

Solberg Hage

VEDLEGG SHEFTE

Leiligheter i massivtre.





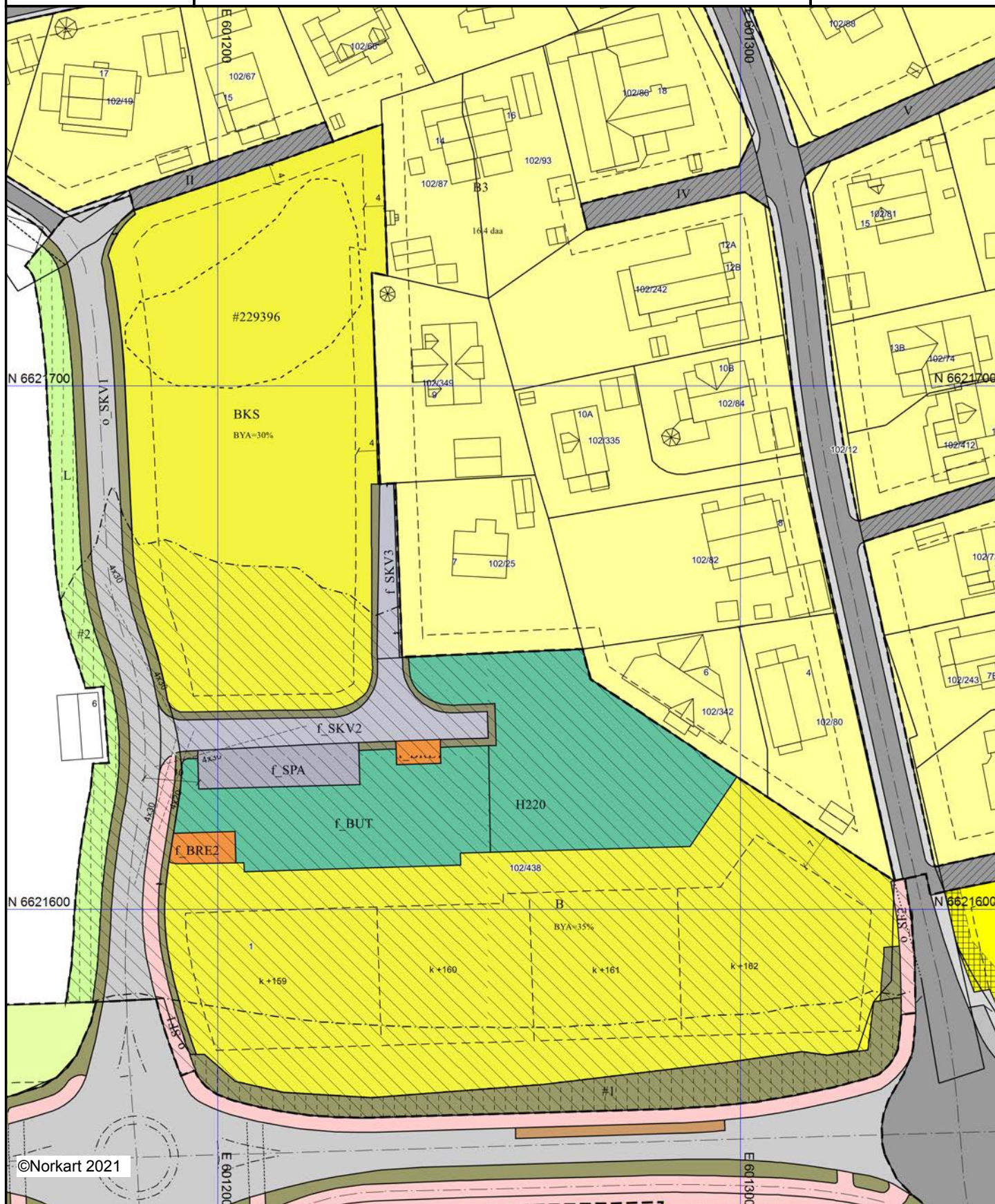
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/438
Adresse: Solbergveien 1
Dato: 25.05.2021
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2021

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
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Område for industri/lager
	Offentlig barnehage
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Hotell med tilhørende anlegg
	Landbruksområder
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Sykkelveg
	Gangveg
	Bussholdeplass
	Frrområder
	Park
	Parkbelte i industristøk
	Område for anlegg i grunnen
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Bolig/Kontor
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
	Grense for rekkefølgeområde
	Midlertidig trafikkområde

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Infrastrukturgrense
	Bestemmelsegrense
	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Undervisning
	Annen tjenesteyting
	Industri
	Renovasjonsanlegg
	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/forretning
	Bolig/kontor
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kollektivholdeplass
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Grønnstruktur
	Turveg
	Frrområde
	Vegetasjonsskjerm
	Kombinerte grønnstrukturformål
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Landbruksformål

	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
	Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde
	Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Innkjøring
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnytting
	Påskrift bredde
	Påskrift kotehøyde
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for Solbergveien 1

Reguleringsbestemmelser datert:	06.01.20	Plankart datert:	06.01.20
Revidert:	11.09.20	Plankart revidert:	01.09.20

Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven:

Forhåndsvarsel:	19.12.2016
Hovedutvalg for næring og miljø, første gang:	05.11.2019
Hovedutvalg for teknikk og plan, første gang:	07.11.2019
Hovedutvalg for næring og miljø, annen gang:	21.01.2020
Hovedutvalg for teknikk og plan, annen gang:	22.01.2020
Offentlig ettersyn:	07.04.2020 til 16.06.2020
Hovedutvalg for teknikk og plan, tredje gang:	07.10.2020
Vedtak i kommunestyret	21.10.2020

1. Planens hensikt

Bygging av inntil 75 nye boenheter med tilhørende anlegg.

2. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket plan-ID R-312.

3. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1110 Boligbebyggelse B

1112 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BKS

1550 Renovasjonsanlegg BRE

1600 Uteoppholdsareal BUT

1610 Lekeplass BLK

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2011 Kjøreveg SKV

2012 Fortau SF

2019 Annen veggrunn grøntareal SVG

2080 Parkering SPA

Landbruk-, natur- og friluftsfomål

5100 - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk (L)

4. Hensynssoner og bestemmelsesområder

4.1 Hensynssoner

Sikrings-, støy- og faresone

140 Frisikt

210 Rød støysone

220 Gul støysone

Videreføring av reguleringsplan

910 gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde

4.2 Bestemmelsesområder

#1 midlertidig anleggsområde innenfor hensynssone 910

#2 midlertidig anleggsområde

5. Fellesbestemmelser for hele planområdet

5.1 Støy

Innenfor planområdet gjelder følgende krav til støynivå:

Foran vindu til rom med støyfølsom bruksformål (stue og soverom) ≤ 55 dB Lden

Uteoppholdsareal (MUA) ≤ 55 dB Lden

Der hvor veitrafikkstøyen overskrider grenseverdiene for utvendig eller innvendig støybelastning skal det iverksettes tiltak. For å kunne fravike retningslinjene skal det ved søknad om rammetillatelse fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres. For hver boenhet skal minimum 50 % av oppholdsrom inkludert minimum ett soverom ha vindusfasade mot stille side, hvor støygrensen tilfredsstilles. Skjerming skal fortrinnsvis skje i fasaden, inkludert bruk av spesialvinduer og innglassing av balkonger foran vinduer. Vinduer i boliger i 1. etasje skjermes alternativt med levegger/støyskjerm rundt privat uteplass.

I anleggsperioden skal grenseverdier i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016 – tabell 4 og 5 gjøres gjeldende.

5.2 Radon

Det er antatt høy forekomst av radon innenfor planområdet, boliger skal skjermes iht bestemmelser i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

5.3 VA inkl. overvannshåndtering

Området skal tilkobles offentlig vann- og avløpsnett i tråd med godkjent VA-rammeplan.

Avløpet skal føres med selvfall mot nord/vest.

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom og løses i tråd med overvannsnorm for Ås kommune.

Det er krav til blågrønn faktor på 0,8.

5.4 Trafikk/parkering

Adkomst nye boliger skal være fra Solbergveien og stikkveger fra denne. Minimum avstand fra avkjørsel til senterpunkt i rundkjøring i Nordbyveien er 40 m. Antall avkjørsler og plassering fastsettes ved søknad om tillatelse til tiltak for bygg.

Minst 50% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for etablering av ladepunkt.

Minst 10% av parkeringsplassene skal merkes som gjesteparkering.

For planområdet gjelder følgende parkeringsnorm:

	Bilparkering	Sykkelparkering
Blokk, 1roms leilighet	Maks 0,3 plass per boenhet	Minimum 1,5 plass per boenhet

Blokk, 2-roms leilighet	Maks 0,7 plass per boenhet	Minimum 1,5 plass per boenhet
Blokk, 3 roms leilighet	Maks 1 plasser per boenhet	Minimum 2 plasser per boenhet
4-5 roms leilighet og boliger i småhus	Maks 1 plasser per boenhet	Minimum 3 plasser per boenhet

Det etableres infrastruktur for tilkobling av elbilladere til samtlige biloppstillingsplasser.

