PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

BREKKEVEIEN 3A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Brekkeveien 3A , 1430 ÅS

ÅS kommune

gnr. 55, bnr. 2, snr. 64

Andelsnummer 27

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 01.09.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20310-1871 **Eiendomsverdi ref nr:** LU2094

Foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Takstingeniør:** Øyvind Støle

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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

Takst & Bygningskontroll AS

Takstingeniør/Tømrermester

Rapportansvarlig

Øyvind Støle

post@takst-bk.no

419 32 720

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Bygningens fasader er forblendet med armert puss. Bygningen har en tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med membran el. lignende. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Leiligheten disponerer én fast biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med mulighet for montering av El-bil lader.
Samt 1 bod i kjeller på ca 5,2 kvm.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

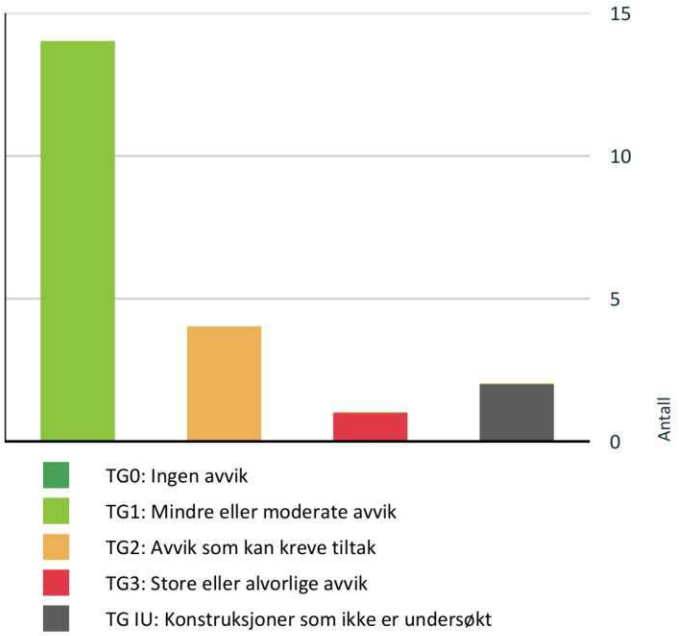
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

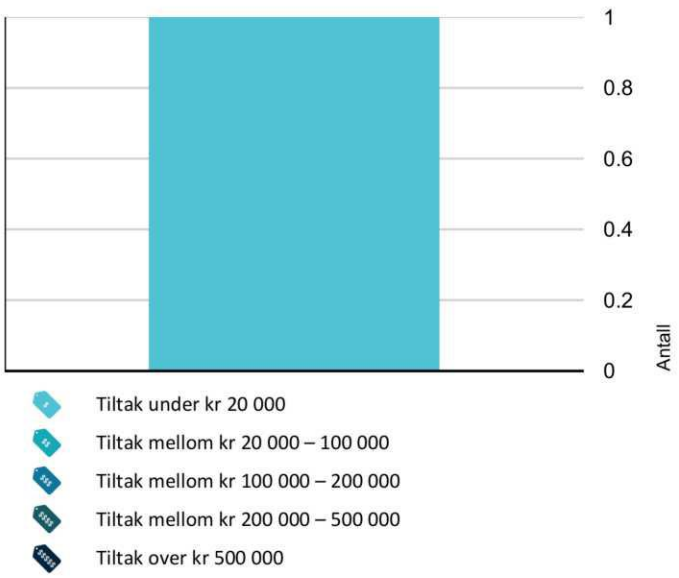
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Dører - 1** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Våtrom > 4 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 4 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 4 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Leiligheten har ett normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 3 Dører - 1

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Eier opplyser at døren skal byttes i regi av styret. Det bemerkes at vedlikehold av ytterdører er sameie/borettslagets felles ansvar og ikke den enkelte seksjonseier.

Fuktskader og råte i dør bør utbedres for å unngå videre forringelse, varmetap og risiko for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskader i karm

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utgang fra stue til balkong på ca 11 kvm.
Betong og stålkonstruksjon. Rekkverk av stål og glass. Dekke er belagt med plastheller. Ny solmarkise.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. De fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.
2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
Ved stikkprøvemålinger som er iht instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger og utbygger/ansvarlig søker har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er observert noen sprukne fliser og riss i fugene over døren. Dette kan skyldes bevegelser i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Sprukne fliser og riss i fugene bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.
Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflatene.

Tilstandsrapport



Sprekte fliser over dør

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 15 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har slakt fall mot sluk. Også inne i dusjnisje.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risikoen for vannansamling på gulvet.
Konsekvensen av utilstrekkelig fall er økt fare for vannskader og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og trolig smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsning (smøremembran over 15 år) = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av membranløsningen for å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader, da eldre membraner kan ha redusert funksjon og økt sannsynlighet for utettheter.
Mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer gir økt fare for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte skader og behov for omfattende utbedringer.

Tilstandsrapport



Uvist hvor tett det er rundt rør under innredning

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Målinger med protimeter (fuktmåler) er foretatt på overflater uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Avsatt plass til kjøl/fryseskap og komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin (40 cm).

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Synlige rør i seksjonen av kobber/stål.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre fare for overbelastning og skade på elektrisk anlegg.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Resten av boligen varmes med varmepumpe.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Om samsvarserklæring foreligger er ikke kjent.
   Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
   Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Inntak og sikringsskap

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

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja På bakgrunn av manglende dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

Generell kommentar

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

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

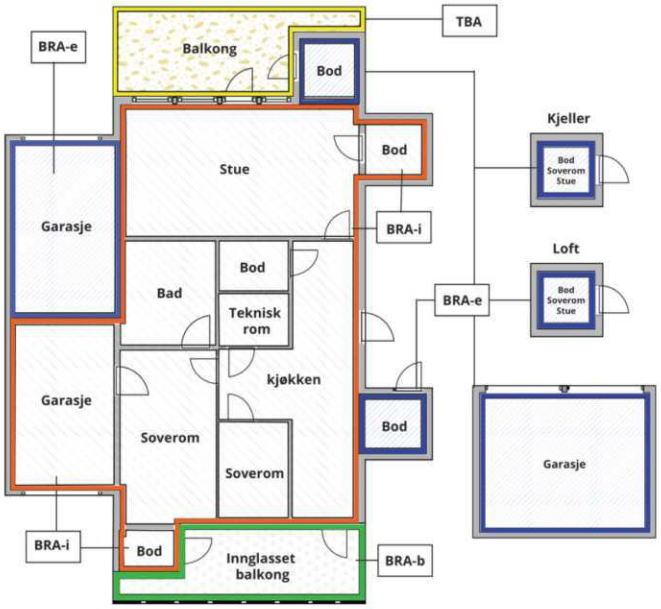
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 Etasje	38			38	11
Kjeller		5		5	
SUM	**38**	**5**			**11**
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det bemerkes at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Andreas Riborg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	55	2		64	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Brekkeveien 3A

Hjemmelshaver
Åsbo Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ÅSBO BORETTSLAG	987483318			Riborg Andreas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
27

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått		Nei
Plantegning		Utarbeidet	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309260067

Selger 1 navn
Andreas Riborg

Gateadresse
Brekkeveien 3A

Poststed	Postnr
ÅS	1430

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309260067

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309260067

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309260067

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309260067

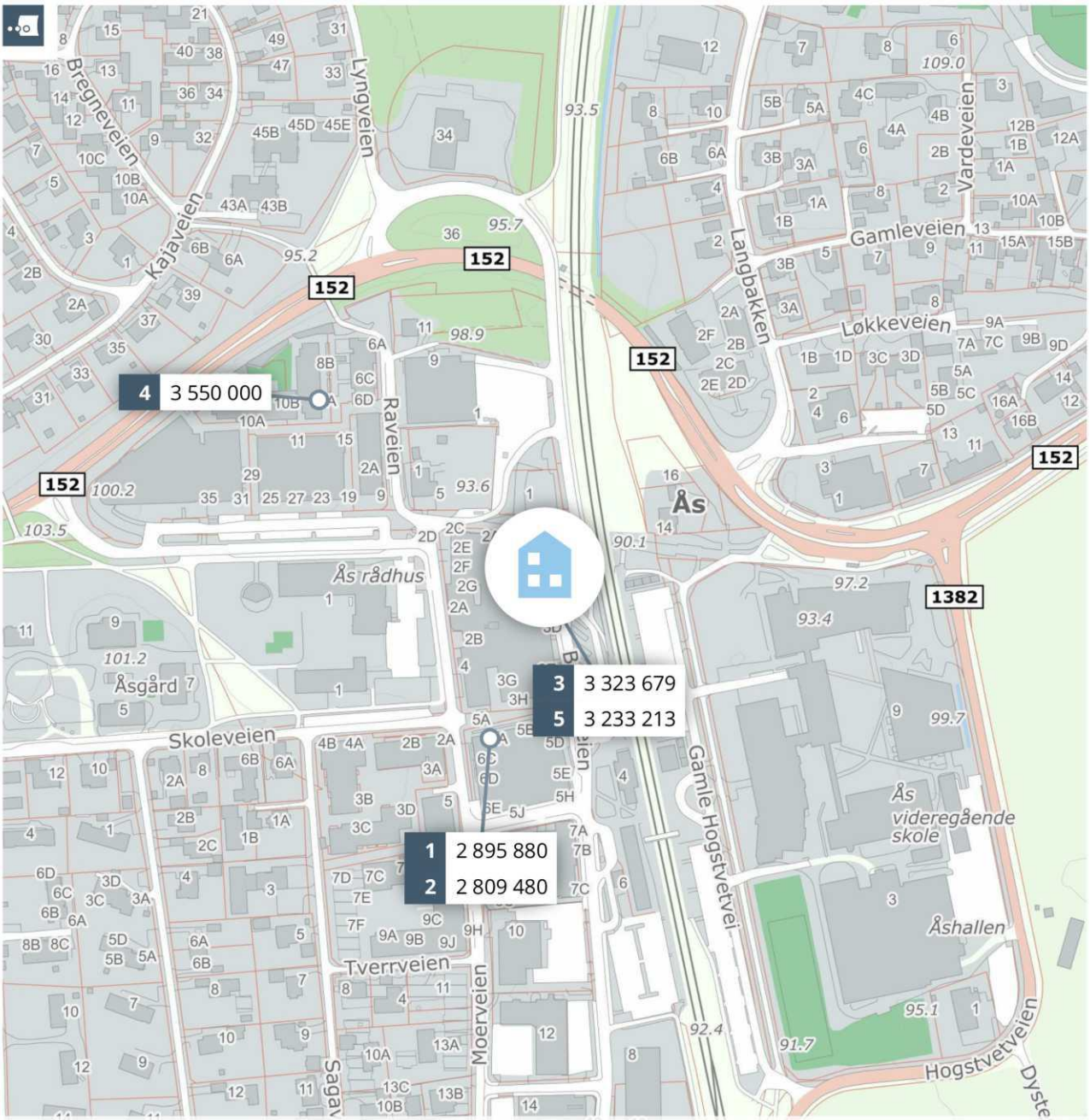
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
andreas riborg	8b20071d215a3be0944f9 9e6fb4902c1f793cd76	05.04.2026 11:42:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309260067

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

BREKKEVEIEN 3 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 23.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ibrahim Can.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brekkeveien 3 A, 1430 ÅS

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 55 BNR 2 FNR 0 SNR 64 KOMMUNE 3218 ÅS
GRUNNKRETS Søråsteigen 1

Verdivurdert til

2 600 000

498 679	3 098 679	81 579
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	38 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2008

Fellesutgifter	7 960
Formue	8 122
Soverom	-
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Moerveien 6 A 33 m² 1970	3. etg	1 sov		21.01.2026	2 150 000	**2 150 000**	745 880	2 895 880	**87 754**
2	Moerveien 6 A 29 m² 2006	4. etg	1 sov		16.10.2025	2 150 000	**2 080 000**	729 480	2 809 480	**96 879**
3	Brekkeveien 3 B 39 m² 2008	4. etg	1 sov		10.04.2026	2 900 000	**2 825 000**	498 679	3 323 679	**85 223**
4	Raveien 8 A 42 m² 2015	1. etg	1 sov		10.08.2026	3 550 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**84 524**
5	Brekkeveien 3 B 38 m² 2008	4. etg	1 sov		22.04.2026	2 990 000	**2 970 000**	263 213	3 233 213	**85 085**

Brekkeveien 3A – en sentralt beliggende leilighet i 4. etasje med praktisk planløsning og gode kvaliteter. Boligen byr på entré, bad/vaskerom og en åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang til en romslig balkong på ca. 11 kvm. Det medfølger også bod i kjeller og fast biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg, med mulighet for montering av elbillader.

Leiligheten har laminatgulv, malte overflater og kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate. Badet har fliser, elektriske varmekabler, dusj, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming skjer med elektriske varmekabler på badet og luft-til-luft varmepumpe, installert i 2026.

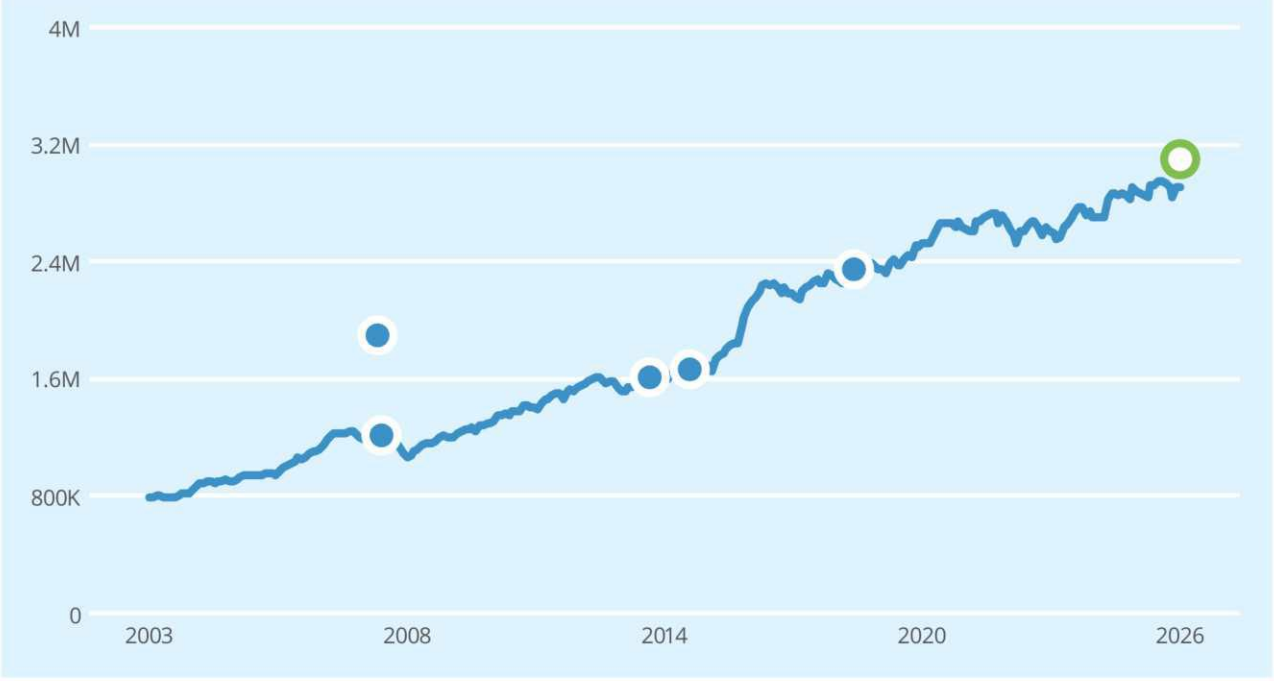
Høydepunkter
Sentralt beliggende i Ås
Leilighet i 4. etasje
Balkong på ca. 11 kvm
Fast plass i felles garasjeanlegg
Mulighet for elbillader
Bod på ca. 5,2 kvm
Åpen stue-/kjøkkenløsning
Luft-til-luft varmepumpe fra 2026
Elektriske varmekabler på bad
Midt i Ås sentrum
Umiddelbar nærhet til Ås togstasjon

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.03.2019	28.03.2019	15.05.2019	1 750 000	1 675 000	674 927	2 349 927
04.06.2015		04.06.2015	-	900 000	768 329	1 668 329
25.04.2014	14.07.2014	06.08.2014	860 000	820 000	784 100	1 604 100
05.05.2008		05.05.2008	-	430 000	784 000	1 214 000
11.04.2008		11.04.2008	-	1 120 000	784 000	1 904 000

Leiligheter til salgs i Søråsteigen 1 grunnkrets nå

19
leiligheter til salgs

4.9M
4 642 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
111
dager

Leiligheter solgt i Søråsteigen 1 grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

4.5M
4.3M
4 170 000 Prisantydning i snitt
4.1M
4 068 000 Salgspris i snitt
3.9M

Solgt i snitt i løpet av
46
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

81 579 Brekkeveien 3 A Totalpris 3 100 000

80 149 Søråsteigen 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

77 008 ÅS kommune i snitt siste 3 mnd

Utskriftsdato: 27.03.2026

Ås kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	64
Adresse	Brekkeveien 3A, 1430 ÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	967,00 kr
Renovasjon	3 010,00 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 27.03.2026

Ås kommune
Miljø, mangfold og muligheter

Kommentarer til kommunale avgifter

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	64
Adresse:	Brekkeveien 3A, 1430 ÅS								

Utdypende opplysninger

Kommentarer:

Ås kommune har vedtatt en ny forskrift som endrer hvordan gebyrene for vann og avløp fordeles.
Borettslag og leilighetsbygg som deler én eller flere vannmålere, har tidligere betalt ett fastgebyr per vannmåler. Med ny forskrift (gjeldende fra 01.01.26) ilegges ett fastgebyr per boenhet, som blir fakturert til den enkelte boenhet sammen med renovasjonsgebyr.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Brekkeveien 3A	H0402	55/2/0/64	37	1	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RIBORG ANDREAS 091083*****	Eiendomsrett 1/1	Brekkeveien 3A 1430	Bosatt

Vegadresse: Brekkeveien 3 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1430 ÅS	Kirkesogn	02090101 Ås
Grunnkrets	215 Søråsteigen 1	Tettsted	523 Ås
Valgkrets	1 Åsgård og Brønnerud		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	21904007		Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146)	Ferdigattest (FA)	05.12.2014

1: Bygning 21904007: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146), Ferdigattest 05.12.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	66

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	17.03.2005	26.06.2007
Igangsettingstillatelse	05.07.2006	02.07.2007
Midlertidig brukstillatelse	26.06.2008	15.09.2008
Ferdigattest	05.12.2014	12.01.2015

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	2	0	0	0	0	0	0
H05	9	0	0	0	0	0	0

H04	18	0	0	0	0	0	0
H03	19	0	0	0	0	0	0
H02	17	0	0	0	0	0	0
H01	1	0	0	0	0	0	0
K01	0	0	0	0	0	0	0

Borettslag

Navn	ÅSBO BORETTSLAG	Org.nr	987483318
Adresse	Postboks 313, 1401 SKI	Ant. andeler	0

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Seksjon	55/2/0/60	0	
Seksjon	55/2/0/40	0	
Seksjon	55/2/0/52	0	
Seksjon	55/2/0/42	0	
Seksjon	55/2/0/56	0	
Seksjon	55/2/0/58	0	
Seksjon	55/2/0/62	0	
Seksjon	55/2/0/66	0	
Seksjon	55/2/0/68	0	
Seksjon	55/2/0/38	0	
Seksjon	55/2/0/44	0	
Seksjon	55/2/0/45	0	
Seksjon	55/2/0/46	0	
Seksjon	55/2/0/48	0	
Seksjon	55/2/0/50	0	
Seksjon	55/2/0/51	0	
Seksjon	55/2/0/53	0	
Seksjon	55/2/0/54	0	
Seksjon	55/2/0/57	0	
Seksjon	55/2/0/59	0	
Seksjon	55/2/0/64	0	
Seksjon	55/2/0/39	0	
Seksjon	55/2/0/41	0	
Seksjon	55/2/0/43	0	
Seksjon	55/2/0/47	0	
Seksjon	55/2/0/49	0	
Seksjon	55/2/0/55	0	
Seksjon	55/2/0/61	0	
Seksjon	55/2/0/63	0	
Seksjon	55/2/0/65	0	
Seksjon	55/2/0/67	0	
Seksjon	55/2/0/69	0	

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

Utskriftsdato: 27.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	64
Adresse	Brekkeveien 3A, 1430 ÅS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 445 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 5 917 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 6 363 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ås **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	203
Navn	Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Ås sentrum
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.05.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/932/203_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 757 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** Sentrum øst

Id	287
Navn	Områdereguleringsplan for Ås sentralområde
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.10.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6237/287%20Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2024.02.2022.pdf
Delarealer	**Delareal** 79 m^2 **Formål** Fortau
	Delareal 81 m^2 **Formål** Torg **Feltnavn** ST2
	Delareal 41 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** SF8
	Delareal 404 m^2 **Formål** Gatetun

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	337
Navn	Detaljregulering for bevaring av deler av Ås sentralområde
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Detaljregulering
Id	343
Navn	Detaljregulering for del av Sagaveien-Moerveien (B11)
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	347
Navn	Detaljregulering for Moerveien 30-34 (B12)
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	348
Navn	Detaljregulering for gangvei langs Skoleveien
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	324
Navn	Detaljreguleringsplan for Solbakken
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	349
Navn	Detaljreguelring for Moerjordet, nedre del (BKB2)
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	305
Navn	Detaljreguleringsplan for gang- og sykkelvei langs fylkesvei 152 fra Meierkrysset til Ås sentrum
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	359
Navn	Detaljregulering for del av fv. 152 - Gateterminal
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	354
Navn	Detaljregulering for Langbakken 12-16 (BAA1)
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Detaljregulering

Utskriftsdato: 27.03.2026

Ås kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	64
Adresse	Brekkeveien 3A, 1430 ÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
31911772	5661	31.12.2025	Årsavlesning - målt	5950

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Boligopplysninger:

Åsbo borettslag		**Vår ref.:**	2815/27	**Fødselsdato eier:**	09.10.1983
BREKKEVEIEN 3 A		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1430 ÅS		**Eiere:**	Andreas Ekroll Riborg		
Organisasjonsnr:	987 483 318	**Andelsnr:**	27		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 616**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-lån	2 189
	Avdrag IN-lån	2 157
	Felleskostnader	2 490
Tilleggsytelser:	Renovasjon	238
	Kabel-TV/Bredbånd	450
	Garasje	92

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.04.2026** **Tot. utg. i kr.:** **7 565**

Felleskostnader:	Renter IN-lån	2 147
	Avdrag IN-lån	2 148
	Felleskostnader	2 490
Tilleggsytelser:	Renovasjon	238
	Kabel-TV/Bredbånd	450
	Garasje	92

Neste endring: **01.05.2026** **Tot. utg. i kr.:** **7 960**

Felleskostnader:	Renter IN-lån	2 147
	Avdrag IN-lån	2 148
	Felleskostnader	2 885
Tilleggsytelser:	Renovasjon	238
	Kabel-TV/Bredbånd	450
	Garasje	92

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	498 679	Gjeld siste årsoppg.:	498 679
Klient ajourf. lån:	28 758 647,04	Klient gj. s. årsoppg.:	3 721 290

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12116604998, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.03.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 54

Saldo per 29.03.2026: 3 721 290

Andel av saldo: 498 679

Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.06.2039)

IN-lån

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Svein Rindal

Adresse: Brekkeveien 3 B

Postnr/-sted: 1430 ÅS

Telefon: Mob.: 92422079

Boligopplysninger:

Åsbo borettslag	**Vår ref.:** 2815/27	**Fødselsdato eier:**	09.10.1983
BREKKEVEIEN 3 A	**Type:** Borettslag tilknyttet		
1430 ÅS	**Eiere:** Andreas Ekroll Riborg		
Organisasjonsnr: 987 483 318			

4: Særskilte opplysninger

E-post: r234sv@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	498 679	Andre inntekter:	281
Annen formue:	8 122	Utgifter:	28 973		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	27	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2008		
Gårds/bruksnr:	55/2		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	6362.9

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	11985471

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	13.03.2008	SSBnr:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Ansiennitetsregler: 1 - Beboer i borettslaget

2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ˚

2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:

Eierskifter skal også informeres til regnskapsfører til Sameie på mail: hs@pedersen-skogholt.no. Må påføres fødsels og personnummer.

Borettslaget er også en del av Åsheim Sameie. Sameiet dekker de største kostnadene, borettslaget innbetaler sin andel av kostandene til sameiet.

Selskapstype: Tilknyttet borettslag

Forkjøpsrettsregler: Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Borettslaget er sikret i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av skadeforsikringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden.

Parkering i garasje

Det faktureres eiendomsskatt til andelseierne hvert kvartal.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Åsbo borettslag	**Vår ref.:**	2815/27	**Fødselsdato eier:**	09.10.1983
BREKKEVEIEN 3 A	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1430 ÅS	**Eiere:**	Andreas Ekroll Riborg		

Organisasjonsnr: 987 483 318

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Vedtekter

for Åsbo borettslag org nr 987 483 318

tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på stiftelsesmøtet den 28.10.2004, sist endret den 07.01.2008, sist endret 11.04.2013, sist endret 31.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Åsbo borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger

med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7-3 Fellesgjeld
Borettslaget har tilrettelagt for individuell innbetaling av fellesgjeld.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ÅSBO BORETTSLAG

Husordensregler

Vedtatt på styremøte 02.01.08

Følgende husordensregler er satt opp for å sikre den enkelte beboer ro, orden og trivsel i hjemmet.

Andelseieren er ansvarlig for at hver enkelt beboer overholder husordensreglene.

1. Ro i leilighetene
Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00 på hverdager og fra kl. 23.00 til kl. 08.00 på søn- og helligdager.

Det er ikke tillatt med aktiviteter som forstyrrer naboer under, over og ved siden av. Det må vises hensyn når det gjelder sang-, musikkøvelser og bruk av tv, radio, video og lignende – spesielt på kveldstid. Beboere som av rimelige grunner i en viss periode forårsaker støy, bør opplyse sine naboer om grunnen til støyen og varigheten av den.

Dørene skal lukkes forsiktig igjen og ikke smelles.

3. Tørking av tøy
Tøy må ikke henge oppe utendørs på søn- eller helligdager.
Tøy må heller ikke ristes ut av vinduer eller fra balkonger.

