3,0 meter over takets gesimshøyde.
Takoppbygg kan utgjøre inntil 15 % av takflaten på det enkelte bygg.
Det tillates bygging av kjeller helt eller delvis under terreng.
Det tillates kjørerampe utenfor byggegrensen.

d. Egnet uteareal skal være minst 20 m2 pr. boenhet, MUA = 20 m2. Felles lekeareal og terrasser og balkonger lik eller større enn 15 m2 kan medtas i MUA.

e. Innenfor området kan det anordnes parkeringsplasser på terreng som åpne plasser, i garasje/carport eller i parkeringskjeller. Parkeringsdekning for boliger er minst 1 plass pr. 3- og 4-romsleilighet, og minst 0,6 p-plass pr. 2-roms leilighet.
Det anlegges minst 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

Parkeringsdekning for kontor/næringsareal er maks. 1 plass pr. 100 m2.
Minst 5 % av alle parkeringsplassene tilrettelegges for bevegelseshemmede.
Minst 10 % av alle parkeringsplassene utstyres med ladestasjon for el-/hybridbil. Det skal tilrettelegges for ladepunkter til el-sykler.

f. Overvannshåndtering og blågrønn faktor etableres i samsvar med kommunens norm for overvannshåndtering. Valg av overvannshåndtering fra bygg og harde flater skal fremgå av utomhusplanen, og redegjøres for i forbindelse med byggesøknad.
Blågrønn faktor som skal oppnås er minimum 0,7.

g. Dimensjonering og plassering av nettstasjon skal godkjennes av Hafslund Nett før det gis rammetillatelse.

h. Utearealer skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Felles uteareal og lekeplasser skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse/ferdigattest for boligene.

i. Adkomst til området er angitt med pil på plankartet.
Fri sikt i avkjørsel skal være min. 20x35 m og 15x35 m som angitt på plankartet.
Ved avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vei være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers plan.

j. Grenseverdier for støy gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 gjelder for planen. Dersom bygninger eller uteoppholdsarealer blir utsatt for et høyere støynivå enn fastsatt i Miljøverndepartementets rundskriv, skal fasader, vinduer og uteoppholdsarealer støyisoleres / skjermes i samsvar med kravene.

k. Varelevering til forretning skal skje i tilknytning til butikkens åpningstider.
Det er ikke tillatt med parkering av varetransportbiler innenfor området.
Utendørs lagring tillates ikke.

§ 4. BÅNDLEGGINGSSONE

a. **Anleggsbelte/Riggområde.**
Innenfor det angitte området kan det i forbindelse med endring av Nordbyveien midlertidig rankes stubber/røtter og matjord, bygges anleggsveier og lignende. Når arbeidene er ferdige skal området ryddes og tilbakeføres til opprinnelig formål.

§ 5. REKKEFØLGEBESTEMMELSE

a. Det skal ikke gis igangsettingstillatelse for boligprosjektet før skole- og barnehagekapasiteten er tilstrekkelig.