I tillegg skal det opparbeides minimum 0,1 p-plasser for bil per boenhet tilrettelagt for forflytningshemmede.

5.5 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak påtreffes automatisk fredete kulturminner, skal kulturminnemyndigheten varsles med det samme og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet, jf. Lov om kulturminner § 8.

5.6 Uteoppholdsareal

Det settes et krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på 100 m² per bolig i konsentrert småhusbebyggelse og 20 m² per boenhet i blokk. Terrasser og balkonger på minst 15 m² kan medregnes i MUA. Felt f_BUT kan medregnes i MUA for felt B.

Felles uteoppholdsarealer skal være parkmessig opparbeidet. De skal ha gode solforhold og skjermes fra vind, støy ($L_{den} \leq 55$ dB) og forurensningskilder. Uteoppholdsarealer skal utformes for å skape uterom tilpasset alle aldersgrupper.

Ved beplantning skal det ikke brukes fremmedarter med høy eller svært høy risiko.

5.7 Renovasjon

Avfallscontainere skal samles i felles nedgravde anlegg for ett eller flere felt. Det skal avsettes minimum 2 punkter for renovasjon fordelt i planområdet. Punktene skal plasseres slik at man oppnår en gåavstand på maksimalt 100 m fra boligene.

Avfallsløsning kan ikke plasseres nærmere enn 15 meter fra midtlinjen til fv. 1378 Nordbyveien. Avfallsløsning skal utformes i samsvar med renovasjonsforskrift og kan plasseres utenfor regulert byggegrense der de ikke kommer i konflikt med siktsoner.

Areal avsatt til renovasjon og oppstilling av renovasjonsbiler skal fremgå av utomhusplan.

5.8 Energiforsyning

Det tillates etablert lokal energiforsyning innenfor planområdet, basert på fornybar energi. Det tillates etablert brønner for grunnvarme under alle bygg.

Etablering og plassering av nye nettstasjoner skal gjøres i samråd med netteier. Nettstasjoner skal ikke regnes med i grad av utnytting.

Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser (ikke mot fylkesvei), inntil 1 m fra eiendomsgrense, med minimum 5 m byggegrense til andre bygg og anlegg.

Nettstasjoner kan etableres i egne rom i bygg, utforming og plassering må avklares med netteier.

Lokalisering av nettstasjoner skal fremgå av utomhusplan.

5.9 Dokumentasjonskrav

5.9.1 Før opprettelse av eiendom/søknad om tillatelse til tiltak

Før det kan gis rammetillatelse til tiltak for bolig skal det foreligge godkjent VA-plan for vann-, avløp og overvann for feltet og frem til dette fra tilknytningspunkt. Planen skal angi traséer for hovedledningsnett og dimensjonering, samt sikre tilstrekkelig brannvannsuttak. Kommunens rettigheter til å ha VA-anlegg, drift og vedlikehold av anlegget skal sikres på den enkelte grunneiendom.

5.9.2 Krav i forbindelse med tillatelse til tiltak

Plan for overvannshåndtering

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for overvannshåndtering med fordrøyning, jfr. krav i pkt. 5.2.

Teknisk plan, fylkeveg

Teknisk plan for tiltak langs eller på fylkesveg 1378, Nordbyveien, skal være godkjent av vegeier.

Energiforsyning

Søknader om tillatelse til tiltak skal redegjøre for energiløsninger og lokalisering av nettstasjoner og energisentraler.

Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes utomhusplan for det aktuelle feltet i målestokk min. 1:200. Utomhusplanen for første utbyggingsfelt må inkludere lekeplass.

Planen skal redegjøre for:

- Adkomst
- Byggegrenser og bebyggelseshøyde
- Interne veger og belysning
- Parkeringsplasser og sykkelparkering
- Beplantning
- Fordrøyningsanlegg for overvann
- Terrengendringer og forstøtningsmurer
- Utforming av uteareal
- Plassering av nettstasjoner og renovasjonsanlegg
- Adkomst- og innsatsveger for brannvesenet

Utomhusplanen skal ivareta krav til universell utforming.

Plan for lekeplass

Det skal utarbeides detaljerte tegninger for utforming av lekeplass, med beplantning, møblering og materialvalg. Disse skal godkjennes av kommunen sammen med søknad om tillatelse til tiltak for de første boligene.

Skjerming mot trafikkstøy

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at krav til støy tilfredsstilles, jfr. § 5.1.

5.9.3 Krav i forbindelse med igangsettingstillatelse

Før det kan igangsettes tiltak/gis igangsettingstillatelse til tiltak på og langs fylkesvegen:

- Byggeplan for oppfylling og beplantning langs Nordbyveien skal være godkjent av vegeier.
- Tiltak utenfor byggegrense skal være godkjent av vegeier.
- Boring for VA-anlegg under Nordbyveien skal være godkjent av vegeier.

- Gravetillatelse og arbeidsvarslingsplan skal være godkjent av vegeier.

Plan for anleggsvirksomheten

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for anleggsvirksomheten som gjør rede for:

- Tidsplan for gjennomføring av anleggsvirksomheten.
- Riggplan.
- Beskrivelse av omfang av anleggstrafikk, parkering og kjøreruter inn og ut av anlegget.
- Avfallsplan
- Massehåndteringsplan inkludert vurdering av flytting av matjord til nærliggende jordbruksareal.
- Beskrivelse av støy som følge av anleggsvirksomheten.
- Beskrivelse av tiltak som skal begrense spredning av støv som følge av anleggsvirksomheten.
- Beskrivelse av tiltak som skal gjennomføres for å hindre forurensende utslipp.
- Beskrivelse av hvordan adkomst til eksisterende boliger skal foregå i anleggsperioden.
- Beskrivelse av hvordan naboer, skoler, barnehager og andre relevante skal informeres i anleggsperioden.

6. Bestemmelser til arealformål

6.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

6.1.1 Utforming og estetikk

Ny bebyggelse skal utformes med god arkitektonisk kvalitet i materialvalg og detaljer. Bebyggelsens tak og takoppbygg skal behandles som del av tiltakets arkitektoniske uttrykk.

Det skal etableres «blågrønne» tak på blokkbebyggelse og evt. andre bygg med flatt tak. Med «blågrønne» tak menes vannspeil e.l. med fordrøyningsseffekt. Alle tak skal ha en overflate som optimaliserer refleksjon. Tak som ikke er flate og som vender mot sørøst til vest skal vurderes utstyrt med solfangere eller solcellepanel.

6.1.2 Boligbebyggelse - felt B

Arealbruk

Arealet skal benyttes til boligblokker med tilhørende anlegg. Det skal være variasjon i leilighetstyper, med følgende fordeling:

1-2 roms	15 - 30%
3 roms	50 - 70%
4-5 roms	15 - 30%

Grad av utnytting

BYA = 35%. Parkeringsareal under terreng medregnes ikke i BYA.

Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser på plankart, med unntak for overdekket sykkelparkering som kan plasseres inntil formålsgrense. Byggegrense mot fv. 1378 Nordbyveien er satt til 20 meter målt fra senterlinje i fylkesveg. Interne veger og parkeringsplasser kan legges utenfor viste byggegrenser, men skal legges minimum 15 m fra senterlinje i fylkesveg 1378, Nordbyveien.

Bebyggelsen skal være frittstående. Det tillates ikke sammenhengende bebyggelse over terreng langs fv. 1378 Nordbyveien.

Blokker kan ha inntil 4 etasjer i tillegg til p-kjeller. Boligareal i 4. etasje skal være tilbaketrukket ved at den utgjør maksimalt 85% av nærmeste underliggende etasje. Maksimal tillatt høyde på gesims = møne er vist på plankartet.

Takoppbygg for tekniske installasjoner tillates inntil 3,5 m over maks regulert kotehøyde. Takoppbygg skal ikke utgjøre mer enn 20 % av samlet takflate.

Utearealer

For leiligheter i blokkbebyggelse skal det etableres felles uteoppholdsarealer på bakkenivå i tillegg til privat uteoppholdsareal på balkonger/terrasser. Utearealene skal være universelt utformet. Arealer som medregnes i MUA skal være støyskjermet ($L_{den} \leq 55$ dB).

Parkering

Parkering under terreng kan tillates oppført inntil 15 meter fra senterlinje i fylkesveg 1378, Nordbyveien. 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. Minimum 80 % av sykkelparkeringen skal være under tak.

Adkomstveg for brannbiler

Dersom det anlegges en parallellveg langs fv. 1378 Nordbyveien utenfor byggegrensen, skal denne kun benyttes til adkomst for utrykningskjøretøy ved brann.

6.1.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse - felt BKS

Arealbruk

Arealet skal benyttes til boliger i konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Med konsentrert småhusbebyggelse menes kjedeboliger, rekkehus og flerfamilieboliger som ikke kommer inn under definisjonen av boligblokk i NS3457.