4. Søppel og renhold
Søppel og avfall skal kun legges i anvist plasser.

5. Balkonger
Det er ikke tillatt med grilling på balkongene.

6. Parkering
Biler skal parkeres på anviste plasser.

7. Sanitæranlegg
Det må ikke kastes uvedkommende ting (for eks. bleier) i klosettet som kan forårsake tilstopping. Ledninger og utstyr må behandles forsikting. Alle rom skal være oppvarmet slik at ledninger ikke fryser.

8. Dyrehold
Det er i utgangspunktet forbud mot dyrehold. Man kan imidlertid søke styret om samtykke. Det forutsettes at det inngås en avtale mellom borettslaget og andelseier som har husdyr.

9. Markise
Det må søkes styret før markise evt. monteres

STYRET

ÅS SENTRUM BORETTSLAG

REGLER FOR DYREHOLD

Vedtatt på styremøte 02.01.08

1. **Dyrehold er i utgangspunktet forbudt i borettslaget.**

2. Styret kan i spesielle tilfeller dispensere fra forbudet etter søknad på fastsatt skjema.

3. Beboere må ikke anskaffe eller gjenanskaffe dyr uten tillatelse fra styret.

4. Beboere som har hund eller katt før innflytting må søke styret om å beholde den.

5. Dyreeiere har særlig ansvar for at dyrene ikke er til sjenanse for øvrige beboere, og at dyreholdet ikke medfører uhygieniske forhold i området.

6. Hundeeiere plikter å holde hunden i kort bånd så lenge hunden befinner seg utendørs innen borettslagets område.

7. Katteeiere plikter å holde katten inne om natten. Hunkatter skal gis p-piller fra de er 6 måneder gamle. Hankatter skal kastreres så snart de er kjønnsmodne.

8. Før tillatelse til anskaffelse av hund eller katt gis, skal styret innhente uttalelser fra søkerens naboer.



INNKALLING 2025

Åsbo borettslag

Mandag 12.05.2025 kl. 17:00
Ås Kulturhus

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Åsbo borettslag

Tid og sted: Mandag 12.05.2025 kl. 17:00 - Ås Kulturhus

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 15.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Svein Rindal
Styremedlem, Petter Kollenberg
Styremedlem, Amy Huynh
Varamedlem, Egil Ørbeck
Varamedlem, Elisabeth Hurwitz Botner

5.1 Valg av leder

Svein Rindal på valg.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Amy Huynh på valg.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Elisabeth Hurwitz Botner på valg.

Egil Ørbeck på valg.

5.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**366 741**	**429 467**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 242 788	1 252 215
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-205 420	-1 388 338
Endringer i andre langsiktige poster	-1 086 652	73 396
B. Årets endring disponible midler	**-49 284**	**-62 726**
C. Disponible midler	**317 458**	**366 741**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	320 143	372 654
Kortsiktig gjeld	-2 686	-5 913
C. Disponible midler	**317 458**	**366 741**

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

Resultatregnskap 2024 Åsbo borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 574 152	1 561 097	1 665 000	1 913 727
Sum leieinntekt		**1 574 152**	**1 561 097**	**1 665 000**	**1 913 727**
Annen inntekt					
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	8	1 123 714	1 106 010	0	0
Sum annen inntekt		**1 123 714**	**1 106 010**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 697 866**	**2 667 107**	**1 665 000**	**1 913 727**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	2 115	2 115	2 000	2 000
Styrehonorar	2	15 000	15 000	15 000	15 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokale	4	987 396	958 434	1 033 000	1 222 000
Kommunale avgifter/renovasjon		95 640	91 136	96 000	106 000
Revisjonshonorar		5 810	5 549	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		90 983	86 322	90 000	95 000
Andre honorar	5	22 353	11 559	14 000	20 000
Kontorkostnad		577	0	0	0
Kontingent og gaver		9 600	9 600	10 000	10 000
Forsikring		1 665	1 489	2 000	2 000
Eiendomsskatt		0	0	0	32 000
Andre kostnader	6	3 389	1 432	1 000	3 000
Sum kostnad		**1 234 528**	**1 182 636**	**1 268 000**	**1 512 000**
Driftsresultat		**1 463 339**	**1 484 471**	**397 000**	**401 727**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		12 899	10 732	0	0
Rentekostnad		233 449	242 988	224 000	222 000
Netto finansposter		**220 551**	**232 256**	**224 000**	**222 000**
Årsresultat		**1 242 788**	**1 252 215**	**173 000**	**179 727**
Overført til/fra annen egenkapital		1 242 788	1 252 215	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 242 788**	**1 252 215**	**0**	**0**

Balanse 2024 Åsbo borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	64 690 000	64 690 000
Sum anleggsmidler		**64 690 000**	**64 690 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		22 581	985
Andre kortsiktige fordringer		3 247	26 546
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		294 316	345 123
Sum omløpsmidler		**320 143**	**372 654**
SUM EIENDELER		**65 010 143**	**65 062 654**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		**3 200**	**3 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 392 841	14 150 053
Sum opptjent egenkapital		**15 392 841**	**14 150 053**
Sum egenkapital	7	**15 396 041**	**14 153 253**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	3 899 311	4 104 731
Borettsinnskudd		19 477 000	19 477 000
IN nedbetalt fellesgjeld	8	26 235 106	27 321 758
Sum langsiktig gjeld		**49 611 417**	**50 903 489**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 450	0
Påløpne renter		1 236	1 872
Annen kortsiktig gjeld		0	4 041
Sum kortsiktig gjeld		**2 686**	**5 913**
Sum gjeld		**49 614 103**	**50 909 402**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**65 010 143**	**65 062 654**
Pantstillelser	9	49 611 417	50 903 489

Sted:_____ Dato:_____

Svein Rindal Styreleder	Petter Kollenberg Styremedlem	Amy Huynh Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50 000. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	885 024	839 376
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	-2	0
3609 Leie parkering	35 328	35 328
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	159 360	151 680
3650 Innkrevde felleskostn. renter	233 378	242 514
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	169 672	206 087
3690 Innkrevde felleskostn. renovasjon	91 392	86 112
Sum	**1 574 152**	**1 561 097**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	2 115	2 115
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	15 000	15 000
Sum	**17 115**	**17 115**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall årsverk 0.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	64 690 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	64 690 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	64 690 000
Anskaffelsesår :	2008
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 32 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 55 , b.nr 2 i Ås kommune. Tomteareal på 6 362,9 kvm. og utgjør kr 11 644 200 av byggets verdi.
Borettslaget eiendommer er forsikret via felleskostnadene til Åsheim Sentrum Eierseksjonsameiet.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Felleskostnader Åsheim Sentrum Eierseksjonsameie	987 396	958 434
Sum	**987 396**	**958 434**

Note 5 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	22 353	11 559
Sum	**22 353**	**11 559**

Konto 6714: Tilleggsavtale for IN og fakturering.

Note 6 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	1 017	1 042
7773 Omkostninger innkreving	2 400	559
7795 Husleietap	-28	-169
Sum	**3 389**	**1 432**

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 200	0	3 200
Sum innskutt egenkapital	**3 200**	**0**	**3 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	14 150 053	1 242 788	15 392 841
Sum opptjent egenkapital	**14 150 053**	**1 242 788**	**15 392 841**
Sum egenkapital	**14 153 253**	**1 242 788**	**15 396 041**

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12116604998**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	5.80 %
Beregnet innfridd:	30.06.2039
Opprinnelig lånebeløp:	45 213 000
Lånesaldo 01.01:	4 104 731
Avdrag i perioden:	205 420
Lånesaldo 31.12:	**3 899 311**
Saldo 5 år frem i tid:	2 901 578
Andelssaldo 01.01:	27 321 758
Innbetalt IN i perioden:	37 062
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	1 123 714
Andelssaldo 31.12:	**26 235 106**
Sum pantegjeld for lån:	**30 134 417**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12116604998	1	1 021 743	1 021 743
	1	835 123	835 123
	2	522 535	1 045 070
	1	333 249	333 249
	1	292 219	292 219
	1	269 266	269 266
	1	102 641	102 641

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 9 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	30 134 417
Innskuddskapital	19 477 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**49 611 417**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**64 690 000**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Åsbo borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åsbo borettslag

Styreleder	Svein Rindal (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Petter Kollenberg (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Amy Huynh (sign.)	29.04.2025

Årsmelding 2024 - Åsbo borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Svein Rindal
Styremedlem, Petter Kollenberg
Styremedlem, Amy Huynh
Varamedlem, Egil Ørbeck
Varamedlem, Elisabeth Hurwitz Botner

Styret i Åsbo borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Åsbo borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Åsbo borettslag ligger i Ås kommune, og har organisasjonsnummer 987483318

Åsbo borettslag består av 32 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Åsbo borettslag er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS, avtalenr 11985471. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Åsbo borettslag har ikke et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet, men Åsbo borettslag er en del av Eierseksjonssameiet Åsheim sentrum, og følger Sameiets system for Helse Miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har i løpet av 2024 hatt to styremøter. I tillegg er saker som eierskifte (godkjennelse av eiendomsoverdragelser i borettslaget) og andre enklere oppgaver løst via mail til styrets medlemmer.

Det ble i 2024 avviklet et møte i lokalene til USBL med vår kundekonsulent og noen fra styret deltok i forbindelse med gjennomgang av budsjettarbeidet for 2025.

Det har i 2024 kommet nye som har knyttet seg til El bil anlegget i fellesgarasjen.

Det er Sameiet som har ansvar for vedlikehold og renhold i garasjen. Garasjen blir vasket 1 - 2 ganger pr år.

Sameiet og Åsbo har god kontroll på felles gjesteplasser i garasjen.

For å få litt aktivitet i vårt flotte aterium har det også i 2024 hele sommeren vært felleslunsj på onsdager kl. 12.00. Dette er nå godt innarbeidet, og mange møter opp og noen flere kommer til og det blir mange hyggelige fellesskap og naboprater så dette fortsetter også i 2025.

Det er fortsatt planer om mye vedlikehold i blokkene, og for Åsbo er det Eierseksjonssameiet som har ansvar for vedlikeholdet i henhold til avtale.

Som tidligere år har det også i 2024 vært arrangert både sommerfest og julegrantenning i regi av Sameiet med tilfredstillende frammøte, men vi kunne vært flere.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 12.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Åsbo borettslag mandag 12.05.2025 kl. 17:00 - Ås Kulturhus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Svein Rindal

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Amalie Rosten

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 11

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 11

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 15.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Svein Rindal på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Svein Rindal for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Amy Huynh på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Amy Huynh for 2 år.

.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Elisabeth Hurwitz Botner på valg.

Egil Ørbeck på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Elisabeth Hurwitz Botner for 1 år.
Valgt ble: Egil Ørbeck for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Sebastian Hasselfeldt

Møteleder

Protokollvitne

Ås kommune *Miljø, mangfold og muligheter*	Utskriftsdato: 27.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vann og avløp

Gnr:	**55**	Bnr:	**2**	Fnr:		Snr:	**64**
Adresse:	**Brekkeveien 3A, 1430 ÅS**						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad: Felles vannmåler er registrert på sameiet. Sameiet kan kontaktes for nærmere opplysninger.		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad: Felles vannmåler er registrert på sameiet. Sameiet kan kontaktes for nærmere opplysninger.		

Vannmåler

Har eiendommen vannmåler?	Ja x Nei ☐	Sist avlest dato: 31.12.25	Siste registrerte stand: Forbruk siste år:

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

Annonsering av forkjøpsrett og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post **vil ikke bli behandlet.**

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Annonsering av forkjøpsrett
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke	Ref. Infoland
	Kun boligrapport	Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig	Kr. 6.725,-
	Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 1.408,-

Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 8.255,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 350,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1569,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

RESTANSEOPPLYSNINGER

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

enova

Energiattest



Adresse	
Brekkeveien 3A, 1430 ÅS	
Dato for energimerking **23.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-337288**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **21904007**
Gårdsnummer **55**	Bruksnummer **2**
Seksjonsnummer **64**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **38,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **38,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
134,23 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
148,86 kWh/m²	**5 657 kWh**



Brekkeveien 3A, 1430 ÅS

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Brekkeveien 3A, 1430 ÅS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 27.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3218 - 55/2//64



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	6 362,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6615333,02	**Øst**	601027,14	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6615306,36	601010,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	42,32	
2	6615305,24	601003,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,92	
3	6615309,9	601002,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,77	
4	6615346,06	600994,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	37,02	
5	6615343,22	600981,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,47	
6	6615342,19	600976,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,91	
7	6615352,97	600974,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,05	
8	6615355,07	600994,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,01	
9	6615356,52	600994,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,45	
10	6615370,35	600993,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,89	
11	6615369,67	600986,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,05	
12	6615383,18	600983,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,84	
13	6615381,64	600967,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,78	
14	6615415,91	600960,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,07	
15	6615418,47	600982,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,36	
16	6615418,56	600989,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,72	
17	6615418,22	601000,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,00	
18	6615416,83	601000,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,39	
19	6615416,05	601023,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,45	
20	6615413,52	601024,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,55	
21	6615414,42	601032,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,47	
22	6615415,08	601032,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,66	
23	6615415,1	601032,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,29	
24	6615414,72	601040,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,19	
25	6615411,28	601040,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,44	
26	6615383,36	601039,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,95	
27	6615373,81	601037,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,68	
28	6615370,25	601037,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,58	
29	6615363,44	601037,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,83	
30	6615360,44	601038,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,06	

31	6615353,25	601040,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,41	
32	6615325,21	601048,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,26	
33	6615313,4	601051,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,25	

Ås kommune

Grunnkart

Eiendom: 55/2/0/64
Adresse: Brekkeveien 3A
Dato: 27.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

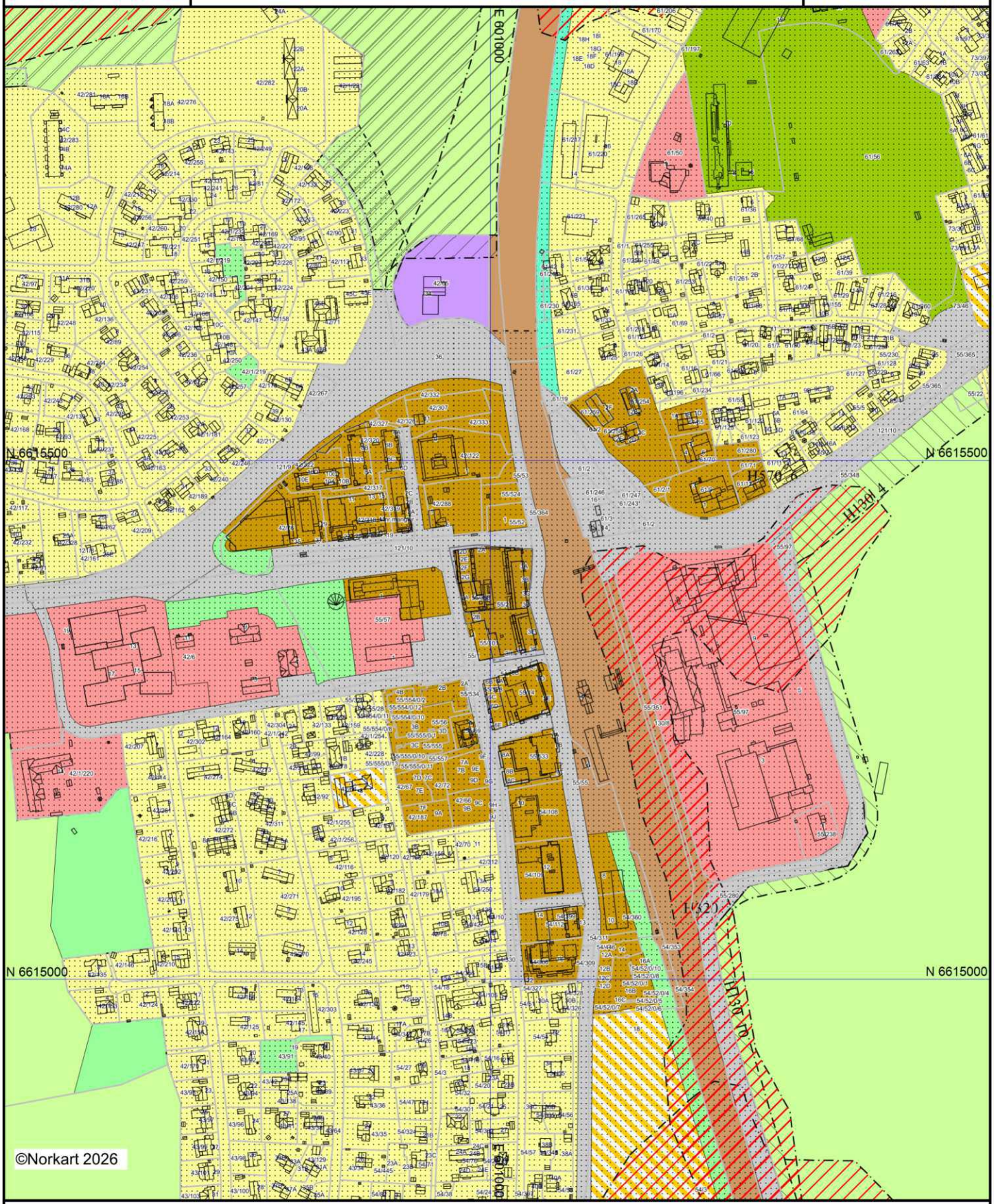
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 55/2/0/64
Adresse: Brekkeveien 3A
Dato: 27.03.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

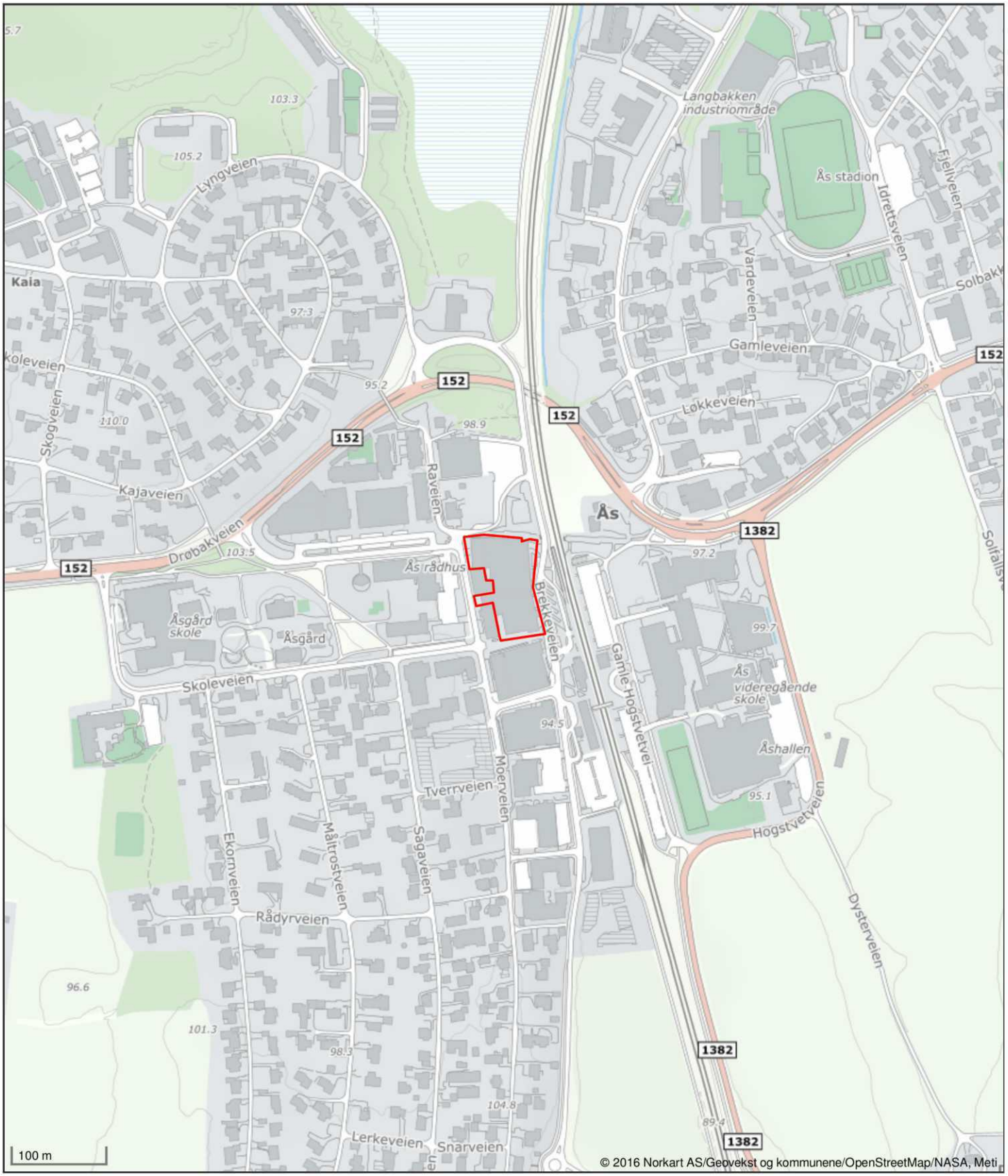
- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Sentrumsformål - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
- Næringsbebyggelse - eksisterende
- Idrettsanlegg - eksisterende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt
- Veg - eksisterende
- Bane- eksisterende
- Blågrønnstruktur - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Utskriftsdato: 27.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3218 - 55/2//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

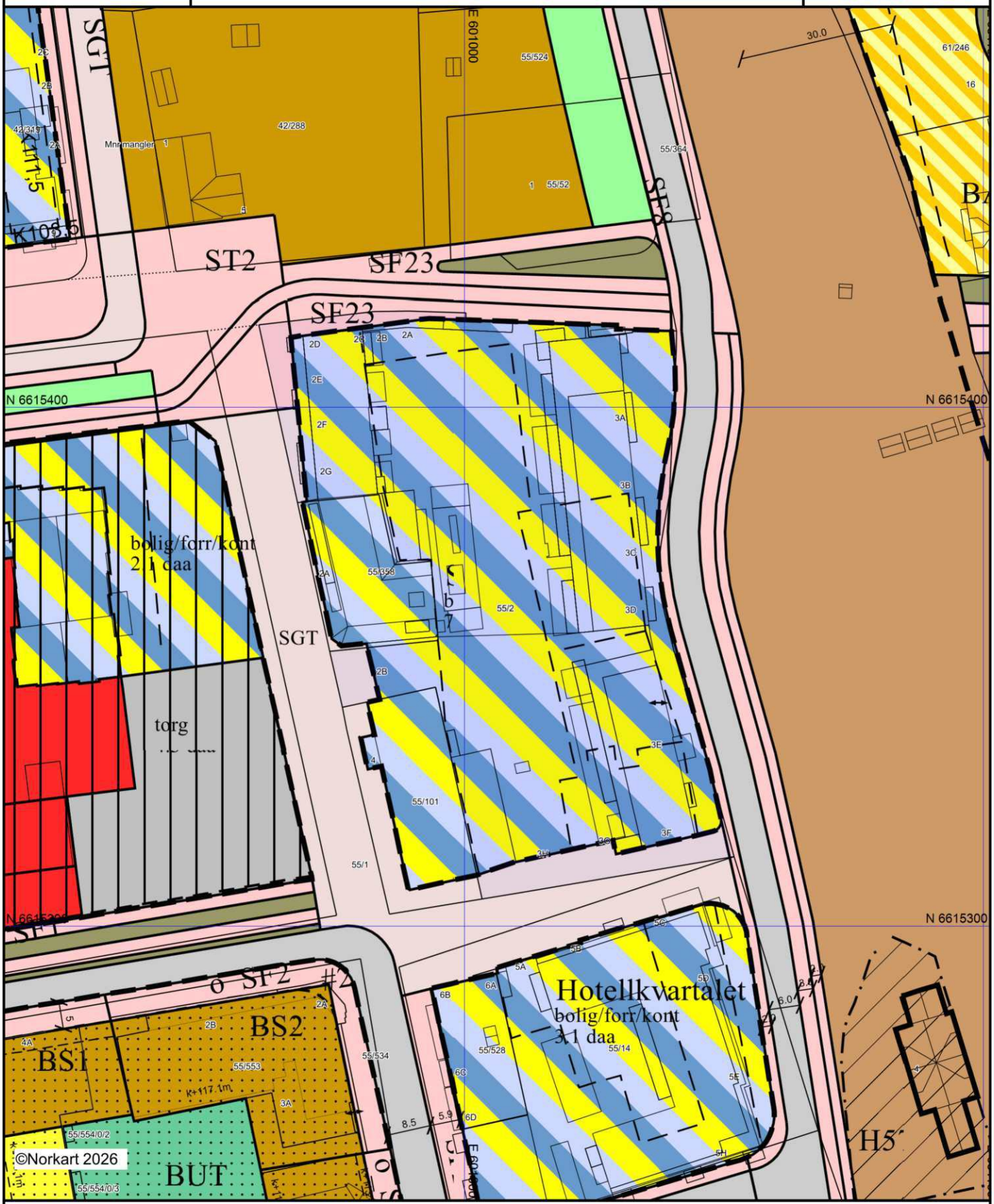
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/2/0/64
Adresse: Brekkeveien 3A
Dato: 27.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Offentlig administrasjon
- Gang-/sykkelveg
- Torg
- Bolig/Forretning/Kontor
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