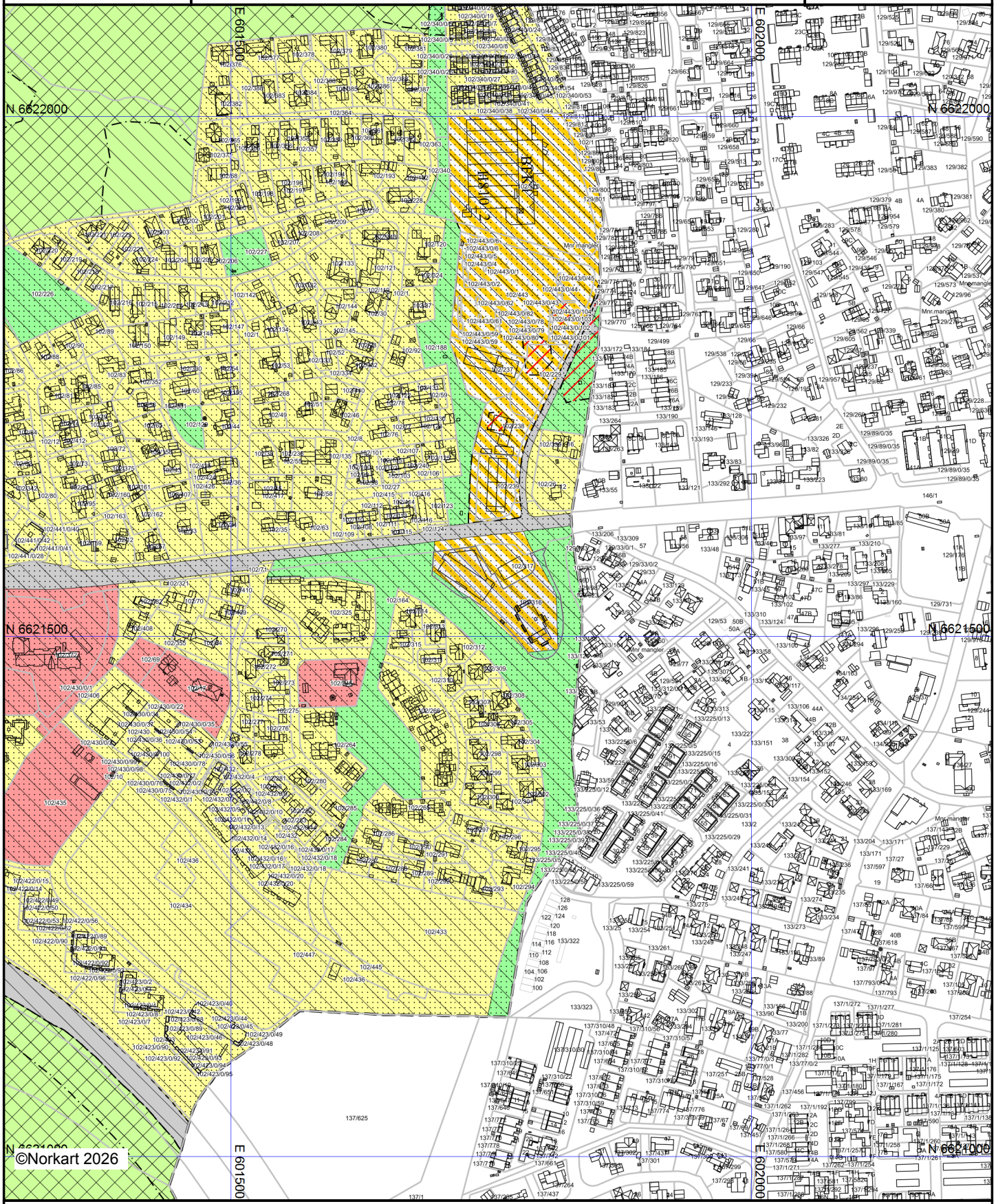
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/316/0/61
Adresse: Nordbyveien 72
Dato: 06.10.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

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

Utskriftsdato: 06.10.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	316	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	61
Adresse	Nordbyveien 72, 1426 SOLBERG								

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** 5 930 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser,Nåværende **Områdenavn** BFK2
	Delareal 6 752 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Solberg **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 6 752 m^2 **KPHensynsonenavn** H110_1 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann

	Delareal 822 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_26-38
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	289
Navn	Detaljreguleringsplan for Nordbyveien 70, 72 og 74
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.11.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/4928/289_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 716 m^2 **Formål** Bolig/forretning/kontor **Feltnavn** B/F/K 1
	Delareal 8 m^2 **Formål** Bolig/forretning/kontor **Feltnavn** B/F/K 2

Id	237
Navn	Reguleringsplan for del av Nordbyveien.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.11.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/1787/237_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 28 m^2 **Formål** Midlertidig trafikkområde
	Delareal 12 m^2 **Formål** Frisiktsone
	Delareal 28 m^2 **Formål** Park

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	328

Navn	Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Områderegulering



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

La oss realisere b⌂ligdrømmen din.

Lokal rådgivning.
Lokalt engasjement.

Be om en uforpliktende boliglånsprat, eller send inn din boliglånssøknad enkelt på asbank.no

Askim & Spydeberg
SPAREBANK