

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Hagen Johansens vei 10
1406 SKI
Gnr./Bnr.: 102/431
Seksjonsnr. : 46
Ås kommune

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 81 m²

Totalt bruksareal (BRA): 81 m²

Befaring

Befaringsdato: 13.05.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Kenneth Lesteberg

Mobil: 45268303

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	13.05.2025
Referansenummer	15054333
Meglerforetakets oppdragsnummer	91-24-0101
Hjemmelshaver/selger	Lasse Halvorsen/Ida Michelle Huus
Bygningssakkyndig inspektør	Kenneth Lesteberg
Tilstede på befaringen	Lasse Halvorsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	15.05.2025 21:50

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Hagen Johansens vei 10
Postnummer/sted	1406 SKI
Kommune	3218 - Ås
Gnr./Bnr.:	102/431
Seksjonsnr.	46
Tomt	Eiet tomt: 4540 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	2022		

Byggemåte

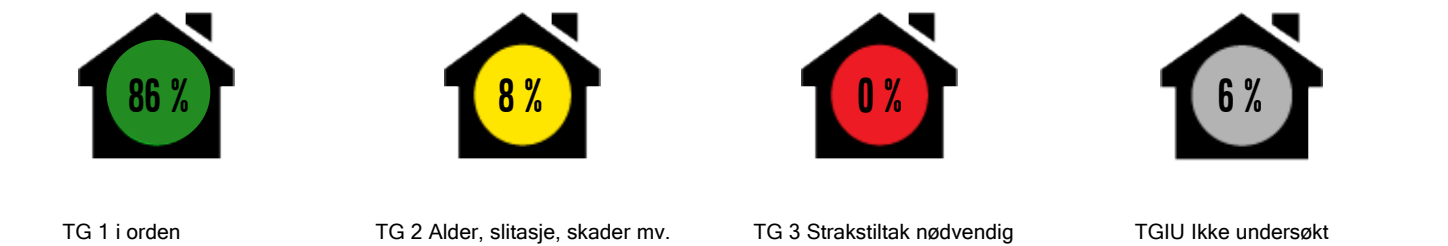
Selveierleilighet tilhørende Tamburløkka 2 Sameie beliggende i grunnkrets Solbergskogen-Tamburbakken i Ås kommune. Sameiet består av 84 boligseksjoner med felles tomtareal. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte adkomstveier, gressplen, diverse beplantning, sittegrupper og lekeplass.

Boligblokk over fire etasjer samt kjeller. Støpt plate. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong, med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Fasader utført i pussede malte flater og stående kledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/takfolie. Glatt entrédør av tre med brannklasse EI30 og lydklasse 44dB. Hev-skyvedør med karmen av tre og tre-lags glass fra byggår. Vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra byggår. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme via fjernvarmeanlegg samt tilknyttet felles varmtvann for bygningen.

Leilighet beliggende i byggets første etasje.
Adkomst via felles trapperom med heis, oppgangen har callinganlegg.
Leiligheten består av: Entré, to bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til nord-vendt terrasse.

Leiligheten disponerer kjellerbod merket med D-06.
Leiligheten disponerer oppstillingsplass i felles parkeringskjeller merket med nr 070.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Våtrom - Bad 2		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	76			76	17
	Entré, to bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning				Terrasse
Kjeller		5		5	
		Bod			
SUM	76	5		81	17
Total bruksareal: 81 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 76 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.

Opprinnelig rapport utført 05.04.2024.

Rapport

Våtrom - Bad 1

Baderomskabin fra byggår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i glatt malt flate med downlights. Vegghengt innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med overlys og stikkontakt over servant. Dusjnise med glassdører og ett-greps dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system med stoppekraner plassert i vegg. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 29 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett er benyttet eller om monteringen er korrekt. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Eventuelt behov for fornying av slukmansjett og klemring.
	TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Våtrom - Bad 2

Baderomskabin fra byggår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i glatt malt flate med downlights. Vegghengt innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med overlys og stikkontakt over servant. Dusjnise med glassdører og ett-greps dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 32 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
--	--------------------	---

	TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
--	------	----------------------------	---

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett er benyttet eller om monteringen er korrekt. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Eventuelt behov for fornying av slukmansjett og klemring.
---	--

	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.
--	------	-----------------------------------	--

Kjøkken

Kjøkkenløsning fra byggår. Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Montert sprutplate bak steketopp. Stikkontakter og belysning over benkeplate. Oppvaskmaskin. Integrert stekeovn med nedfelt keramisk topp. Vegghengt ventilator med integrert komfyrvakt tilkoblet avtrekkskanal. Frittstående kjøleskap med fryser. Vannrør av rør-i-rør system. Montert automatisk lekkasjestopper. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med parkett med vannbåren gulvvarme. Vegger og himlingsflate utført i glatte malte flater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett med vannbåren gulvvarme(utenom soverom). Vegger og himlingsflater utført i glatte malte flater. Montert downlights i entré. Glatte innerdører. Garderobeskap på soverom. Ventilasjon er basert på balansert ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Entré og stue/kjøkken.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetsmåling
	Skjevhetsmåling	Største målte avvik er målt i stue/kjøkken. Avviket er målt til 4 mm. Dette er vurdert og funnet i orden.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system med stoppekraner plassert i vegg på bad 1. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann for bygningen. Synlige avløpsrør av plast. Vannbåren gulvvarme oppvarmet ved fjernvarmeanlegg. Fordelerskap for vannbåren varme er plassert i vegg på bad 1. Ventilasjon er basert på balansert ventilasjon med agregatt plassert i himling i entré.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran - Vannbåren varme - Ventilasjon
	Ventilasjon	Ifølge huseier er ventilasjonsanlegget sist inspisert/rengjort i april 2025.
	TGIU	Stakeluke Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til ca:
2,3 meter i entré. 2,21 meter på bad og 2,61 meter i øvrige rom.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av El-anlegg:

Det elektriske anlegget er i hovedsak vurdert å være fra boligens byggeår.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samssvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Med bakgrunn i de registrerte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Nei.

Dører og vinduer

Glatt entrédør av tre med brannklasse EI30 og lydklasse 44dB. Hev-skyvedør med karm av tre og tre-lags glass fra byggår. Vinduer med karm av tre og tre-lags glass fra byggår.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til delvis overbygget nord-vendt terrasse på 17 m². Bærende konstruksjoner av treverk belagt med terrassebord.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Sjekkliste dokumentasjon	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 29.11.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Sluk bad 2]



Kommentar - [Sluk bad 1]



Beskrivelse - [Sikringsskap]



Beskrivelse - [Kursfortegnelse]

Egenerklæring

Hagen Johansens vei 10, 1406 SKI

11 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Hagen Johansens vei 10

Postadresse

Hagen Johansens vei 10

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpte den under oppføring i ca august 2021, flyttet inn i ferdigstilt bygg i ca desember 2022.

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 bodd her siden den var ny. 3 år omtrent.

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 Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Halvorsen, Lasse

Selger

Huus, Ida Michelle

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
- 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
I første år var det vanninntrengning noen steder i felles garasje kjeller, dette er utbedret av utbygger/entreprenør. Det er også skiftet til kraftigere ventilasjonsanlegg i garasje kjeller for å minske fuktighet
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 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

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Enkel garantiservice på ventilasjonsanlegg, noe alle leilighetene gjennomgikk i regi av styret.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke, dette var i regi av styret/sameiet

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Skriv opplysningene her:

Det er skiftet filter til ventilasjon minst 2 ganger pr år. Ellers er det fortsatt 2 år igjen av nybygg garanti

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 95175483

Egenerklæringsskjema

Name
Huus, Ida Michelle

Date
2025-08-11

Identification

 **bankID** Huus, Ida Michelle

Name
Halvorsen, Lasse

Date
2025-08-11

Identification

 **bankID** Halvorsen, Lasse



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Huus, Ida Michelle
Halvorsen, Lasse

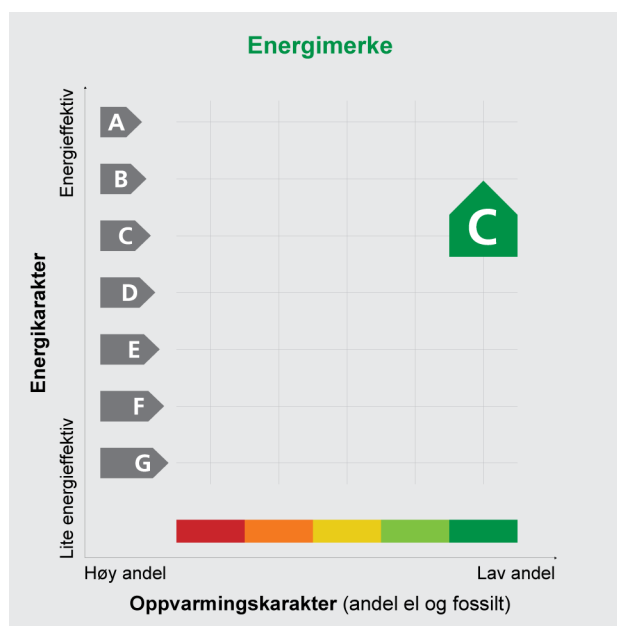
11/08-2025
20:10:24
11/08-2025
17:50:13

BANKID
BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Hagen Johansens vei 10
Postnr	1406
Sted	Ski
Leilighetsnr.	
Gnr.	102
Bnr.	431
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300826899
Bolignr.	H0106
Merkenr.	A2022-1433237
Dato	19.08.2022

Innmeldt av Multiconsult v/ Jonas R. Winsvold



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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2022

BRA: 89,0

Dato for lekkasjetall-måling: 18.10.2021

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hagen Johansens vei 10	Gnr: 102
Postnr/Sted: 1406 Ski	Bnr: 431
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0106	Festenr:
Dato: 19.08.2022 13:55:05	Bygnnr: 300826899
Energimerkenummer: A2022-1433237	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Multiconsult v/ Jonas R. Winsvold	

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentiId	
ByggIdentiId	
BruksenhetsIdentiId	
AdressIdentiId	
VegAdressIdentiId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3020
Gnr.	102
Bnr.	431
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Hagen Johansens vei 10
Postnummer	1406
Poststed	Ski
Bygningsnr.	300826899
Bolignr.	H0106
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	19.08.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	23 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	89 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m ²
Oppvarmet BRA	89 m ²
Totalt BRA	89 m ²
Oppvarmet luftvolum	236 m ³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,98 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	83,1 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,21 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	18.10.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	81 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,62 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	2,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	2,00 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,42
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,15
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,54
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,12
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,880
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.8.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Multiconsult
Navn person	Jonas R, Winsvold

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	33,8
---------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	4,7
Varmtvann	29,8
Vifter	5,9
Pumper	1,2
Belysning	11,7
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	104,6

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10034 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	112,74 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6801 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	112,74 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10034 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3703 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6331 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10034 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,5 %
--------------------------------------	--------

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 04.04.2024.

Boligselskap: 2089, Tamburløkka 2 Sameie
Organisasjonsnr: 929.858.204
Eier: Lasse Halvorsen Ida Michelle Huus
Leieobjekt: 46
Seksjonsnummer: 46
Adresse: Hagen Johansens Vei 10, 1406 SKI
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **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.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Tryg Forsikring - polise nummer 8297662.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Parkering i underjordisk garasjekjeller som ligger under både Tamburløkka 1 eierseksjonssameie og Tamburløkka 2 eierseksjonssameie (egen anleggseiendom, gnr. 102, bnr. 439, snr. 2 i Ås kommune), Tamburløkka 1&2 Garasjesameie. Parkering i dette anlegget reguleres av egne vedtekter. Vedtektene er vedlagt. Garasjesameiet består av totalt 108 parkeringsplasser. Hver parkeringsplass utgjør ideell andel 1/108. Vi forutsetter at garasje/r følger seksjonen ved salg, og ber om å få særskilt beskjed hvis garasje/r selges utenom. Vi forutsetter videre at megler sørger for at hjemmelen til overført ny eier. Md. garasjeleie kommer i tillegg til felleskostnadene for boligen. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser.
- Selskapet har avregning med Techem.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.896,- pr. md.

Herv:

Felleskostnader	2.584,-
Oppvarming	912,-
F.kost fellesareal	100,-
Bredbånd	300,-

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. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	278,-	12,-	25.908,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christian Fredrik Norløff tlf.22 89 62 96 ev. pr. e-post: christian.norloff@obos.no.

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 de 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:

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. 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.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

**VEDTEKTER
FOR
TAMBURLØKKA 1 OG 2 GARASJESAMEIE**

Fastsatt den 10.10.2022 på stiftelsesmøte.

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

- 1.1 Tamburløkka 1 og 2 garasjesameie (heretter kalt Garasjesameiet) er et tingsrettslig sameie i anleggseiendom gnr. 102 bnr. 439 snr. 2 i Ås kommune (heretter kalt Garasjeseksjonen). Eiendommen gnr. 102 bnr. 439 er i henhold til eierseksjonen seksjonert som Tamburløkka 1 og 2 parkeringshus eierseksjonssameie, med totalt 2 seksjoner. I Garasjeseksjonen er det 108 parkeringsplasser.

Garasjesameiet eier Garasjeseksjonen i sameie og består av 108 sameieandeler, en andel for hver parkeringsplass. Hver parkeringsplass utgjør følgelig 1/108 av Garasjesameiet. Hver ideelle andel har lik andel i Garasjesameiet.

En «sameier» er den som til enhver tid er eier av ideelle andeler i eiendommen. For ideelle andeler som ikke er solgt av selger/utbygger, innebærer dette for disse andelene at selgr/utbygger (eller det selskap disse andeler må være videresolgt til) er sameier.

- 1.2 Garasjesameiet er etablert og gitt myndighet til å ta seg av felles drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for sameiet. De enkelte sameiere har rett og plikt til å være medlem av Garasjesameiet.
- 1.3 Eieren av en parkeringsplass registreres i grunnboken som hjemmelshaver til 1/108 andel av Garasjeseksjonen. Dersom to sameiere eier en parkeringsplass – en sameieandel – sammen, skal hver av disse eierandeler i grunnboken registreres som 2/216. Andre eierandeler enn 1/108 og 2/216 er ikke tillatt registrert i grunnboken.
- 1.4 Sameieandelene er innad i Garasjesameiet nummerert med nr. 1-108. Hvilken parkeringsplass som tilhører den enkelte sameieandel fremgår av tegning vedlagt som bilag 1 til nærværende vedtekter (vedlegg 1 utarbeides ifb. overtakelse).
- 1.5 Garasjesameiet er forpliktet til å overholde de til enhver tid gjeldende vedtekter for Garasjesameiet og de til enhver tid gjeldende vedtekter for Tamburløkka 1 og 2 parkeringshus eierseksjonssameie.
- 1.6 Garasjesameiet skal ha samme forretningsfører som Tamburløkka 1 og 2 parkeringshus eierseksjonssameie.

2. Garasjesameiets formål og oppgaver

Garasjesameiet er etablert for ivaretagelse av interessene til eierne av sameieandelene. Garasjesameiet skal besørge forsvarlig forvaltning, drift og vedlikehold av garasjeanlegget med tilhørende nedkjørsel med bygningsmessige og tekniske funksjoner, når slikt vedlikehold ikke omfattes av vedlikeholdsplikten til Tamburløkka 1 og 2 parkeringshus eierseksjonssameie.

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

3. Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

3. 1 Alle sameiere har en ideell andel av Garasjesameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Sameierne kan bare overdra, leie ut og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtektene.

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

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

3.3 Eier- og bruksrett til parkeringsplass skal ikke skille lag, men kan kun avhendes sammen. Dette er ikke til hinder for utleie av plasser, som reguleres i pkt. 3.4 og 3.5 nedenfor. Ingen annen sameier har forkjøps- eller innløsningsrett ved overdragelse av sameieandel med rett til parkeringsplass.

3.4 Ved utleie av parkeringsplass må styret og forretningsfører informeres med opplysning om leietaker.

3.5 Den sameier som overdrar eller leier ut garasje plass må også sørge for at overdragelsen/utleieforholdet meldes til Garasjesameiet v/styret, idet en bruksrett til garasje plass ikke kan utøves av andre enn den som er registrert som eier av sameieandel med rett til parkeringsplass eller de som måtte være registrert i Garasjesameiet som leietaker av slik garasjesameiere registrert sameier.

4. Garasjeanlegget - bruk

4.1 Garasjeanlegget kan bare brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjesameiets eiendom.

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

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

5. Årsmøte

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

5.2 Årsberetning, avdelingsregnskap, regnskap med revisjonsberetning fra Tamburløkka 1 og 2 parkeringshus eierseksjonssameie, forslag til planer, budsjett og andre saker som skal behandles på ordinært årsmøte må inntas i innkallingen. Forslag til saker som en sameier ønsker skal tas opp på årsmøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer og som kunngjøres for sameierne. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i saker som er medtatt i innkallingen.

- 5.3 Alle sameiere har én stemme for hver ideelle andel på årsmøtet. Stemme kan avgis ved fullmektig. Fullmakter må være skriftlige og datert og fremlegges ved årsmøtets åpning. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
- 5.4 Styrets leder er årsmøtets ordstyrer, hvis ikke årsmøtet velger en annen. Det velges en person til å undertegne protokollen sammen med styrelederen. Protokoll fra årsmøtet med årsmøtets beslutninger sendes sameierne.
- 5.5 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, samt vedtektsendringer, kan vedtas av årsmøtet med 2/3 flertall.
- 5.6 Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære årsmøte behandle:
- Årsberetning
 - Avdelingsregnskap
 - Revidert regnskap, herunder fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
 - Innkomne forslag
 - Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av eiernes bidrag
- 5.7 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller sameiere som representerer minst 10% av andelene i sameiet skriftlig krever det. Ekstraordinært årsmøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært årsmøte så langt reglene passer.

6. Styret

- 6.1 Garasjesameiets styre består av styreleder og 2 styremedlemmer. Styrets medlemmer trenger ikke være sameiere, men skal sitte i styret (styreleder, styremedlem eller varamedlem) i Tamburløkka 1 Eierseksjonssameie eller Tamburløkka 2 Boligsameie. Det skal velges minst ett medlem fra hvert av sameiene.
- 6.2 Styremedlemmene velges for 2 år av gangen såfremt ikke annen periode angis ved valget. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.
- 6.3 Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene er tilstede. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
- 6.4 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av mer enn halvparten av de tilstedeværende medlemmer.
- 6.5 Styret holder møte når styrets leder eller et flertall av medlemmene krever det.
- 6.6 Styret står for den daglige ledelse av Garasjesameiet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til Garasjesameiets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av garasjeanlegget med tilhørende nedkjørsel skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktelskap og/eller annet personale/andre tjenesteleverandører til å utføre de enkelte oppgaver.
- 6.7 Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet og slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring [etc. er](#) oppfylt.
- 6.8 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.

- 6.9 Styret påser at kostnadene til Garasjesameiets drift fordeles og innkreves i henhold til fordelingsnøkkelen, jfr. pkt. 7.
- 6.10 I fellesanliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap Garasjesameiet og har signaturrett.

7. Fordeling av kostnader

- 7.1 Kostnader med Garasjeseksjonen skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring
 - b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
 - c. strøm
 - d. renhold av fellesarealer, kjøresoner og p-plasser
 - e. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
 - f. eiendomsskatt
 - g. andel av felleskostnader som viderefaktureres fra Tamburløkka 1 og 2 parkeringshus eierseksjonssameie
- 7.2 Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 7.1 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier/beboer av bolig eller overlevert til respektive sameie/borettslag.

8. Hjemmelsregistrering

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte garasje plass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstilling, bli registrert på den enkelte sameiers navn i grunnboken ved tinglysing av ideell andel. Ved senere salg må selger eller kjøper selv sørge for at hjemmelen blir overført til den nye sameier. For registrering i Garasjesameiet vises til pkt. 3.5 ovenfor.

9. Rettighet til adkomst

Bolig- og næringseiere i tilliggende eiendommer kan ha rett til å benytte deler av sameiets eiendom til rømningsvei ved brann mv.

10. Sameieloven

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

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

* * *



Årsmøte 2023

2089 Tamburløkka 2 Sameie

Til seksjonseierne i Tamburløkka 2 Sameie

Velkommen til årsmøte, 12.04.23 2023 Hos Obos i Haugenveien 13 i kl. 18:00

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Tamburløkka 2 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Tamburløkka 2 Sameie

avholdes Velkommen til årsmøte, 12.04.23 2023 Hos Obos i Haugenveien 13 i kl. 18:00

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Sammenslåing av Tamburløkka Boligsameie 1 og 2
- B) Forslag om endringer av husordensregler.
Forslagsstiller: Heidi Hansen

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 1 år

Ski, 14.03.2023
Styret i Tamburløkka 2 Sameie

Johan Slyngstad Shermila T Ankamah Benjamin Aleksander Kolshus Marius Male Arve
Johan Moen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johan Slyngstad	Hagen Johansens Vei 6
Styremedlem	Shermila T Ankamah	Hagen Johansens Vei 10
Styremedlem	Benjamin Aleksander Kolshus	Hagen Johansens Vei 6
Styremedlem	Marius Male	Hagen Johansens Vei 8
Styremedlem	Arve Johan Moen	Hagen Johansens Vei 8

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Tamburløkka 2 Sameie

Sameiet består av 84 seksjoner.

Tamburløkka 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929858204, og ligger i ÅS kommune

Gårds- og bruksnummer:

102 431

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Tamburløkka 2 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Alle styremøtereferater og innkallinger er dokumentert i den elektroniske databasen hos forretningsfører ved navn «Styrerommet».

Hovedfokus for styret i 2022 har vært å følge opp reklamasjoner mot Bonava og Realbygg og også inngå drift og vedlikeholdsavtaler.

- Svare på løpende henvendelser fra beboere
- Reklamasjoner mot Bonava / RealBygg (Vann i garasje, avfallskum, div. lys, Grus på uteområde)
- Follo Ren, Vaktmestertjenester, STIL matteservice, Oliva Park
- Regnskapsfører og forvaltningkonsulent i OBOS
- Juridiske avklaringer
- Følge opp forsikringsaker

Avtaler

- Vaktmester Geir Helge Ellingsen om trappevask og diverse vedlikehold, timesbasert.
- Follo Ren renovasjonsavtale.
- STIL matteservice ukentlig bytting av matter vinterhalvår annenhver sommerhalvår.
- Olvia Park gressklipp og vedlikehold beplantning 2022 planlegges også for 2023
- Innbrudd samt påkjørsel på garasjeport.

Styrene Tamburløkka 1, 2 og Garasjesameie har brukt mye tid og ressurser hos Obos på forskjellige kostnader som må fordeles mellom hvert av sameiene og vi har kommet frem til at det er mest hensiktsmessig å sammenslå sameiene.

Sameiets økonomi er tilfredstillende.

Regnskap og årsmelding er godkjent av styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 737 018

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i ÅS kommune

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tamburløkka 2 Sameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på **uendrede** felleskostnader for året 2023.