Grad av utnytting

BYA = 30%.

Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser på plankart. Frittliggende boder og garasjer med innkjøring parallelt med vegen kan plasseres inntil 1,5 m fra regulert veg.

Byggene kan ha inntil 2 etasjer, maks gesims- og mønehøyde er kote 155,5

Utearealer

Uteoppholdsarealer skal opparbeides på egen grunn. Det skal etableres felles åpen overvannshåndtering innenfor hvert felt.

Parkering

Parkering kan etableres tilknyttet den enkelte bolig eller i fellesanlegg. Det skal etableres sykkelparkering ved hver boenhet.

6.1.4 Renovasjon (f_BRE)

Innenfor områdene skal det etableres felles nedgravde renovasjonsløsninger, på ett av feltene også avfallsbrønner til glass- og metallemballasje. Områdene skal være felles for de husstander som kan benytte disse innenfor planområdet samt de eiendommer som har sin adkomst over planområdet.

6.1.5 Felles uteoppholdsareal (f_BUT)

Området skal opparbeides og benyttes som felles uteoppholdsareal tilpasset alle aldersgrupper. Arealet skal være felles for hele planområdet.

6.1.6 Lekeplass (f_BLK)

Lekeplassen skal være felles for hele planområdet, ha variert utforming og innhold tilpasset ulike aldersgrupper. Lekeplassen skal opparbeides parkmessig og som et minimum ferdig planert, tilsådd og beplantet, med lekeapparater av god og varig kvalitet. Lekeareal skal ikke ha støynivå som overskrider Lden 55 dB og skal være skjermet mot trafikkfare, forurensning og renovasjonsplass.

Det skal benyttes naturmaterialer i størst mulig grad ved opparbeidelse av lekeplassen. Det skal ikke benyttes underlag som kan avgi mikroplast.

6.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

6.2.1 Kjørveg

Kjørveg (felt SKV1)

Vegen skal være privat. Vegen skal opparbeides med bredde som vist på plankart og med gatelys.

Kjørveg (felt f_SKV2 og f_SKV3)

Vegene skal være felles for alle boligene innenfor planområdet i tillegg til gnr. 102/25 og 102/349.

Veg f_SKV2 skal opparbeides med bredde som vist på plankart.

Veg f_SKV3 skal opparbeides med minimum 3,5 m bredde.

6.2.2 Fortau (felt o_SF1 – o_SF2)

Fortau skal være offentlig og opparbeidet som vist på plankart, med bredde 2,75 m + 0,25 m skulder.

Det skal benyttes kantstein av granitt, utforming tilsvarende tilstøtende fortau langs Nordbyveien.

Det tillates avkjørsler over nedsenket fortau.

6.2.3 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn – grøntareal (felt o_SVG)

Annen veggrunn langs Nordbyveien skal være offentlig. Arealene må opparbeides i samsvar med byggeplan godkjent av vegeier. Anlegg og beplantning skal ikke være til hinder for drenering av vann eller frisikt.

Annen veggrunn – grøntareal (felt SVG og f_SVG)

Annen veggrunn langs privat veg skal være privat, langs felles avkjørsel skal den være felles. Arealene må tilsås eller opparbeides som adkomst til boliger og parkering. Anlegg og beplantning skal ikke være til hinder for drenering av vann eller frisikt.

6.2.4 Parkering (felt f_SPA)

Parkeringen skal være felles for felt BKS og benyttes til gjesteparkering og parkering for boliger uten egen parkering. Det tillates oppført åpen, overbygget parkering med ladepunkt, avstand minimum 1 m fra formålsgrense.

7. Bestemmelser til hensynssoner (PBL § 12-6)

7.1 Sikringssone frisikt (H140)

Frisiktlinjer er vist i plankartet. I frisiktsonen er det ikke tillatt med busker, gjerder eller andre sikthindre med høyde over 0,5 meter over vegbanen. Frittliggende boder og garasjer kan ikke plasseres i frisiktsoner.

7.2 Støysoner (H210 og H220)

Rød støysone (H210)

Det tillates ikke bygg til varig opphold eller uteoppholdsareal innenfor rød støysone.

Gul støysone (H220)

Nye bygg i gul støysone skal utformes slik at uteoppholdsareal og oppholdsrom innendørs tilfredsstiller grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 tabell 3, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne tabellen.

Ved søknad om tiltak innenfor gul støysone skal det alltid følge en støyvurdering med beskrivelse av hvordan kravene til skjerming mot støy blir ivaretatt.

7.3 Detaljeringssone – reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H910)

Hensynssone H910 er benyttet i områder med midlertidig anleggsbelte (bestemmelsesområde #1) hvor eksisterende regulering fortsatt skal gjelde etter at anlegget er ferdigstilt.

7.4 Bestemmelsesområder (pbl. § 12-7)

#1 Midlertidig anleggsområde innenfor hensynssone 910

Områdene benyttes som midlertidig anleggsområde ved oppfylling og beplantning av sideareal mot fylkesvegen og opphører når nødvendige tiltak er gjennomført.

#2 Midlertidig anleggsbelte

Områdene benyttes som midlertidig anleggsområde ved gjennomføring av planen og opphører når nødvendige tiltak er gjennomført. Områdene skal settes i stand så snart som mulig, og senest i løpet av påfølgende vekstsesong etter at tiltaket er avsluttet.

#229396 Automatisk fredet kulturminne

8. Det berørte kulturminnet, ID 229396, som er markert som Bestemmelsesområde #229396 i plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse. Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før Rammetillatelse

Løsning for avløp med selvfall mot nord/vest må utredes og skal godkjennes av kommunen.

Trykkforhold for vannforsyning i planområdet må utredes og løsning skal godkjennes av kommunen.

Støytiltak skal være ferdig prosjektert for uteområder og bygg.

8.2 Før tillatelse til tiltak

Før tillatelse til tiltak for hvert felt kan gis:

Det må foreligge tilstrekkelig kapasitet på skole og barnehage.

Det skal være sikret tilstrekkelig kapasitet på vanntilførselen til bebyggelsen som skal oppføres.

8.3 Før igangsetting

Det skal foreligge en geoteknisk vurdering som viser tilstrekkelig stabilitet langs Nordbyveien før tiltak i/langs vegen kan igangsettes. Denne oversendes kommunen og vegeier.

Nødvendig kapasitetsøkning på avløpsnett mellom Solbergveien og Holstad skal være sikret opparbeidet.

Tilstrekkelig kapasitet på vannledningsnett mellom vanntårnet på Bollerudåsen og Solbergveien skal være sikret opparbeidet.

8.4 Før brukstillatelse:

Før det kan gis brukstillatelse til boliger:

Overvannsanlegg med fordrøyning for det aktuelle tiltaket skal være gjennomført etter godkjente planer.

Planlagte og godkjente tiltak for vannforsynings- og avløpsnett skal være gjennomført.

Veg SKV1 skal være ferdig opparbeidet til og forbi feltet.

Fortau (o_SF1 og o_SF2) skal være ferdig opparbeidet.

8.5 For felt B skal tiltak for skjerming mot trafikkstøy være gjennomført jfr. § 5.1, leke- og fellesarealene skal være opparbeidet i henhold til utomhusplanen. Før ferdigattest:

Før det kan gis ferdigattest til boliger skal Fortau (o_SF1 og o_SF2) være overtatt av kommunen.



