PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

BREKKEVEIEN 21 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Brekkeveien 21 B, 1430 ÅS

ÅS kommune

gnr. 54, bnr. 316, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 15.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18867-1288 **Eiendomsverdi ref nr:** IH5183

Autorisert foretak: Per-Christian Saxebøl **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Christian Saxebøl

P-C. SAXEBØL Bygg og Tømrermester

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

PER-CHRISTIAN SAXEBØL

Tømrermester og takstmann.

Rapportansvarlig



Per-Christian Saxebøl
Uavhengig Takstingeniør
saxeboel@online.no
90017218

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med normal bruksslitasje og med få avvik.
Det er registrert TG2 for målt fuktighet i baderomsplatene i dusjnisjen og for den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.
Det er viktig at hele rapporten leses grundig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takpapp.
Beslag, takrenner og nedløp av lakkert stål.
Fabrikkmalte trevinduer med 2 lags glass.
Malt utgangsdør og boddør. Balkongdør i tre med 2-lags glass.
Utgang fra stue til ca. 35 kvm. treplatting i impregnerte materialer.
Ca. 15 kvm. treplatting av impregnerte materialer ved inngang.

INNVENDIG Gå til side

Gulver av 3-stavs eikeparkett med belegg på bad og teknisk rom.
Vegger og innvendig tak av sparklede og malte plater.
Isolert betongdekke. Ingen målbare høydeavvik. Målinger er utført med en streklaser og tilfeldig punktmåling med tommestokk. Til info er ikke alle rom blitt målt og rom var begrenset med at boligen var møblert.
Aduro vedovn i stue tilkoblet isolert stålpipe.
Malte glatte innerdører.
Oppvarming med panelovner og ved. Elektrisk varmekabel på bad.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeåret med noe dokumentasjon bygget etter reglene i TEK 10.
Våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Vinylbelegg med elektriske varmekabler på gulvet.
Plastsluk med synlig vinylbelegg som er klemt i sluk og brettet opp mot vegg og dørterskel.
Toalett, dusjhjørne med glassdører, servant med underskap og overskap og speil med lys.
Opplegg for vaskemaskin.
Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Luftespalte under dørblad for til luft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter, laminat benkeplate og dobbel stål vaskekum med ett-hånds armatur. Kjøkkenplater mellom under- og overskap. Ny induksjon platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Komfyrvakt og system for automatisk vannstopp ved lekkasjer.
Kjøkkenventilator tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør vannrør med rørskap i bod med avløp fra rørskapet til teknisk
rom som har sluk. Vannmåler og stoppekran i rørskap
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjon med aggregat i bod. plassert i teknisk rom som har sluk.
Skjult anlegg med sikringsskap i bod. 3x32A hovedsikringer, automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Opparbeidet hage med plener og beplantninger. Hekker og asfalert internvei.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

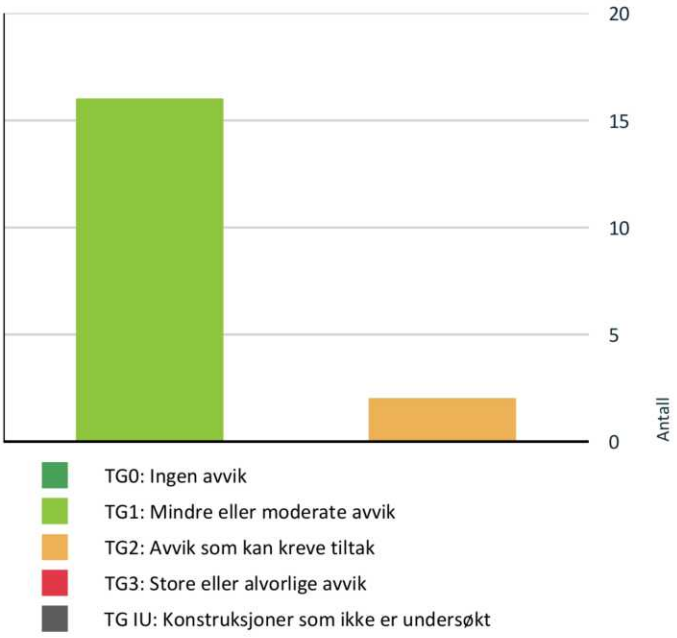
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygget er oppført i 2010 etter byggesøknad fra 2010. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i byggeforskrift fra 2010, TEK10.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takpapp. Rapporten begrenser seg til leiligheten, kun medtatt som en opplysning.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, takrenner og nedløp av lakkert stål. Rapporten begrenser seg til leiligheten, kun medtatt som en opplysning.

Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur er oppført i tradisjonelt bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning.
Varme og lydisolering antas å være utført etter byggeårets normer og krav. Rapporten begrenser seg til leiligheten, kun medtatt som en opplysning.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Fabrikkmalte trevinduer med 2 lags glass. Undertegnede oppdaget ingen punkterte glass, men dette kan ikke garanteres, da punkterte glass noen ganger kun er synlige i spesielt lys eller temperatur. Pakninger og tettelister forringes over tid og reduserer vinduenes funksjon.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt utgangsdør og boddør. Balkongdør i tre med 2-lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til ca. 35 kvm. treplatting i impregnerte materialer.
Delvis takoverbygd på grunn av balkong i 2. etasje. Le-vegg og stikkontakt. Ca. 15 kvm. treplatting av impregnerte materialer ved inngang.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulver av 3-stavs eikeparkett med belegg på bad og teknisk rom.
Vegger og innvendig tak av sparklede og malte plater.
Normal bruksslitasje iht. alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Isolert betongdekke. Ingen målbare høydeavvik. Målinger er utført med en streklaser og tilfeldig punktmåling med tommestokk. Til info er ikke alle rom blitt målt og rom var begrenset med at boligen var møblert.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Aduro vedovn i stue tilkoblet isolert stålpipe.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming med panelovner og ved. Elektrisk varmekabel på bad. Varmekildene er ikke funksjonstestet og det er ikke kontrollert om alle rom har en varmekilde.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret med noe dokumentasjon bygget etter reglene i TEK 10.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det ble observert svelling på badeomsplatene nederst i dusjsonen og det ble målt forhøyet fuktighet med fuktindukator Protimeter MMS2.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring eller utskifting av skadede våtromsplater i dusjsonen, da svelling og forhøyet fuktighet indikerer risiko for videre fuktskader og mulig skade på underliggende konstruksjoner.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til utvikling av råte, sopp og redusert levetid for våtrommet. Det anbefales intalasjon av dusjkabinett.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg med elektriske varmekabler på gulvet. Godt fall mot sluket på gulvet. Termostat utskiftet i 2025.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig vinylbelegg som er klemt i sluk og brettet opp mot vegg og dørterskel.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Toalett, dusjhjørne med glassdører, servant med underskap og overskap og speil med lys.
Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Luftespalte under dørblad for til luft.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist fukt nederst på badromsplatene og da den ene veggen på våtsonen er mot nabo og den andre veggen mot en utforet sjakt med vannskap og sikringsskap.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter, laminat benkeplate og dobbel stål vaskekum med ett-hånds armatur. Kjøkkenplater mellom under- og overskap. Ny induksjon platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Komfyrvakt og system for automatisk vannstopp ved lekkasjer.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør vannrør med rørskap i bod med avløp fra rørskapet til teknisk rom som har sluk. Vannmåler og stoppekran i rørskap

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks. vannlås etc.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med aggregat i bod. Eier opplyser at filter jevnlig er skiftet.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

120 l. varmtvannstank plassert i teknisk rom som har sluk.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

I følge forskrifter fra 2014, skal vamtvannsberedere med en effekt over 1500W ha direkte tilkobling uten stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmgang og brann. Manglende direkte tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på anlegget.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult anlegg med sikringsskap i bod. 3x32A hovedsikringer, automatsikringer. Kursfortegnelse og samsvarserklæring fra elektriker.

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

Spørsmål til eier

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

inntakssikring og videre.
2011

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarseklæringe fra byggeår og for utskiftning av termostat på bad/vaskerom.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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



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

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygget er oppført iht. forskrifter fra 2010 som krever radonsperre, ferdigattest anses som dokumetasjon.

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

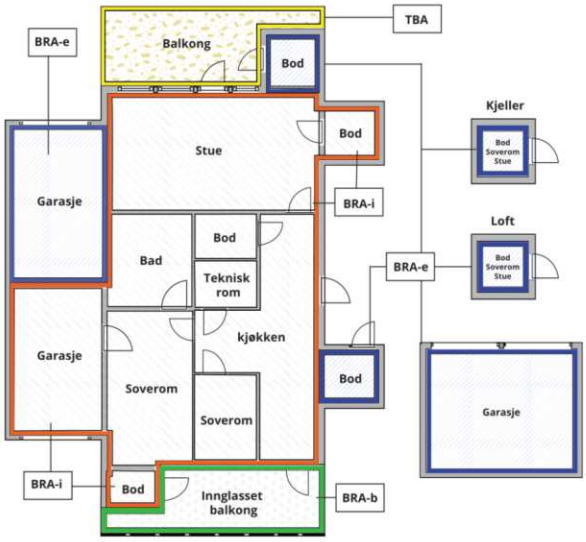
Hva er måleverdig areal?

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)**
1. Etasje	68	5		73	50
SUM	**68**	**5**			**50**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, bod/teknisk rom	Utvendig bod	

Kommentar

Arealene er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet, NS 3940 og takstbransjens retningslinjer. BRA-e er utvendig bod.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Reparasjon termostat og varmtvannstank

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Per-Christian Saxebøl	Takstingeniør
	Jan Thormodsæther	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	54	316		12	192.2 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Brekkeveien 21 B

Hjemmelshaver
Wøien Anne, Thormodsæter Jan Olaf

Kommentar
Konferer megler angående felles gjeld, formue og utgifter.

Boligselskap
Brekkeveien 21
Boligsameie

Organisasjonsnr
998467799

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i gangavstand fra Ås sentrum. Kort vei til alle sentrumsfunksjoner.
I Ås sentrum fins de fleste servicefunksjoner med togstasjon og bussforbindelser til nabokommuner og Oslo.
Godt utvalg av fritids- og idrettstilbud. Grunnskoler, videregående skole og Norges miljø- og biovitenskaplige universitet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat tomt, opparbeidet med plener, terrasseplatting og le-vegger. Beplantninger og plommetre. Felleseiendommen er opparbeidet med plenareal, tujahekk, asfalterte arealer og en felles lekeplass.
Reservert parkeringsplass.

Bebyggelsen

Endeleilighet i 1. etasje i rekke over to etasjer med til sammen 8 leiligheter.
Oppført med betongdekke til antatt fast leiregrunn. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk av tre, antatt isolert etter byggeårets skikk med utvendig trepanel. Skråtak av trekonstruksjon tekket med takpapp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er gjennomgått og det er ikke forhold å bemerke.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier var til stede og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IH5183

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

Energiattest



Adresse	
Brekkeveien 21B, 1430 ÅS	
Dato for energimerking **08.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292889**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300200470**
Gårdsnummer **54**	Bruksnummer **316**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0104**



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 **2011**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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
148,75 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
162,97 kWh/m²	**11 444 kWh**

Brekkeveien 21B, 1430 ÅS

Detaljering

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

Brekkeveien 21B, 1430 ÅS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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.

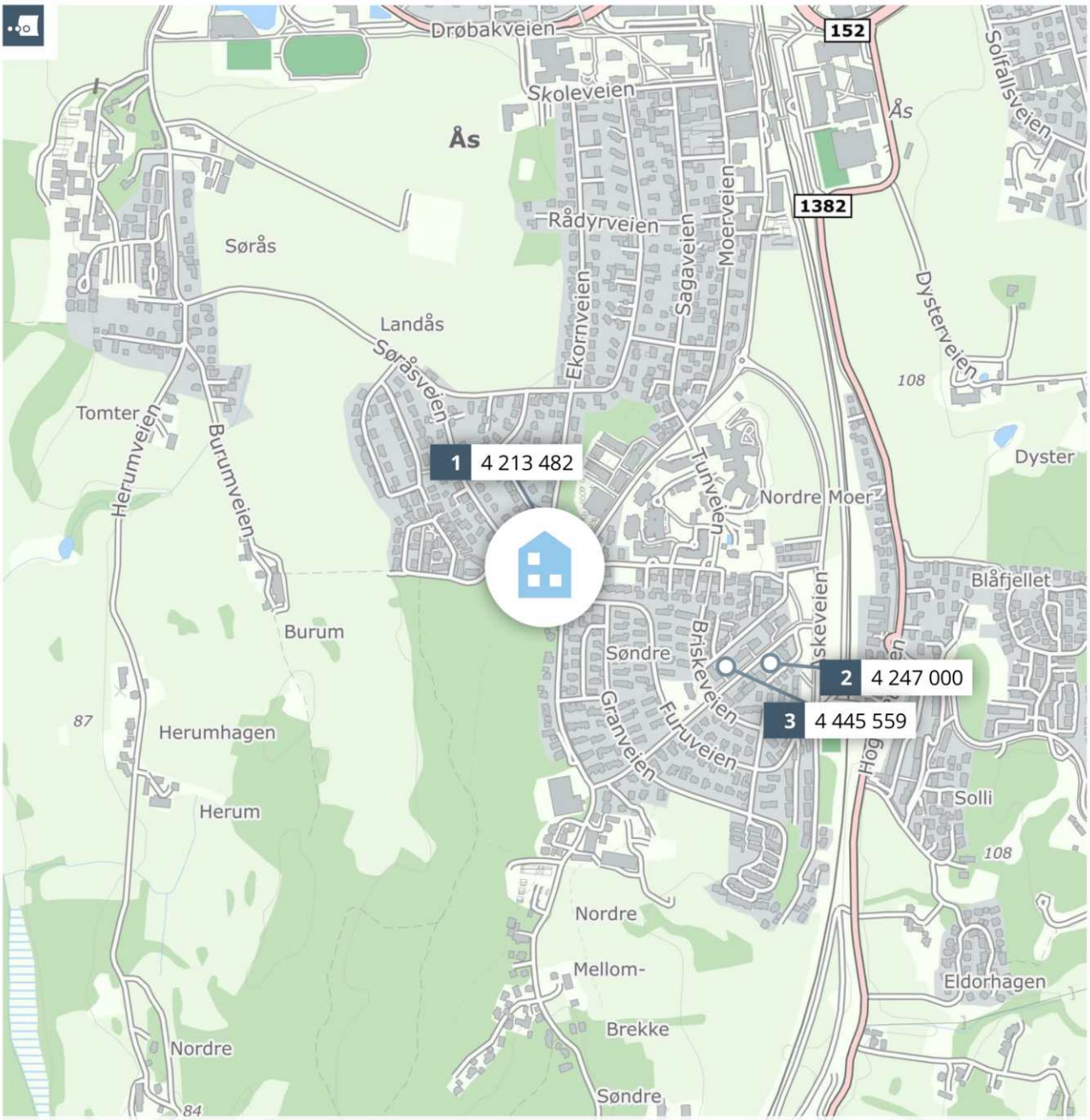
https://www.enova.no/energimerking

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



Meglers verdivurdering

BREKKEVEIEN 21 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 24.05.2026

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 21 B, 1430 ÅS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2011

GNR 54 BNR 316 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Moer

Verdivurdert til

4 400 000

0	4 400 000	64 706
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2011

Fellesutgifter	3 448
Formue	19 477
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brekkeveien 21 D 68 m² 2011 1. etg 2 sov				06.06.2024	3 990 000	**4 200 000**	13 482	4 213 482	**61 963**
2	Bjørkeveien 45 68 m² 2012 1. etg 2 sov				03.07.2024	4 200 000	**4 200 000**	47 000	4 247 000	**62 456**
3	Heggveien 48 70 m² 2015 1. etg 2 sov				03.11.2025	4 490 000	**4 440 000**	5 559	4 445 559	**63 508**

Velkommen til en moderne og lettstelt 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Ås.

Boligen ligger på bakkeplan med trappefri adkomst og byr på helt unike uteområder med hele 50 kvm terrasse og ca. 192 kvm hage. Uteplassen strekker seg rundt tre sider av leiligheten og oppleves svært privat, solrik og romslig – perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Leiligheten har også en hyggelig velkomst med forhage og platting hvor morgensolen kan nytes med dagens første kaffekopp.

Innvendig holder boligen moderne standard fra 2011 med åpen stue- og kjøkkenløsning, store vindusflater og gode lysforhold. Vedovn i stuen skaper en lun og hyggelig atmosfære. Boligen har balansert ventilasjon, to gode soverom, bad, innvendig bod og sportsbod.

*Seksjonert biloppstillingsplass med mulighet for elbillader følger leiligheten.

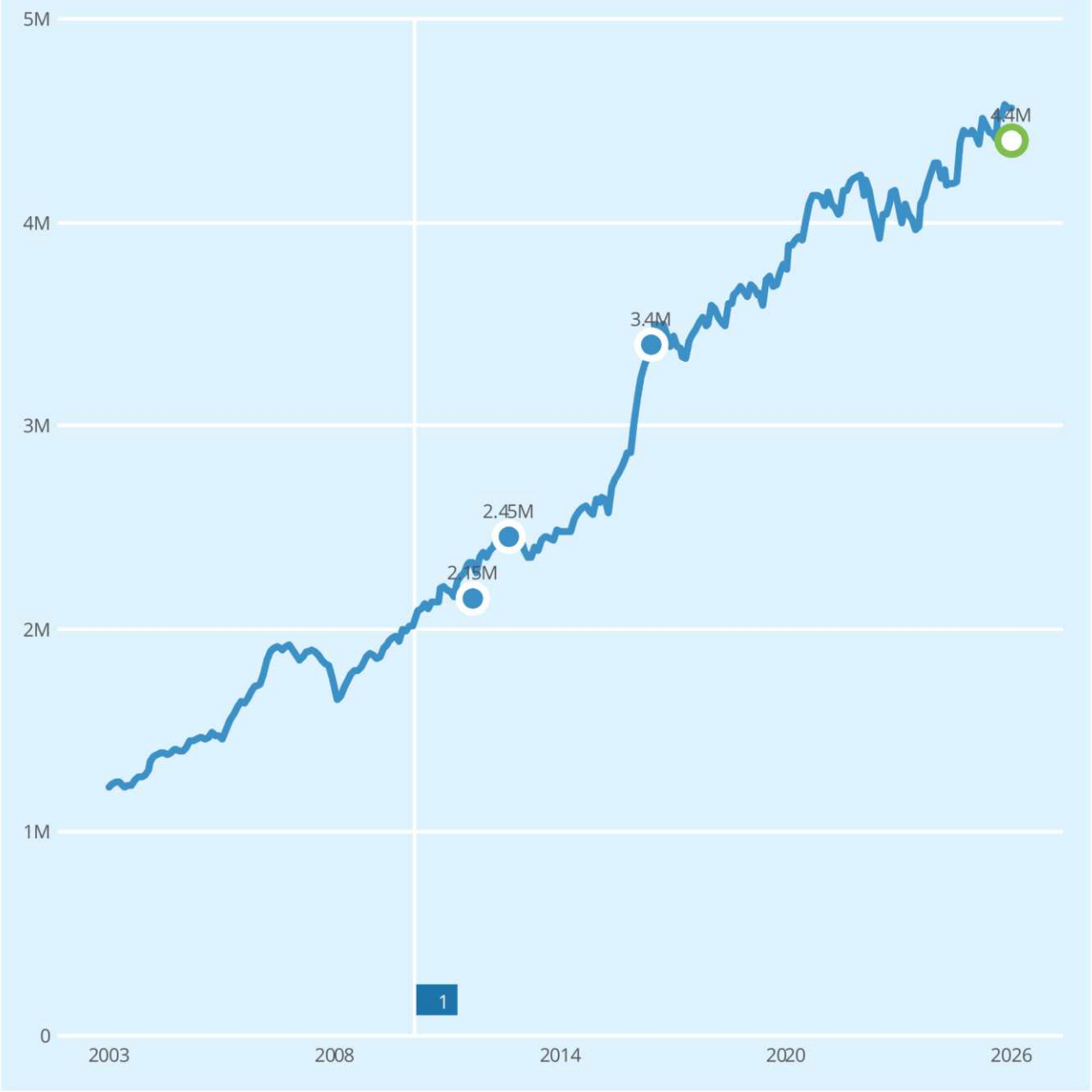
Her bor du sentralt og samtidig tilbaketrukket, med kort gangavstand til Ås sentrum, NMBU, butikker, kollektivtransport og flotte turstier rett utenfor døren.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
03.01.2017	10.01.2017	09.02.2017	3 070 000	3 400 000	0	3 400 000
06.05.2013	15.05.2013	05.07.2013	2 450 000	2 450 000	0	2 450 000
13.06.2012		13.06.2012	-	2 150 000	-	2 150 000

Leiligheter til salgs i Moer grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

64
dager

Leiligheter solgt i Moer grunnkrets siste 9 mnd

14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av

30
dager

for 2.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ski-Ås	Oppdragsnr.	309260105
Addresse	Brekkeveien 21 B		
Postnr.	1430	Sted	ÅS
Selgers navn	Jan Olaf Thormodsæter		
Selgers navn	Anne Wøien		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ikke bebodd av eiere

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg forsikring

Polise/avtalenr.:

7128753

Våtrom

Initialer selger:
J O
A W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

12.2.2025: Firma M-Tek gjennomførte inspeksjon og kontroll av varmegulv på bad og skifte av effektregulator.15.3.2024: Firma Bademiljø skiftet varmtvannsbereder

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

12.2.2025: Firma M-Tek gjennomførte inspeksjon og kontroll av varmegulv på bad og skifte av effektregulator.15.3.2024: Firma Bademiljø skiftet varmtvannsbereder

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

12.2.2025: Firma M-Tek gjennomførte inspeksjon og kontroll av varmegulv på bad og skifte av effektregulator.15.3.2024: Firma Bademiljø skiftet varmtvannsbereder

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Som spørsmål 2.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Mai 2022: Felles rens av ventilasjonsanlegget for alle leilighetene i sameiet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette ble gjort felles for alle leilighetene og vi har ikke dokumentasjon utover informasjon fra styret i sameiet.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Se spørsmål 25.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Dette ble gjort felles for alle leilighetene og vi har ikke dokumentasjon utover informasjon fra styret i sameiet.

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Terrrasse

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.05.2026

Signert av *Jan Olaf Thormodsæter*

Signert av *Anne Wøien*

Initialer selger:
J O
A W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Frontline Follo AS
v/Oskar Wøien
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: oskar.woien@privatmegleren.no

Deres ref.: 309260105 . Vår ref.: 4326-1-12 Dato: 07.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Brekkeveien 21 Boligsameie
Organisasjonsnr:	998467799
Seksjonseier:	Wøien, Anne
Medeier:	Thormodsæter, Jan Olaf
Leilighetsnummer:	12
Adresse:	Brekkeveien 21 B, 1430 ÅS
Seksjonsnummer:	12
Gnr.	54
Bnr.	316

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6650138.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet har parkeringsplasser på eget område. Parkeringsplass/er er seksjonert som tilleggsdel til seksjonen, og følger dermed boligen ved salg. Jfr. vedtekter. 01.01.2026: Felleskostnader øker med 3%

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 099,27,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 099,27	
Internett		349,00 fra 01.06.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	341,-
Fradragsberettigede kostnader:	954,-
Annen formue:	19 477,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mona Kvandahl pr. e-post: mona.kvandahl@obos.no eller telefon: 22 86 54 46.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Elise Hatch Fure, e-post: brekkevn21@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

HUSORDENSREGLER I BREKKEVEIEN 21 BOLIGSAMEIE

Endret på ordinært sameiermøte 09.05.2018

1. GENERELT

Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Boligen og omliggende områder må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Disse husordensregler skal i størst mulig grad sikre alle beboerne orden, ro og hygge i sameiet.

2. PARKERING

Parkering bør skje på en slik måte at den ivaretar fremkommelighet og generell trivsel, fortrinnsvis på egen oppmerket plass og på sameiets gjesteparkering. Gjesteparkeringen skal kun brukes av besøkende. På sameiets fellesareal, som stikkveiene inn til leilighetene, er det kun tillatt med av- og pålessing, ikke parkering. Hver enkelt sameier er ansvarlig for å informere gjester om parkering.

Lading av el-bil er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

3. UTVENDIG ANSVAR

Sameierne skal i fellesskap holde fellesarealene i orden.

Utvendige skillevegger, gjerder o.l. skal være i samsvar med gjeldende vedtak fra årsmøtet. Alle permanente fasademessige endringer skal behandles av styret før utførelse for å sikre et enhetlig utseende på boligene, samt eventuelt samlet bestilling for å oppnå lavere priser.

Gressplenene skal holdes kortklipt og hekkene skal lukes jevnlig. Seksjonseier er ansvarlig for at hekkene klippes. Hageavfall må kjøres vekk, da dette behandles som annet avfall, ikke restavfall.

Utvendig treverk rundt vinduer og dører skal holdes rent.

4. SØPPEL

Sameiet har to felles beholdere til restavfall og to felles beholdere for papp/papir/kartong. Glass og metall skal leveres på kommunens miljøstasjon.

Dersom forholdene ligger til rette for det, vil det bli bestilt kontainer for fjerning av våravfall. Det er ikke tillatt å fylle kontaineren med møbler, avfall fra oppussing eller lignende. Slikt avfall har beboerne selv ansvar for å bringe til nærmeste Miljøstasjon.

5. FYRVERKERI

Enhver form for fyrverkeri på boligsameiets eiendom er forbudt.

6. SKADEDYR

Sameieren må straks melde fra til styret dersom det oppdages eller merkes noen form for skadedyr i tilknytning til boligen. Dersom det er påvist skadedyr i en bolig, kan styret kreve at sameieren for egen regning gjør det som er nødvendig for å få fjernet skadedyrene i boligen, og sameieren må i tilfelle rette seg etter de pålegg som styret gir for å få dette utført.

7. RO OG ORDEN
Det skal normalt være ro i forbindelse med boligen fra kl. 23:00 til kl. 08:00. Støyende aktivitet, som for eksempel banking, betongboring og lignende, skal unngås mellom 21:00 og 08:00. På helligdager skal støyende aktivitet som kan sjenere andre unngås frem til kl. 12:00.

Ved selskapeligheter etter kl. 23:00 må hensyn tas til naboer, og informasjon om slik aktivitet skal gis i forkant.

8. KLAGER
Alle klager og forslag skal være skriftlig og inkludere avsender før de sendes til styrets leder.

Ved spørsmål kan styret kontaktes på mail:
brekkevn21@styrerommet.net

V E D T E K T E R

for

Brekkeveien 21, org. nr. 998467799.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på årsmøte 09.05.2018.
Endret på årsmøte 08.06.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Brekkeveien 21. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 29.03.2012

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 32 boligseksjoner på eiendommen gnr. 54, bnr. 316 i Ås kommune.

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

- Bod
- Parkeringsplasser utendørs
- Private utearealer

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger og terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og (store deler av) utearealet (lekeområder, veier, grøntarealer mv.) Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner skal tjene sameiernes felles behov.

1-3 Sameiebrøk

(1) Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjonsbegjæringen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i pkt. (5). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
(1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets felles forsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for BREKKEVEIEN 21 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 998467799
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. august kl. 09:00 til 2. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Elise Hatch Fure (styreleder) er møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Leif Inge Skagemo er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges ett styremedlem for 1 år.

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Anne Frigstad (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anne Frigstad

Protokollen signeres av:

Møteleder:	Elise Hatch Fure/s/
Protokollvitne:	Leif Inge Skagemo/s/

Ved valgene på ordinært og ekstraordinært årsmøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn:	Valgperiode:
Leder:	Elise Hatch Fure	2024-2026
Styremedlem:	Vibeke Skagemor	2024-2026
Styremedlem:	Anne Frigstad	2024-2025
Varamedlem:	Marius Unhjem Andreassen	2024-2025
Varamedlem:	Kari Synnøve Andresen	2024-2025

Protokoll til årsmøte 2025 for BREKKEVEIEN 21 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 998467799
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:00, Sagalund barnehage, Ekornveien 50, Ås.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Elise Hatch Fure foreslås som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen blir Vibeke Skagemo foreslått. Som protokollvitner blir Eirun Dvergenes og Eirik Olsen Rogne meldte seg.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på 483 905kr overføres til egenkapital.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 68 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 68 000,-
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder Elise og styremedlem Vibeke fortsetter i vervet. Styret ønsker å øke fra 3 til 4 personer. Dermed skal følgende valg gjøres:

- Valg av 1 styremedlem for 2 år
- Valg av 1 styremedlem for 1 år
- Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- Valg av 2 medlemmer til valgkomité, hvis ingen melder seg på årsmøtet går oppgaven til styret - ingen meldte seg til valgkomité

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Eirik Olsen Rogne

Følgende stilte til valg:
Eirik Olsen Rogne

Styremdlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Frigstad

Følgende stilte til valg:
Anne Frigstad

Varamedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:
Marius Falch Andreassen
Dag Henrik Husby

Følgende stilte til valg:
Marius Falch Andreassen
Dag Henrik Husby

Medlemmer til Valgkomité (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Protokollen signeres av:

Møteleder:	Elise Hatch Fure/s/
Fører av protokoll:	Vibeke Skagemo/s/
Protokollvitne:	Eirun Dvergenes/s/
Protokollvitne:	Eirik Olsen Rogne/s/

Ved valgene på årsmøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn:	Valgperiode:
Leder:	Elise Hatch Fure	2024-2026
Styremedlem:	Vibeke Skagemo	2024-2026
Styremedlem:	Eirik Olsen Rogne	2025-2027
Styremedlem:	Anne Frigstad	2025-2026
Varamedlem:	Marius Falch Andreassen	2025-2026
Varamedlem:	Dag Henrik Husby	2025-2026

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557547398210

Dokument

S. 4326 - Årsmøteprotokoll
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-05-21 16:06:34 CEST (+0200) av Mona Kvandahl (MK)
Ferdigstilt den 2025-05-21 19:16:22 CEST (+0200)

Initiativtaker

Mona Kvandahl (MK)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
mona.kvandahl@obos.no
+4799034493

Underskriverne

Elise Hatch Fure (EHF)
+4791808599
Signert 2025-05-21 19:16:22 CEST (+0200)

Vibeke Skagemo (VS)
+4790616962
Signert 2025-05-21 17:07:42 CEST (+0200)

Eirik Olsen Rogne (EOR)
+4748276337
Signert 2025-05-21 16:11:28 CEST (+0200)

Eirun Dvergenes (ED)
+4790866863
Signert 2025-05-21 16:20:57 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify



ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Brekkeveien 21 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Brekkeveien 21 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefonnr.:
+47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Organisasjonsnr
975 800 679 MVA

Bankkonto:
8397.05.09914

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

Verifisert av SIGNICAT 24.04.2026

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

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

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefonnr.:
+47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr
975 800 679 MVA

Bankkonto:
8397.05.05914

Vedlegg 1 9 av 20 Årsregnskap 2025.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 24.04.2026

BREKKEVEIEN 21 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 998467799, KLIENTNR. 4326

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 079 720	1 080 072	1 080 000	1 126 500
Ladeinntekter elbil		11 156	15 021	20 000	20 000
Andre inntekter		0	667	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 090 876**	**1 095 760**	**1 100 000**	**1 146 500**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 588	-9 588	-10 000	-10 000
Styrehonorar	4	-68 000	-68 000	-68 000	-75 000
Revisjonshonorar	5	-7 875	-7 313	-7 500	-7 725
Forretningsførerhonorar		-108 685	-104 505	-110 000	-75 000
Konsulenthonorar		-61 153	-9 418	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-303 367	-143 787	-337 000	-462 500
Forsikringer		-106 466	-108 479	-125 000	-120 000
Kommunale avgifter		0	782	0	0
Energi/fyring	7	-22 666	-24 402	-27 000	-27 000
TV-anlegg/bredbånd		-75 760	-69 523	-72 304	-85 500
Andre driftskostnader	8	-19 804	-38 076	-13 000	-13 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-783 364**	**-582 309**	**-779 804**	**-885 725**
DRIFTSRESULTAT		**307 513**	**513 451**	**320 196**	**260 775**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	9 477	5 954	0	0
Finanskostnader	10	-26 661	-35 500	-24 000	-24 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-17 184**	**-29 546**	**-24 000**	**-24 000**
ÅRSRESULTAT		**290 329**	**483 905**	**296 196**	**236 775**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	231 146		
Til opptjent egenkapital:		290 329	252 759		

Dokument-ID 092221155575762022O9

BREKKEVEIEN 21 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 998467799, KLIENTNR. 4326

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 985	16 362
Forskuddsbetalte kostnader		21 359	17 833
Andre kortsiktige fordringer	11	2 267	1 445
Driftskonto OBOS-banken		330 907	357 488
Sparekonto OBOS-banken		211 486	204 358
SUM OMLØPSMIDLER		**576 004**	**597 485**
SUM EIENDELER		**576 004**	**597 485**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		543 088	252 759
SUM EGENKAPITAL		**543 088**	**252 759**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	0	328 310
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**328 310**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 229	13 881
Leverandørgjeld		2 686	2 392
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 450 000)		0	0
Påløpte renter		0	143
SUM KORTSIKTIG GJELD		**32 915**	**16 416**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**576 004**	**597 485**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, 23. april 2026
Styret i Brekkeveien 21 Boligsameie

Elise Hatch Fure/s/ Vibeke Skagemo/s/ Anne Frigstad/s/

Eirik Olsen Rogne/s/

Dokument-ID 092221155575762022O9

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 002 624
Internett	66 272
Etterslep internett	2 880
Tillegg påbygg	7 944
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 079 720**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 588
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 588**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-68 000
SUM STYREHONORAR	**-68 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 805

Dokument-ID 092221155575762022O9

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 875
SUM REVISJONSHONORAR	**-7 875**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-128 099
Drift/vedlikehold elektro	-6 789
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-123 719
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 885
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 875
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-303 367**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-22 666
SUM ENERGI / FYRING	**-22 666**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-85
Annen leiekostnad	-10 341
Andre driftskostnader	-799
Trykksaker	-1 306
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 805
Porto	-800
Bank- og kortgebyr	-2 790
Velferdskostnader	-1 879
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-19 804**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 698
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 128
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	651
SUM FINANSINNTEKTER	**9 477**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-21 161
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-4 500
SUM FINANSKOSTNADER	**-26 661**

NOTE 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

For mye utbetalt utlegg(gjøres opp i 2026)	80
Ladepunkt for desember	2 187
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 267**

Dokument-ID 092221155575762022O9

NOTE 12
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

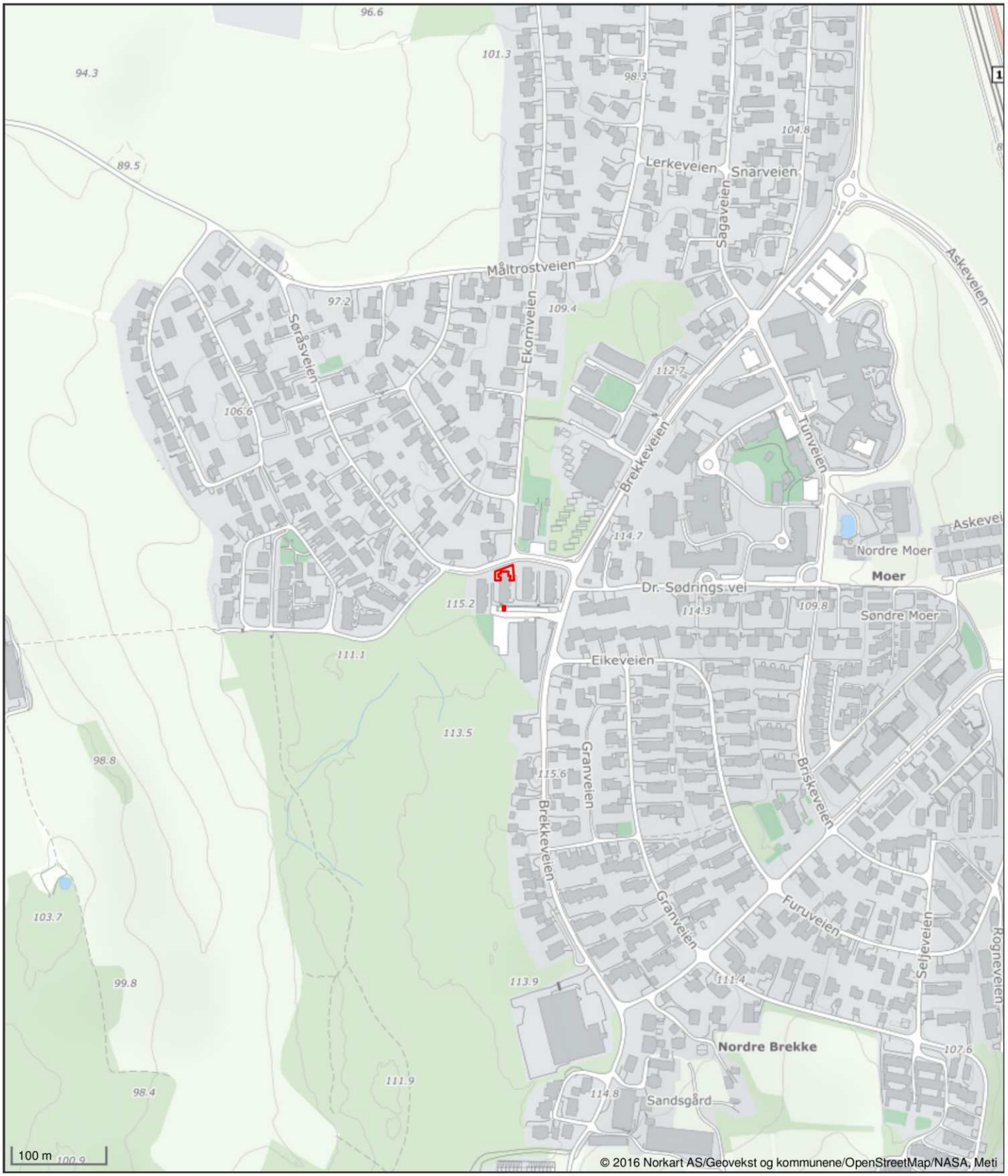
Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,45 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2020	-721 650	
Nedbetalt tidligere	393 340	
Nedbetalt i år	328 310	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**0**

Dokument-ID 092221155575762022O9

Utskriftsdato: 07.05.2026

Oversiktskart for eiendom 3218 - 54/316//12



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.