Til årsmøtet i Tamburløkka 2 Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Tamburløkka 2 Eierseksjonssameie sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

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

RESULTATREGNSKAP
fra stiftelsesdato 11.07.2022 - 31.12.2022

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	923 888	0	3 450 000
Andre inntekter	3	192 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 115 888	0	3 450 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-21 000
Styrehonorar		0	0	-150 000
Revisjonshonorar	4	-2 125	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-54 688	0	-140 000
Konsulenthonorar		0	0	-50 000
Drift og vedlikehold	5	-107 323	0	-550 000
Forsikringer		-75 834	0	-160 000
Kommunale avgifter		0	0	-462 000
Kostnader sameie		0	0	-101 000
Energi/fyring		-29 535	0	-895 000
TV-anlegg/bredbånd		-19 136	0	-302 000
Andre driftskostnader	6	-91 913	0	-405 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-380 553	0	-3 246 000
DRIFTSRESULTAT		735 335	0	204 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	7	1 683	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 683	0	0
ÅRSRESULTAT		737 018	0	204 000
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		737 018		

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

BALANSE

	Note	2022
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		10 639
Forskuddsbetalte kostnader		21 667
Driftskonto OBOS-banken		572 303
Sparekonto OBOS-banken		501 163
SUM OMLØPSMIDLER		1 105 771
SUM EIENDELER		1 105 771
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		737 018
SUM EGENKAPITAL		737 018
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 021
Leverandørgjeld		55 494
Energiavregning	8	276 238
SUM KORTSIKTIG GJELD		368 753
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 105 771
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Ås, __. __. 2023

Styret i Tamburløkka 2 Eierseksjonssameie

Johan Slyngstad

Shermila T Ankamah

Benjamin A. Kolshus

Marius Male

Arve Johan Moen

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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	782 675
Bredbånd	105 910
Felleskost fellesareal	35 303
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	923 888

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Startkapital	192 000
SUM ANDRE INNTEKTER	192 000

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 2 125.

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 165
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-83 125
Drift/vedlikehold heisanlegg	-23 033
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-107 323

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-27 125
Renhold ved firmaer	-2 743
Andre fremmede tjenester	-52 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 500
Andre kontorkostnader	-2 250
Bank- og kortgebyr	-795
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-91 913

NOTE: 7**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	520
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 163
SUM FINANSINNTEKTER	1 683

NOTE: 8**ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto), 4. kvartal	-198 995
--	----------

SUM INNTEKTER	-198 995
----------------------	-----------------

KOSTNADER

Techem adm. Gebyr 3. kvartal	-22 851
------------------------------	---------

Fjernvarmekostnader 3. kvartal	-51 140
--------------------------------	---------

Vann og avløp 3. kvartal	-16 673
--------------------------	---------

SUM KOSTNADER	-90 663
----------------------	----------------

Uoppgjorte avregninger, 3. kvartal	13 420
------------------------------------	--------

SUM ENERGIAVREGNING	-276 238
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

4 A. STYRETS FORSLAG

Sammenslåing av Tamburløkka 1 Eierseksjonssameie og Tamburløkka 2 Eierseksjonssameie

Styrene i de to sameiene har utredet muligheten for å slå seg sammen. Begge styrene har enstemmig besluttet at det er ønskelig med en sammenslåing.

Hovedårsaken for sammenslåingen er at styrene i de to sameiene ser at det er mye dobbeltarbeid som blir gjort. I tillegg er administrasjonen av to boligsameier og et parkeringssameie dyr og lite hensiktsmessig. Styret anslår i samråd med forretningsfører OBOS at administrasjonskostnadene vil reduseres med ca. 25%. Sameiene har flere felles funksjoner som må avregnes. Dette blir ikke nødvendig ved sammenslåing. I tillegg vil man nyte godt av flere fordeler ved å være en større enhet.

Kostnadene ved å sammenslås vil være relativt begrenset. Det dreier seg om et beløp på omlag kr 150 000 – 200 000,- avhengig av kommunale gebyrer. Kostnadene vil være spart inn i løpet av ca. 5 år. Kostnadene vil bestå av kommunale gebyrer for sammenslåing av eiendommene samt reseksjonering. I tillegg vil det påløpe kostnader for å istandsette reseksjoneringsbegjæring med alle nødvendige vedlegg. Hvor store kostnadene blir er noe usikkert, da de kommunale gebyrene i utgangspunktet er satt til et fast beløp pr. seksjon. Flere kommuner har imidlertid redusert gebyret ved sammenslåinger, da arbeidene er begrenset.

Prosessen styres av eierseksjonsloven §§ 22a og 22b. For at sammenslåing skal vedtas, må alle tre sameier vedta det på årsmøte. Flertallskravet er 2/3 av de avgitte stemmene.

Det kreves at det relative forholdet mellom eierbrøken opprettholdes. Det er uproblematisk i de to sameiene, da alle eierbrøkene er basert på seksjonenes størrelse BRA. Eierbrøkens teller opprettholdes, mens nevneren endres til total BRA for hele sameiet (se vedlegg).

Nye vedtekter må vedtas. De to sameiene har i det alt vesentlige like vedtekter, med unntak av at Sameie 1 har regler om fordeling av kostnader mellom Bolig og næring. Disse reglene er viktig at videreføres. Forslag til nye vedtekter følger vedlagt, og vedtas eventuelt sammen med sammenslåingen.

Ved sammenslåing må egenkapitalen være lik for alle seksjoner. Dette løses ved at egenkapitalen i det sameiet som har lavest egenkapital legges til grunn. Det sameiet som har mest, vil utbetale overskytende til sine seksjonseiere i henhold til eierbrøken.

BESKYTTET

Plan for sammenslåing:

A) Sameiets gårds-, bruks og seksjonsnummer

Gnr. 102, bnr. 430, snr. 1-116 i Ås kommune.

Se vedlegg 1 og 2 for gamle og nye seksjonsnummer med eierbrøk.

B) Nye vedtekter

Forslag til sameiets vedtekter følger vedlagt som vedlegg 3.

C) Utrekning av sameierbrøken i det nye sameiet

Nye eierbrøker følger av vedlegg 2

D) Siste års årsmelding, regnskap og revisjonsberetning fra de to sameiene

Vedlegg 4 er årsmeldingen med regnskap og revisjonsberetning for

Tamburløkka 1/2 Sameie

Sameiene vil starte prosessen umiddelbart etter at vedtak er fattet i saken.

Styrets innstilling til saken:

Vedtak om sammenslåing av Tamburløkka 1 Eierseksjonssameie gnr. 102, bnr 430 og Tamburløkka 2 Eierseksjonssameie gnr. 102, bnr 431 i Ås kommune.

Tamburløkka 1 Eierseksjonssameie og Tamburløkka 2 Eierseksjonssameie i Ås kommune slås sammen til ett eierseksjonssameie etter eierseksjonsloven § 22a.

Tamburløkka 1 Eierseksjonssameie beholder sitt gnr 102, bnr 430 og sine snr 1-32, mens Tamburløkka 2 Sameie sine seksjoner får nytt gnr 102, bnr 430, snr. 33 til 116, og da slik, at tidligere snr 1 blir ny snr 33, snr 2 blir snr 34 osv.

Sameiets nye navn blir Tamburløkka 1 Sameie. Nye vedtekter vedtas i sin helhet.

Styret gis fullmakt til å utføre enhver handling som er nødvendig for sammenslåing, herunder sammenføring av tomter, resesjoner m.m.

Styret oppfordrer seksjonseierne til å stemme for denne saken.

Vedlegg 1

Tamburløkka 1

Seksjon	Brøk	Formål	Tilleggsareal
1	1660	N	BG
2	59	B	BG
3	39	B	B
4	49	B	B
5	45	B	B
6	43	B	B
7	50	B	B
8	55	B	B
9	39	B	B
10	60	B	B
11	48	B	B
12	34	B	B
13	55	B	B
14	39	B	B
15	60	B	B
16	91	B	B
17	55	B	B
18	39	B	B
19	60	B	B
20	91	B	B
21	55	B	B
22	50	B	BG
23	62	B	B
24	43	B	B
25	62	B	B
26	48	B	B
27	91	B	B
28	68	B	B
29	70	B	B
30	91	B	B
31	68	B	B
32	70	B	B
3449			

Tamburløkka 2

1	69	B	BG
2	62	B	BG
3	49	B	BG
4	92	B	BG
5	38	B	BG
6	62	B	B
7	49	B	B
8	92	B	B
9	50	B	B
10	78	B	B
11	62	B	B
12	49	B	B
13	92	B	B

14	50	B	B
15	78	B	B
16	62	B	B
17	49	B	B
18	92	B	B
19	50	B	B
20	78	B	B
21	69	B	BG
22	62	B	BG
23	49	B	BG
24	92	B	BG
25	38	B	BG
26	62	B	B
27	49	B	B
28	92	B	B
29	50	B	B
30	78	B	B
31	62	B	B
32	49	B	B
33	92	B	B
34	50	B	B
35	78	B	B
36	62	B	B
37	49	B	B
38	92	B	B
39	50	B	B
40	78	B	B
41	50	B	BG
42	93	B	BG
43	40	B	BG
44	45	B	BG
45	89	B	BG
46	76	B	BG
47	76	B	B
48	58	B	B
49	93	B	B
50	40	B	B
51	45	B	B
52	89	B	B
53	76	B	B
54	58	B	B
55	93	B	B
56	40	B	B
57	45	B	B
58	89	B	B
59	76	B	B
60	58	B	B
61	93	B	B
62	40	B	B
63	45	B	B

64	89	B	B
65	49	B	BG
66	92	B	BG
67	50	B	BG
68	78	B	BG
69	55	B	BG
70	62	B	B
71	49	B	B
72	92	B	B
73	50	B	B
74	78	B	B
75	62	B	B
76	49	B	B
77	92	B	B
78	50	B	B
79	78	B	B
80	62	B	B
81	49	B	B
82	92	B	B
83	50	B	B
84	78	B	B

5519

Vedlegg 2

Opprennelig seksjon	Ny seksjon	Brøk	Formål	Tilleggsareal
1	1	1660	N	BG
2	2	59	B	BG
3	3	39	B	B
4	4	49	B	B
5	5	45	B	B
6	6	43	B	B
7	7	50	B	B
8	8	55	B	B
9	9	39	B	B
10	10	60	B	B
11	11	48	B	B
12	12	34	B	B
13	13	55	B	B
14	14	39	B	B
15	15	60	B	B
16	16	91	B	B
17	17	55	B	B
18	18	39	B	B
19	19	60	B	B
20	20	91	B	B
21	21	55	B	B
22	22	50	B	BG
23	23	62	B	B
24	24	43	B	B
25	25	62	B	B
26	26	48	B	B
27	27	91	B	B
28	28	68	B	B
29	29	70	B	B
30	30	91	B	B
31	31	68	B	B
32	32	70	B	B
1	33	69	B	BG
2	34	62	B	BG
3	35	49	B	BG
4	36	92	B	BG
5	37	38	B	BG
6	38	62	B	B
7	39	49	B	B
8	40	92	B	B
9	41	50	B	B
10	42	78	B	B
11	43	62	B	B
12	44	49	B	B
13	45	92	B	B
14	46	50	B	B
15	47	78	B	B

16	48	62	B	B
17	49	49	B	B
18	50	92	B	B
19	51	50	B	B
20	52	78	B	B
21	53	69	B	BG
22	54	62	B	BG
23	55	49	B	BG
24	56	92	B	BG
25	57	38	B	BG
26	58	62	B	B
27	59	49	B	B
28	60	92	B	B
29	61	50	B	B
30	62	78	B	B
31	63	62	B	B
32	64	49	B	B
33	65	92	B	B
34	66	50	B	B
35	67	78	B	B
36	68	62	B	B
37	69	49	B	B
38	70	92	B	B
39	71	50	B	B
40	72	78	B	B
41	73	50	B	BG
42	74	93	B	BG
43	75	40	B	BG
44	76	45	B	BG
45	77	89	B	BG
46	78	76	B	BG
47	79	76	B	B
48	80	58	B	B
49	81	93	B	B
50	82	40	B	B
51	83	45	B	B
52	84	89	B	B
53	85	76	B	B
54	86	58	B	B
55	87	93	B	B
56	88	40	B	B
57	89	45	B	B
58	90	89	B	B
59	91	76	B	B
60	92	58	B	B
61	93	93	B	B
62	94	40	B	B
63	95	45	B	B
64	96	89	B	B
65	97	49	B	BG

66	98	92	B	BG
67	99	50	B	BG
68	100	78	B	BG
69	101	55	B	BG
70	102	62	B	B
71	103	49	B	B
72	104	92	B	B
73	105	50	B	B
74	106	78	B	B
75	107	62	B	B
76	108	49	B	B
77	109	92	B	B
78	110	50	B	B
79	111	78	B	B
80	112	62	B	B
81	113	49	B	B
82	114	92	B	B
83	115	50	B	B
84	116	78	B	B
		8968		

VEDTEKTER
FOR
TAMBURLØKKA 1 SAMEIE

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 ved seksjoneringen.

1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR, EIENDOM OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets navn er Tamburløkka 1 Sameie.

Eierseksjonssameiet har forretningskontor i Ås kommune.

Eierseksjonssameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av gnr. 102 bnr. 430 i Ås kommune.

2 ORGANISERING AV EIERSEKSJONSSAMEIET

Organiseringen av eierseksjonssameiet fremgår av seksjoneringsbegjæringen med tilhørende seksjoneringstegninger, nærværende vedtekter, og eierseksjonsloven. I den grad det er motstrid mellom eierseksjonslovens fravikelige bestemmelser og vedtektene, skal vedtektene ha forrang. Når det gjelder eierseksjonslovens ufravikelige bestemmelser, har eierseksjonsloven forrang.

Eiendommen gnr. 102 bnr. 430 i Ås kommune er et kombinasjonsbygg med én næringsseksjon og 115 boligseksjoner oppdelt i totalt 116 eierseksjoner.

Næringsseksjonene er tildelt seksjonsnummer 1 (butikklokale med tilhørende areal) og boligseksjonene er tildelt seksjonsnummer 2-116.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og ev. tilleggsdel(er). Bruksenhetens hoveddel og tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten (seksjonen). Alle arealer som ikke inngår i den enkelte seksjon som hoveddel eller tilleggsdel er fellesareal.

Sameiebrøken for boligseksjonene er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt ut fra arealet (BRA) til seksjonens hoveddel eksklusivt balkongareal. Sameiebrøken for næringsseksjonen er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt ut fra arealet (BRA) til seksjonens hoveddel. Areal på tak medregnes ikke i sameiebrøken. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Eieren av en seksjon omtales som seksjonseier.

3 RETTSLIG RÅDERETT

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtektene, har den enkelte seksjonseier full og eksklusiv råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Ved bortleie kreves ikke samtykke fra styret, jf. likevel punkt 11 om meldeplikt.

Ethvert salg skal meldes til styret og eierseksjonssameiets forretningsfører for registrering.

4 BRUKEN AV SEKSJONEN OG FELLESAREALENE

4.1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til og godkjennes av styret.

Bruksenheten kan bare nyttes til det den til enhver tid er regulert som og videre kun til det formål som fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Boligseksjonene må således kun benyttes som bolig.

Seksjonene står fritt til å foreta bruksendringer innenfor sitt formål etter eierseksjonsloven. Dette er ikke til hinder for at de andre seksjonseierne kan gjøre andre innsigelser gjeldende etter eventuelle privatrettslige eller offentligrettslige regler som måtte komme til anvendelse (f.eks. naboloven eller plan- og bygningsloven).

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene såfremt det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Årsmøtet fastsetter ordensregler for eiendommen for å ivareta hensynene til orden, renhold og ferdsel. Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong for den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendig farge etc. samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret. Styret skal sørge for at det utarbeides en oversikt med hvilke standarder som tillates på de ulike bygningselementer, slik at bygningsmassen får et enhetlig preg.

Næringsseksjonen skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin seksjon, ha rett til å sette opp markiser, parasoller, blomster, beplantning, skilt, reklame og møbler mv. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjennelse fra sameiets styre.

4.2 Enerett til bruk av fellesareal – særlig om vedlikehold av dette arealet

I henhold det som fremgår under har de nærmere angitte seksjoner enerett til bruk av enkelte deler av fellesarealene, dette i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd. Bruksretten er ikke tidsbegrenset.

Boligseksjonene 2-116 har overfor de øvrige seksjonseierne eksklusiv bruksrett til takhage jf. vedlegg 1 til vedtektene som viser grensene for arealet som omfattes av den eksklusive bruksretten. Boligseksjonene har ansvaret for rens av sluk mv. på takhagen for å unngå lekkasjer.

Seksjon 1 har enerett til bruk av den delen av fasaden/vegg mot nord-vest, som vender ut mot utomhus parkeringsplass tilhørende seksjon 1 for skilting iht. punkt 4.3. Videre har seksjon 1 enerett til plassering av tørrkjøler på hensiktsmessig del av fasaden tilknyttet seksjon 1.

4.3 Skilting mv. i tilknytning til seksjon 1

Seksjon 1 har rett til å sette opp skilt og annen informasjon på fasade tilknyttet seksjon 1, tilleggsdel til seksjon 1 og samt følgende del av fellesareal/felles bygg: fasaden/vegg mot nord-vest, som vender ut mot utomhus parkeringsplass tilhørende seksjon 1. Det tillates kun plassert skilting i direkte tilknytning til seksjon 1 og veggflate som ligger under nivået for takhagen. Skilting over vinduer tilhørende leilighet H1-105 er ikke tillatt. Seksjon 1 skal innhente alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter som skal foreligge før skilt og annen informasjon kan settes opp. Retten til å sette opp skilt på fellesareal følger også av eneretten beskrevet i punkt 4.2.

4.4. Øvrig bruk av seksjon 1

Seksjon 1 har rett til å drive den til enhver tid offentligrettslige tillatte virksomhet fra næringsseksjonen med tilhørende arealer. Dette inkluderer varelevering i tråd med gjeldende offentlige regler og retningslinjer. Eierseksjonssameiet er innforstått med at denne seksjonen skal benyttes til handel og at det vil kunne medføre forhold som kan oppfattes som negative tilknyttet varelevering, kundetrafikk og støy.

5 PARKERING

5.1. Beboerparkering i anleggseiendom

Den underjordiske garasjekjelleren ligger under boligene, og er en egen anleggseiendom. Parkering i dette anlegget reguleres av egne vedtekter som gjelder for anleggseiendommen og egne vedtekter for garasjelaget, som utgjør alle eierne av parkeringsplass i parkeringshuset.

5.2. Parkering i kjeller av Tamburløkka 1 Sameie og på utomhusareal

Parkering foran næringslokalet tilhører næringsseksjonen og er seksjonert som tilleggsdel til næringsseksjonen, se vedlegg 2. Parkering i kjeller av Tamburløkka 1 Sameie er seksjonert som tilleggsdel til næringsseksjonen og tilhører næringen.

6 FELLES UTOMHUSAREAL – KVARTALSLEKEPlass OG GRØTAREAL

Kvartalslekeplassene og grøntstrukturen skal eies, benyttes og driftes av samtlige beboere i boligutviklingsområdet og Tamburløkka 1 Sameie vil ha pliktig medlemskap i velforeningen som skal forestå og bekoste drift, vedlikehold og

reparasjon av områdene.

7 SMØREBOD OG SYKKELVERKSTED

Felles smørebod og sykkelverksted er plassert i første etasje av Tamburløkka 1 Sameie med egen inngang fra Hagen Johansens vei 2. Dette arealet er seksjonert som fellesareal og skal være felles for og driftes av samtlige boligseksjoner i Tamburløkka 1 Sameie. Bruken er regulert av ev. egne ordensregler/vedtekter.

8 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

8.1.1 Felleskostnader

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal som utgangspunkt fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

8.1.2 Generelt om fordeling etter nytte

Ettersom næringsseksjonene og boligseksjonene har klart ulike behov og bruksformål, har sameierne en felles målsetting om at færrest mulig kostnader skal anses som felleskostnader som skal deles i henhold til sameiebrøken. Følgende kostnader skal derfor belastes sameierne slik:

Seksjon 1 med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til seksjonen betegnes i det følgende som «næringsdel». Boligseksjonene (snr. 2-116) med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til seksjonene betegnes i det følgende som «boligdelen».

8.1.3 Næringsdelen (seksjon 1) skal dekke følgende kostnader:

- a) Enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av den delen av bygningsmassen som har direkte fysisk tilknytning til næringsdelen, herunder fasade, vegger, yttervinduer, inngangsparti, varelevering og del av fellesareal hvor næringsdelen har enerett til bruk m.v. iht. punkt 4.2, skal bæres av næringsseksjonen alene.
- b) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg herunder ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener næringsdelen.
- c) Håndtering av avfall for næringsdelen.
- d) Snøbrøyting, strøing og grønt-vedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener næringsdelen.

- e) Kommunale avgifter som bare gjelder næringsdelen.
- f) Eierne av seksjon 1 bærer særlige kostnader som følge av bruk og drift av seksjon 1, som for eksempel varelevering, butikkvirksomhet og lignende.
- g) Eventuelt forretningsførertillegg som bare gjelder næringsdelen.

8.1.4 Boligdelen (seksjon 2-116) skal dekke følgende kostnader:

- a) Enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av den delen av bygningsmassen som har direkte fysisk tilknytning til boligdelen, herunder fasade, vegger, takoverbygg, yttervinduer, heis tilknyttet boligdelen og takhage over dekket, samt del av fellesareal hvor boligdelen har enerett til bruk m.v. iht. punkt 4.2, skal bæres av boligdelen alene.
- b) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg herunder ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen.
- c) Håndtering av avfall for boligdelen.
- d) Snøbrøyting, strøing og grønt-vedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen.
- e) Kommunale avgifter som bare gjelder boligdelen.
- f) Drift, vedlikeholds- og utskiftningskostnader til porttelefon, låser, portsystem som gjelder boligdelen.
- g) Kostnader ved etablering av bredbånd/TV/øvrige kommunikasjonsplattformer tilhørende boligdelen.
- h) Eventuelt forretningsførertillegg som bare gjelder boligdelen.

Kostnadene skal fordeles etter eierbrøk boligseksjonene mellom, såfremt annet ikke er angitt i vedtektene.

Kostnader til Kabel-TV og bredbåndstjenester fordeles med likt beløp pr. seksjon.

A-konto varme og varmt tappevann fordeles etter forbruk.

9 PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

9.1 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

Eierseksjonssameiet har lovbestemt panterett for ubetalte fellesutgifter, jf. eierseksjonslovens § 31.

9.2 Heftelsesform

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for fellesutgifter som i henhold til disse vedtekter skal fordeles i samsvar med eierbrøken. For utgifter som skal dekkes av én seksjonseier alene, hefter kun denne seksjonseier overfor tredjemann. Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av seksjonseierne etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende etter

eierseksjonslovens § 30, mot den enkelte seksjonseier for seksjonseiernes felles forpliktelser.

10 VEDLIKEHOLD

10.1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde seksjonen, slik at skader eller ulemper på fellesareal og andre bruksenheter forebygges og slik at øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdeler til seksjonen.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder tilleggsdeler og innvendige adkomstarealer som benyttes eksklusivt, eller i det alt vesentligste av en seksjonseier alene, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også ev. sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter heller ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

For skader som skyldes manglende vedlikehold av seksjonen, er seksjonseieren ansvarlig. Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

10.2 Eierseksjonssameiets vedlikeholdsplikt

Eierseksjonssameiet 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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt iht. disse vedtektene punkt 10.1 og eierseksjonsloven § 32.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligseksjonene, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike

installasjoner gjennom seksjonene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

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

Seksjonseierne skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

11 EIERSKIFTE OG Utleie

Overdragelse av seksjon skal meldes til styret og forretningsfører for registrering. Bortleie av seksjon skal meldes til styret. Plikten påhviler seksjonseieren/overdrageren. For øvrig gjelder eierseksjonsloven til enhver tid gjeldende regler for utleie av boligseksjoner.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende avtaler, vedtekter og ordensregler.

12 STYRETS SAMMENSETNING OG VALGBARHET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-6 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Det skal tilstrebes at både næringsseksjonen og boligseksjonene er representert i styret.

Kun fysiske personer, som utpekes av den enkelte seksjonseier, kan være styremedlemmer. Styreleder og styremedlemmer tjenestegjør i to år om ikke annen periode angis ved valget. Både styreleder og øvrige styremedlemmer kan gjenvelges.