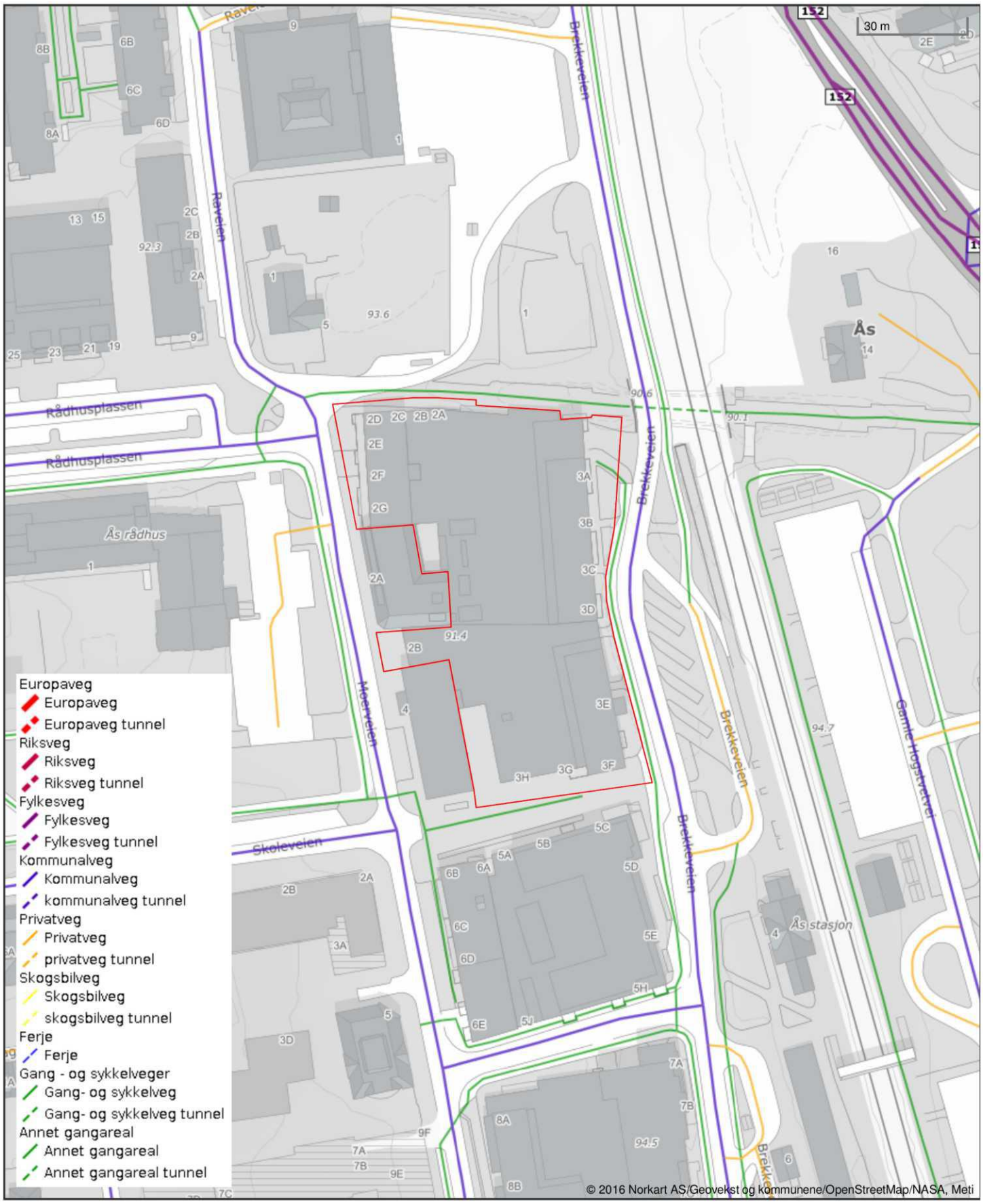
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, blokker
- Sentrumsformål
- Uteoppholdsarealer
- Bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hov
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Bane
- Grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

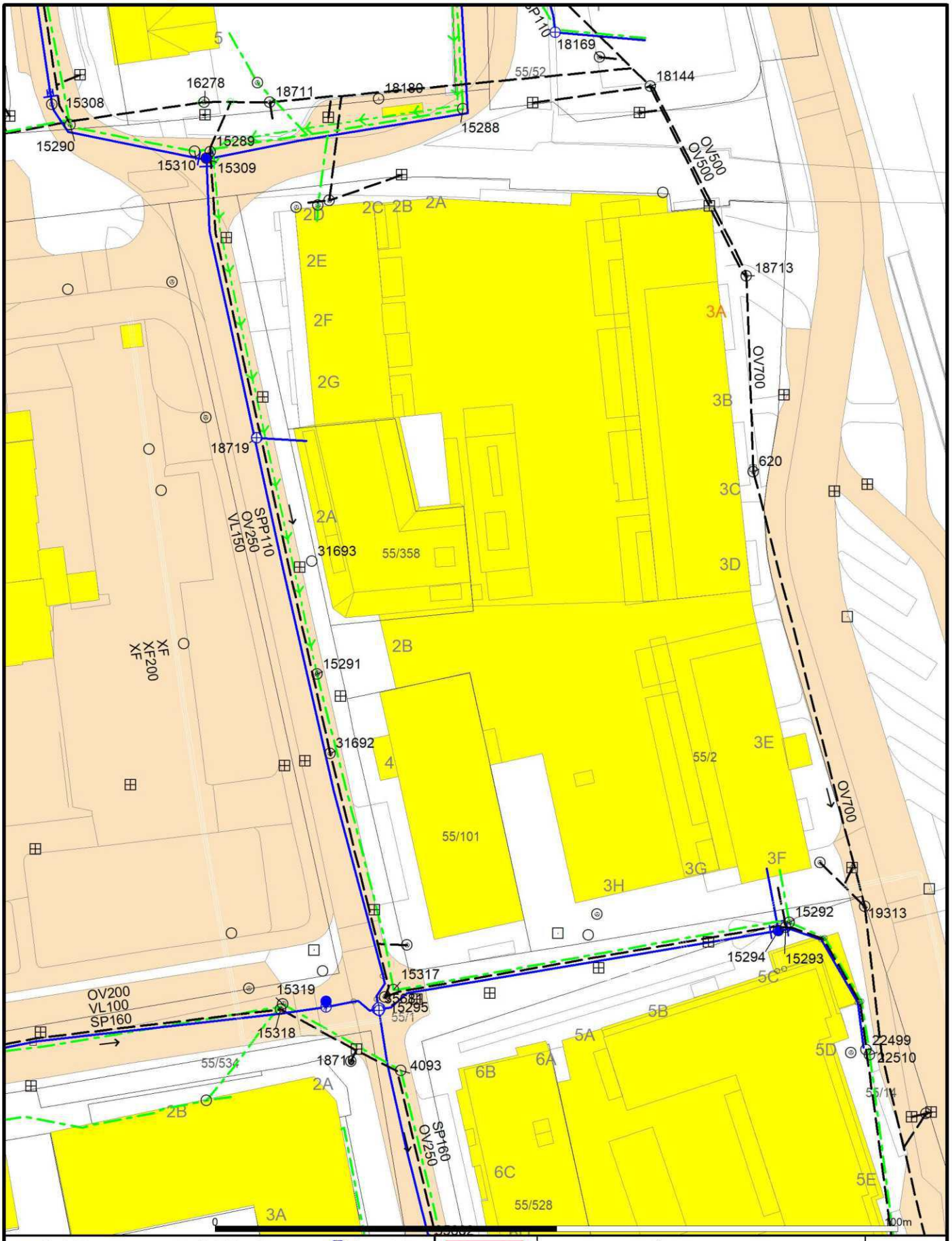
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Utskriftsdato: 27.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 55/2//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vannledning
SPL
AVLØP FELLES
Overvannsledning
Spylevannsledning
Drensledning
Pompeledning SP
Div. ledningspkt
Grenpunkt
Hydrant
Bekkeinntak m/rist
Kran
Kum
Pumpestasjon spillvann
Pumpestasjon va
Renseanlegg
Sandfangskum
Sandfangskum
Kabelkum
Trykkum

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)

Ås kommune
Teknisk Etat

Lednings nett og info med forbehold.

N

Dato: 2026.03.27
Sign: EGA

55/2 Brekkeveien 3A, Ås kommune.

Målestokk
1:750

Ref. 6080

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

Ås Kommune
Postboks 195
1431 Ås
Org.nr. 964948798

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
214	Ås	55	2		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
987 211 385	Ås Sentrum Øst AS		

Doknr: 618776 Tinglyst: 02.08.2007
STATENS KARTVERK

SKANNET

ÅS KOMMUNE
Dato: 20.6.07 Saksbeh: HBR
Sak nr.: 07/1491-1
Løpenr.: 9098/07
Ark.kode: 55/2
Refereres: Kopi til:

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	N	1324		25	B	580		49	B	750		73	B	1110	B
2	N	358		26	B	1050		50	B	370		74	B	840	
3	N	944		27	B	760		51	B	370		75	B	730	
4	N	2029		28	B	760		52	B	730		76	B	730	
5	N	797		29	B	760		53	B	610		77	B	1110	
6	N	703		30	B	580		54	B	370		78	B	920	
7	N	10621	B	31	B	1050		55	B	760		79	B	960	
8	N	7866		32	B	730		56	B	810		80	B	1140	
9	N	11388	B	33	B	730		57	B	650		81	N	37067	
10	N	1440		34	B	730		58	B	800		82			
11	N	1420		35	B	580		59	B	750		83			
12	N	523		36	B	1330		60	B	370		84			
13	N	1379		37	B	1130		61	B	370		85			
14	N	1352		38	B	810	B	62	B	730		86			
15	N	5370		39	B	600	B	63	B	610		87			
16	B	1090	B	40	B	610	B	64	B	370		88			
17	B	850	B	41	B	610	B	65	B	760		89			
18	B	850	B	42	B	600	B	66	B	880		90			
19	B	530	B	43	B	790	B	67	B	860		91			
20	B	610	B	44	B	600	B	68	B	870		92			
21	B	1090		45	B	820	B	69	B	1150		93			
22	B	760		46	B	810		70	B	830	B	94			
23	B	760		47	B	650		71	B	730		95			
24	B	760		48	B	800		72	B	730		96			
SUM BRØK		54814		SUM BRØK		18470		SUM BRØK		16230		SUM BRØK		44607	

SUM BRØK (TELLERE) 134121 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Hallgrim Thon

Øistein Lange Fjell

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 14/6-07		Hallgrim Thon	
Oslo 14/6-07		Øistein Lange Fjell	

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Ås kommune erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
55	2		1 → 81	**i Ås kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
28.06.2007		Oppmålingssjefen i Ås

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Halfgrim Thon

Øistein Lange Fjell

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Side 1

Situasjonsplan for gnr 55, bnr 2

Kjeller og 1. etg: SNR 1 → SNR 15 + SNR 81

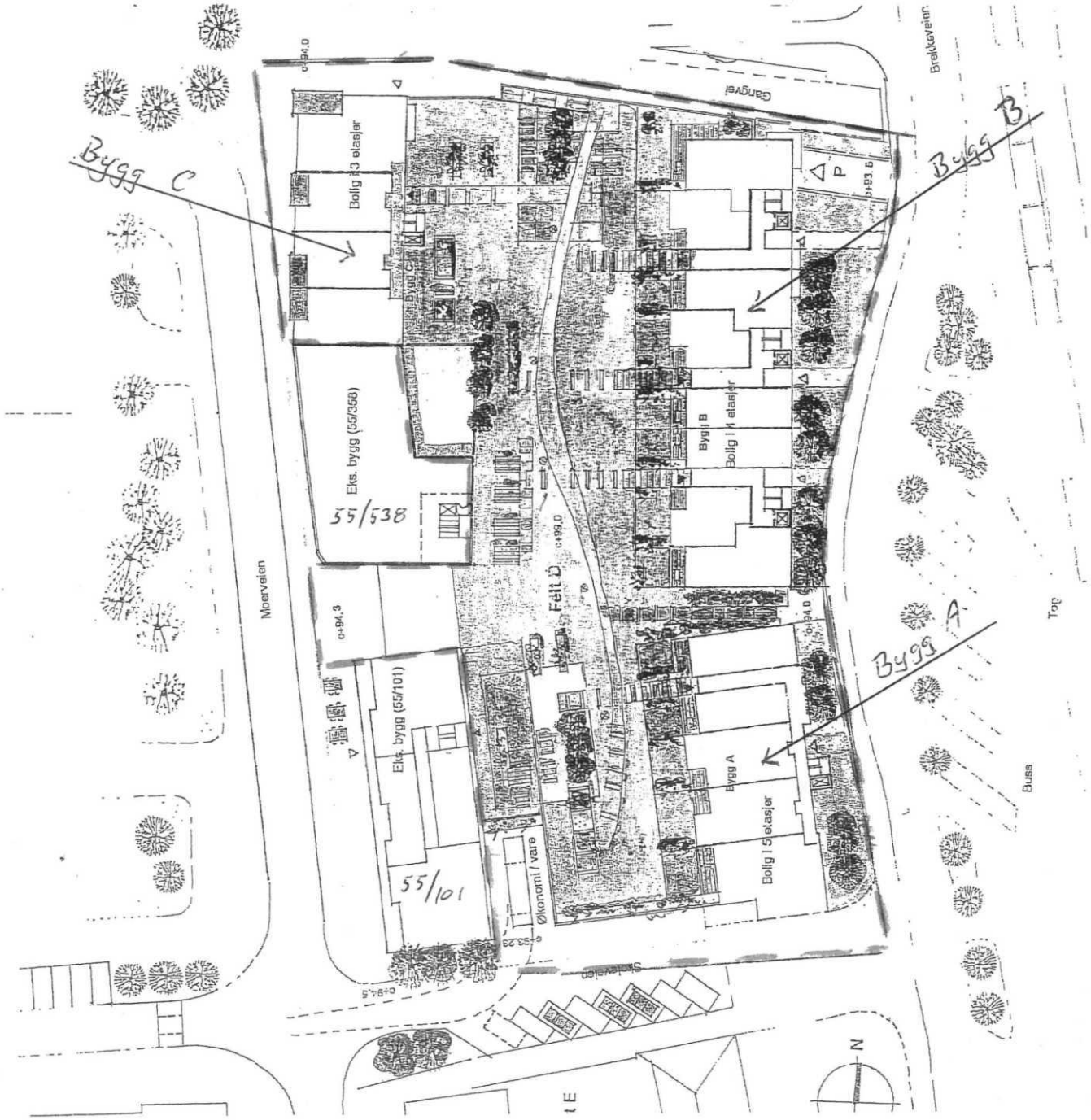
Bygg A: SNR 16 → SNR 37

Bygg B: SNR 38 → SNR 69

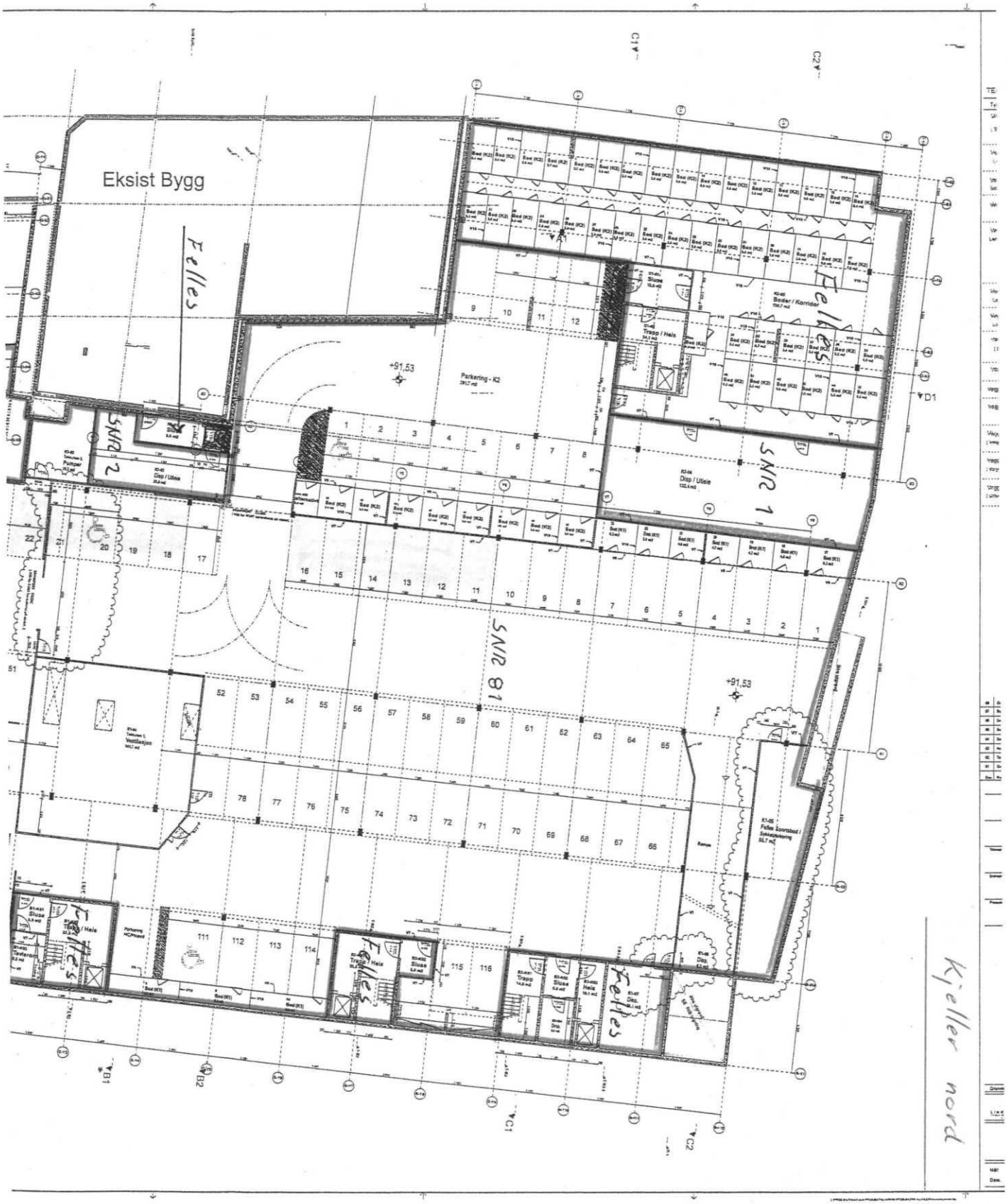
Bygg C: SNR 70 → SNR 80

Bygg A, B og C står oppå felles 1. etg.

Ubebygget areal er fellesareal

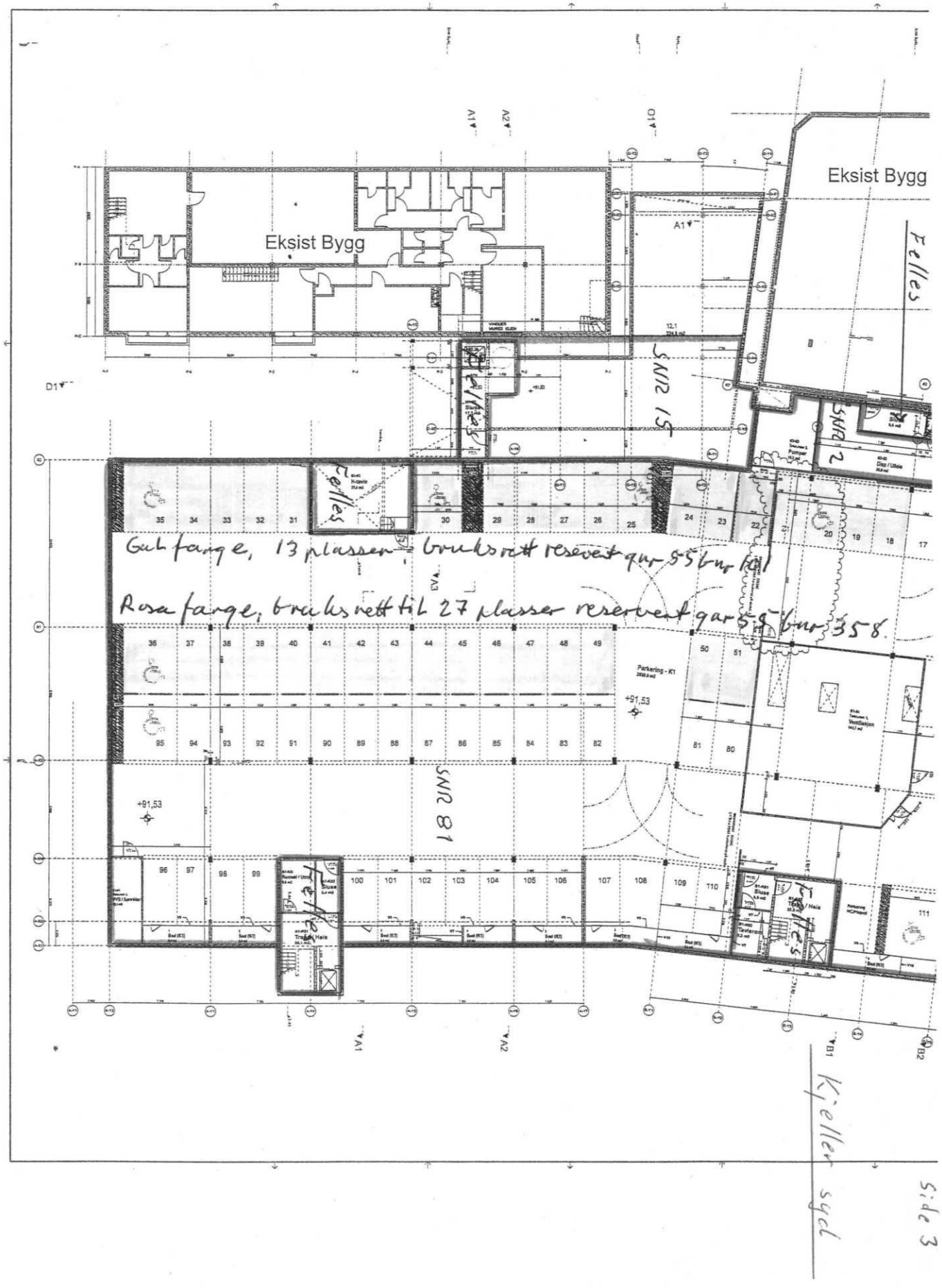


side 2


Eksist Bygg
Felles
SNR 2
SNR 1
SNR 81
+91,53
Parkering - K2
Kjeller nord

side 2

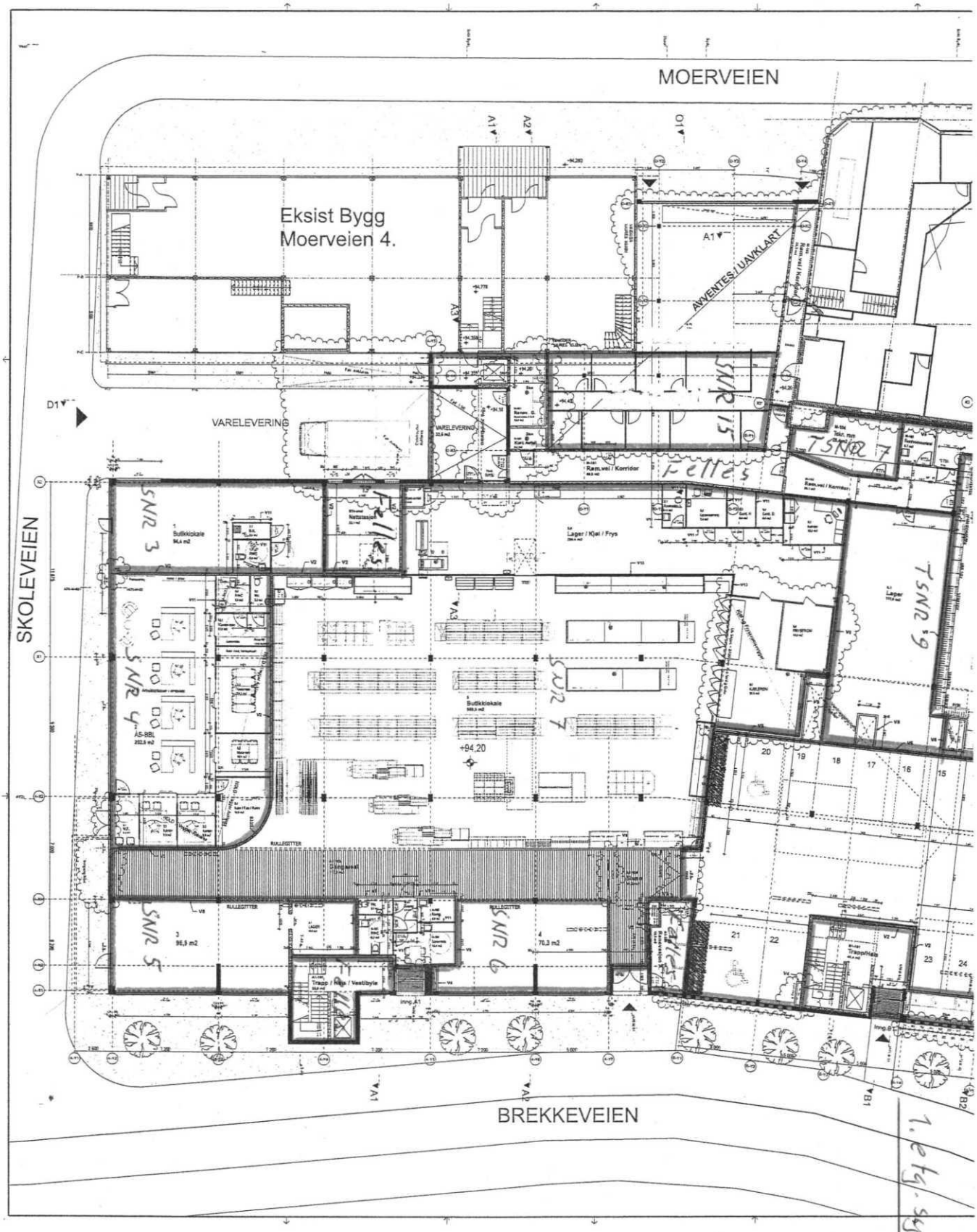
Side 3


Eksist Bygg
Eksist Bygg
Felles
SNR 15
SNR 2
Felles
Gul farge, 13 plasser = bruksrett reservert gnr 95 bnr 161
Rosa farge, bruksrett til 27 plasser reservert gnr 95 bnr 358.
SNR 81
Felles
Felles
Kjeller syd
Side 3