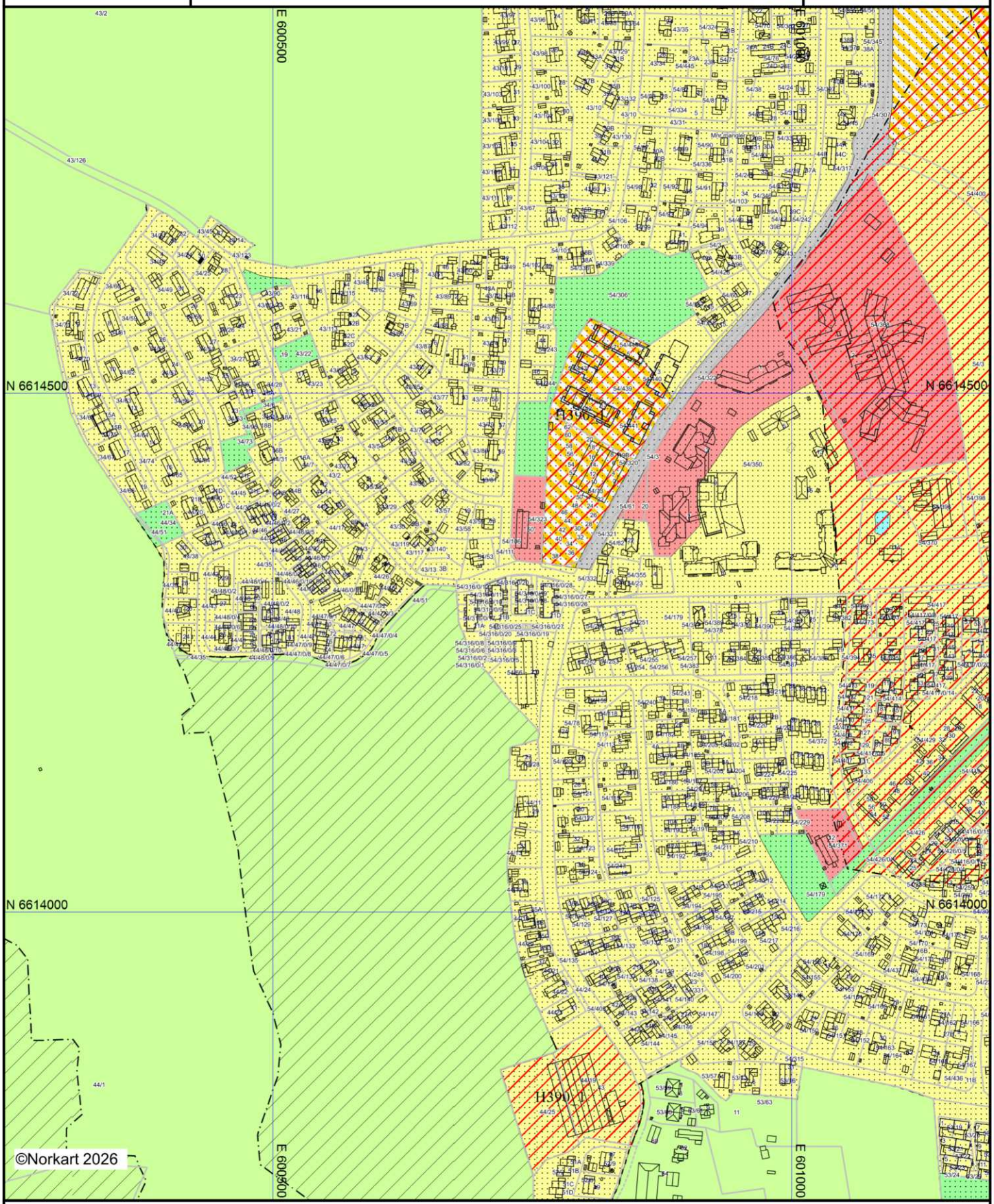
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 54/316/0/12
Adresse: Brekkeveien 21B
Dato: 07.05.2026
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

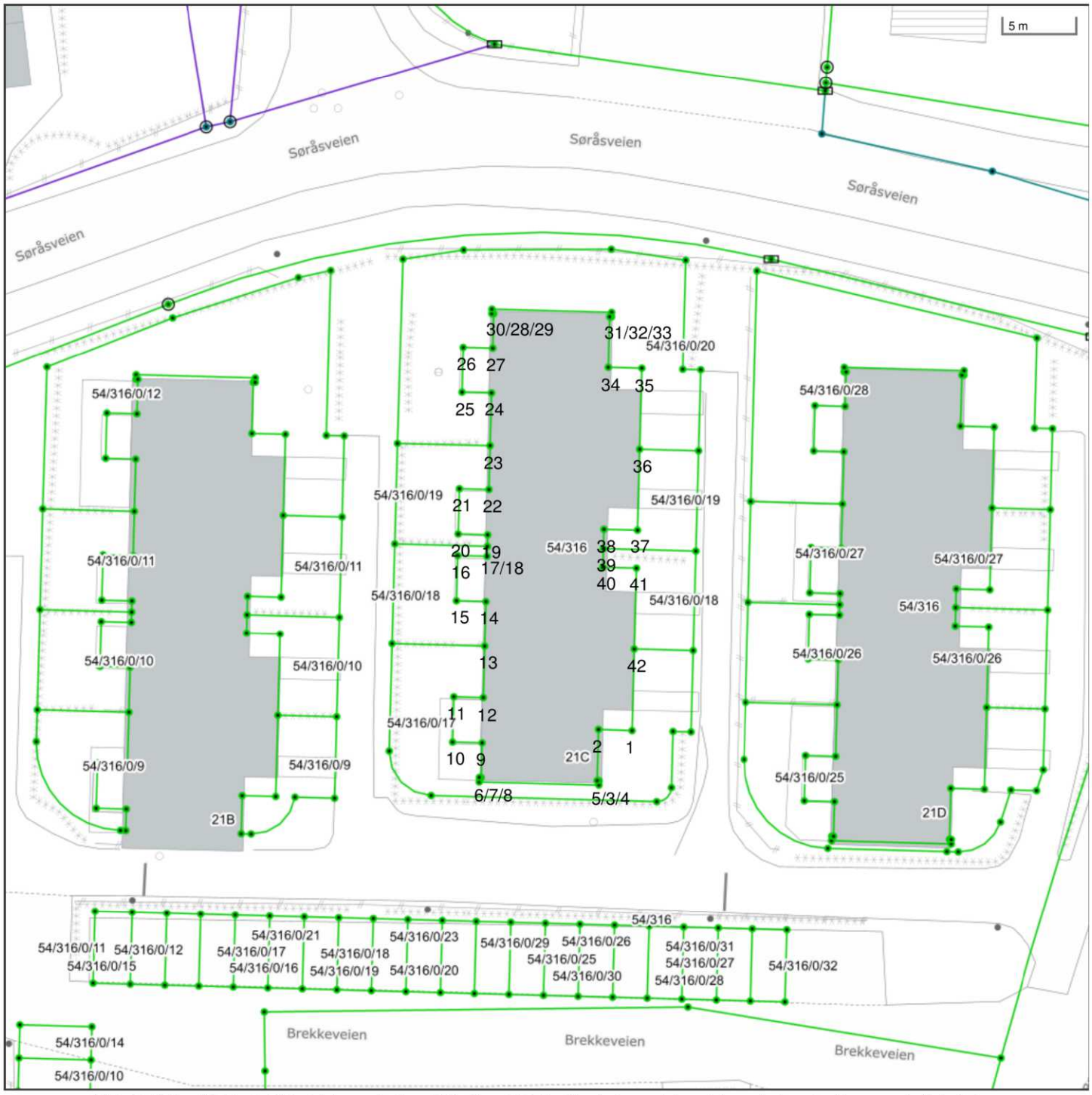


Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Utskriftsdato: 07.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3218 - 54/316//12

Teig 1 av 6



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

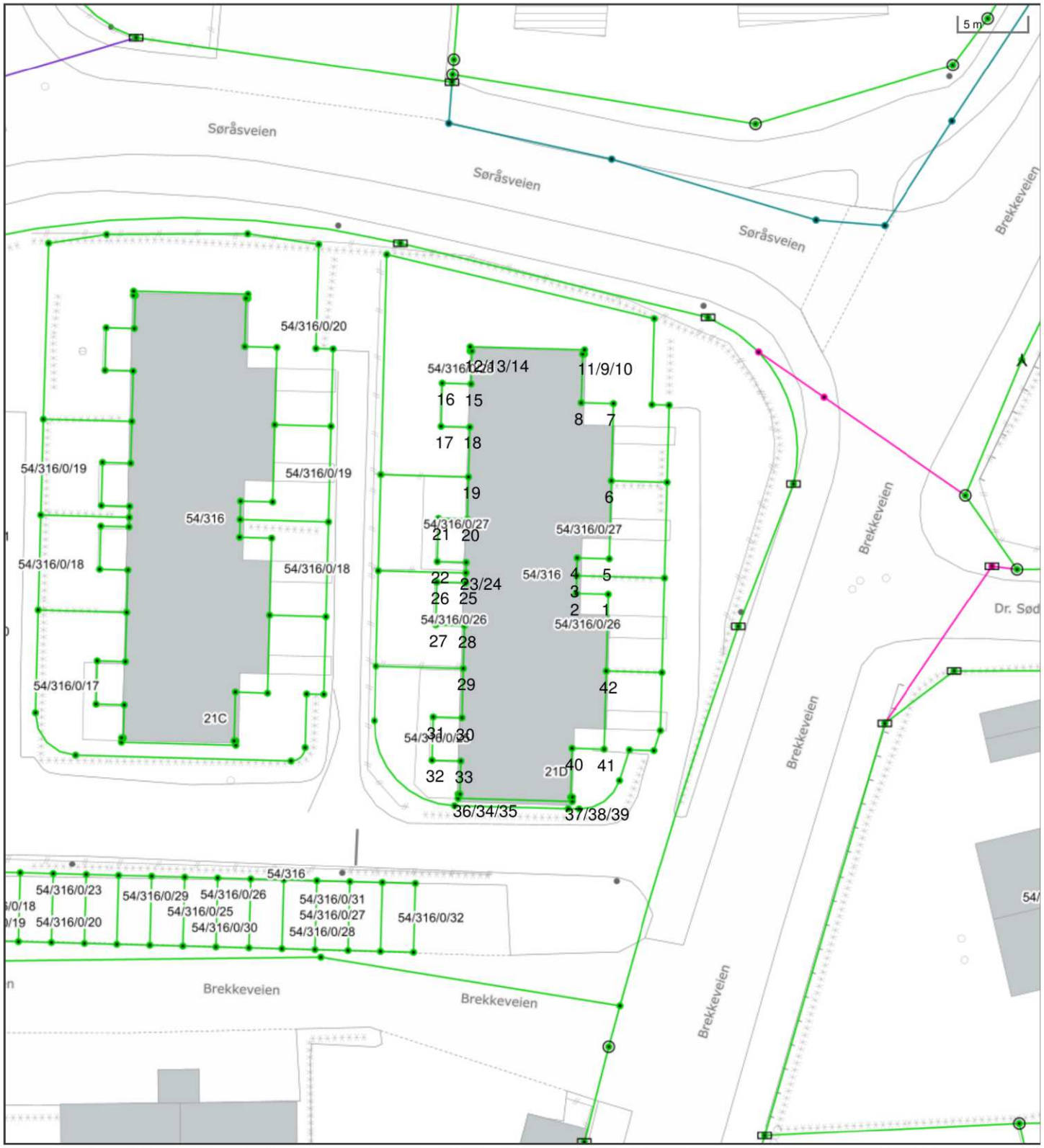
Teig 1 av 6

Areal	343,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614313,24	**Øst**	600738,38	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614291,23	600746,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,66	
2	6614291,25	600744,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,33	
3	6614287,7	600744,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,55	
4	6614287,7	600744,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,13	
5	6614287,39	600744,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,31	
6	6614287,39	600735,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,31	
7	6614287,7	600735,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,31	
8	6614287,7	600735,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,13	
9	6614290,1	600735,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
10	6614290,1	600733,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,09	
11	6614293,24	600733,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,14	
12	6614293,24	600735,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,09	
13	6614296,81	600735,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,57	
14	6614299,93	600735,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,12	
15	6614299,93	600733,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,09	
16	6614303,07	600733,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,14	
17	6614303,07	600735,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,09	
18	6614303,76	600735,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,69	
19	6614304,56	600735,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,80	
20	6614304,56	600733,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,09	
21	6614307,7	600733,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,14	
22	6614307,7	600735,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,09	
23	6614310,74	600735,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,04	
24	6614314,39	600735,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,65	
25	6614314,39	600733,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,09	
26	6614317,53	600733,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,14	
27	6614317,53	600735,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,09	
28	6614319,93	600735,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
29	6614319,93	600735,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,13	
30	6614320,24	600735,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,31	

31	6614320,24	600744,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,31	
32	6614319,93	600744,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,31	
33	6614319,93	600744,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,13	
34	6614316,39	600744,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,54	
35	6614316,39	600746,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,33	
36	6614310,77	600746,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,62	
37	6614305,16	600746,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,61	
38	6614305,16	600744,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,33	
39	6614303,82	600744,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,34	
40	6614302,53	600744,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,29	
41	6614302,53	600746,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,33	
42	6614296,89	600746,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,64	

Teig 2 av 6



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

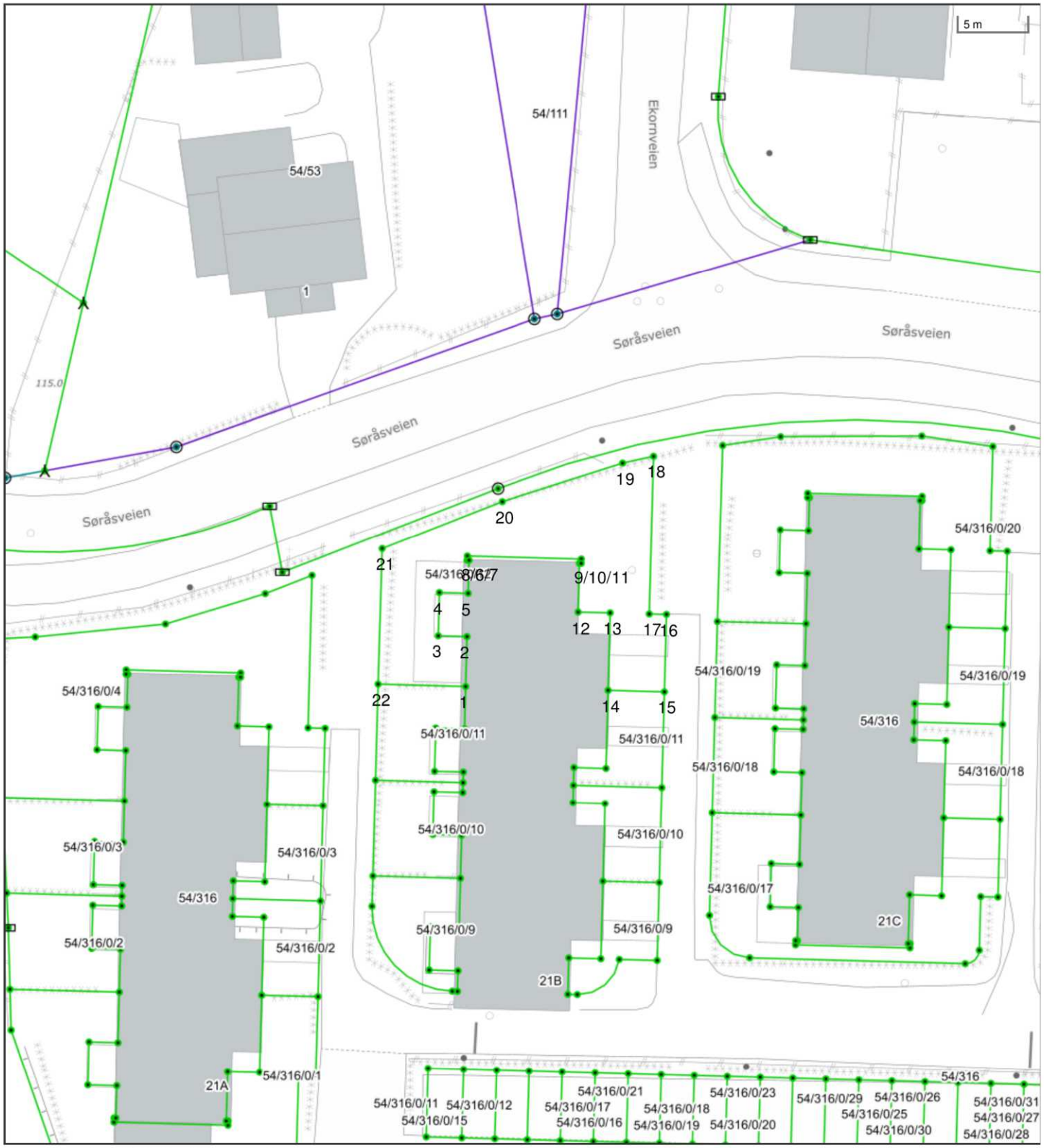
Teig 2 av 6

Areal	343,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614310,44	**Øst**	600762,13	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614299,11	600770,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,61	
2	6614299,11	600768,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,33	
3	6614300,4	600768,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,29	
4	6614301,69	600768,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,29	
5	6614301,69	600770,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,33	
6	6614307,36	600770,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,67	
7	6614312,97	600770,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,61	
8	6614312,97	600768,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,34	
9	6614316,51	600768,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,54	
10	6614316,51	600768,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,13	
11	6614316,82	600768,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,31	
12	6614316,82	600760,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,31	
13	6614316,51	600760,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,31	
14	6614316,51	600760,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,13	
15	6614314,12	600760,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,39	
16	6614314,12	600758,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,09	
17	6614310,98	600758,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,14	
18	6614310,98	600760,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,09	
19	6614307,36	600760,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,62	
20	6614304,29	600760,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,07	
21	6614304,29	600758,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,10	
22	6614301,15	600758,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,14	
23	6614301,15	600760,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,10	
24	6614300,38	600760,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,77	
25	6614299,66	600760,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,72	
26	6614299,66	600758,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,09	
27	6614296,52	600758,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,14	
28	6614296,52	600760,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,09	
29	6614293,4	600760,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,12	
30	6614289,83	600760,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,57	

31	6614289,83	600758,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,09	
32	6614286,69	600758,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,14	
33	6614286,69	600760,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,09	
34	6614284,29	600760,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
35	6614284,29	600760,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,13	
36	6614283,98	600760,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,31	
37	6614283,98	600768,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,31	
38	6614284,29	600768,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,31	
39	6614284,29	600768,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,13	
40	6614287,83	600768,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,54	
41	6614287,83	600770,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,33	
42	6614293,5	600770,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,67	

Teig 3 av 6 (hovedteig)



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

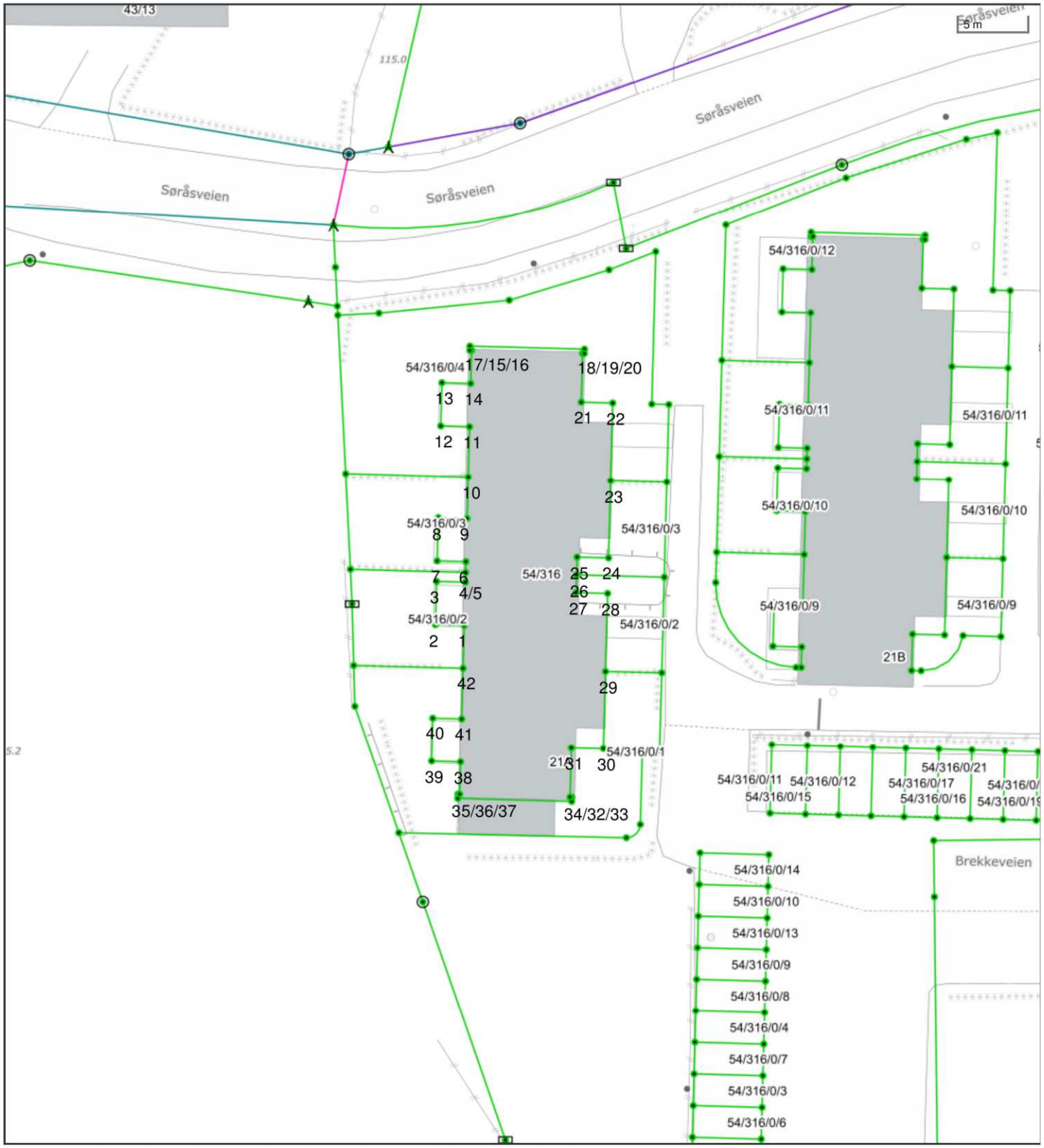
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 3 av 6 (hovedteig)

Areal	180,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614316,53	**Øst**	600713,91	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614305,52	600711,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,36	
2	6614309,14	600711,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,62	
3	6614309,14	600709,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,09	
4	6614312,28	600709,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,14	
5	6614312,28	600711,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,09	
6	6614314,68	600711,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
7	6614314,68	600711,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,13	
8	6614314,99	600711,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,31	
9	6614314,99	600719,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,32	
10	6614314,68	600719,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,31	
11	6614314,68	600719,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,13	
12	6614311,14	600719,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,54	
13	6614311,14	600721,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,33	
14	6614305,52	600721,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,62	
15	6614305,52	600725,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,09	
16	6614311,14	600725,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,62	
17	6614311,14	600724,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,25	
18	6614322,62	600724,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,48	
19	6614322,07	600722,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,30	
20	6614319,03	600713,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,22	
21	6614315,37	600704,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,37	
22	6614305,52	600704,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,85	

Teig 4 av 6



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

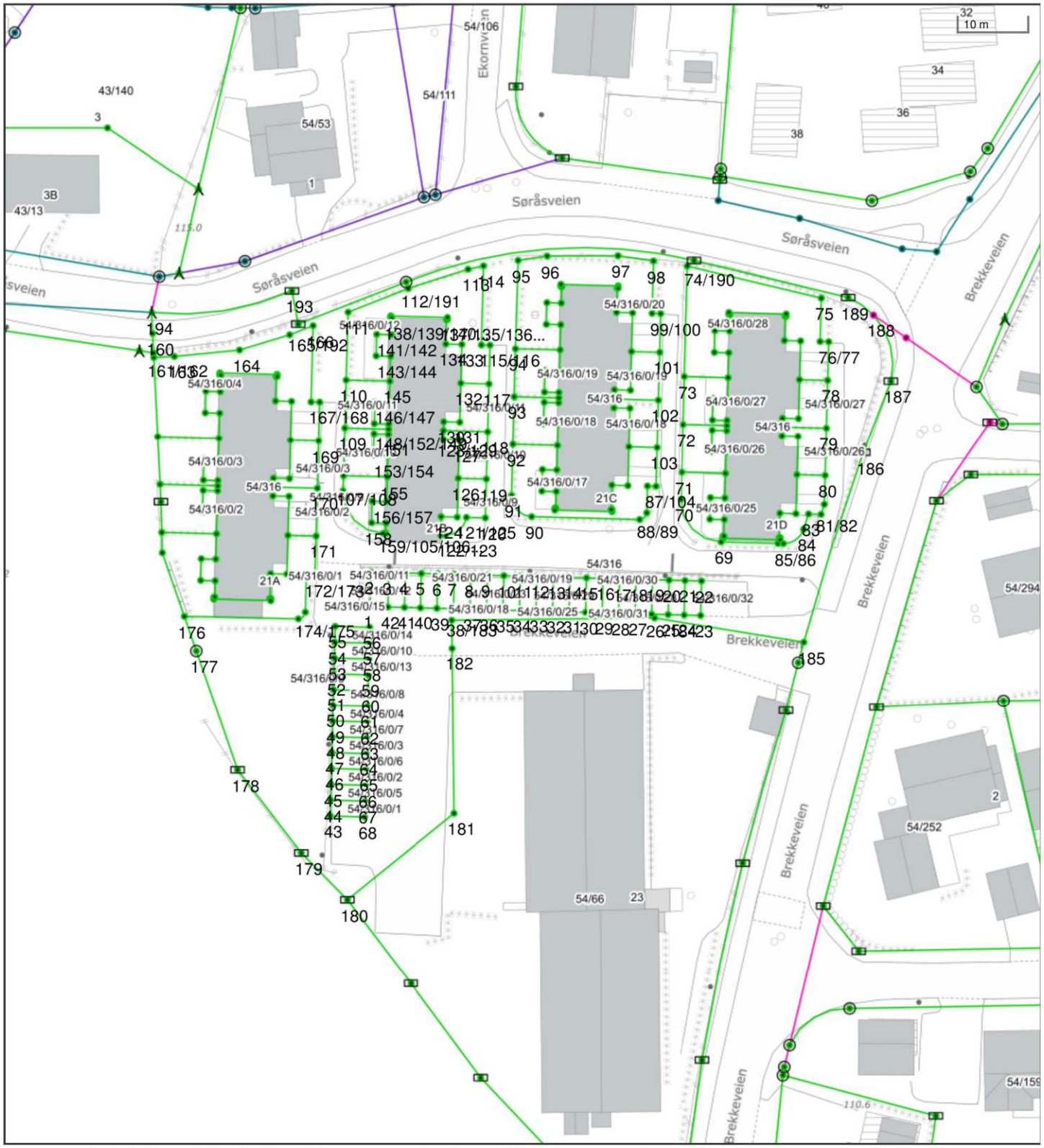
Teig 4 av 6

Areal	344,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614287,02	**Øst**	600690,61	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614285,75	600686,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,11	
2	6614285,75	600684,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,09	
3	6614288,89	600684,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,14	
4	6614288,89	600686,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,09	
5	6614289,6	600686,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,71	
6	6614290,38	600686,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,78	
7	6614290,38	600684,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,09	
8	6614293,52	600684,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,14	
9	6614293,52	600686,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,09	
10	6614296,54	600686,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,02	
11	6614300,21	600686,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,67	
12	6614300,21	600684,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,09	
13	6614303,35	600684,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,14	
14	6614303,35	600686,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,09	
15	6614305,75	600686,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
16	6614305,75	600686,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,13	
17	6614306,06	600686,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,31	
18	6614306,06	600694,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,32	
19	6614305,75	600694,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,31	
20	6614305,75	600694,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,13	
21	6614302,21	600694,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,54	
22	6614302,21	600697,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,33	
23	6614296,55	600697,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,66	
24	6614290,93	600697,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,62	
25	6614290,93	600694,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,33	
26	6614289,64	600694,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,29	
27	6614288,35	600694,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,29	
28	6614288,35	600697,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,33	
29	6614282,69	600697,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,66	
30	6614277,07	600697,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,62	

31	6614277,05	600694,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,37	
32	6614273,46	600694,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,59	
33	6614273,46	600694,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,13	
34	6614273,15	600694,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,31	
35	6614273,15	600686,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,28	
36	6614273,46	600686,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,31	
37	6614273,46	600686,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,13	
38	6614275,82	600686,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,36	
39	6614275,82	600684,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,10	
40	6614278,96	600684,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,14	
41	6614278,96	600686,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,10	
42	6614282,64	600686,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,68	

Teig 5 av 6 (hovedteig)



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

Teig 5 av 6 (hovedteig)

Areal	2 994,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614257,8	**Øst**	600690,9	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614272,69	600709,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,58	
2	6614277,69	600709,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,00	
3	6614277,69	600711,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,58	
4	6614277,69	600714,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
5	6614277,69	600716,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
6	6614277,69	600719,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
7	6614277,69	600721,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
8	6614277,69	600723,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
9	6614277,69	600726,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
10	6614277,69	600728,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
11	6614277,69	600731,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
12	6614277,69	600733,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
13	6614277,69	600735,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
14	6614277,69	600738,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
15	6614277,69	600740,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
16	6614277,69	600743,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
17	6614277,69	600745,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
18	6614277,69	600747,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
19	6614277,69	600750,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
20	6614277,69	600752,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
21	6614277,69	600755,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
22	6614277,69	600757,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
23	6614272,69	600757,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,00	
24	6614272,69	600755,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
25	6614272,69	600752,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
26	6614272,69	600750,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
27	6614272,69	600747,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
28	6614272,69	600745,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
29	6614272,69	600743,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
30	6614272,69	600740,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	

31	6614272,69	600738,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
32	6614272,69	600735,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
33	6614272,69	600733,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
34	6614272,69	600731,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
35	6614272,69	600728,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
36	6614272,69	600726,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
37	6614272,69	600723,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
38	6614272,69	600721,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
39	6614272,69	600719,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
40	6614272,69	600716,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
41	6614272,69	600714,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
42	6614272,69	600711,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
43	6614242,07	600704,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,00	
44	6614244,37	600704,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,30	
45	6614246,67	600704,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,30	
46	6614248,97	600704,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,30	
47	6614251,27	600704,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,30	
48	6614253,57	600704,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,30	
49	6614255,87	600704,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,30	
50	6614258,17	600704,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,30	
51	6614260,47	600704,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,30	
52	6614262,77	600704,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,30	
53	6614265,07	600704,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,30	
54	6614267,37	600704,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,30	
55	6614269,67	600704,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,30	
56	6614269,67	600709,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,00	
57	6614267,37	600709,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,30	
58	6614265,07	600709,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,30	
59	6614262,77	600709,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,30	
60	6614260,47	600709,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,30	
61	6614258,17	600709,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,30	
62	6614255,87	600709,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,30	
63	6614253,57	600709,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,30	
64	6614251,27	600709,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,30	
65	6614248,97	600709,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,30	
66	6614246,67	600709,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,30	