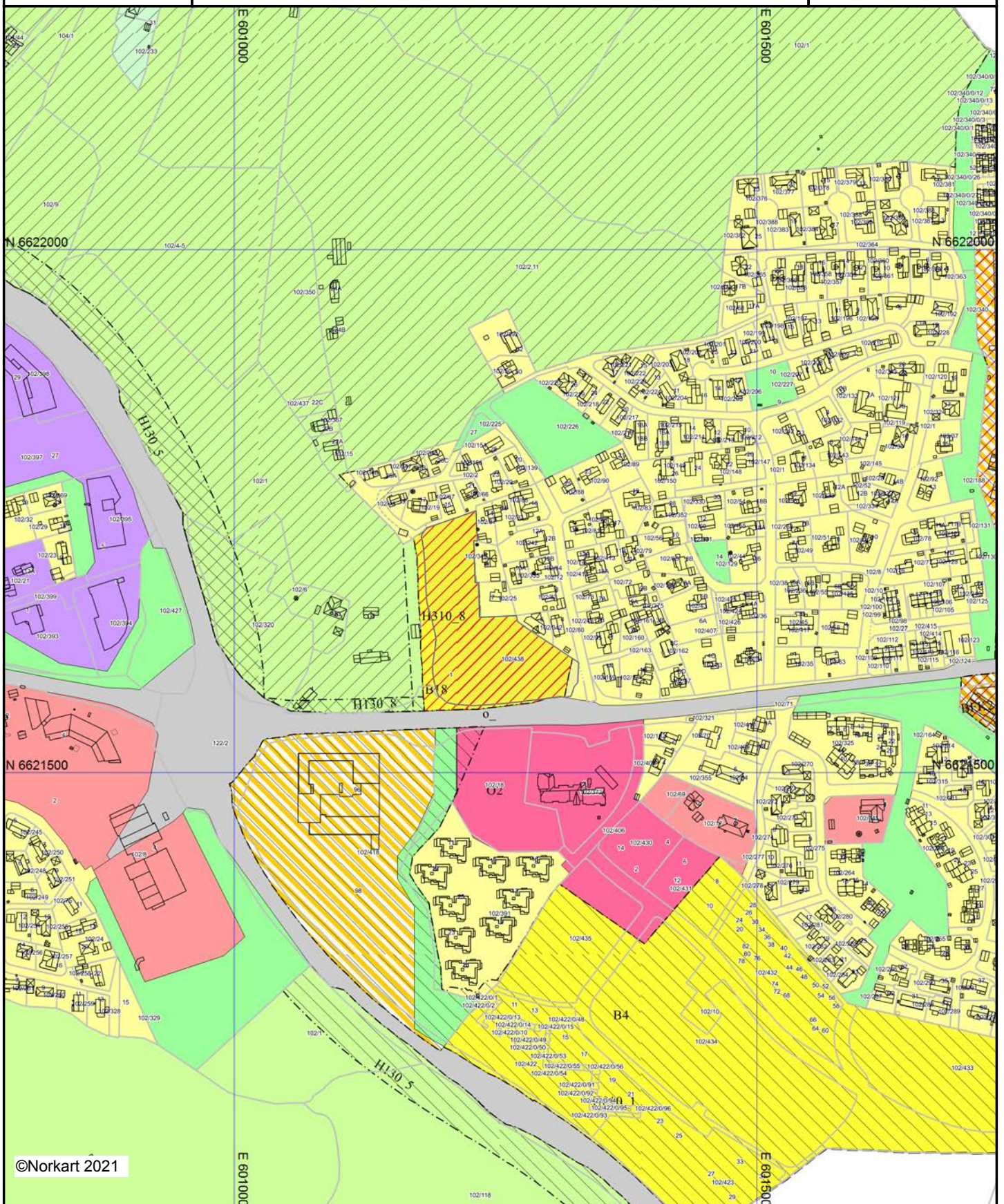
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/438
Adresse: Solbergveien 1
Dato: 25.05.2021
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2021

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 - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Faresone - Annen fare
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Infrastrukturgrense
-  Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
-  Veg - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse -

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ås kommune

Kommunenr.	3021	Gårdsnr.	102	Bruksnr.	438	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Solbergveien 1A, 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

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/3021/dokumenter/6247/KPLAN_22_34_Planbestemmelser_vedtatt_15062022.pdf		
Delarealer	Delareal	3 502 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Prioritert utbyggingsområde Solberg	
	KPBestemmelseHjemmel	forhold som skal avklares og belyses	
	Delareal	3 502 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Delareal	3 502 m ²	
	KPHensynsonenavn	H110_1	
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	312
Navn	Detaljreguleringsplan for Solbergveien 1 m.fl.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.10.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3021/dokumenter/6150/312_Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 439 m ² Formål Lekeplass Feltnavn f_BLK
	Delareal 109 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn o_SVG1
	Delareal 3 387 m ² RPHensynsonenavn H220
	Delareal 11 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn o_SVG6
	Delareal 39 m ² Formål Renovasjonsanlegg Feltnavn f_BRE1
	Delareal 239 m ² Formål Parkering Feltnavn f_SPA
	Delareal 55 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn o_SVG4
	Delareal 403 m ² Formål Kjøreveg Feltnavn f_SKV2
	Delareal 116 m ² Formål Kjøreveg Feltnavn f_SKV3
	Delareal 5 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn o_SVG2
	Delareal 72 m ² Formål Renovasjonsanlegg Feltnavn f_BRE2
	Delareal 1 013 m ² Formål Uteoppholdsareal Feltnavn f_BUT

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	R-326
-----------	-------

Navn	Omsorgsboliger ved Nordbyvegen
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering
Id	328
Navn	Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse
Status	Planforslag
Plantype	Områderegulering

**193-19-9026 Solbergveien Solberg Hage - Leiligheter -
Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens
rettigheter**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3021 ÅS

Data uthentet:

23.10.2023 kl. 14:49

Grunneiendom: Gnr: 102 Bnr: 441

Oppdatert per:

23.10.2023 kl. 14:49

Grunnboksinformasjon**HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**[2021/85169-1/200](#)

21.01.2021 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Vederlag: NOK 26.680.000

KJØPER: SOLBERG HAGE UTVIKLING AS

Org.nr: 917096325

Gjelder denne registerenheten med flere

Urådigheter

2022/67655-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

[1896/900028-1/6](#)

31.08.1896

BESTEMMELSE OM GJERDE

OVERFØRT FRA: 3021-102/438

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1896/900029-2/6](#)

31.08.1896

BESTEMMELSE OM GJERDE

Bestemmelser om veiarbeide.

OVERFØRT FRA: 3021-102/438

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1928/900221-1/6](#)

10.02.1928

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: Knr: 3021 Gnr: 102 Bnr: 20

Gjelder utvei.

OVERFØRT FRA: 3021-102/438

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1946/203421-2/6](#)

09.11.1946

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: Knr: 3021 Gnr: 102 Bnr: 24

OVERFØRT FRA: 3021-102/438

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1946/203422-2/6](#)

09.11.1946

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: Knr: 3021 Gnr: 102 Bnr: 25

OVERFØRT FRA: 3021-102/438

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1952/203575-1/6

20.08.1952

SKJØNN

Ekspropriasjonsoverskjønn avh. 14.5.1952 Akershus E-verk.

OVERFØRT FRA: 3021-102/438

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1952/203577-1/6

20.08.1952

SKJØNN

Fravikelseskjennelse avsagt 10.7.1952

OVERFØRT FRA: 3021-102/438

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1958/204020-2/6

28.10.1958

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER:Knr:3021 Gnr:102 Bnr:75

OVERFØRT FRA: 3021-102/438

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1967/201026-1/6

01.03.1967

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

OVERFØRT FRA: 3021-102/438

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1976/202107-1/6

17.03.1976

ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Bestemmelse om bebyggelse langs linjen

Bestemmelser om fjerning av trær ved linjen.

Bestemmelser om drift/vedlikehold

Rettighetshaver: Ås Komm. E-verk

OVERFØRT FRA: 3021-102/438

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1978/206225-1/6

26.07.1978

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER:Knr:3021 Gnr:102 Bnr:25

OVERFØRT FRA: 3021-102/438

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1981/201073-1/6

04.02.1981

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Bestemmelser om tømmeravvikling og hugging av trær.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

OVERFØRT FRA: 3021-102/438

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1981/209193-1/6

09.10.1981

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver: Ås kommune

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

OVERFØRT FRA: 3021-102/438

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/9831-1/6

22.08.1995

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER:Knr:3021 Gnr:102 Bnr:349

OVERFØRT FRA: 3021-102/438

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1997/11397-1/6

12.09.1997

BEST OM GARASJE/PARKERING

RETTIGHETSHAVER:Knr:3021 Gnr:102 Bnr:143

OVERFØRT FRA: 3021-102/438

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1999/4160-1/6

20.04.1999

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER:Knr:3021 Gnr:102 Bnr:352

OVERFØRT FRA: 3021-102/438

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/1315-1/6

31.01.2000

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER:Knr:3021 Gnr:102 Bnr:349

OVERFØRT FRA: 3021-102/438

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/5205-1/6

27.04.2000

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER:Knr:3021 Gnr:102 Bnr:349
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/14371-1/6

16.10.2001

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighetshaver: ÅS KOMMUNE
Bestemmelse om adkomstrett
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/17275-1/6

20.12.2004

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER:Knr:3021 Gnr:102 Bnr:376
RETTIGHETSHAVER:Knr:3021 Gnr:102 Bnr:382
Bestemmelse om trær og vegetasjon
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/428156-4/200

29.05.2007

SKJØNN

Takstnr. 8, rettsbok s 21-24 med henvisning til spesiell
skjønnsforutsetning nr. 4.
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/556934-1/200

10.07.2007

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/336229-1/200

25.04.2008

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER:ELVIA AS
Org.nr: 980489698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av
høyspent kabelanlegg samt ny kabelendemast.
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2014/56884-1/200

21.01.2014

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER:STATENS VEGVESEN
Org.nr: 974725460
Tilleggsavtale om ledningsnett og riggplass
Rett til å legge, ha og vedlikeholde overvannsledning med
tilhørende kum sør for Nordbyveien
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/992919-1/200

28.10.2016

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER:Knr:3021 Gnr:102 Bnr:25
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2214368-1/200

11.03.2020 21:00

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER:ÅS KOMMUNE
Org.nr: 964948798
Bestemmelse om rett til gang- og sykkelvei
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/85192-1/200**PANTEDOKUMENT**