13 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av eierseksjonssameiet i henhold til lov, avtaler, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe 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.

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.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter seksjonseierne ved sin underskrift. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter eierseksjonssameiet og tegner eierseksjonssameiets navn. Styret kan tilsvarende gi prokura.

Det skal føres protokoll fra styremøtene. Av protokollen skal det fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og eventuelt sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av årsmøtet, jf. punkt 15.

Styret kan inngå avtale med forretningsfører om forretningsførsel.

Forretningsføreren skal administrere og føre regnskap for fellesoppgaver i eierseksjonssameiet.

14 ÅRSMØTET

14.1 Myndighet

Årsmøtet er eierseksjonssameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

14.2 Innkalling

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 dagers varsel, og fortrinnsvis med minst 14 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Med innkallingen, eller senest en uke før årsmøtet, skal utsendes styrets årsberetning med revidert regnskap.

14.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av seksjonseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel enn 8 dager, men varselet kan aldri være kortere enn 3 dager.

14.4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

1. Styrets beretning og årsregnskap
2. Valg av styreleder og styremedlemmer
3. Saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med eierseksjonsloven § 43

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

14.5 Møteledelse og avstemming

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med 1 stemme for hver boligseksjon (totalt 31 stemmer). For næringsseksjonene gjelder følgende: seksjon 1 har 22 stemmer, jf. eierseksjonsloven § 52.

14.6 Om årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å møte i årsmøtet. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

14.7 Særlig om endring av vedtektene punkt 4.2, 4.3 og 8

Endring av vedtektenes punkt 4.2, 4.3 og 8 krever tilslutning fra seksjon 1.

15 REVISJON OG REGNSKAP

I henhold til eierseksjonsloven § 65 er eierseksjonssameiet pålagt å ha revisor. Denne skal velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør i så fall inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring, jf. eierseksjonsloven § 64.

16 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan vedta at sameiet skal ha forretningsfører, jf. eierseksjonsloven § 61.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Slik ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

17 FORSIKRING

Eierseksjonssameiets eiendom skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret. Forsikringspremie for leieavbrudd/-tap dekkes evt. av den enkelte seksjonseier alene. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes vedlike. Den enkelte seksjonseier må selv besørge forsikret det som ikke er dekket av eierseksjonssameiets bygningsforsikring.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke med forsikring.

18 SKADE

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, benyttes erstatning/forsikringsutbetaling til utbedring og gjenoppbygging av bygningen. Eventuelt overskytende fordeles etter samme forholdstall som gjenoppbyggingskostnadene fordeles.

Ved skade på fellesareal benyttes erstatning/forsikringsutbetaling til utbedring og gjenoppbygging av fellesarealet. Eventuelt overskytende fordeles etter eierbrøk.

Ved skade på den enkelte seksjon, eller på del av bygningen som en av seksjonseierne alene har vedlikeholds- og kostnadsansvaret for i henhold til punkt 11, bærer seksjonseieren risiko for skaden eller ødeleggelsen, hvorefter seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør.

19 REGISTRERING OG RETTSVERN

Eierseksjonssameiet skal registreres i Foretaksregisteret, og nærværende vedtekter skal der registreres slik at seksjonseierne får rettsvern for eierseksjonsrettslige forpliktelser som fremgår av vedtektene.

20 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

Vedlegg:

1. Skisse over takhage
2. Skisse over utomhus tilleggsdel til seksjon 1

4 B. Forslag til endring av husordensreglene

: Forslagsstiller: Heidi Hansen

ORDENSREGLER

FOR

Tamburløkka 2 Eierseksjonssameie

Forslag til endring av utsendt forslag 12.4.2023

1. INNLEDNING

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

2. FORMÅL

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

3. STØY

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

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

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

4. DYREHOLD

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

5. INNENDØRS FELLESOMRADER

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

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

6. FASADE

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

7. TERRASSER OG BALKONGER

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

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

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

8. ANTENNEANLEGG

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

9. BODER

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

10. GARASJE

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

11. GJESTEPARKERING

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

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

-parkeringstid (ankomstdato og klokkeslett) og

-hvem man er gjest hos (Navn, leilighetsnummer og telefonnummer til huseier)

12. AVFALLSHÅNDTERING

Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i avfallsanleggets innkastsluker. Avfallet skal tilpasses lukenes diameter.

Esker og annen pappemballasje **skal** rives i mindre biter, slik at det faller ned i oppsamlingstanken. Glass og metall leveres i oppsamlingstank utenfor Hagen Johansens vei 2.

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

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

13. BEHANDLINGSPROSEDYRE VED KLAGER

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

14. ENDRING AV ORDENSREGLER

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

5. Valg av tillitsvalgte

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8297662. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2089 Tamburløkka 2 Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.



Ekstraordinært årsmøte 2023

Tamburløkka 2 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 23. desember - 29. desember 2023

Velkommen til årsmøte i Tamburløkka 2 Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. desember kl. 09:00 og lukker 29. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2089>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Endring av vedtektene i forbindelse med sammenslåing av Tamburløkka 1 Eierseksjonssameie og Tamburløkka 2 Eierseksjonssameie

Med vennlig hilsen,

Styret i Tamburløkka 2 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som digital møteleder velges Helge Aamoth, OBOS

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Johan Slyngstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Endring av vedtektene i forbindelse med sammenslåing av Tamburløkka 1 Eierseksjonssameie og Tamburløkka 2 Eierseksjonssameie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På ordinært årsmøte 12.04.2023 vedtok sameiet å slå seg sammen med Tamburløkka 1 Eierseksjonssameie. Det ble samtidig vedtatt nye vedtekter som skulle gjelde for det sammenslåtte sameiet. På grunn av at det er en næringsseksjon i Tamburløkka 1 (Extra-butikken), er det gjort enkelte endringer i vedtektene for å sikre best mulig separasjon av boligdelens kostnader og næringsdelens kostnader. Det har også kommet opp at Tamburløkka 1 har takterrasse for sine beboere. Takterrassen har ikke kapasitet til at samtlige eiere i det sammenslåtte sameie skal benytte den. I tillegg har ikke eierne i Tamburløkka 2 tilgang, da nøkkelsystemene er ulike. Det er derfor foreslått at seksjonseierne i de seksjonene som kommer fra Tamburløkka 1 (seksjon 2-31) skal ha enerett til bruk av takterrassen. Kostnadene ved takterrassen skal selvfølgelig da bare belastes de eierne som har bruksretten.

Følgende endringer fra de vedtatte vedtektene foreslås (NB. Endringene er markert med rød skrift i vedlagte vedtektsforslag):

Pkt. 4.2 får tillagt nytt 2. og 3. ledd med ordlyden:

Boligseksjonene 2-31 har eksklusiv bruksrett til takhage jf. vedlegg 1 til vedtektene som viser grensene for arealet som omfattes av den eksklusive bruksretten.

Boligseksjonene 2-31 har ansvaret for rens av sluk mv. på takhagen for å unngå lekkasjer.

Begrunnelse: Endringene gir eierne av seksjon 2-31 enerett til bruk av takterrassen.

Pkt. 8.1 2. ledd får tillegget: Årsmøte kan ikke pålegge Næringsseksjonen å bidra til slike avsetninger for fremtidige kostnader.

Begrunnelse: Næringsseksjonen skal etter vedtektene besørge de fleste kostnader selv. Det er derfor naturlig (og vanlig i tilsvarende sameier) at næringsseksjonene ikke opparbeider egenkapital i sameiet.

Pkt. 8.1 får nytt 4. ledd med teksten: I regnskapet skal kostnadene fordeles i to avdelingsregnskap, et for Næringsseksjonen og et for Boligseksjonene, slik at det enkelt kan kontrolleres at fordelingen er skjedd i henhold til disse vedtektene.

Begrunnelse: Vedtektene legger opp til at kostnadene skal dekkes av bolig og næring hver for seg der det er mulig. Det er derfor behov for å føre regnskap som viser fordelingen. Ordningen er allerede innført i Tamburløkka 1, og er vanlig (og påkrevet) der kostnadene skal deles slik som vedtektene legger opp til.

Pkt. 8.4, litra a får tillegget: Kostnader forbundet med takterrasse/takhage skal i sin helhet dekkes av seksjonseierne i seksjonene 2-31.

Begrunnelse: Når en gruppe eiere skal ha eksklusiv bruksrett til en del av eiendommen, er det naturlig at de samme eierne står for alle kostnadene.

Pkt. 12 siste setning endres fra at næringsseksjonen skal være representert i styret til: Det skal tilstrebes at styret består av representanter fra både næringsseksjonen og boligseksjonene.

Begrunnelse: Opprinnelig var det foreslått at næringsseksjonen skal ha rett til styrerepresentant. Det er ikke lov å forhåndsdefinere styrerepresentasjon, men det er hensiktsmessig at næringsseksjonen er representert i styret. Derfor en regel som sier at en skal forsøke å få det til.

Pkt. 14.7 endres fra: "Endring av vedtektenes punkt 4.2, , 4.3 og 8 krever skriftlig samtykke fra Næringsseksjonen." til "Endring av vedtektenes punkt 4.2, 4. ledd , 4.3 og 8 krever skriftlig samtykke fra Næringsseksjonen. Endring av vedtektenes punkt 4-2, 2. og 3. ledd krever tilslutning fra seksjonseierne i seksjonene 2-31."

Begrunnelse: Når en eller en gruppe seksjonseiere tillegges rettigheter i vedtektene, følger det av eierseksjonsloven at vedtektene ikke kan endres uten deres samtykke. Vedtektsbestemmelsen sier det samme som loven.

I tillegg til endringene skissert over, er det tatt ut en bestemmelse som lå i vedtektene tilsendt i forkant av ekstraordinært årsmøte 18.12.2023. Denne var kommet inn som et forslag fra næringsseksjonen, men er ikke tillatt å vedta. Den var kommet med ved en feil. Bestemmelsen var i pkt. 8.1, 5. ledd og lyder:

Kostnader til forretningsfører, styregodtgjørelse, regnskap, revisjon o.l. skal ikke fordeles etter sameiebrøken mellom bolig og næring, men med en lik andel for hver seksjon. Mellom boligseksjonene skal kostnadene fordeles etter eierbrøk.

Begrunnelse for at den ikke er lov: Vedtektsbestemmelsen ville gitt næringsseksjonen lavere kostnader på bekostning av boligseksjonene. Dette måtte ha blitt vedtatt med tilslutning fra alle. Det er altså en fordel for boligeierne at bestemmelsen ikke ble vedtatt.

Forslag til vedtak

Vedtektene vedtas i henhold til forslaget

Vedlegg

1. Vedtekter med endringsforslag 19.12.2023.pdf

VEDTEKTER
FOR
TAMBURLØKKA 1 SAMEIE

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 ved seksjoneringen.

Entret på ekstraordinært årsmøte

1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR, EIENDOM OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets navn er Tamburløkka 1 Sameie.

Eierseksjonssameiet har forretningskontor i Ås kommune.

Eierseksjonssameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av gnr. 102 bnr. 430 i Ås kommune.

2 ORGANISERING AV EIERSEKSJONSSAMEIET

Organiseringen av eierseksjonssameiet fremgår av seksjoneringsbegjæringen med tilhørende seksjoneringstegninger, nærværende vedtekter, og eierseksjonsloven. I den grad det er motstrid mellom eierseksjonslovens fravelige bestemmelser og vedtektene, skal vedtektene ha forrang. Når det gjelder eierseksjonslovens fravelige bestemmelser, har eierseksjonsloven forrang.

Eiendommen gnr. 102 bnr. 430 i Ås kommune er et kombinasjonsbygg med én næringsseksjon (Næringsseksjonen) og 115 boligseksjoner (Boligseksjonene) oppdelt i totalt 116 eierseksjoner.

Næringsseksjonen er tildelt seksjonsnummer 1 (butikklokale med tilhørende areal) og Boligseksjonene er tildelt seksjonsnummer 2-116.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og ev. tilleggsdel(er). Bruksenhetens hoveddel og tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten (seksjonen). Alle arealer som ikke inngår i den enkelte seksjon som hoveddel eller tilleggsdel er fellesareal.

Sameiebrøken for Boligseksjonene er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt ut fra arealet (BRA) til seksjonens hoveddel eksklusivt balkongareal. Sameiebrøken for Næringsseksjonen er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt ut fra arealet (BRA) til seksjonens hoveddel. Areal på tak medregnes ikke i sameiebrøken. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Eieren av en seksjon omtales som seksjonseier.

3 RETTSLIG RÅDERETT

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtektene, har den enkelte seksjonseier full og eksklusiv råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Ved bortleie kreves ikke samtykke fra styret, jf. likevel punkt 11 om meldeplikt.

Ethvert salg skal meldes til styret og eierseksjonssameiets forretningsfører for registrering.

4 BRUKEN AV SEKSJONEN OG FELLESAREALENE

4.1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til og godkjennes av styret.

Bruksenheten kan bare nyttes til det den til enhver tid er regulert som og videre kun til det formål som fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Boligseksjonene må således kun benyttes som bolig.

Seksjonene står fritt til å foreta bruksendringer innenfor sitt formål etter eierseksjonsloven. Dette er ikke til hinder for at de andre seksjonseierne kan gjøre andre innsigelser gjeldende etter eventuelle privatrettslige eller offentligrettslige regler som måtte komme til anvendelse (f.eks. naboloven eller plan- og bygningsloven).

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene såfremt det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Årsmøtet fastsetter ordensregler for eiendommen for å ivareta hensynene til orden, renhold og ferdsel. Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i Næringsseksjonen.

For Boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong for den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendig farge etc. samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret. Styret skal sørge for at det utarbeides en oversikt med hvilke standarder som tillates på de ulike bygningselementer, slik at bygningsmassen får et enhetlig preg.

Næringsseksjonen skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin seksjon, ha rett til å sette opp markiser, parasoller, blomster, beplantning, skilt, reklame og møbler mv. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjenning fra sameiets styre.

4.2 Enerett til bruk av fellesareal – særlig om vedlikehold av dette arealet

I henhold til det som fremgår under har de nærmere angitte seksjoner enerett til bruk av enkelte deler av fellesarealene, dette i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd. Bruksretten er ikke tidsbegrenset.

Boligseksjonene 2-31 har eksklusiv bruksrett til takhage jf. vedlegg 1 til vedtektene som viser grensene for arealet som omfattes av den eksklusive bruksretten.

Boligseksjonene 2-31 har ansvaret for rens av sluk mv. på takhagen for å unngå lekkasjer.

Næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til den delen av fasaden/vegg mot nord-vest, som vender ut mot utomhus parkeringsplass tilhørende Næringsseksjonen for skilting iht. punkt 4.3. Videre har Næringsseksjonen enerett til plassering av tørrkjøler på hensiktsmessig del av fasaden tilknyttet Næringsseksjonen.

4.3 Skilting mv. i tilknytning til Næringsseksjonen

Næringsseksjonen har rett til å sette opp skilt og annen informasjon på fasade tilknyttet Næringsseksjonen, tilleggsdel til Næringsseksjonen og samt følgende del av fellesareal/felles bygg: fasaden/vegg mot nord-vest, som vender ut mot utomhus parkeringsplass tilhørende Næringsseksjonen. Det tillates kun plassert skilting i direkte tilknytning til Næringsseksjonen og veggflate som ligger under nivået for takhagen. Skilting over vinduer tilhørende leilighet H1-105 er ikke tillatt. Næringsseksjonen skal innhente alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter som skal foreligge før skilt og annen informasjon kan settes opp. Retten til å sette opp skilt på fellesareal følger også av eneretten beskrevet i punkt 4.2.

4.4. Øvrig bruk av Næringsseksjonen

Næringsseksjonen har rett til å drive den til enhver tid offentligrettslige tillatte virksomhet fra Næringsseksjonen med tilhørende arealer. Dette inkluderer varelevering i tråd med gjeldende offentlige regler og retningslinjer. Eierseksjonssameiet er innforstått med at denne seksjonen skal benyttes til handel og at det vil kunne medføre forhold som kan oppfattes som negative tilknyttet varelevering, kundetrafikk og støy.

5 PARKERING

5.1. Beboerparkering i anleggseiendom

Den underjordiske garasjekjelleren ligger under boligene, og er en egen anleggseiendom. Parkering i dette anlegget reguleres av egne vedtekter som gjelder for anleggseiendommen og egne vedtekter for garasjelaget, som utgjør alle eierne av parkeringsplass i parkeringshuset.

5.2. Parkering i kjeller av **Tamburløkka 1 Sameie** og på **utomhusareal**

Parkering foran næringslokalet tilhører Næringsseksjonen og er seksjonert som tilleggsdel til Næringsseksjonen, se vedlegg 2. Parkering i kjeller av Tamburløkka 1 Sameie er seksjonert som tilleggsdel til Næringsseksjonen og tilhører denne.

6 FELLES UTMHUSAREAL – KVARTALSLEKEPlass OG GRØNTAREAL

Kvartalslekeplassene og grøntstrukturen skal eies, benyttes og driftes av samtlige beboere i boligutviklingsområdet og av Boligseksjonene Sameie vil ha pliktig medlemskap i velforeningen som skal forestå og bekoste drift, vedlikehold og reparasjon av områdene.

7 SMØREBOD OG SYKKELVERKSTED

Felles smørebod og sykkelverksted er plassert i første etasje av Tamburløkka 1 Sameie med egen inngang fra Hagen Johansens vei 2. Dette arealet er seksjonert som fellesareal og skal være felles for og driftes av Boligseksjonene i Tamburløkka 1 Sameie. Bruken er regulert av ev. egne ordensregler/vedtekter fastsatt av styret.

8 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

8.1. Felleskostnader

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon. Felleskostnader skal som utgangspunkt fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre noe annet fremgår av disse vedtektene eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. For Boligseksjonene kan Akontobeløpet også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak som gjelder forhold Boligseksjonene etter disse vedtekter alene skal ha det økonomiske ansvaret for, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond). **Årsmøte kan ikke pålegge Næringsseksjonen å bidra til slike avsetninger for fremtidige kostnader.**

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

I regnskapet skal kostnadene fordeles i to avdelingsregnskap, et for Næringsseksjonen og et for Boligseksjonene, slik at det enkelt kan kontrolleres at fordelingen er skjedd i henhold til disse vedtektene.

Kostnader til forsikring av bygningsmassen fordeles etter sameiebrøk.

8.2 Generelt om fordeling etter nytte

Ettersom Næringsseksjonen og Boligseksjonene har ulike behov og bruksformål, skal færrest mulig kostnader anses som felleskostnader som skal deles mellom alle seksjonene etter til sameiebrøken. Følgende kostnader skal derfor belastes seksjonene slik:

Næringsseksjonen med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til denne seksjonen betegnes i det følgende som «Næringsdel». Boligseksjonene med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til disse seksjonene betegnes i det følgende som «Boligdelen».

8. 3 Næringsseksjonen skal alene dekke følgende kostnader.

Enhver kostnad til drift (herunder strømkostnade) vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av den delen av bygningsmassen som har direkte fysisktilknytning til Næringsdelen, herunder fasade, vegger, yttervinduer, inngangsparti, varelevering og del av fellesareal hvor Næringsseksjonen har enerett til bruk m.v. iht. punkt 4.2, skal dekkes av Næringsseksjonen alene.

- a) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg herunder ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener Næringsdelen.
- b) Håndtering av avfall for Næringsdelen.
- c) Snøbrøyting, strøing og grønt-vedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener Næringsdelen.
- d) Næringsdelen skal kun dekke sin brøk på andel av felles tak som betjener næringsdelen
- e) Kommunale avgifter som bare gjelder næringsdelen.
- g) Næringsseksjonen dekker alle særlige kostnader som følge av bruk og drift av Næringsseksjonen, som for eksempel varelevering, butikkvirksomhet og lignende.

8.4 Boligseksjonene skal alene dekke følgende kostnader.

- a) Enhver kostnad til drift (herunder strømkostnader) vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av den delen av bygningsmassen som har direkte fysisk tilknytning til boligdelen, herunder fasade, vegger, takoverbygg, yttervinduer, heis tilknyttet boligdelen, bodarealer, inngangsparti, trapper, gangarealer, samt del av fellesareal hvor boligdelen enten har enerett til bruk eller som i det vesentlige bare benyttes av Boligdelen iht. punkt 4.2, skal dekkes av Boligseksjonene.

Kostnader forbundet med takterrasse/takhage skal i sin helhet dekkes av seksjonseierne i seksjonene 2-31.

- b) Vaktmestertjenester
- c) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg herunder ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener Boligdelen.
- d) Håndtering av avfall for Boligdelen.
- e) Snøbrøyting, strøing og grønt-vedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener Boligdelen.
- f) Kommunale avgifter som bare gjelder Boligdelen.

- g) Drift, vedlikeholds- og utskiftningskostnader til porttelefon, låser, portsystem som gjelder Boligdelen.
- h) Kostnader ved etablering av bredbånd/TV/øvrige kommunikasjonsplattformer tilhørende Boligdelen.

Kostnadene skal fordeles etter eierbrøk boligseksjonene mellom, såfremt annet ikke er angitt i vedtektene.

Kostnader til Kabel-TV og bredbåndstjenester fordeles med likt beløp pr. seksjon.

A-konto varme og varmt tappevann fordeles etter forbruk.

9 PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

9.1 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

Eierseksjonssameiet har lovbestemt panterett for ubetalte fellesutgifter, jf. eierseksjonslovens § 31.

9.2 Heftelsesform

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for fellesutgifter som i henhold til disse vedtekter skal fordeles i samsvar med eierbrøken. For utgifter som skal dekkes av én seksjonseier alene, hefter kun denne seksjonseier overfor tredjemann. Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av seksjonseierne etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende etter eierseksjonslovens § 30, mot den enkelte seksjonseier for seksjonseierens felles forpliktelser.

10 VEDLIKEHOLD

10.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde seksjonen, slik at skader eller ulemper på fellesareal og andre bruksenheter forebygges og slik at øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdeler til seksjonen.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder tilleggsdeler og innvendige adkomstarealer som benyttes eksklusivt, eller i det alt vesentligste av en seksjonseier alene, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også ev. sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter heller ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

For skader som skyldes manglende vedlikehold av seksjonen, er seksjonseieren ansvarlig. Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

10.2 Eierseksjonssameiets vedlikeholdsplikt

Eierseksjonssameiet 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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt iht. disse vedtektene punkt 10.1 og eierseksjonsloven § 32.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligseksjonene, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

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

Seksjonseierne skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

11 EIERSKIFTE OG Utleie

Overdragelse av seksjon skal meldes til styret og forretningsfører for registrering. Bortleie av seksjon skal meldes til styret. Plikten påhviler seksjonseieren/overdrageren. For øvrig gjelder eierseksjonsloven til enhver tid gjeldende regler for utleie av boligseksjoner.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende avtaler, vedtekter og ordensregler.

12 STYRETS SAMMENSETNING OG VALGBARHET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-6 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. **Det skal tilstrebnes at styret består av representanter fra både næringsseksjonen og boligseksjonene.**

Kun fysiske personer, som utpekes av den enkelte seksjonseier, kan være styremedlemmer. Styreleder og styremedlemmer tjenestegjør i to år om ikke annen periode angis ved valget. Både styreleder og øvrige styremedlemmer kan gjenvelges.

13 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av eierseksjonssameiet i henhold til lov, avtaler, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe 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.

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.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter seksjonseierne ved sin underskrift. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter eierseksjonssameiet og tegner eierseksjonssameiets navn. Styret kan tilsvarende gi prokura.

Det skal føres protokoll fra styremøtene. Av protokollen skal det fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og eventuelt sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av årsmøtet, jf. punkt 15.

Styret kan inngå avtale med forretningsfører om forretningsførsel.