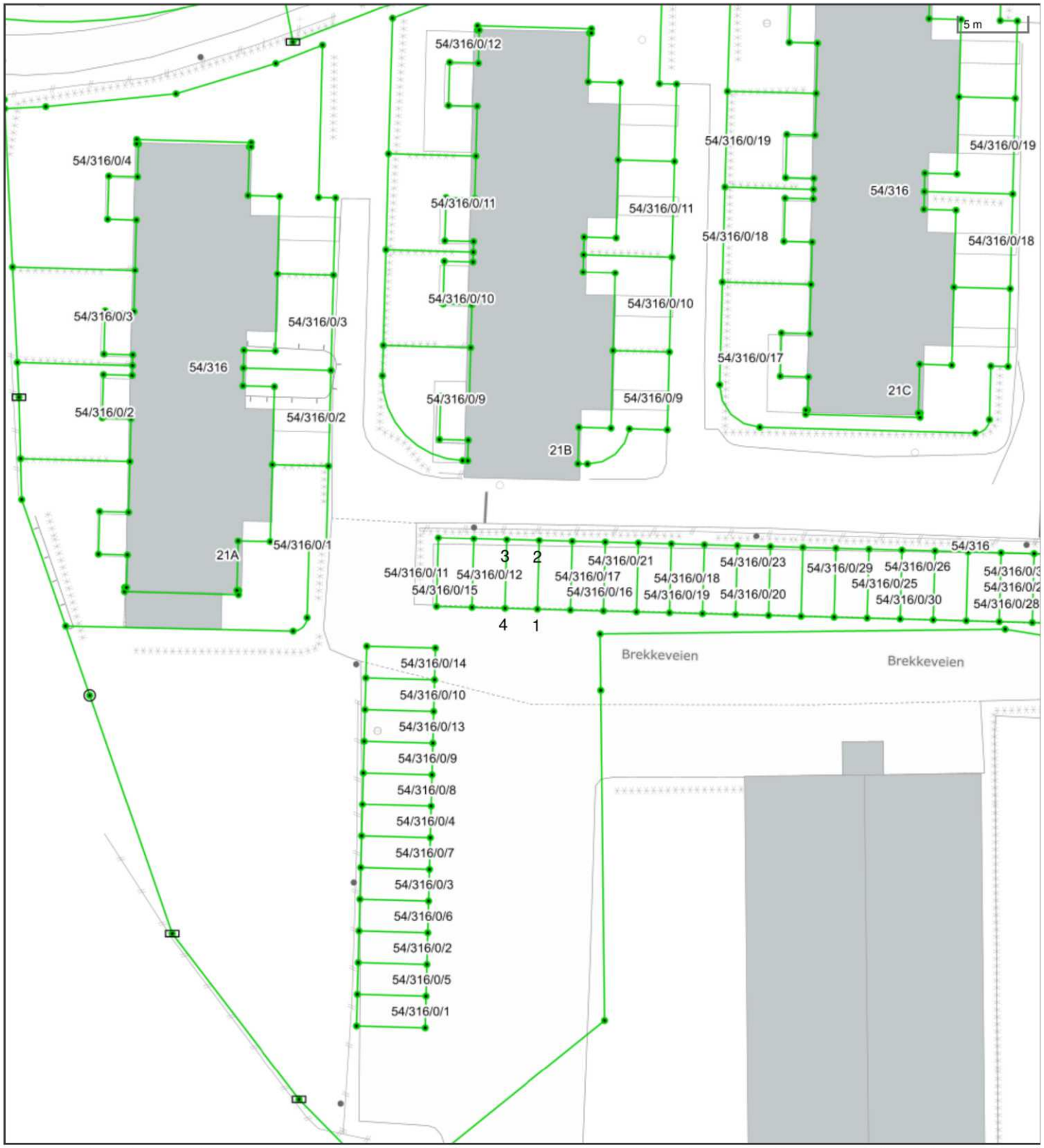
67	6614244,37	600709,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,30	
68	6614242,07	600709,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,30	
69	6614283,44	600760,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,26	
70	6614289,44	600754,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,42	6,01
71	6614293,4	600754,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,96	
72	6614300,37	600754,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,97	
73	6614307,36	600754,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,99	
74	6614323,39	600754,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,03	
75	6614319,26	600773,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,02	
76	6614312,97	600773,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,29	
77	6614312,97	600775,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,25	
78	6614307,36	600775,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,61	
79	6614300,4	600775,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,96	
80	6614293,5	600775,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,90	
81	6614289,29	600775,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,21	
82	6614287,83	600774,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,52	
83	6614287,83	600772,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,82	
84	6614285,59	600772,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,34	
85	6614283,44	600769,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,85	2,61
86	6614283,44	600768,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,79	
87	6614291,25	600749,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,25	
88	6614287,36	600749,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,89	
89	6614286,36	600748,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,57	1,11
90	6614286,36	600732,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,70	
91	6614289,36	600729,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,71	2,90
92	6614296,81	600729,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,45	
93	6614303,76	600729,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,95	
94	6614310,72	600729,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,96	
95	6614323,54	600729,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,82	
96	6614324,29	600733,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,27	
97	6614324,62	600744,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,29	
98	6614323,99	600749,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,22	
99	6614316,39	600749,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,60	
100	6614316,39	600750,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,25	
101	6614310,77	600750,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,62	
102	6614303,82	600750,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,95	

103	6614296,89	600750,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,93	
104	6614291,25	600750,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,64	
105	6614283,36	600711,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,49	
106	6614283,36	600710,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,37	
107	6614289,36	600704,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,42	5,93
108	6614291,56	600704,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,20	
109	6614298,54	600704,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,98	
110	6614305,52	600704,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,98	
111	6614315,37	600704,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,85	
112	6614319,03	600713,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,37	
113	6614322,07	600722,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,22	
114	6614322,62	600724,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,30	
115	6614311,14	600724,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,48	
116	6614311,14	600725,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,25	
117	6614305,52	600725,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,62	
118	6614298,56	600725,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,96	
119	6614291,64	600725,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,92	
120	6614285,99	600725,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,65	
121	6614285,99	600723,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,75	
122	6614283,36	600720,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,34	2,87
123	6614283,36	600719,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,69	
124	6614286	600719,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,64	
125	6614286	600721,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,33	
126	6614291,63	600721,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,63	
127	6614297,28	600721,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,65	
128	6614297,28	600719,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,33	
129	6614298,56	600719,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,28	
130	6614299,85	600719,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,29	
131	6614299,85	600721,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,33	
132	6614305,52	600721,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,67	
133	6614311,14	600721,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,62	
134	6614311,14	600719,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,33	
135	6614314,68	600719,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,54	
136	6614314,68	600719,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,13	
137	6614314,99	600719,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,31	
138	6614314,99	600711,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,32	

139	6614314,68	600711,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,31	
140	6614314,68	600711,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,13	
141	6614312,28	600711,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
142	6614312,28	600709,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,09	
143	6614309,14	600709,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,14	
144	6614309,14	600711,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,09	
145	6614305,52	600711,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,62	
146	6614302,45	600711,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,07	
147	6614302,45	600709,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,09	
148	6614299,31	600709,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,14	
149	6614299,31	600711,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,09	
150	6614298,54	600711,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,77	
151	6614297,82	600711,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,72	
152	6614297,82	600709,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,09	
153	6614294,68	600709,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,14	
154	6614294,68	600711,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,09	
155	6614291,56	600711,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,12	
156	6614287,99	600711,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,57	
157	6614287,99	600709,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,09	
158	6614284,85	600709,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,14	
159	6614284,85	600711,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,09	
160	6614311,51	600676,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,07	
161	6614308,7	600676,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,82	
162	6614308,04	600676,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,66	
163	6614308,27	600679,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,99	
164	6614309,46	600689,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,50	
165	6614311,86	600696,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,62	
166	6614313,28	600699,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,65	
167	6614302,21	600699,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,07	
168	6614302,21	600701,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,24	
169	6614296,56	600701,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,65	
170	6614289,64	600701,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,92	
171	6614282,7	600701,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,94	
172	6614277,05	600701,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,65	
173	6614277,05	600699,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,25	
174	6614271,62	600699,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,43	

175	6614270,62	600698,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,56	1,20
176	6614270,54	600682,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,57	
177	6614265,56	600684,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,32	
178	6614248,41	600690,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	18,33	
179	6614236,6	600700,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	15,20	
180	6614229,99	600707,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	9,54	
181	6614242,95	600722,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,99	
182	6614266,93	600721,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,00	
183	6614271,02	600721,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,09	
184	6614272,15	600750,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,46	
185	6614269,21	600772,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	22,05	
186	6614297	600780,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	28,89	399,91
187	6614307,49	600784,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	11,13	
188	6614317,01	600781,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	10,33	10,77
189	6614319,46	600777,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	4,51	11,65
190	6614324,23	600755,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	23,02	
191	6614319,97	600713,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,77	70,05
192	6614313,45	600697,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	16,82	
193	6614318,24	600696,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	4,90	
194	6614314,57	600676,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	20,85	40,46

Teig 6 av 6



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

Teig 6 av 6

Areal	12,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614274,46	**Øst**	600714,57	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614272,69	600716,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
2	6614277,69	600716,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,00	
3	6614277,69	600714,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
4	6614272,69	600714,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,00	

Ås kommune

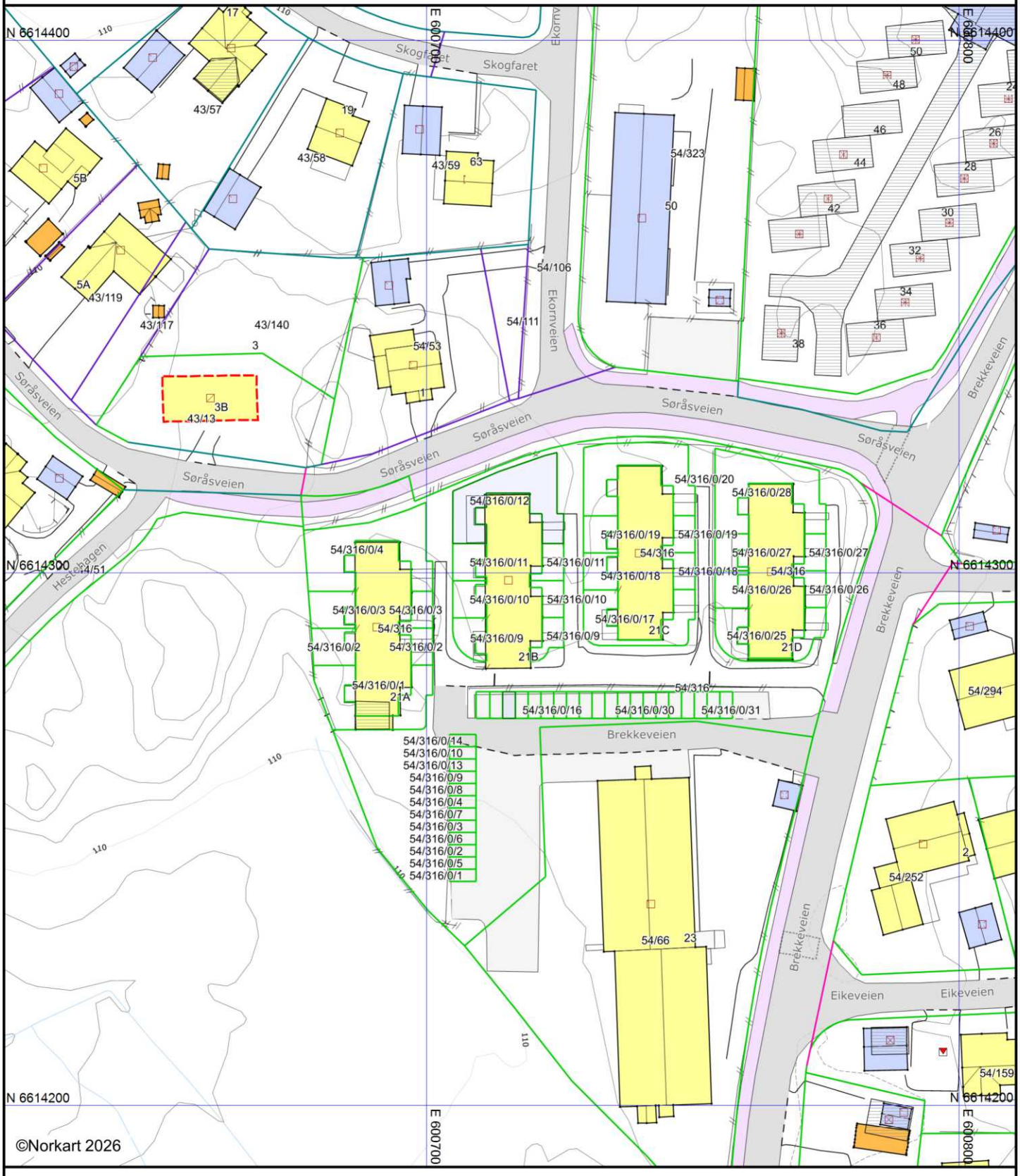
Grunnkart

Eiendom: 54/316/0/12
Adresse: Brekkeveien 21B
Dato: 07.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

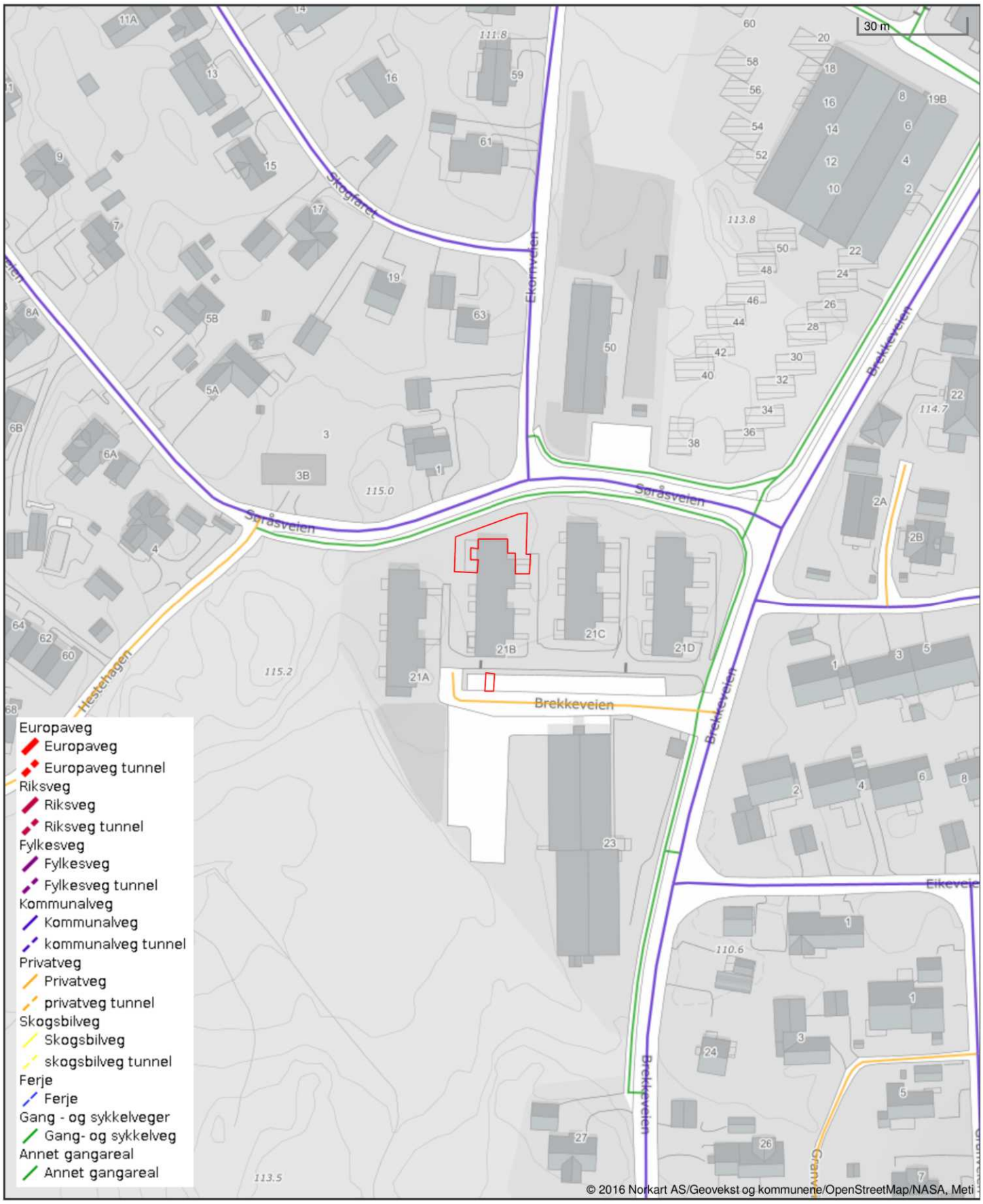
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

Utskriftsdato: 07.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 54/316//12



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.

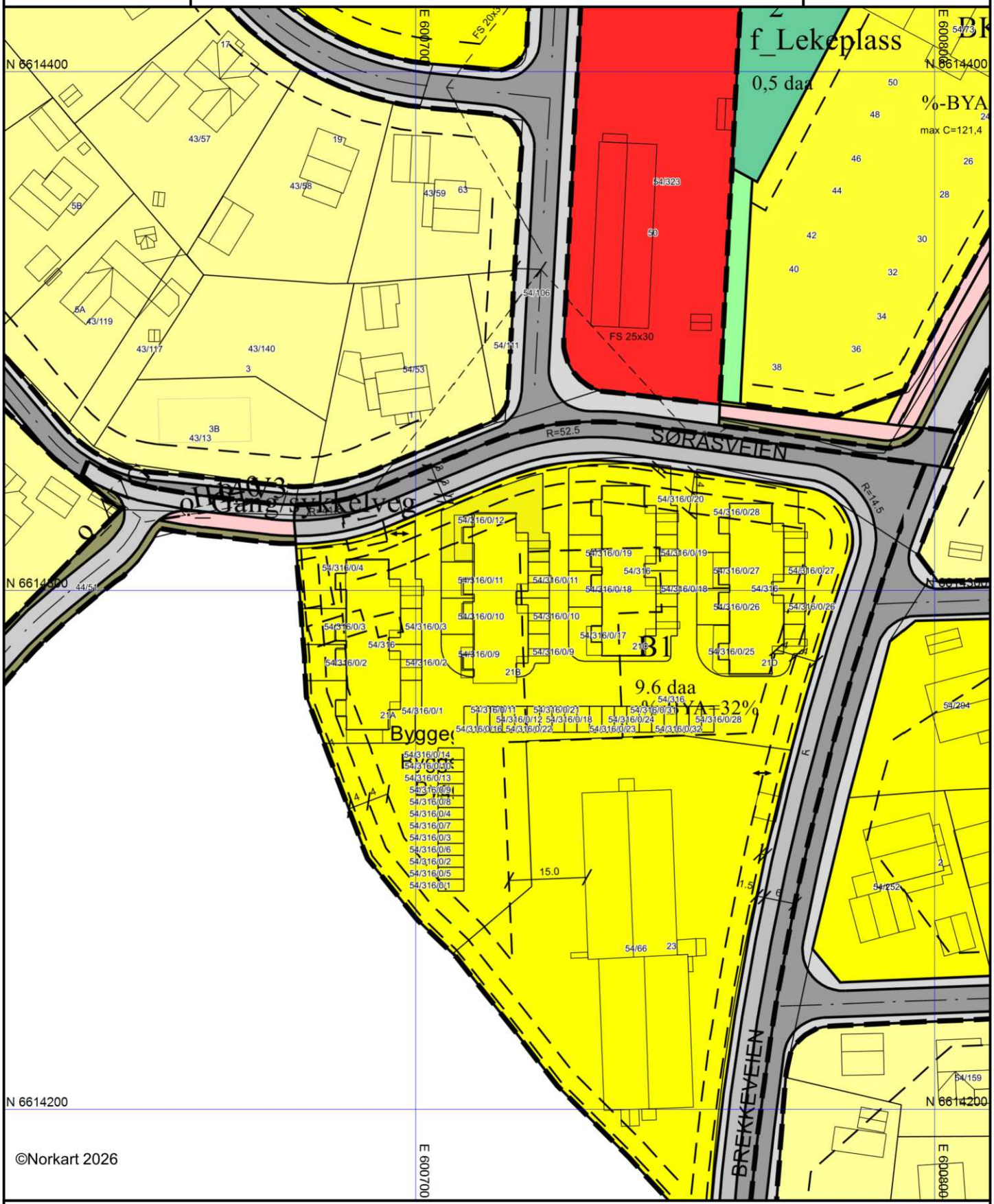
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 54/316/0/12
Adresse: Brekkeveien 21B
Dato: 07.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Grønnstruktur
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Ås kommune

Ortofoto

Eiendom: 54/316/0/12
Adresse: Brekkeveien 21B
Dato: 07.05.2026
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
Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS
Telefon: 64 96 20 00

Utskriftsdato: 07.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	316	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Brekkeveien 21B, 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** 6 164 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ås **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 6 164 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_26-38

Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200
Navn	Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Brekkeveien 21 og 23
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.01.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/930/200_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 011 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B1
	Delareal 80 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 9 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 63 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

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

Ås kommune

Kommuneplanen 2022-2034

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av kommunestyret 08.02.2023

Innhold

Innledning 4

1. Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og formåls-bestemmelser 1

§ 1 Forholdet til reguleringsplaner 1

2. Generelle bestemmelser 2

§ 2 Folkehelse 2

§ 3 Universell utforming 2

§ 4 Plankrav 3

§ 5 Utbyggingsavtaler 3

§ 6 Rekkefølgekrav for nye utbyggingsområder 4

§ 7 Krav til tekniske løsninger 5

§ 8 Parkering, sykkel og fremkommelighet 7

§ 9 Byggegrenser og avkjørsler 9

§ 10 Skilt, reklame og belysning 11

§ 11 Miljøkvalitet og klima 12

§ 12 Samfunnssikkerhet 13

§ 13 Masseforvaltning 14

§ 14 Leke-, ute og oppholdsarealer 14

§ 15 Estetikk 17

§ 16 Naturmangfold og landskap 18

§ 17 Kulturminner 19

§ 18 Boligbebyggelse 19

3. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål 20

§ 19 Boligbebyggelse 20

§ 20 Fritidsbebyggelse 21

§ 21 Forretning 22

§ 22 Næringsbebyggelse 23

§ 23 Råstoffuttak 23

§ 24 Landbruks-, natur- og friluftsområder 23

§ 25 Bruk og vern av sjø og vassdrag 25

4. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner 25

§ 26 Sikringssoner 25

§ 27 Støysoner 26

§ 28 Faresoner 26

§ 29 Sone for infrastruktur 27
§ 30 Soner med særlige hensyn 28
§ 31 Båndleggingssoner 31
§ 32 Gjennomføringssoner 32
5. Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder 32
§ 33 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder Ås Sentralområde og Solberg 33
§ 34 Bestemmelsesområde for masseforvaltning #1, #2 og #3 for terrengregulering i LNF-område 33

Innledning

Kommuneplanens bestemmelser og kart er juridisk bindende og skal følge opp målsetninger og strategier for utviklingen og forvaltningen av arealene i Ås kommune.

Kommuneplanens arealdel består av plankart, bestemmelser og retningslinjer samt en planbeskrivelse.

Retningslinjene er ikke selvstendig hjemmelsgrunnlag for vedtak men retningsgivende ved kommunens saksbehandling. Retningslinjene er angitt med grønn bakgrunn.

Planbeskrivelsen viser formålet med kommuneplanens arealdel, hvilke endringer som er gjort i planbestemmelsene for å følge opp dette formålet samt virkningene planen har for miljø og samfunn.

1. Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og formåls-bestemmelser

§ 1 Forholdet til reguleringsplaner
(pbl. § 1-5)

§ 1.1 Motstrid og utfylling

Ved motstrid gjelder juridisk bindende reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel, foran denne planen. Dette gjelder ikke for reguleringsplanene listet opp i § 1.2. Der det ikke er motstrid skal bestemmelser og retningslinjer supplere gjeldende reguleringsplaner.

§ 1.2 Eldre reguleringsplaner

Kommuneplanens bestemmelser går foran bestemmelsene i reguleringsplanene listet opp nedenfor. Plankartet til disse bestemmelsene gjelder fortsatt.

R-1	Sentralholtet
R-2	Idrettsanlegg i Aschjemskogen
R-3	Kajaområdet
R-4	Leirofeltet
R-5	Dysterskogen
R-6	Søndre Moer og Brekke skog
R-8	Aschjemskogen 2
R-9	Vestnebba
R-10	Rustad skog
R-12	Del av Dysterskogen
R-14	Landås skog
R-15	Del av Kajajordet
R-17	Del av Rustad skog
R-18	Søråsteigen
R-22	Sporret
R-35	Nygårdsåsen
R-73	Dysterlia - endring

§ 1.3 Planer med brutto utnyttelsesgrad

Bestemmelser i gjeldende reguleringsplaner om brutto utnyttelsesgrad erstattes av kommuneplanens bestemmelser om utnyttelsesgrad, jf. § 19.3.

2. Generelle bestemmelser

§ 2 Folkehelse

(pbl. § 1-1)

Reguleringsplaner og byggesaker skal bidra til å fremme god folkehelse. Forslag til reguleringsplaner skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet.

Retningslinje:

Virkemidler for å fremme folkehelsen kan blant annet være universell utforming, miljøfaktorer som støy og luftkvalitet, andre helsefremmende faktorer som tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet og solforhold, kriminalitets- og ulykkesforebyggende tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller som sosiale møteplasser.

§ 3 Universell utforming

(pbl. §§ 1-1 og 11-9 nr. 5)

§ 3.1 Dokumentasjonskrav

I forslag til reguleringsplaner og i byggesøknader etter pbl. § 20-1 og 20-2 skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt.

§ 3.2 Bolig

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader der det er relevant skal

- minst 25 % av nye boenheter være tilgjengelige ved at alle hovedfunksjoner er på inngangsplanet.
- minst 25 % av nye boenheter bygges på en slik måte at de med enkle grep kan gjøres tilgjengelige hvis behovet oppstår.

Tilgjengelige boenheter fordeles likt på alle ulike boligtyper. Andelskravet skal oppfylles for hvert byggetrinn.

Ved feltutbygging med leilighetsbygg uten krav om heis og ved småhusbebyggelse skal gangatkomster til felles utearealer oppfylle krav til universell utforming.

Retningslinje:

Nye boliger bør planlegges med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

§ 3.3 Utearealer og friluftsanlegg

Gang- og sykkelveier skal ha slakest mulig stigning.

Universell utforming skal ivaretas ved etablering og oppgradering av fortau, gangveier og holdeplasser i boligområder.

Friluftsanlegg, løyper og turveier skal dersom mulig ha universell utforming.

Ved større friluftsanlegg skal det være HC-toaletter.

§ 3.4 Kulturbygg, idrettsanlegg, offentlig bygninger og kulturminner

Kulturbygg, idrettsanlegg og offentlige bygninger skal være universelt utformet og ha minst 5 % sitteplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne fordelt på flere steder i lokalet. HC-plassene skal ha kort og hensiktsmessig atkomst til HC-toalett.

Ved istandsetting av kulturminner som er tilgjengelig for publikum, skal kravene til universell utforming oppfylles uten å forringe verneverdien.

§ 4 Plankrav

(pbl. § 11-9 nr. 1)

§ 4.1 Krav om reguleringsplan

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal det utarbeides reguleringsplan før det kan gjennomføres tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1. Dette gjelder også for områder der det skal deponeres snø.

§ 5 Utbyggingsavtaler

(pbl. § 11-9 nr. 2, jf. kap. 17)

§ 5.1 Når avtale kan inngås

Utbyggingsavtaler kan inngås når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse er til stede.

§ 5.2 Geografisk virkeområde

Utbyggingsavtaler kan inngås i hele kommunen. Utbyggingsavtaler forutsettes inngått ved større utbygginger innenfor de prioriterte vekstområdene fastsatt i § 35 eller der det foreligger andre særlige grunner for at utbyggingsavtalen bør inngås, jf. § 5.3.

Ved utarbeiding av reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl. § 17-2 når dette gir bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.

§ 5.3 Avgrensning etter type tiltak

Ås kommune kan inngå utbyggingsavtale når utbygging forutsetter oppføring eller oppgradering av offentlige anlegg. Med offentlige anlegg menes teknisk og

blågrønn infrastruktur som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og/eller som følge av reguleringsbestemmelser.

§ 5.4 Avtalens innhold

Innholdet i en utbyggingsavtale kan omfatte alle typer tiltak som loven gir adgang til etter pbl. § 17-3:

a. Krav i plan, jf. pbl. § 17-3 første ledd.
   En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Avtalen kan inneholde utfyllende presiseringer og suppleringer av forhold som er innenfor rammen av det planvedtaket omfatter.
b. Boligpolitiske tiltak, jf. pbl. § 17-3 andre ledd.
   Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.
c. Nødvendige tiltak for gjennomføring av planen, jf. pbl. § 17-3 tredje ledd.
   Videre kan avtalen gå ut på at grunneier eller utbygger skal sikre opparbeidelse eller opparbeide tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av reguleringsplaner. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

§ 5.5 Hovedprinsipp for kostnadsfordeling

Som hovedregel skal utbyggerne innenfor et utbyggingsområde selv bære alle kostnader med tilrettelegging av nødvendig teknisk og blågrønn infrastruktur.

Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av reguleringsplanen.

§ 5.6 Vilkår knyttet til klima og miljø

I forbindelse med feltutbygging kan det inntas klausuler om ivaretakelse av klima og miljø (klausulene er ikke uttømmende):

a. Grønn mobilitet
b. Ivaretakelse av stedegne arter og vegetasjon
c. Energikilder og energisystemer

§ 6 Rekkefølgekrav for nye utbyggingsområder

(pbl. § 11-9 pkt. 4)

§ 6.1 Skolekapasitet

Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av nye boligfelt med flere enn 10 boenheter skal tilstrekkelig skolekapasitet være etablert. Boligprogrammet

legges til grunn for skolekapasiteten.

§ 6.2 Tilrettelegging for kollektivtransport

Ved utbygging av nye boligfelt med flere enn 10 boenheter eller publikumsrettet eller arbeidsintensiv næring, skal nødvendige kollektivholdeplasser være opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse gis.

§ 6.3 Samfunnsservice og teknisk infrastruktur

Ved ny bebyggelse skal nødvendig samfunnsservice og teknisk infrastruktur opparbeides eller sikres opparbeidet før igangsettingstillatelse gis.

§ 7 Krav til tekniske løsninger

(pbl. § 11-9 nr. 3)

§ 7.1 Vann og avløp (VA)

(pbl. §§ 11-9 nr. 3 og nr. 8, 18-1 annet ledd og 30-6)

Bygninger, konstruksjoner, anlegg og vesentlig terrenginngrep kan ikke plasseres eller gjennomføres nærmere enn 4 meter fra kommunale vann- og avløpsledninger.

Ny og eksisterende fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett etter reglene i plan- og bygningsloven § 27-1 annet ledd og § 27-2 annet ledd. Tilknytningsplikten gjelder for fritidsbebyggelse med innlagt vann.

Forslag til reguleringsplan skal inneholde rammeplan for vann og avløp. Rammeplanen skal vise prinsippløsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system.

§ 7.2 Overvann, bekker og flom

a. Overvann, urbanflom

Overvann skal håndteres lokalt og åpent. Tretrinnsstrategi for overvannshåndtering med klimapåslag 50 % benyttes.

Vannets naturlige kretsløp skal opprettholdes og naturens evne til selvrensing skal utnyttes. Det kan skje ved infiltrasjon og fordrøyning i grunnen, ved åpne vannveier, utslipp til resipient eller andre måter som utnytter vannet som ressurs.

Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Det skal avsettes areal for nye flomveier som berører eksisterende slike.

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for dette:

a. Identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering.
b. Hvordan håndteringen av overvann og flomveier er løst.

c. Etablere blågrønne strukturer som vannspeil, regnbed, vegetasjon og parkanlegg o.l. (jf. § 14.6).

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det utføres ROS-analyse som redegjør for hvordan avrenning og avrenningshastighet ikke øker som følge av tiltaket.

b. Bekker og flom

Eksisterende bekkeløp skal holdes åpne, og ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal gjenåpning av lukkede bekkeløp vurderes.

I reguleringsplaner og byggesøknader der gjenåpning av lukkede bekker er aktuelt, skal det redegjøres for:

a. konsekvensene ved gjenåpningen av lukkede bekker.
b. utforming og gjennomføring av sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

Retningslinje:

Blå-grønn faktor eller tilsvarende metode tas i bruk som en del av arbeidet for å sikre tilstrekkelige arealer for overvannshåndtering.

§ 7.3 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal fortrinnsvis skje med nedgravde løsninger ved større utbygginger.

§ 7.4 Fjernvarme

(pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 27-5)

Nybygg, påbygg, tilbygg og hovedombygging med samlet areal over 1000 m^2 BRA innenfor konsesjonsområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. Tilknytningsplikten gjelder også for arealer under 1000 m^2 hvis arealet er del av et fremtidig større utbyggingsområde.

Retningslinjer:

Fritak fra tilknytningsplikten kan vurderes der utbyggingen ikke utnytter fjernvarmen på en god måte gjennom hele året.

For områder som fritas fra tilknytningsplikt jf. pbl. § 27-5, vurderes nullutslippsløsninger.

§ 7.5 Nettstasjoner

Nettstasjoner

- tillates oppført ved fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse i LNF-områder og i areal avsatt til bebyggelse.

- kan tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser.
- kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense.

Byggegrensen rundt nettstasjoner er 5 meter.

§ 7.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale veier og avkjørsler

Kommunale veier skal planlegges og bygges i henhold til den kommunale veinormen.

Fremkommelighet for renovasjonskjøretøy (stor lastebil) og utrykningskjøretøy skal sikres i reguleringsplan og byggesøknad.

I områder avsatt til utbyggingsformål tillates det kun én avkjørsel per grunneiendom med mindre noe annet fremgår av reguleringsplan.

§ 8 Parkering, sykkel og fremkommelighet

(pbl. § 11-9 nr. 5 og nr. 8)

§ 8.1 Parkering

Parkeringsdekning skal avklares i reguleringsplaner, og kommuneplanens retningslinjer under legges til grunn.

For byggesaker hvor parkering ikke er avklart i reguleringsplan, skal retningslinjene legges til grunn i vurdering av parkeringsdekning.

Retningslinjer:

- *Det avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel etter tabellen under.*
- *Sone 1 omfatter områder 1 km fra Ås stasjon.*
- *Sone 2 omfatter områder mellom 1 og 2 km fra Ås stasjon og områder innenfor utbyggingsgrensen for Solberg.*
- *Sone 3 omfatter områder utenfor utbyggingsgrensen i Ås og på Solberg.*

Bebyggelsestype		Bil			Sykkel
		Sone 1	Sone 2	Sone 3	Min
Blokkbebyggelse, per boenhet	1-roms	Maks 0,2 Min 0,1	Maks 0,3 Min 0,1	Maks 1 Min 0,3	1
	2-roms	Maks 0,6 Min 0,2	Maks 0,7 Min 0,2	Maks 1 Min 0,3	2
	3-roms og mer	Maks 1,0 Min 0,3	Maks 1,2 Min 0,4	Maks 1,5 Min 0,5	2,5
Småhusbebyggelse, per boenhet		Maks 1,1 Min 1	Maks 1,2 Min 1	2	
Sekundærleilighet		0,5	0,5	1	1
Studentboliger, per hybelenhet		Maks 0,1 Min 0,03	Maks 0,1 Min 0,03	Maks 0,1 Min 0,03	1
Omsorgsboliger/sykehjem,		Maks 0,8	Maks 0,9	Maks 1	Min 0,3

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

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

§ 8.2 Fremkommelighet

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

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

I reguleringsplaner og byggesøknader for etablering av næringsvirksomhet skal trafikksikker og effektiv varelevering sikres. Varelevering skal fortrinnsvis skje på egen grunn, og krysningspunkter med syklende og gående skal unngås.