21.01.2021 21:00 BELØP: NOK 250.000.000
PANTHAVER:NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE
Org.nr: 920058817
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/67655-1/200**PANTEDOKUMENT**

18.01.2022 21:00 BELØP: NOK 450.000.000
PANTHAVER:ESTATOR EIENDOMSMEGLING AS
Org.nr: 987954337
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/67655-2/200**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

18.01.2022 21:00 RETTIGHETSHAVER:ESTATOR EIENDOMSMEGLING AS
Org.nr: 987954337
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/583780-1/200**BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**

01.06.2022 21:00
RETTIGHETSHAVER:ELVIA AS
Org.nr: 980489698
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av
anlegg
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2023/245062-1/200**REGISTRERING AV GRUNN**

07.03.2023 21:00 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3021 Gnr:102 Bnr:438

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som
tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte
prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

BUDSJETT FOR SOLBERGVEIEN Y EIERSEKSJONSSAMEIE (52 LEILIGHETER)

Vedlegg til salgsprospekt for prosjektet

	pris	enhet	antall	inntekt	utgift	merknad
Felleskostnader fra sameierne	30	12	4 151	1 494 180		Brøk basert på antall kvm BRA pr. bolig
Kabel tv/internett, fra sameierne	500	12	52	312 000		Fordeles likt pr. bolig
Oppvarming og varmt vann, målt forbruk stipulert	3	12	4 151	149 418		Fordeles etter målt forbruk
Kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon og eiend.skatt)*	18 000	1	52		936 000	Se note*
Bygningsforsikring, 52 boliger**	3 000	1	52		156 000	
Oppvarming og varmt vann, målt forbruk stipulert	3	12	4 151		149 418	Fordeles etter målt forbruk
Kabel-TV/Internett***	500	12	52		312 000	Fordeles likt pr. bolig
Forretningsførsel					70 000	
Snømåking/strøing/feing (eget fellesareal)					30 000	
Grøntareal/lekeplass, vedlikehold (eget fellesareal)					30 000	
Til realsameiet (felleskostnader)	1500	1	52		78 000	
Serviceavtaler, tekniske anlegg					15 000	
Annet drift og vedlikehold					50 000	
Styrehonorarer/lønn					60 000	
Overskudd					69 180	
				1 955 598	1 955 598	

Alle kostnader (unntatt TV/internett, varme og varmt vann og komm. Avg.) fordeles mellom sameierne i samsvar med eierbrøk. Eierbrøken er basert på boligens BRA.

Utbygger forbeholder seg retten til å justere eierbrøken dersom det blir endringer i den enkelte boligs BRA under byggingen.

Budsjettet er satt opp med basis i 12 måneders drift, og med basis i erfaringstall pr. mai 2021.

Det anbefales at det ved oppstart/innflytting innbetales 3 måneders felleskostnader i ekstraordinært likviditetstilskudd

* Kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt) forventes fakturert direkte fra kommunen til hver seksjon.

Kostnaden tas ut av sameiets budsjett dersom fakturaene sendes direkte til hver seksjonseier.

Ås kommune har innført eiendomsskatt. Takstgrunnlagene er ikke kjent. Dersom takstgrunnlag = markedspris vil eiendomsskatten utgjøre 8-8.500kr pr. år pr. bolig

** Utbygger vil bistå med å innhente tilbud på bygningsforsikring til stiftelsesmøte

***Avtale om tv/internett må påregnes å ha bindingstid. 3 års bindingstid er vanlig.

Ski 01.06.2021

*KOMMUNALE AVGIFTER (pr. bolig):	2021	Enhet	Forbruk	Forbruk, år	Målerleie	Årsgebyr	Årskostnad
Vanngebyr	19	kbm	175	3 276	-	1 250	4 526
Kommunalt avløpsgebyr	19	kbm	175	3 409	-	938	4 347
Kommunalt renovasjonsgebyr						2 975	2 975
Feie- og tilsynsgebyr						582	582
Eiendomsskatt (gjennomsnitt for 52 boliger)							4 725
							17 156

Overstående kostnader var beregnet/stipulert i forbindelse med salgsstart av prosjektet.

Opplysninger om felleskostnader, energi, mm fremkommer i finn-annonsen samt opplysninger som fremkommer i dokumentasjonen fra forretningsfører. Disse er vedlagt.

BUDSJETT FOR SOLBERGVEIEN REALSAMEIE

Vedlegg til salgsprospekt for prosjektet

	antall	terminer	pris		
Felleskostnader fra sameierne	64	1	1500	96 000	
Snømåking/strøing/feiing					30 000
Grøntareal/lekeplass, vedlikehold					45 000
Andre kostnader med drift og vedlikehold					15 000
Overskudd				6 000	
				96 000	96 000

Alle inntekter og kostnader i ovennevnte budsjett er inkludert i budsjettene for de to eierseksjonssameiene.

Renovasjonsanlegg er plassert på realsameiets tomt, men kostnadene blir belastet seksjonseierne eller eierseksjonssameiene

HUSORDENSREGLER FOR Solbergveien 1 A-D Eierseksjonssameie

Foreslått vedtatt på ordinært årsmøte 28.05.2024

1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboeres trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, samt skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

Det er viktig at leilighetene, fellesarealene og fellesanlegg brukes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre.

Det er ønskelig at den enkelte sameier og beboer bidrar til og tar ansvar for at beboerreglementet følges.

Sameierne er selv ansvarlig for vedlikehold av egenseksjon

2. GENERELT

Beboerne i sameiet plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Eier av leilighet er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, av fremleietakere og av andre personer som er gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Seksjonen og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Eier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter og husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet forårsaket av ovennevnte personer.

Brudd på husordensreglene kan medføre påtale.

3. AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

Beboerne i boligsameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 22.00– 06.00 søndag-torsdag (23:00-08:00 fredag og lørdag)

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter angitt tidspunkt for kveldsro, varsles naboer i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07.00–20:00
- Lørdager klokken 10.00–18:00

Svært omfattende og støyende arbeider skal varsles med oppslag på Vibbo.no og bare foretas på hverdager i tidsrommet 08.00-17.00.

4. FELLESAREALER

Beboere skal ivareta fellesarealene på en god og forsvarlig måte til glede for alle. Det er ikke anledning til å sette fra seg skotøy, søppel, barnevogner, sykler eller andre uvedkommende ting i inngangspartier, trappeoppganger, eller sette fra seg møbler og annet på øvrig fellesareal. Den enkelte beboer er ansvarlig for at det er ryddig i inngangsparti, trappeoppgang, i garasjeområdet og fellesareal rundt bygget. Hvis beboere ønsker dørmatte utenfor inngangsdør, skal den være hel, pen og ren og beboer er selv ansvarlig for å ta inn matten før vask. Vask av fellesarealer settes ut til firma. Ingen må sette fra seg personlige eiendeler/gjenstander i felles trapperom eller ganger.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter slik at det går utover deres behov. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg her.

Røyking av tobakk eller bruk av e-sigaretter/damping i fellesområder som trapper, ganger, heiser og i garasjeanlegget er forbudt.

Beboere bes å være ekstra varsomme med fellesområdene under flytting. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for skader som påføres fellesområder av seksjonseier eller andre tilhørende seksjonen. Ved bruk av eksterne aktører bes beboer føre tilsyn over vareleveranser og melde styret dersom skade blir påført fellesareal.

Det er den eksterne aktøren / beboeren som da er økonomisk ansvarlig for skadene.

Alle fellesdører som er låsbare skal alltid være låst.

Motorstyrte dører må ikke sperres i åpen stilling da dette medfører skader på dørmotorer. Sett ikke gjenstander i heisdøråpning for å hindre at heisdøren lukkes. Dette skader automatikken. Ved behov kan beboer be styret om heisnøkkel for å holde heisdører åpne.

Beboere plikter å varsle styret dersom det oppstår skader på seksjon og bod som har/kan skade fellesområdene (vannskader, muggskader, brannskader, frostskader, skadedyr og liknende).

5 SKILTING

Det skal settes opp skilt på postkasser. Det tillates kun lapper i en kort overgangsperiode.

5.1 Porttelefon

Ved nye beboere i seksjon skal styret varsles slik at ringelisten tilhørende porttelefonen kan oppdateres med riktig navn.

Beboere skal ved ingen anledning åpne døren for ukjente som skulle ringe på.

6. PARKERING

Det skal ikke parkeres biler utenfor oppmerkede parkeringsplasser da dette kan hindre utrykningskjøretøy og leveranser til sameiet. Beboere skal kun benytte seg av anviste private parkeringsplasser i parkeringskjeller. Oljeskift, lakking og større reparasjoner av kjøretøy er av miljøhensyn og fare for brann ikke tillatt i garasjeanlegg. Hjulskift er tillatt. Lagring av bildeler, dekk og annet løsøre er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Private parkeringsplasser skal til enhver tid respekteres. Det er kun tillatt med ett kjøretøy pr. Parkeringsplass. Det må ikke parkeres foran avfallsbrønnene eller på områder som sperrer for veier forbeholdt biler fra nødetater.