Side 4

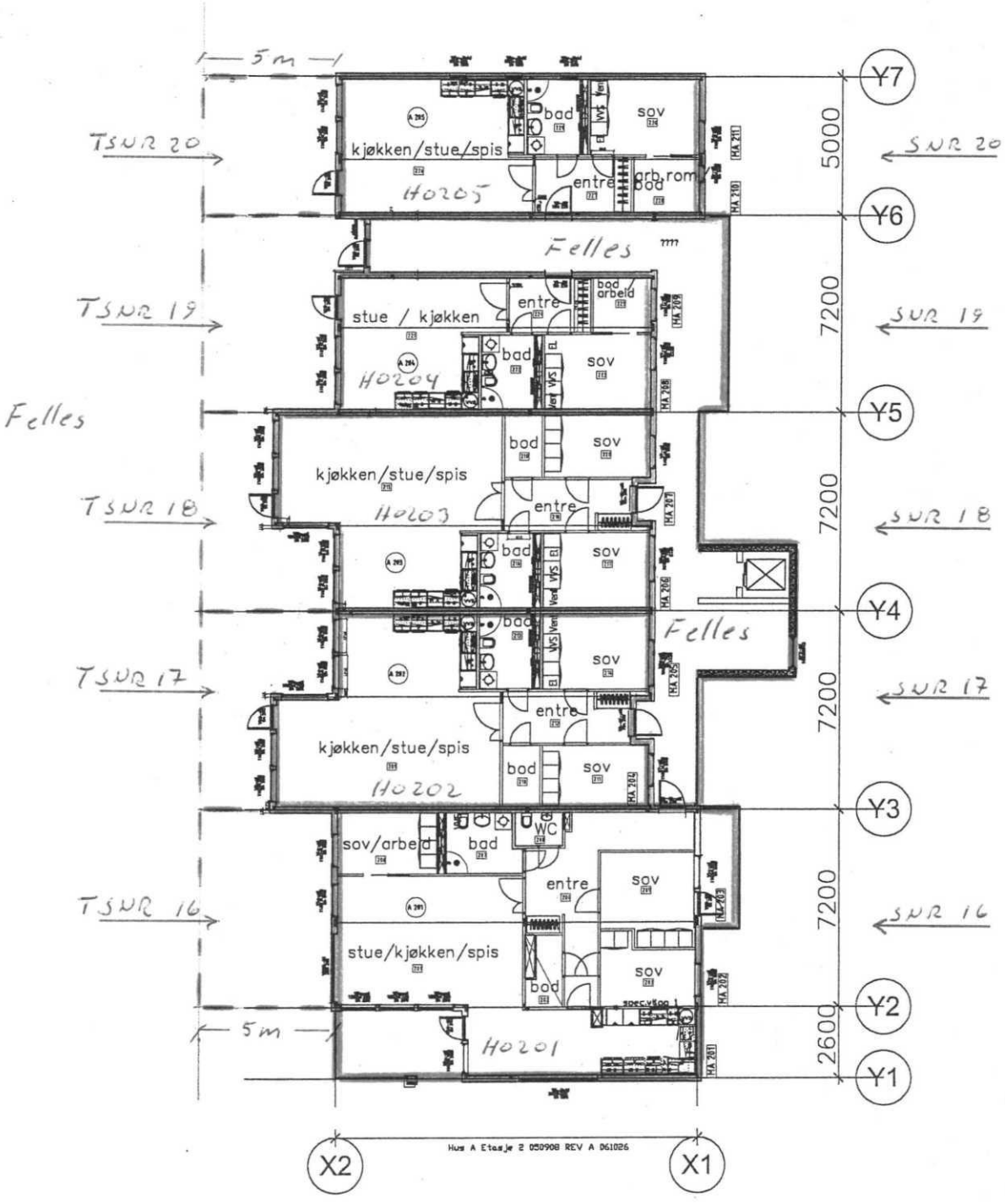

Eksist Bygg
Moerveien 2.
SNR 13
SNR 14
SNR 12
SNR 11
SNR 10
SNR 9
SNR 8
TSNR 7
TSNR 9
Felles
GANG & SYKKELVEI
1. etg. nord
INN / UT KJØRING
INN / UT KJØRING

Side 5


MOERVEIEN
Eksist Bygg
Moerveien 4.
AVVENTES / UAVKLART
VARELEVERING
SKOLEVEIEN
BREKKEVEIEN
Butikklokale
Lager / Kjøl / Frys
Ramvei / Korridor
Trapp / Heis / Vestibyle
RULLEGITTER
+94.20
1. etg. syd

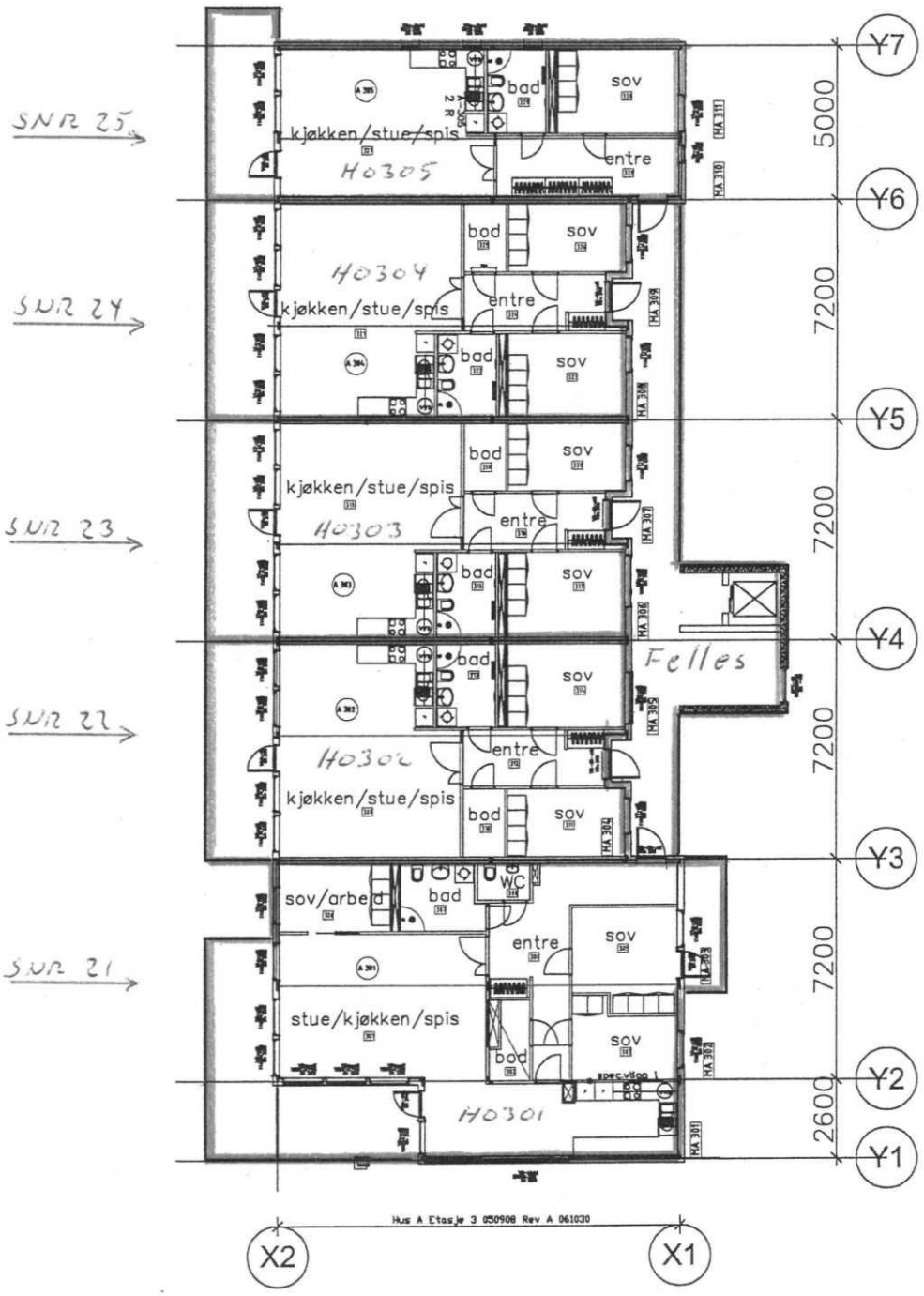
Side 6

Bygg A
2. etg.



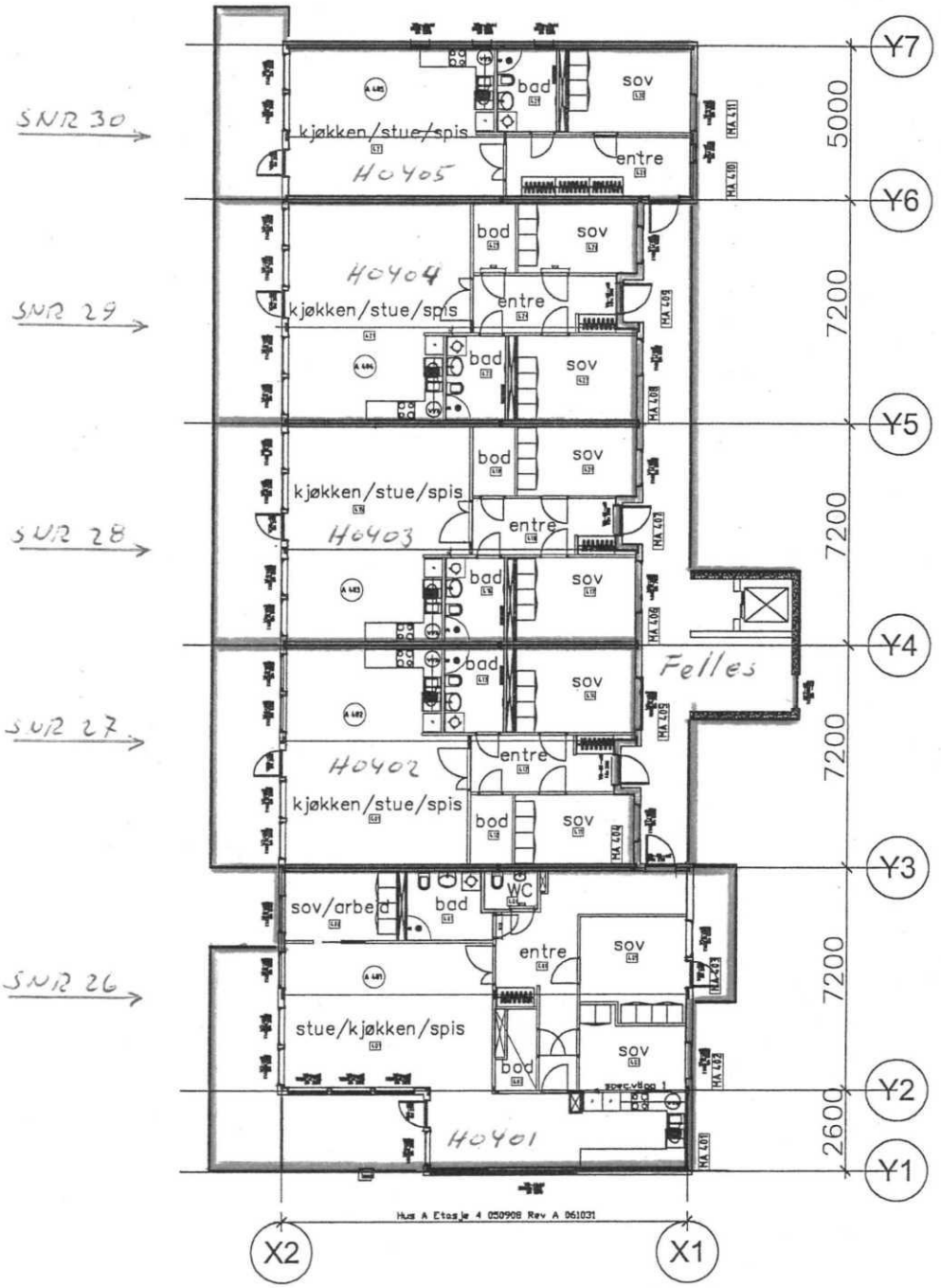
Side 7

Bygg A
3. etg.



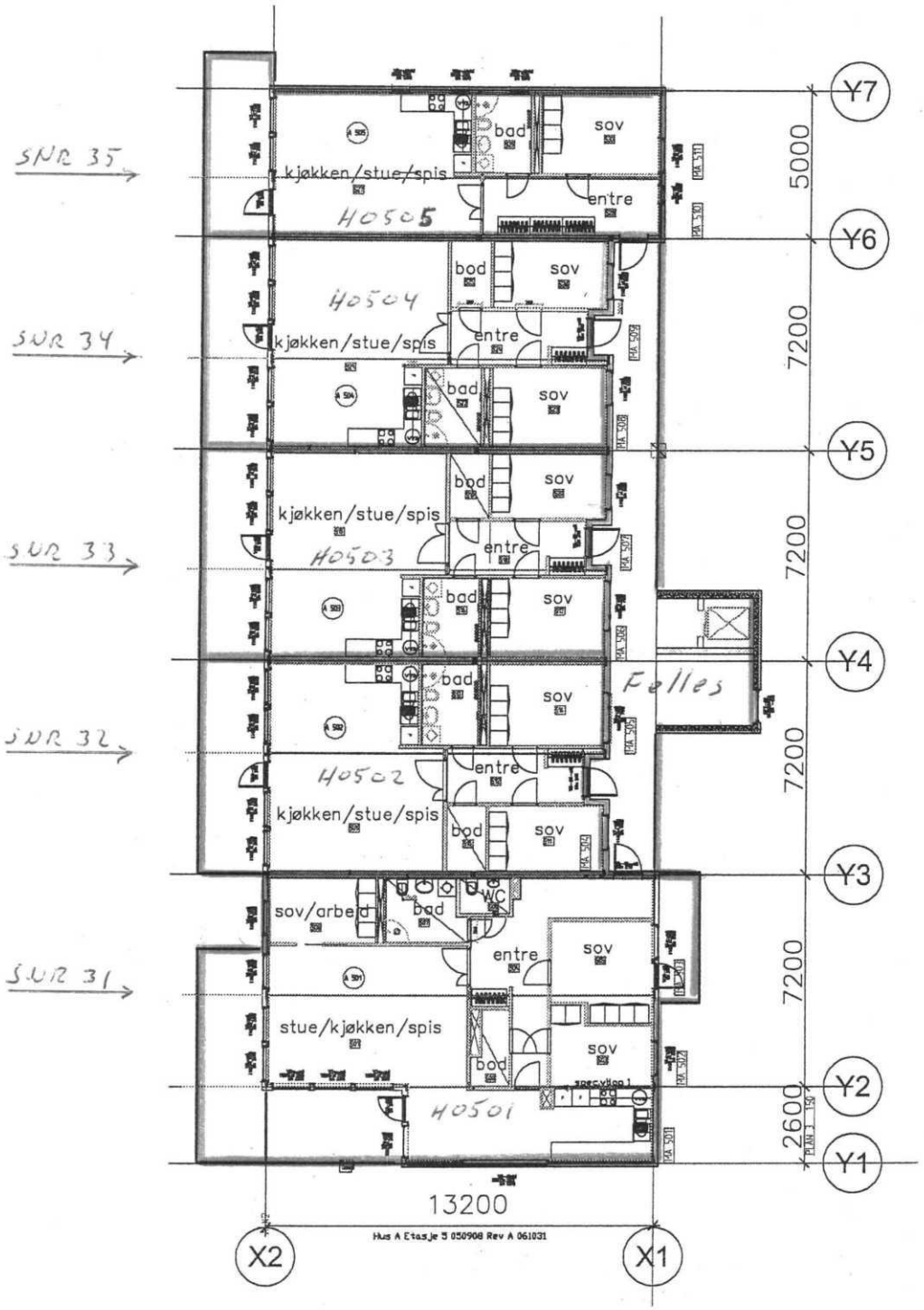
side 8

Bygg A
4. etg.



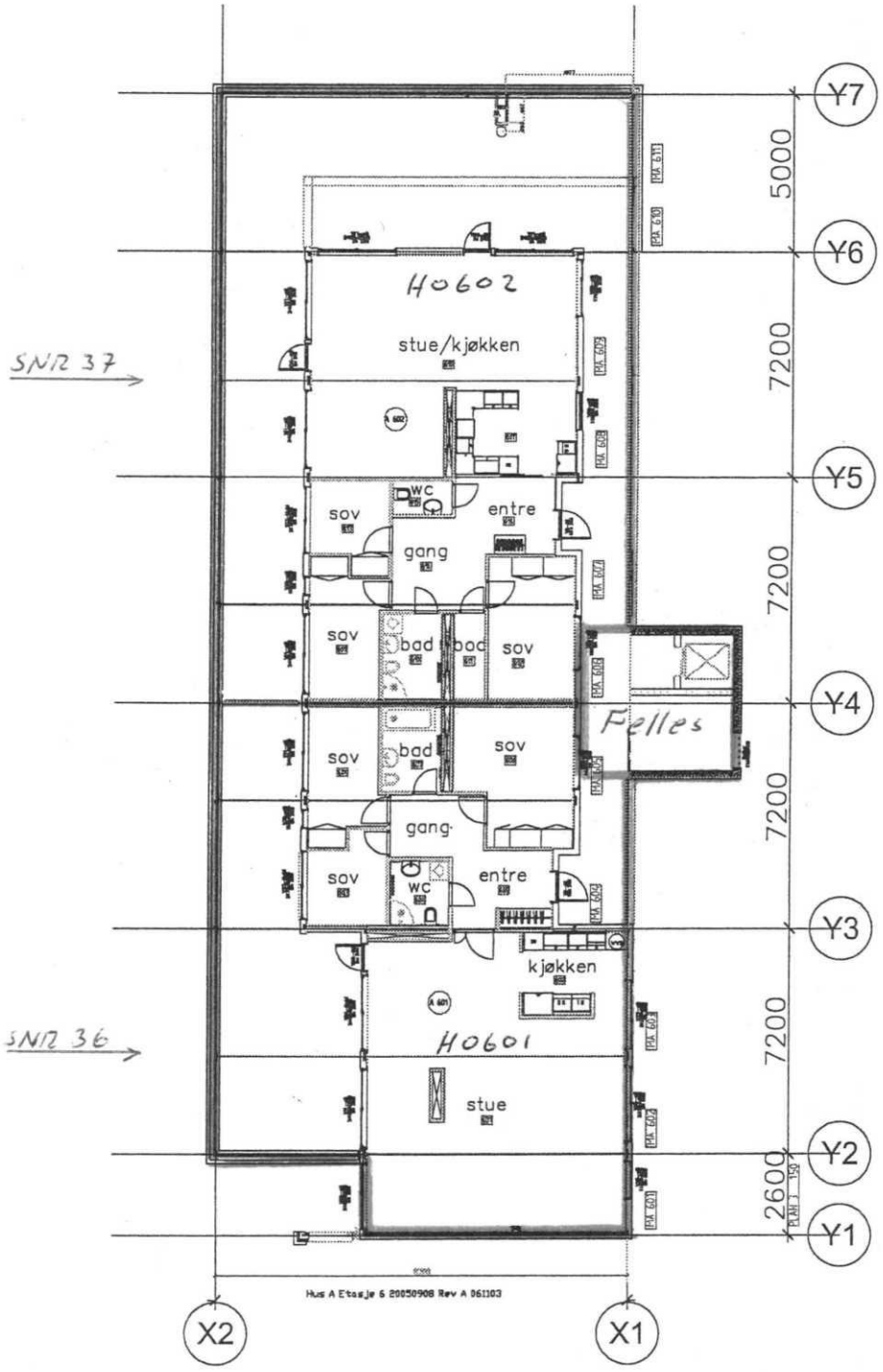
side 9

Bygg A
5. etg.



side 10

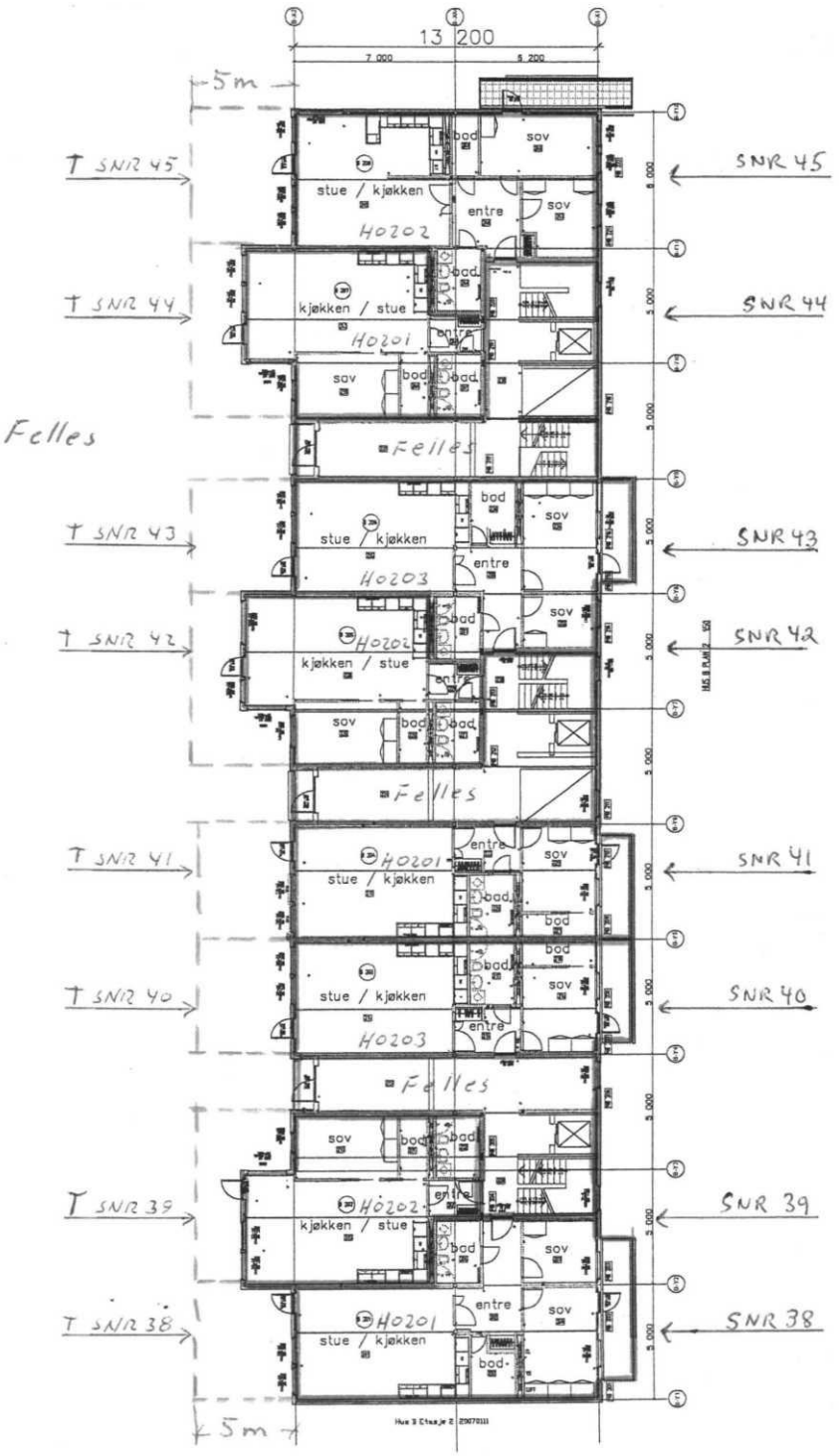
Bygg A
6. etg.



side 11

Bygg B
2. etg.

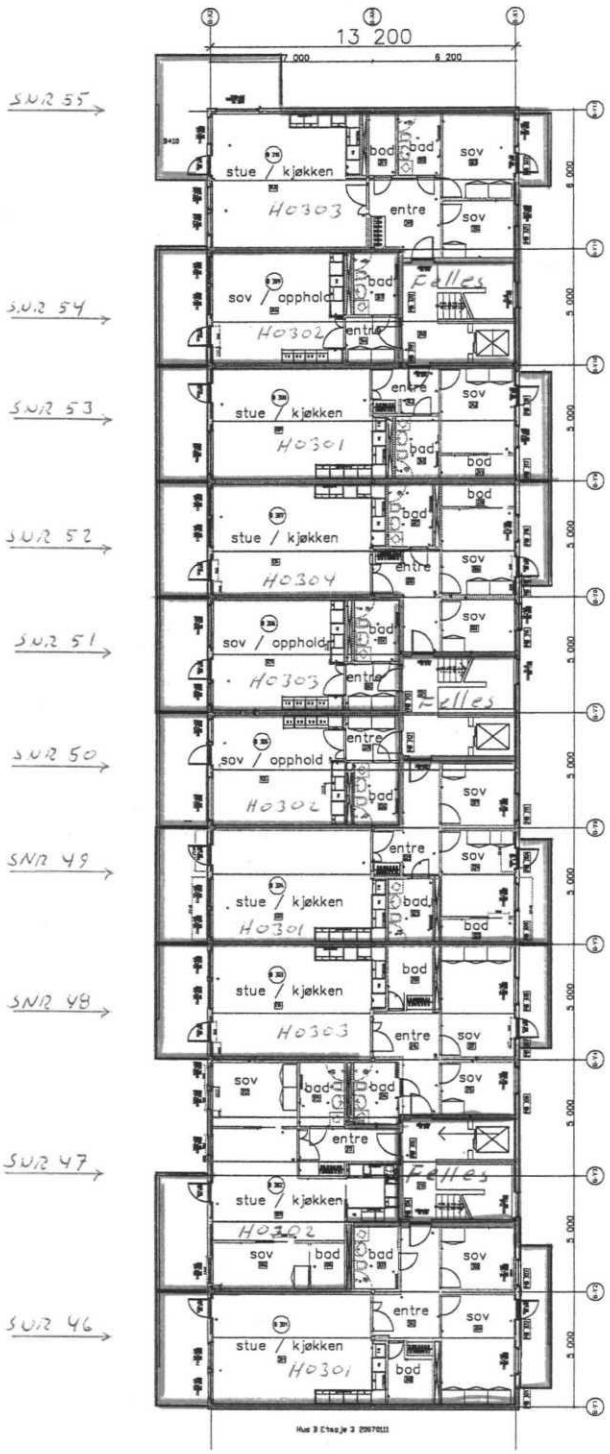
BYGGHANDLING
ÅS HUS B
BOSTADER
ÅS KOMMUN
FLEXIHUS
PLAN 2
1:100
K plan 2



Side 12

Bygg B
3. etg.

BYGGHANDLING
ÅS HUS B
BOLIGER
ÅS KOMMUN
FLEXIHUS
PLAN 3
K plan 3
1:100



side 13

Bygg B
4. etg.

REV	ANDRINGEN GJELDER	DATO	SIGN
	BYGGEHANDLING		

AS HUS B
BOSTEDER
AS KRAFTLAG

FLEXIHUS
TEL 5321 44 00
FAX 5321 44 01

PROSJEKT NR. 29078111 | BEREGNET AV TK | SIGN. DATO 17.APR.2008
DATUM 07.03.11 | GODKJENT
PLAN 4
SKALA 1:150 | KOTA K plan 4 | REV.