Forretningsføreren skal administrere og føre regnskap for fellesoppgaver i eierseksjonssameiet.

14 ÅRSMØTET

14.1 Myndighet

Årsmøtet er eierseksjonssameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

14.2 Innkalling

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 dagers varsel, og fortrinnsvis med minst 14 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Med innkallingen, eller senest en uke før årsmøtet, skal utsendes styrets årsberetning med revidert regnskap.

14.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av seksjonseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel enn 8 dager, men varselet kan aldri være kortere enn 3 dager.

14.4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

1. Styrets beretning og årsregnskap
2. Valg av styreleder og styremedlemmer
3. Saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med eierseksjonsloven § 43

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

14.5 Møteledelse og avstemming

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med 1 stemme for hver boligseksjon (totalt 115 stemmer). Næringsseksjonen har 22 stemmer, jf. eierseksjonsloven § 52.

14.6 Om årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å møte i årsmøtet. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

14.7 Særlig om endring av vedtektene punkt 4.2, 4.3 og 8

Endring av vedtektenes punkt 4.2, **4. ledd**, 4.3 og 8 krever skriftlig samtykke fra Næringsseksjonen. **Endring av vedtektenes punkt 4-2, 2. og 3. ledd krever tilslutning fra seksjonseierne i seksjonene 2-31.**

15 REVISJON OG REGNSKAP

I henhold til eierseksjonsloven § 65 er eierseksjonssameiet pålagt å ha revisor. Denne skal velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør i så fall inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. eierseksjonsloven § 64.

16 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan vedta at sameiet skal ha forretningsfører, jf. eierseksjonsloven § 61.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Slik ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

17 FORSIKRING

Eierseksjonssameiets eiendom skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret. Forsikringspremie for leieavbrudd/-tap dekkes evt. av den enkelte seksjonseier alene. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes vedlike. Den enkelte seksjonseier må selv besørge forsikret det som ikke er dekket av eierseksjonssameiets bygningsforsikring.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke med forsikring.

18 SKADE

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, benyttes erstatning/forsikringsutbetaling til utbedring og gjenoppbygging av bygningen. Eventuelt overskytende fordeles etter samme forholdstall som gjenoppbyggingskostnadene fordeles.

Ved skade på fellesareal benyttes erstatning/forsikringsutbetaling til utbedring og gjenoppbygging av fellesarealet. Eventuelt overskytende fordeles etter eierbrøk.

Ved skade på den enkelte seksjon, eller på del av bygningen som en av seksjonseierne alene har vedlikeholds- og kostnadsansvaret for i henhold til punkt 11, bærer seksjonseieren risiko for skaden eller ødeleggelsen, hvorefter seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør.

19 REGISTRERING OG RETTSVERN

Eierseksjonssameiet skal registreres i Foretaksregisteret, og nærværende vedtekter skal der registreres slik at seksjonseierne får rettsvern for eierseksjonsrettslige forpliktelser som fremgår av vedtektene.

20 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

Vedlegg:

1. Skisse over takhage
2. Skisse over utomhus tilleggsdel til seksjon 1

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 23.12.23 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 29.12.23

Selskapsnummer: 2089 Selskapsnavn: Tamburløkka 2 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Som digital møteleder velges Helge Aamoth, OBOS

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Johan Slyngstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Endring av vedtektene i forbindelse med sammenslåing av Tamburløkka 1
Eierseksjonssameie og Tamburløkka 2 Eierseksjonssameie**

Vedtektene vedtas i henhold til forslaget

☐ For

☐ Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



Ekstraordinært årsmøte 2023

Tamburløkka 2 Sameie

18. desember 2023

Velkommen til årsmøte i Tamburløkka 2 Sameie

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

Dato for årsmøtet:

18. desember 2023 kl. 18:00, OBOS lokaler, Haugenveien 13B, 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 møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Godkjenning av vedtekter

Med vennlig hilsen,

Styret i Tamburløkka 2 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på møtet

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

Godkjenning av vedtekter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På ordinært årsmøte 12.04.2023 vedtok sameiet å slå seg sammen med Tamburløkka 1 Boligsameie. Det ble samtidig vedtatt nye vedtekter som skulle gjelde for det sammenslåtte sameiet. På grunn av at det er en næringsseksjon i Tamburløkka 1 (Extra-butikken), er det gjort enkelte endringer i vedtektene for å sikre best mulig separasjon av boligdelens kostnader og næringsdelens kostnader. Vedtektene må derfor vedtas på nytt. Se vedlagte forslag vedtekter samt innkalling til ordinært årsmøte tidligere i år med saksfremstilling.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres slik at de vedlagte vedtektene vedtas i sin helhet.

Vedlegg

1. Forslag til vedtekter sammenslått sameie JS 27.9.2023 (002).pdf
 2. 2089 Tamburløkka 2 Boligsameie 12.04.23.pdf
-

VEDTEKTER
FOR
TAMBURLØKKA 1 SAMEIE

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 ved seksjoneringen.

1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR, EIENDOM OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets navn er Tamburløkka 1 Sameie.

Eierseksjonssameiet har forretningskontor i Ås kommune.

Eierseksjonssameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av gnr. 102 bnr. 430 i Ås kommune.

2 ORGANISERING AV EIERSEKSJONSSAMEIET

Organiseringen av eierseksjonssameiet fremgår av seksjoneringsbegjæringen med tilhørende seksjoneringstegninger, nærværende vedtekter, og eierseksjonsloven. I den grad det er motstrid mellom eierseksjonslovens fravikelige bestemmelser og vedtektene, skal vedtektene ha forrang. Når det gjelder eierseksjonslovens ufravikelige bestemmelser, har eierseksjonsloven forrang.

Eiendommen gnr. 102 bnr. 430 i Ås kommune er et kombinasjonsbygg med én næringsseksjon (Næringsseksjonen) og 115 boligseksjoner (Boligseksjonene) oppdelt i totalt 116 eierseksjoner.

Næringsseksjonen er tildelt seksjonsnummer 1 (butikklokale med tilhørende areal) og Boligseksjonene er tildelt seksjonsnummer 2-116.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og ev. tilleggsdel(er). Bruksenhetens hoveddel og tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten (seksjonen). Alle arealer som ikke inngår i den enkelte seksjon som hoveddel eller tilleggsdel er fellesareal.

Sameiebrøken for Boligseksjonene er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt ut fra arealet (BRA) til seksjonens hoveddel eksklusivt balkongareal. Sameiebrøken for Næringsseksjonen er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt ut fra arealet (BRA) til seksjonens hoveddel. Areal på tak medregnes ikke i sameiebrøken. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Eieren av en seksjon omtales som seksjonseier.

3 RETTSLIG RÅDERETT

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtektene, har den enkelte seksjonseier full og eksklusiv råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Ved bortleie kreves ikke samtykke fra styret, jf. likevel punkt 11 om meldeplikt.

Ethvert salg skal meldes til styret og eierseksjonssameiets forretningsfører for registrering.

4 BRUKEN AV SEKSJONEN OG FELLESAREALENE

4.1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til og godkjennes av styret.

Bruksenheten kan bare nyttes til det den til enhver tid er regulert som og videre kun til det formål som fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Boligseksjonene må således kun benyttes som bolig.

Seksjonene står fritt til å foreta bruksendringer innenfor sitt formål etter eierseksjonsloven. Dette er ikke til hinder for at de andre seksjonseierne kan gjøre andre innsigelser gjeldende etter eventuelle privatrettslige eller offentligrettslige regler som måtte komme til anvendelse (f.eks. naboloven eller plan- og bygningsloven).

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene såfremt det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Årsmøtet fastsetter ordensregler for eiendommen for å ivareta hensynene til orden, renhold og ferdsel. Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i Næringsseksjonen.

For Boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong for den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendig farge etc. samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret. Styret skal sørge for at det utarbeides en oversikt med hvilke standarder som tillates på de ulike bygningselementer, slik at bygningssmassen får et enhetlig preg.

Næringsseksjonen skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin seksjon, ha rett til å sette opp markiser, parasoller, blomster, beplantning, skilt, reklame og møbler mv. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjennelse fra sameiets styre.

4.2 Enerett til bruk av fellesareal – særlig om vedlikehold av dette arealet

I henhold til det som fremgår under har de nærmere angitte seksjoner enerett til bruk av enkelte deler av fellesarealene, dette i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd. Bruksretten er ikke tidsbegrenset.

Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til takhage jf. vedlegg 1 til vedtektene som viser grensene for arealet som omfattes av den eksklusive bruksretten.

Boligseksjonene har ansvaret for rens av sluk mv. på takhagen for å unngå lekkasjer.

Næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til den delen av fasaden/vegg mot nord-vest, som vender ut mot utomhus parkeringsplass tilhørende Næringsseksjonen for skilting iht. punkt 4.3. Videre har Næringsseksjonen enerett til plassering av tørrkjøler på hensiktsmessig del av fasaden tilknyttet Næringsseksjonen.

4.3 Skilting mv. i tilknytning til Næringsseksjonen

Næringsseksjonen har rett til å sette opp skilt og annen informasjon på fasade tilknyttet Næringsseksjonen, tilleggsdel til Næringsseksjonen og samt følgende del av fellesareal/felles bygg: fasaden/vegg mot nord-vest, som vender ut mot utomhus parkeringsplass tilhørende Næringsseksjonen. Det tillates kun plassert skilting i direkte tilknytning til Næringsseksjonen og veggflate som ligger under nivået for takhagen. Skilting over vinduer tilhørende leilighet H1-105 er ikke tillatt. Næringsseksjonen skal innhente alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter som skal foreligge før skilt og annen informasjon kan settes opp. Retten til å sette opp skilt på fellesareal følger også av eneretten beskrevet i punkt 4.2.

4.4. Øvrig bruk av Næringsseksjonen

Næringsseksjonen har rett til å drive den til enhver tid offentligrettslige tillatte virksomhet fra Næringsseksjonen med tilhørende arealer. Dette inkluderer varelevering i tråd med gjeldende offentlige regler og retningslinjer. Eierseksjonssameiet er innforstått med at denne seksjonen skal benyttes til handel og at det vil kunne medføre forhold som kan oppfattes som negative tilknyttet varelevering, kundetraffikk og støy.

5 PARKERING

5.1. Beboerparkering i anleggseiendom

Den underjordiske garasjekjelleren ligger under boligene, og er en egen anleggseiendom. Parkering i dette anlegget reguleres av egne vedtekter som gjelder for anleggseiendommen og egne vedtekter for garasjelaget, som utgjør alle eierne av parkeringsplass i parkeringshuset.

5.2. Parkering i kjeller av Tamburløkka 1 Sameie og på utomhusareal

Parkering foran næringslokalet tilhører Næringsseksjonen og er seksjonert som tilleggsdel til Næringsseksjonen, se vedlegg 2. Parkering i kjeller av Tamburløkka 1 Sameie er seksjonert som tilleggsdel til Næringsseksjonen og tilhører denne.

6 FELLES UTOMHUSAREAL – KVARTALSLEKEPLASS OG GRØNTAREAL

Kvartalslekeplassene og grøntstrukturen skal eies, benyttes og driftes av samtlige beboere i boligutviklingsområdet og av Boligseksjonene Sameie vil ha pliktig medlemskap i velforeningen som skal forestå og bekoste drift, vedlikehold og reparasjon av områdene.

7 SMØREBOD OG SYKKELVERKSTED

Felles smørebod og sykkelverksted er plassert i første etasje av Tamburløkka 1 Sameie med egen inngang fra Hagen Johansens vei 2. Dette arealet er seksjonert som fellesareal og skal være felles for og driftes av Boligseksjonene i Tamburløkka 1 Sameie. Bruken er regulert av ev. egne ordensregler/vedtekter.

8 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

8.1. Felleskostnader

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon. Felleskostnader skal som utgangspunkt fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre noe annet fremgår av disse vedtektene eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. For Boligseksjonene kan Akontobeløpet også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak som gjelder forhold Boligseksjonene etter disse vedtekter alene skal ha det økonomiske ansvaret for, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond). Årsmøte kan ikke pålegge Næringsseksjonen å bidra til slike avsetninger for fremtidige kostnader.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

I regnskapet skal kostnadene fordeles i to avdelingsregnskapet, et for Næringsseksjonen og et for Boligseksjonene, slik at det enkelt kan kontrolleres at fordelingen er skjedd i henhold til disse vedtektene.

Kostnader til forretningsfører, styregodtgjørelse, regnskap, revisjon o.l. skal ikke fordeles etter sameiebrøken, men med en lik andel for hver seksjon.

Kostnader til forsikring av bygningsmassen fordeles etter sameiebrøk.

8.2 Generelt om fordeling etter nytte

Ettersom Næringsseksjonen og Boligseksjonene har ulike behov og bruksformål, skal færrest mulig kostnader anses som felleskostnader som skal deles mellom alle seksjonene etter til sameiebrøken. Følgende kostnader skal derfor belastes seksjonene slik:

Næringsseksjonen med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til denne seksjonen betegnes i det følgende som «Næringsdel». Boligseksjonene med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til disse seksjonene betegnes i det følgende som «Boligdelen».

8. 3 Næringsseksjonen skal alene dekke følgende kostnader.

Enhver kostnad til drift (herunder strømkostnade) vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av den delen av bygningsmassen som har direkte fysisktilknytning til Næringsdelen, herunder fasade, vegger, yttervinduer, inngangsparti, varelevering og del av fellesareal hvor Næringsseksjonen har enerett til bruk m.v. iht. punkt 4.2, skal dekkes av Næringsseksjonen alene.

- a) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg herunder ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener Næringsdelen.
- b) Håndtering av avfall for Næringsdelen.
- c) Snøbrøyting, strøing og grønt-vedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener Næringsdelen.
- d) Næringsdelen skal kun dekke sin brøk på andel av felles tak som betjener næringsdelen
- e) Kommunale avgifter som bare gjelder næringsdelen.
- g) Næringsseksjonen dekker alle særlige kostnader som følge av bruk og drift av Næringsseksjonen, som for eksempel varelevering, butikkvirksomhet og lignende.

8.4 Boligseksjonene skal alene dekke følgende kostnader.

- a) Enhver kostnad til drift (herunder strømkostnader) vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av den delen av bygningsmassen som har direkte fysisk tilknytning til boligdelen, herunder fasade, vegger, takoverbygg, yttervinduer, heis tilknyttet boligdelen og takhage over dekket, bodarealer, inngangsparti, trapper, gangarealer, samt del av fellesareal hvor boligdelen enten har enerett til bruk eller som i det vesentlige bare benyttes av Boligdelen iht. punkt 4.2, skal dekkes av Boligseksjonene.
- b) Vaktmestertjenester
- c) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg herunder ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener Boligdelen.
- d) Håndtering av avfall for Boligdelen.
- e) Snøbrøyting, strøing og grønt-vedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener Boligdelen.
- f) Kommunale avgifter som bare gjelder Boligdelen.

- g) Drift, vedlikeholds- og utskiftningskostnader til porttelefon, låser, portsystem som gjelder Boligdelen.
- h) Kostnader ved etablering av bredbånd/TV/øvrige kommunikasjonsplattformer tilhørende Boligdelen.

Kostnadene skal fordeles etter eierbrøk boligseksjonene mellom, såfremt annet ikke er angitt i vedtektene.

Kostnader til Kabel-TV og bredbåndstjenester fordeles med likt beløp pr. seksjon.

A-konto varme og varmt tappevann fordeles etter forbruk.

9 PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

9.1 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

Eierseksjonssameiet har lovbestemt panterett for ubetalte fellesutgifter, jf. eierseksjonslovens § 31.

9.2 Heftelsesform

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for fellesutgifter som i henhold til disse vedtekter skal fordeles i samsvar med eierbrøken. For utgifter som skal dekkes av én seksjonseier alene, hefter kun denne seksjonseier overfor tredjemann. Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av seksjonseierne etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende etter eierseksjonslovens § 30, mot den enkelte seksjonseier for seksjonseierens felles forpliktelser.

10 VEDLIKEHOLD

10.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde seksjonen, slik at skader eller ulemper på fellesareal og andre bruksenheter forebygges og slik at øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdeler til seksjonen.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder tilleggsdeler og innvendige adkomstarealer som benyttes eksklusivt, eller i det alt vesentligste av en seksjonseier alene, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, ev. varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- 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) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også ev. sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter heller ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

For skader som skyldes manglende vedlikehold av seksjonen, er seksjonseieren ansvarlig. Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

10.2 Eierseksjonssameiets vedlikeholdsplikt

Eierseksjonssameiet 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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt iht. disse vedtektene punkt 10.1 og eierseksjonsloven § 32.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligseksjonene, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

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

Seksjonseierne skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

11 EIERSKIFTE OG UTELEIE

Overdragelse av seksjon skal meldes til styret og forretningsfører for registrering. Bortleie av seksjon skal meldes til styret. Plikten påhviler seksjonseieren/overdrageren. For øvrig gjelder eierseksjonsloven til enhver tid gjeldende regler for utleie av boligseksjoner.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende avtaler, vedtekter og ordensregler.

12 STYRETS SAMMENSETNING OG VALGBARHET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-6 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Både Næringsseksjonen og Boligseksjonene skal være representert i styret.

Kun fysiske personer, som utpekes av den enkelte seksjonseier, kan være styremedlemmer. Styreleder og styremedlemmer tjenestegjør i to år om ikke annen periode angis ved valget. Både styreleder og øvrige styremedlemmer kan gjenvelges.

13 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av eierseksjonssameiet i henhold til lov, avtaler, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe 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.

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.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter seksjonseierne ved sin underskrift. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter eierseksjonssameiet og tegner eierseksjonssameiets navn. Styret kan tilsvarende gi prokura.

Det skal føres protokoll fra styremøtene. Av protokollen skal det fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og eventuelt sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av årsmøtet, jf. punkt 15.

Styret kan inngå avtale med forretningsfører om forretningsførsel.

Forretningsføreren skal administrere og føre regnskap for fellesoppgaver i eierseksjonssameiet.

14 ÅRSMØTET

14.1 Myndighet

Årsmøtet er eierseksjonssameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

14.2 Innkalling

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 dagers varsel, og fortrinnsvis med minst 14 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Med innkallingen, eller senest en uke før årsmøtet, skal utsendes styrets årsberetning med revidert regnskap.

14.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av seksjonseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel enn 8 dager, men varselet kan aldri være kortere enn 3 dager.

14.4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

1. Styrets beretning og årsregnskap
2. Valg av styreleder og styremedlemmer
3. Saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med eierseksjonsloven § 43

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

14.5 Møteledelse og avstemming

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med 1 stemme for hver boligseksjon (totalt 115 stemmer). Næringsseksjonen har 22 stemmer, jf. eierseksjonsloven § 52.

14.6 Om årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å møte i årsmøtet. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

14.7 Særlig om endring av vedtektene punkt 4.2, 4.3 og 8

Endring av vedtektenes punkt 4.2, 4.3 og 8 krever skriftlig samtykke fra Næringsseksjonen.

15 REVISJON OG REGNSKAP

I henhold til eierseksjonsloven § 65 er eierseksjonssameiet pålagt å ha revisor. Denne skal velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør i så fall inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. eierseksjonsloven § 64.

16 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan vedta at sameiet skal ha forretningsfører, jf. eierseksjonsloven § 61.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Slik ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

17 FORSIKRING

Eierseksjonssameiets eiendom skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret. Forsikringspremie for leieavbrudd/-tap dekkes evt. av den enkelte seksjonseier alene. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes vedlike. Den enkelte seksjonseier må selv besørge forsikret det som ikke er dekket av eierseksjonssameiets bygningsforsikring.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke med forsikring.

18 SKADE

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, benyttes erstatning/forsikringsutbetaling til utbedring og gjenoppbygging av bygningen. Eventuelt overskytende fordeles etter samme forholdstall som gjenoppbyggingskostnadene fordeles.

Ved skade på fellesareal benyttes erstatning/forsikringsutbetaling til utbedring og gjenoppbygging av fellesarealet. Eventuelt overskytende fordeles etter eierbrøk.

Ved skade på den enkelte seksjon, eller på del av bygningen som en av seksjonseierne alene har vedlikeholds- og kostnadsansvaret for i henhold til punkt 11, bærer seksjonseieren risiko for skaden eller ødeleggelsen, hvorefter seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør.

19 REGISTRERING OG RETTSVERN

Eierseksjonssameiet skal registreres i Foretaksregisteret, og nærværende vedtekter skal der registreres slik at seksjonseierne får rettsvern for eierseksjonsrettslige forpliktelser som fremgår av vedtektene.

20 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

Vedlegg:

1. Skisse over takhage
2. Skisse over utomhus tilleggsdel til seksjon 1

boligen.



Årsmøte 2023

2089 Tamburløkka 2 Sameie



Til seksjonseierne i Tamburløkka 2 Sameie

Velkommen til årsmøte, 12.04.23 2023 Hos Obos i Haugenveien 13 i kl. 18:00

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Tamburløkka 2 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Tamburløkka 2 Sameie

avholdes Velkommen til årsmøte, 12.04.23 2023 Hos Obos i Haugenveien 13 i kl. 18:00

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Sammenslåing av Tamburløkka Boligsameie 1 og 2
- B) Forslag om endringer av husordensregler.
Forslagsstiller: Heidi Hansen

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 1 år

Ski, 14.03.2023
Styret i Tamburløkka 2 Sameie

Johan Slyngstad Shermila T Ankamah Benjamin Aleksander Kolshus Marius Male Arve
Johan Moen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johan Slyngstad	Hagen Johansens Vei 6
Styremedlem	Shermila T Ankamah	Hagen Johansens Vei 10
Styremedlem	Benjamin Aleksander Kolshus	Hagen Johansens Vei 6
Styremedlem	Marius Male	Hagen Johansens Vei 8
Styremedlem	Arve Johan Moen	Hagen Johansens Vei 8

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Tamburløkka 2 Sameie

Sameiet består av 84 seksjoner.

Tamburløkka 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929858204, og ligger i ÅS kommune

Gårds- og bruksnummer:

102 431

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Tamburløkka 2 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Alle styremøtereferater og innkallinger er dokumentert i den elektroniske databasen hos forretningsfører ved navn «Styrerommet».

Hovedfokus for styret i 2022 har vært å følge opp reklamasjoner mot Bonava og Realbygg og også inngå drift og vedlikeholdsavtaler.

- Svare på løpende henvendelser fra beboere
- Reklamasjoner mot Bonava / RealBygg (Vann i garasje, avfallskum, div. lys, Grus på uteområde)
- Follo Ren, Vaktmestertjenester, STIL matteservice, Oliva Park
- Regnskapsfører og forvaltningkonsulent i OBOS
- Juridiske avklaringer
- Følge opp forsikringsaker

Avtaler

- Vaktmester Geir Helge Ellingsen om trappevask og diverse vedlikehold, timesbasert.
- Follo Ren renovasjonsavtale.
- STIL matteservice ukentlig bytting av matter vinterhalvår annenhver sommerhalvår.
- Olvia Park gressklipp og vedlikehold beplantning 2022 planlegges også for 2023
- Innbrudd samt påkjørsel på garasjeport.

Styrene Tamburløkka 1, 2 og Garasjesameie har brukt mye tid og ressurser hos Obos på forskjellige kostnader som må fordeles mellom hvert av sameiene og vi har kommet frem til at det er mest hensiktsmessig å sammenslå sameiene.

Sameiets økonomi er tilfredstillende.

Regnskap og årsmelding er godkjent av styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 737 018

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i ÅS kommune

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tamburløkka 2 Sameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på **uendrede** felleskostnader for året 2023.