Brudd på parkeringsregler anses som brudd på sameiets bestemmelser og behandles deretter. Grove brudd kan medføre borttauing uten forvarsel for overtrederes regning.

7. SØPPEL

Det er satt opp avfallsbrønner på området. I avfallsbrønner for papp og papir skal det ikke kastes plastposer. I avfallsbrønner for restavfall kastes matavfall og øvrig restavfall (dog ikke glass og metall og spesialavfall) Matavfall skal legges i egne avfallsposer levert av Follo Ren og skal være knyttet igjen. Øvrig restavfall skal legges i poser som knyttes igjen. Det er ikke tillatt å plassere restavfall, papiravfall eller annet avfall på utsiden av avfallsbrønnene. Sjekk nettsiden til folloren.no

Legg ikke ut mat til fugler da dette både fører til forurensning og kan lokke skadedyr til eiendommen.

8. TERRASSER

Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill på terrasser. Gassbeholdere skal ikke under noen omstendighet oppbevares innendørs i leilighet, garasje eller bod i kjelleren pga. eksplosjonsfaren. Dette gjelder også små gassbeholdere som f.eks tilhører stormkjøkken. Gassbeholdere som står på balkonger/terrasser, skal skjermes for direkte sollys/varme pga. Eksplosjonsfare.

Bruk av åpen ild på balkonger og terrasser er ikke tillatt. Unntak er stearinlys. Montering av utepeis, bålpanner eller lignende er ikke tillatt.

Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket på egen terrasse. Det er heller ikke tillatt å henge blomsterkasser på innsiden av rekkverket på egen terrasse. Dette endrer byggets fasademessige preg og vil også medføre søl av vann og jord på etasjene under.

Bruk av parasoller på terrassene medfører fare og kan derfor kun benyttes om disse er forsvarlig sikret.

Det er ikke tillatt å riste tøy og tepper utenfor balkong, vinduer eller innendørs i sameiets felleslokaler. Det er ikke tillatt å forsøple fra egen balkong ned i andre sine hager. Balkong skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel.

Beboere er av sikkerhetsmessige grunner ansvarlig for å fjerne snø og is fra gelendre, slik at dette ikke kan falle ned på personer eller eiendom nedenfor. Det tillattes at beboere rydder snø fra sin balkong ved at de som bor under varsles.

Det er ikke tillatt å kaste snø ut fra verandaene. Dette på grunn av at det spruter snø/is på vinduene til de som bor i første etasje.

9. SOLSKJERMING UTVENDIG

Beboere skal forholde seg til oppdatert informasjon på Vibbo.

Det skal kun kjøpes godkjente produkter/farger fra leverandører godkjent av styret.

10. UTEAREALER

Bruk av engangsgrill på sameiets eiendom er forbudt. Det skal ikke settes private eiendeler på sameiets uteareal. Alle sameiets uteområder skal behandles med varsomhet og respekt, slik at sameiets flotte utearealer kan opprettholdes. Styret oppfordrer til et røykfritt miljø på sameiets områder.

11. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Hunder skal alltid være i bånd i ganger og øvrige fellesarealer. Katter skal ikke være uten tilsyn av eier på innvendige fellesarealer. Det er eiers ansvar at dyr ikke gjør fra seg på sameiets fellesarealer eller utearealer som eies/disponeres av den enkelte sameier. Dette gjelder også området rundt avfallsbrønner. Eier plukker opp etterlatenskaper.

12. MELDINGER OG HENVENDELSER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig til gjeldende e-post adresse/gjennom Vibbo. Anonyme henvendelser besvares ikke.

13. INSTALLASJONER

Den enkelte seksjonseier kan ikke uten styrets godkjennelse foreta installasjoner på fellesarealer (herunder fasader), bod-arealer og garasjeanlegg. Eventuell utsmykning av fellesarealer skal kun gjennomføres etter samtykke fra styret i sameiet, eller etter styrets beslutning.

Utvendige lyslenker/ lysslynger o.l. må brukes med omtenksomhet, slik at disse ikke er til sjenanse for andre. Blinkende lyslenker/ lysslynger tillates ikke.

14. SYKKELPARKERING

Det er avsatt egne arealer hvor sykler skal parkeres. Plassene er umerket. Her er det ikke anledning til å lagre gamle eller ødelagte sykler som åpenbart ikke lenger er i bruk. Her er det forbudt å parkere motorsykler/mopeder.

15. SIKKERHET

Beboere plikter å sette seg inn i branninstruks, rømningsvei og bruk av brannslukningsutstyr. Det vises til retningslinjer og instruks for brannsikkerhet gjengitt på Vibbo.

Eier av seksjon plikter å instruere og informere eventuelle leietakere om branninstruksen og rutiner rundt dette.

Det vises ellers til «tema» på Vibbo for mer informasjon

VEDTEKTER FOR SOLBERGVEIEN 1 EIERSEKSJONSSAMEIE

§ 1 Navn og formål

Sameiets navn skal være Solbergveien 1 Eierseksjonssameie. Sameiet eier grunnen og bygningene på gnr. 102, bnr. 441 i Ås kommune og består av 52 boligseksjoner og 1 næringsseksjon fordelt på fire bygninger.

Hver bruksenhet (seksjon) består av en hoveddel og minst en tilleggsdel. Det er seksjonert en bod som tilleggsdel til hver seksjon. Noen bruksenheter har seksjonert parkeringsplass i garasjekjeller som tilleggsdel. Bruksenhetene på bakkeplan har i tillegg et utomhusareal seksjonert til sin bolig som tilleggsdel. Hoveddelene og tilleggsdelene er inntegnet på seksjoneringsbegjæringens plantegninger og følger automatisk seksjonene ved salg.

Eierseksjonssameiet eier en tinglyst sameierpart i gnr. 102, bnr. 438 i Ås, hvor det er felles adkomstvei, renovasjonsplasser, grøntareal, lekeplass og fire felles parkeringsplasser for gjester til sameiet og Solbergveien 11-13 Eierseksjonssameie.

Eiendommene 102/25 og 102/349 har tinglyst rett til å bruke adkomstvei og renovasjonsplasser på gnr. 102 bnr. 438. Eiendommen 102/442 seksjon 7-12 har tinglyst, eksklusiv rett til å bruke 6 av 10 parkeringsplasser på gnr. 102 bnr. 438.

Eierseksjonssameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller areal til eksklusiv bruk for en av bruksenhetene. Alle fellesutgifter skal fordeles mellom bruksenhetene med basis i eierbrøken, med unntak for følgende kostnader som skal likedeles mellom boligseksjonene:

- avtale for levering av signaler for bredbånd/tv,
- avtale om forretningsførsel/regnskap/revisjon, og
- eventuelle styrehonorarer.

Bruksenhetene er selv ansvarlig for egen innboforsikring og eget strømforbruk.

Sameiet har bergvarmeanlegg for oppvarming og varmt vann. Drifts- og servicekostnader med anlegget skal fordeles i samsvar med eierbrøken, mens forbrukskostnader til oppvarming og varmt vann skal fordeles med basis i målt forbruk.

Sameiet kan opprette en felles driftskonto i bank og en særskilt bankkonto for avsetninger til fremtidig vedlikehold dersom styret eller årsmøtet vedtar det. Slike bankkontoer skal opprettes i sameiets navn og kontoene skal opprettes slik at minst to styremedlemmer i fellesskap må godkjenne alle betalinger fra kontoen. Eventuelle avsetninger til vedlikeholdsfond kan bare vedtas på ordinært årsmøte.

§ 3 Drift, vedlikehold, fornying mv.

Det er sameiets ansvar å drifte, vedlikeholde, utskifte og eventuelt oppgradere sameiets fellesarealer og felles anlegg, samt ellers å forvalte sameiets felles anliggender. Sameiet skal ha en felles bygningsforsikring som også dekker fellesskapets behov for retts hjelp og styreansvar.

Sameiet har 5 parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er avsatt til bruk for personer med nedsatt funksjonsevne. Dersom HC-plassen disponeres av noen uten nedsatt funksjonsevne kan styret pålegge seksjonseieren å bytte parkeringsplass med en seksjonseier som har nedsatt funksjonsevne, eventuelt mot kompensasjon dersom bare HC-plassen har elbillader.

Sameiets fellesansvar omfatter ellers i hovedsak rydding, renhold, drift, vedlikehold, utskiftning og oppgradering av

- boligbygningenes fasader, tak, vindskier, takrenner, nedløp, drenering og overvannssystem.
- Innvendige fellesareal
- Felles teknisk infrastruktur som
 - o vann- og avløpsledninger frem til hver av bruksenhetene,
 - o hovedsikringsskap og ledninger for strøm frem til hver av bruksenhetenes sikringsskap,
 - o fordelerskap og ledninger for signaler til telefon, tv og bredbånd frem til hver av bruksenhetene.
 - o anlegg og rør for ventilasjon
 - o belysning, heis og garasjeporter på fellesareal

- Adkomstvei, renovasjonsstativ, grøntområder, lekeareal og eventuelle lekeapparater som sameiet har på gnr. 102, bnr. 438.