13 200
7 000
6 200

SNR 65
SNR 64
SNR 63
SNR 62
SNR 61
SNR 60
SNR 59
SNR 58
SNR 57
SNR 56

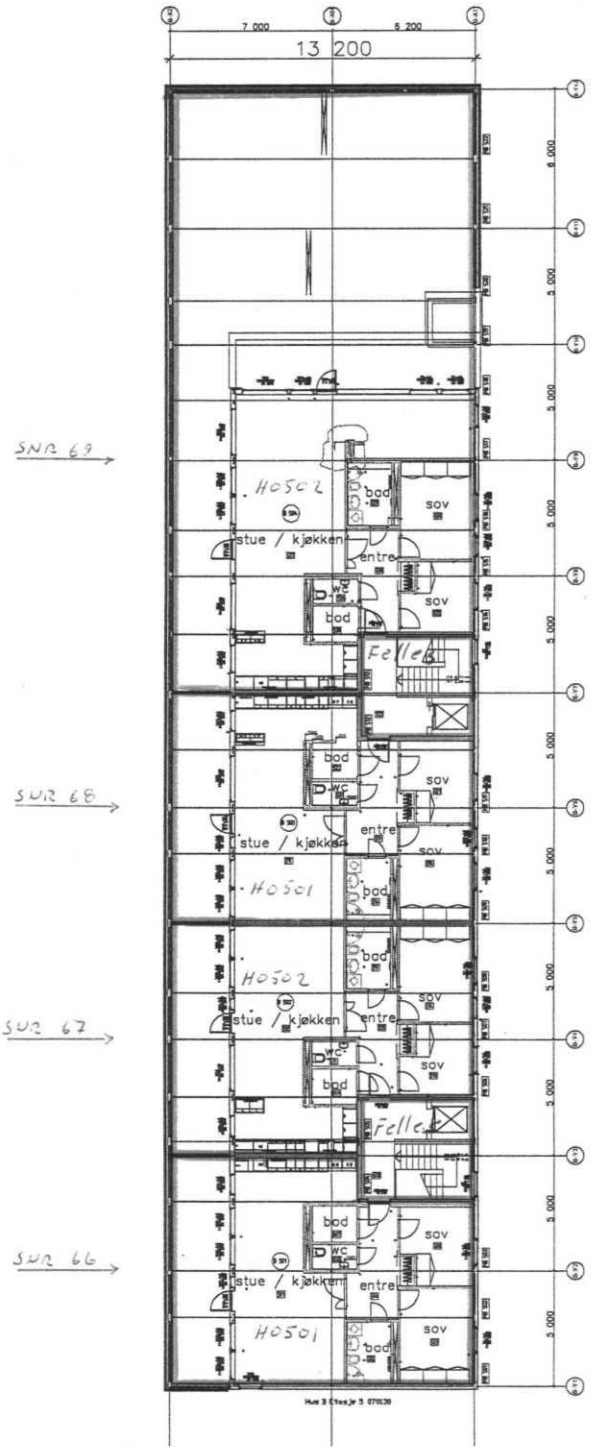
stue / kjøkken
sov / opphold
sov
bad
entre
H0403
H0402
H0401
H0404
Felles

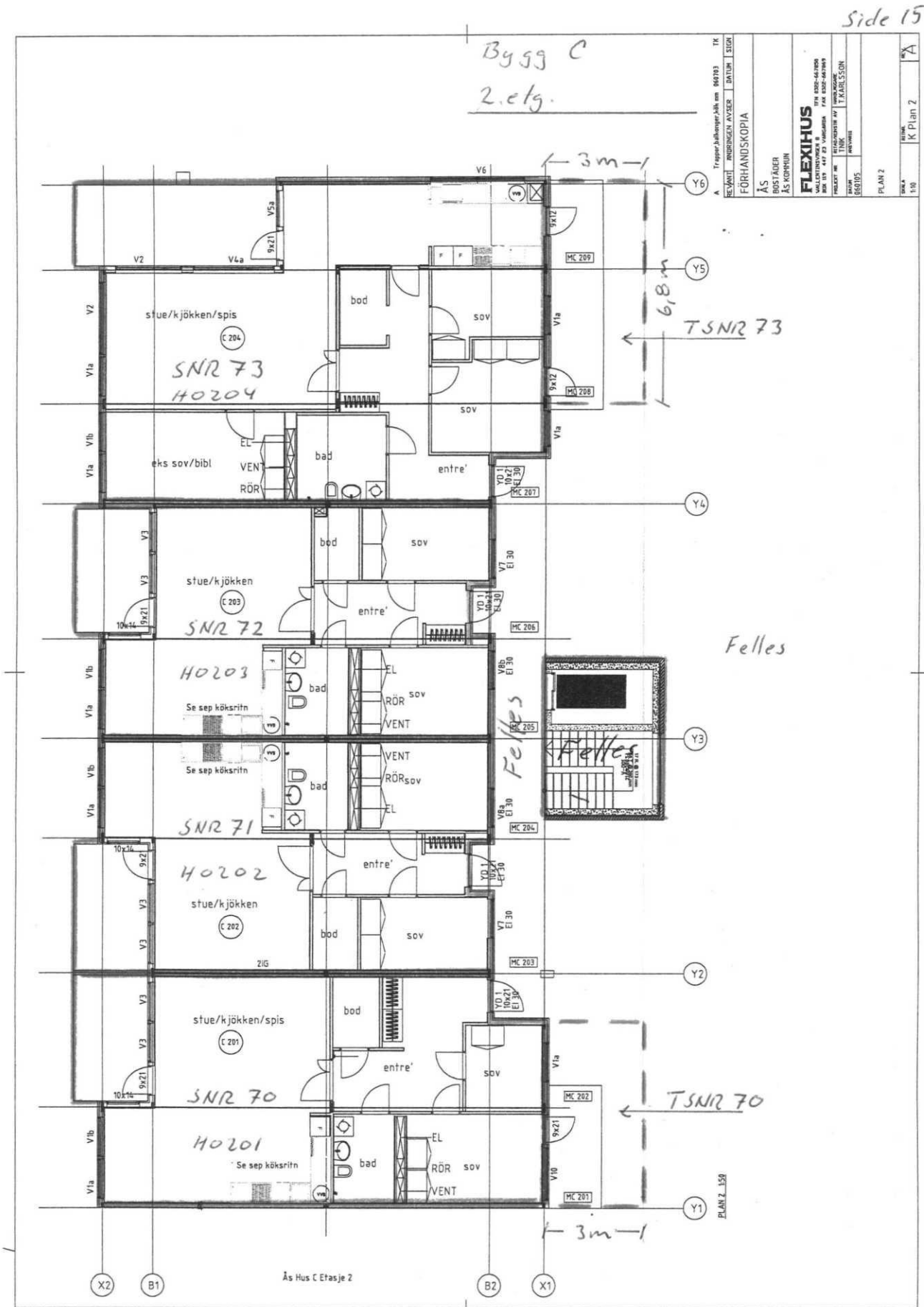
Hus B Etasje 4 29078111

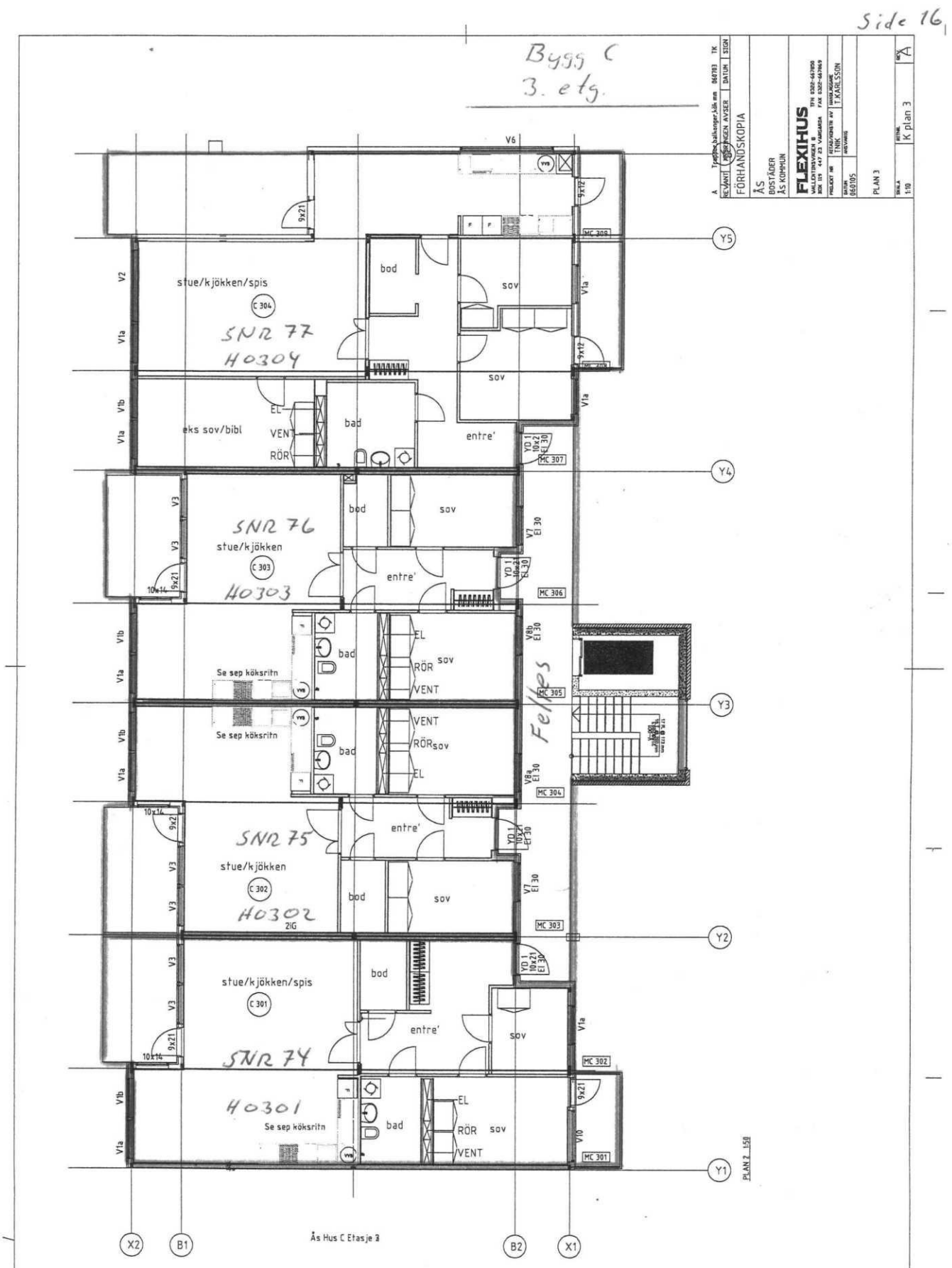
Side 14

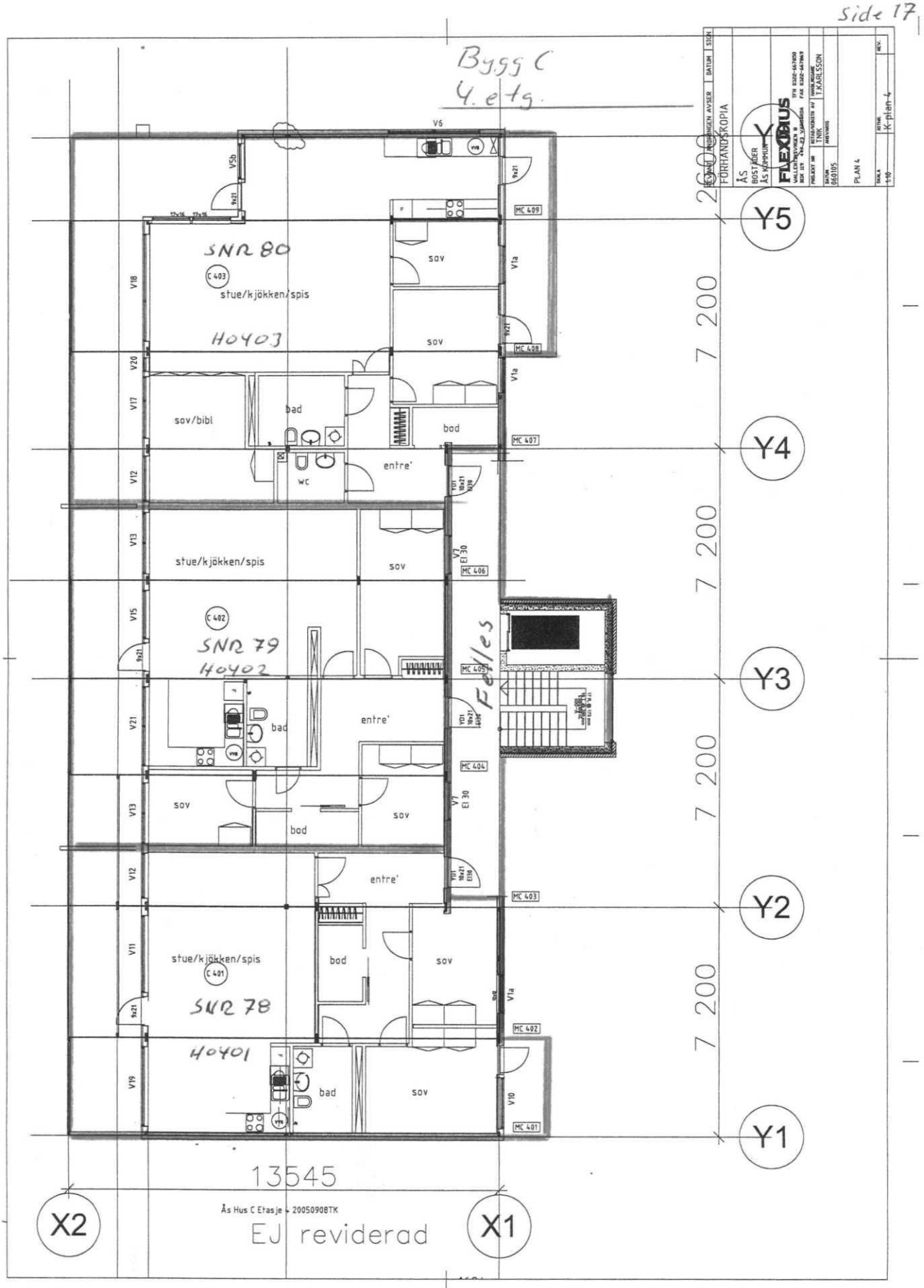
Bygg B
5. etg.

BYGGHANDLING
ÅS HUS B
BOSTADER
ÅS KOMMUNE
FLEXIHUS
PLAN 5
K plan 5




Side 15
Bygg C
2.etg.
FÖRHANDSKOPIA
ÅS BOSTÄDER
ÅS KOMMUN
FLEXIHUS
PLAN 2
K Plan 2
3m
6,8m
TSNR 73
TSNR 70
SNR 73
H0204
SNR 72
H0203
SNR 71
H0202
SNR 70
H0201
stue/kjökken/spis
C 204
eks sov/bibl
bad
bod
sov
entre'
stue/kjökken
C 203
C 202
C 201
Se sep köksritn
EL
VENT
RÖR
Felles
MC 209
MC 208
MC 207
MC 206
MC 205
MC 204
MC 203
MC 202
MC 201
Y6
Y5
Y4
Y3
Y2
Y1
X2
B1
B2
X1
Ås Hus C Etasje 2
PLAN 2 1:50


Side 16
Bygg C
3. etg.
FÖRHANDSKOPIA
ÅS
BOSTÄDER
ÅS KOMMUN
FLEXIHUS
PLAN 3
K plan 3
T.KARLSSON
stue/kjökken/spis
C 304
SNR 77
H0304
bod
sov
eks sov/bibl
EL
VENT
RÖR
bad
entre'
MC 307
SNR 76
stue/kjökken
C 303
H0303
MC 306
Se sep köksritn
MC 305
Fellles
MC 304
SNR 75
stue/kjökken
C 302
H0302
2IG
MC 303
stue/kjökken/spis
C 301
SNR 74
H0301
MC 302
MC 301
Y5
Y4
Y3
Y2
Y1
X2
B1
B2
X1
Ås Hus C Etasje 3
PLAN 2 - 150


side 17
Bygg C
4. etg.
SNR 80
H0403
stue/kjökken/spis
sov
bad
sov/bibl
bod
wc
entre'
SNR 79
H0402
SNR 78
H0401
13545
7 200
Y5
Y4
Y3
Y2
Y1
X2
X1
Ås Hus C Etasje - 20050908TK
EJ reviderad
FÖRHANDSKOPIA
PLAN 4

EXACT Eiendomsmeglere AS

Rett kopi bekreftes

DeReSe Konsulent Sverre Grindheim
Kirkeveien 85
4580 Lyngdal

EXACT Eiendomsmeglere AS samtykker med dette til seksjonering av eiendommen:
Ås Sentrum Øst, gnr.55 bnr. 2 i Ås kommune.

Hjemmelshavere er Ås Sentrum Øst AS, orgnr. 987 211 385

Øvrige betingelser er uendret.

Oslo 12 / 6 - 2007

For EXACT Eiendomsmeglere AS

Britt Augeberg

gjentas med blokkbokstaver/ stempel
Britt Augeberg
Statsaut. eiendomsmegler
i Hg fullmakt

Sevat Thon Advokat MNA

Postadresse:
Øvre Slottsgt. 12
0157 OSLO.
Telefon kontor: (+47) 22 33 16
Telefax: (+47) 22 42 30
Telefon privat: (+47) 22 23 40 9

INNKOMMET
JOURNALNR: 1 083 143
13 JULI 2007
STATENS KARTVERK

Statens Kartverk
Tinglysingsavdelingen
V/ saksbehandler Heidi Melbye

3507 Hønefoss.

Oslo, **11.07.2007.**

Ad. Gnr 55, bnr 2 i Ås kommune. Tinglysing av seksjoneringsbegjæring, avlysing og tinglysing av erklæringer.

Det vises til Deres brev av 04.07.2007 til Ås kommune og undertegnedes kontakt med Dem og med juridisk rådgiver Bjørn Rustad Nilsen hos Dem.

Punkt 1:
Seksjon nr 1 skal ikke ha tilleggsdel B da dette arealet nå er inntegnet som fellesareal. Når det gjelder seksjonene 38 – 45 er tilleggsarealene nå inntegnet på planskissene.

Punkt 2:
Når det gjelder avlysing av erklæring datert 28.08.2006, tinglyst 09.09.2006, dagbok nr 425906 på gnr 55, bnr 2, vedlegges fullmakter til Ås Sentrum Øst AS fra hhv sameiet Moerveien 2, signert av eierne av sameiets 10 seksjoner og fra sameiet Moerveien 4 signert av styret (vedlagt bekreftet kopi av referat fra sameiemøte i Moerveien 4 den 12. september 2006 som viser valget av styre).

Punkt 3 og 4:
Ås kommune krevet erklæringen av 28.08.2006 tinglyst for å sikre sameierne i gnr 55 bnr 101 og 358 rettigheter til uteområde og parkeringsoppstillingsplasser i samsvar med reguleringsplan og rammetillatelse. Det er et offentligrettslig krav og ikke uttrykk for noen privatrettslige disposisjoner over grunnen eller eiendommen.

Grunnen til at den opprinnelige erklæringen slettes og to nye erklæringer tinglyses, er for det første at de nye erklæringene er mer presist formulert og refererer til tegninger av det endelige seksjonerte prosjektet, men også at Statens Kartverk hadde tinglys heftelsene om parkeringsplasser i erklæringen av 28.08.2006 som pengeheftelser, slik at de ville hefte tilsvarende en pengeheftelse på alle seksjoner i prosjektet, noe som er lite praktisk og som kan være negativt for seksjonseierne ved finansiering etc.

Det ferdige seksjonerte prosjektet, hvor 1. etasje er bygget ut over omtrent hele gnr 55 bnr 2, gir sameierne i gnr 55 bnr 101 og 358 anvisning på uteområde med beplantning etc på taket av 1. etasje i gnr 55 bnr 2 sammen med øvrige boligsameiere i gnr 55 bnr 2. Dette er også nedfelt i vedtekter og avtaler mellom eiere av boligseksjonene og næringsseksjonene.

Når det gjelder krav til parkeringsplasser for gnr 55 bnr 101 og 358 i reguleringsplan og rammetillatelse, kan de ikke lenger etableres på bakkeplan og de er anvist i en egen næringsseksjon i underetasjen, seksjon 81. I den endelige seksjoneringsbegjæringen er disse parkeringsplassene markert med hhv 13 plasser (gul farge) og 27 plasser (rød farge) på planskissen som viser seksjon 81.

Det vil bli inngått privatrettslige avtaler og inntatt bestemmelser i vedtektene som sikrer sameierne i gnr 55 bnr 101 og 358, rettighetshaverne; disposisjonsretten over plassene, men hvor regler om dekning av driftsutgifter, betaling av fordelen med garasjeplass kontra utendørs parkeringsplass etc. blir hensyntatt.

Servitutter vedr. fremføring og vedlikehold av kabler og vedlikehold av bygninger er uendret i de nye erklæringene fra den opprinnelige erklæringen.

Jeg håper dette gir en tilfredsstillende orientering om avlysing av erklæringen av 28.08.2006 og tinglysing av de nye erklæringene av 19.06.2007.

For øvrig har jeg mottatt den returnerte seksjoneringsbegjæringen med bilag fra Ås kommune og vedlegger også begjæringen i det jeg håper dokumentene er klare for tinglysing.

Jeg viser også til vedlagte brev fra meg til Ås kommune ved Halvor Bruun som jeg har bedt han videresende til Statens Kartverk. I dette brevet forklares bl. a. at det er viktig at erklæringen av 28.08.2006 slettes før seksjoneringen tinglyses, mens de nye erklæringene av 19.06.2007 med fordel kan tinglyses etter at seksjoneringen er tinglyst. Dette er særlig viktig for rettighetene til parkeringsplasser.

Hvis det er behov for nærmere opplysninger om dette bes De kontakte undertegnede på tlf 22 33 16 36, faks nr 22 42 30 36 eller pr e-post sevat.thon@gaudeamus.no .

,

Med vennlig hilsen

Sevat Thon

Sevat Thon

Vedlegg.

Ås kommune

Bygg- og geodataavdelingen

Ås Sentrum Øst AS
Dronningensgate 6
0152 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	14/04071-2	Inger Torild Hågensen	05.12.2014

Ferdigattest

Det vises til søknad mottatt 03.09.2012.

Tiltak:	Brekkeveien 3-Rådhusplassen 2 / Boliger, forretninger, garasjeanlegg
Tiltakets adresse:	Brekkeveien 3
Gnr/bnr:	55/2
Ansvarlig søker:	Ås Sentrum Øst AS, Dronningensgate 6, 0152 OSLO

Bygningsnummer:	Vedtak:	Del. sak nr:
21904007	17.3.2005	Utv.sak 31/05

Anmodning om ferdigattest er mottatt 3.9.2012. Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10, byggesaksforskriften § 8-1 og på grunnlag av innsendt dokumentasjon gis det ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningslovens § 20-1.

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

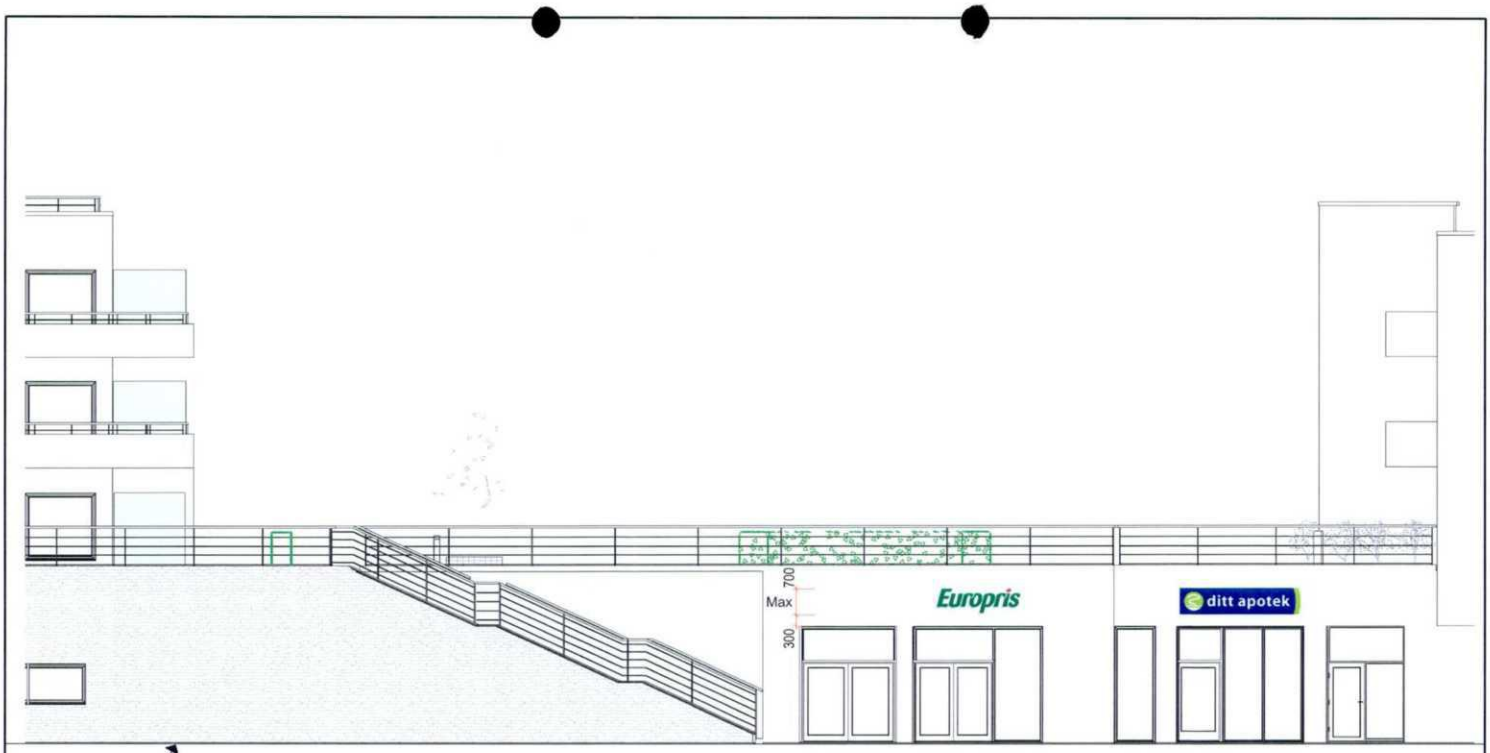
Med hilsen

Arve Bekkevard
Leder av Bygg- og geodataavdelingen

Inger Torild Hågensen
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi:
Kommunalteknisk
Søndre Follo Brannvesen IKS



Terrenglinje

Skiltområde 1

GODKJENT
19 NOV. 2007
Ås kommune

Skiltplan
Fasade - skiltområde 1

LINK arkitekter as
Avdeling Oslo
Elveveien 81
Pb. 302 1326 Lysaker
Telefon: 67 12 43 11
Telefaks: 67 12 43 17
E-post: lysaker@link-arkitekter.no