Til årsmøtet i Tamburløkka 2 Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Tamburløkka 2 Eierseksjonssameie sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Vedlegg 2

Telefon: +47 23 31 07 20

22 av 57

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

2089 Tamburløkka 2 Boligsameie 12.04.23.pdf

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:		Medlemmer av Den Norske Revisorforening	
Holbergs gate 21		Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo		8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 2	Telefon: +47 23 31 07 20	23 av 57	2089 Tamburløkka 2 Boligsameie 12.04.23.pdf

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

RESULTATREGNSKAP
fra stiftelsesdato 11.07.2022 - 31.12.2022

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	923 888	0	3 450 000
Andre inntekter	3	192 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 115 888	0	3 450 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-21 000
Styrehonorar		0	0	-150 000
Revisjonshonorar	4	-2 125	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-54 688	0	-140 000
Konsulenthonorar		0	0	-50 000
Drift og vedlikehold	5	-107 323	0	-550 000
Forsikringer		-75 834	0	-160 000
Kommunale avgifter		0	0	-462 000
Kostnader sameie		0	0	-101 000
Energi/fyring		-29 535	0	-895 000
TV-anlegg/bredbånd		-19 136	0	-302 000
Andre driftskostnader	6	-91 913	0	-405 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-380 553	0	-3 246 000
DRIFTSRESULTAT		735 335	0	204 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	7	1 683	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 683	0	0
ÅRSRESULTAT		737 018	0	204 000
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		737 018		

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

BALANSE

	Note	2022
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		10 639
Forskuddsbetalte kostnader		21 667
Driftskonto OBOS-banken		572 303
Sparekonto OBOS-banken		501 163
SUM OMLØPSMIDLER		1 105 771
SUM EIENDELER		1 105 771
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		737 018
SUM EGENKAPITAL		737 018
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 021
Leverandørgjeld		55 494
Energiavregning	8	276 238
SUM KORTSIKTIG GJELD		368 753
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 105 771
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Ås, __. __. 2023

Styret i Tamburløkka 2 Eierseksjonssameie

Johan Slyngstad

Shermila T Ankamah

Benjamin A. Kolshus

Marius Male

Arve Johan Moen

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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	782 675
Bredbånd	105 910
Felleskost fellesareal	35 303
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	923 888

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Startkapital	192 000
SUM ANDRE INNTEKTER	192 000

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 2 125.

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 165
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-83 125
Drift/vedlikehold heisanlegg	-23 033
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-107 323

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-27 125
Renhold ved firmaer	-2 743
Andre fremmede tjenester	-52 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 500
Andre kontorkostnader	-2 250
Bank- og kortgebyr	-795
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-91 913

NOTE: 7**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	520
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 163
SUM FINANSINNEKTER	1 683

NOTE: 8**ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto), 4. kvartal	-198 995
--	----------

SUM INNTEKTER	-198 995
----------------------	-----------------

KOSTNADER

Techem adm. Gebyr 3. kvartal	-22 851
------------------------------	---------

Fjernvarmekostnader 3. kvartal	-51 140
--------------------------------	---------

Vann og avløp 3. kvartal	-16 673
--------------------------	---------

SUM KOSTNADER	-90 663
----------------------	----------------

Uoppgjorte avregninger, 3. kvartal	13 420
------------------------------------	--------

SUM ENERGIAVREGNING	-276 238
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

4 A. STYRETS FORSLAG

Sammenslåing av Tamburløkka 1 Eierseksjonssameie og Tamburløkka 2 Eierseksjonssameie

Styrene i de to sameiene har utredet muligheten for å slå seg sammen. Begge styrene har enstemmig besluttet at det er ønskelig med en sammenslåing.

Hovedårsaken for sammenslåingen er at styrene i de to sameiene ser at det er mye dobbeltarbeid som blir gjort. I tillegg er administrasjonen av to boligsameier og et parkeringssameie dyr og lite hensiktsmessig. Styret anslår i samråd med forretningsfører OBOS at administrasjonskostnadene vil reduseres med ca. 25%. Sameiene har flere felles funksjoner som må avregnes. Dette blir ikke nødvendig ved sammenslåing. I tillegg vil man nyte godt av flere fordeler ved å være en større enhet.

Kostnadene ved å sammenslås vil være relativt begrenset. Det dreier seg om et beløp på omlag kr 150 000 – 200 000,- avhengig av kommunale gebyrer. Kostnadene vil være spart inn i løpet av ca. 5 år. Kostnadene vil bestå av kommunale gebyrer for sammenslåing av eiendommene samt reseksjonering. I tillegg vil det påløpe kostnader for å istandsette reseksjoneringsbegjæring med alle nødvendige vedlegg. Hvor store kostnadene blir er noe usikkert, da de kommunale gebyrene i utgangspunktet er satt til et fast beløp pr. seksjon. Flere kommuner har imidlertid redusert gebyret ved sammenslåinger, da arbeidene er begrenset.

Prosessen styres av eierseksjonsloven §§ 22a og 22b. For at sammenslåing skal vedtas, må alle tre sameier vedta det på årsmøte. Flertallskravet er 2/3 av de avgitte stemmene.

Det kreves at det relative forholdet mellom eierbrøken opprettholdes. Det er uproblematisk i de to sameiene, da alle eierbrøkene er basert på seksjonenes størrelse BRA. Eierbrøkens teller opprettholdes, mens nevneren endres til total BRA for hele sameiet (se vedlegg).

Nye vedtekter må vedtas. De to sameiene har i det alt vesentlige like vedtekter, med unntak av at Sameie 1 har regler om fordeling av kostnader mellom Bolig og næring. Disse reglene er viktig at videreføres. Forslag til nye vedtekter følger vedlagt, og vedtas eventuelt sammen med sammenslåingen.

Ved sammenslåing må egenkapitalen være lik for alle seksjoner. Dette løses ved at egenkapitalen i det sameiet som har lavest egenkapital legges til grunn. Det sameiet som har mest, vil utbetale overskytende til sine seksjonseiere i henhold til eierbrøken.

BESKYTTET

Plan for sammenslåing:

A) Sameiets gårds-, bruks og seksjonsnummer

Gnr. 102, bnr. 430, snr. 1-116 i Ås kommune.

Se vedlegg 1 og 2 for gamle og nye seksjonsnummer med eierbrøk.

B) Nye vedtekter

Forslag til sameiets vedtekter følger vedlagt som vedlegg 3.

C) Utrekning av sameierbrøken i det nye sameiet

Nye eierbrøker følger av vedlegg 2

D) Siste års årsmelding, regnskap og revisjonsberetning fra de to sameiene

Vedlegg 4 er årsmeldingen med regnskap og revisjonsberetning for

Tamburløkka 1/2 Sameie

Sameiene vil starte prosessen umiddelbart etter at vedtak er fattet i saken.

Styrets innstilling til saken:

Vedtak om sammenslåing av Tamburløkka 1 Eierseksjonssameie gnr. 102, bnr 430 og Tamburløkka 2 Eierseksjonssameie gnr. 102, bnr 431 i Ås kommune.

Tamburløkka 1 Eierseksjonssameie og Tamburløkka 2 Eierseksjonssameie i Ås kommune slås sammen til ett eierseksjonssameie etter eierseksjonsloven § 22a.

Tamburløkka 1 Eierseksjonssameie beholder sitt gnr 102, bnr 430 og sine snr 1-32, mens Tamburløkka 2 Sameie sine seksjoner får nytt gnr 102, bnr 430, snr. 33 til 116, og da slik, at tidligere snr 1 blir ny snr 33, snr 2 blir snr 34 osv.

Sameiets nye navn blir Tamburløkka 1 Sameie. Nye vedtekter vedtas i sin helhet.

Styret gis fullmakt til å utføre enhver handling som er nødvendig for sammenslåing, herunder sammenføring av tomter, resesksjonering m.m.

Styret oppfordrer seksjonseierne til å stemme for denne saken.

Vedlegg 1

Tamburløkka 1

Seksjon	Brøk	Formål	Tilleggsareal
1	1660	N	BG
2	59	B	BG
3	39	B	B
4	49	B	B
5	45	B	B
6	43	B	B
7	50	B	B
8	55	B	B
9	39	B	B
10	60	B	B
11	48	B	B
12	34	B	B
13	55	B	B
14	39	B	B
15	60	B	B
16	91	B	B
17	55	B	B
18	39	B	B
19	60	B	B
20	91	B	B
21	55	B	B
22	50	B	BG
23	62	B	B
24	43	B	B
25	62	B	B
26	48	B	B
27	91	B	B
28	68	B	B
29	70	B	B
30	91	B	B
31	68	B	B
32	70	B	B
3449			

Tamburløkka 2

1	69	B	BG
2	62	B	BG
3	49	B	BG
4	92	B	BG
5	38	B	BG
6	62	B	B
7	49	B	B
8	92	B	B
9	50	B	B
10	78	B	B
11	62	B	B
12	49	B	B
13	92	B	B

14	50	B	B
15	78	B	B
16	62	B	B
17	49	B	B
18	92	B	B
19	50	B	B
20	78	B	B
21	69	B	BG
22	62	B	BG
23	49	B	BG
24	92	B	BG
25	38	B	BG
26	62	B	B
27	49	B	B
28	92	B	B
29	50	B	B
30	78	B	B
31	62	B	B
32	49	B	B
33	92	B	B
34	50	B	B
35	78	B	B
36	62	B	B
37	49	B	B
38	92	B	B
39	50	B	B
40	78	B	B
41	50	B	BG
42	93	B	BG
43	40	B	BG
44	45	B	BG
45	89	B	BG
46	76	B	BG
47	76	B	B
48	58	B	B
49	93	B	B
50	40	B	B
51	45	B	B
52	89	B	B
53	76	B	B
54	58	B	B
55	93	B	B
56	40	B	B
57	45	B	B
58	89	B	B
59	76	B	B
60	58	B	B
61	93	B	B
62	40	B	B
63	45	B	B

64	89	B	B
65	49	B	BG
66	92	B	BG
67	50	B	BG
68	78	B	BG
69	55	B	BG
70	62	B	B
71	49	B	B
72	92	B	B
73	50	B	B
74	78	B	B
75	62	B	B
76	49	B	B
77	92	B	B
78	50	B	B
79	78	B	B
80	62	B	B
81	49	B	B
82	92	B	B
83	50	B	B
84	78	B	B
5519			

Vedlegg 2

Opprennelig seksjon	Ny seksjon	Brøk	Formål	Tilleggsareal
1	1	1660	N	BG
2	2	59	B	BG
3	3	39	B	B
4	4	49	B	B
5	5	45	B	B
6	6	43	B	B
7	7	50	B	B
8	8	55	B	B
9	9	39	B	B
10	10	60	B	B
11	11	48	B	B
12	12	34	B	B
13	13	55	B	B
14	14	39	B	B
15	15	60	B	B
16	16	91	B	B
17	17	55	B	B
18	18	39	B	B
19	19	60	B	B
20	20	91	B	B
21	21	55	B	B
22	22	50	B	BG
23	23	62	B	B
24	24	43	B	B
25	25	62	B	B
26	26	48	B	B
27	27	91	B	B
28	28	68	B	B
29	29	70	B	B
30	30	91	B	B
31	31	68	B	B
32	32	70	B	B
1	33	69	B	BG
2	34	62	B	BG
3	35	49	B	BG
4	36	92	B	BG
5	37	38	B	BG
6	38	62	B	B
7	39	49	B	B
8	40	92	B	B
9	41	50	B	B
10	42	78	B	B
11	43	62	B	B
12	44	49	B	B
13	45	92	B	B
14	46	50	B	B
15	47	78	B	B

16	48	62	B	B
17	49	49	B	B
18	50	92	B	B
19	51	50	B	B
20	52	78	B	B
21	53	69	B	BG
22	54	62	B	BG
23	55	49	B	BG
24	56	92	B	BG
25	57	38	B	BG
26	58	62	B	B
27	59	49	B	B
28	60	92	B	B
29	61	50	B	B
30	62	78	B	B
31	63	62	B	B
32	64	49	B	B
33	65	92	B	B
34	66	50	B	B
35	67	78	B	B
36	68	62	B	B
37	69	49	B	B
38	70	92	B	B
39	71	50	B	B
40	72	78	B	B
41	73	50	B	BG
42	74	93	B	BG
43	75	40	B	BG
44	76	45	B	BG
45	77	89	B	BG
46	78	76	B	BG
47	79	76	B	B
48	80	58	B	B
49	81	93	B	B
50	82	40	B	B
51	83	45	B	B
52	84	89	B	B
53	85	76	B	B
54	86	58	B	B
55	87	93	B	B
56	88	40	B	B
57	89	45	B	B
58	90	89	B	B
59	91	76	B	B
60	92	58	B	B
61	93	93	B	B
62	94	40	B	B
63	95	45	B	B
64	96	89	B	B
65	97	49	B	BG

66	98	92	B	BG
67	99	50	B	BG
68	100	78	B	BG
69	101	55	B	BG
70	102	62	B	B
71	103	49	B	B
72	104	92	B	B
73	105	50	B	B
74	106	78	B	B
75	107	62	B	B
76	108	49	B	B
77	109	92	B	B
78	110	50	B	B
79	111	78	B	B
80	112	62	B	B
81	113	49	B	B
82	114	92	B	B
83	115	50	B	B
84	116	78	B	B
		8968		

VEDTEKTER
FOR
TAMBURLØKKA 1 SAMEIE

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 ved seksjoneringen.

1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR, EIENDOM OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets navn er Tamburløkka 1 Sameie.

Eierseksjonssameiet har forretningskontor i Ås kommune.

Eierseksjonssameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av gnr. 102 bnr. 430 i Ås kommune.

2 ORGANISERING AV EIERSEKSJONSSAMEIET

Organiseringen av eierseksjonssameiet fremgår av seksjoneringsbegjæringen med tilhørende seksjoneringstegninger, nærværende vedtekter, og eierseksjonsloven. I den grad det er motstrid mellom eierseksjonslovens fravikelige bestemmelser og vedtektene, skal vedtektene ha forrang. Når det gjelder eierseksjonslovens ufravikelige bestemmelser, har eierseksjonsloven forrang.

Eiendommen gnr. 102 bnr. 430 i Ås kommune er et kombinasjonsbygg med én næringsseksjon og 115 boligseksjoner oppdelt i totalt 116 eierseksjoner.

Næringsseksjonene er tildelt seksjonsnummer 1 (butikklokale med tilhørende areal) og boligseksjonene er tildelt seksjonsnummer 2-116.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og ev. tilleggsdel(er). Bruksenhetens hoveddel og tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten (seksjonen). Alle arealer som ikke inngår i den enkelte seksjon som hoveddel eller tilleggsdel er fellesareal.

Sameiebrøken for boligseksjonene er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt ut fra arealet (BRA) til seksjonens hoveddel eksklusivt balkongareal. Sameiebrøken for næringsseksjonen er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt ut fra arealet (BRA) til seksjonens hoveddel. Areal på tak medregnes ikke i sameiebrøken. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Eieren av en seksjon omtales som seksjonseier.

3 RETTSLIG RÅDERETT

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtektene, har den enkelte seksjonseier full og eksklusiv råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Ved bortleie kreves ikke samtykke fra styret, jf. likevel punkt 11 om meldeplikt.

Ethvert salg skal meldes til styret og eierseksjonssameiets forretningsfører for registrering.

4 BRUKEN AV SEKSJONEN OG FELLESAREALENE

4.1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til og godkjennes av styret.

Bruksenheten kan bare nyttes til det den til enhver tid er regulert som og videre kun til det formål som fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Boligseksjonene må således kun benyttes som bolig.

Seksjonene står fritt til å foreta bruksendringer innenfor sitt formål etter eierseksjonsloven. Dette er ikke til hinder for at de andre seksjonseierne kan gjøre andre innsigelser gjeldende etter eventuelle privatrettslige eller offentligrettslige regler som måtte komme til anvendelse (f.eks. naboloven eller plan- og bygningsloven).

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene såfremt det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Årsmøtet fastsetter ordensregler for eiendommen for å ivareta hensynene til orden, renhold og ferdsel. Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong for den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendig farge etc. samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret. Styret skal sørge for at det utarbeides en oversikt med hvilke standarder som tillates på de ulike bygningselementer, slik at bygningsmassen får et enhetlig preg.

Næringsseksjonen skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin seksjon, ha rett til å sette opp markiser, parasoller, blomster, beplantning, skilt, reklame og møbler mv. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjennelse fra sameiets styre.

4.2 Enerett til bruk av fellesareal – særlig om vedlikehold av dette arealet

I henhold det som fremgår under har de nærmere angitte seksjoner enerett til bruk av enkelte deler av fellesarealene, dette i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd. Bruksretten er ikke tidsbegrenset.

Boligseksjonene 2-116 har overfor de øvrige seksjonseierne eksklusiv bruksrett til takhage jf. vedlegg 1 til vedtektene som viser grensene for arealet som omfattes av den eksklusive bruksretten. Boligseksjonene har ansvaret for rens av sluk mv. på takhagen for å unngå lekkasjer.

Seksjon 1 har enerett til bruk av den delen av fasaden/vegg mot nord-vest, som vender ut mot utomhus parkeringsplass tilhørende seksjon 1 for skilting iht. punkt 4.3. Videre har seksjon 1 enerett til plassering av tørrkjøler på hensiktsmessig del av fasaden tilknyttet seksjon 1.

4.3 Skilting mv. i tilknytning til seksjon 1

Seksjon 1 har rett til å sette opp skilt og annen informasjon på fasade tilknyttet seksjon 1, tilleggsdel til seksjon 1 og samt følgende del av fellesareal/felles bygg: fasaden/vegg mot nord-vest, som vender ut mot utomhus parkeringsplass tilhørende seksjon 1. Det tillates kun plassert skilting i direkte tilknytning til seksjon 1 og veggflate som ligger under nivået for takhagen. Skilting over vinduer tilhørende leilighet H1-105 er ikke tillatt. Seksjon 1 skal innhente alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter som skal foreligge før skilt og annen informasjon kan settes opp. Retten til å sette opp skilt på fellesareal følger også av eneretten beskrevet i punkt 4.2.

4.4. Øvrig bruk av seksjon 1

Seksjon 1 har rett til å drive den til enhver tid offentligrettslige tillatte virksomhet fra næringsseksjonen med tilhørende arealer. Dette inkluderer varelevering i tråd med gjeldende offentlige regler og retningslinjer. Eierseksjonssameiet er innforstått med at denne seksjonen skal benyttes til handel og at det vil kunne medføre forhold som kan oppfattes som negative tilknyttet varelevering, kundetrafikk og støy.

5 PARKERING

5.1. Beboerparkering i anleggseiendom

Den underjordiske garasjekjelleren ligger under boligene, og er en egen anleggseiendom. Parkering i dette anlegget reguleres av egne vedtekter som gjelder for anleggseiendommen og egne vedtekter for garasjelaget, som utgjør alle eierne av parkeringsplass i parkeringshuset.

5.2. Parkering i kjeller av Tamburløkka 1 Sameie og på utomhusareal

Parkering foran næringslokalet tilhører næringsseksjonen og er seksjonert som tilleggsdel til næringsseksjonen, se vedlegg 2. Parkering i kjeller av Tamburløkka 1 Sameie er seksjonert som tilleggsdel til næringsseksjonen og tilhører næringen.

6 FELLES UTOMHUSAREAL – KVARTALSLEKEPlass OG GRØTAREAL

Kvartalslekeplassene og grøntstrukturen skal eies, benyttes og driftes av samtlige beboere i boligutviklingsområdet og Tamburløkka 1 Sameie vil ha pliktig medlemskap i velforeningen som skal forestå og bekoste drift, vedlikehold og

reparasjon av områdene.

7 SMØREBOD OG SYKKELVERKSTED

Felles smørebod og sykkelverksted er plassert i første etasje av Tamburløkka 1 Sameie med egen inngang fra Hagen Johansens vei 2. Dette arealet er seksjonert som fellesareal og skal være felles for og driftes av samtlige boligseksjoner i Tamburløkka 1 Sameie. Bruken er regulert av ev. egne ordensregler/vedtekter.

8 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

8.1.1 Felleskostnader

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal som utgangspunkt fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

8.1.2 Generelt om fordeling etter nytte

Ettersom næringsseksjonene og boligseksjonene har klart ulike behov og bruksformål, har sameierne en felles målsetting om at færrest mulig kostnader skal anses som felleskostnader som skal deles i henhold til sameiebrøken. Følgende kostnader skal derfor belastes sameierne slik:

Seksjon 1 med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til seksjonen betegnes i det følgende som «næringsdel». Boligseksjonene (snr. 2-116) med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til seksjonene betegnes i det følgende som «boligdelen».

8.1.3 Næringsdelen (seksjon 1) skal dekke følgende kostnader:

- a) Enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av den delen av bygningsmassen som har direkte fysisk tilknytning til næringsdelen, herunder fasade, vegger, yttervinduer, inngangsparti, varelevering og del av fellesareal hvor næringsdelen har enerett til bruk m.v. iht. punkt 4.2, skal bæres av næringsseksjonen alene.
- b) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg herunder ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener næringsdelen.
- c) Håndtering av avfall for næringsdelen.
- d) Snøbrøyting, strøing og grønt-vedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener næringsdelen.

- e) Kommunale avgifter som bare gjelder næringsdelen.
- f) Eierne av seksjon 1 bærer særlige kostnader som følge av bruk og drift av seksjon 1, som for eksempel varelevering, butikkvirksomhet og lignende.
- g) Eventuelt forretningsførertillegg som bare gjelder næringsdelen.

8.1.4 Boligdelen (seksjon 2-116) skal dekke følgende kostnader:

- a) Enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av den delen av bygningsmassen som har direkte fysisk tilknytning til boligdelen, herunder fasade, vegger, takoverbygg, yttervinduer, heis tilknyttet boligdelen og takhage over dekket, samt del av fellesareal hvor boligdelen har enerett til bruk m.v. iht. punkt 4.2, skal bæres av boligdelen alene.
- b) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg herunder ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen.
- c) Håndtering av avfall for boligdelen.
- d) Snøbrøyting, strøing og grønt-vedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen.
- e) Kommunale avgifter som bare gjelder boligdelen.
- f) Drift, vedlikeholds- og utskiftningskostnader til porttelefon, låser, portsystem som gjelder boligdelen.
- g) Kostnader ved etablering av bredbånd/TV/øvrige kommunikasjonsplattformer tilhørende boligdelen.
- h) Eventuelt forretningsførertillegg som bare gjelder boligdelen.

Kostnadene skal fordeles etter eierbrøk boligseksjonene mellom, såfremt annet ikke er angitt i vedtektene.

Kostnader til Kabel-TV og bredbåndstjenester fordeles med likt beløp pr. seksjon.

A-konto varme og varmt tappevann fordeles etter forbruk.

9 PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

9.1 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

Eierseksjonssameiet har lovbestemt panterett for ubetalte fellesutgifter, jf. eierseksjonslovens § 31.

9.2 Heftelsesform

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for fellesutgifter som i henhold til disse vedtekter skal fordeles i samsvar med eierbrøken. For utgifter som skal dekkes av én seksjonseier alene, hefter kun denne seksjonseier overfor tredjemann. Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av seksjonseierne etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende etter

eierseksjonslovens § 30, mot den enkelte seksjonseier for seksjonseiernes felles forpliktelser.