Det er den enkelte seksjonseiers eget ansvar og kostnad å besørge og bekoste all *innvendig* drift, vedlikehold, utskiftning og oppgradering av sine bruksenheter, inkludert

- seksjonens egne rør for vann, avløp, varme og varmt vann i bruksenheten,
- ventilasjonsanlegg, inkludert egne filtre, ventiler og lufterør, i egen bruksenhet.
- sluk på kjøkken, bad, wc og vaskerom.
- bruksenhetens sikringsskap
- brannslukningsapparat og røykvarsler.

I tillegg skal hver seksjonseier besørge og bekoste *utvendig* drift, vedlikehold, utskiftning og oppgradering av bruksenhetens inngangs-/balkong-/terrassedører, vinduer, plattinger/terrasser/balkonger og eventuelle sluk på terrasser/balkonger.

Videre skal den enkelte seksjoneier selv besørge og bekoste all *utvendig* drift, vedlikehold, utskiftning og oppgradering av alt som er synlig på det uteareal bruksenheten har eksklusiv bruksrett til. Dette ansvaret inkluderer sluk og overflater på gulv og vegger til terrasser/balkonger, samt gressplen, platting, hekk og beplantning på og langs utearealet bruksenheten har eksklusiv bruksrett til.

Alle felles og eksklusive utearealer skal til enhver tid holdes velpleide og ryddige. Utearealene skal brukes uten sjenanse for de øvrige sameierne. Ny beplantning i bakken langs bygningenes grunnmur er ikke tillatt. Terrasseplattinger, hekk, utebelysning, utvendig solskjerming, lekeapparater og større planter/trær kan bare etableres med samtykke fra styret. Dersom slikt samtykke gis beholder seksjonseieren det fulle og hele vedlikeholds- og utskiftningsansvaret. Styret kan fastsette plassering, farger, størrelser, høyder mv. for alle tiltak på fellesarealer og eksklusive utearealer.

Ved skade som dekkes av sameiets bygningsforsikring har seksjonseierne hver for seg og i fellesskap rett til å benytte sameiets forsikring. Dersom skadeårsaken kan knyttes til et areal eller anlegg bare en seksjonseier etter det ovennevnte har ansvar for å vedlikeholde skal denne seksjonseieren dekke egenandelen til forsikringsselskapet.

§ 4 Utleie

Utleie til boligformål er tillatt innenfor eierseksjonslovens rammer. All utleie skal skriftlig forhåndsvarsles til sameiets styre. Ved utleie skal husordensregler fra Huseiernes landsforbund eller tilsvarende være en del av leieavtalen.

§ 5 Styret

Styret skal ha 3 medlemmer, og kan ha inntil 2 varamedlemmer.

Styret representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. I slike saker blir seksjonseierne forpliktet ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

Meldinger eller liknende som etter disse vedtektene eller etter loven skal sendes til eller fra styret eller mellom seksjonseierne kan sendes elektronisk.

§ 6 Årsmøtet

Foruten de saker som er fastsatt i loven eller innmeldt av seksjonseierne til årsmøtet skal årsmøtet som et eget punkt i protokollen vurdere behovet for å iverksette HMS-tiltak i sameiet og bekrefte at eventuelle HMS-tiltak fra foregående årsmøte er utført. Årsmøtet skal i tillegg ta stilling til om og eventuelt hvor mye som skal avsettes til vedlikeholdsfond.

§ 7 Endring i vedtektene mv.

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes med 2/3 flertall. På sameiermøtet avgir hver seksjon 1 stemme hver.

§ 8 Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt annet ikke følger av vedtektene, gjelder lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 421

Solbergveien 1 A-D Esek

Velkommen til årsmøte i Solbergveien 1 A-D Esek

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:

28. mai 2024 kl. 18:00, OBOS lokaler, Haugenveien 13B.

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. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Videoovervåkning av garasjeanlegg
8. Husordensregler
9. Valg av to styremedlemmer

Med vennlig hilsen,

Styret i Solbergveien 1 A-D Esek

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport

Forslag til vedtak

Årsrapporten godkjennes. Regnskap avlegges sammen med regnskap for 2024.

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Videovervåkning av garasjeanlegg

Forslag fremmet av:

Tore Wold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter hørverk på 2 biler ønsker vi at sameiet etablerer videovervåkning.

Styrets innstilling

Styret ønsker å se på saken. Forslag til vedtak. Det legges inn en vedtektsbestemmelse som sier at det kan settes opp videovervåkning. I tillegg gis styret fullmakt til å etablere videovervåkning dersom det anses nødvendig. Styret anser at man bør se an litt lenger før videovervåkning etableres.

Forslag til vedtak

Det etableres videoovervåking i hele garasjeanlegget

Sak 8

Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at vedlagte husordensregler vedtas.

Forslag til vedtak

Husordensreglene vedtas

Vedlegg

2. Husordensregler.pdf

Sak 9

Valg av to styremedlemmer

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden ekstraordinært årsmøte (stiftelsesmøte) 5. desember 2023 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Brendryen	Solbergveien 1 D
Styremedlem	Heidi Stensdatter Coard	Solbergveien 1 C
Styremedlem	Sunil Kumar Sharma	Solbergveien 1 D

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Vibbo brukes også som kommunikasjonsplattform mellom seksjonseiere / beboerne. Vi funksjonen oppslag kan man sende melding til de øvrige beboerne. Det er også mulig å opprette grupper m.m.

Generelle opplysninger om Solbergveien 1 A-D Esek

Sameiet består av 53 seksjoner.

Solbergveien 1 A-D Esek er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932530252, og ligger i ÅS kommune

Gårds- og bruksnummer:

102 441

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

Solbergveien 1 A-D Esek har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret har ivertatt daglig drift av sameiet. I tillegg har styret hatt en rekke oppgaver i forbindelse med at sameiet er nytt. Det er blant annet gått overtakelsesbefaring med utbygger, inngått nødvendige serviceavtaler, avtale om vaktmestertjenester, trappevask og brøyting samt hatt kontakt med Sameiet Solbergveien 11-13 og etablering av rutiner for felles drift og samarbeid av tomt/lekeplass våre sameier eier i fellesskap.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Sameiet er helt nytt, og det var ikke økonomisk drift i 2023. Det er i januar 2024 sendt ut krav for felleskostnader for eiertid i 2023 for de eierne som overtok sin seksjon i 2023. Regnskap 2023 avlegges sammen med regnskap 2024, da regnskapsloven åpner for avvikende regnskapsår (inntil 18 måneder) første driftsår.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Budsjettet er som fremlagt på ekstraordinært årsmøte desember 2023.

Merk at tallene i budsjettet er estimer, og at første driftsår ofte avviker fra estimerte beløp. Hvilke kostnader sameiet ender opp med å ha vil også påvirkes av hvilke avtaler som inngås av styret.

Dobbeltklikk her for å sette inn årsregnskapet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8737065. 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

HUSORDENSREGLER FOR Solbergveien 1 A-D Eierseksjonssameie

Foreslått vedtatt på ordinært årsmøte 28.05.2024

1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboeres trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, samt skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

Det er viktig at leilighetene, fellesarealene og fellesanlegg brukes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre.

Det er ønskelig at den enkelte sameier og beboer bidrar til og tar ansvar for at beboerreglementet følges.

Sameierne er selv ansvarlig for vedlikehold av egenseksjon

2. GENERELT

Beboerne i sameiet plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Eier av leilighet er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, av fremleietakere og av andre personer som er gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Seksjonen og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Eier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter og husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet forårsaket av ovennevnte personer.

Brudd på husordensreglene kan medføre påtale.

3. AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

Beboerne i boligsameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 22.00– 06.00 søndag-torsdag (23:00-08:00 fredag og lørdag)

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter angitt tidspunkt for kveldsro, varsles naboer i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07.00–20:00
- Lørdager klokken 10.00–18:00

Svært omfattende og støyende arbeider skal varsles med oppslag på Vibbo.no og bare foretas på hverdager i tidsrommet 08.00-17.00.

4. FELLESAREALER

Beboere skal ivareta fellesarealene på en god og forsvarlig måte til glede for alle. Det er ikke anledning til å sette fra seg skotøy, søppel, barnevogner, sykler eller andre uvedkommende ting i inngangspartier, trappeoppganger, eller sette fra seg møbler og annet på øvrig fellesareal. Den enkelte beboer er ansvarlig for at det er ryddig i inngangsparti, trappeoppgang, i garasjeområdet og fellesareal rundt bygget. Hvis beboere ønsker dørmatte utenfor inngangsdør, skal den være hel, pen og ren og beboer er selv ansvarlig for å ta inn matten før vask. Vask av fellesarealer settes ut til firma. Ingen må sette fra seg personlige eiendeler/gjenstander i felles trapperom eller ganger.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter slik at det går utover deres behov. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg her.