A.687 Ås-Sentrum Øst

Tegn.nr **46/01**

Indeks

Mål: 1:100 Dato:27.08.07 Tegn.:A.L Kontr.:RB Godkj.:RB Ansv.: GOM Rev.dato:

L:\PROSJEKTARB\7 Ås\6 PROSJEKTER\2 ARKIDI PROSJEKTER\7 AC-FILER\Ås-sentrum-Ark.tla



GODKJENT
19 NOV. 2007
Ås kommune

Skiltområde 2

Skiltplan
Fasade - skiltområde 2

E4

LINK arkitekter as
Avdeling Oslo
Elveveien 81
Pb. 302 1326 Lysaker
Telefon: 67 12 43 11
Telefaks: 67 12 43 17
E-post: lysaker@link-arkitekter.no

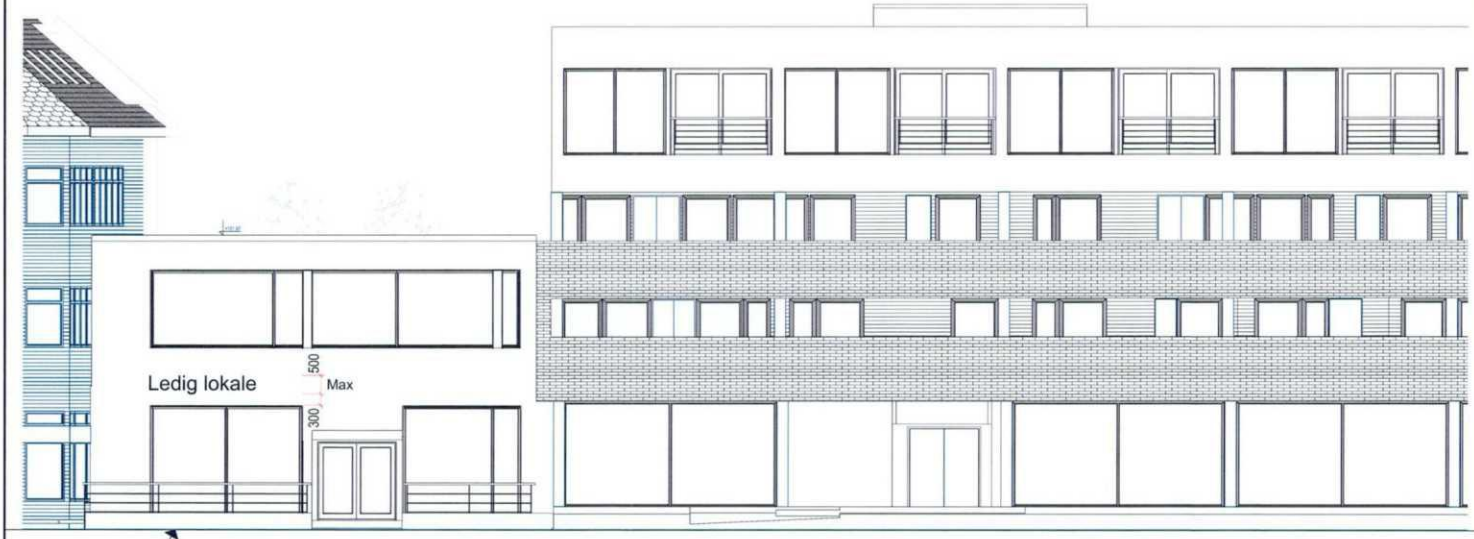
A.687 Ås-Sentrum Øst

Tegn.nr 46/02

Indeks

Mål: 1:100 Dato:27.08.07 Tegn.:A.L Kontr.:RB Godkj.:RB Ansv.: GOM Rev.dato:

L:\PROSJEKT\ARBT.ark\5 PROSJEKTER\2.ARK\01 PROSJEKTER\07 AC-FILER\As-sentrum.Arb.tix



Terrenglinje

Skiltområde 3

GODKJENT
19 NOV. 2007
Ås kommune

Skiltplan

Fasade - skiltområde 3

S3

LINK arkitekter as

Avdeling Oslo
Elveveien 81
Pb. 302 1326 Lysaker

Telefon: 67 12 43 11
Telefaks: 67 12 43 17
E-post: lysaker@link-arkitekter.no

A.687 Ås-Sentrum Øst

Tegn.nr **46/03**

Indeks

Mål: 1:100 Dato:27.08.07 Tegn.:A.L Kontr.:RB Godkj.:RB Ansv.: GOM Rev.dato:

L:\PROSJEKT\A687 Ås\6 PROSJEKTEQ ARK\01 PROSJEKTDT\01 AC-FILER\Ås-sentrum\Ark.tla



Skiltplan

Fasade - skiltområde 4 og 5

E6

LINK arkitekter as

Avdeling Oslo
Elveveien 81
Pb. 302 1326 Lysaker

Telefon: 67 12 43 11
Telefaks: 67 12 43 17
E-post: lysaker@link-arkitekter.no

A.687 Ås-Sentrum Øst

Tegn.nr **46/04**

Indeks

Mål: 1:100 Dato:27.08.07 Tegn.:A.L Kontr.:RB Godkj.:RB Ansv.: GOM Rev.dato:

L:\PROSJEKTMAT.ark\ PROSJEKTER\2 ARKIV\ PROSJEKTER\1 AC-FILER\Ås-sentrum-Ark.tla



GODKJENT
19 NOV. 2007
Ås kommune

Skiltplan
Fasade - skiltområde 6 og 7

E7

LINK arkitekter as
Avdeling Oslo
Elveveien 81
Pb. 302 1326 Lysaker
Telefon: 67 12 43 11
Telefaks: 67 12 43 17
E-post: lysaker@link-arkitekter.no

A.687 Ås-Sentrum Øst

Tegn.nr 46/05

Indeks

Mål: 1:100 Dato:27.08.07 Tegn.:A.L Kontr.:RB Godkj.:RB Ansv.: GOM Rev.dato:

L:\PROSJEKTARBEID\6 PROSJEKTER\2 ARKIV\1 PROSJEKTER\7 AC-FILER\Ås-sentrum-Ark.tla



Terrenglinje
Skiltområde 8

GODKJENT
19 NOV. 2007
Ås kommune

Skiltplan
Fasade - skiltområde 8

38

LINK arkitekter as
Avdeling Oslo
Elveveien 81
Pb. 302 1326 Lysaker
Telefon: 67 12 43 11
Telefaks: 67 12 43 17
E-post: lysaker@link-arkitekter.no

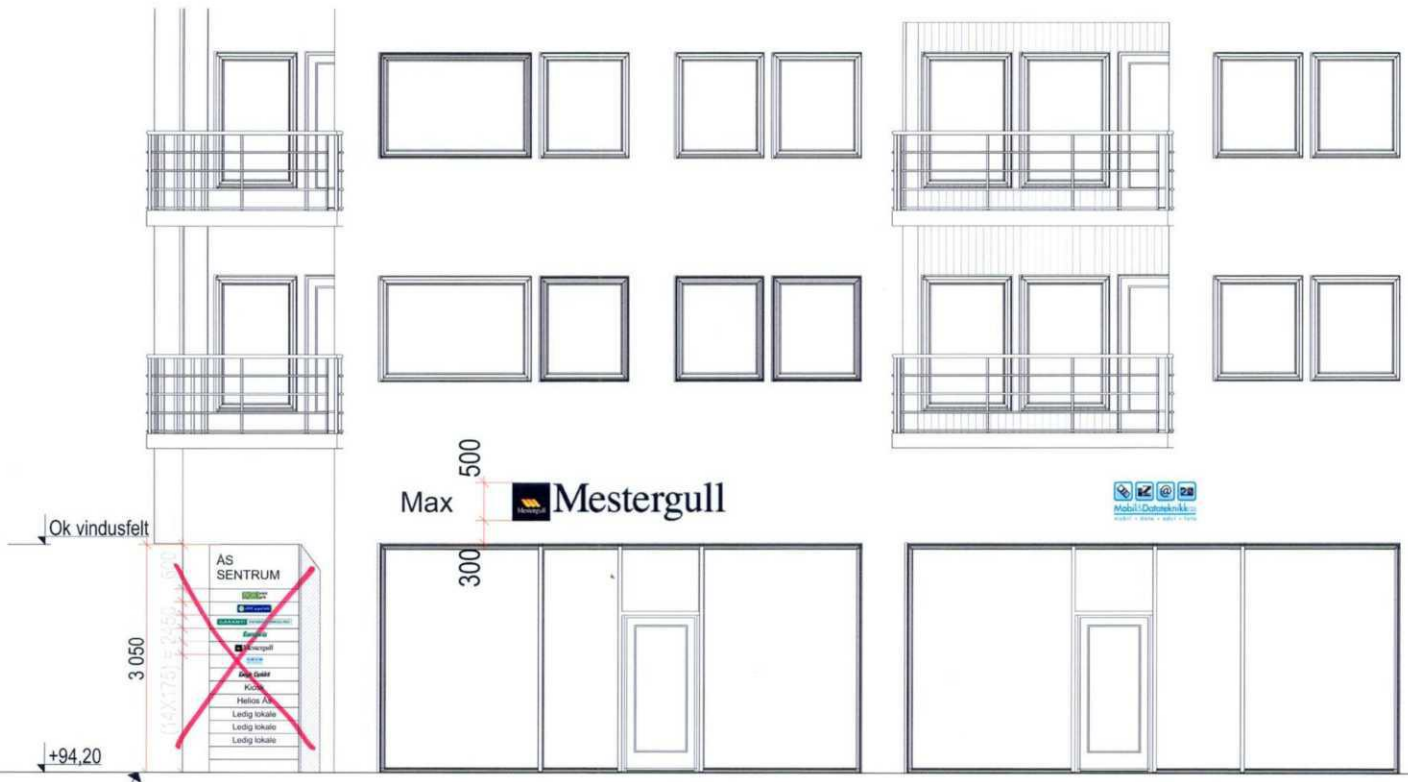
A.687 Ås-Sentrum Øst

Tegn.nr **46/06**

Indeks

Mål: 1:100 Dato:27.08.07 Tegn.:A.L Kontr.:RB Godkj.:RB Ansv.: GOM Rev.dato:

L:\PROSJEKTER\687 Ås\6 PROSJEKTERING ARKIV\01 PROSJEKTER\01 AC-FILER\Ås-sentrum Ark.tla



Skiltområde 2.1/skiltsøyle

GODKJENT
19 NOV. 2007
Ås kommune

Skiltplan
Fasade - skiltområde 2.1

LINK arkitekter as

Avdeling Oslo
Elveveien 81
Pb. 302 1326 Lysaker

Telefon: 67 12 43 11
Telefaks: 67 12 43 17
E-post: lysaker@link-arkitekter.no

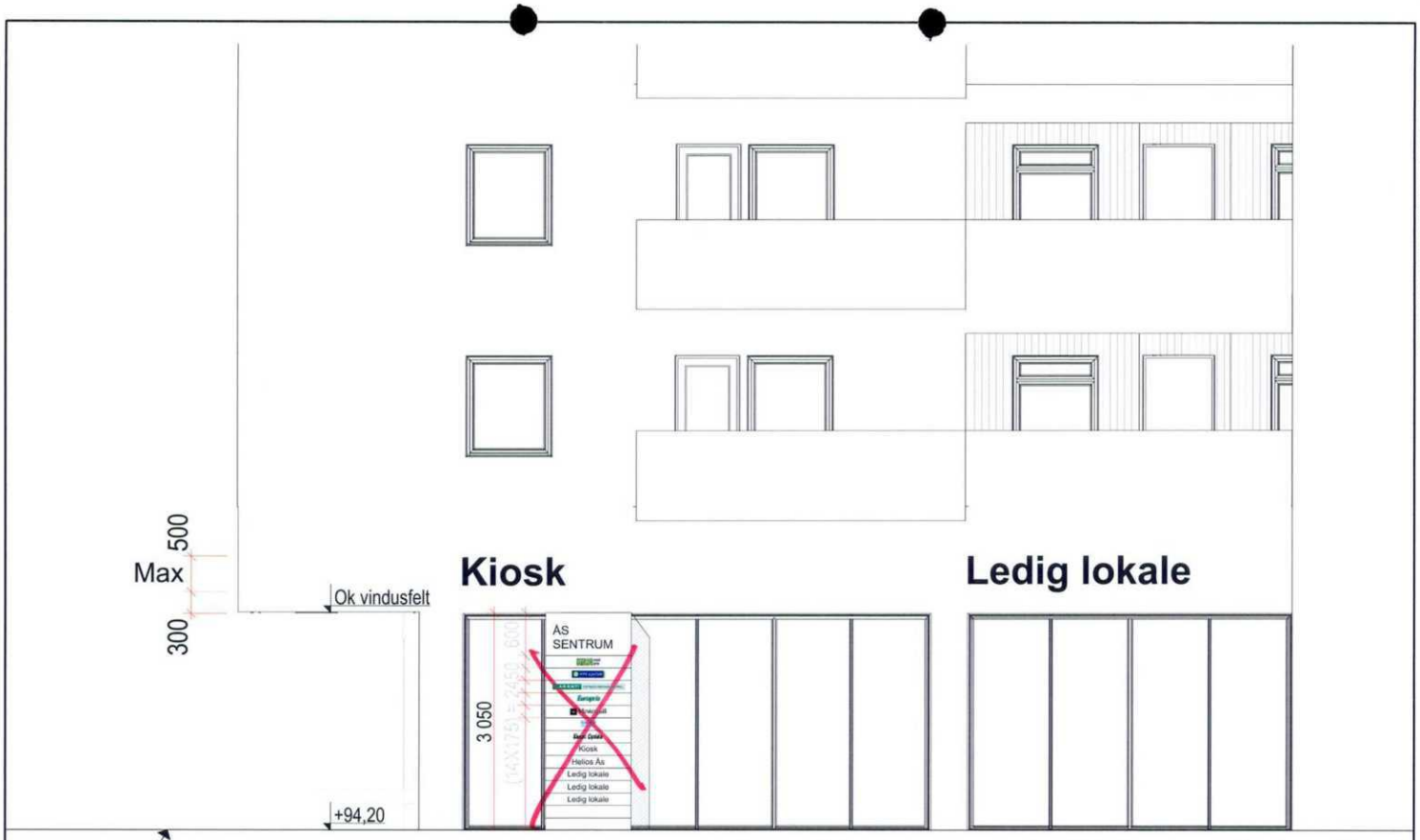
A.687 Ås-Sentrum Øst

Tegn.nr **46/07**

Indeks

Mål: 1:50 Dato:27.08.07 Tegn.:A.L Kontr.:RB Godkj.:RB Ansv.: GOM Rev.dato:

L:\PROSJEKTARKIT Alle PROSJEKTER ARKIV\1 PROSJEKTER\1 AC-FLERÅ\Ås-sentrum\Ark\tif



Terrenglinje

Skiltområde 6.1/skiltsøyle

GODKJENT
19 NOV. 2007
Ås kommune

Skiltplan

Fasade - skiltområde 6.1

A.687 Ås-Sentrum Øst

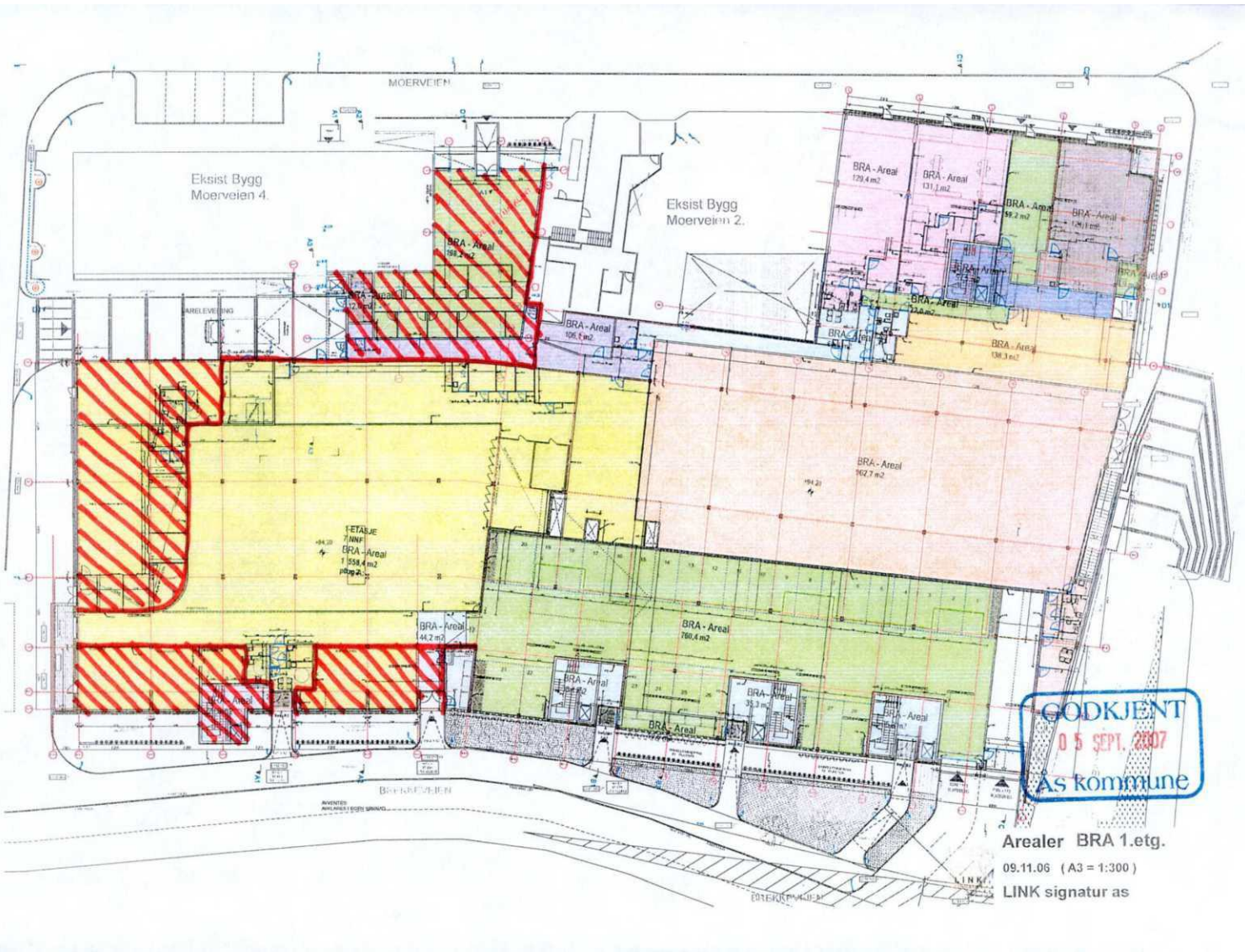
Tegn.nr **46/08**

Indeks

Mål: 1:50 Dato:27.08.07 Tegn.:A.L Kontr.:RB Godkj.:RB Ansv.: GOM Rev.dato:

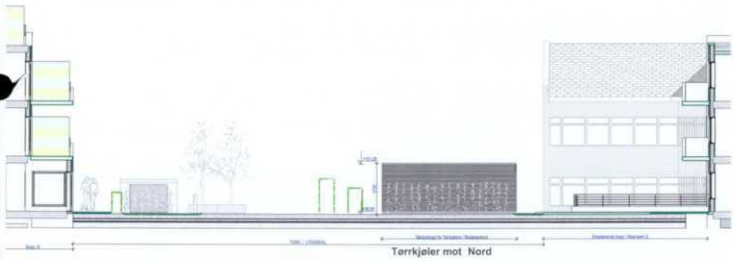
LINK arkitekter as
Avdeling Oslo
Elveveien 81
Pb. 302 1326 Lysaker
Telefon: 67 12 43 11
Telefaks: 67 12 43 17
E-post: lysaker@link-arkitekter.no

L:\PROSJEKT\A687 ås\6 PROSJEKTER\2 ARKIV\1 PROSJEKTER\1 AC-FILER\Ås-sentrum-Ark.tla

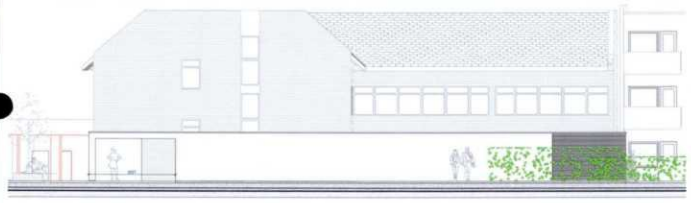

MOERVEIEN
Eksist Bygg
Moerveien 4.
Eksist Bygg
Moerveien 2.
BRA - Areal
129,4 m2
BRA - Areal
131,1 m2
BRA - Areal
59,2 m2
BRA - Areal
106,1 m2
BRA - Areal
138,3 m2
BRA - Areal
162,7 m2
1.ETASJE
+94,20
NNF
BRA - Areal
1 558,4 m2
BRA - Areal
44,2 m2
BRA - Areal
760,4 m2
BRA - Areal
35,3 m2
BRA - Areal
BRA - Areal
GODKJENT
05 SEPT. 2007
Ås kommune
Arealer BRA 1.etg.
09.11.06 (A3 = 1:300)
LINK signatur as



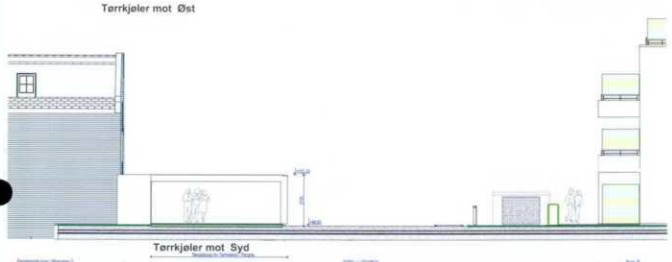
Tørrkjøler mot Vest



Tørrkjøler mot Nord



Tørrkjøler mot Øst



Tørrkjøler mot Syd



GODKJENT
12 JULI 2007
Ås kommune

Rev. | Revisjonen gjelder | Dato | Tegn. | Kontr. | Godkj.

Tørrkjølere
Plan , Snitt & Fasader **A.-22-T-1**

Index

Status
Detaljprosjekt

Tiltakshaver
Ås Sentrum Øst AS

Entreprenør
Bermingrud Entreprenør AS

Prosjektnummer / Prosjektnavn
A.687 Ås-Sentrum Øst

Grunnlagsdegning / Indeks:

LINK signatur as
Tegn.: Oslo
Elvebakken 81
1366 Lysaker
Telefon: 67 12 43 11
Telefaks: 67 12 43 17
E-post: lysaker@link-arkitektur.no

Tørrkjølere
Plan , Snitt & Fasader

Mål: | Tegnet: Øs | Godkj.: RB | Tegn.nr.: | Index
Dato: | Kontr.: RB | Ansv.: GOM | **A.-22-T-1**