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for:

a. hvordan trafikksikkerhet og fremkommelighet ivaretas.
b. hvordan transportbehovet håndteres og hvilke tiltak som gjør det mer attraktivt å gå, sykle og reise kollektivt.

§ 9 Byggegrenser og avkjørsler

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

§ 9.1 Byggegrenser mot vei

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

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

§ 9.2 Holdningsklasser for avkjørsler

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

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

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

§ 9.3 Byggegrenser mot vassdrag

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

1. ikke tiltak som er fastsatt i reguleringsplan.
2. følgende tiltak forutsatt at det ikke er i strid med andre bestemmelser i lov, forskrift eller plan:

    a. Vesentlige reparasjoner
    b. Gjenoppbygging etter brann
    c. Nødvendig ombygging av eksisterende driftsbygninger på gårdstun.
    d. Fasadeendring
    e. Tiltak for restaurering av historisk miljø i og ved vassdragene.
    f. Bekkeåpning
    g. Tiltak som er konsesjonspliktig etter vannressursloven og hvor det er gitt slik konsesjon
    h. Andre nødvendige tiltak i landbruket etter en konkret vurdering av kommunen, jf. § 24.1

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

- 100 meter fra følgende:

    - Gjersjøen
    - Årungen (ÅRU)
    - Bunnefjorden
    - Pollevann (POL)
    - Østensjøvann (ØST)

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

§ 9.4 Kantvegetasjon
(pbl. §11-11 nr. 5)

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

§ 10 Skilt, reklame og belysning
(pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 10.1 Generelle regler

Det kan kreves utarbeidet samlet skiltplan for bygninger og områder.

Det tillates ett fasadeskilt og ett uthengsskilt per virksomhet.

Det utarbeides retningslinjer for idrettsanlegg.

Retningslinjer:

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

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

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

§10.2 Belysning

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

§ 11 Miljøkvalitet og klima

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

§ 11.1 Støy

Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs tilfredsstiller kravene i T-1442 tabell 2. I anleggsperioden skal støyen ikke overstige grenseverdiene i T-1442 tabell 4 og 5.

For reguleringsplan og byggesøknader etter pbl. § 20-1 som innebærer etablering eller utvidelse av støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder, skal det utarbeides en støyfaglig utredning med avbøtende tiltak.

Innenfor BKB1 Vinterbrobakken skal:

a. Minimum 50% av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet ha vindu mot stille side. Minst ett soverom skal vend mot stille side.
b. Uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støyforhold.

I Ås sentrum langs fylkesvei 152 og jernbanen er det en avvikssone for støy. Her kan det vurderes å tillate bygging av nye bygninger med støyfølsom bruk på følgende vilkår:

a. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Minst ett soverom skal vende mot stille side.
b. Uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støyforhold.

§ 11.2 Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Retningslinjer:

Klima- og miljødepartementets retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal legges til grunn i vurderingen for hva som er tilfredsstillende.

§ 11.3 Høyspent

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger ved elektromagnetisk stråling unngås.

Ved plassering av bebyggelse og anlegg beregnet for personopphold nær høyspenningsanlegg som medfører magnetfelt over 0,4 mikrotesla, skal det gjennomføres utredninger som grunnlag for vurdering av tiltakets plassering. Utredningen skal også identifisere forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

§ 11.4 Miljøoppfølgingsplan (MOP)

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader som innebærer store miljøutfordringer, skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan. Planen skal foreligge ved søknad om rammetillatelse og vise hvordan følgende forhold skal løses:

a. Anleggstransport
b. Parkering i anleggsperioden
c. Trafikksikkerhet
d. Grunnarbeider og håndtering av overskuddsmasser
e. Krav til anleggsstøy, vibrasjoner, støv, luftforurensning og vannkvalitet
f. Beskyttelse av bevaringsverdig vegetasjon og jordsmonn inkludert sikring av store trær jf. § 16.5
g. Avrenningsforhold til vannforekomster

§ 11.5 Klima og energi

Forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal redegjøre for:

a. tiltak som reduserer energibruk, klimagassutslipp og avfall i anleggsperioden.
b. valg av energiløsninger og byggematerialer basert på et klimagassregnskap.
c. mikroklimatiske forhold (sol, skygge, vind og snø).
d. klimaeffekt av arealendring på byggegrunn basert på klimaregnskap for arealendring ved regulering av areal over 5 daa.

Retningslinje:

Fossilfrie eller utslippsfrie bygg- og anleggsplasser bør vurderes.

§ 12 Samfunnssikkerhet

(pbl. § 11-9 nr. 8)

§ 12.1 Kvikkleire

For reguleringsplaner og byggesøknader under marin grense skal faren for områdeskred vurderes.

Retningslinje:

Faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veiledere Sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019

og Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner.

§ 12.2 Flom

For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging skal det i forslag til reguleringsplan og byggesøknad nært vassdrag, dokumenteres tilstrekkelelig sikkerhet mot flom og erosjon.

Retningslinje:

Dokumentasjon av tilstrekkelelig sikkerhet mot flom og erosjon gjøres i henhold til krav i byggteknisk forskrift (TEK 17)

§ 13 Masseforvaltning

(pbl. § 11-9 nr. 5, nr. 6 og nr. 8)

I reguleringsplan og byggesøknader skal det:

- redegjøres for massebalanse.
- utredes for gjenbruk av masser.
- stilles krav om kvaliteten på tilførte masser.

I reguleringsplaner og byggesøknader som tillater omdisponering av dyrka og dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan.

Det skal ikke dumpes snø i vassdrag og overvannssystemer.

§ 14 Leke-, ute og oppholdsarealer

(pbl. §§ 1-1 og 11-9 pkt. 5)

§ 14.1 Utforming, plassering og kvaliteter

Områdene skal være egnet til variert lek og bruk gjennom ulike årstider og skal planlegges slik at mennesker i alle aldre med ulike behov kan bruke områdene.

Naturlig vegetasjon og terreng skal sikres som en del av anlegget.

Lekeplasser og friområder skal ha en sentral plassering og være lett og trafikksikkert tilgjengelig fra boligene rundt.

Uteområder skal ha best mulig mikroklima, herunder vind-, sol- og skyggeforhold.

Naturlig vegetasjon og terreng skal sikres som en del av anlegget. Hvis dette ikke er mulig eller tilstrekkelig, skal grønne tak og vegger eller vegeterte bakkearealer etableres for å sikre best mulig mikroklima.

Retningslinjer:

a. Uteområde utformes med varige helse- og miljøvennlige materialer.
b. Det legges vekt på gode romlige sammenhenger og skjermede områder med

både møte- og sitteplasser.

c. *Det er et tydelig skille mellom private og offentlige/felles arealer.*
d. *Lekearealene, lekeapparater og aktivitetsanlegg har variert utforming og innhold tilpasset et bredt alderssegment.*
e. *Minimum 20 % av uteoppholdsareal på bakken har direkte sol klokken 10.00 ved jevndøgn.*
f. *Minimum 60 % av uteoppholdsareal på bakken har direkte sol klokken 16.00 ved jevndøgn.*
g. *Private uteoppholdsarealer har direkte sol minimum to sammenhengende timer ved jevndøgn mellom kl. 08 og 18.*

§ 14.2 Uteoppholdsareal i tilknytning til boligformål

a. Minste uteoppholdsareal (MUA) til bolig skal som hovedregel ikke ligge mer enn 50 meter fra boligen og forutsettes ivaretatt i egen hage eller på privat fellesareal.
b. Uteareal som medregnes skal ha maksimum stigning på 1:3.
c. Kjøreareal, areal til parkering og sykkelparkering og areal til avfallshåndtering medregnes ikke i uteoppholdsareal.
d. Restareal mellom bygninger eller mellom bygninger og nabogrense kan ikke brukes som uteoppholdsareal. Arealet kan likevel medregnes dersom det er over to meter bredt.
e. Reguleringsplan kan fastsette at inntil 20 % av det samlede MUA for eiendommen eller feltet kan dekkes på takterrasser.
f. Reguleringsplan kan fastsette at balkong/veranda kan medregnes i privat uteoppholdsareal.

§ 14.3 Minimumskrav til størrelse på uteoppholdsareal

I utbyggingsområder avsatt til boligformål skal det avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) iht. tabellen under.

Boligtype	Felles MUA ved bygging av 5 eller flere boenheter (kvm. MUA per 100 kvm. BRA)	Privat MUA kvm per boenhet
Enebolig		250
Tomannsbolig		200
Sekundærleilighet		100
Konsentrert småhusbebyggelse (kjede- og rekkehusløsninger o.l.)	50	100
Blokkbebyggelse utenfor prioritert utbyggingsområde	50	10
Blokkbebyggelse i prioritert utbyggingsområde	30	10

§ 14.4 Krav til lekeplasser

Lekeplasser skal planlegges etter følgende grunnlag:

Grunnlag boenheter	Krav
4-25 boenheter	Nærlekeplasser/sandlekeplass: Minimum 200 m^2 stor lekeplass innenfor en avstand på ca. 50 meter.
26-150 boenheter	Områdelekeplass: I tillegg krav om minimum 2000 m^2 stort lekested innenfor en avstand på ca. 150-200 meter.
151-599 boenheter	Aktivitets/ballplass: I tillegg krav om minimum ca. 2500 m^2 aktivitets/ballplass innenfor en avstand på ca. 400 meter.
Mer enn 600 boenheter	Nærmiljøpark: I tillegg krav om minimum 6000 m^2 stort område innenfor en avstand på ca. 500 meter.

§ 14.5 Trinnvis utbygging

Ved trinnvis utbygging opparbeides lekeplassene i henhold til kravene til leke areal per boenhet (jf. § 14.4).

§ 14.6 Krav om utomhusplan

For reguleringsplaner og byggesøknader med mer enn 2 nye boenheter skal det utarbeides utomhusplan i egnet målestokk som viser disponering og utforming av omsøkt byggeområde. Planen skal vise atkomst, sammenheng med tilgrensende bebyggelse, interne veier, gangforbindelser, parkering for sykkel og bil, tiltak for lokal overvannshåndtering, terrengutforming, målsatte viktige høyder, materialvalg på underlag, beplantning, trær, belysning, forstøtningsmurer, lekearealer, plassering av avfallsbeholdere, oppstillingsplasser for renovasjons- og brannbil samt andre faste installasjoner.

§ 14.7 Barn og unge

Barn og unges behov for varierte leke- og oppholdsarealer skal ivaretas.

Ved omdisponering av arealer som brukes av barn og unge eller som i reguleringsplan er avsatt til uteoppholdsareal, fellesareal eller fri- og uteområder, skal det skaffes erstatningsarealer. Erstatningsarealene skal ha minst tilsvarende kvalitet og tilgjengelighet som arealet som ønskes omdisponert.

Retningslinje:

Ved midlertidig omdisponering vurderes det å framskaffe erstatningsarealer. I vurderingen legges det vekt på omdisponeringens varighet, hvor viktig det omdisponerte arealet er for barn og unge, og hvilke andre arealer som ligger i nærheten.

§ 15 Estetikk

(pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 15.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

Reguleringsplaner og byggesøknader skal tilføre nye kvaliteter eller styrke eksisterende særpreg og visuell karakter i et område.

Bebyggelse og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsene som sentrumsstruktur eller annen bebyggelsesstruktur, eksiterende omkringliggende bebyggelse, landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, naturmangfold og blågrønn struktur.

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for tiltakets estetiske sider både i seg selv, forholdet til omgivelsene og til fjernvirkning. Illustrasjoner skal være realistiske.

Innenfor områder med småhusbebyggelse skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer, skal nye tomter og bygninger forbedre denne. Kommunen skal godkjenne plassering og utforming av ny bebyggelse og tomter.

Retningslinjer:

Ved plassering av byggverk på tomta tas det hensyn til god utnyttelse av lys og solinnstråling samt gode dagslysforhold i rom for varig opphold.

Det gjøres en helhetlig vurdering av alle byggetiltak. I vurderingen inngår momenter som nær- og fjernvirkning, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, material- og fargebruk på fasadene og type og høyde på vegetasjon. I byggesøknaden kan det kreves at forholdet til nabobebyggelse vises på snitt- eller perspektivtegninger, 3D modell eller lignende.

Der tiltak bryter med eksisterende byggeskikk eller bebyggelsesstruktur redegjøres det for hvordan tiltaket tilfører nye kvaliteter og tilpasses området.

Retningslinjer til områder med småhusbebyggelse:

Flertallet av følgende formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk. Takform eller materialbruk skal alltid være et av elementene.

I nærområder med ensartet bebyggelse hentes alle ovennevnte formingsfaktorer fra eksisterende bebyggelse.

§ 15.2 Terrengtilpasning

Utforming og plassering av ny bebyggelse skal være tilpasset terrenget. Nødvendig uttak og forflytting av masser minimeres slik at eksisterende terreng

og vegetasjon ivaretas.

Ved tiltak i bratt terreng skal det gjøres landskapsanalyse for å klargjøre tiltakets fjernvirkning.

Retningslinjer:
Byggverk planlegges ut fra tomtens topografi og beskaffenhet.

Forstøtningsmurer bør ikke være mer enn 1,5 meter høye regnet fra ferdig planert terreng ved murens start. Ved plassering bør tas det tas hensyn til virkningene for naboeiendommene.

§ 16 Naturmangfold og landskap

(pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 16.1 Naturmangfold

Grønn infrastruktur som skoger, myrer, parker, parkbelter, le- og kantvegetasjon, åkerholmer og 100-meterskoger skal ivaretas.

For reguleringsplaner og byggesøknader etter pbl. § 1-6 skal det tas hensyn til grønn infrastruktur i tettsteder og bebygde områder. Nye tiltak skal styrke og videreutvikle den grønne infrastrukturen i kommunen.

§ 16.2 Landskap

Horisontallinjer som åsprofiler, høydedrag, landskapssilhuetter, annet eksisterende terreng og stedegen vegetasjon skal ivaretas.

§16.3 Naturtyper og arter

Naturtyper, arter og deres økologiske funksjonsområder, skal ivaretas og forvaltes på slik at kvaliteten bevares eller styrkes så langt mulig.

§ 16.4 Vegetasjon

Ved ny utforming og beplantning av friområder og parker skal vegetasjonen

- være stedegen
- være pollinatorvennlig
- ikke utgjøre noen trussel mot det biologiske mangfoldet
- være allergivennlig
- være tilpasset lokale klimasoner

§16.5 Bevaring av store trær

Nye tiltak etter pbl. §1-6 skal som hovedregel plasseres slik at store trær bevares. Med store trær menes trær med diameter på 40 cm og stammeomkrets over 125 cm målt 130 cm over terreng. Unntak fra vern av store trær kan gis i forbindelse med tillatelse til tiltak på eiendommen. For øvrig gjelder pbl. kap. 19.

Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av treets krone og rotsystem. Store trær skal fysisk skjermes mot skader fra maskiner o.l. når anleggsarbeidet kan utgjøre fare for slik skade. Treets rotsone regnes lik som største omkrets av treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

I reguleringsplaner skal trær som skal bevares, merkes av på plankartet.

§ 17 Kulturminner

(pbl. § 11-9 nr. 7)

§ 17.1 Planlegging og utbygging

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det legges vekt på å ivareta verneverdige kulturminner og kulturmiljøer. Oppføring av nye bygninger og anlegg skal tilpasses de bebygde og naturgitte omgivelsene og strukturene.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det gjennomføres en registrering av kulturminner i området. Registreringen skal suppleres med en beskrivelse av hvilke verneverdier som skal bevares og hvordan dette skal skje. Registreringene skal omfatte hele planområdet.

§ 17.2 Historiske hovedveifar

Historiske hovedveifar skal bevares.

§ 18 Boligbebyggelse

(pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 18.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger

Ved regulering av boligområder skal det stilles krav om bebyggelse med varierte boligtyper og størrelser.

Ved utbygging av blokker med mer enn 30 boenheter skal det bygges felles lokaler som kan benyttes til ulike typer aktiviteter som et supplement til boenhetene.

Det skal også klargjøres muligheter for sosial boligbygging og alternative sosiale boformer.

Det skal ikke bygges boenheter på mindre enn 36 m^2 BRA.

I sentrumsnære områder kan maksimum 40 % av leilighetene innenfor et delområde være under 45 m^2 BRA, og minimum 20 % av leilighetene skal være over 70 m^2.

§ 18.2 Hyblifisering

Boenheter kan ikke oppdeles til hybler.

Retningslinjer:

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

§ 18.3 Boligprogrammet

Det skal fastsettes boligantall i reguleringsplaner.

Retningslinjer:

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

§18.4 Antall enheter per eiendom

Det er tillatt med én enebolig, én enebolig med sekundærleilighet på inntil 70 m^2 eller én tomannsbolig per eiendom i områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

3. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

(pbl. § 11-7)

§ 19 Boligbebyggelse

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

§ 19.1 Unntak fra plankrav

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

a. Oppføring av inntil to boenheter med tomtestørrelse på minimum 700 m^2 per enebolig eller minimum 1100 m^2 per tomannsbolig.
b. Opprettelse av ny sekundærleilighet på maksimalt 70 m^2.
c. Sammenslåing av boenheter.
d. Innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring.
e. Arealoverføring.
f. Rivning og gjenoppbygging av bygninger og konstruksjoner bygget etter 1950 som ikke har kulturhistorisk verdi (jf. § 17).
g. Fradeling av inntil to boligtomter som ikke er egnet til videre oppdeling.
h. Oppføring av påbygg, tilbygg, garasjer og uthus i eksisterende småhusbebyggelse. Det gjelder også tiltak etter pbl. §§ 20-4 og 20-5.

i. Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende boligområder.

§ 19.2 Utbyggingsvolum

Innenfor områdene tillattes oppført frittliggende småhusbebyggelse.

Det er tillatt med én enebolig, én enebolig med sekundærleilighet på inntil 70 m^2 eller én tomannsbolig per eiendom.

§ 19.3 Utnyttelsesgrad og høyder

Eiendommene kan bebygges i henhold til følgende tabell:

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

§ 19.4 Garasje, carport, uthus og parkering

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

For øvrig gjelder dette:
a. Tillatt gesimshøyde er inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter.
b. Det tillates ikke ark eller takoppløft.
c. Samlet maksimal tillatt størrelse er 50 m^2 BYA per hovedboenhet og 25 m^2 BYA per sekundærleilighet.
d. Tiltak på maksimalt 50 m^2 BYA og BRA kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer.
e. Ved innkjøring vinkelrett på vei skal avstand fra garasje til tomtegrense mot vei være minst 5 meter.
f. Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 1,5 meter.
g. Plasseringen skal være vist på situasjonsplan.
h. Det skal opparbeides to parkeringsplasser for bil for hver boenhet og én parkeringsplass for hver sekundærleilighet, enten som åpne plasser eller i garasje eller carport. Hver parkeringsplass skal være på minst 18 m2. Parkeringsplassene skal opparbeides på egen eiendom.

§ 19.5 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal avsettes og opparbeides i henhold til bestemmelsene i § 14.

§ 20 Fritidsbebyggelse

(pbl. § 11-7 nr. 1 underformål fritidsbebyggelse)

Det tillattes ikke oppført ny fritidsbebyggelse.

Eksiterende fritidsbebyggelse kan utvides til maksimalt 75 m^2 BRA.

Det tillates terrasse på maksimalt 30 m^2 BYA hvorav maksimalt 20 m^2 kan være overbygget.

Eksisterende garasje/carport/uthus kan utvides til maksimalt 30 m^2 BRA.

Uthus eller garasje kan ikke innredes med våtrom eller kjøkken.

§ 21 Forretning

(pbl. § 11-7 nr. 1, underformål forretning)

§ 21.1 Detaljhandel

Detaljhandel skal lokaliseres der det er god tilgang til kollektivtilbud og mange innbyggere som har gang- og sykkelavstand til detaljhandelen.

I forslag til reguleringsplan skal det tilrettelegges for forretningsformål i 1. etasje. Ved søknad om bruksendring skal forretning opprettholdes som bruksformål på gateplan.

Retningslinjer:

Nærbutikker med dagligvareprofil og et areal på inntil 1250 m^2 BRA kan etableres i tilknytning til boligområder eller kombinerte bolig/forretningsområder med god kollektivdekning på Solberg, Nordby, Vinterbro/Sjøskogen samt utenfor utbyggingsgrensen til Ås sentralområde.

Arealet til detaljhandel defineres som summen av salgsareal, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal. Areal til parkering og varelevering regnes ikke med i forretningsareal.

§ 21.2 Plasskrevende varehandel

Plasskrevende varehandel skal lokaliseres der hvor det er god biltilgjengelighet, god trafikksikkerhet og tilstrekkelig kapasitet på veinettet.

Plasskrevende varehandel kan kun etableres i henhold til reguleringsplan.

Plassering av plasskrevende varehandel skal basere seg på en handelsanalyse.

Retningslinje:

Kommunen definerer følgende varer som plasskrevende: Motorkjøretøy, landbruksmaskiner, byggevarer/trelast og hageartikler/planter.

§ 21.3 BF1

I område BF1 tillates det i tillegg til det som er definert som plasskrevende varehandel, hvitevarer, brunevarer og møbler.

§ 22 Næringsbebyggelse

(pbl. § 11-7 nr. 1, underformål næringsbebyggelse)

§ 22.1 Næringsbebyggelse

Næringsbebyggelse skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet til rett sted, ABC-prinsippet.

§ 22.2 BN1, BN2, BN3

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for BN1, BN2 og BN3 vil følgende retningslinjer legges til grunn:

Retningslinjer:

BN1 (gnr./bnr. 27/6, Gamle Mossevei 29) og BN2 (deler av gnr./bnr. 27/1, Gamle Mossevei 9): Lagervirksomhet og annen virksomhet som genererer lite trafikk og har få ansatte tillates. Tiltak etter pbl. § 1-6 kan kun gjennomføres i henhold til godkjent reguleringsplan

BN3 (gnr./bnr. 54/403, Askeveien): Etablering av virksomheter med middels arealbehov og middels tetthet av ansatte eller besøkende/kunder tillates. Bilverksteder, håndverksbedrifter og kombinasjoner av lager/kontor/verksteder/ laboratorier er eksempler på virksomheter som tillates her. Virksomheter som genererer store mengder med tungtransport unngås.

§ 23 Råstoffuttak

(pbl. § 11-7 nr. 1 underformål råstoffutvinning)

Uttak av byggeråstoff som pukk og grus kan kun skje i henhold til reguleringsplan.

§ 24 Landbruks-, natur- og friluftsområder

(pbl. § 11-7 nr. 5)

24.1 LNF (underformål a)

For gårdstilknyttet bebyggelse som ikke er driftsbygninger i landbruket, gjelder øvrige relevante kommuneplanbestemmelser.

Tiltak for landbruket skal plasseres og utformes slik at de passer best mulig inn i kulturlandskapet, herunder innpassing til eksisterende bygningsmiljø, ikke hindrer allmenn ferdsel eller skader viktig naturmangfold. Slike tiltak skal søkes plassert på ikke-dyrkbar jord.

Oppføring av kårbolig eller bolig for ansatte tillates kun når det kan dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til landbruksdrift på eiendommen eller annen gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Oppføring av kårbolig eller bolig for ansatte forutsetter at eiendommen kun er bebygd med én boenhet fra før.

På gårdstun kan følgende oppføres uten dispensasjon:

a. Tilbygg og påbygg til bolighus dersom dette ikke fører til at antallet boenheter øker.
b. Garasje/carport/uthus på inntil 50 m^2 per boenhet.
c. Mindre søknadspliktige tiltak som levegger, forstøtningsmurer, svømmebasseng, mindre VA-anlegg (sanering/minirenseanlegg) og lignende.

Retningslinjer for gårdstilknyttet næringsvirksomhet:

Det vises til veileder fra departementene (KMD og LMD) «Garden som ressurs».

Det er en forutsetning at gårdstilknyttet næringsvirksomhet kommer som et tillegg til en ellers igangværende landbruksdrift, og at landbruksdriften er hovedvirksomheten på eiendommen.

Tilleggsnæringen skal være basert på gårdens ordinære ressursgrunnlag, for eksempel videreforedling og/eller salg av råvarer fra gårdens produksjon.

Kriterier som videre vektlegges er bl.a. tiltakets virkning på jord- og skogbruk, eventuelt nedbygging av dyrka/dyrkbar jord, størrelse og volum av tiltaket, virkning for natur, kulturlandskap, naturmangfold, friluftsliv og trafikkforhold.

Lagervirksomhet og lignende i ledige rom i eksisterende driftsbygning overstiger ikke halve volumet av bygget, og det medfører ikke omfattende ombygging.

Økt trafikk ved avkjøring til og fra offentlig vei må godkjennes av veimyndigheten.

§ 24.2 LNF spredt bebyggelse (underformål b)

Eksisterende eiendommer med formål LNF spredt bebyggelse tillates ikke ytterligere oppdelt.

Det er kun tillat med én enebolig per eiendom.

For eiendommer med LNF spredt boligbebyggelse gjelder §§ 19.3, 19.4 og 19.5

På eiendommer med LNF spredt fritidsbebyggelse gjelder § 20.

Områdene hvor ny spredt boligbebyggelse kan oppføres er vist i arealkartet. Det kan tillates fradeling til eller oppføring av inntil fem nye boenheter i Kroer og ni nye boenheter i Brønnerud i planperioder fram til 2034.

Følgende vilkår må være oppfylt for å kunne fradele eller bebygge tomter innenfor områdene avsatt til framtidig LNF spredt bebyggelse:

a. Boligen må tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett.
b. Boligen skal ligge langs vei med holdningsklasse lite eller mindre streng i henhold til rammeplan for avkjørsler (jf. § 9.2).

c. Område som skal fradeles eller bebygges kan ikke være klassifisert som dyrket eller dyrkbar mark. Fradeling til og oppføring av bolig kan ikke skje nærmere dyrket mark enn 20 meter.
d. Fradeling til eller oppføring av bolig er ikke tillatt nærmere enn 20 meter fra turveier, stier og skiløyper og skal ikke føre til ulempe for friluftslivet.
e. Boligen må ikke komme i konflikt med naturmangfold, viltkorridorer, kulturminner og kulturlandskap.
f. Boligen må ligge i tilknytning til eksisterende husklynger eller tun.

§ 25 Bruk og vern av sjø og vassdrag
(pbl. § 11-7 nr. 6)

Tiltak som hinder padle- og ro-aktivitet på Årungen er ikke tillatt.

§ 26 Kombinert bebyggelse og anlegg
I området BKB1 Vinterbrobakken tillates bolig og forretning.

4. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

§ 27 Sikringssoner
(pbl. § 11-8 nr. a)

§ 27.1 Nedslagsfelt drikkevann H110_1 (Gjersjøen)

Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. I tillegg gjelder følgende bestemmelser for enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevannskilden med tilhørende nedbørsfelt.

Transport og lagring av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør fare for forurensing. Det omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som medfører tilsvarende fare.

I nedbørsfeltet er det forbudt å innføre levende organismer som kan innvirke negativt på vannkvaliteten eller økosystemet.

Det er forbudt å bruke motorfartøy og alle typer motorer på Gjersjøen.

For arrangementer som kan påvirke drikkevannskvaliteten, må det søkes om godkjenning.

Lagring av forurensede masser og deponering av snø kan ikke skje innenfor nedbørsfeltet.

§ 27.2 Tunelltraseer og byggeforbud mot vei (H130_1-11)

a. Innenfor hensynssone H130_1 (eksisterende tunneltrasé for jernbane) er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak, sprengningsarbeider eller boring for energi- og andre brønner uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.
b. Ved tunnelåpninger for jernbane skal det innenfor hensynssone H130_1 ikke settes i gang tiltak uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.
c. Innenfor hensynsone H130_2 E6 og H130_3 E18 kan det ikke settes i gang tiltak uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.
d. Innenfor hensynssonene H130_4 til H130_10 (byggeforbud langs vei) er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak.
e. Innenfor H130_11 (ny tunelltrasé for E18) er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak, sprengningsarbeider eller boring for energi- og andre brønner uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.

§ 28 Støysoner

(pbl. § 11-8 nr. a)

§ 28.1 Skytebane H290_1

Innenfor støysonen rundt Ålerudmyra skytebane H290_1 skal det ikke etableres ny boligbebyggelse.

§ 29 Faresoner

(pbl. § 11-8 nr. a)

§ 29.1 Ras- og skredfare (H310_1)

Innenfor hensynssone H310_1 skal det tas særlig hensyn til geoteknisk stabilitet.

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknad innenfor hensynssonen skal det dokumenteres sikkerhet mot områdeskred.

Retningslinjer:

Faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVE sin veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred (NVE-veileder 1/2019)» og «Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner».

Alle tiltak, også ikke-søknadspliktige tiltak og ikke-søknadspliktig graving (drenering og graving av et visst omfang) skal meldes inn til kommunen. Det skal foreligge samtykke fra kommunen før arbeidet kan igangsettes. Ved tvil om tilstrekkelig sikkerhet kan oppnås, kan kommunen til enhver tid be om en geoteknisk vurdering/undersøkelse før det gis samtykke til at arbeid kan utføres.

§ 29.2 Aktsomhetsområde, flom (H320)

For reguleringsplaner og byggesøknader innenfor hensynssone for flom og erosjon skal sikkerhet dokumenteres.

Retningslinje:

Sikkerhet dokumenteres ivaretatt i henhold til krav i pbl. 28-a og TEK §17-2 med veiledning.

§ 29.3 Energianlegg/høyspenningsanlegg (H370-1)

H370_1 sone for energianlegg etablert i henhold til anleggskonsesjon (normalt regionalnett).

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings luftledninger. Hensynsonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m.). Jordkabler er ikke omfattet av hensynsonen og må hensyntas ved tiltak. Det må også tas hensyn til at høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felter utover hensynssonen.

Endring av terrenget i hensynssonen kan bare tillates dersom det foreligger skriftlig samtykke fra netteier.

§ 29.4 Forurensningsfare (H390_1)

Tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor sone H390_1 er ikke tillatt før faren for forurenset grunn er utredet og eventuelle avbøtende tiltak fastsatt. For sonene er det krav om reguleringsplan.

§ 29.5 Virksomhetsbasert fare (H390_2)

Innenfor sonen H390_2 er det ikke tillatt med videre utvidelse av aktivitet, ny aktivitet og/eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 og § 20-4 uten at forurensningsfare og annen fare er utredet og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt. Utredning skal foreligge før byggesøknad godkjennes. Dersom tiltakene utløser krav om reguleringsplan, skal utredning følge med forslag til reguleringsplan.

§ 30 Sone for infrastruktur

(pbl. § 11-8 pkt. b)

§ 30.1 Hensettingsanlegg tog (H430-1)

Innenfor hensynssone H430_1 kreves det reguleringsplan for hensettingsanlegg og ny østre linje. Tiltak som kan hindre byggingen av disse anleggene er ikke tillatt.

§ 30.2 Reservevannledning (H430_2)

Innenfor hensynssone H430_2 reservevannledning er det ikke tillatt med tiltak som kan hindre bygging av reservevannledning.

§ 31 Soner med særlige hensyn

(pbl. §§ 11-8 tredje ledd bokstav c)

§ 31.1 Bevaring av friluftslivsområder (H530_1-5)

H530_1 gjelder kartlagte friluftslivsområder verdsatt til svært høy verdi. Friluftslivsområder som skiløyper som går over dyrka mark, er ikke inkludert i hensynssonen.

Retningslinjer:

Ved lokalisering og utforming av tiltak i disse områdene ivaretas hensynet til friluftsliv så lenge dette ikke er i konflikt med landbruks- og næringsinteresser.

I nye områder for bebyggelse og anlegg fastsatt i reguleringsplan skal det sikres sammenhengende grønnstrukturer, og hensynet til friluftsliv skal veie tungt.

Skjøtselen av områdene har som mål å opprettholde kulturlandskapet med naturlig vegetasjon og dyreliv. Bruken tar hensyn til dyrehold og beitedyr i aktuelle områder.

H530_2-5 gjelder de statlig sikrede friluftsområdene.

- Berg gård og Stranda, Årungen, H530_2
- Nordre Stuene, Nøstvedtmarka, H530_3
- Tangen, Gjersjøen, H530_4
- Breivoll, Bunnefjorden H530_5

Retningslinjer:

Statsforvalteren i Oslo og Viken har utarbeidet egne forvaltningsplaner (2020) for de fire områdene.

For Breivoll gjelder reguleringsplan (R-233). Hele planområdet ligger innenfor sonen for «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen»

For Berg gård gjelder reguleringsplan (R-033).

§ 31.2 Bevaring av naturmiljø (H560)

Interesser i hensynssonene: Bevaring av naturmiljø, naturmangfold, landskap og grønn infrastruktur. Hensynssonene skal ivareta viktige naturverdier og sammenhengen i naturområder på overordnet nivå og for å opprettholde trekk- og spredningskorridorer for vilt og rødlistearter.

Overordnete retningslinjer:

Dersom det tillates tiltak innenfor hensynssonene H560, dokumenteres det at hensynet bak sonen ivaretas på en tilfredsstillende måte.

For å bevare naturmangfold og sammenhengende leveområder for arter bør det innenfor områdene angitt som hensynssone H560, ikke tillates tilrettelegging for endret bruk eller nye tiltak før området er nærmere kartlagt og naturmangfold-verdiene i området sikret i reguleringsplan.

H560_1: Kjerneområder av svært stor betydning

Hensynssonen H560-1 omfatter de mest verdifulle kjerneområdene av svært stor betydning i kommunens kartlagte grønne infrastruktur. Dette er kommunens mest verdifulle naturområder på landskapsnivå med flere registrerte forekomster av truende og nær truede arter samt viktige naturtyper og områder vernet etter plan- og bygningsloven. Områdene er også viktige leveområder for vilt.

Retningslinjer:

Alle tiltak definert etter plan- og bygningsloven § 1.6 som kan forringe naturverdiene unngås.

Retningslinjer om hvilke hensyn som vektlegges ved praktisering av annen lovgivning: Skogbruksloven.

Ved planlegging av skogbrukstiltak tas det hensyn til naturverdier jf. skogbruksloven.

H560_2: Kjerneområder av stor betydning

Hensynssonen H560_2 omfatter kjerneområder av stor betydning i kommunens kartlagte grønne infrastruktur. Dette er viktige naturområder som omfatter et rikt og variert utvalg av nisjer og habitater for flere arter. Områdene har et høyt potensial for forekomster av truede- og nær truede arter og er viktige leveområder for vilt.

Retningslinje:

Alle tiltak etter pbl. § 1.6 som kan forringe naturverdiene, bør unngås.

H560_3: Korridorer av stor betydning

Hensynssonen omfatter korridorer av stor betydning i kommunens kartlagte grønne infrastruktur. Dette er viktige naturområder som opprettholder sesongtrekk for hjortevilt og spredningskorridorer for rødlistede arter. Korridorene er viktige for å binde sammen kjerneområdene H560 _1 og H560_2.

Retningslinje:

Alle tiltak etter pbl. § 1.6 som kan forringe naturverdiene eller medføre hindringer for vilttrekk eller spredning av arter, bør unngås.

H560_4: Marine naturtyper

Bløtbunnsområder langs kysten mot Bunnefjorden er kartlagt med verdien viktig (B-verdi) eller lokalt viktig (C-verdi).

Mudring i bløtbunnsområder er ikke tillatt.