Røyking av tobakk eller bruk av e-sigaretter/damping i fellesområder som trapper, ganger, heiser og i garasjeanlegget er forbudt.

Beboere bes å være ekstra varsomme med fellesområdene under flytting. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for skader som påføres fellesområder av seksjonseier eller andre tilhørende seksjonen. Ved bruk av eksterne aktører bes beboer føre tilsyn over vareleveranser og melde styret dersom skade blir påført fellesareal.

Det er den eksterne aktøren / beboeren som da er økonomisk ansvarlig for skadene.

Alle fellesdører som er låsbare skal alltid være låst.

Motorstyrte dører må ikke sperres i åpen stilling da dette medfører skader på dørmotorer. Sett ikke gjenstander i heisdøråpning for å hindre at heisdøren lukkes. Dette skader automatikken. Ved behov kan beboer be styret om heisnøkkel for å holde heisdører åpne.

Beboere plikter å varsle styret dersom det oppstår skader på seksjon og bod som har/kan skade fellesområdene (vannskader, muggskader, brannskader, frostskader, skadedyr og liknende).

5 SKILTING

Det skal settes opp skilt på postkasser. Det tillates kun lapper i en kort overgangsperiode.

5.1 Porttelefon

Ved nye beboere i seksjon skal styret varsles slik at ringelisten tilhørende porttelefonen kan oppdateres med riktig navn.

Beboere skal ved ingen anledning åpne døren for ukjente som skulle ringe på.

6. PARKERING

Det skal ikke parkeres biler utenfor oppmerkede parkeringsplasser da dette kan hindre utrykningskjøretøy og leveranser til sameiet. Beboere skal kun benytte seg av anviste private parkeringsplasser i parkeringskjeller. Oljeskift, lakkering og større reparasjoner av kjøretøy er av miljøhensyn og fare for brann ikke tillatt i garasjeanlegg. Hjulskift er tillatt. Lagring av bildeler, dekk og annet løsøre er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Private parkeringsplasser skal til enhver tid respekteres. Det er kun tillatt med ett kjøretøy pr. Parkeringsplass. Det må ikke parkeres foran avfallsbrønnene eller på områder som sperrer for veier forbeholdt biler fra nødetater.

Brudd på parkeringsregler anses som brudd på sameiets bestemmelser og behandles deretter. Grove brudd kan medføre borttauing uten forvarsel for overtrederes regning.

7. SØPPEL

Det er satt opp avfallsbrønner på området. I avfallsbrønner for papp og papir skal det ikke kastes plastposer. I avfallsbrønner for restavfall kastes matavfall og øvrig restavfall (dog ikke glass og metall og spesialavfall) Matavfall skal legges i egne avfallsposer levert av Follo Ren og skal være knyttet igjen. Øvrig restavfall skal legges i poser som knyttes igjen. Det er ikke tillatt å plassere restavfall, papiravfall eller annet avfall på utsiden av avfallsbrønnene. Sjekk nettsiden til folloren.no

Legg ikke ut mat til fugler da dette både fører til forurensning og kan lokke skadedyr til eiendommen.

8. TERRASSER

Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill på terrasser. Gassbeholdere skal ikke under noen omstendighet oppbevares innendørs i leilighet, garasje eller bod i kjelleren pga. eksplosjonsfaren. Dette gjelder også små gassbeholdere som f.eks tilhører stormkjøkken. Gassbeholdere som står på balkonger/terrasser, skal skjermes for direkte sollys/varme pga. Eksplosjonsfare.

Bruk av åpen ild på balkonger og terrasser er ikke tillatt. Unntak er stearinlys. Montering av utepeis, bålpanner eller lignende er ikke tillatt.

Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket på egen terrasse. Det er heller ikke tillatt å henge blomsterkasser på innsiden av rekkverket på egen terrasse. Dette endrer byggets fasademessige preg og vil også medføre søl av vann og jord på etasjene under.

Bruk av parasoller på terrassene medfører fare og kan derfor kun benyttes om disse er forsvarlig sikret.

Det er ikke tillatt å riste tøy og tepper utenfor balkong, vinduer eller innendørs i sameiets felleslokaler. Det er ikke tillatt å forsøple fra egen balkong ned i andre sine hager. Balkong skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel.

Beboere er av sikkerhetsmessige grunner ansvarlig for å fjerne snø og is fra gelendre, slik at dette ikke kan falle ned på personer eller eiendom nedenfor. Det tillattes at beboere rydder snø fra sin balkong ved at de som bor under varsles.

Det er ikke tillatt å kaste snø ut fra verandaene. Dette på grunn av at det spruter snø/is på vinduene til de som bor i første etasje.

9. SOLSKJERMING UTVENDIG

Beboere skal forholde seg til oppdatert informasjon på Vibbo.

Det skal kun kjøpes godkjente produkter/farger fra leverandører godkjent av styret.

10. UTEAREALER

Bruk av engangsgrill på sameiets eiendom er forbudt. Det skal ikke settes private eiendeler på sameiets uteareal. Alle sameiets uteområder skal behandles med varsomhet og respekt, slik at sameiets flotte utearealer kan opprettholdes. Styret oppfordrer til et røykfritt miljø på sameiets områder.

11. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Hunder skal alltid være i bånd i ganger og øvrige fellesarealer. Katter skal ikke være uten tilsyn av eier på innvendige fellesarealer. Det er eiers ansvar at dyr ikke gjør fra seg på sameiets fellesarealer eller utearealer som eies/disponeres av den enkelte sameier. Dette gjelder også området rundt avfallsbrønner. Eier plukker opp etterlatenskaper.

12. MELDINGER OG HENVENDELSER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig til gjeldende e-post adresse/gjennom Vibbo. Anonyme henvendelser besvares ikke.

13. INSTALLASJONER

Den enkelte seksjonseier kan ikke uten styrets godkjenning foreta installasjoner på fellesarealer (herunder fasader), bod-arealer og garasjeanlegg. Eventuell utsmykning av fellesarealer skal kun gjennomføres etter samtykke fra styret i sameiet, eller etter styrets beslutning.

Utvendige lyslenker/ lysslynger o.l. må brukes med omtenksomhet, slik at disse ikke er til sjenanse for andre. Blinkende lyslenker/ lysslynger tillates ikke.

14. SYKKELPARKERING

Det er avsatt egne arealer hvor sykler skal parkeres. Plassene er umerket. Her er det ikke anledning til å lagre gamle eller ødelagte sykler som åpenbart ikke lenger er i bruk. Her er det forbudt å parkere motorsykler/moped.

15. SIKKERHET

Beboere plikter å sette seg inn i branninstruks, rømningsvei og bruk av brannslukningsutstyr. Det vises til retningslinjer og instruks for brannsikkerhet gjengitt på Vibbo.

Eier av seksjon plikter å instruere og informere eventuelle leietakere om branninstruksen og rutiner rundt dette.

Det vises ellers til «tema» på Vibbo for mer informasjon

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24

Selskapsnummer: 421 Selskapsnavn: Solbergveien 1 A-D Esek

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS 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 til årsmøte 2024 for Solbergveien 1 A-D Esek

Organisasjonsnummer: 932530252

Møtet ble avholdt 28. mai kl. 18:00, OBOS lokaler, Haugenveien 13B.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Helge Aamoth er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert ved fremmøte og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å godkjenne registreringer og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Helge Aamoth foreslått. Som protokollvitner ble Kristin Lone foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport

Forslag til vedtak:

Årsrapporten godkjennes. Regnskap avlegges sammen med regnskap for 2024.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 60 000,-

✓ Vedtatt.

7. Videoovervåkning av garasjeanlegg

Fremmet av: Tore Wold

Etter hærverk på 2 biler ønsker vi at sameiet etablerer videoovervåkning.

Styrets innstilling

Styret ønsker å se på saken. Forslag til vedtak. Det legges inn en vedtektsbestemmelse som sier at det kan settes opp videoovervåkning. I tillegg gis styret fullmakt til å etablere videoovervåkning dersom det anses nødvendig. Styret anser at man bør se an litt lenger før videoovervåkning etableres.

Forslag til vedtak:

Det etableres videoovervåking i hele garasjeanlegget

✓ Vedtatt. Styret pålegges å innhente tilbud på videoovervåkning og legge frem saken på nytt på ekstraordinært årsmøte.

8. Husordensregler

Det foreslås at vedlagte husordensregler vedtas.

Forslag til vedtak:

Husordensreglene vedtas

✓ Vedtatt.

9. Valg av to varamedlemmer

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Astfrid Mælum

Følgende stilte til valg:

Astfrid Mælum

Protokollen signeres av undertegnede

Helge Aamoth /s/
møteleder/protokollfører

Kristin Lone /s/
protokollvitne





solberghage.no