10 VEDLIKEHOLD

10.1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde seksjonen, slik at skader eller ulemper på fellesareal og andre bruksenheter forebygges og slik at øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdeler til seksjonen.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder tilleggsdeler og innvendige adkomstarealer som benyttes eksklusivt, eller i det alt vesentligste av en seksjonseier alene, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også ev. sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter heller ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

For skader som skyldes manglende vedlikehold av seksjonen, er seksjonseieren ansvarlig. Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

10.2 Eierseksjonssameiets vedlikeholdsplikt

Eierseksjonssameiet 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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt iht. disse vedtektene punkt 10.1 og eierseksjonsloven § 32.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligseksjonene, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike

installasjoner gjennom seksjonene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

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

Seksjonseierne skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

11 EIERSKIFTE OG Utleie

Overdragelse av seksjon skal meldes til styret og forretningsfører for registrering. Bortleie av seksjon skal meldes til styret. Plikten påhviler seksjonseieren/overdrageren. For øvrig gjelder eierseksjonsloven til enhver tid gjeldende regler for utleie av boligseksjoner.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende avtaler, vedtekter og ordensregler.

12 STYRETS SAMMENSETNING OG VALGBARHET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-6 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Det skal tilstrebes at både næringsseksjonen og boligseksjonene er representert i styret.

Kun fysiske personer, som utpekes av den enkelte seksjonseier, kan være styremedlemmer. Styreleder og styremedlemmer tjenestegjør i to år om ikke annen periode angis ved valget. Både styreleder og øvrige styremedlemmer kan gjenvelges.

13 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av eierseksjonssameiet i henhold til lov, avtaler, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe 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.

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.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter seksjonseierne ved sin underskrift. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter eierseksjonssameiet og tegner eierseksjonssameiets navn. Styret kan tilsvarende gi prokura.

Det skal føres protokoll fra styremøtene. Av protokollen skal det fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og eventuelt sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av årsmøtet, jf. punkt 15.

Styret kan inngå avtale med forretningsfører om forretningsførsel.

Forretningsføreren skal administrere og føre regnskap for fellesoppgaver i eierseksjonssameiet.

14 ÅRSMØTET

14.1 Myndighet

Årsmøtet er eierseksjonssameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

14.2 Innkalling

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 dagers varsel, og fortrinnsvis med minst 14 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Med innkallingen, eller senest en uke før årsmøtet, skal utsendes styrets årsberetning med revidert regnskap.

14.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av seksjonseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel enn 8 dager, men varselet kan aldri være kortere enn 3 dager.

14.4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

1. Styrets beretning og årsregnskap
2. Valg av styreleder og styremedlemmer
3. Saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med eierseksjonsloven § 43

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

14.5 Møteledelse og avstemming

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med 1 stemme for hver boligseksjon (totalt 31 stemmer). For næringsseksjonene gjelder følgende: seksjon 1 har 22 stemmer, jf. eierseksjonsloven § 52.

14.6 Om årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å møte i årsmøtet. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

14.7 Særlig om endring av vedtektene punkt 4.2, 4.3 og 8

Endring av vedtektenes punkt 4.2, 4.3 og 8 krever tilslutning fra seksjon 1.

15 REVISJON OG REGNSKAP

I henhold til eierseksjonsloven § 65 er eierseksjonssameiet pålagt å ha revisor. Denne skal velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør i så fall inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring, jf. eierseksjonsloven § 64.

16 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan vedta at sameiet skal ha forretningsfører, jf. eierseksjonsloven § 61.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Slik ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

17 FORSIKRING

Eierseksjonssameiets eiendom skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret. Forsikringspremie for leieavbrudd/-tap dekkes evt. av den enkelte seksjonseier alene. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes vedlike. Den enkelte seksjonseier må selv besørge forsikret det som ikke er dekket av eierseksjonssameiets bygningsforsikring.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke med forsikring.

18 SKADE

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, benyttes erstatning/forsikringsutbetaling til utbedring og gjenoppbygging av bygningen. Eventuelt overskytende fordeles etter samme forholdstall som gjenoppbyggingskostnadene fordeles.

Ved skade på fellesareal benyttes erstatning/forsikringsutbetaling til utbedring og gjenoppbygging av fellesarealet. Eventuelt overskytende fordeles etter eierbrøk.

Ved skade på den enkelte seksjon, eller på del av bygningen som en av seksjonseierne alene har vedlikeholds- og kostnadsansvaret for i henhold til punkt 11, bærer seksjonseieren risiko for skaden eller ødeleggelsen, hvorefter seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør.

19 REGISTRERING OG RETTSVERN

Eierseksjonssameiet skal registreres i Foretaksregisteret, og nærværende vedtekter skal der registreres slik at seksjonseierne får rettsvern for eierseksjonsrettslige forpliktelser som fremgår av vedtektene.

20 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

Vedlegg:

1. Skisse over takhage
2. Skisse over utomhus tilleggsdel til seksjon 1

4 B. Forslag til endring av husordensreglene

: Forslagsstiller: Heidi Hansen

ORDENSREGLER

FOR

Tamburløkka 2 Eierseksjonssameie

Forslag til endring av utsendt forslag 12.4.2023

1. INNLEDNING

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

2. FORMÅL

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

3. STØY

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

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

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

4. DYREHOLD

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

5. INNENDØRS FELLESOMRÅDER

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

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

6. FASADE

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

7. TERRASSER OG BALKONGER

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

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

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

8. ANTENNEANLEGG

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

9. BODER

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

10. GARASJE

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

11. GJESTEPARKERING

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

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

- parkeringstid (ankomstdato og klokkeslett) og
- hvem man er gjest hos (Navn, leilighetsnummer og telefonnummer til huseier)

12. AVFALLSHÅNDTERING

Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i avfallsanleggets innkastsluker. Avfallet skal tilpasses lukenes diameter.

Esker og annen pappemballasje **skal** rives i mindre biter, slik at det faller ned i oppsamlingstanken. Glass og metall leveres i oppsamlingstank utenfor Hagen Johansens vei 2.

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

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

13. BEHANDLINGSPROSEDYRE VED KLAGER

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

14. ENDRING AV ORDENSREGLER

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

5. Valg av tillitsvalgte

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8297662. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2089 Tamburløkka 2 Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 18.12.23

Selskapsnummer: 2089 Selskapsnavn: Tamburløkka 2 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll fra ordinært ekstraordinært årsmøte i Tamburløkka 2 Sameie

Møtedato: 18.12.2023

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: I OBOS sine lokaler, Haugenveien 13.

Til stede: 16 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 17 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Helge Aamoth.

Møtet ble åpnet av Helge Aamoth.

1. Konstituering**A. Valg av møteleder**

Som møteleder ble Helge Aamoth foreslått.

Vedtak: Valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

C. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Mona Kvandahl foreslått. Som protokollvitne ble Ricardo Rodrigues foreslått.

Vedtak: Valgt

D. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

2. Endringer av vedtektene

Sameiet vedtok nye vedtekter i forbindelse med at sammenslåing av Tamburløkka 1 Eierseksjonssameie ble vedtatt. Det er behov for enkelte endringer. Det foreslås derfor at vedlagte vedtekter vedtas i sin helhet med følgende endringer:

- 1) Vedtektenes pkt 8-1, 5 ledd slettes
- 2) Vedtektenes pkt. 12, 1 ledd, siste setning endres til: Det skal tilstrebes at styret består av representanter fra begge bygg og fra næringsseksjonen.
- 3) Det legges inn bestemmelse om eksklusiv bruksrett for seksjonene 2-31 av takterrassen. Det legges også inn bestemmelse som sier at seksjon 2-31 skal stå for alle kostnadene ved takterrassen.

Vedtak: Etter diskusjon ble det besluttet at vedtektene oppdateres slik de foreslås vedtatt og at det legges ut til avstemming på nytt i en digital avstemming via ekstraordinært årsmøte på Vibbo

Møtet ble avsluttet kl. 19.00

Helge Aamoth /s/
Møteleder / protokollfører

Ricardo Rodrigues /s/
Protokollvitne

12.0

Protokoll fra ordinært årsmøte i Tamburløkka 2 Sameie

Møtedato: 12.04.2023

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Haugenveien 13, Ski

Til stede: 26 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 27 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Christian F. Norløff.

Møtet ble åpnet av Christian F. Norløff.

Konstituering**1. Valg av møteleder**

Som møteleder ble Christian F. Norløff foreslått.

Vedtak: OK

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: OK

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

Som fører av protokoll ble Christian F. Norløff foreslått. Som protokollvitne ble

Johann Slyngstad foreslått.

Vedtak: ok

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: ok

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022**A Behandling av årsrapport og regnskap**

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: ok

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: ok

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 150 000.

Vedtak: ok

Behandling av innkomne forslag og saker**4 A: Sammenslåing av Tamburløkka Boligsameie 1 og 2****Vedtak:** vedtatt, enstemmig**B: Forslag om endringer i husordensregler****Vedtak:** Vedtatt enstemmig.**Benkeforslag: endring i avsnitt i husordensreglene****Vedtak:** Innsender sender OBOS tekst med forslag til endring av benkeforslag i avsnitt i husordensreglene. Enstemmig vedtatt

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble _____ foreslått.

Vedtak:

B Som styremedlem for 1 år, ble _____ foreslått.

Vedtak: Nåværende styre blir sittende frem til valg av nytt styre i det nye, sammenslåtte sameiet.

Møtet ble hevet kl.: 19:00. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Christian F. Norløff/s/

Fører av protokollen

Navn: Christian F. Norløff/s/

Protokollvitne 1

Navn: Johan Slyngstad/s/

VEDTEKTER

FOR

TAMBURLØKKA 2 EIERSEKSJONSSAMEIE (org.nr.: under stiftelse)

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven).

1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR, EIENDOM OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets navn er Tamburløkka 2 eierseksjonssameie.

Eierseksjonssameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av gnr. 102 bnr. 431 i Ås kommune.

Nærværende vedtekter er vedtatt ved stiftelsen av eierseksjonssameiet i forbindelse med seksjoneringen.

2 ORGANISERING AV EIERSEKSJONSSAMEIET

Organiseringen av eierseksjonssameiet fremgår av seksjoneringsbegjæringen med tilhørende seksjoneringstegninger, nærværende vedtekter, og eierseksjonsloven. I den grad det er motstrid mellom eierseksjonslovens fravikelige bestemmelser og vedtektene, skal vedtektene ha forrang. Når det gjelder eierseksjonslovens ufravikelige bestemmelser, har eierseksjonsloven forrang.

Eiendommen gnr. 102 bnr. 431 i Ås kommune består av fire bygg med til sammen 84 boligseksjoner.

Boligseksjonene er tildelt seksjonsnummer 1-84.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og ev. tilleggsdel(er). Bruksenhetens hoveddel og tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten (seksjonen). Alle arealer som ikke inngår i den enkelte seksjon som hoveddel eller tilleggsdel er fellesareal.

Sameiebrøken for boligseksjonene er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt ut fra arealet (BRA) til seksjonens hoveddel eksklusivt balkongareal. Areal på tak medregnes ikke i sameiebrøken. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Eieren av en seksjon omtales som seksjonseier.

3 RETTSLIG RÅDERETT

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtektene, har den enkelte seksjonseier full og eksklusiv råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Ved bortleie kreves ikke samtykke fra styret, jf. likevel punkt 11 om meldeplikt.

Ethvert salg skal meldes til styret og eierseksjonssameiets forretningsfører for registrering.

4 BRUKEN AV SEKSJONEN OG FELLESAREALENE

4.1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til og godkjennes av styret.

Bruksenheten kan bare nyttes til det den til enhver tid er regulert som og videre kun til det formål som fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Boligseksjonene må således kun benyttes som bolig.

Seksjonene står fritt til å foreta bruksendringer innenfor sitt formål etter eierseksjonsloven. Dette er ikke til hinder for at de andre seksjonseierne kan gjøre andre innsigelser gjeldende etter eventuelle privatrettslige eller offentligrettslige regler som måtte komme til anvendelse (f.eks. naboloven eller plan- og bygningsloven).

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene såfremt det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Årsmøtet fastsetter ordensregler for eiendommen for å ivareta hensynene til orden, renhold og ferdsel. Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong for den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendig farge etc. samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret. Styret skal sørge for at det utarbeides en oversikt med hvilke standarder som tillates på de ulike bygningselementer, slik at bygningsmassen får et enhetlig preg.

5 PARKERING

Den underjordiske garasjekjelleren ligger under både Tamburløkka 1 eierseksjonssameie og Tamburløkka 2 eierseksjonssameie, og er en egen anleggseiendom. Parkering i dette anlegget reguleres av egne vedtekter som gjelder for anleggseiendommen og egne vedtekter for garasjelaget, som utgjør alle eierne av parkeringsplass i parkeringshuset.

6 FELLES UTOMHUSAREAL — KVARTALSLEKEPlass OG GRØTAREAL

Kvartalslekeplassene og grøntstrukturen skal eies, benyttes og driftes av samtlige beboere i boligutviklingsområdet og Tamburløkka 2 eierseksjonssameie vil ha pliktig medlemskap i velforeningen som skal forestå og bekoste drift, vedlikehold og reparasjon av områdene.

7 SMØREBOD OG SYKKELVERKSTED

Felles smørebod og sykkelverksted er plassert i anleggseiendommen og skal være felles for og eies i sameie av samtlige boligseksjoner i Tamburløkka 1 eierseksjonssameie og Tamburløkka 2 eierseksjonssameie. Bruken er regulert av anleggseiendommens vedtekter og ev. egne ordensregler/vedtekter.

8 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

8.1.1 Felleskostnader

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal som utgangspunkt fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

Kostnader til Kabel-TV og bredbånd fordeles likt på seksjonene.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

9 PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

9.1 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

Eierseksjonssameiet har lovbestemt panterett for ubetalte fellesutgifter, jf. eierseksjonslovens § 31.

9.2 Heftelsesform

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for fellesutgifter som i henhold til disse vedtekter skal fordeles i samsvar med eierbrøken. For utgifter

som skal dekkes av &I seksjonseier alene, hefter kun denne seksjonseier overfor tredjemann. Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av seksjonseierne etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende etter eierseksjonslovens § 30, mot den enkelte seksjonseier for seksjonseiernes felles forpliktelser.

10 VEDLIKEHOLD

10.1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde seksjonen, slik at skader eller ulemper på fellesareal og andre bruksenheter forebygges og slik at øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdeler til seksjonen.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder tilleggsdeler og innvendige adkomstarealer som benyttes eksklusivt, eller i det alt vesentligste av en seksjonseier alene, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, ev.varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- 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) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også ev. sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter heller ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

For skader som skyldes manglende vedlikehold av seksjonen, er seksjonseieren ansvarlig. Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

10.2 Eierseksjonssameiets vedlikeholdsplikt

Eierseksjonssameiet 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 bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn

under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt iht. disse vedtektene punkt 10.1 og eierseksjonsloven § 32.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligseksjonene, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å fore nye slike installasjoner gjennom seksjonene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

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

Seksjonseierne skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

11 EIERSKIFTE OG UMLEIE

Overdragelse av seksjon skal meldes til styret og forretningsfører for registrering. Bortleie av seksjon skal meldes til styret. Plikten påhviler seksjonseieren/overdrageren.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende avtaler, vedtekter og ordensregler.

12 STYRETS SAMMENSETNING OG VALGBARHET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer samt 2 varamedlemmer. Eier av seksjon 1 har rett til å utpeke ett av de faste medlemmene i styret.

Kun fysiske personer, som utpekes av den enkelte seksjonseier, kan være styremedlemmer. Styreleder og styremedlemmer tjenestegjør i toår. Både styreleder og øvrige styremedlemmer kan gjenvelges.

13 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av eierseksjonssameiet i henhold til lov, avtaler, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe 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.

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.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter seksjonseierne ved sin underskrift. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter eierseksjonssameiet og tegner eierseksjonssameiets navn. Styret kan tilsvarende gi prokura.

Det skal føres protokoll fra styremøtene. Av protokollen skal det fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og eventuelt sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av årsmøtet, jf. punkt 15.

Styret kan inngå avtale med forretningsfører om forretningsførsel.

Forretningsføreren skal administrere og føre regnskap for fellesoppgaver i eierseksjonssameiet.

14 ÅRSMØTET

14.1 Myndighet

Årsmøtet er eierseksjonssameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

14.2 Innkalling

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 dagers varsel, og fortrinnsvis med minst 14 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Med innkallingen, eller senest en uke før årsmøtet, skal utsendes styrets årsberetning med revidert regnskap.

14.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av seksjonseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel enn 8 dager, men varselet kan aldri være kortere enn 3 dager.

14.4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

1. Styrets beretning og årsregnskap
2. Valg av styreleder og styremedlemmer
3. Saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med eierseksjonsloven § 43

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta, beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

14.5 Møteledelse og avstemming

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med 1 stemme for hver boligseksjon (totalt 84 stemmer).

14.6 Om årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å møte i årsmøtet. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

15 REVISJON OG REGNSKAP

I henhold til eierseksjonsloven § 65 er eierseksjonssameiet pålagt å ha revisor. Denne skal velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør i så fall inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. eierseksjonsloven § 64.

16 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan vedta at sameiet skal ha forretningsfører, jf. eierseksjonsloven § 61.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Slik ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

17 FORSIKRING

Eierseksjonssameiets eiendom skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret. Forsikringspremie for leieavbrudd/-tap dekkes evt. av den enkelte seksjonseier alene. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes vedlike. Den enkelte seksjonseier må selv besørge forsikret det som ikke er dekket av eierseksjonssameiets bygningsforsikring.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke med forsikring.

18 SKADE

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, benyttes erstatning/forsikringsutbetaling til utbedring og gjenoppbygging av bygningen. Eventuelt overskytende fordeles etter samme forholdstall som gjenoppbyggingskostnadene fordeles.

Ved skade på fellesareal benyttes erstatning/forsikringsutbetaling til utbedring og gjenoppbygging av fellesarealet. Eventuelt overskytende fordeles etter eierbrøk.

Ved skade på den enkelte seksjon, eller på del av bygningen som en av seksjonseierne alene har vedlikeholds- og kostnadsansvaret for i henhold til punkt 11, bærer seksjonseieren risiko for skaden eller ødeleggelsen, hvorefter seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør.

19 REGISTRERING OG RETTSVERN

Eierseksjonssameiet skal registreres i Foretaksregisteret, og nærværende vedtekter skal der registreres slik at seksjonseierne får rettsvern for eierseksjonsrettslige forpliktelser som fremgår av vedtektene.

20 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

VEDTEKTER

FOR

TAMBURLØKKA 2 EIERSEKSJONSSAMEIE (org.nr.: under stiftelse)

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven).

1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR, EIENDOM OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets navn er Tamburløkka 2 eierseksjonssameie.

Eierseksjonssameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av gnr. 102 bnr. 431 i Ås kommune.

Nærværende vedtekter er vedtatt ved stiftelsen av eierseksjonssameiet i forbindelse med seksjoneringen.

2 ORGANISERING AV EIERSEKSJONSSAMEIET

Organiseringen av eierseksjonssameiet fremgår av seksjoneringsbegjæringen med tilhørende seksjoneringstegninger, nærværende vedtekter, og eierseksjonsloven. I den grad det er motstrid mellom eierseksjonslovens fravikelige bestemmelser og vedtektene, skal vedtektene ha forrang. Når det gjelder eierseksjonslovens ufravikelige bestemmelser, har eierseksjonsloven forrang.

Eiendommen gnr. 102 bnr. 431 i Ås kommune består av fire bygg med til sammen 84 boligseksjoner.

Boligseksjonene er tildelt seksjonsnummer 1-84.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og ev. tilleggsdel(er). Bruksenhetens hoveddel og tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten (seksjonen). Alle arealer som ikke inngår i den enkelte seksjon som hoveddel eller tilleggsdel er fellesareal.

Sameiebrøken for boligseksjonene er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt ut fra arealet (BRA) til seksjonens hoveddel eksklusivt balkongareal. Areal på tak medregnes ikke i sameiebrøken. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Eieren av en seksjon omtales som seksjonseier.

3 RETTSLIG RÅDERETT

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtektene, har den enkelte seksjonseier full og eksklusiv råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Ved bortleie kreves ikke samtykke fra styret, jf. likevel punkt 11 om meldeplikt.

Ethvert salg skal meldes til styret og eierseksjonssameiets forretningsfører for registrering.

4 BRUKEN AV SEKSJONEN OG FELLESAREALENE

4.1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til og godkjennes av styret.

Bruksenheten kan bare nyttes til det den til enhver tid er regulert som og videre kun til det formål som fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Boligseksjonene må således kun benyttes som bolig.

Seksjonene står fritt til å foreta bruksendringer innenfor sitt formål etter eierseksjonsloven. Dette er ikke til hinder for at de andre seksjonseierne kan gjøre andre innsigelser gjeldende etter eventuelle privatrettslige eller offentligrettslige regler som måtte komme til anvendelse (f.eks. naboloven eller plan- og bygningsloven).

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene såfremt det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Årsmøtet fastsetter ordensregler for eiendommen for å ivareta hensynene til orden, renhold og ferdsel. Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong for den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendig farge etc. samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret. Styret skal sørge for at det utarbeides en oversikt med hvilke standarder som tillates på de ulike bygningselementer, slik at bygningsmassen får et enhetlig preg.

5 PARKERING

Den underjordiske garasjekjelleren ligger under både Tamburløkka 1 eierseksjonssameie og Tamburløkka 2 eierseksjonssameie, og er en egen anleggseiendom. Parkering i dette anlegget reguleres av egne vedtekter som gjelder for anleggseiendommen og egne vedtekter for garasjelaget, som utgjør alle eierne av parkeringsplass i parkeringshuset.

6 FELLES UTOMHUSAREAL — KVARTALSLEKEPlass OG GRØTAREAL

Kvartalslekeplassene og grøntstrukturen skal eies, benyttes og driftes av samtlige beboere i boligutviklingsområdet og Tamburløkka 2 eierseksjonssameie vil ha pliktig medlemskap i velforeningen som skal forestå og bekoste drift, vedlikehold og reparasjon av områdene.

7 SMØREBOD OG SYKKELVERKSTED

Felles smørebod og sykkelverksted er plassert i anleggseiendommen og skal være felles for og eies i sameie av samtlige boligseksjoner i Tamburløkka 1 eierseksjonssameie og Tamburløkka 2 eierseksjonssameie. Bruken er regulert av anleggseiendommens vedtekter og ev. egne ordensregler/vedtekter.

8 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

8.1.1 Felleskostnader

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal som utgangspunkt fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

Kostnader til Kabel-TV og bredbånd fordeles likt på seksjonene.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

9 PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

9.1 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

Eierseksjonssameiet har lovbestemt panterett for ubetalte fellesutgifter, jf. eierseksjonslovens § 31.

9.2 Heftelsesform

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for fellesutgifter som i henhold til disse vedtekter skal fordeles i samsvar med eierbrøken. For utgifter

som skal dekkes av &I seksjonseier alene, hefter kun denne seksjonseier overfor tredjemann. Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av seksjonseierne etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende etter eierseksjonslovens § 30, mot den enkelte seksjonseier for seksjonseiernes felles forpliktelser.

10 VEDLIKEHOLD

10.1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde seksjonen, slik at skader eller ulemper på fellesareal og andre bruksenheter forebygges og slik at øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdeler til seksjonen.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder tilleggsdeler og innvendige adkomstarealer som benyttes eksklusivt, eller i det alt vesentligste av en seksjonseier alene, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, ev.varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- 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) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også ev. sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter heller ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

For skader som skyldes manglende vedlikehold av seksjonen, er seksjonseieren ansvarlig. Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

10.2 Eierseksjonssameiets vedlikeholdsplikt

Eierseksjonssameiet 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 bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn

under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt iht. disse vedtektene punkt 10.1 og eierseksjonsloven § 32.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligseksjonene, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å fore nye slike installasjoner gjennom seksjonene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

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

Seksjonseierne skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

11 EIERSKIFTE OG UMLEIE

Overdragelse av seksjon skal meldes til styret og forretningsfører for registrering. Bortleie av seksjon skal meldes til styret. Plikten påhviler seksjonseieren/overdrageren.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende avtaler, vedtekter og ordensregler.