E3



Fasade
Mellombygget mot vest A.46-MBy-01

Detaljprosjekt G

Ås Sentrum Øst AS

A.687 Ås Sentrum Øst

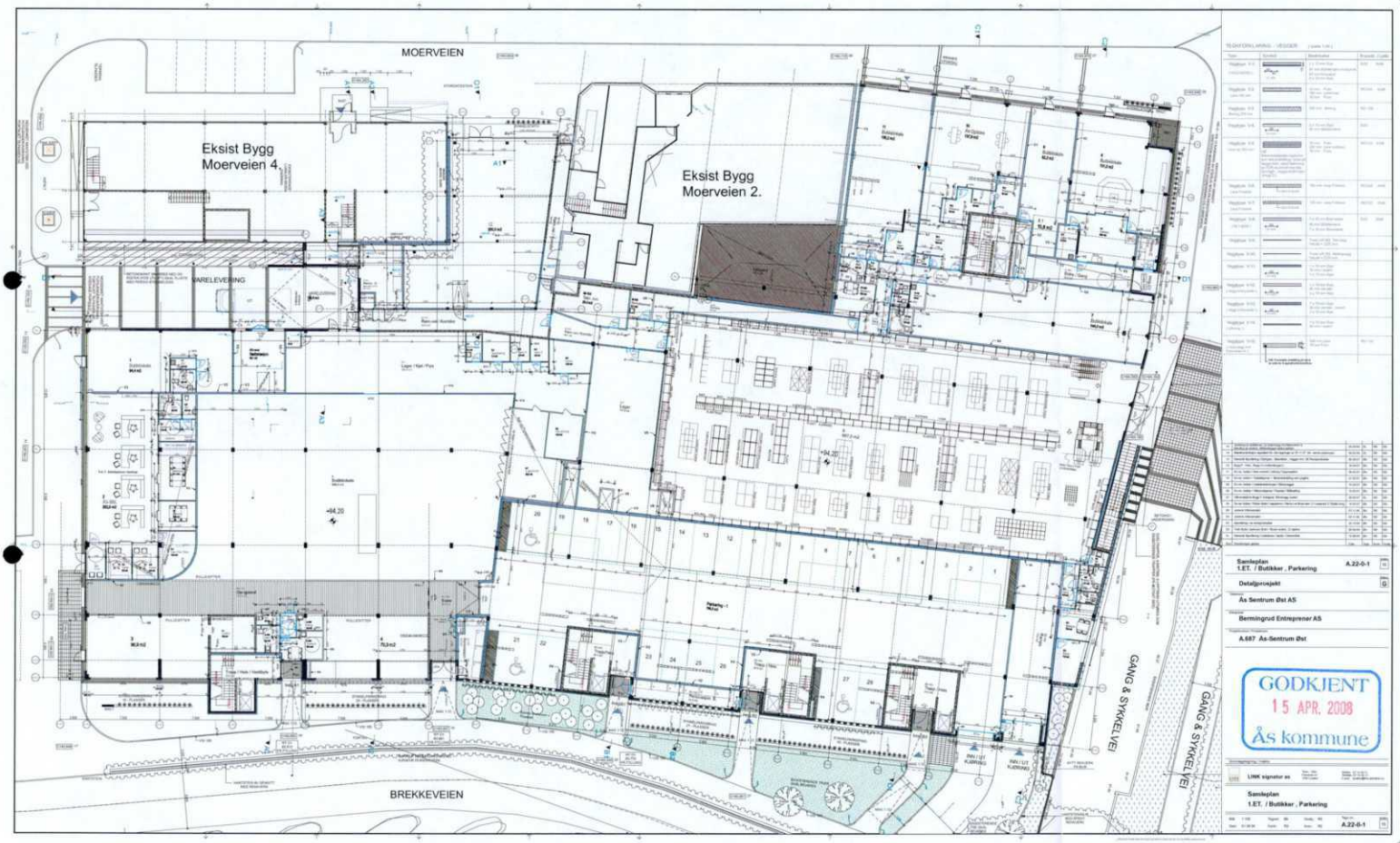
GODKJENT
15 APR. 2008
Ås kommune

LINK signatur as

Mellombygget mot vest

A.46-MBy-01

E1



Samleplan
1.ET. / Butikker , Parkering
A.22-0-1

Detaljprosjekt

Ås Sentrum Øst AS

Bermingrud Entreprenør AS

A.687 Ås-Sentrum Øst

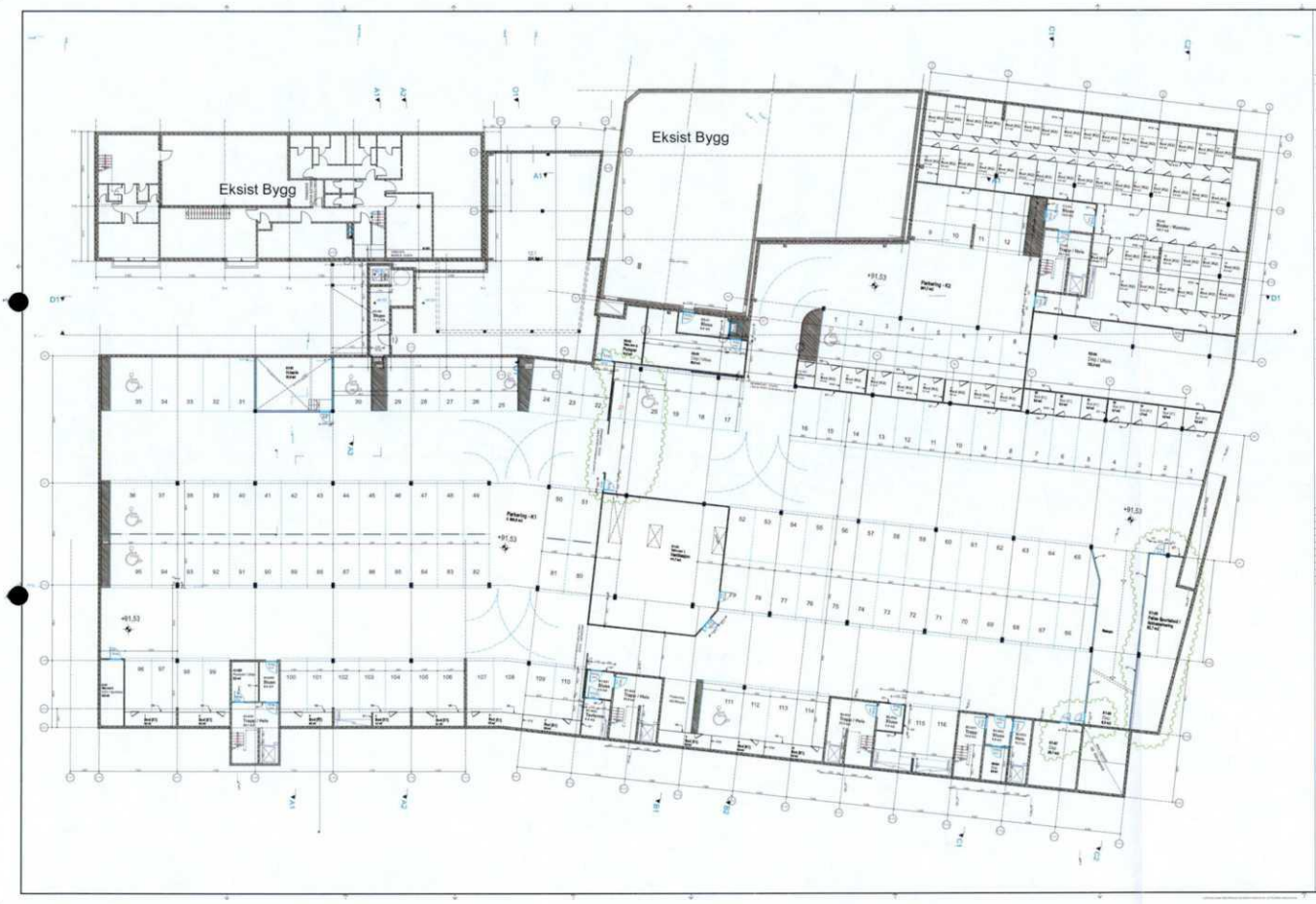
GODKJENT
15 APR. 2008
Ås kommune

LINK signatur as

Samleplan
1.ET. / Butikker , Parkering

A.22-0-1

E2



Samleplan
P-Kjeller / Parkering ,Boder
A.22-0-K

Detaljprosjekt

Ås Sentrum Øst AS

Bermingrud Entreprenør AS

A.687 Ås-Sentrum Øst

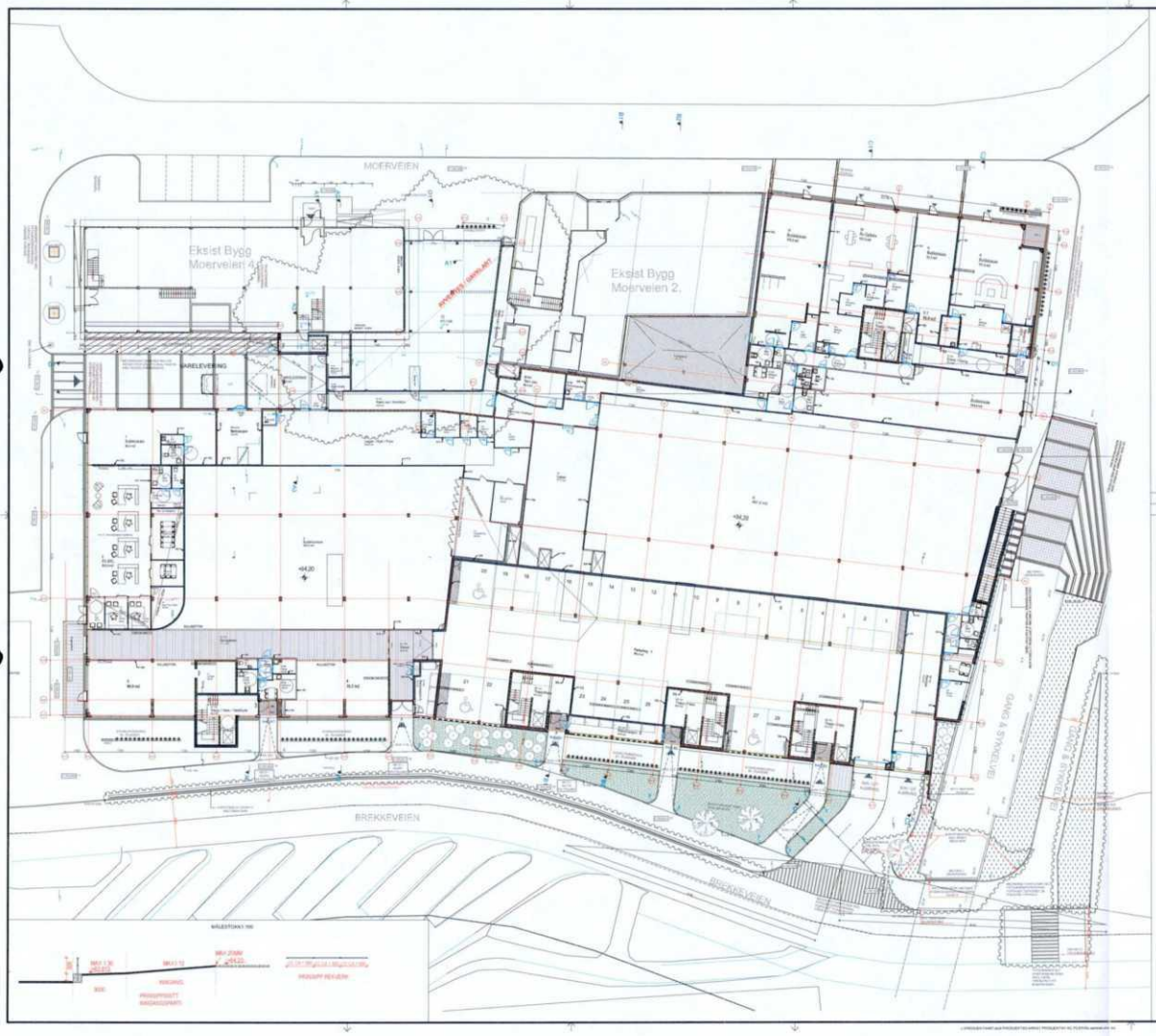
GODKJENT
15 APR. 2008
Ås kommune

LINK signatur as

Samleplan
P-Kjeller / Parkering ,Boder

A.22-0-K

E4



02	Div. justeringer langs blå. Brekkeveien. Gangfeiing/grønt justert.	15.12.07	AL	RB
01	Oppdatert teoning langs brekkeveien.	03.11.07	AL	RB
Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Tegn.	Kontr.

Samleplan Utomhusplan 1. etg
1:200 **A.22-3-10** 02

<Detaljprosjekt>

Tiltakshaver
Ås Sentrum Øst AS

Entreprenør
Bermingrud Entreprenør AS

Prosjektnummer / Prosjektnavn
A.687 Ås-Sentrum Øst

GODKJENT
15 APR. 2008
Ås kommune

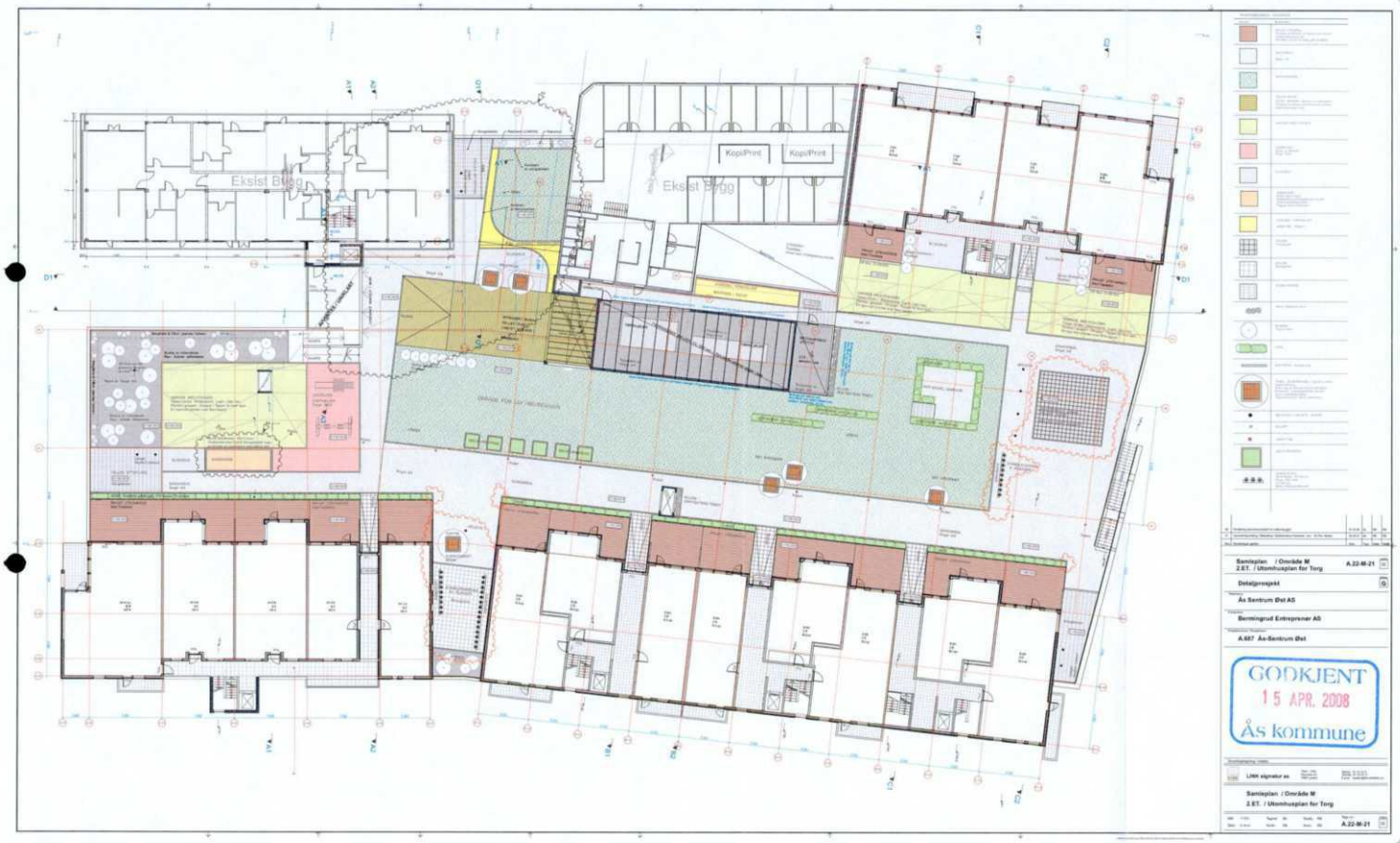
Grunnlagstegning / Indeks:

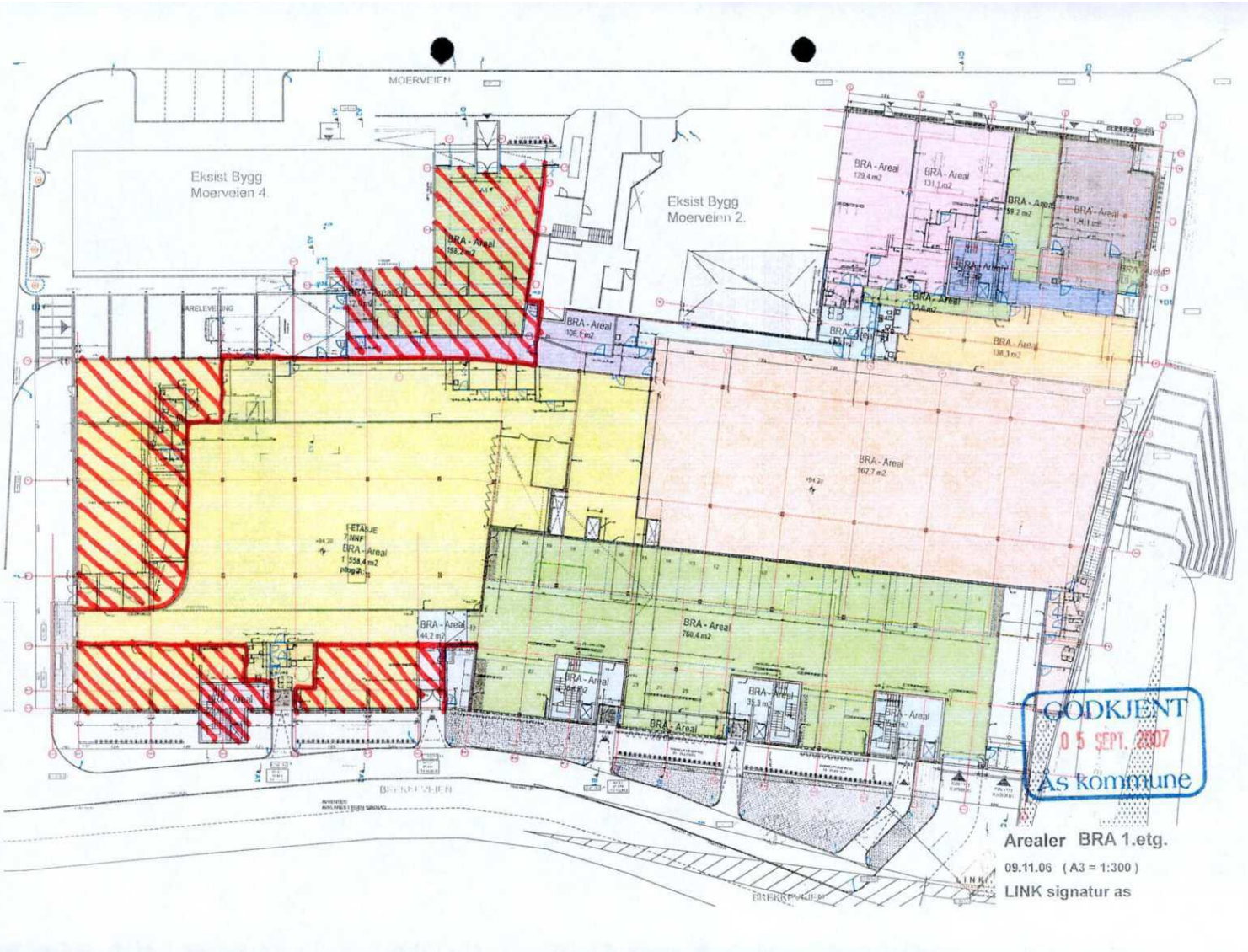
LINK signatur as
Tlf. 67 12 43 11
Tlf. 67 12 43 17

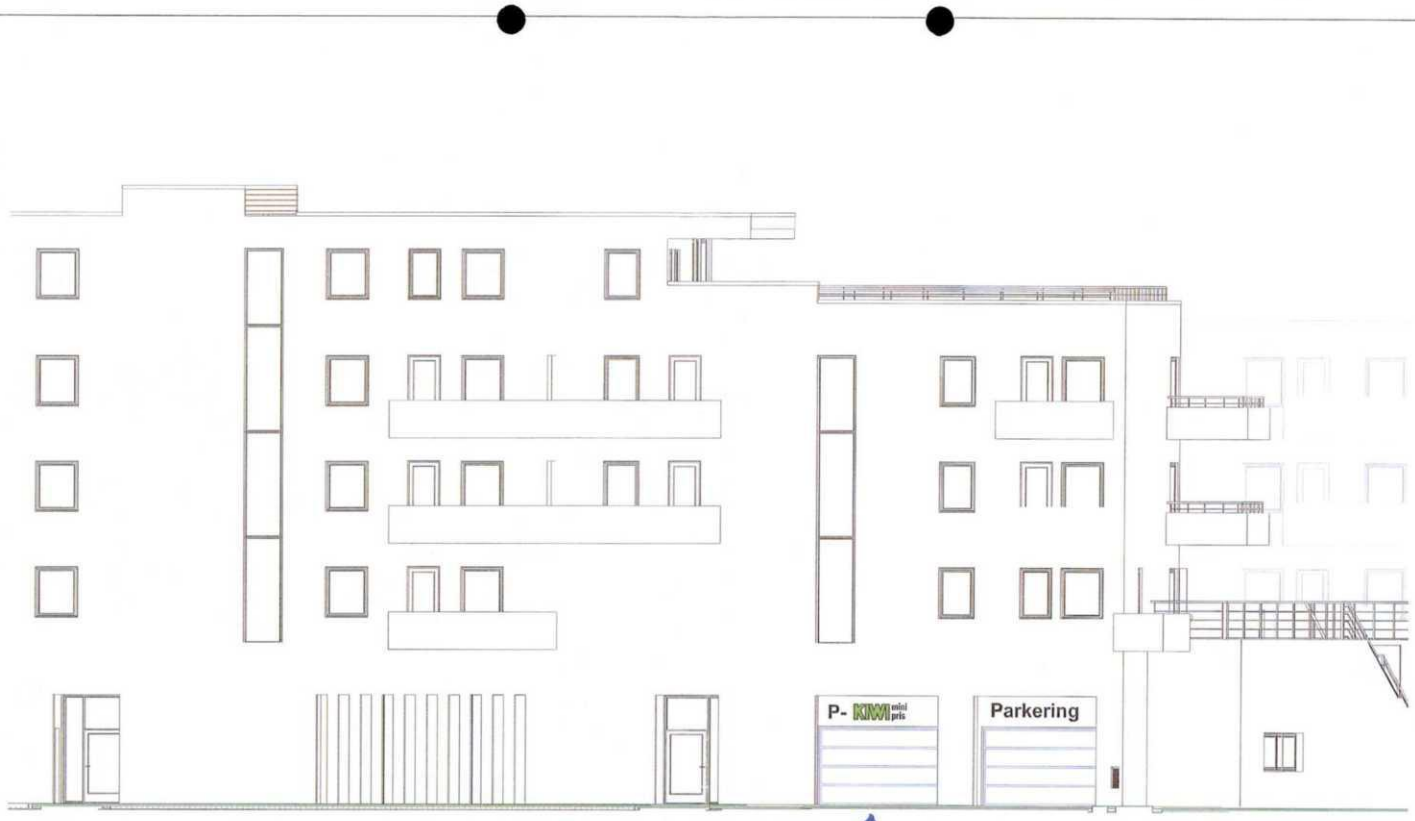
Samleplan Utomhusplan 1. etg
1:200

Mål:	1:200	Tegnet:	A.L	Godkj.:	RB
Dato:	22.06.07	Kontr.:	RB	Ansv.:	GON

Tegn.nr: **A.22-3-10** 02


Eksist Bygg
Eksist Bygg
Kopi/Print
Kopi/Print
GODKJENT
15 APR. 2008
Ås kommune


MOERVEIEN
Eksist Bygg
Moerveien 4.
Eksist Bygg
Moerveien 2.
BRA - Areal
198,2 m2
BRA - Areal
106,1 m2
BRA - Areal
129,4 m2
BRA - Areal
131,1 m2
BRA - Areal
59,2 m2
BRA - Areal
138,3 m2
BRA - Areal
162,7 m2
BRA - Areal
760,4 m2
BRA - Areal
44,2 m2
BRA - Areal
35,3 m2
1.ETASJE
TNNF
BRA - Areal
1 558,4 m2
GODKJENT
05 SEPT. 2007
As kommune
Arealer BRA 1.etg.
09.11.06 (A3 = 1:300)
LINK signatur as



Skiltplan
Fasade - skiltområde 8

A.687 Ås-Sentrum Øst

Tegn.nr **46/08**

Indeks

Mål: 1:100 Dato:27.08.07 Tegn.:A.L Kontr.:RB Godkj.:RB Ansv.: GOM Rev.dato:

PVC 19 mm

E2

GODKJENT
05 MAI 2008
Ås kommune

LINK arkitekter as
Avdeling Oslo
Elvevegen 81
Pb. 302 1326 Lysaker
Telefon: 67 12 43 11
Telefaks: 67 12 43 17
E-post: lysaker@link-arkitekter.no

COPYRIGHT
Gnr. 55 Bnr. 2 Saksnr.
Adresse: Bekkevn. 3
Postnr.: 1430 Sted: Ås
Tiltak: Fasadeskilt
Tegning: L:/1000/Kiwi/Aas-Skiltomr8
Rev.: Dato: 20-12-07
Målestokk 1:100 Ordre:
Denne tegning er vår eiendom og må ikke, i helt eller i deler, kopieres, pløgiares, eller fremvises våre konkurrenter uten skriftlig tillatelse fra oss. Ulovlig bruk av tegningen vil bli påtalt. Åndsv.lov nr 47 av 16.06.72.
NYPROFIL
Postboks 133,
N-1401 Ski/Kråkstad,
Norway
Telefon (+47) 69 35 81 00
Telefax (+47) 69 35 81 01



PVC 19 mm

Skiltplan

Fasade - skiltområde 6 og 7

A.687 Ås-Sentrum Øst

Tegn.nr **46/05**

Indeks

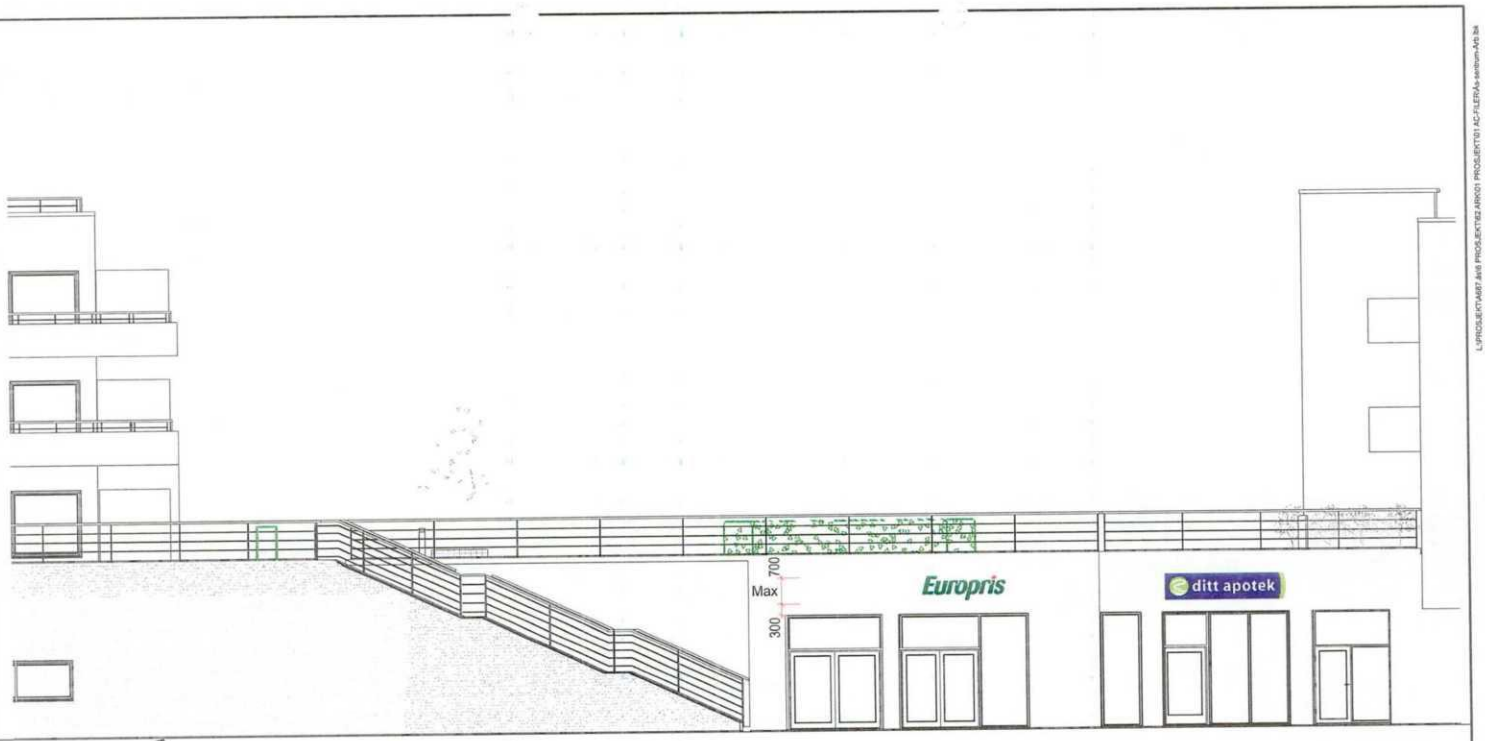
Mål: 1:100 Dato:27.08.07 Tegn.:A.L Kontr.:RB Godkj.:RB Ansv.: GOM Rev.dato:

GODKJENT
05 MAI 2008
Ås kommune

E3

COPYRIGHT
Gnr. 55 Bnr. 2 Saksnr.
Adresse: Brøtveien 3
Postnr.: 1430 Sted: Ås
Tiltak: Fasadeskilt
Tegning: L:\000\90w\Ans-Skiltområ6-7
Rev.: Dato: 20-12-07
Målestokk 1:100 Ordre:
Denne tegning er vår eiendom og må ikke, helt eller delvis, kopieres, pluglieres, eller kranses vare konkurrender uten forhåndstillatelse fra oss, tilsvarig bruk av tegningen vil bli påtalt. Jfr lov nr 47 av 16.06.72.
NYPROFIL
Postboks 103,
N-1601 Fredrikstad,
Norway
Telefon (+47) 69 35 81 00
Telefax (+47) 69 35 81 01

LINK arkitekter as
Avdeling Oslo
Elveveien 51
Pb. 302 1326 Lysaker
Telefon: 67 12 43 11
Telefaks: 67 12 43 17
E-post: lysaker@link-arkitekter.no



Terrenglinje

Skiltområde 1

GODKJENT
19 NOV. 2007
Ås kommune

Skiltplan
Fasade - skiltområde 1

LINK arkitekter as
Avdeling Oslo
Elveveien 81
Pb. 302 1326 Lysaker
Telefon: 67 12 43 11
Telefaks: 67 12 43 17
E-post: lysaker@link-arkitekter.no

A.687 Ås-Sentrum Øst

Tegn.nr **46/01**

Indeks

Mål: 1:100 Dato:27.08.07 Tegn.:A.L Kontr.:RB Godkj.:RB Ansv.: GOM Rev.dato:

L:\PROSJEKTAR\687 Ås\6 PROSJEKTER\2 ARK\01 PROSJEKTER\01 AC-FILER\As-sentrum-Arb.fas



Bygg A Bygg B



Bygg B Bygg C



Moerveien 4 Bygg A



Bygg C Moerveien 2 Mellombygget Moerveien 4

FZ

Skiltplan
Samlefasader Øst , Vest , Syd & Nord A45-

Index 00

<Rammesøknad>

Status G

Tiltakshaver
Ås Sentrum Øst AS

Prosjektnummer / Prosjektnavn
A.687 Ås-Sentrum Øst

GODKJENT
19. NOV. 2007
Ås kommune

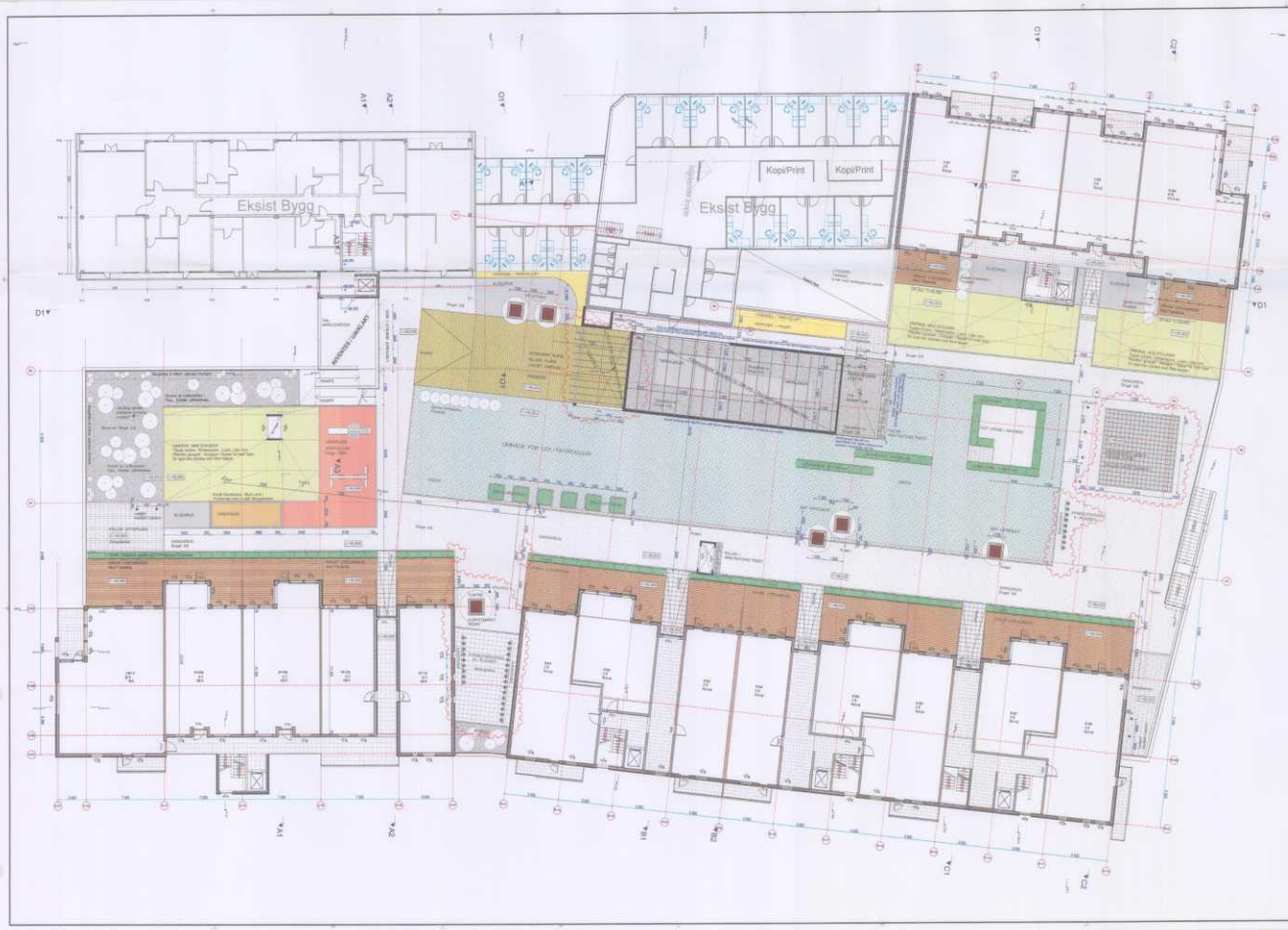
Grunnlagsplegning / Indeks:

LINK signatur as

Skiltplan
Samlefasader Øst , Vest , Syd & Nord

Mål: 1 : 200 Tegnet: A.L. Godkj.: RB
Dato: 23.08.07 Kontr.: RB Ansv.: GOM

Tegn.nr.: A.45-0-02 Index 00



Samleplan / Område M
2.ET. / Utomhusplan for Torg

A.22-M-21

Detaljprosjekt

Ås Sentrum Øst AS

Bermingrud Entreprenør AS

A.687 Ås-Sentrum Øst

GODKJENT
12 JULI 2007
Ås kommune

LINK signatur as

Samleplan / Område M
2.ET. / Utomhusplan for Torg

A.22-M-21

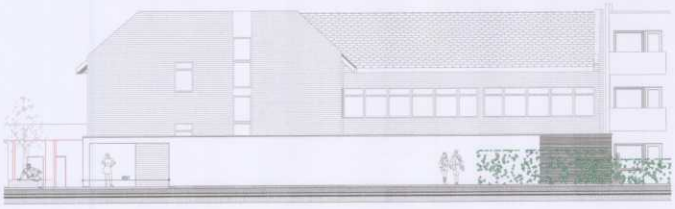

Eksist Bygg
Eksist Bygg
Kopi/Print
Kopi/Print
OMRÅDE FOR LEK / SKIVEBALLEN
Samleplan / Område M
2.ET. / Utomhusplan for Torg
A.22-M-21
Detaljprosjekt
Ås Sentrum Øst AS
Bømingrud Entreprenør AS
A.687 Ås-Sentrum Øst
LINK signatur as
Samleplan / Område M
2.ET. / Utomhusplan for Torg
A.22-M-21



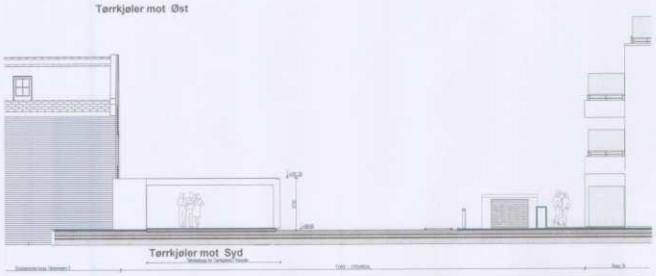
Tørrkjøler mot Vest



Tørrkjøler mot Nord



Tørrkjøler mot Øst



Tørrkjøler mot Syd



Tørrkjølere
Plan , Snitt & Fasader A.-22-T-1

Detaljprosjekt

Tiltakshaver
Ås Sentrum Øst AS

Entreprenør
Bermingrud Entreprenør AS

Prosjektnummer / Prosjektnavn
A.687 Ås-Sentrum Øst

GODKJENT
12 JULI 2017
Ås kommune

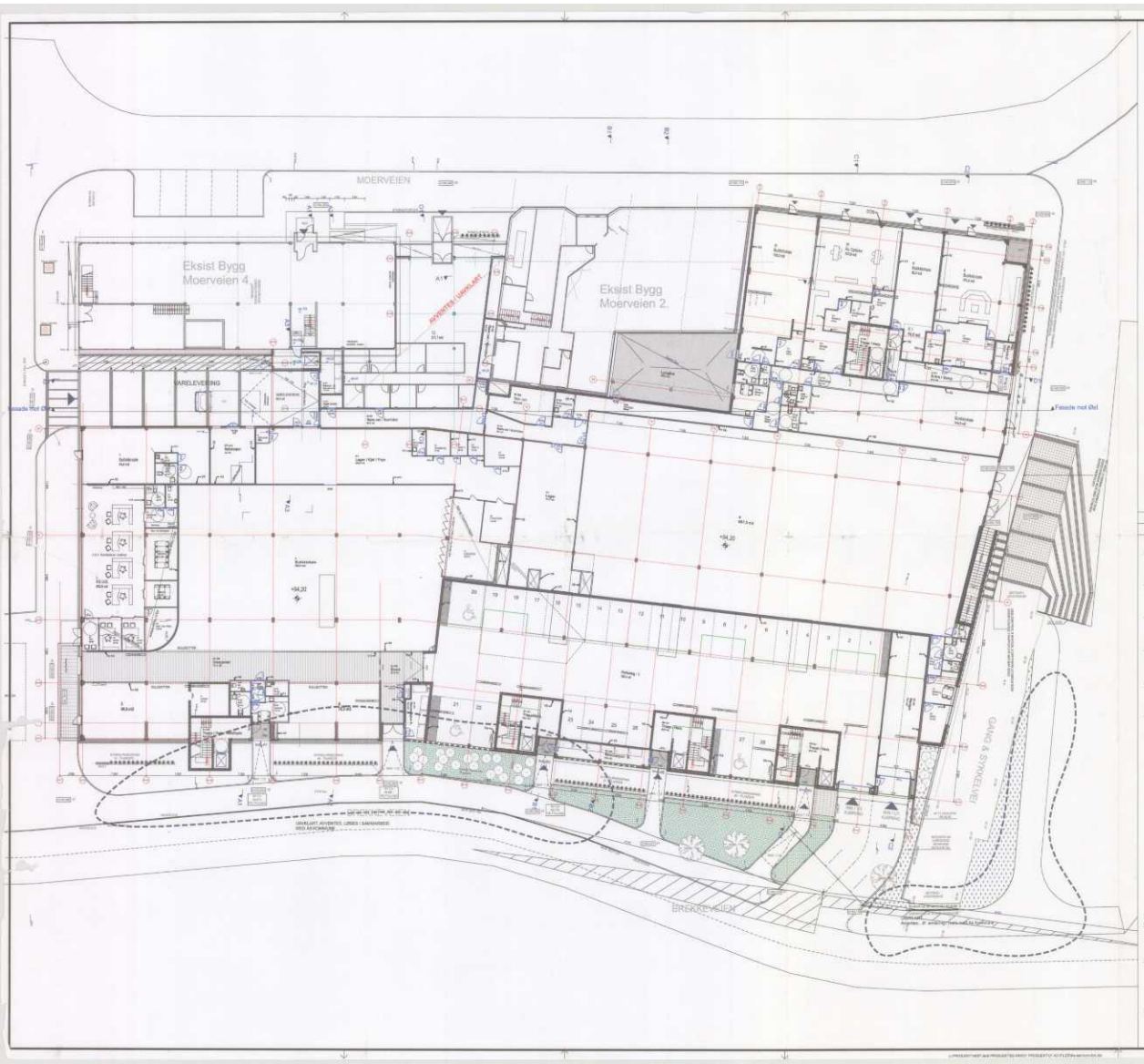
Grunnlagsbegrep / Indeks

LINK signatur as

Tørrkjølere
Plan , Snitt & Fasader

Mål: Tegnet: Øs Godkj.: RB
Dato: Kontr.: RB Endr.: GOM

Tegn.nr: A.-22-T-1



Rev. Revisjonen gjelder Dato Tegn. Kont. Godkj.

Samleplan Utomhusplan 1. etg
1:200 A.22-3-10

Status: Detaljprosjekt

Tiltakshaver: Ås Sentrum Øst AS

Entreprenør: Bermingrud Entreprenør AS

Prosjektnummer / Prosjektnavn: A.687 Ås-Sentrum Øst

GODKJENT
05 SEPT. 2007
Ås kommune

Grunnlagsetegning / Indeks:

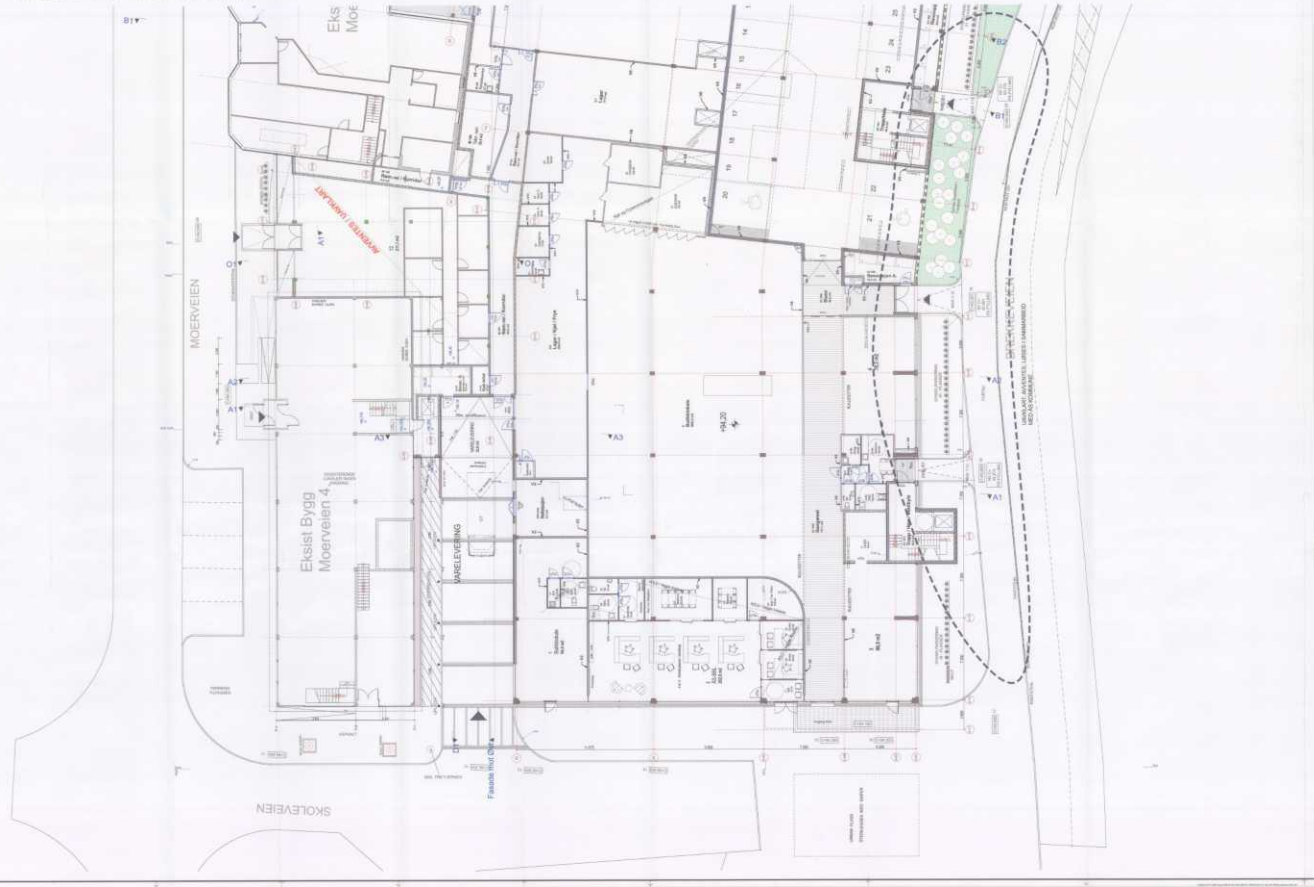
LINK signatur as
Team - Oslo, Ehrenskiolds 81, 0349 Lysaker
Telefon: 67 12 43 11, Telefaks: 67 12 43 17, E-post: lysaker@link-arkitektur.no

Samleplan Utomhusplan 1. etg
1:200

Mål: 1:200 Tegnet: Øs Godkj.: RB Tegn.nr.:
Dato: 02.09.07 Kontr.: Rll Anev.: GOM **A.22-3-10**

FOR DEL 2. / SE TEGN.NR . A22-1-10

FOR DEL 2. / SE TEGN.NR . A22-1-10



Samleplan / Del - 1.
1.ET. / Utomhusplan for Bakkeplan

A.22-1-10

Detaljprosjekt

Ås Sentrum Øst AS

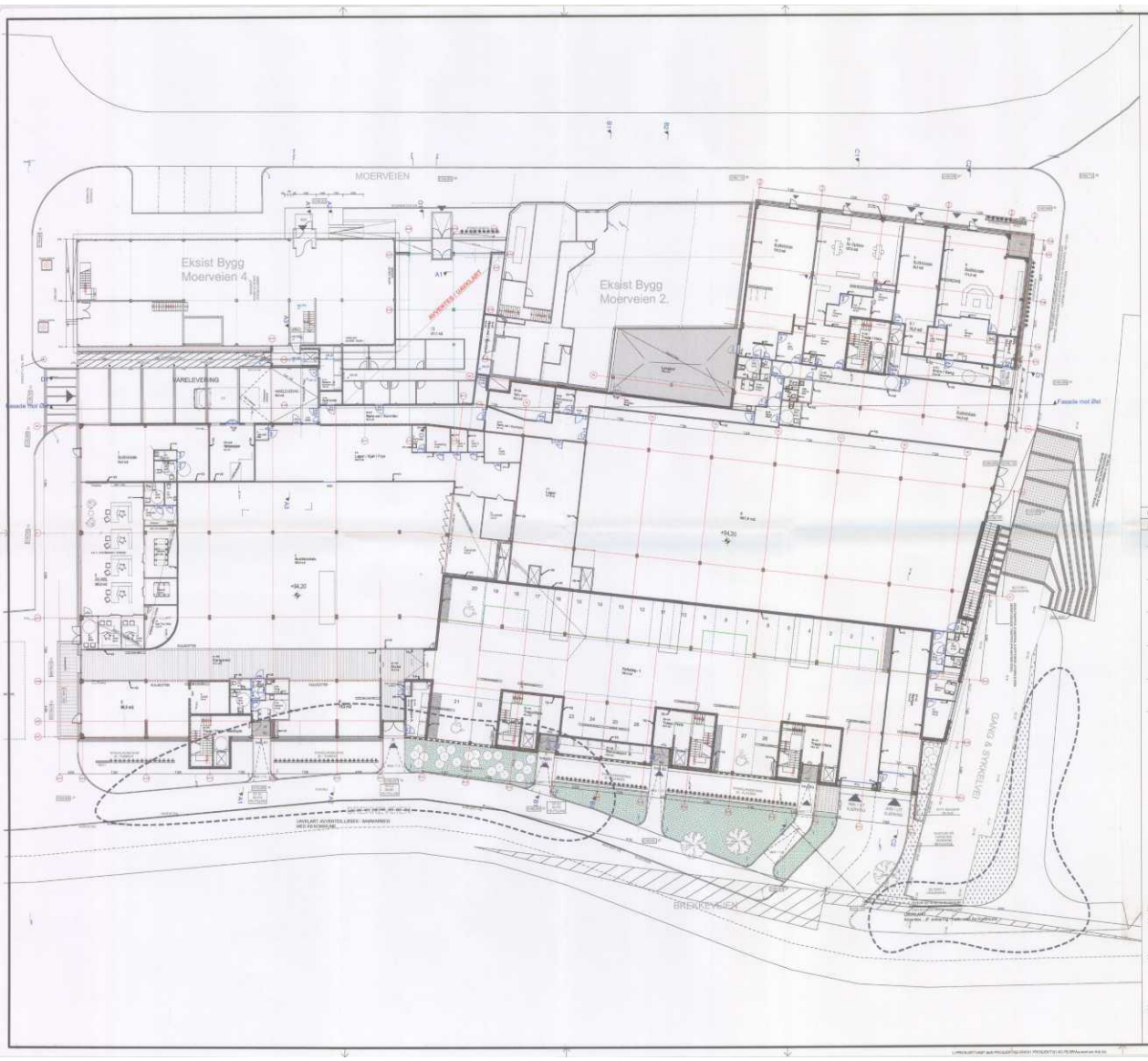
Bermingrud Entreprenør AS

A.687 Ås-Sentrum Øst

LINK signatur as

Samleplan / Del - 1.
1.ET. / Utomhusplan for Bakkeplan

A.22-1-10



Samleplan Utomhusplan 1. etg
1:200 A.22-3-10

Detaljprosjekt

Tiltakshaver
Ås Sentrum Øst AS

Entreprenør
Bermingrud Entreprenør AS

Prosjektnummer / Prosjektnavn
A.687 Ås-Sentrum Øst

GODKJENT
05 SEPT. 2007
Ås kommune

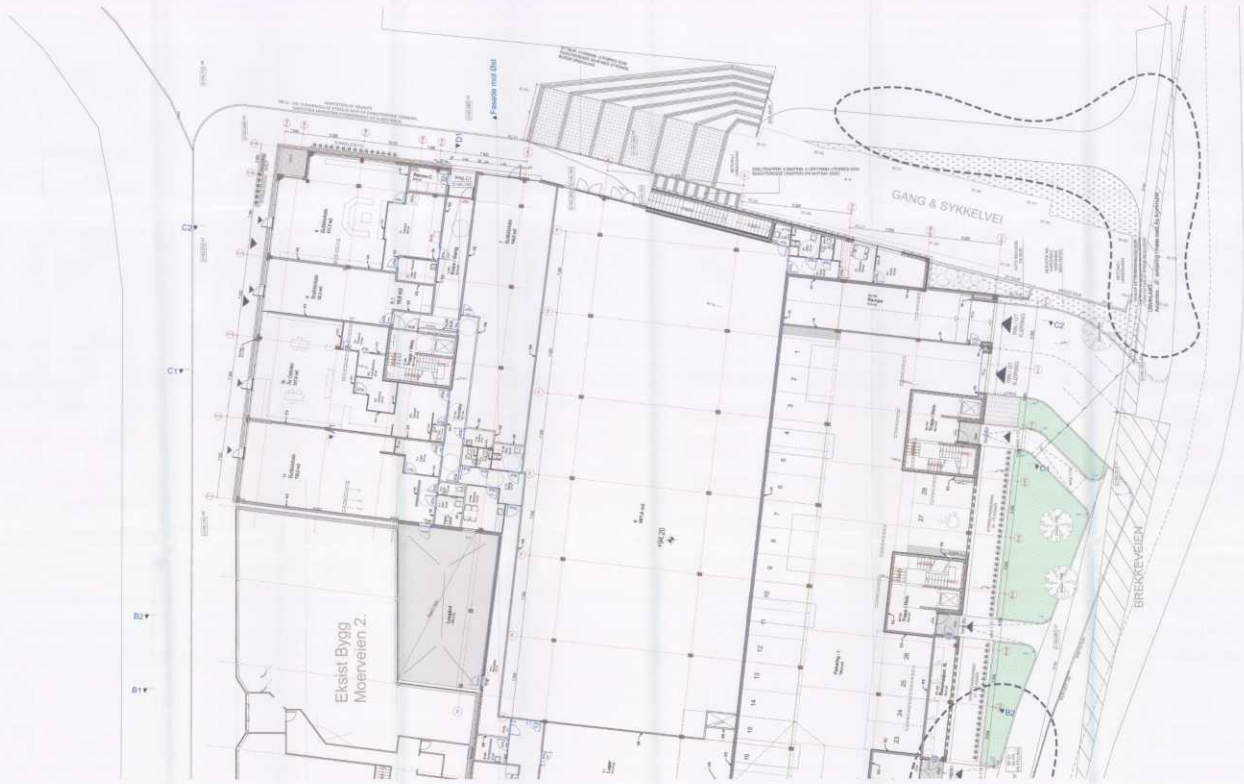
Grunnlagsdegning / Indeks:

LINK signatur as

Samleplan Utomhusplan 1. etg
1:200

Mål: 1:200 Tegnet: Øv Godkj.: RB
Dato: 22.06.07 Kontr.: nb Ansv.: GOM

Tegn.nr: A.22-3-10



FOR DEL 1. / SE TEGN.NR . A22-1-10

FOR DEL 1. / SE TEGN.NR . A22-1-10

Samleplan / Del - 2.
1.ET. / Utomhusplan for Bakkaplan (2)
A.22-2-10

Detaljprosjekt

Åa Sentrum Øst AS

Bømmingrud Entreprenør AS

A.687 Åa-Sentrum Øst

LINK signetur as

Samleplan / Del - 2.
1.ET. / Utomhusplan for Bakkaplan (2)
A.22-2-10

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Brekkeveien 3A, 1430 Ås
Gnr. 55, Bnr. 2, Snr. 64, andelsnr. 27 i ÅSBO BORETTSLAG, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
309260067

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Isak Juel Fagermoen

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 959 42 787

E-post: isak.fagermoen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