Retningslinje:

Alle tiltak definert etter pbl. § 1.6 som kan forringe naturverdiene, bør unngås.

§ 31.3 Bevaring av kulturmiljø (H570_1-7)

H570_1 KULA Gamle Mossevei langs Gjersjøen
H570_2 KULA Heer, Fron, Norby i Ås
H570_3 Frognmorenen i Ås med Korsegården
H570_4 Kroer kirke med omgivelser
H570_5 Ås kirke med omgivelser

Retningslinjer:

Rivning av bebyggelse eller større bygge- og anleggstiltak som forringer verdiene og hindrer bevaring av historiske trekk i landskap og bebyggelse, bør unngås.

Ved oppføring av nye tiltak vurderes virkninger på kulturlandskapet.

Negative virkninger på kulturlandskapet bør unngås.

H570_6: Ås menighetshus

Retningslinjer:

Endring av hovedkonstruksjon, tilbygg eller fasadeendring og vindusutskifting unngås.

Tilbakeføring til dokumentert før-tilstand tillattes.

Skadde bygningsdeler byttes med tilsvarende materialer og teknikker.

Bygningen bør males i farger som er historisk belagt.

H570_7: Gammelt stallanlegg i Aschjemskogen

Retningslinjer

Verneobjektet er rester etter et tysk anlegg fra andre verdenskrig.

Innenfor hensynssonen unngås tiltak eller utbygging som kan ødelegge

kulturminner.

§ 31.4 Sikring av mineralressurser (H590-1)
(pbl. § 11-8, bokstav c)

Interesser i hensynssonen: Byggeråstoff grus og pukk. Forekomst på Vinterbro har nasjonal betydning som byggeråstoff.

Retningslinjer:

Innenfor hensynssonen unngås tiltak eller utbygging som kan vanskeliggjøre senere utvinning av mineralske ressurser.

§ 32 Båndleggingssoner
(pbl. §11-8, pkt. d)

§ 32.1 Båndlegging etter Lov om forvaltning av naturens mangfold (H720_1-6)

(Naturmangfoldloven)

a. Nordre Pollen naturreservat (H720_1)
   For Nordre Pollen naturreservat gjelder forskrift 10.06.2005 nr. 573 om verneplan for barskog, vedlegg 10, fredning av Nordre Pollen naturreservat, Ås kommune, Oslo og Akershus.
b. Pollen naturreservat (H720_2)
   For Pollen naturreservat gjelder forskrift 17.09.1982 nr. 1417 om fredning for Pollen naturreservat i Ås kommune, Akershus.
c. Pollevann naturreservat (H720_3)
   For Pollevann naturreservat gjelder forskrift 02.10.1992 nr. 751 om vern av Pollevann naturreservat, Ås kommune, Akershus.
d. Tuskjær fuglefredningsområde (H720_4)
   For Tuskjær fuglefredningsområde gjelder forskrift 19.06.2009 nr. 768 om Verneplan for Oslofjorden – delplan sjøfugl. Vedlegg 60. Fredning av Tuskjær fuglefredningsområde, Ås kommune, Akershus.
e. Flatskjær fuglefredningsområde (H720_5)
   For Flatskjær fuglefredningsområde gjelder forskrift 19.06.2009 nr. 769 om Verneplan for Oslofjorden – delplan sjøfugl. Vedlegg 61. Fredning av Flatskjær fuglefredningsområde, Ås kommune, Akershus.
f. Østensjøvann naturreservat (H720_6)
   For Østensjøvann naturreservat gjelder Forskrift 02.10.1992 nr. 752 om vern av Østensjøvann naturreservat, Ås kommune, Akershus.

§ 32.2 Båndlegging etter kulturminneloven (H730_1-6)
(Kulturminneloven)

a. Kulturminneområdet på Sjøskogen (H730_1)

For kulturminneområdet på Sjøskogen vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredete kulturminner (kap. II) og kulturminnelovens bestemmelser om fredning ved enkeltvedtak (kap. V).

b. Norges miljø- og biovitenskaplige universitet (H730_2)
For Norges miljø- og biovitenskaplige universitet gjelder forskrift 14.08.2015 nr. 962 om fredning av Statens kulturhistoriske eiendommer.
c. Middelalderkirkestedene Ås (H730_3), Nordby(H730_4) og Kroer (H730_5)
De automatiske fredete middelalderkirkestedene Ås, Nordby og Kroer er båndlagt etter kulturminneloven. Den middelalderske kirkegården er et automatisk fredet kulturminne. Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.
d. Holstad østre: (H730_6) Arkeologisk gravminne.
e. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 33 Gjennomføringssoner

(pbl. § 11-8, pkt. e)

§ 33.1 Krav om felles planlegging (H810_1-3)

a. Tømrernes feriehjem og Askehaugåsen (H810_1)
For Tømrernes feriehjem og Askehaugåsen skal det foreligge en reguleringsplan for hele området før omgjøring av fritidsboliger til helårsboliger.
b. Grenseveien (H810_2)
Det skal foreligge en reguleringsplan for hele området.
c. Holstad stasjon (H810_3)
Det skal foreligge ny felles reguleringsplan for hele området før nye tiltak etter pbl. § 1-6 kan gjennomføres. I ny reguleringsplan må det tas særlig hensyn til Holstad stasjons kulturhistoriske verdier.

§ 33.2 Fornyelsesområde (H830_1)

a. Sørhellinga (H830_1)
I fornyelsesområdet på Sørhellinga skal utbygging ha høy områdetetthet og større grad av flerfunksjonalitet. Det skal tas særlig hensyn til historisk bygningsmiljø og siktlinjer.

5. Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(pbl. § 11 - 8)

§ 34 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder Ås Sentralområde og Solberg

Ved regulering i områder avsatt som prioriterte utbyggingsområder skal det legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med høy kvalitet og miljøambisjoner.

Planleggingen skal styrke gange, sykkel- og kollektivtransport som fremkomstmiddel samt fremme universell utforming.

Grønnstrukturen skal sikres, og vassdrag skal opprettholdes.

Hensynet til bl.a. grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold og overvanns-håndtering skal ivaretas

§ 35 Bestemmelsesområde for masseforvaltning #1, #2 og #3 for terrengregulering i LNF-område

Innenfor områdene #1 Kongeveien og #2 Østensjøveien tillates terrengregulering med rene, naturlige masser. Terrengregulering kan ikke finne sted før områdene er regulert. Forekomster av hule eiker skal bevares og funksjonsområde for vipe samt kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse skal hensyntas. Arealene skal tilbakeføres til dyrket mark når terrengreguleringen er gjennomført.

Området #3 Kvestad skal tilbakeføres til dyrket mark når terrengreguleringen er gjennomført.

Utskriftsdato: 07.05.2026

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.**	54	**Bruksnr.**	316	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Brekkeveien 21B, 1430 ÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
12900994	299	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	175

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

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: 07.05.2026

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.**	54	**Bruksnr.**	316	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Brekkeveien 21B, 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**
Avløp	10 071,22 kr
Eiendomsskatt	2 015,00 kr
Feiing	666,00 kr
Renovasjon	3 440,00 kr
Vann	9 389,23 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.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Ås kommune: Seksjon 3218-54/316/0/12

Norkart
Utskriftsdato: 07.05.2026 11:51

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	192.2
Etablert dato	29.03.2012	Arealmerknader	
Oppdatert dato	10.09.2025	Antall teiger	2
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	34/952	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	54/316, 54/316/0/1, 54/316/0/2, 54/316/0/3, 54/316/0/4, 54/316/0/5, 54/316/0/6, 54/316/0/7, 54/316/0/8, 54/316/0/9, 54/316/0/10, 54/316/0/11, 54/316/0/12, 54/316/0/13, 54/316/0/14, 54/316/0/15, 54/316/0/16, 54/316/0/17, 54/316/0/18, 54/316/0/19, 54/316/0/20, 54/316/0/21, 54/316/0/22, 54/316/0/23, 54/316/0/24, 54/316/0/25, 54/316/0/26, 54/316/0/27, 54/316/0/28, 54/316/0/29, 54/316/0/30, 54/316/0/31, 54/316/0/32
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	54/316, 54/316/0/1, 54/316/0/2, 54/316/0/3, 54/316/0/4, 54/316/0/5, 54/316/0/6, 54/316/0/7, 54/316/0/8, 54/316/0/9, 54/316/0/10, 54/316/0/11, 54/316/0/12, 54/316/0/13, 54/316/0/14, 54/316/0/15, 54/316/0/16, 54/316/0/17, 54/316/0/18, 54/316/0/19, 54/316/0/20, 54/316/0/21, 54/316/0/22, 54/316/0/23, 54/316/0/24, 54/316/0/25, 54/316/0/26, 54/316/0/27, 54/316/0/28, 54/316/0/29, 54/316/0/30, 54/316/0/31, 54/316/0/32
Seksjonering Reseksjonering	14.06.2018 21.06.2018	18/01562	Tinglyst 08.09.2018	
Seksjonering Seksjonering	05.03.2012 05.03.2012	20113971 jnr 97/11	Tinglyst 03.04.2012	54/316 (-2140,8), 54/316/0/1 (160,4), 54/316/0/2 (93), 54/316/0/3 (96,1), 54/316/0/4 (223,7), 54/316/0/5 (11,5), 54/316/0/6 (11,5), 54/316/0/7 (11,5), 54/316/0/8 (11,5), 54/316/0/9 (80,4), 54/316/0/10 (80,6), 54/316/0/11 (82,2), 54/316/0/12 (192,2), 54/316/0/13 (11,5), 54/316/0/14 (11,5), 54/316/0/15 (12), 54/316/0/16 (12), 54/316/0/17 (127,6), 54/316/0/18 (81,8), 54/316/0/19 (82,1), 54/316/0/20 (189,6), 54/316/0/21 (12), 54/316/0/22 (12), 54/316/0/23 (12), 54/316/0/24 (12), 54/316/0/25 (102,9), 54/316/0/26 (81,1), 54/316/0/27 (81,4), 54/316/0/28 (196,7), 54/316/0/29 (12), 54/316/0/30 (12), 54/316/0/31 (12), 54/316/0/32 (12) 0214-44/2, 0214-45/4, 44/1, 54/3

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6614316.53	600713.91		Ja	180.2	
Eiendomsteig	6614274.46	600714.57		Nei	12	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WØIEN ANNE F180157*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LIAVEIEN 15E 1435 ÅS	Bosatt (B)

THORMODSÆTER JAN OLAF F180954*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LIAVEIEN 15E 1435 ÅS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Brekkeveien 21B	H0104	54/316/0/12	72	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Brekkeveien 21 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1430 ÅS	Kirkesogn	02090101 Ås
Grunnkrets	218 Moer	Tettsted	523 Ås
Valgkrets	1 Åsgård og Brønnerud		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300200470		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Ferdigattest (FA)	08.04.2016
2	300200470	1	Ombygging	Igangsettingstillatelse (IG)	04.03.2020

1: Bygning 300200470: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Ferdigattest 08.04.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	512
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	512
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	346
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	8

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	27.07.2010	07.02.2011	
Igangsettingstillatelse	06.12.2010	07.02.2011	
Midlertidig brukstillatelse	05.07.2011	06.07.2011	
Ferdigattest	08.04.2016	11.04.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Brekkeveien 21B	H0104	54/316/0/12	72	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	4	256	0	256	0	0	0

H01	4	256	0	256	0	0	0

2: Bygningsendring 300200470-1: Ombygging, Igangsettingstillatelse 04.03.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	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	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	04.03.2020	05.05.2020	

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 54/316

Bruksnavn	KVADRATEN	Beregnet areal	4024.8
Etablert dato	25.08.1976	Historisk oppgitt areal	6162,2
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.08	Antall teiger	4
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

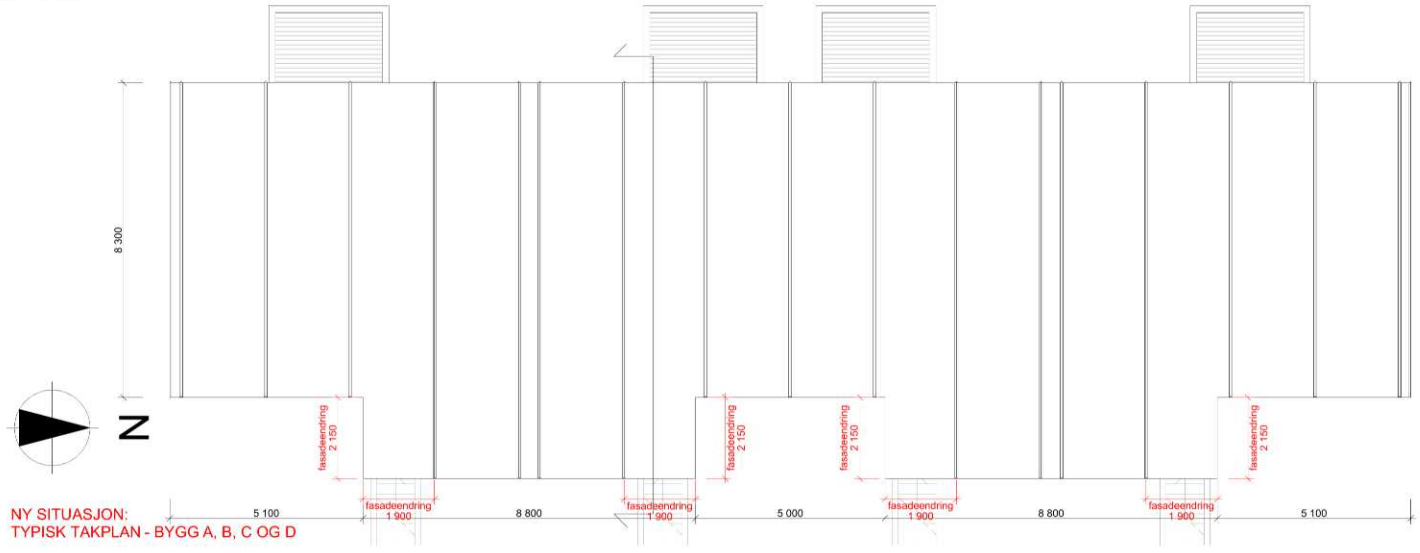
Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6614257.8	600690.9		Ja	2994	
Eiendomsteig	6614287.02	600690.61		Nei	344.1	
Eiendomsteig	6614313.24	600738.38		Nei	343.3	
Eiendomsteig	6614310.44	600762.13		Nei	343.4	

E4



1:100 Fasade Øst



NY SITUASJON:
TYPISK TAKPLAN - BYGG A, B, C OG D

Opptegnet på grunnlag av gamle tegninger og enkel oppmåling. For salg og produksjon må mål kontrolleres på stedet

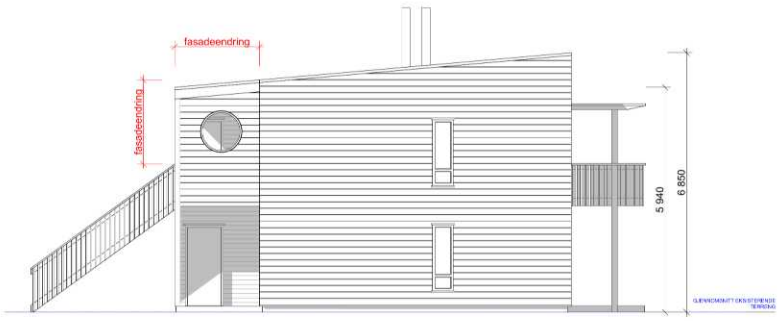
Tiltakshaver: Brekkeveien 21 - Boligsameie	Tegning: Ny takplan og fasade øst	Prosjektnr.: 2020 002	Dato opprettet: 16.01.2020	Gnr./Brn./Festenr.: 54/316	Målestokk: 1:100 A3	Tegningsnr: N20-02	
Prosjekt: Brekkeveien 21, 1430 Ås	Fasadeendring overdekket inngangsparti	Fase: Byggesøknad	Sign.: ysa	Kontroll: kmb	Godkjent	Rev. ID	

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

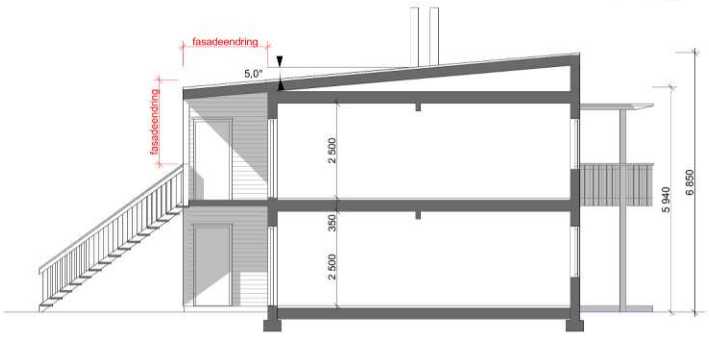
Trondheimsveien 164
0572 Oslo
post@reaktor.as

REAKTOR URBAN DESIGN ARKITEKTUR

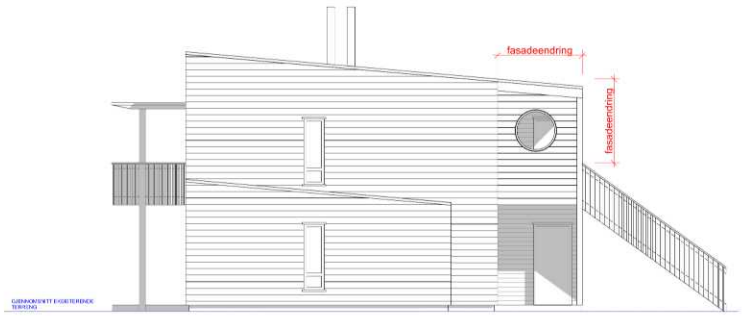
E5



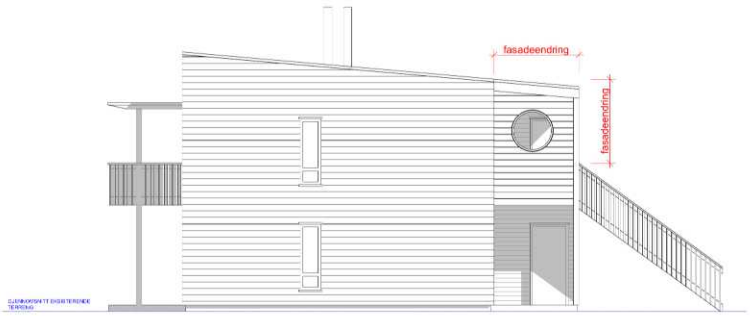
NY SITUASJON: TYPISK FASADE NORD - BYGG A, B, C OG D



NY SITUASJON: TYPISK SNITT INNGANG - BYGG A, B, C OG D



NY SITUASJON: FASADE SØR - BYGG A

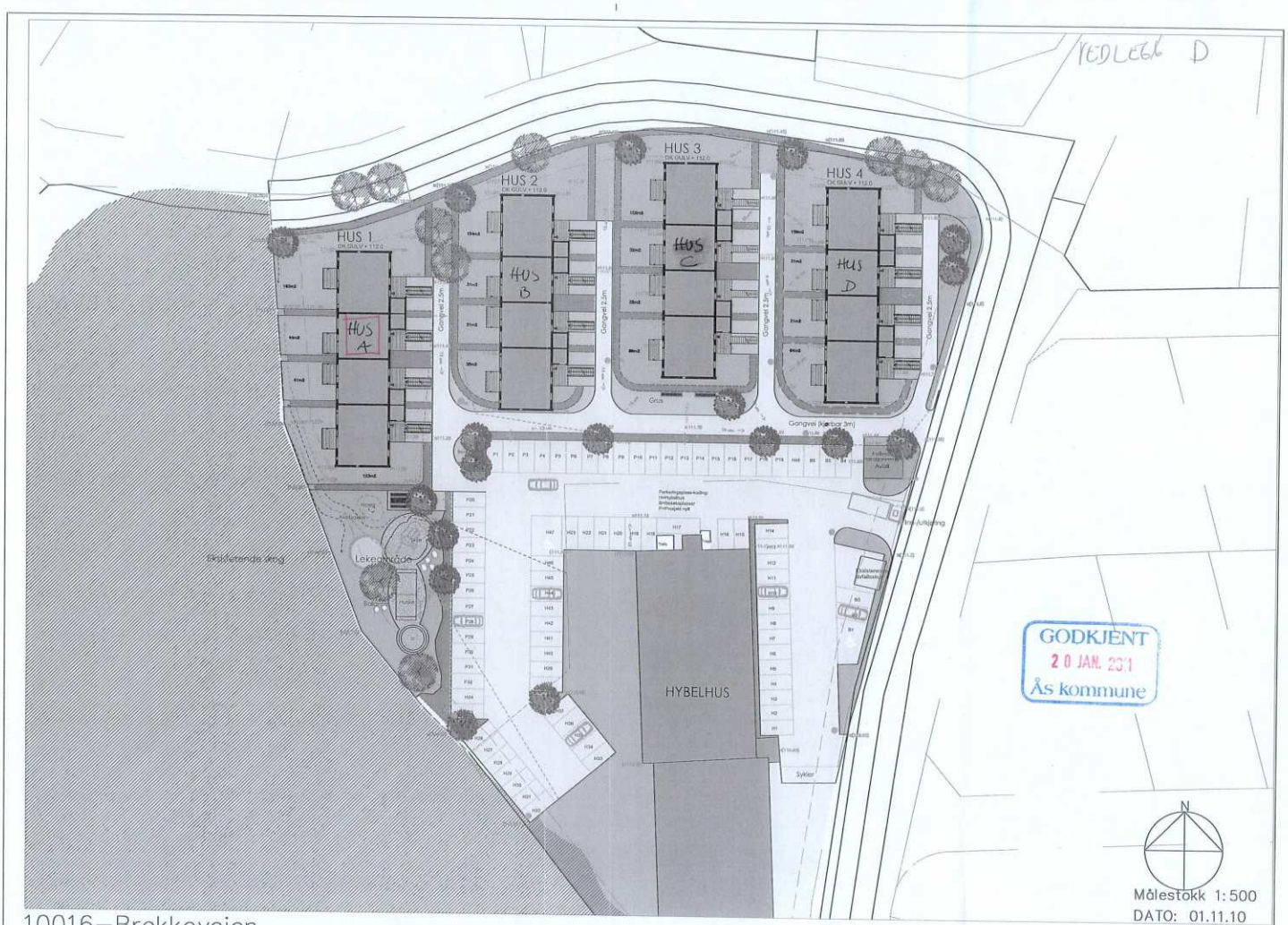


NY SITUASJON: TYPISK FASADE SØR - BYGG B, C OG D

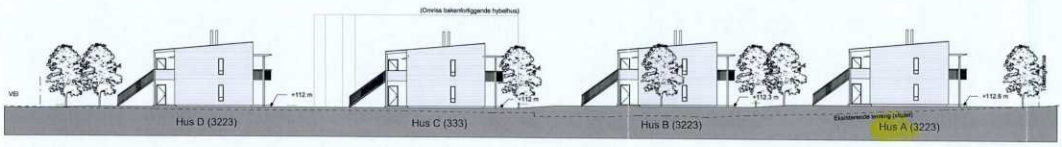
Opptegnet på grunnlag av gamle tegninger og enkel oppmåling. For salg og produksjon må mål kontrolleres på stedet

Tiltakshaver **Brekkeveien 21 - Boligsameie**	Tegning **Ny fasade nord, sør og snitt**		Prosjektnr.: **2020 002**	Dato opprettet **16.01.2020**	Gnr./Brn./Festenr.: **54/316**	Målestokk **1:100 A3**	Tegningsnr: **N40-02**	Trondheimsveien 164 0572 Oslo post@reaktor.as
Prosjekt **Brekkeveien 21, 1430 Ås**	**Fasadeendring overdekket inngangsparti**		Fase **Byggesøknad**	Sign. **ysa**	Kontroll **kmb**	Godkjent	Rev. ID	

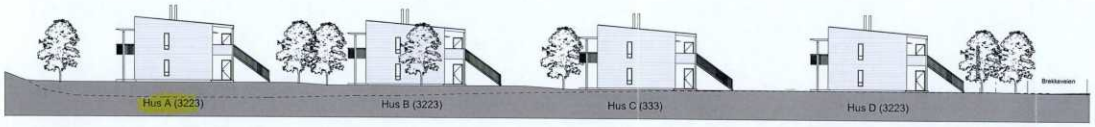
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr



10016–Brekkeveien



Fra nord
1 : 400



Fra sør
1 : 400

REV	DATO	REVISJONSBESKRIVELSE

LOKALISERINGSFIGUR:

GODKJENT
27 JULI 2010
Ås kommune

PROSJEKTADRESSE:
Brekkeveien 21
1430 Ås
Gnr/bnr: 54/316

TEGNING PROSJEKTERT AV:
filter arkitekter as
Pb 7126 Majorstuen | 0307 Oslo
T: +47 23 08 52 20
E: post@filterarkitekter.no
www.filterarkitekter.no

ENTREPRENØR:
SKANSKA

TILTAKSHAVER:
SKANSKA
Skanska Bolig
Drammensveien 69
0207 Oslo
Tlf: +47 67 86 64 00 Fax: 22 27 17 34

PROSJEKT:
BREKKEVEIEN 21

FASE:
RAMMESØKNAD

PROSJ.NR.	TEGN.	KONTR.	MÅLESTOKK A3
0901	POP	ML	1 : 400

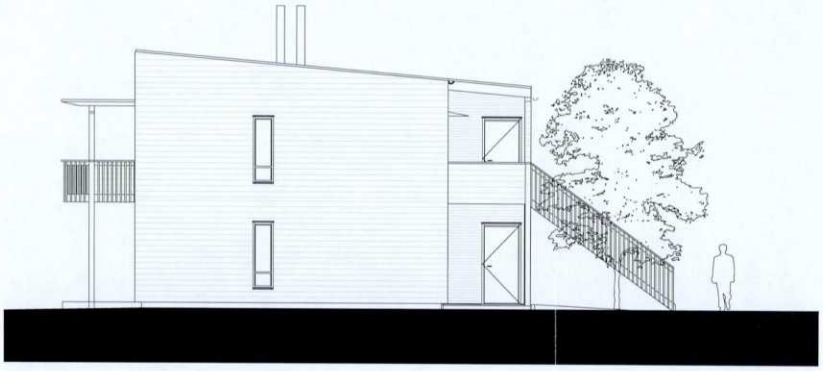
ETABLERT	TEGN.NR.	REV.
31.05.2010	E-10	

TEGNINGSNAVN:
Fasader nord+sør

Hustype 3223 (hus A, B, D)



Fasade øst
1 : 100



Fasade sør
1 : 100

GODKJENT
27 JULI 2010
Ås kommune

REV	DATO	REVISJONSBESKRIVELSE

LOKALISERINGSFIGUR

Brekkeveien 21
1430 Ås
Gnr/bnr: 54/316

ARKITEKT:
filter arkitekter as
Pb 7126 Majorstuen | 0307 Oslo
T: +47 23 30 52 00
E: post@filterarkitekter.no
www.filterarkitekter.no

ENTREPRENØR:
SKANSKA

TILTAKSHAVER:
SKANSKA
Skanska Bolig
Drammensveien 60
0277 Oslo
Tlf: 40 00 64 00 Fax: 22 27 17 34

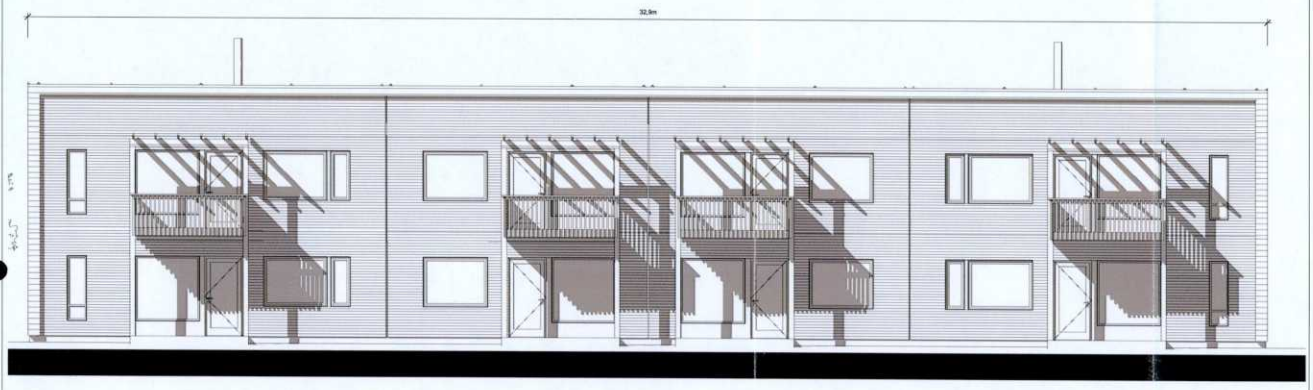
PROSJEKT:
Brekkeveien 21

FASE:
RAMMESØKNAD

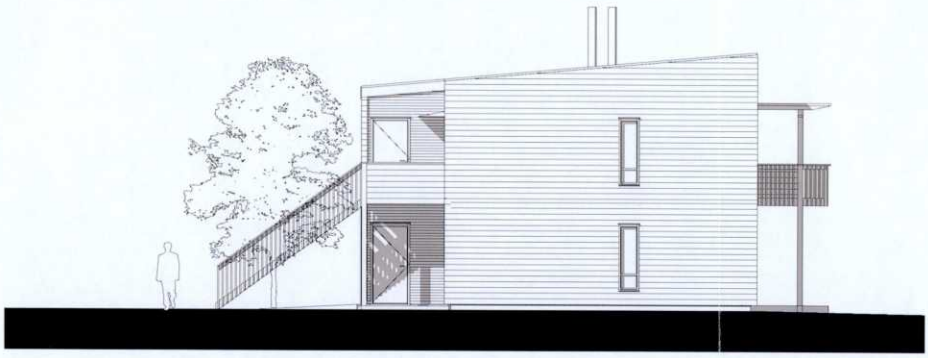
PROSJ.NR.	TEGN.	KONTR.	MÅLESTOKK A3
0901	POP	ML	1 : 100
ETABLERT:	TEGN.NR.		REV.
31.05.2010	E-08		

TEGNINGSNAVN:
3223 Fasader øst+sør

Hustype 3223 (hus A, B, D)



Fasade vest
1 : 100



Fasade nord
1 : 100

REV	DATO	REVISJONSBESKRIVELSE

LOKALISERINGSFIGUR:

GODKJENT
27 JULI 2010
Ås kommune

PROSJEKTADRESSE:
Brekkeveien 21
1430 Ås
Gnr/bnr: 54/316

ARKITEKT:
filter arkitekter as
Pb 7126 Majorstuen | 0307 Oslo
T: +47 23 18 52 20
E: post@filterarkitekter.no
www.filterarkitekter.no

ENTREPRENØR:
SKANSKA

TILTAKSHAVER:
SKANSKA
Skanska Bolig
Drammensveien 60
0207 Oslo
Tlf: 40 00 64 00 Fax: 22 27 17 34

PROSJEKT:
Brekkeveien 21

FASE:
RAMMESØKNAD

PROSJ.NR.	TEGN.	KONTR.	MÅLESTOKK A3
0901	POP	ML	1 : 100

ETABLERT	TEGN.NR.	REV.
31.05.2010	E-09	

TEGNINGSNAVN:
3223 Fasade vest+nord

Hustype 3223 (hus A, B, D)

3R-V
BRA 68 m2

2R-V
BRA 50m2

2R-H
BRA 50m2

3R-H
BRA 68m2



REV	DATO	REVISJONSBESKRIVELSE

LOKALISERINGSFIGUR:

GODKJENT
27 JULI 2010
Ås kommune

PROSJEKTADRESSE:
Brekkeveien 21
1430 Ås
Gnr/bnr: 54/316

ARKITEKT:
filter arkitekter as

ENTREPRENØR:
SKANSKA

TILTAKSHAVER:
SKANSKA
Skanska Bolig

PROSJEKT:
Brekkeveien 21

FASE:
RAMMESØKNAD

PROSJ.NR.	TEGN:	KONTR.:	MÅLESTOKK A3:
0901	POP	ML	1 : 100

ETABLERT:	TEGN.NR.:	REV.:
01.03.2010	E-03	

TEGNINGSNAVN:
3223 Plan 2.etasje

Hustype 3223 (hus A, B, D)

3R-V
BRA 68m2

2R-V
BRA 50m2

2R-H
BRA 50m2

3R-H
BRA 68m2



REV	DATO	REVISJONSBESKRIVELSE

LOKALISERINGSFIGUR:

GODKJENT
27 JULI 2010
Ås kommune

PROSJEKTADRESSE:
Brekkeveien 21
1430 Ås
Gnr/bnr: 54/316

ARKITEKT:
filter arkitekter as
Hf 7126 Majorstuen | 0307 Oslo
T: +47 22 37 22 22
E: post@filterarkitekter.no
www.filterarkitekter.no

ENTREPRENØR:
SKANSKA

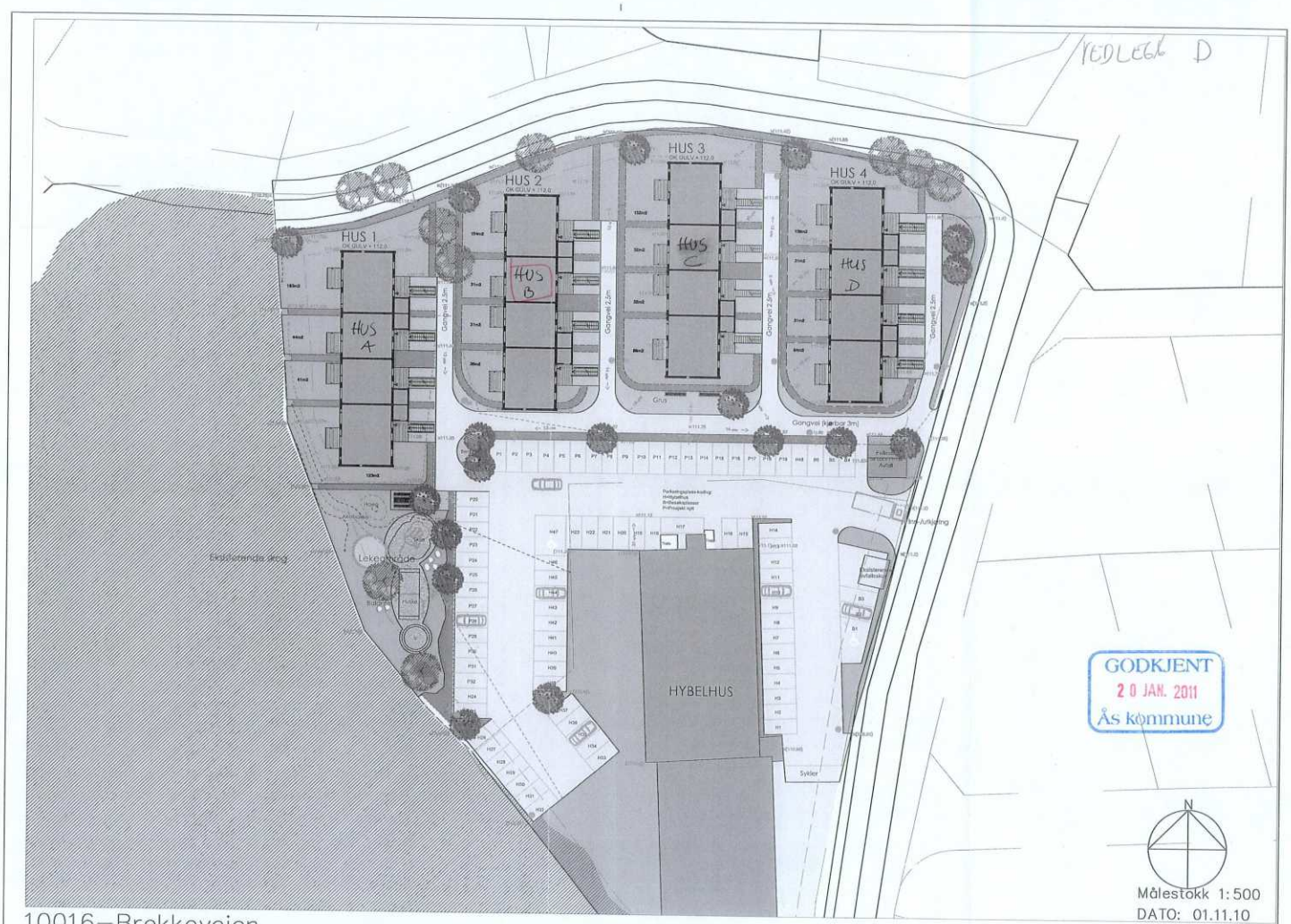
TILTAKSHAVER:
SKANSKA
Skanska Bolig
Drammensveien 69
0207 Oslo
Tlf: 40 00 44 00 Fax: 22 27 17 34