12 STYRETS SAMMENSETNING OG VALGBARHET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer samt 2 varamedlemmer. Eier av seksjon 1 har rett til å utpeke ett av de faste medlemmene i styret.

Kun fysiske personer, som utpekes av den enkelte seksjonseier, kan være styremedlemmer. Styreleder og styremedlemmer tjenestegjør i toår. Både styreleder og øvrige styremedlemmer kan gjenvelges.

13 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av eierseksjonssameiet i henhold til lov, avtaler, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe 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.

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.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter seksjonseierne ved sin underskrift. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter eierseksjonssameiet og tegner eierseksjonssameiets navn. Styret kan tilsvarende gi prokura.

Det skal føres protokoll fra styremøtene. Av protokollen skal det fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og eventuelt sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av årsmøtet, jf. punkt 15.

Styret kan inngå avtale med forretningsfører om forretningsførsel.

Forretningsføreren skal administrere og føre regnskap for fellesoppgaver i eierseksjonssameiet.

14 ÅRSMØTET

14.1 Myndighet

Årsmøtet er eierseksjonssameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

14.2 Innkalling

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 dagers varsel, og fortrinnsvis med minst 14 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Med innkallingen, eller senest en uke før årsmøtet, skal utsendes styrets årsberetning med revidert regnskap.

14.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av seksjonseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel enn 8 dager, men varselet kan aldri være kortere enn 3 dager.

14.4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

1. Styrets beretning og årsregnskap
2. Valg av styreleder og styremedlemmer
3. Saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med eierseksjonsloven § 43

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta, beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

14.5 Møteledelse og avstemming

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med 1 stemme for hver boligseksjon (totalt 84 stemmer).

14.6 Om årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å møte i årsmøtet. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

15 REVISJON OG REGNSKAP

I henhold til eierseksjonsloven § 65 er eierseksjonssameiet pålagt å ha revisor. Denne skal velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør i så fall inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. eierseksjonsloven § 64.

16 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan vedta at sameiet skal ha forretningsfører, jf. eierseksjonsloven § 61.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Slik ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

17 FORSIKRING

Eierseksjonssameiets eiendom skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret. Forsikringspremie for leieavbrudd/-tap dekkes evt. av den enkelte seksjonseier alene. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes vedlike. Den enkelte seksjonseier må selv besørge forsikret det som ikke er dekket av eierseksjonssameiets bygningsforsikring.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke med forsikring.

18 SKADE

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, benyttes erstatning/forsikringsutbetaling til utbedring og gjenoppbygging av bygningen. Eventuelt overskytende fordeles etter samme forholdstall som gjenoppbyggingskostnadene fordeles.

Ved skade på fellesareal benyttes erstatning/forsikringsutbetaling til utbedring og gjenoppbygging av fellesarealet. Eventuelt overskytende fordeles etter eierbrøk.

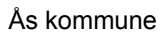
Ved skade på den enkelte seksjon, eller på del av bygningen som en av seksjonseierne alene har vedlikeholds- og kostnadsansvaret for i henhold til punkt 11, bærer seksjonseieren risiko for skaden eller ødeleggelsen, hvorefter seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør.

19 REGISTRERING OG RETTSVERN

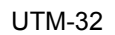
Eierseksjonssameiet skal registreres i Foretaksregisteret, og nærværende vedtekter skal der registreres slik at seksjonseierne får rettsvern for eierseksjonsrettslige forpliktelser som fremgår av vedtektene.

20 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.



Eiendom: 102/431/0/46
Adresse: Hagen Johansens vei 10
Dato: 04.04.2024
Målestokk: 1:1000



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
-  Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Bolig/Kontor

Reguleringsplan PBL 2008

-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Annen tjenesteyting
-  Lekeplass
-  Bolig/forretning
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Turveg
-  Vegetasjonsskjerm
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

This topographic map of the Solberg area in Oslo, Norway, displays elevation contours and various geographical features. The map includes labels for roads such as Nordbyveien, Solbergskogen, and Hvalfaret. A red dot is positioned near Hagen Johansens vei, indicating a specific point of interest. The map also shows the Rismyra area and the Solbergskogen neighborhood. A scale bar at the bottom left indicates a distance of 100 meters. The map is credited to Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met.



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ås kommune

Kommunenr.	3218	Gårdsnr.	102	Bruksnr.	431	Festenr.		Seksjonsnr.	46
Adresse	Hagen Johansens vei 10, 1406 SKI								

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 derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

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	4 849 m ²	
	KPHensynsonenavn	H110_1	
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann	
	Delareal	4 849 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Delareal	4 849 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Prioritert utbyggingsområde Solberg	
	KPBestemmelseHjemmel	forhold som skal avklares og belyses	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	318
Navn	Detaljreguleringsplan for Solberg Øst
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	23.10.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/5001/2.%20Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2011.11.2019.pdf
Delarealer	Delareal 4 304 m ²
	Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Feltnavn f_BBB2
	Delareal 205 m ²
	Formål Lekeplass
	Feltnavn f_BLK5
	Delareal 226 m ²
	Formål Lekeplass
	Feltnavn f_BLK4
	Delareal 114 m ²
	Formål Lekeplass
	Feltnavn f_BLK6

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

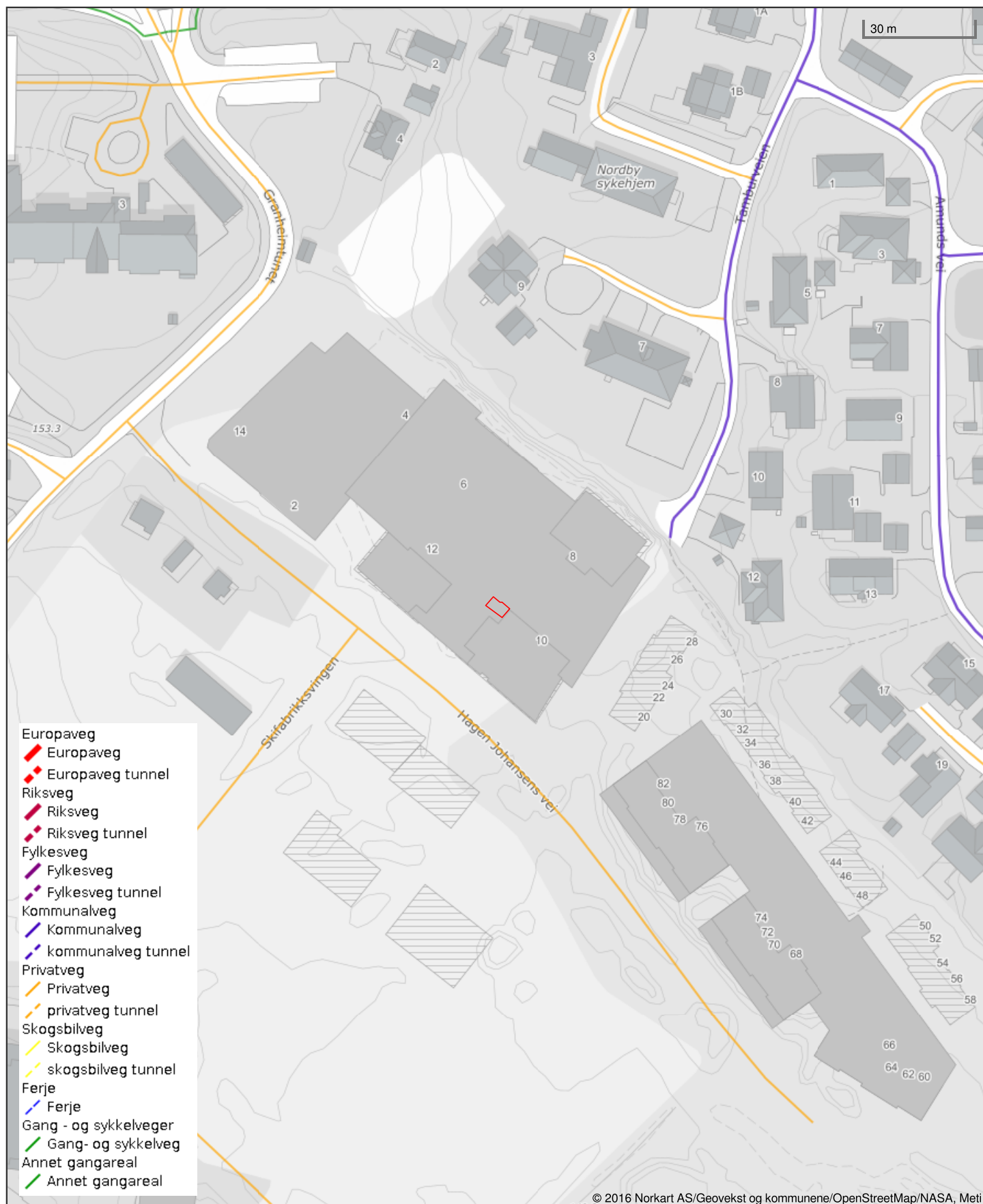
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	328
Navn	Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Områderegulering

Id	201708 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=201708)
Navn	NORDRE FINSTAD FELT B4 OG A1C
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Id	R-326
Navn	Omsorgsboliger ved Nordbyvegen
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 102/431//46



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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	17.4
Etablert dato	11.07.2022	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	76/5519		

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☒ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	102/431, 102/431/0/1, 102/431/0/2, 102/431/0/3, 102/431/0/4, 102/431/0/5, 102/431/0/6, 102/431/0/7, 102/431/0/8, 102/431/0/9, 102/431/0/10, 102/431/0/11, 102/431/0/12, 102/431/0/13, 102/431/0/14, 102/431/0/15, 102/431/0/16, 102/431/0/17, 102/431/0/18, 102/431/0/19, 102/431/0/20, 102/431/0/21, 102/431/0/22, 102/431/0/23, 102/431/0/24, 102/431/0/25, 102/431/0/26, 102/431/0/27, 102/431/0/28, 102/431/0/29, 102/431/0/30, 102/431/0/31, 102/431/0/32, 102/431/0/33, 102/431/0/34, 102/431/0/35, 102/431/0/36, 102/431/0/37, 102/431/0/38, 102/431/0/39, 102/431/0/40, 102/431/0/41, 102/431/0/42, 102/431/0/43, 102/431/0/44, 102/431/0/45, 102/431/0/46, 102/431/0/47, 102/431/0/48, 102/431/0/49, 102/431/0/50, 102/431/0/51, 102/431/0/52, 102/431/0/53, 102/431/0/54, 102/431/0/55, 102/431/0/56, 102/431/0/57, 102/431/0/58, 102/431/0/59, 102/431/0/60, 102/431/0/61, 102/431/0/62, 102/431/0/63, 102/431/0/64, 102/431/0/65, 102/431/0/66, 102/431/0/67, 102/431/0/68, 102/431/0/69, 102/431/0/70, 102/431/0/71, 102/431/0/72, 102/431/0/73, 102/431/0/74, 102/431/0/75, 102/431/0/76, 102/431/0/77, 102/431/0/78, 102/431/0/79, 102/431/0/80, 102/431/0/81, 102/431/0/82, 102/431/0/83, 102/431/0/84
Seksjonering Seksjonering	06.07.2022 06.07.2022	22/01419	Tinglyst 13.07.2022	102/431 (-309,9), 102/431/0/1 (13,9), 102/431/0/2 (12,9), 102/431/0/3 (12,2), 102/431/0/4 (13,9), 102/431/0/5 (16,3), 102/431/0/21 (17,9), 102/431/0/22 (17,4), 102/431/0/23 (15,4), 102/431/0/24 (19,1), 102/431/0/25 (16,2), 102/431/0/41 (15,4), 102/431/0/42 (15,8), 102/431/0/43 (10,6), 102/431/0/44 (10,3), 102/431/0/45 (15,8), 102/431/0/46 (17,4), 102/431/0/65 (12,1), 102/431/0/66 (16,1), 102/431/0/67 (12,6), 102/431/0/68 (15,8), 102/431/0/69 (12,8)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6621380.45	601439.12		Ja	17.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HUUS IDA MICHELLE F281192*****	Hjemmelshaver (H) 2/5	Hagen Johansens vei 10 1406 SKI	Bosatt (B)
HALVORSEN LASSE F300986*****	Hjemmelshaver (H) 3/5	Hagen Johansens vei 10 1406 SKI	Bosatt (B)

Kulturminne

Lokalitetsnr	191253	Vernetype	Uavklart
Kulturminneart	Rydningssreyslokalitet	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	13.02.2015	Url	
Oppdatert dato	27.03.2024	Tilkn. eiendommer	102/10, 102/430, 102/430/0/1, 102/430/0/2, 102/430/0/3, 102/430/0/4, 102/430/0/5, 102/430/0/6, 102/430/0/7, 102/430/0/8, 102/430/0/9, 102/430/0/10, 102/430/0/11, 102/430/0/12, 102/430/0/13, 102/430/0/14, 102/430/0/15, 102/430/0/16, 102/430/0/17, 102/430/0/18, 102/430/0/19, 102/430/0/20, 102/430/0/21, 102/430/0/22, 102/430/0/23, 102/430/0/24, 102/430/0/25, 102/430/0/26, 102/430/0/27, 102/430/0/28, 102/430/0/29, 102/430/0/30, 102/430/0/31, 102/430/0/32, 102/431, 102/431/0/1, 102/431/0/2, 102/431/0/3, 102/431/0/4, 102/431/0/5, 102/431/0/6, 102/431/0/7, 102/431/0/8, 102/431/0/9, 102/431/0/10, 102/431/0/11, 102/431/0/12, 102/431/0/13, 102/431/0/14, 102/431/0/15, 102/431/0/16, 102/431/0/17, 102/431/0/18, 102/431/0/19, 102/431/0/20, 102/431/0/21, 102/431/0/22, 102/431/0/23, 102/431/0/24, 102/431/0/25, 102/431/0/26, 102/431/0/27, 102/431/0/28, 102/431/0/29, 102/431/0/30, 102/431/0/31, 102/431/0/32, 102/431/0/33, 102/431/0/34, 102/431/0/35, 102/431/0/36, 102/431/0/37, 102/431/0/38, 102/431/0/39, 102/431/0/40, 102/431/0/41, 102/431/0/42, 102/431/0/43, 102/431/0/44, 102/431/0/45, 102/431/0/46, 102/431/0/47, 102/431/0/48, 102/431/0/49, 102/431/0/50, 102/431/0/51, 102/431/0/52, 102/431/0/53, 102/431/0/54, 102/431/0/55, 102/431/0/56, 102/431/0/57, 102/431/0/58, 102/431/0/59, 102/431/0/60, 102/431/0/61, 102/431/0/62, 102/431/0/63, 102/431/0/64, 102/431/0/65, 102/431/0/66, 102/431/0/67, 102/431/0/68, 102/431/0/69, 102/431/0/70, 102/431/0/71, 102/431/0/72, 102/431/0/73, 102/431/0/74, 102/431/0/75, 102/431/0/76, 102/431/0/77, 102/431/0/78, 102/431/0/79, 102/431/0/80, 102/431/0/81, 102/431/0/82, 102/431/0/83, 102/431/0/84, 102/434

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hagen Johansens vei 10	H0106	102/431/0/46	76	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Hagen Johansens vei 10

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1406 SKI	Kirkesogn	02090103 Nordby
Grunnkrets	108 Solbergskogen - Tamburbakken	Tettsted	512 Ski
Valgkrets	4 Solberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300826899		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	22.09.2023

1: Bygning 300826899: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 22.09.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1906
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1906

Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	2096
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	2096
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	552
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	24

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.08.2020	24.09.2020
Igangsettingstillatelse	19.02.2021	02.03.2022
Endre bygningsdata	22.06.2022	22.06.2022
Endre bygningsdata	06.07.2022	06.07.2022
Midlertidig brukstillatelse	20.07.2022	22.09.2022
Ferdigattest	22.09.2023	02.10.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hagen Johansens vei 10	H0106	102/431/0/46	76	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	6	476,5	0	476,5	0	0	0
H03	6	476,5	0	476,5	0	0	0
H02	6	476,5	0	476,5	0	0	0
H01	6	476,5	0	476,5	2096	0	2096

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 102/431

Bruksnavn		Beregnet areal	4540.1
Etablert dato	18.06.2020	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☒ Kulturminne
- ☒ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6621376.52	601451.38		Ja	4540.1	



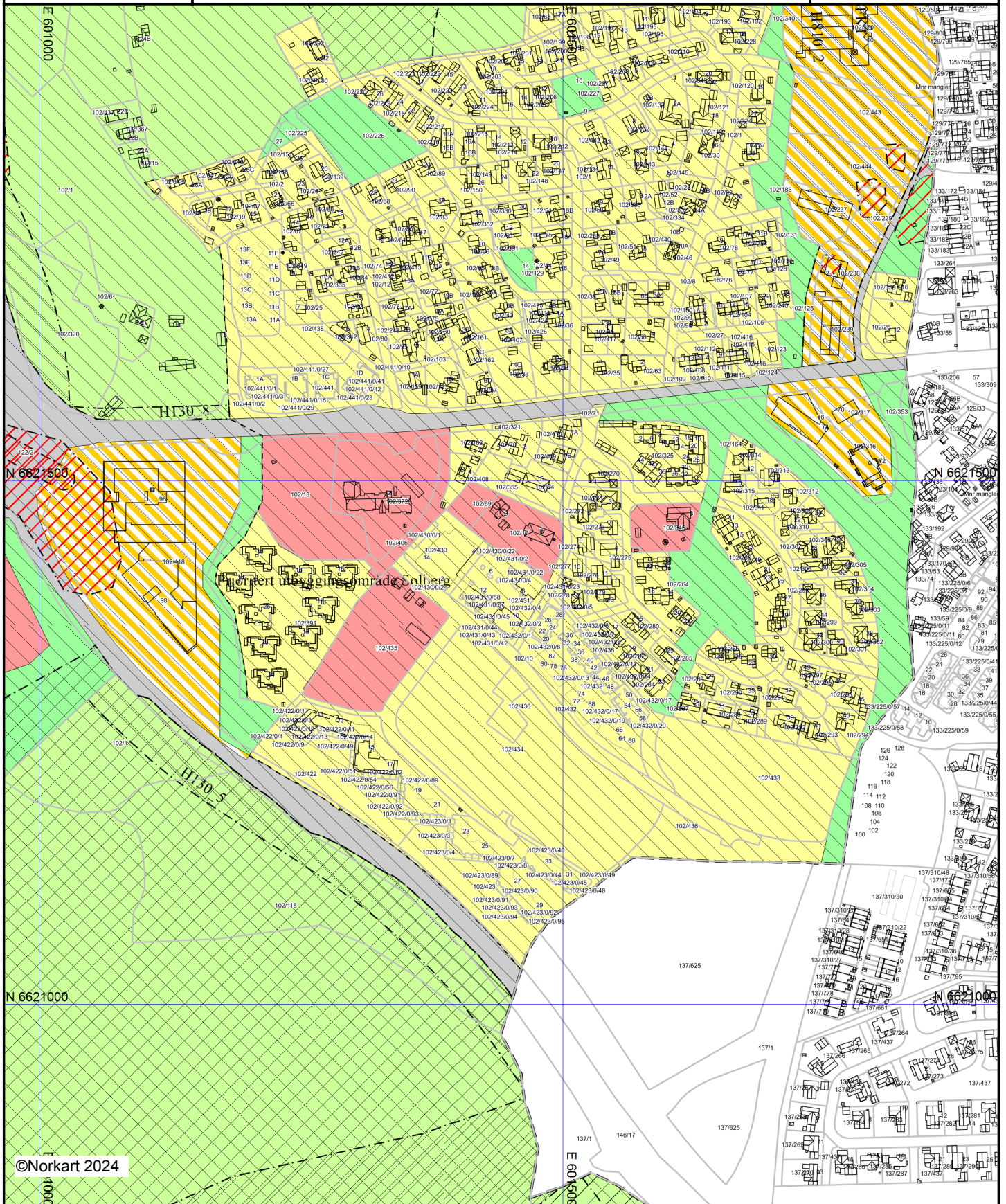
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/431/0/46
Adresse: Hagen Johansens vei 10
Dato: 04.04.2024
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Gjennomføringgrense
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Utskriftsdato: 04.04.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ås kommune

Kommunenr.	3218	Gårdsnr.	102	Bruksnr.	431	Festenr.		Seksjonsnr.	46
Adresse	Hagen Johansens vei 10, 1406 SKI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	3 898,50 kr
Renovasjon	3 253,00 kr

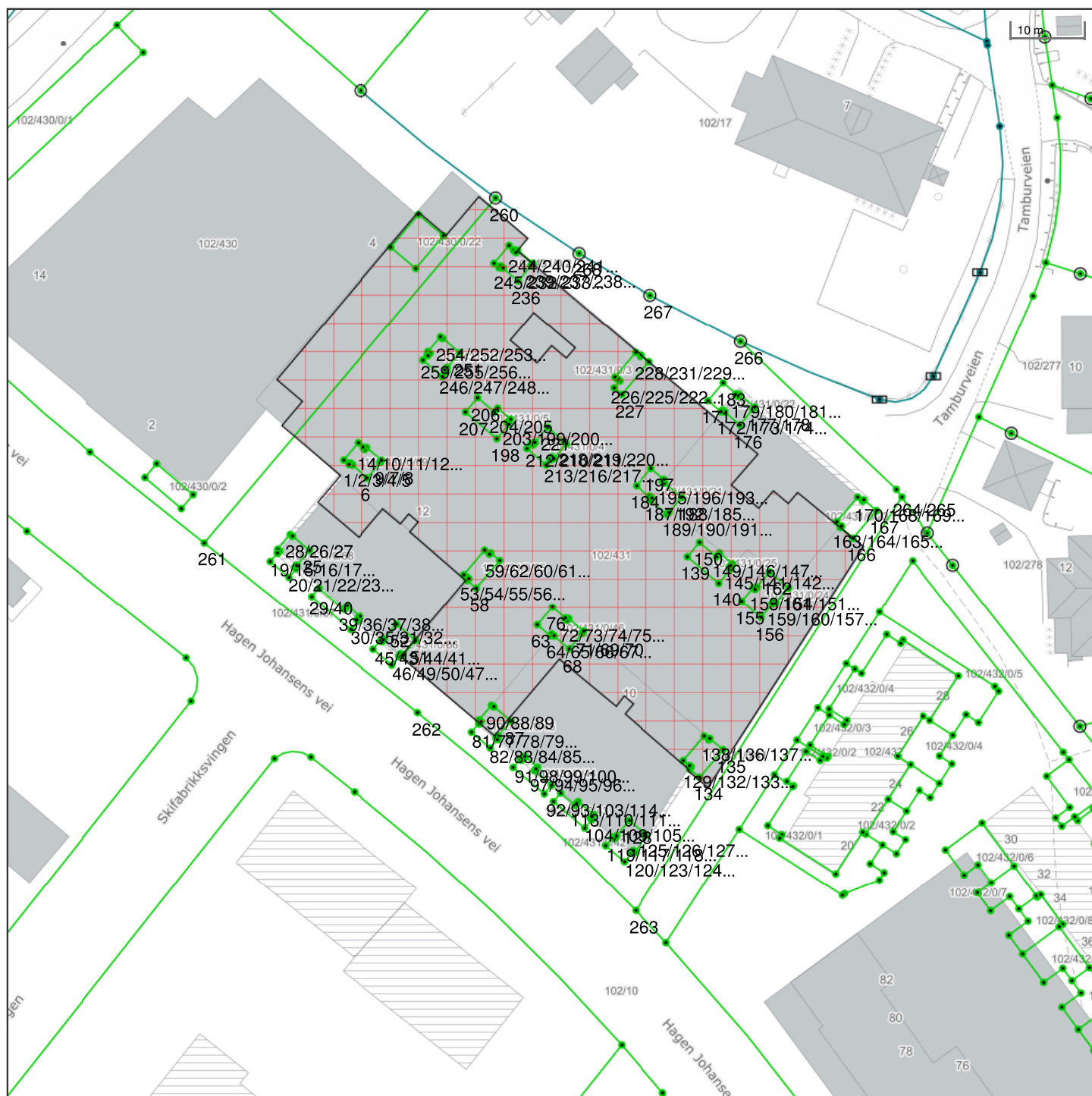
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendomskart for eiendom 3218 - 102/431//46