PROSJEKT:
Brekkeveien 21

FASE:
RAMMESØKNAD

PROSJ.NR.	TEGN:	KONTR.	MÅLESTOKK A3:
0901	POP	ML	1 : 100
ENDRET:	TEGN.NR.		REV:
31.05.2010	E-02		

TEGNINGSNAVN:
3223 Plan 1.etasje



10016–Brekkeveien

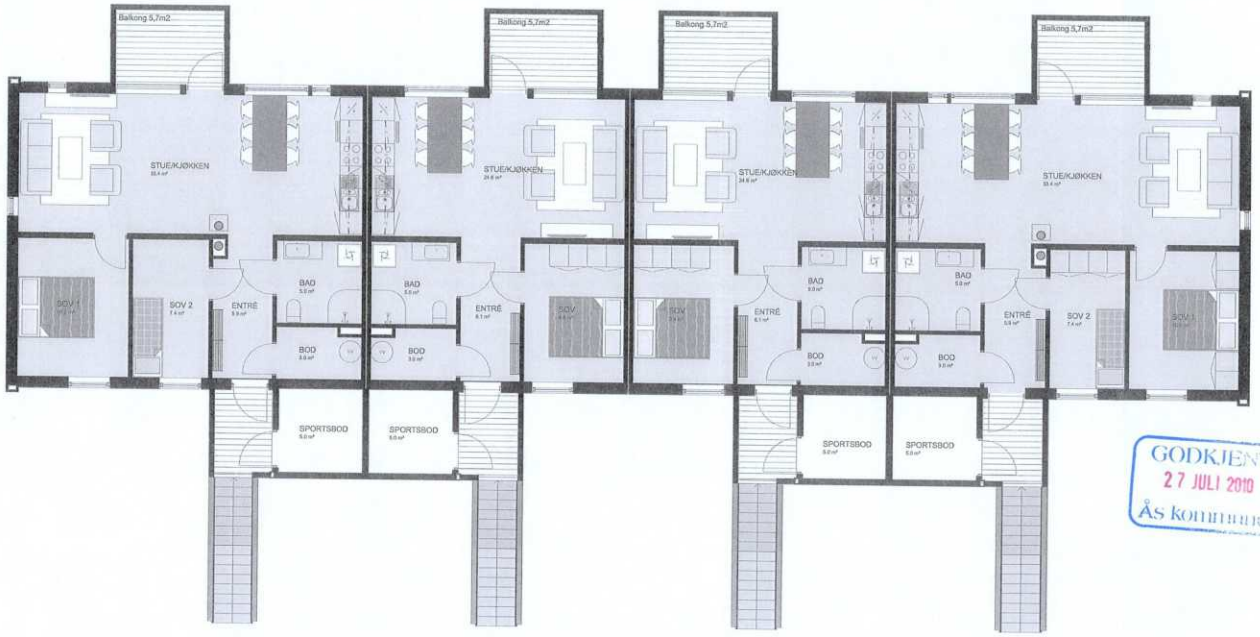
Hustype 3223 (hus A, B, D)

3R-V
BRA 68 m2

2R-V
BRA 50m2

2R-H
BRA 50m2

3R-H
BRA 68m2



GODKJENT
27 JULI 2010
ÅS kommune

REV	DATO	REVISJONSBESKRIVELSE

PROSJEKTADRESSE:
Brekkeveien 21
1430 Ås
Gnr/bnr: 54/316

ARKITEKT:
filter arkitekter as

ENTREPRENØR:
SKANSKA

TILTAKSHAVER:
SKANSKA
Skanska Bolig

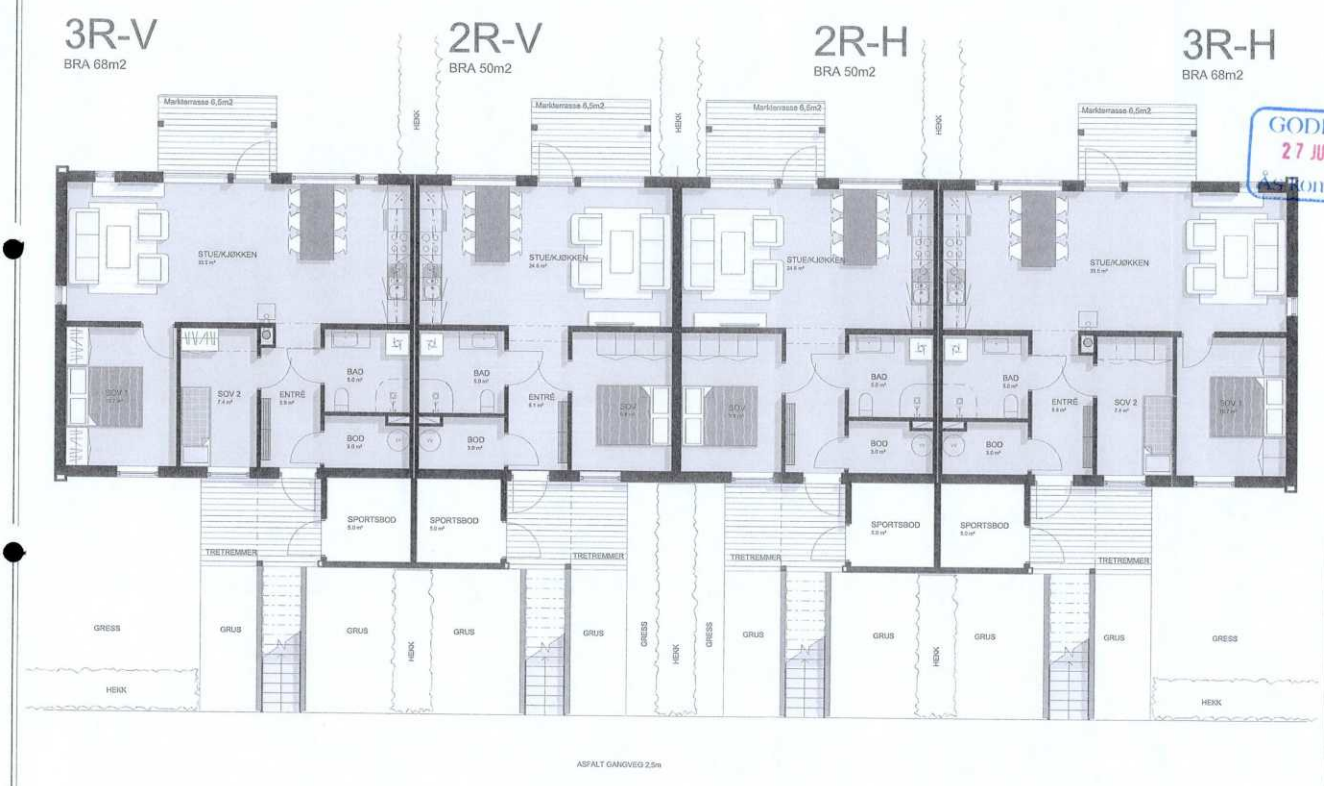
PROSJEKT:
Brekkeveien 21

FASE:
RAMMESØKNAD

PROSJ.NR:	TEGN:	KONTR.:	MÅLESTOKK A3:
0901	POP	ML	1 : 100
ETABLERT:	TEGN.NR:		REV.:
01.03.2010	E-03		

TEGNINGSNAVN:
3223 Plan 2.etasje

Hustype 3223 (hus A, B, D)



GODKJENT
27 JULI 2010
Ås kommune

REV	DATO	REVISJONSBESKRIVELSE

PROSJEKTADRESSE:
Brekkeveien 21
1430 Ås
Gnr/bnr: 54/316

ARKITEKT:
filter arkitekter as

ENTREPRENØR:
SKANSKA

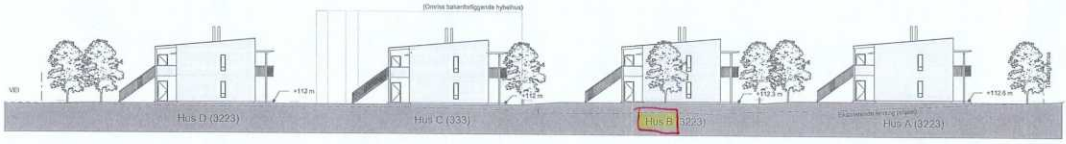
OPPDRAGSGIVER:
SKANSKA
Skanska Bolig

PROSJEKT:
Brekkeveien 21

FASE:
RAMMESØKNAD

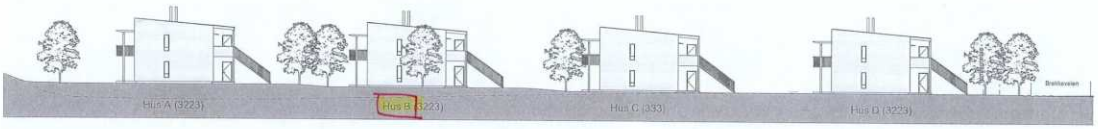
PROSJ.NR:	TEGN:	KONTR.:	MÅLESTOKK:
0901	POP	ML	1 : 100
DATO:	TEGN.NR:		REV:
31.05.2010	E-02		

TEGNINGSNAVN:
3223 Plan 1.etasje



Fra nord
1 : 400

GODKJENT
27 JULI 2010
Ås kommune



Fra sør
1 : 400

REV	DATO	REVISJONSBESKRIVELSE

LOKALISERINGSFIGUR:

PROSJEKTADRESSE:
Brekkaveien 21
1430 Ås
Gnr/bnr: 54/316

TEGNING PROSJEKTERT AV:
filter arkitekter as
PB 7125 Majorstuen | 0307 Oslo
T: +47 23 35 12 23
E: post@filterarkitekter.no
www.filterarkitekter.no

ENTREPRENØR:
SKANSKA

TILTAKSHAVER:
SKANSKA
Skanska Bolig
Drammensveien 60
0107 Oslo
Tlf: 40 00 64 00 Fax: 22 27 17 34

PROSJEKT:
BREKKEVEIEN 21

FASE:
RAMMESØKNAD

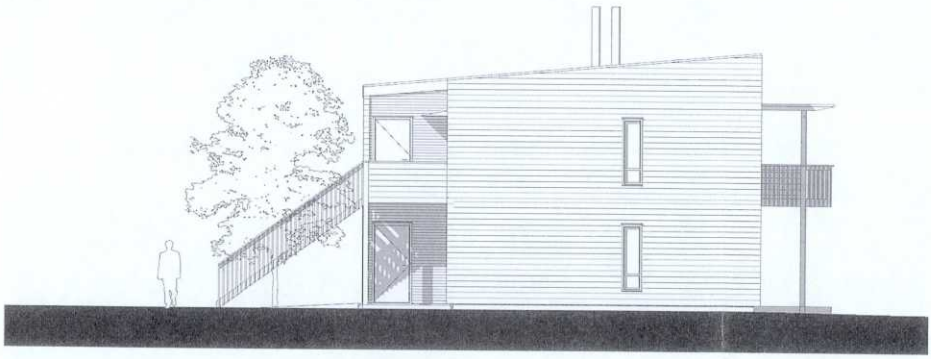
PROSJ.NR.	TEGN.	KONTR.	MÅLESTOKK A3
0921	POP	ML	1 : 400
DATO: 31.05.2010	TEGN.NR.: E-10		REV.:

TEGNINGSNAVN:
Fasader nord+sør

Hustype 3223 (hus A, B, D)



Fasade vest
1 : 100



Fasade nord
1 : 100

GODKJENT
27 JULI 2010
Ås Kommune

REV	DATO	REVISJONSBESKRIVELSE

LOKALISERINGSNOTAT:

PROSJEKTADRESSE:
Brekkeveien 21
1430 Ås
Gnr/bnr: 54/316

ARKITEKT:
filter arkitekter as
PB 1126 Majorstuen | 0307 Oslo
T: +47 23 10 32 20
E: post@filterarkitekter.no
www.filterarkitekter.no

ENTREPRENØR:
SKANSKA

TILTAKSHAVER:
SKANSKA
Skanska Bolig
Drammensveien 40
0207 Oslo
Tlf: 40 00 64 00 Fax: 22 27 17 34

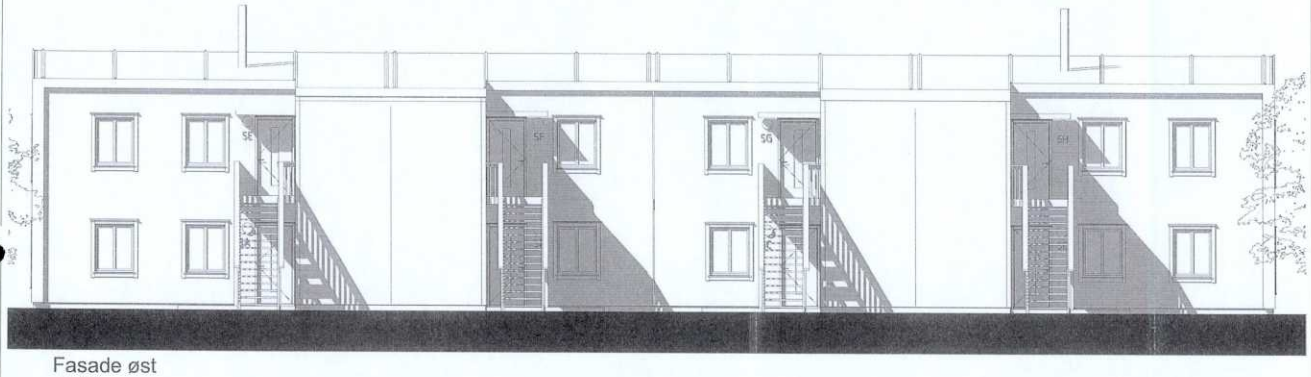
PROSJEKT:
Brekkeveien 21

FASE:
RAMMESØKNAD

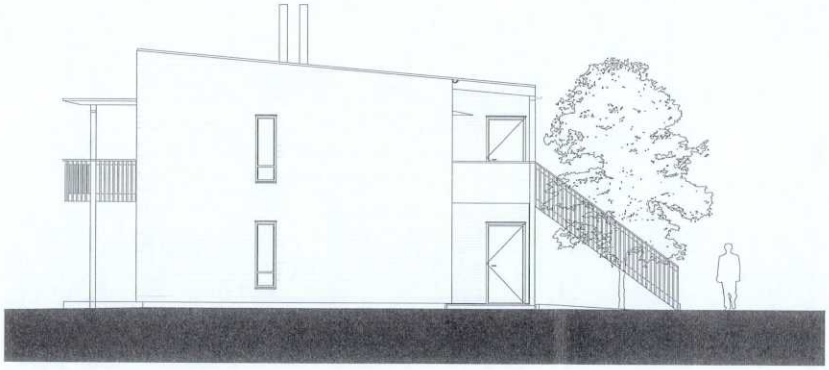
PROSJEKT:	TEGN:	KONTR.:	MÅLESTOKK A3
0901	POP	ML	1 : 100
ETABLERT:	TEGN.NR:		REV.:
31.05.2010	E-09		

TEGNINGSNAVN:
3223 Fasade vest+nord

Hustype 3223 (hus A, B, D)



Fasade øst
1 : 100



Fasade sør
1 : 100

GODKJENT
27 JULI 2010
Ås kommune

REV	DATO	REVISJONSBESKRIVELSE

LOKALISERINGSFIGUR:

PROSJEKTADRESSE:
Brekkeveien 21
1430 Ås
Gnr/bnr: 54/316

ARKITEKT:
filter arkitekter as
PB 7125 Majorstuen | 0307 Oslo
T: +47 23 35 52 20
E: post@filterarkitekter.no
www.filterarkitekter.no

ENTREPRENØR:
SKANSKA

TILTAKSHAVER:
SKANSKA
Skanska Bolig
Drammensveien 80
0207 Oslo
Tlf: 40 00 64 00 Faks: 22 27 17 34

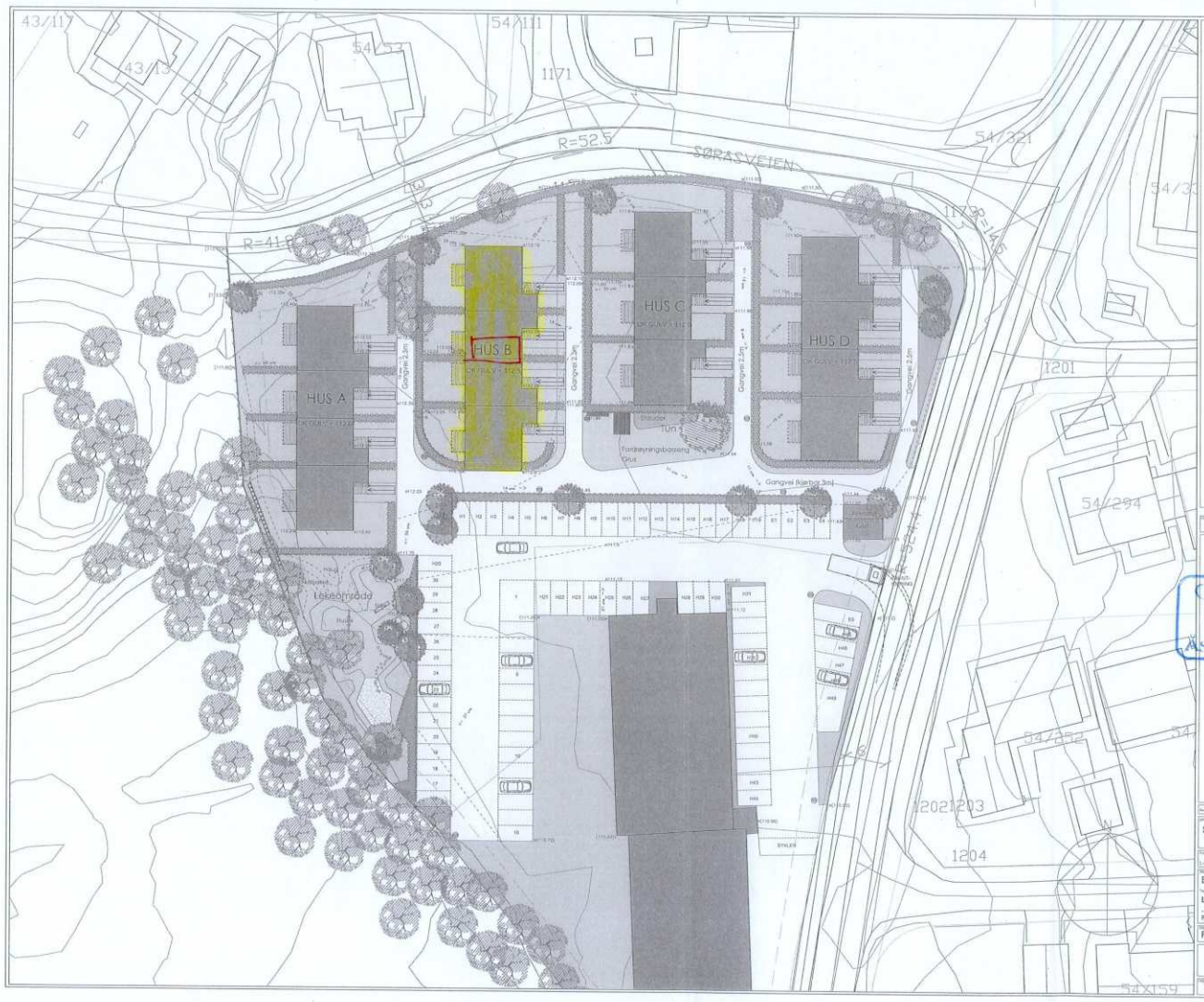
PROSJEKT:
Brekkeveien 21

FASE:
RAMMESØKNAD

PROSJ.NR.:	TEGN:	KONTR.:	MÅLESTOKK A3:
0901	POP	ML	1 : 100
STABILDAT:	TEGN.NR.:		REV.:
31.05.2010	E-08		

TEGNINGSNAVN:
3223 Fasader øst+sør

D-3



TEGNFORKLARING

	NY	EKS.
GRENSER		
BYGGEGRENSE		
EIENDOMSGRENSE		
REGULERINGSGRENSE		
BYGNING		
YTTERVEGGER		
INNGANG		
VERANDA/OVERBYGG		
TERRENGBEHANDLING		
PUNKTHØYDE	+105.30	+(105.30)
KOTE, EKV. 0,5 M	+105.0	+(104)
KONSTRUKSJONER		
MUR/KANT		
TRAPP		
TERRENGLINJE		
UTENDØRS VVS		
HJELPESLUK		
SANDFANGSLUK		
KUM		
TAKNEDLØP		
VEIER OG PLASSER		
VEI, SENTER		
VEI, KANT		
ASFALT		
HELLER		
GRUS		
PARK OG HAGE		
TREDEKKE		
GRESS		
TRE		
HEKK/BUSKFELT		
UTSTYR		
BENK/BORD		
GJERDE (eks) kompletteres evt		
BELYSNING		
SANDKASSE		

FIL	PROSJEKTNR	FORMAT	REVISJON
L	10016	101	C01

GODKJENT
27 JULI 2010
Ås kommune

Skanska

Prosjekt	Målestokk	Tegnet	Kontrollert	Dato	Revisjon
L-10016-101	1:200	ME	IH	ME 17.06.10	A1 1:200

Brekkeveien bolig

Tegningen gjelder

LANDSKAPSPLAN

Rammesøknad

Tegningsstatus

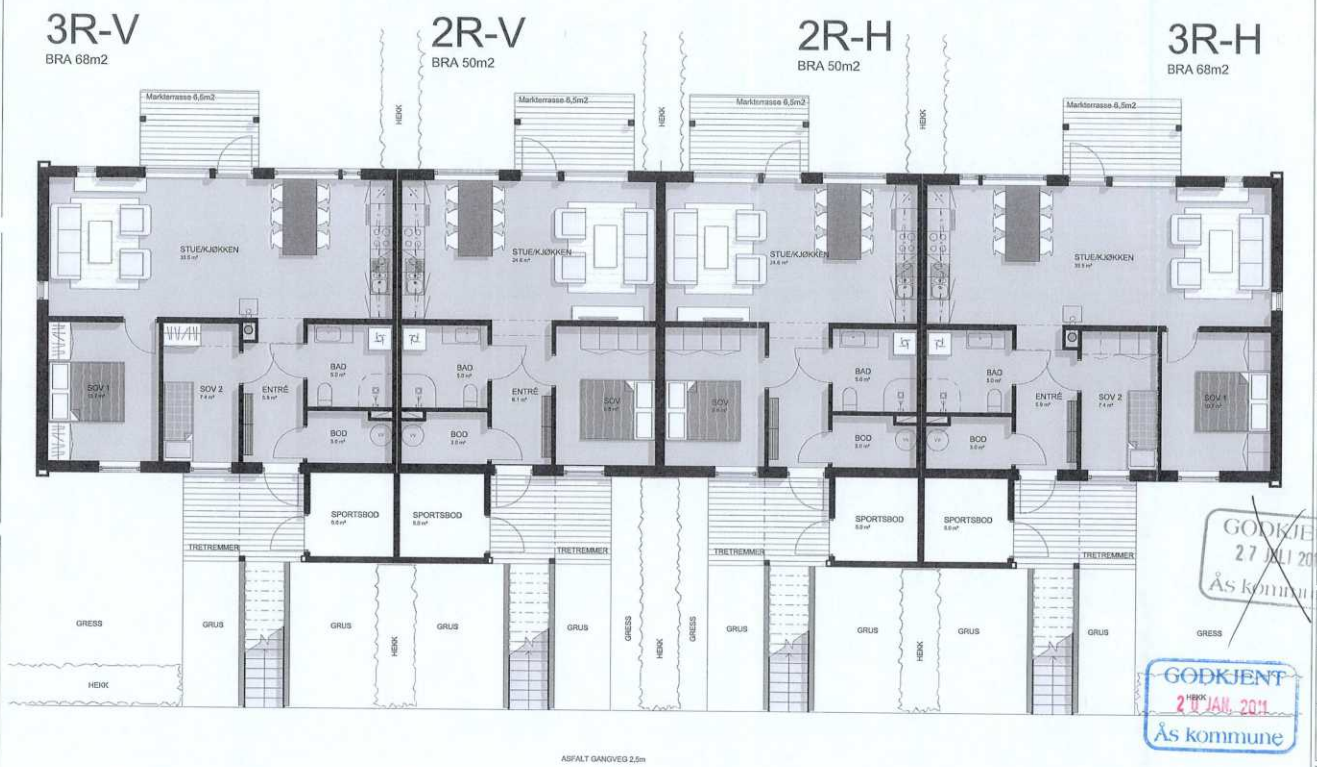
Forprosjekt

grindaker

FIL	PROSJEKTNR	FORMAT	REVISJON
L	10016	101	C01

Hustype 3223 (~~hus A, B, D~~)

husC



GODKJENT
27 JUL 2010
Ås kommune

GODKJENT
21 JAN. 2011
Ås kommune

REV	DATO	REVISJONSBESKRIVELSE

LOKALISERINGSFIGUR:

PROSJEKTADRESSE:
Brekkeveien 21
1430 Ås
Gnr/bnr: 54/316

ARK.firma:
filter arkitekter as
PB 7126 Majorstuen | 0307 Oslo
T: +47 23 35 32 20
E: post@filterarkitekter.no
www.filterarkitekter.no

ENTREPRENØR:
SKANSKA

TILTAKSHAVER:
SKANSKA
Skanska Bolig
Drammensveien 69
0277 Oslo
Tlf: 40 00 64 00 Fax: 22 27 17 34

PROSJEKT:
Brekkeveien 21

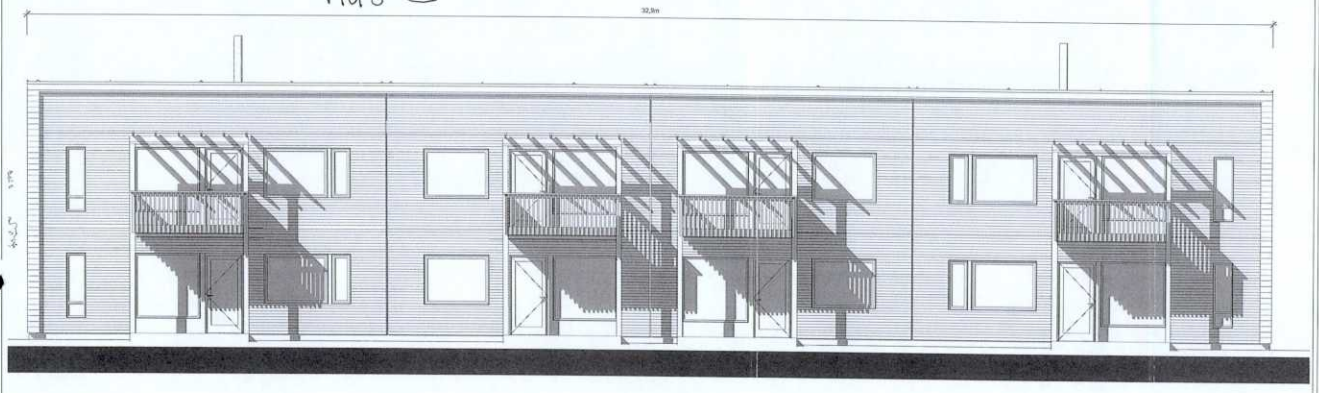
FASE:
RAMMESØKNAD

PROSJEKT.:	TEGN:	KONTR:	MÅLESTOKK AS:
0901	POP	ML	1 : 100
ETABLERT:	TEGN.NR:		REV:
31.08.2010	E-02		

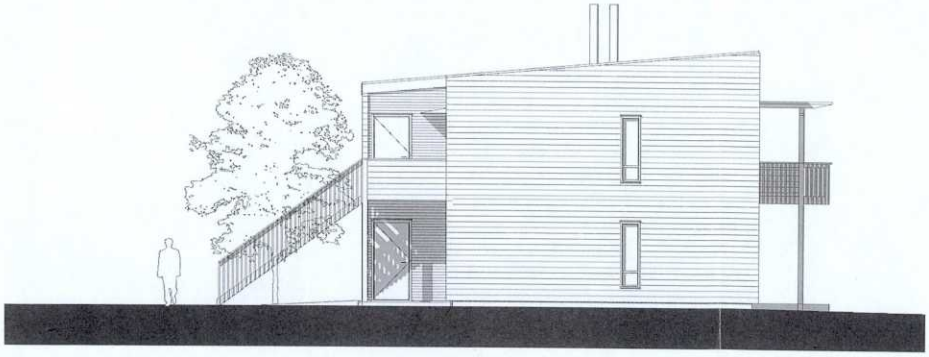
TEGNINGSNAVN:
3223 Plan 1.etasje

Hustype 3223 (~~hus A, B, D~~)

hus C



Fasade vest
1 : 100



Fasade nord
1 : 100

GODKJENT
27 JUNI 2010
Ås kommune

GODKJENT
20 JAN. 2011
Ås kommune

REV	DATO	REVISJONSBESKRIVELSE

LOKALISERINGSFIGUR:

PROSJEKTADRESSE:
Brekkeveien 21
1430 Ås
Gnr/bnr: 54/316

ARKITEKT:
filter arkitekter as
PB 7126 Majorstuen | 0307 Oslo
T: +47 23 35 12 20
E: post@filterarkitekter.no
www.filterarkitekter.no

ENTREPRENØR:
SKANSKA

TILTAKSHAVER:
SKANSKA
Skanska Bolig
Drammensveien 69
0207 Oslo
Tlf: 40 00 64 00 Fax: 22 27 17 34

PROSJEKT:
Brekkeveien 21

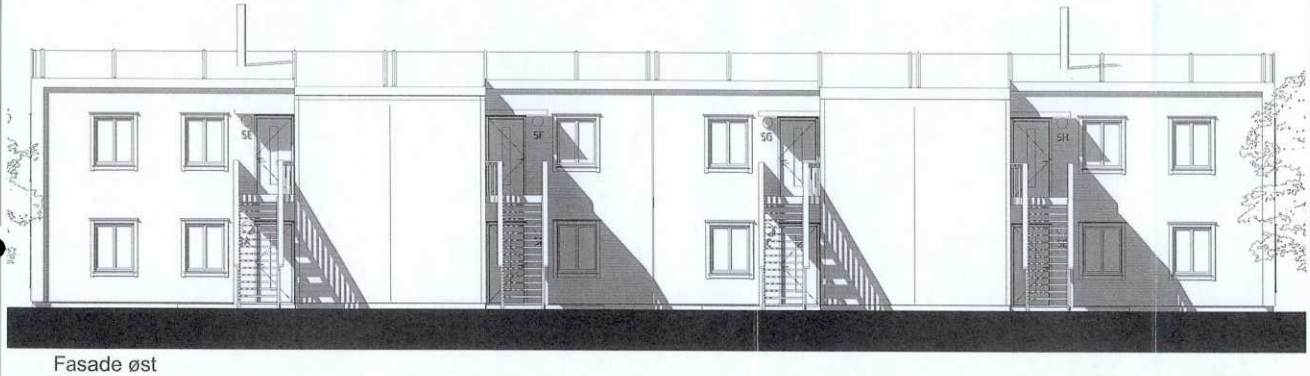
FASE:
RAMMESØKNAD

PROSJ.NR.:	TEGN.:	KONTR.:	MÅLESTOKK A3:
0901	POP	ML	1 : 100
DATO/REV.:	TEGN.NR.:		REV.:
31.05.2010	E-09		

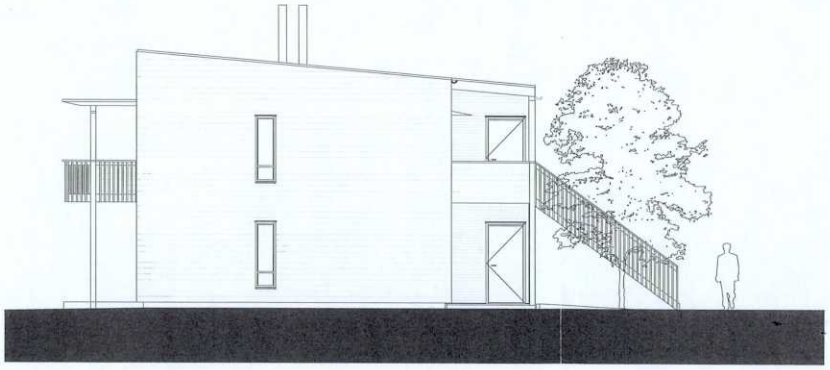
TEGNINGSNAVN:
3223 Fasade vest+nord

Hustype 3223 (hus ~~A, B, D~~)

hus C.



Fasade øst
1 : 100



Fasade sør
1 : 100

GODKJENT
27 JUN 2010
Ås kommune

GODKJENT
20 JAN. 2011
Ås kommune

REV	DATO	REVISJONSBESKRIVELSE

LOKALISERINGSFIGUR:

PROSJEKTADRESSE:
Brekkeveien 21
1430 Ås
Gnr/bnr: 54/316

ARKITEKT:
filter arkitekter as
Pb 7126 Majorstuen | 0307 Oslo
T: +47 23 35 12 23
E: post@filterarkitekter.no
www.filterarkitekter.no

ENTREPRENØR:
SKANSKA

TILTAKSHAVER:
SKANSKA
Skanska Bolig
Drammensveien 65
0107 Oslo
Tlf: 40 00 64 00 Fax: 22 27 17 34

PROSJEKT:
Brekkeveien 21

FASE:
RAMMESØKNAD

PROSJ.NR:	TEGN:	KONTR:	MÅLESTOKK A3:
0901	POP	ML	1 : 100

DATO/REV:	TEGN.NR.:	REV.:
31.05.2010	E-08	

TEGNINGSNAVN:
3223 Fasader øst+sør

Hustype 3223 (hus ~~A, B, D~~)

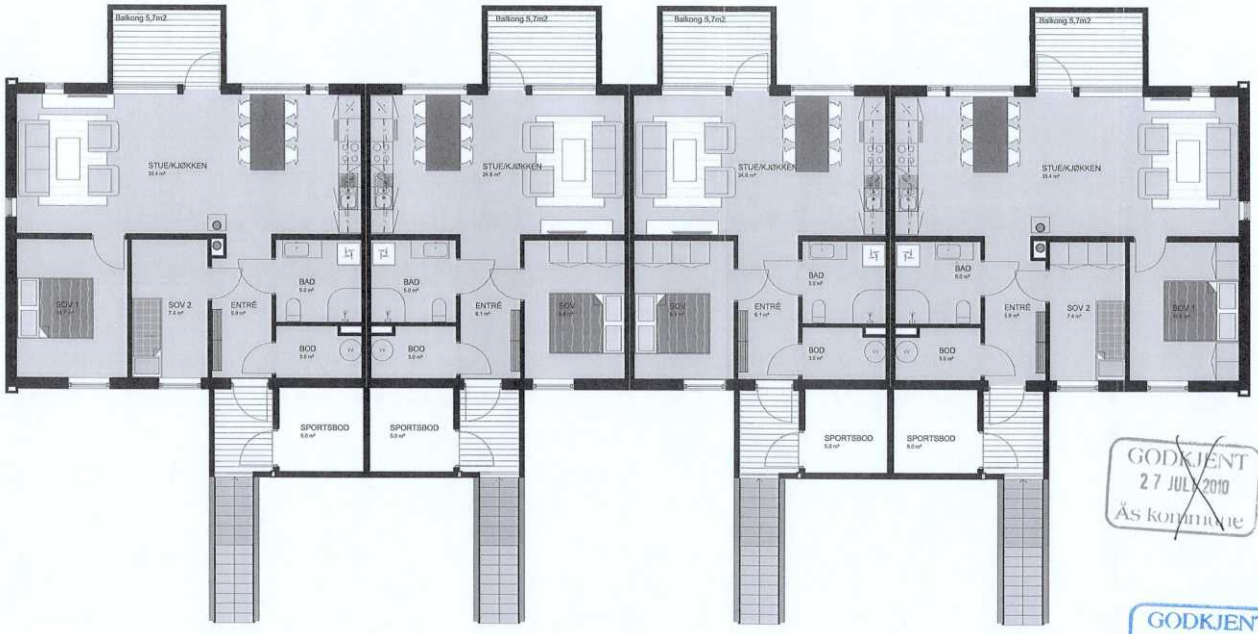
hus C.

3R-V
BRA 68 m2

2R-V
BRA 50m2

2R-H
BRA 50m2

3R-H
BRA 68m2



GODKJENT
27 JULI 2010
Ås kommune

GODKJENT
20 JAN. 2011
Ås kommune

REV	DATO	REVISJONSBESKRIVELSE

LOKALISERINGSFIGUR:

PROSJEKTADRESSE:
Brekkeveien 21
1430 Ås
Gnr/bnr: 54/316

ARKITEKT:
filter arkitekter as
PB 7126 Majorstuen | 0307 Oslo
T: +47 23 35 12 22
E: post@filterarkitekter.no
www.filterarkitekter.no

ENTREPRENØR:
SKANSKA

TILTAKSHAVER:
SKANSKA
Skanska Bolig
Drammensveien 65
0107 Oslo
Tlf: 40 00 64 00 Fax: 22 27 17 04

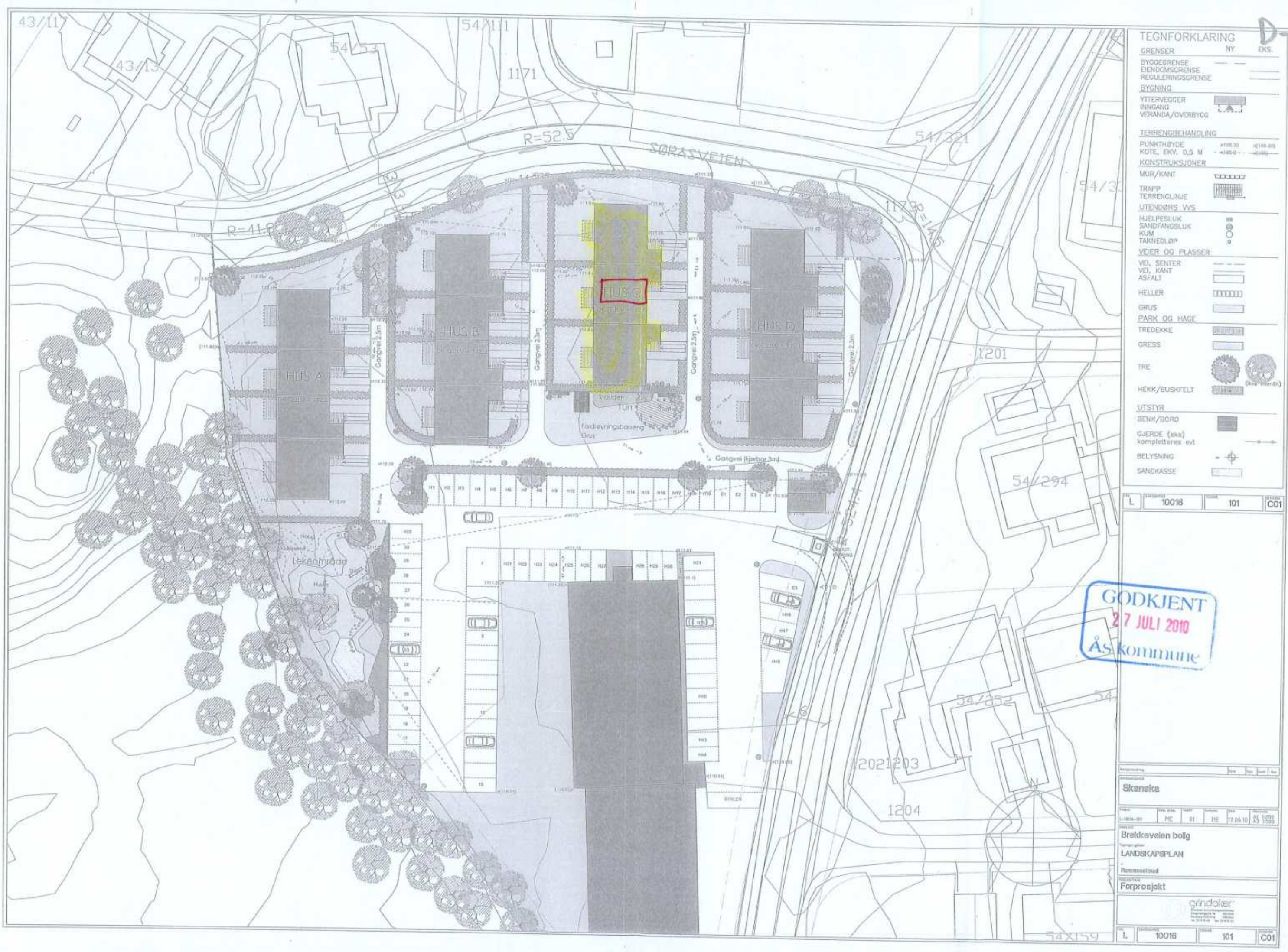
PROSJEKT:
Brekkeveien 21

FASE:
RAMMESØKNAD

PROSJ.NR.:	TEGN.:	KONTR.:	MÅLESTOKK A3:
0901	POP	ML	1 : 100

DATABLERT:	TEGN.NR.:	REV.:
01.03.2010	E-03	

TEGNINGSNAVN:
3223 Plan 2.etasje

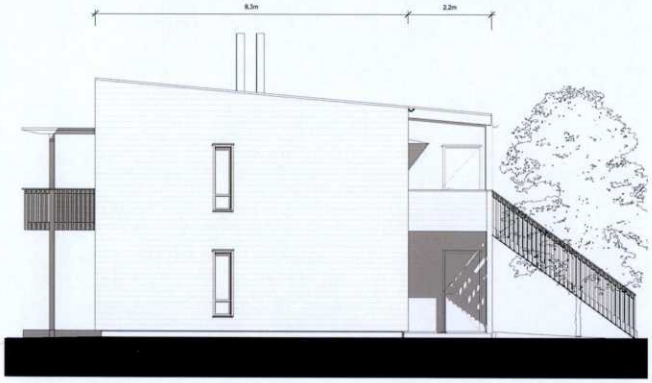


D-3
43/117
43/13
54/53
54/111
1171
R=52.5
SØRASVEIEN
54/321
54/33
1173
R=145
R=41.8
HUS A
HUS B
HUS C
HUS D
Gangvei 2.5m
Gangvei 2.3m
Stauder
Tun
Fordrøyningsbasseng
Grus
Gangvei (kjørbar 3m)
Lekeområde
1201
54/294
54/352
2021203
1204
54/159
TEGNFORKLARING
NY
EKS.
GRENSER
BYGGEGRENSE
EIENDOMSGRENSE
REGULERINGSGRENSE
BYGNING
YTTERVEGGER
INNGANG
VERANDA/OVERBYGG
TERRENGBEHANDLING
PUNKTHØYDE
KOTE, EKV. 0,5 M
KONSTRUKSJONER
MUR/KANT
TRAPP
TERRENGLINJE
UTENDØRS VVS
HJELPESLUK
SANDFANGSLUK
KUM
TAKNEDLØP
VEIER OG PLASSER
VEI, SENTER
VEI, KANT
ASFALT
HELLER
GRUS
PARK OG HAGE
TREDEKKE
GRESS
TRE
HEKK/BUSKFELT
UTSTYR
BENK/BORD
GJERDE (eks) kompletteres evt
BELYSNING
SANDKASSE
L
10016
101
C01
GODKJENT
27 JULI 2010
Ås kommune
Skanska
ME
ME
17.06.10
Brekkeveien bolig
LANDSKAPSPLAN
Forprosjekt
grindaker
L
10016
101
C01

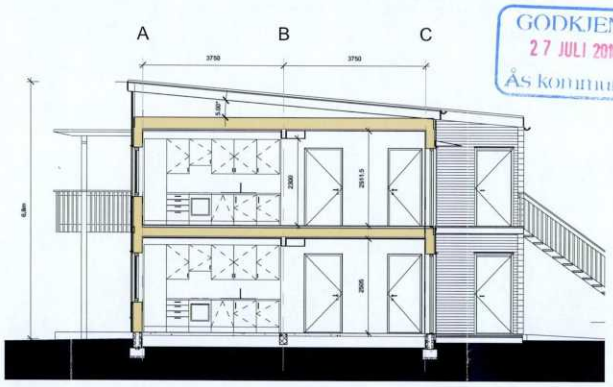
Hustype 333 (hus C)



Fasade øst
1 : 100



Fasade sør
1 : 100



Snitt A-A
1 : 100

GODKJENT
27 JULI 2010
Ås kommune

REV	DATO	REVISJONSBESKRIVELSE

LOKALISERINGSFIGUR:

PROSJEKTADRESSE:
Brekkeveien 21
1430 Ås
Gnr/bnr: 54/316

ARKITEKT:
filter arkitekter as
Pb 7126 Majorstuen | 0307 Oslo
T: +47 23 35 32 20
E: post@filterarkitekter.no
www.filterarkitekter.no

ENTREPRENØR:
SKANSKA

TILTAKSHAVER:
SKANSKA
Skanska Bolig
Drammensveien 69
0207 Oslo
Tlf: +47 03 64 00 Fax: 22 27 17 34

PROSJEKT:
Brekkeveien 21

FASE:
RAMMESØKNAD

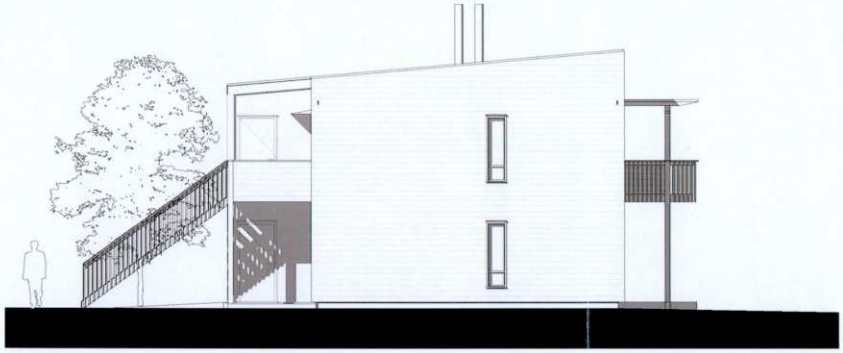
PROSJ.NR.	TEGN:	KONTR.:	MÅLESTOKK A3:
0901	POP	ML	1 : 100
ETABLERT:	TEGN.NR.:		REV.:
31.05.2010	E-06		

TEGNINGSNAVN:
Fasader øst+sør+snitt

Hustype 333 (hus C)



Fasade vest
1 : 100



Fasade nord
1 : 100

GODKJENT
27 JULI 2010
Ås kommune

REV	DATO	REVISJONSBESKRIVELSE

LOKALISERINGSFIGUR:

PROSJEKTADRESSE:
Brekkeveien 21
1430 Ås
Gnr/bnr: 54/316

ARKITEKT:
filter arkitekter as

ENTREPRENØR:
SKANSKA

TILTAKSHAVER:
SKANSKA
Skanska Bolig

PROSJEKT:
Brekkeveien 21

FASE:
RAMMESØKNAD

PROSJ.NR.	TEGN:	KONTR.:	MÅLESTOKK A3:
0901	POP	ML	1 : 100
DATO: 31.05.2010	TEGN.NR.: E-07		REV.:

TEGNINGSNAVN:
Fasader vest+nord

Hustype 333 (hus C)

3R-V
BRA 68m2

3R-M
BRA 68m2

3R-H
BRA 68m2



GODKJENT
27 JULI 2010
Ås kc.

REV	DATO	REVISJONSBESKRIVELSE

LOKALISERINGSFIGUR:

PROSJEKTADRESSE:
Brekkeveien 21
1430 Ås
Gnr/bnr: 54/316

ARKITEKT:
filter arkitekter as
PB 7126 Majorstuen | 0307 Oslo
T: +47 23 35 02 20
E: post@filterarkitekter.no
www.filterarkitekter.no

ENTREPRENØR:
SKANSKA

TILTAKSHAVER:
SKANSKA
Skanska Bolig
Drammensveien 60
0207 Oslo
TF: 40 00 44 00 F ax: 22 27 17 34

PROSJEKT:
Brekkeveien 21

FASE:
RAMMESØKNAD

PROSJ.NR.	TEGN.	KONTR.	MÅLESTOKK A3
0901	POP	ML	1 : 100
ETABLERT	TEGN.NR.		REV.
31.05.2010	E-04		

TEGNINGSNAVN:
333 Plan 1.etasje

Hustype 333 (hus C)

3R-V
BRA 68m2

3R-M
BRA 68m2

3R-H
BRA 68m2



GODKJENT
27 JULI 2010
Ås kommune

REV	DATO	REVISJONSBESKRIVELSE

LOKALISERINGSFIGUR:

PROSJEKTADRESSE:
Brekkeveien 21
1430 Ås
Gnr/bnr: 54/316

ARKITEKT:
filter arkitekter as
Pb 7126 Majorstuen | 0307 Oslo
T: +47 23 37 52 20
E: post@filterarkitekter.no
www.filterarkitekter.no

ENTREPRENØR:
SKANSKA

TILTAKSHAVER:
SKANSKA
Skanska Bolig
Drammensveien 60
0107 Oslo
Tlf: +47 02 64 00 Fax: 22 27 17 34

PROSJEKT:
Brekkeveien 21

FASE:
RAMMESØKNAD

PROSJ.NR.	TEGN:	KONTR.:	MÅLESTOKK A3
0901	POP	ML	1 : 100
ETABLERT:	TEGN.NR.:		REV.:
31.05.2010	E-05		

TEGNINGSNAVN:
333 Plan 2. etasje

Hustype 3223 (hus A, B, D)

3R-V
BRA 68 m2

2R-V
BRA 50m2

2R-H
BRA 50m2

3R-H
BRA 68m2



GODKJENT
27 JULI 2010
Ås kommune

REV	DATO	REVISJONSBESKRIVELSE

LOKALISERINGSFIGUR:

PROSJEKTADRESSE:
Brekkeveien 21
1430 Ås
Gnr/bnr: 54/316

ARKITEKT:
filter arkitekter as
Pb 7130 Majorstuen | 0307 Oslo
T: +47 23 37 52 20
E: post@filterarkitekter.no
www.filterarkitekter.no

ENTREPRENØR:
SKANSKA

TILTAKSHAVER:
SKANSKA
Skanska Bolig
Drammensveien 60
0107 Oslo
Tlf: +47 22 04 04 00 Fax: 22 27 17 34

PROSJEKT:
Brekkeveien 21

FASE:
RAMMESØKNAD

PROSJ.NR.	TEGN.	KONTR.	MÅLESTOKK A3
0901	POP	ML	1 : 100
ETABLERT	TEGN.NR.		REV.
01.03.2010	E-03		

TEGNINGSNAVN:
3223 Plan 2.etasje

Hustype 3223 (hus A, B, D)

3R-V
BRA 68m2

2R-V
BRA 50m2

2R-H
BRA 50m2

3R-H
BRA 68m2



GODKJENT
27 JULI 2010
Ås kommune

REV	DATO	REVISJONSBESKRIVELSE

LOKALISERINGSFIGUR:

Brekkeveien 21
1430 Ås
Gnr/bnr: 54/316

filter arkitekter as
Pb 7126 Majorstuen | 0307 Oslo
T: +47 23 35 32 20
E: post@filterarkitekter.no
www.filterarkitekter.no

ENTREPRENØR:
SKANSKA

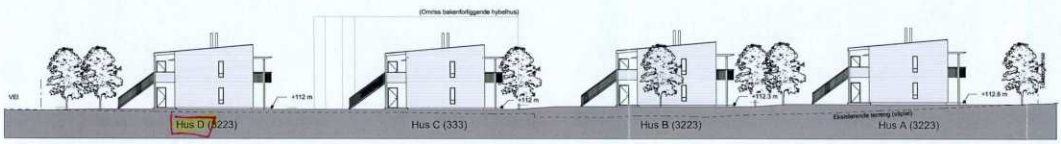
TILTAKSHAVER:
SKANSKA
Skanska Bolig
Drammensveien 60
0107 Oslo
Tlf: +47 22 01 01 00 Fax: 22 27 17 34

PROSJEKT:
Brekkeveien 21

FASE:
RAMMESØKNAD

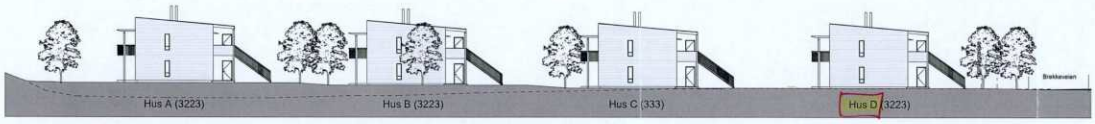
PROSJ.NR.	TEGN.	KONTR.	MÅLESTOKK A3
0901	POP	ML	1 : 100
ETABLERT	TEGN.NR.		REV.
31.05.2010	E-02		

TEGNINGSNAVN:
3223 Plan 1.etasje



Fra nord
1 : 400

GODKJENT
27 JULI 2010
Ås kommune



Fra sør
1 : 400

REV	DATO	REVISJONSBESKRIVELSE

LOKALISERINGSFIGUR:

PROSJEKTADRESSE:
Brekkeveien 21
1430 Ås
Gnr/bnr: 54/316

TEGNING PROSJEKTERT AV:
filter arkitekter as
Pb 7125 Majorstuen | 0307 Oslo
T: 22 37 17 30
E: post@filter.arkitekter.no
www.filterarkitekter.no

ENTREPRENØR:
SKANSKA

TILTAKSHAVER:
SKANSKA
Skanska Bolig
Drammensveien 60
0207 Oslo
Tlf: 02 00 64 00 Fax: 22 37 17 34

PROSJEKT:
BREKKEVEIEN 21

FASE:
RAMMESØKNAD

PROSJ.NR.	TEGN.:	KONTR.:	MÅLESTOKK A3
0901	POP	ML	1 : 400

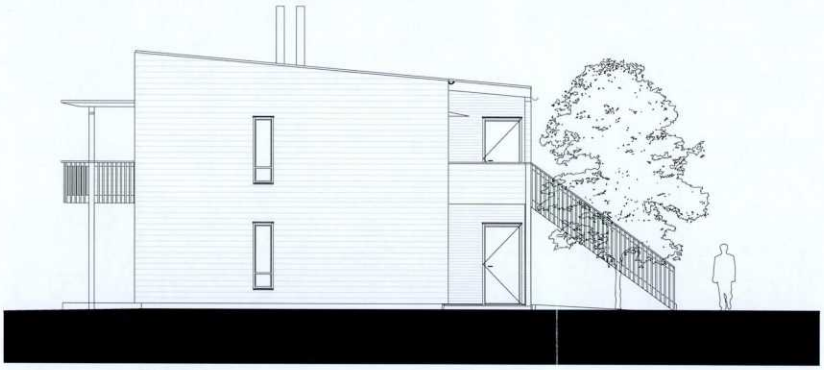
ENDRET:	TEGN.NR.	REV.:
31.05.2010	E-10	

TEGNINGSNAVN:
Fasader nord+sør

Hustype 3223 (hus A, B, D)



Fasade øst
1 : 100



Fasade sør
1 : 100

GODKJENT
27 JULI 2010
Ås kommune

REV	DATO	REVISJONSBESKRIVELSE

LOKALISERINGSFIGUR

PROSJEKTADRESSE:
Brekkaveien 21
1430 Ås
Gnr/bnr: 54/316

ARKITEKT:
filter arkitekter as
Pb 7126 Majorstuen | 0307 Oslo
T: +47 22 36 52 20
E: post@filterarkitekter.no
www.filterarkitekter.no

ENTREPRENØR:
SKANSKA

TILTAKSHAVER:
SKANSKA
Skanska Bolig
Drammensveien 69
0207 Oslo
Tlf: +0 00 64 00 Fax: 22 27 17 34

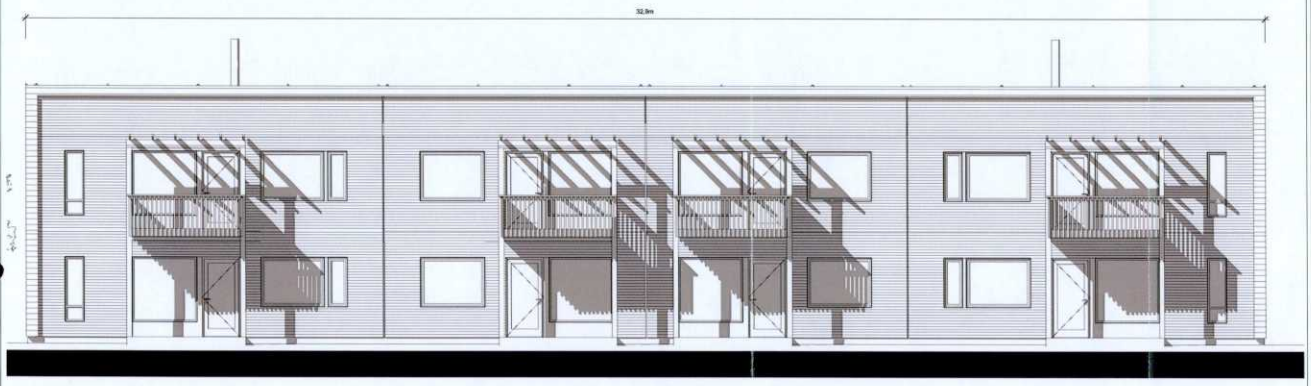
PROSJEKT:
Brekkeveien 21

FASE:
RAMMESØKNAD

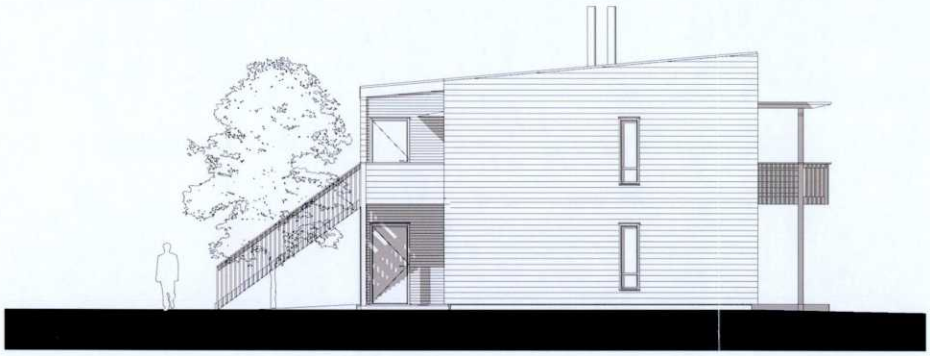
PROSJ.NR.	TEGN:	KONTR.:	MÅLESTOKK A3:
0901	POP	ML	1 : 100
ETABLERT:	TEGN.NR.		REV.:
31.05.2010	E-08		

TEGNINGSNAVN:
3223 Fasader øst+sør

Hustype 3223 (hus A, B, D)



Fasade vest
1 : 100



Fasade nord
1 : 100

GODKJENT
27 JULI 2010
Ås kommune

REV	DATO	REVISJONSBESKRIVELSE

LOKALISERINGSFIGUR:

PROSJEKTADRESSE:
Brekkeveien 21
1430 Ås
Gnr/bnr: 54/316

ARKITEKT:
filter arkitekter as
Pb 7126 Majorstuen | 0307 Oslo
T: +47 23 35 32 20
E: post@filterarkitekter.no
www.filterarkitekter.no

ENTREPRENØR:
SKANSKA

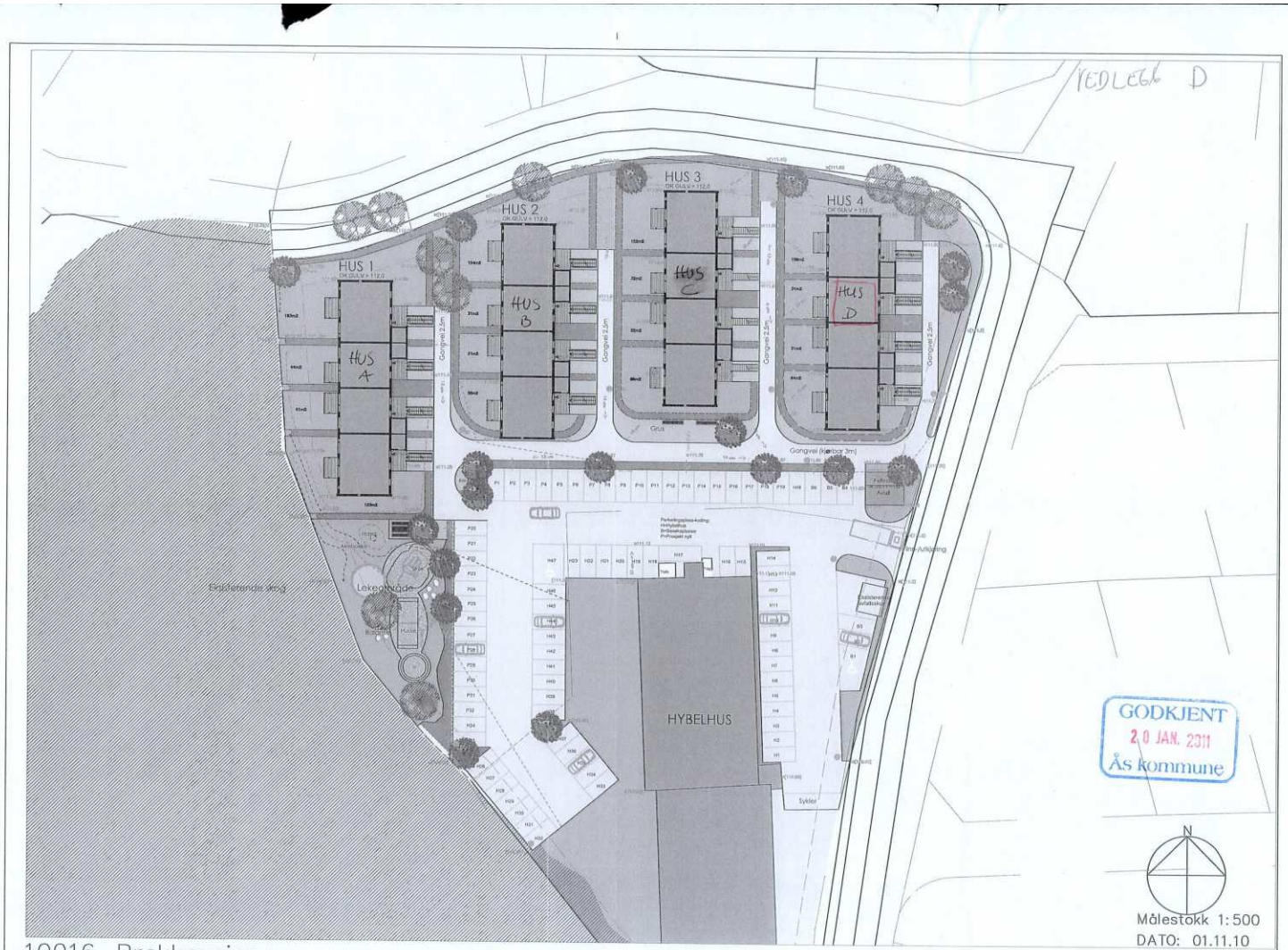
TILTAKSHAVER:
SKANSKA
Skanska Bolig
Drammensveien 60
0307 Oslo
Tlf: 40 00 64 00 Fax: 22 27 17 34

PROSJEKT:
Brekkeveien 21

FASE:
RAMMESØKNAD

PROSJ.NR.	TEGN:	KONTR.	MÅLESTOKK A3:
0901	POP	ML	1 : 100
DATO:	TEGN.NR.		REV:
31.05.2010	E-09		

TEGNINGSNAVN:
3223 Fasade vest+nord

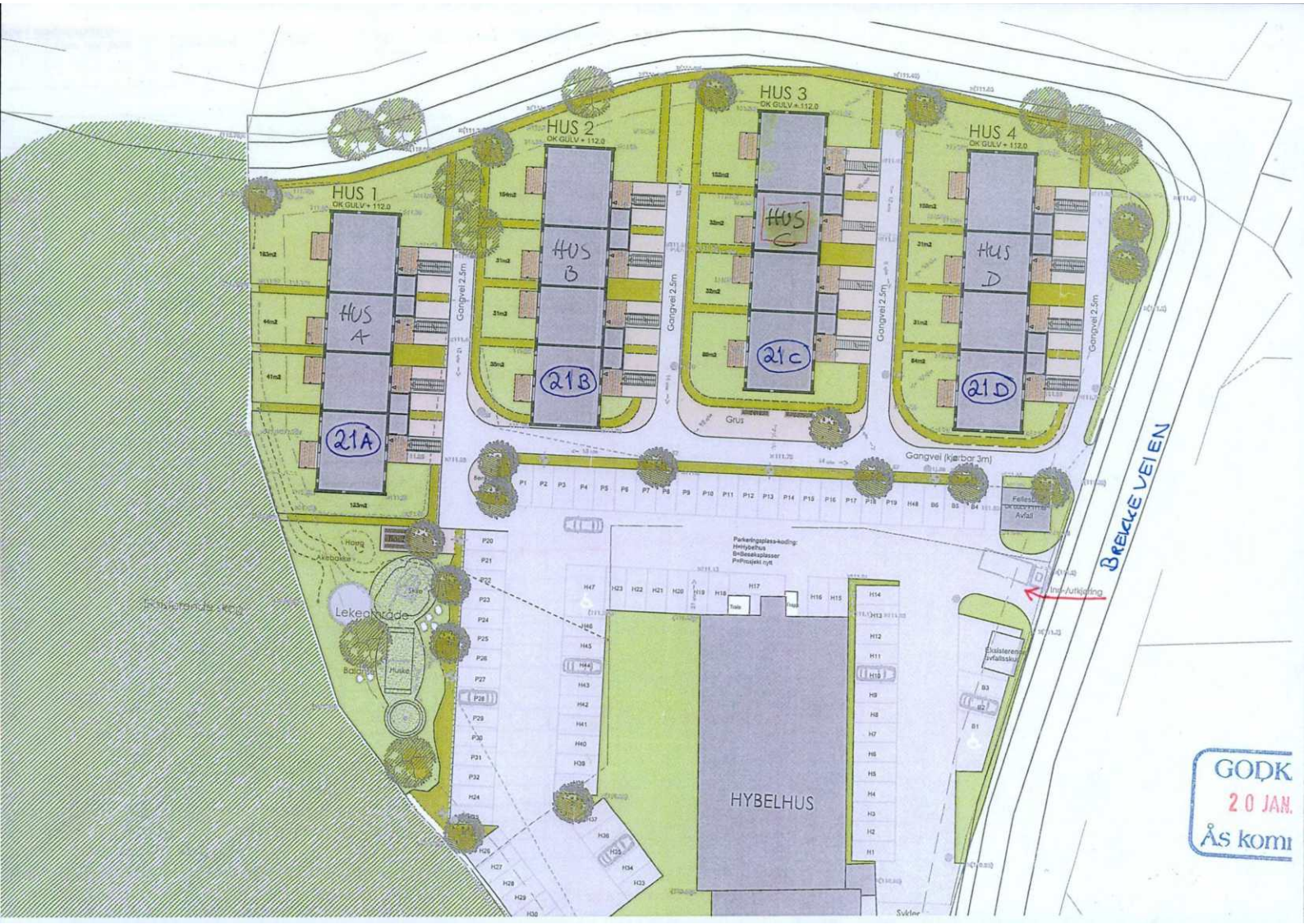


10016–Brekkeveien

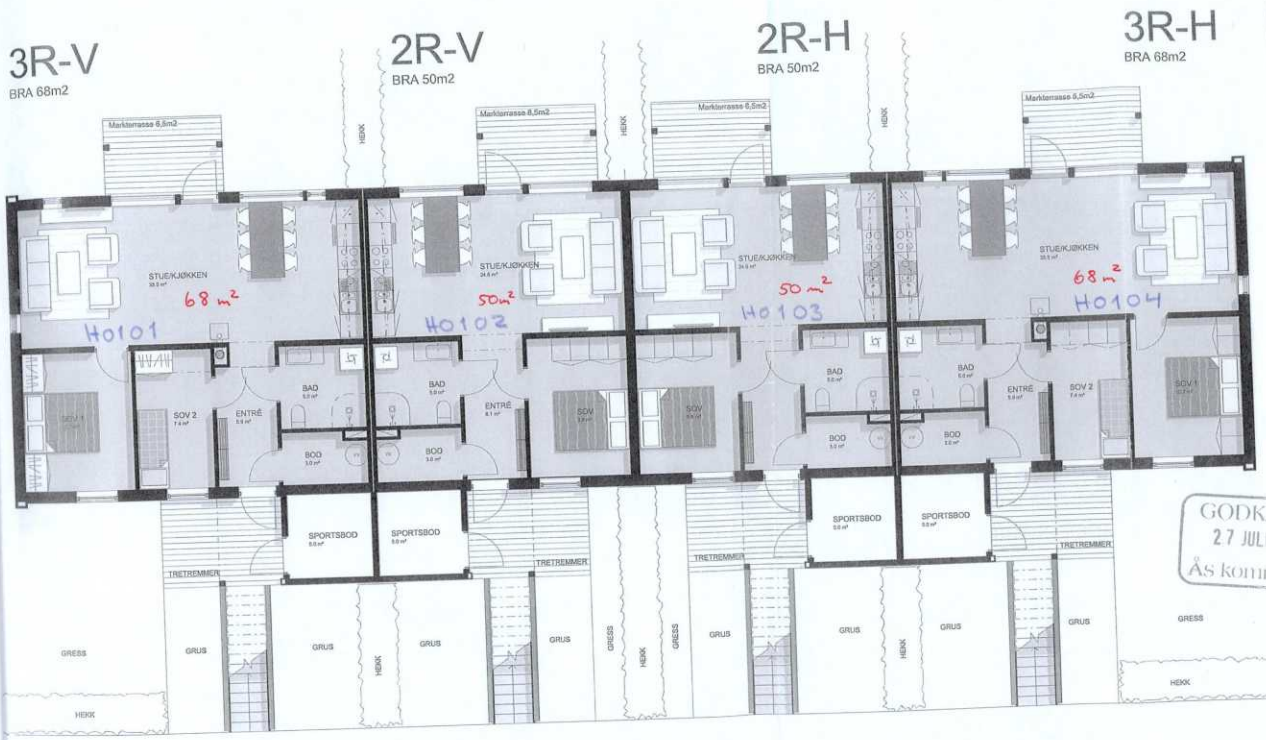

43/117
43/13
54/52
54/111
1171
R=52.5
SØRASVEIEN
54/221
54/30
1173
R=41.6
HUS 1
HUS 2
HUS 3
HUS 4
OK GULV = 112.0
Gangvei 2.5m
Gangvei (kjørbar 3m)
Drift
Avfallscontainer
1201
54/294
54/232
54
54/159
1106M²
357M²
HYBELHUS
Sykler
Eksisterende vikog
Lekeområde
Ballbinge
TEGNFORKLARING
GRENSER
NY
EKS.
BYGGEGRENSE
EIENDOMSGRENSE
REGULERINGSGRENSE
BYGNING
YTTERVEGGER
INNGANG
VERANDA/OVERBYGG
TERRENGBEHANDLING
PUNKTHØYDE
KOTE, EKV. 0,5 M
KONSTRUKSJONER
MUR/KANT
TRAPP
TERRENGLINJE
UTENDØRS VVS
HJELPEVANN
SANDFANGSLUK
KUM
TAKNEDLØP
VEIER OG PLASSER
VEI, SENTER
VEI, KANT
ASFALT
GRUS
PARK OG HAGE
TREDEKKE
GRESS
TRE
HEKK
BUSKFELT
UTSTYR
BENK/BORD
GJERDE (eks)
komplettering evt
BELYSNING
SANDKASSE
AVFALLSBEHOLDER
L
10016
101
E04
GODKJENT
Z0 SEPT 2011
20211203
Skanska
Brekkevelen bolig
LANDSKAPSPLAN
Rammesøknad
Forprosjekt
grindaker
L
10016
102
E04