Teig 1 av 2 (hovedteig)



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

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - bolt
· · · · · Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊕ Grensepunkt - kors
· · · · · Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊞ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal		4 540,10 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6621376,520998	Øst	601451,382175
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6621402,35	601410,265	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,12			
2	6621401,764	601410,996	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,94			
3	6621401,988	601411,176	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,29			
4	6621401,73	601411,499	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,41			
5	6621401,694	601411,471	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05			
6	6621399,965	601413,628	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,76			
7	6621402,147	601415,377	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,80			
8	6621402,176	601415,343	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,04			
9	6621402,471	601415,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38			
10	6621404,173	601413,457	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,72			
11	6621403,876	601413,219	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38			
12	6621404,134	601412,896	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,41			
13	6621404,197	601412,947	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,08			
14	6621404,784	601412,216	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,94			
15	6621389,842	601401,479	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,67			
16	6621389,604	601401,776	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38			
17	6621389,281	601401,516	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,41			
18	6621389,332	601401,453	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,08			
19	6621388,125	601400,487	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,55			
20	6621386,005	601403,131	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,39			
21	6621387,212	601404,098	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,55			
22	6621387,393	601403,873	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,29			
23	6621387,715	601404,132	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,41			
24	6621387,687	601404,167	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,04			
25	6621389,805	601405,866	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,72			
26	6621391,723	601403,473	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,07			
27	6621391,689	601403,445	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,04			
28	6621391,925	601403,149	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38			
29	6621383,431	601406,345	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,55			
30	6621378,965	601411,914	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,14			

31	6621380,171	601412,881	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,55	
32	6621380,35	601412,657	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,29	
33	6621380,611	601412,865	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,33	
34	6621380,583	601412,901	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
35	6621380,853	601413,118	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,35	
36	6621382,313	601411,298	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,33	
37	6621382,042	601411,081	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,35	
38	6621382,013	601411,116	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
39	6621381,754	601410,907	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,33	
40	6621384,636	601407,312	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,61	
41	6621377,764	601416,542	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,73	
42	6621377,736	601416,577	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,04	
43	6621377,413	601416,318	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,41	
44	6621377,593	601416,093	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,29	
45	6621376,355	601415,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,59	
46	6621374,235	601417,744	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,39	
47	6621375,473	601418,737	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,59	
48	6621375,524	601418,674	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,08	
49	6621375,846	601418,933	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,41	
50	6621375,608	601419,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38	
51	6621377,741	601420,941	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,73	
52	6621379,897	601418,252	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,45	
53	6621387,034	601427,307	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,45	
54	6621386,719	601427,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,50	
55	6621386,755	601427,728	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
56	6621386,52	601428,021	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38	
57	6621386,257	601427,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,34	
58	6621385,233	601429,087	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,64	
59	6621389,132	601432,214	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
60	6621390,157	601430,938	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,64	
61	6621389,958	601430,779	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,25	
62	6621390,507	601430,092	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,88	
63	6621380,357	601437,613	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,22	
64	6621378,895	601439,437	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,34	
65	6621379,159	601439,649	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,34	
66	6621378,9	601439,971	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,41	

67	6621378,864	601439,943	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
68	6621377,135	601442,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,76	
69	6621379,318	601443,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,80	
70	6621379,345	601443,815	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,04	
71	6621379,641	601444,052	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38	
72	6621381,342	601441,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,72	
73	6621381,046	601441,692	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38	
74	6621381,305	601441,369	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,41	
75	6621381,406	601441,451	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,13	
76	6621382,868	601439,628	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,34	
77	6621367,012	601429,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,67	
78	6621366,773	601430,248	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38	
79	6621366,451	601429,989	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,41	
80	6621366,501	601429,926	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,08	
81	6621365,295	601428,959	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,55	
82	6621363,175	601431,603	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,39	
83	6621364,382	601432,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,55	
84	6621364,562	601432,346	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,29	
85	6621364,885	601432,604	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,41	
86	6621364,857	601432,639	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,04	
87	6621366,975	601434,338	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,72	
88	6621368,893	601431,945	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,07	
89	6621368,858	601431,917	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,04	
90	6621369,095	601431,621	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38	
91	6621360,599	601434,816	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,55	
92	6621357,065	601439,222	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,65	
93	6621358,271	601440,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,55	
94	6621360,221	601437,759	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,12	
95	6621360,478	601437,965	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,33	
96	6621360,459	601437,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,03	
97	6621360,72	601438,201	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,34	
98	6621362,166	601436,399	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,31	
99	6621361,903	601436,189	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,34	
100	6621361,882	601436,213	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,03	
101	6621361,626	601436,007	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,33	
102	6621361,805	601435,784	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,29	

103	6621356,04	601440,502	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,55	
104	6621352,506	601444,909	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,65	
105	6621353,712	601445,876	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,55	
106	6621353,892	601445,653	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,29	
107	6621354,152	601445,861	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,33	
108	6621354,124	601445,896	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,04	
109	6621354,393	601446,112	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,34	
110	6621356,155	601443,918	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,81	
111	6621355,882	601443,698	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,35	
112	6621355,854	601443,732	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,04	
113	6621355,596	601443,526	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,33	
114	6621357,245	601441,469	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,64	
115	6621351,526	601449,265	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,82	
116	6621351,498	601449,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,04	
117	6621351,175	601449,041	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,41	
118	6621351,355	601448,817	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,29	
119	6621350,149	601447,849	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,55	
120	6621348,009	601450,517	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,42	
121	6621349,216	601451,484	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,55	
122	6621349,266	601451,422	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,08	
123	6621349,588	601451,681	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,41	
124	6621349,35	601451,977	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38	
125	6621351,731	601453,449	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,80	
126	6621351,93	601453,127	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38	
127	6621352,002	601453,171	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,08	
128	6621353,722	601451,027	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,75	
129	6621362,172	601458,314	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,45	
130	6621361,48	601459,178	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,11	
131	6621361,517	601459,201	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,04	
132	6621361,366	601459,446	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,29	
133	6621361,048	601459,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,37	
134	6621359,933	601460,641	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,78	
135	6621363,833	601463,769	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
136	6621365,332	601461,899	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,40	
137	6621365,114	601461,764	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,26	
138	6621365,645	601461,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,85	

139	6621390,351	601458,117	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,59	
140	6621386,804	601462,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,67	
141	6621388,827	601464,161	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,59	
142	6621389,037	601463,899	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,34	
143	6621389,297	601464,107	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,33	
144	6621389,268	601464,142	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
145	6621389,539	601464,359	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,35	
146	6621390,999	601462,539	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,33	
147	6621390,728	601462,322	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,35	
148	6621390,7	601462,357	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,04	
149	6621390,44	601462,149	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,33	
150	6621392,373	601459,739	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,09	
151	6621386,453	601467,785	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,71	
152	6621386,425	601467,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,04	
153	6621386,101	601467,561	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,41	
154	6621386,313	601467,297	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,34	
155	6621384,411	601465,772	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,44	
156	6621382,229	601468,494	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,49	
157	6621384,13	601470,019	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,44	
158	6621384,212	601469,918	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,13	
159	6621384,535	601470,176	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,41	
160	6621384,297	601470,474	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38	
161	6621386,415	601472,172	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,71	
162	6621388,571	601469,483	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,45	
163	6621395,723	601478,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,45	
164	6621395,173	601479,237	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,88	
165	6621394,946	601479,054	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,29	
166	6621393,509	601480,845	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,30	
167	6621397,409	601483,972	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
168	6621398,845	601482,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,30	
169	6621398,646	601482,021	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,25	
170	6621399,196	601481,334	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,88	
171	6621411,875	601460,384	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,22	
172	6621410,413	601462,207	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,34	
173	6621410,677	601462,419	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,34	
174	6621410,418	601462,742	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,41	

175	6621410,383	601462,714	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,04	
176	6621408,653	601464,871	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,77	
177	6621410,864	601466,585	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,80	
178	6621411,16	601466,822	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38	
179	6621412,862	601464,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,72	
180	6621412,564	601464,462	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38	
181	6621412,823	601464,139	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,41	
182	6621412,925	601464,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,13	
183	6621414,386	601462,398	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,34	
184	6621399,91	601450,791	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,14	
185	6621398,449	601452,614	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,34	
186	6621398,551	601452,696	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,13	
187	6621398,293	601453,019	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,41	
188	6621397,995	601452,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38	
189	6621396,106	601455,136	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,02	
190	6621396,403	601455,375	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38	
191	6621396,375	601455,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,04	
192	6621398,493	601457,109	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,72	
193	6621400,412	601454,716	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,07	
194	6621400,376	601454,687	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
195	6621400,634	601454,366	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,41	
196	6621400,898	601454,578	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,34	
197	6621402,36	601452,755	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,34	
198	6621405,848	601431,358	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,67	
199	6621407,87	601432,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,59	
200	6621408,081	601432,718	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,34	
201	6621408,341	601432,926	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,33	
202	6621408,313	601432,961	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,04	
203	6621408,584	601433,178	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,35	
204	6621410,043	601431,358	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,33	
205	6621409,513	601430,932	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,68	
206	6621411,417	601428,557	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,04	
207	6621409,394	601426,936	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,59	
208	6621405,496	601436,603	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,72	
209	6621405,468	601436,639	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
210	6621405,145	601436,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,41	

211	6621405,356	601436,116	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,34	
212	6621404,622	601435,527	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,94	
213	6621402,44	601438,249	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,49	
214	6621403,174	601438,837	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,94	
215	6621403,256	601438,736	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,13	
216	6621403,578	601438,994	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,41	
217	6621403,34	601439,292	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38	
218	6621405,424	601440,963	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,67	
219	6621405,66	601440,666	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38	
220	6621405,696	601440,694	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
221	6621407,615	601438,302	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,07	
222	6621414,767	601447,368	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,45	
223	6621414,451	601447,761	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,50	
224	6621414,486	601447,789	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,04	
225	6621414,252	601448,083	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38	
226	6621413,284	601447,307	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,24	
227	6621412,407	601448,399	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,40	
228	6621417,012	601452,092	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,90	
229	6621417,889	601450,999	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,40	
230	6621417,69	601450,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,25	
231	6621418,239	601450,154	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,88	
232	6621429,457	601431,025	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,93	
233	6621429,72	601431,237	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,34	
234	6621429,462	601431,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,41	
235	6621429,427	601431,532	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,04	
236	6621427,697	601433,689	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,77	
237	6621429,879	601435,439	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,80	
238	6621429,908	601435,404	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
239	6621430,203	601435,641	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38	
240	6621431,905	601433,518	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,72	
241	6621431,608	601433,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38	
242	6621431,866	601432,957	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,41	
243	6621431,969	601433,039	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,13	
244	6621432,553	601432,311	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,93	
245	6621430,041	601430,297	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,22	
246	6621414,181	601423,612	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,49	

247	6621414,913	601424,198	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,94	
248	6621415,124	601423,935	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,34	
249	6621415,446	601424,193	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,41	
250	6621415,418	601424,229	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
251	6621417,537	601425,927	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,72	
252	6621419,455	601423,534	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,07	
253	6621419,42	601423,505	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
254	6621419,657	601423,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38	
255	6621417,574	601421,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,67	
256	6621417,336	601421,837	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38	
257	6621417,013	601421,578	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,41	
258	6621417,095	601421,476	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,13	
259	6621416,364	601420,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,94	
260	6621439,03	601430,28	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,80	222,15
261	6621390,43	601391,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	62,29	
262	6621367,79	601421,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,70	
263	6621341,29	601452,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	40,68	307,36
264	6621399,36	601487,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	67,87	
265	6621400,39	601486,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,30	
266	6621420,16	601464,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,59	
267	6621426,21	601451,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,02	226,06
268	6621431,71	601441,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,41	224,24

Teig 2 av 2 (hovedteig)



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

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal		17,40 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6621380,448351	Øst	601439,120515
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6621380,357	601437,613	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,22			
2	6621378,895	601439,437	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,34			
3	6621379,159	601439,649	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,34			
4	6621378,9	601439,971	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,41			
5	6621378,864	601439,943	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05			
6	6621377,135	601442,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,76			
7	6621379,318	601443,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,80			
8	6621379,345	601443,815	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,04			
9	6621379,641	601444,052	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38			
10	6621381,342	601441,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,72			
11	6621381,046	601441,692	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38			
12	6621381,305	601441,369	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,41			
13	6621381,406	601441,451	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,13			
14	6621382,868	601439,628	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,34			

Arkitektskap AS
Torggata 33
0183 OSLO

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

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

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

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

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

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

Anmodning om ferdigattest og dokumentasjon med gjennomføringsplan jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10 er mottatt. Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av pbl.

I medhold av pbl. § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1 gir bygningsmyndigheten på grunnlag av innsendt dokumentasjon ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelser. Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. § 20-1.

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

Med hilsen

Bertha Solheim Hansen
Avdelingsingeniør

Helga Steen-Johnsen
for
Arve Bekkevard
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

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

Arkitektskap AS
Torggata 33
0183 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	20/01815-21	Helga Steen-Johnsen	20.07.2022

**Gnr 102 bnr 431 - Hagen Johansens vei 6, 8,10 og 12, Solberg øst BBB2
– Boligblokker - Midlertidig brukstillatelse**

Det vises til søknad mottatt 01.07.2022.

Hagen Johansens vei 6, 8,10 og 12

Gnr./bnr.: 102/431
Ansvarlig søker: Arkitektskap AS, Åse Aspen, Torggata 33, 0183 OSLO
Tiltakshaver: BONAVA OSLO AS, Postboks 1497 Vik, 0116 OSLO

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

Anmodning om midlertidig brukstillatelse og dokumentasjon med gjennomføringsplan jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10 er mottatt. Ved den fremlagte dokumentasjonen har ansvarlig søker identifisert gjenstående arbeid, bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå og angitt tidspunkt for ferdigstillelse.

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon gir bygningsmyndigheten midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak, jf. pbl. § 21-10 tredje ledd. Kontrollansvarlig har oppgitt at enkelte mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest.

Følgende arbeid gjenstår før det kan søkes om ferdigattest:

1. Enkelte mindre arbeider

Dette arbeid må være fullført innen 01.11.2022.

Enhet for kommunalteknikk har mottatt målsatt skisse for stoppekran og kummer. VA er funnet i orden og funksjonstest er utført.

På bakgrunn av gjennomføringsplan gis det midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1.

Gebyr:

Saksbehandlingen er gebyrbelagt med **Kr. 1.174,-** etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jf. plan- og bygningslovens § 33-1.

Gebyrnr.	Beskrivelse av gebyr	Grunnbeløp	Antall	Sum
1.8.4	Saksbehandling midlertidig brukstillatelse	Kr. 1.174,-	1	Kr. 1.174,-
Total sum:				Kr. 1.174,-

Med hilsen

Hedda Sørheim Dybvik
for

Arve Bekkevard
Enhetsleder Byggesak og geodata

Helga Steen-Johnsen
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og uten håndskrevne signaturer

Kopi:

ÅS KOMMUNE MATRIKKELFØRING (Ekstern)

Follo Brannvesen IKS, Postboks 364, 1401 SKI

ÅS KOMMUNE VAR-GEBYR (Ekstern)

BONAVA OSLO AS, Postboks 1497 Vika, 0116 OSLO

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

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

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:

Postadresse;

Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås

E-post;

Post@as.kommune.no

Digital innsending med eDialog;

[eDialog ÅS KOMMUNE SENTRALADMINISTRASJON](#)

KLAGEFRIST

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

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

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

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

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

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

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

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

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

Detaljreguleringsplan for Solberg Øst

Reguleringsbestemmelser, detaljregulering

PlanID: 318

Saksnummer 18/03393

1. Plankart og oversikt over formål i planen

1.1 Arealformål

Område reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (§12-5. Nr. 1)

1110	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	Felt f_BKS1 – f_BKS2
1113	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	Felt f_BBB1 – f_BBB2
1610	Lekeplass	Felt f_BLK1 – f_BLK2
1801	Bolig/forretning	Felt f_BKB

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

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

Grønnstruktur (§12-5. Nr. 3)

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

1.2 Hensynssoner

Området reguleres til

370	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Felt H370
-----	--	-----------

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Bebyggelse og utforming

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

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

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

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

Bebyggelsen skal ha flatt tak.

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

Balkonger tillates oppført inntil 2,5 meter utenfor byggegrenser.

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

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

Boligbebyggelsen skal ha variert leilighetssammensetning.

2.2 Støy

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

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

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

2.3 VA inkl. overvannshåndtering

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

2.4 Trafikk/parkering

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

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

Besøksparkering tillates på terreng.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede.

For planområdet gjelder følgende parkeringsnorm:

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

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

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

2.5 Kulturminner

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

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

2.6 Utomhusplan

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

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

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

2.7 Uteoppholdsareal

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

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

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

2.8 Lekeareal

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

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

50 % av lekeplassenes areal skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevn døgnetid.

2.9 Miljøoppfølgingsplan

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

2.10 Renovasjon

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

2.11 Nettstasjoner

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

2.12 Frisikt

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

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS1 – BKS2)

Boligbebyggelse felt BKS1

Arealbruk

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

Grad av utnytting

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

Høyder

Felt BKS1 har 2 delområder:

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

Boligbebyggelse felt BKS2

Arealbruk

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

Grad av utnytting

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

Høyder

Felt BKS2 har 3 delområder:

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

3.1.2 Boligbebyggelse (felt BBB1 – BBB2)

Arealbruk

På feltene tillates oppført blokkbebyggelse.

Grad av utnytting

Maks tillatt BRA for felt BBB1 er 32100 m²

Maks tillatt BRA for felt BBB2 er 6700 m²

Høyder

Felt BBB1 har 5 delområder:

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

Inntil 20 % av fotavtrykket kan føres opp i 6. etg.

- Delområde C: tillates bebyggelse i 3-5 etg med maks kotehøyde gesims C+ 169,00

Inntil 30 % av fotavtrykket kan føres opp i 5. etg.

- Delområde D: tillates bebyggelse i 4-5 etg med maks kotehøyde gesims C+ 167,00

Inntil 50 % av fotavtrykket kan føres opp i 5. etg.

- Delområde E: tillates bebyggelse i 3-5 etg med maks kotehøyde gesims C+ 168,50

Inntil 30 % av fotavtrykket kan føres opp i 5. etg.

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

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

Felt BBB2:

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

Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal på felt BBB1 skal være felles for alle delfeltene.

Adkomst

Adkomst til BBB2 er felles med adkomst til BKB.

3.1.3 Bolig/forretning (felt f BKB)

Arealbruk

På feltet tillates oppført forretning i form av dagligvarebutikk i høy første etasje med blokkbebyggelse i tre-fire etasjer over butikkareal.

Tak over forretning skal benyttes til uteoppholdsarealer for overliggende boliger.

Det tillates parkering på bakkeplan for forretningsdelen.

Det tillates etablering av energisentral i underetasje.

Grad av utnyttning

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

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

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

Høyder

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

3.1.4 Lekeplass (f BLK1 – f BLK2)

Arealene skal være felles kvartalslekeplass for alle feltene.

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

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

3.2.1 Kjøreveg (felt o SKV1 – o SKV2)

Veiene skal være offentlig og opparbeidet som vist på plankart, med bredde 6 m inkludert skulder.

3.2.2 Fortau (felt o SF1 – o SF6)

Fortau skal være offentlig og opparbeidet som vist på plankart, med bredde 2,5 m. Det tillates avkjørsler over nedsenket fortau.

3.2.3 Annen veggrunn – grøntareal (felt o SVG1 – o SVG5)

Annen veigrunn skal være offentlig. Arealene må tilsås eller opparbeides som adkomst til boliger og parkering. Anlegg og beplantning skal ikke være til hinder for drenering av vann.

3.3 Grønnstruktur (§12-5. Nr. 3)

3.3.1 Turveg (felt f GT1 – f GT4)

Turvegene skal være felles og opparbeides som tursti med bredde på minimum 3 m. For turvegene tillates opparbeidet trasé for gående og syklende med hensiktsmessig dekke, deriblant asfalt, i bredde på minimum 3 m.

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

3.3.2 Friområde (felt f GF1 – f GF4)

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

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

3.3.3 Vegetasjonsskjerm (felt f GV)

Arealet skal være felles. Feltet skal beplantes med buskvegetasjon for å skjerme mot eksisterende bebyggelse.

3.4 Hensynssoner (§ 11-8)

3.4.1 Høyspenningsanlegg, inkl høyspentkabler (felt H370)

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

4. Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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

4.3 Før brukstillatelse kan gis, skal det foreligge:

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

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

Arkitektskap AS
Torggata 33
0183 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	20/01815-21	Helga Steen-Johnsen	20.07.2022

**Gnr 102 bnr 431 - Hagen Johansens vei 6, 8,10 og 12, Solberg øst BBB2
– Boligblokker - Midlertidig brukstillatelse**

Det vises til søknad mottatt 01.07.2022.

Hagen Johansens vei 6, 8,10 og 12

Gnr./bnr.: 102/431
Ansvarlig søker: Arkitektskap AS, Åse Aspen, Torggata 33, 0183 OSLO
Tiltakshaver: BONAVA OSLO AS, Postboks 1497 Vik, 0116 OSLO

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

Anmodning om midlertidig brukstillatelse og dokumentasjon med gjennomføringsplan jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10 er mottatt. Ved den fremlagte dokumentasjonen har ansvarlig søker identifisert gjenstående arbeid, bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå og angitt tidspunkt for ferdigstillelse.

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon gir bygningsmyndigheten midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak, jf. pbl. § 21-10 tredje ledd. Kontrollansvarlig har oppgitt at enkelte mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest.

Følgende arbeid gjenstår før det kan søkes om ferdigattest:

1. Enkelte mindre arbeider

Dette arbeid må være fullført innen 01.11.2022.

Enhet for kommunalteknikk har mottatt målsatt skisse for stoppekran og kummer. VA er funnet i orden og funksjonstest er utført.

På bakgrunn av gjennomføringsplan gis det midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1.

Gebyr:

Saksbehandlingen er gebyrbelagt med **Kr. 1.174,-** etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jf. plan- og bygningslovens § 33-1.

Gebyrnr.	Beskrivelse av gebyr	Grunnbeløp	Antall	Sum
1.8.4	Saksbehandling midlertidig brukstillatelse	Kr. 1.174,-	1	Kr. 1.174,-
Total sum:				Kr. 1.174,-

Med hilsen

Hedda Sørheim Dybvik
for

Arve Bekkevard
Enhetsleder Byggesak og geodata

Helga Steen-Johnsen
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og uten håndskrevne signaturer

Kopi:

ÅS KOMMUNE MATRIKKELFØRING (Ekstern)

Follo Brannvesen IKS, Postboks 364, 1401 SKI

ÅS KOMMUNE VAR-GEBYR (Ekstern)

BONAVA OSLO AS, Postboks 1497 Vika, 0116 OSLO

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

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

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:

Postadresse;

Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås

E-post;

Post@as.kommune.no

Digital innsending med eDialog;

[eDialog ÅS KOMMUNE SENTRALADMINISTRASJON](#)

KLAGEFRIST

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

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

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

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

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

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

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

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

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