10016–Brekkeveien


HUS 1
OK GULV = 112.0
HUS 2
OK GULV = 112.0
HUS 3
OK GULV = 112.0
HUS 4
OK GULV = 112.0
HUS A
HUS B
HUS C
HUS D
21A
21B
21C
21D
Gangvei 2.5m
Gangvei (kjørbar 3m)
Grus
Lekeområde
Ballbinge
Huske
Akebakke
Parkeringsplass-koding:
H=Hybelhus
B=Besøksplasser
P=Prosjekt nytt
HYBELHUS
Inn-/utkjøring
BREKKE VEIEN
GODK
20 JAN.
Ås komm

Hustype 3223 (hus A, B, D)



GODKJENT
27 JULI 2010
Ås kommune

REV	DATO	REVISJONSBESKRIVELSE

LOKALISERINGSFIGUR:

PROSJEKTADRESSE:
Brekkeveien 21
1430 Ås
Gnr/bnr: 54/316

ARKITEKT:
filter arkitekter as

ENTREPRENØR:
SKANSKA

TILTAKSHAVER:
SKANSKA
Skanska Bolig

PROSJEKT:
Brekkeveien 21

FASE:
RAMMESØKNAD

PROSJ.NR.:	TEGN.:	KONTR.:	MÅLESTOKK A3:
0901	POP	ML	1 : 100
ETABLERT:	TEGN.NR.:		REV.:
31.05.2010	E-02		

TEGNINGSNAVN:
3223 Plan 1.etasje

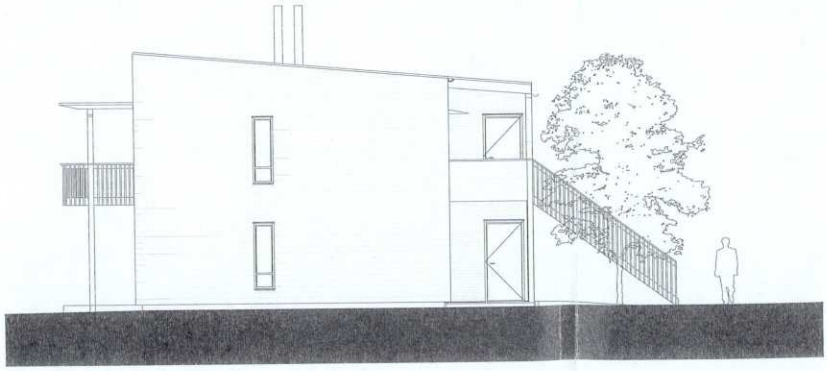
Plan 2 er likt som plan 1

Hustype 3223 (hus A, B, D) + C

Alle husene er like. Adresse Brekkeveien 21A, 21B, 21C og 21D



Fasade øst
1 : 100



Fasade sør
1 : 100

GODKJENT
27 JULI 2010
Ås kommune

REV	DATO	REVISJONSBESKRIVELSE

LOKALISERINGSKOORDINATER:

PROSJEKTADRESSE:
Brekkeveien 21
1430 Ås
Gnr/bnr: 54/316

ARKITEKT:
filter arkitektur as
Tlf 7129 Majorstuen | 0367 Oslo
T: +47 23 37 12 20
E: post@filterarkitektur.no
www.filterarkitektur.no

ENTREPRENØR:
SKANSKA

TILTAKSHAVER:
SKANSKA
Skanska Bolig
Drammensveien 88
0277 Oslo
Tlf: 40 00 64 00 Fax: 22 27 17 24

PROSJEKT:
Brekkeveien 21

FASE:
RAMMESØKNAD

PROSJ.NR.	TEGN:	KONTR.:	MÅLESTOKK: A3
0901	POP	ML	1 : 100
STARTDATO:	TEGN.NR.:		REV.:
31.05.2010	E-08		

TEGNINGSNAVN:
3223 Fasader øst+sør

Ås kommune

Bygg- og geodataavdelingen

Skanska Bolig AS
Postboks 1175 Sentrum
0107 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	16/01020-3	Inger Torild Hågensen	08.04.2016

Gnr 54 Bnr 316 - Brekkeveien 21 B - Boligbygg med 8 boenheter
Ferdigattest

Det vises til søknad mottatt 29.03.2016.

Delegert saksnr.: 16/01020-3 og D 203/10
Ansvarlig søker: Skanska Bolig AS , Postboks 1175 Sentrum , 0107 OSLO

Bygningstype:	Boligbygg med 8 boenheter	Vedtaksnummer:	D 203/10
Tiltakets art:	Nybygg	Vedtaksdato:	27.7.2010
Bygningsnummer:	300200470	BYA: 346 m^2	BRA: 472 m^2

Anmodning om ferdigattest og dokumentasjon med gjennomføringsplan jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10 er mottatt. Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av pbl.

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

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

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

Med hilsen

Arve Bekkevard
Leder av Bygg- og geodataavdelingen

Inger Torild Hågensen
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi:
Vann, Avløp, Renovasjon
Matrikkelføring - Ås kommune
Follo Brannvesen IKS

Melding til tinglysing

RETT KOPI
Dato: 27/3-2012
Sign.:
ÅS KOMMUNE

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601229757
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964948798	ÅS KOMMUNE	Postboks 195, 1431 ÅS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
979476256	SKANSKA BOLIG AS		Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
914739691	BOLIGTJENESTEN AS		Kongsveien 91, 1177 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0214	54	316

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0214	54	316	0	1	34 / 944	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	316	0	2	25 / 944	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	316	0	3	25 / 944	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	316	0	4	34 / 944	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	316	0	5	34 / 944	Boligseksjon	Nei	Ja
0214	54	316	0	6	25 / 944	Boligseksjon	Nei	Ja
0214	54	316	0	7	25 / 944	Boligseksjon	Nei	Ja
0214	54	316	0	8	34 / 944	Boligseksjon	Nei	Ja
0214	54	316	0	9	34 / 944	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	316	0	10	25 / 944	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	316	0	11	25 / 944	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	316	0	12	34 / 944	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	316	0	13	34 / 944	Boligseksjon	Nei	Ja
0214	54	316	0	14	25 / 944	Boligseksjon	Nei	Ja
0214	54	316	0	15	25 / 944	Boligseksjon	Nei	Ja
0214	54	316	0	16	34 / 944	Boligseksjon	Nei	Ja
0214	54	316	0	17	34 / 944	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	316	0	18	25 / 944	Boligseksjon	Ja	Ja

Doknr: 256212 Tinglyst: 29.03.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/256212/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-07 11:47

Side 1 av 14

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0214	54	316	0	19	25 / 944	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	316	0	20	34 / 944	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	316	0	21	34 / 944	Boligseksjon	Nei	Ja
0214	54	316	0	22	25 / 944	Boligseksjon	Nei	Ja
0214	54	316	0	23	25 / 944	Boligseksjon	Nei	Ja
0214	54	316	0	24	34 / 944	Boligseksjon	Nei	Ja
0214	54	316	0	25	34 / 944	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	316	0	26	25 / 944	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	316	0	27	25 / 944	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	316	0	28	34 / 944	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	316	0	29	34 / 944	Boligseksjon	Nei	Ja
0214	54	316	0	30	25 / 944	Boligseksjon	Nei	Ja
0214	54	316	0	31	25 / 944	Boligseksjon	Nei	Ja
0214	54	316	0	32	34 / 944	Boligseksjon	Nei	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/256212/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-07 11:47

Returneres til:
Advokatfirmaet Schjødt AS
v/ advokat Sigrid Marie Oftebro
Postboks 2444 Vika
0201 Oslo

RETT KOPI
Dato: 20.9.2012
Sign.:
ÅS KOMMUNE

Fødselsnr./Org.nr:
Ref.nr.

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0214	Ås	54	316		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
914739691	Boligtjenesten AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	34	BG	13	B	34	G	25	B	34	BG	37				49			
2	B	25	BG	14	B	25	G	26	B	25	BG	38				50			
3	B	25	BG	15	B	25	G	27	B	25	BG	39				51			
4	B	34	BG	16	B	34	G	28	B	34	BG	40				52			
5	B	34	G	17	B	34	BG	29	B	34	G	41				53			
6	B	25	G	18	B	25	BG	30	B	25	G	42				54			
7	B	25	G	19	B	25	BG	31	B	25	G	43				55			
8	B	34	G	20	B	34	BG	32	B	34	G	44				56			
9	B	34	BG	21	B	34	G	33				45				57			
10	B	25	BG	22	B	25	G	34				46				58			
11	B	25	BG	23	B	25	G	35				47				59			
12	B	34	BG	24	B	34	G	36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere:	944	= nevner:	944

4. Supplerende tekst[7]

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

Dato	Partenes underskrift

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 eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens 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 (§ 14)

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 (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet 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 (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 14.11.11	For Skanska Bolig AS ihht. fullmakt fra Boligtjenesten AS Magnus A. Hvam Helen Gåsvik	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)] (Matrikkelbrev)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
54	316	F.o.m 1 – T.o.m 32		Ås kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
Ås 5.03.2012	Oppmålingssjefen i Ås

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når 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 med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift

Side 1

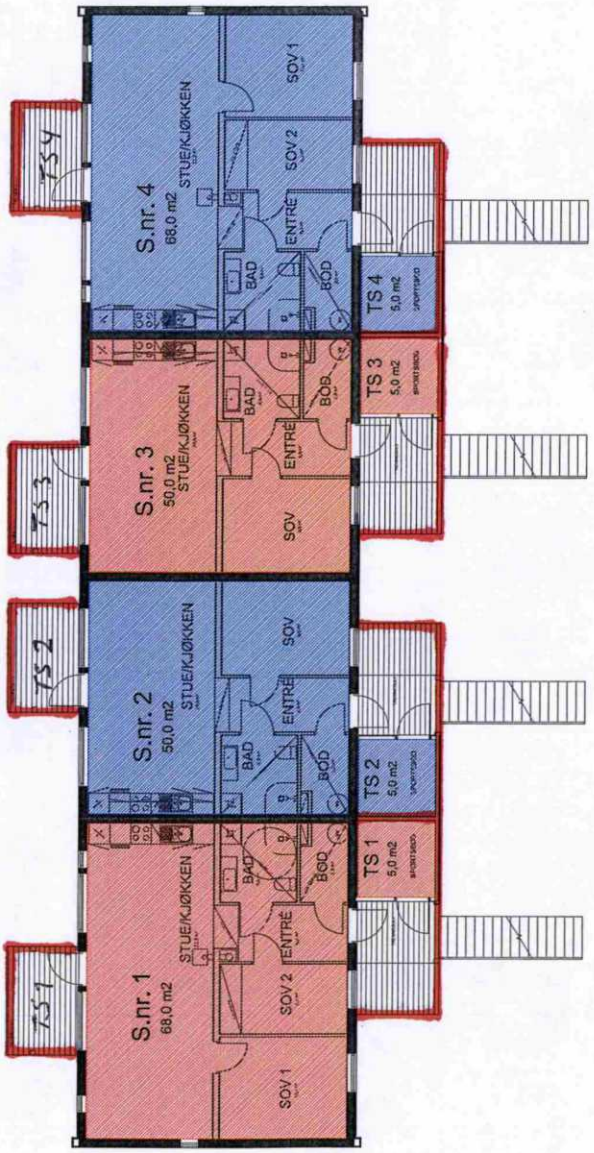

Situasjonsplan gnr 54 bnr 316
T.o.m. Snr 8
F.o.m. Snr 1
T.o.m. Snr 16
F.o.m. Snr 9
T.o.m. Snr 24
F.o.m. Snr 17
T.o.m. Snr 32
F.o.m. Snr 25
FELLES
Gjeste-parkering
TEGNFORKLARING
GRENSER
EIENDOMSGRENSE
GRENSE PRIVATE UTEOPPHOLDSAREALER
1:500
N
20121203

Side 2

Bebygget tilleggsareal (TSNR) er betegnet TS

er avgrensing av tilleggsareal

M = 1: 200



N

SKANSKA
Besøksadr. Drammensveien 60
Postboks 274 • Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34

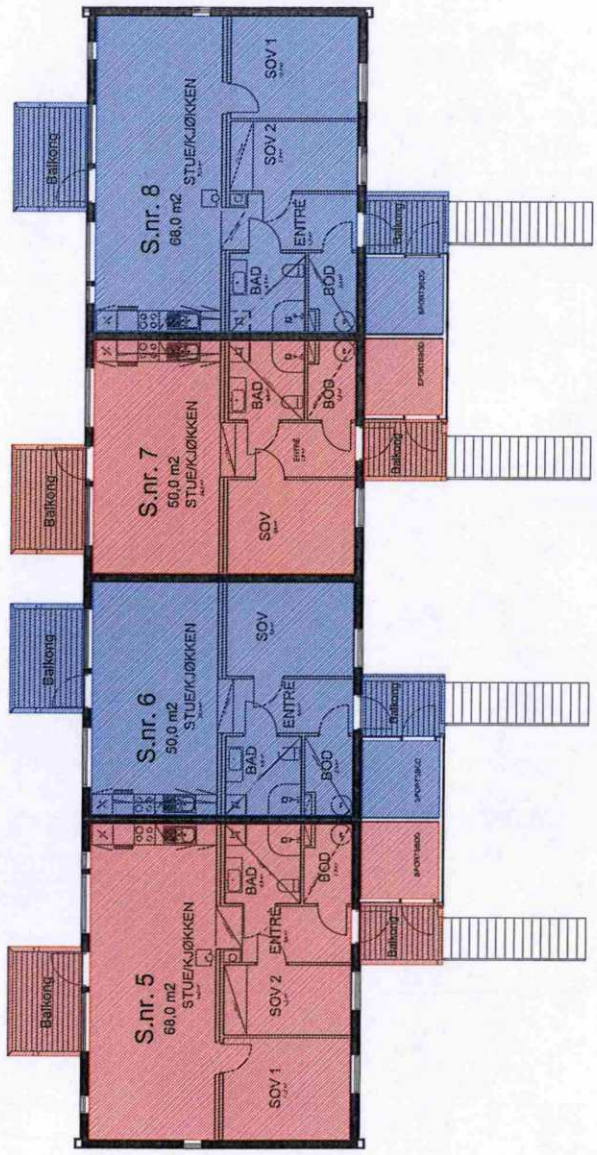
Brekkeveien 21
G.nr. 54 - B.nr. 316
Hus 1 - Plan 1

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet:	Kontroll:
-	18.11.11.	1:200	ML	JHF

Tegnings nr.: S-001 Seksjonering

Rev.

side 3



N

SKANSKA
Besøksadr. Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34

Brekkeveien 21
G.nr. 54 - B.nr. 316
Hus 1 - Plan 2

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet:	Kontroll:
-	18.11.11.	1:200	ML	JHF

Tegnings nr.: S_002 Sokkelplan

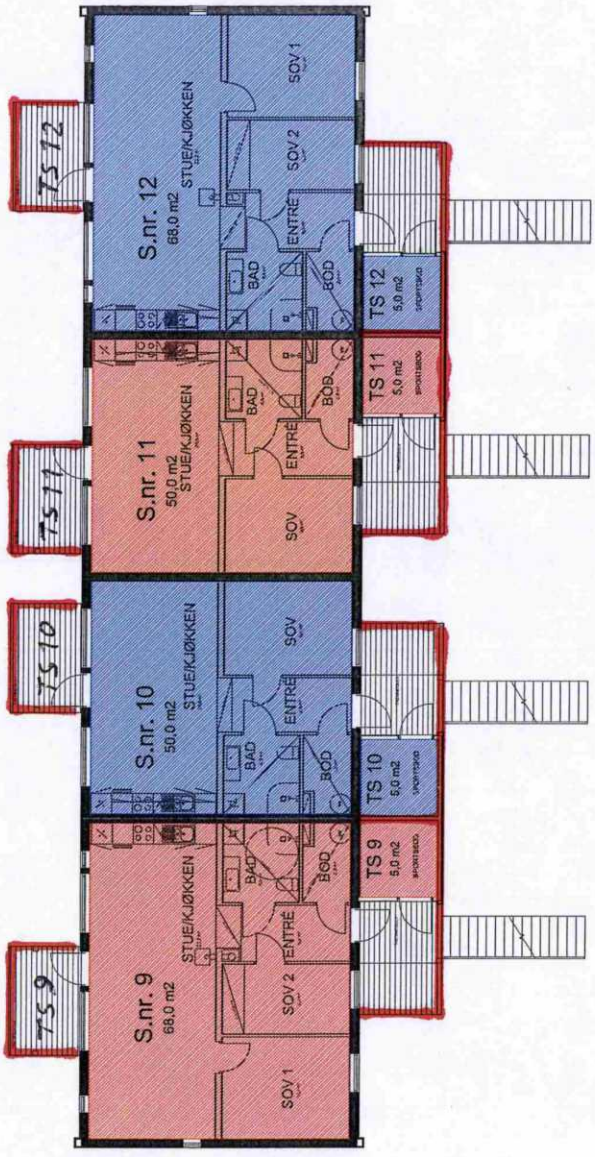
Rev.

side 4

Bebygget tilleggsareal (TSNR) er betegnet TS

er avgrensing av tilleggsareal

M = 1: 200



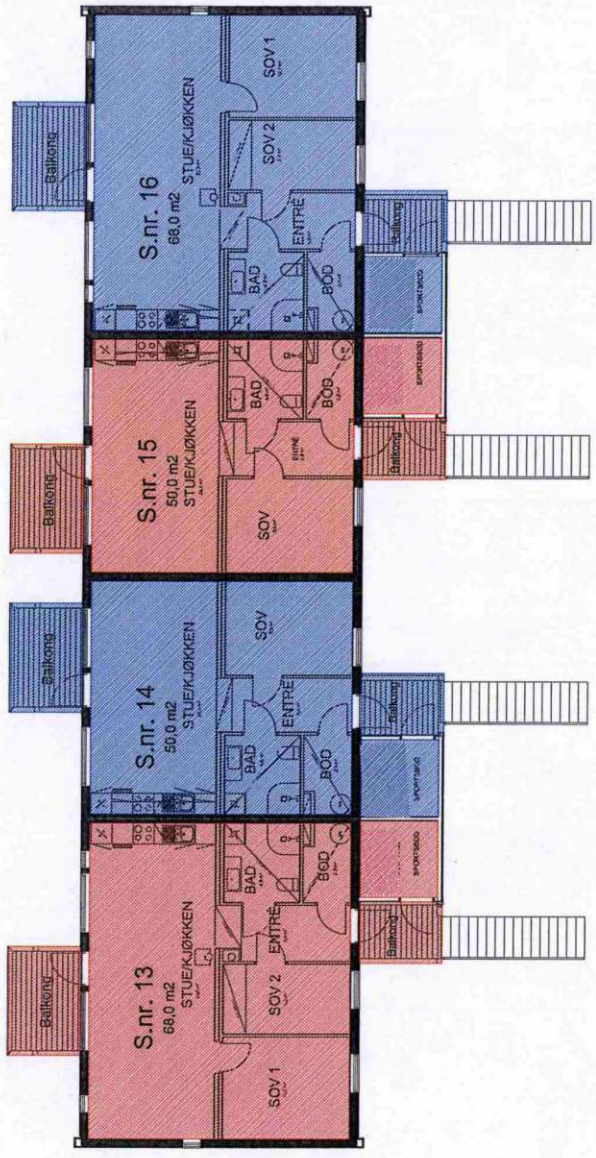
N

SKANSKA
Besøksadr. Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo
Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34

Brekkeveien 21
G.nr. 54 - B.nr. 316
Hus 2 - Plan 1

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet:	Kontroll:	Tegnings nr.:	Rev.
-	18.11.11.	1:200	ML	JHF	S-003 Seksjonering	

side 5



N

SKANSKA
Besøksadr. Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34

Brekkeveien 21
G.nr. 54 - B.nr. 316
Hus 2 - Plan 2

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet:	Kontroll:	Tegnings nr.:	Rev.
-	18.11.11.	1:200	ML	JHF	S-004 Seksjonering	

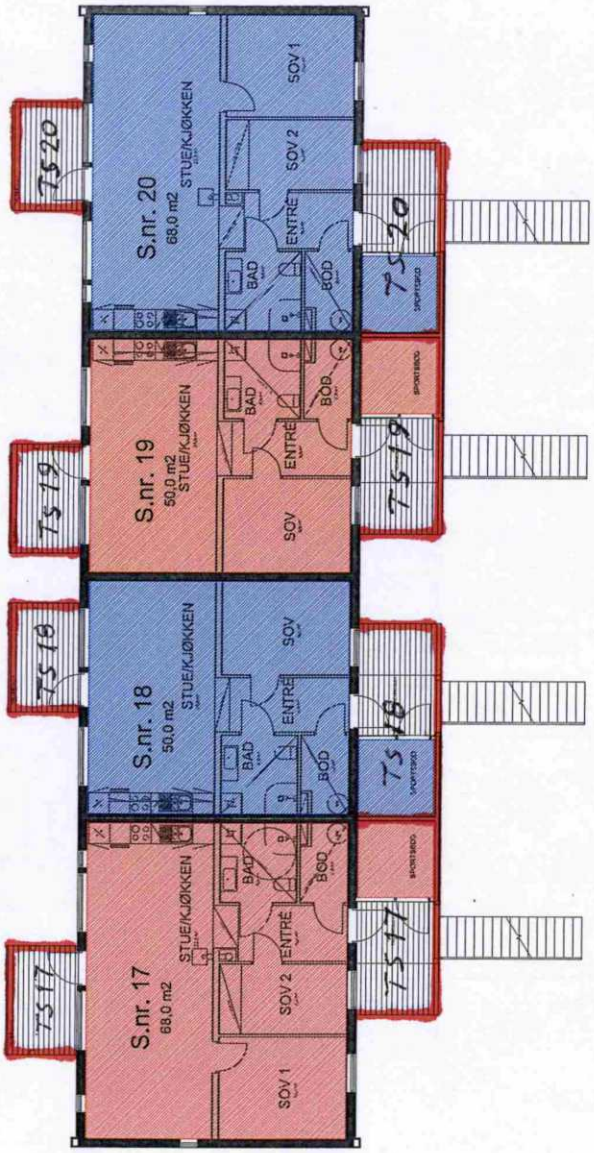
Filarkiv

Side 6

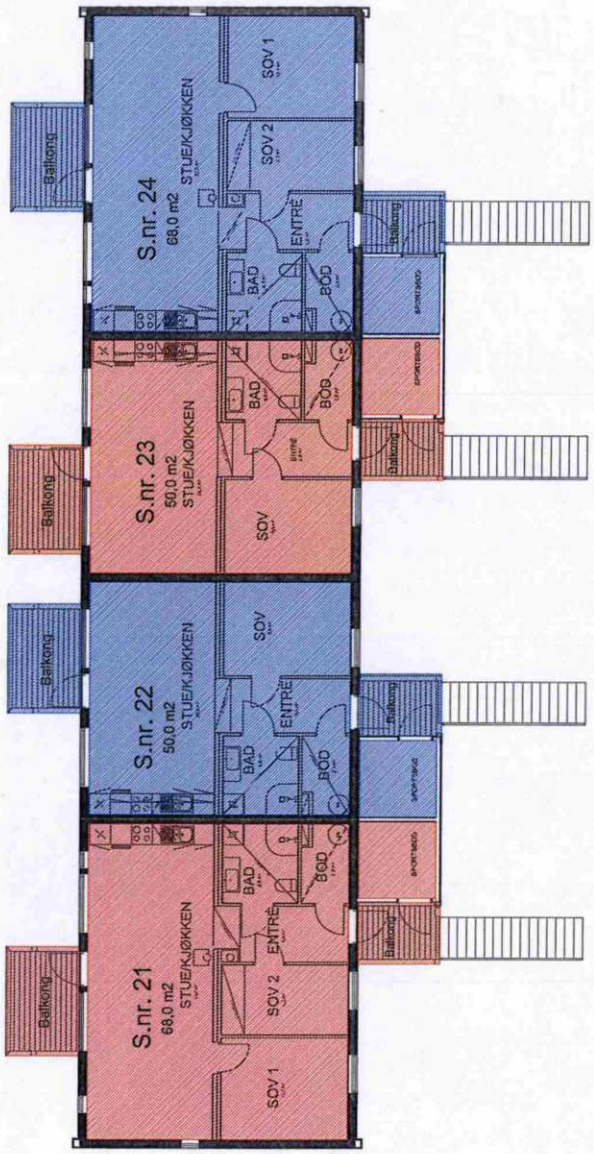
Bebygget tilleggsareal (TSNR) er betegnet TS

er avgrensing av tilleggsareal

M = 1: 200



side 7



N

SKANSKA
Besøksadr. Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34

Brekkeveien 21
G.nr. 54 - B.nr. 316
Hus 3 - Plan 2

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet:	Kontroll:	Tegnings nr.:	Rev.
-	18.11.11.	1:200	ML	JHF	S-006 Seksjonering	

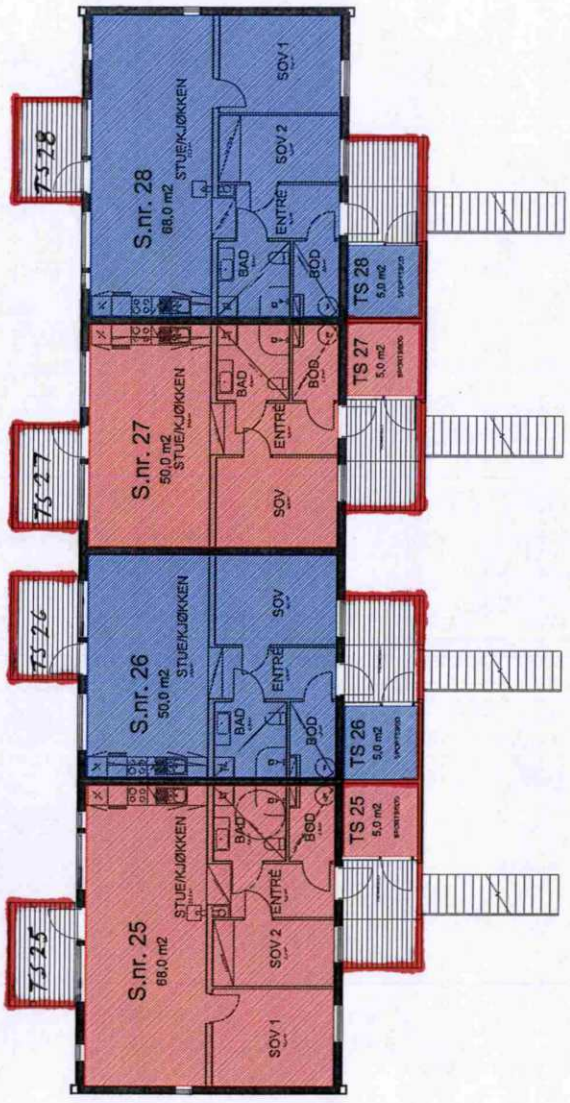
Fil arkiv:

Side 8

Bebygget tilleggsareal (TSNR) er betegnet TS

er avgrensing av tilleggsareal

M = 1: 200



SKANSKA
Besøksadr.: Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34

Brekkeveien 21
G.nr. 54 - B.nr. 316
Hus 4 - Plan 1

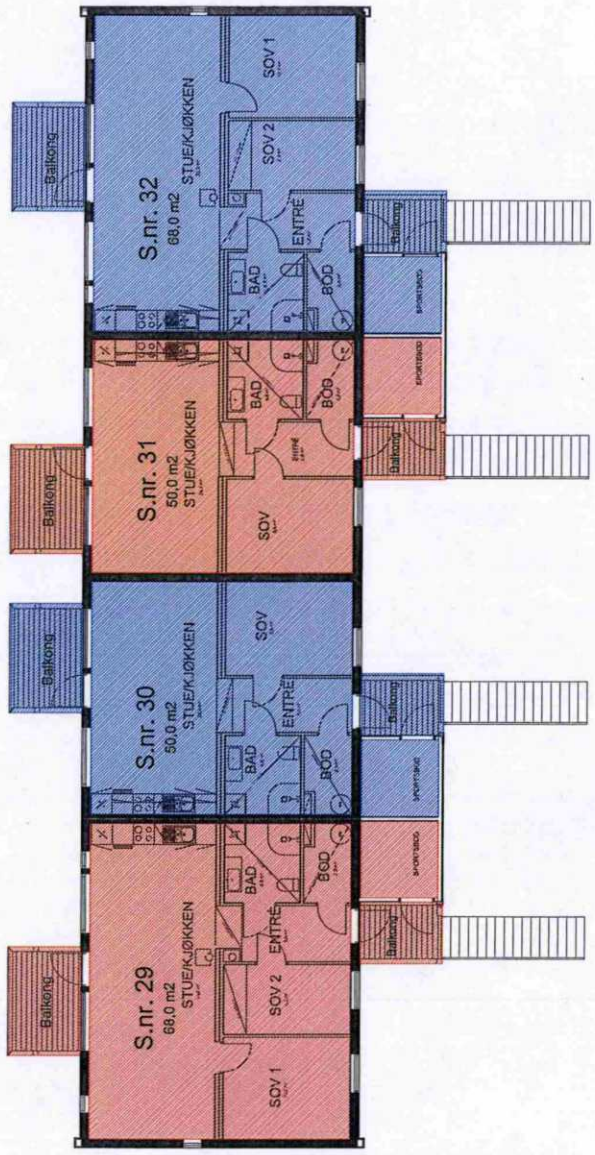
Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet:	Kontroll:
-	18.11.11.	1:200	ML	JHF

Filarkiv:

Tegnings nr.: S-007_Seksjonering

Rev.

Side 9



N

SKANSKA
Besøksadr. Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo
Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34

Brekkeveien 21
G.nr. 54 - B.nr. 316
Hus 4 - Plan 2

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet:	Kontroll:
-	18.11.11.	1:200	ML	JHF

Tegnings nr.: S-008 Seksjonering

Rev.

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602365075
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964948798	ÅS KOMMUNE	Postboks 195, 1431 ÅS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
130267	BOSTRÖM JONAS PETER	H0101	BREKKEVEIEN 21 A, 1430 ÅS

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0214	54	316

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

RETT KOPI
Dato: 3/9-2018
Sign.:
ÅS KOMMUNE

Doknr: 1233763 Tinglyst: 06.09.2018
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1233763/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-07 13:25

RETT KOPI
Dato: 3/9-2018
Sign. Arnfinn Grimnes
ÅS KOMMUNE

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
0214 - ÅS	PB. 195, 1431 ÅS	ANNETTE GRIMNES

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
JONAS PETER BOSTRÖM	130267[redacted]	998467799	91684605
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
BREKKEVEIEN 21 A	1430	ÅS	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0214	ÅS KOMMUNE	54	316	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	130267[redacted]	JONAS PETER BOSTRÖM	34/944

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	42	BG
2	B	25	BG
3	B	25	BG
4	B	34	BG
5	B	34	G
6	B	25	G
7	B	25	G
8	B	34	G
9	B	34	BG
10	B	25	BG
		Nevner = 952	

Dato	Innsenderens underskrift
13.08.2018	Jonas Boström

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Seksjon 1 har oppført et tilbygg til sin endeseksjon. Sameiebrøken endres for hele sameiet. Ny nevner 952, fra tidligere 944.

RETT KOPI
Dato: 3/9-2018
Sign
ÅS KOMMUNE

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

Vedlegg b) Ny seksjoneringsplan seksjon 1_ 1_500 A4.pdf
Vedlegg b) Ny situasjonsplan 1_750 A4.pdf
Vedlegg c) Ny plan seksjon 1.pdf

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
13.08.2018	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

RETT KOPI
Dato: 3/9-2018
Sign.:
ÅS KOMMUNE

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	13.08.2018		JONAS PETER BOSTRÖM
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
13.08.2018	

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

RETT KOPI Dato: 3/9-2018 Sign.: Arnette Grimm KOMMUNE

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
14/8-2018	Hanna Andersen	HANNA ANDERSEN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
13/8-2018	Morten Anker	MORTEN ANKER
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
13/8-2018	Øystein Solberg	ØYSTEIN SOLBERG

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0214	ÅS	54	316		

Dato	Underskrift	Stempel
28/5-2018 3/9-2018		Ås kommune Bygg- og geodataavdelingen Arnette Grimm

Dato	Innsenderens underskrift
13.08.2018	Pål Bolstad

RETT KOPI
Dato: 3.9-2018
AS KOMMUNE

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

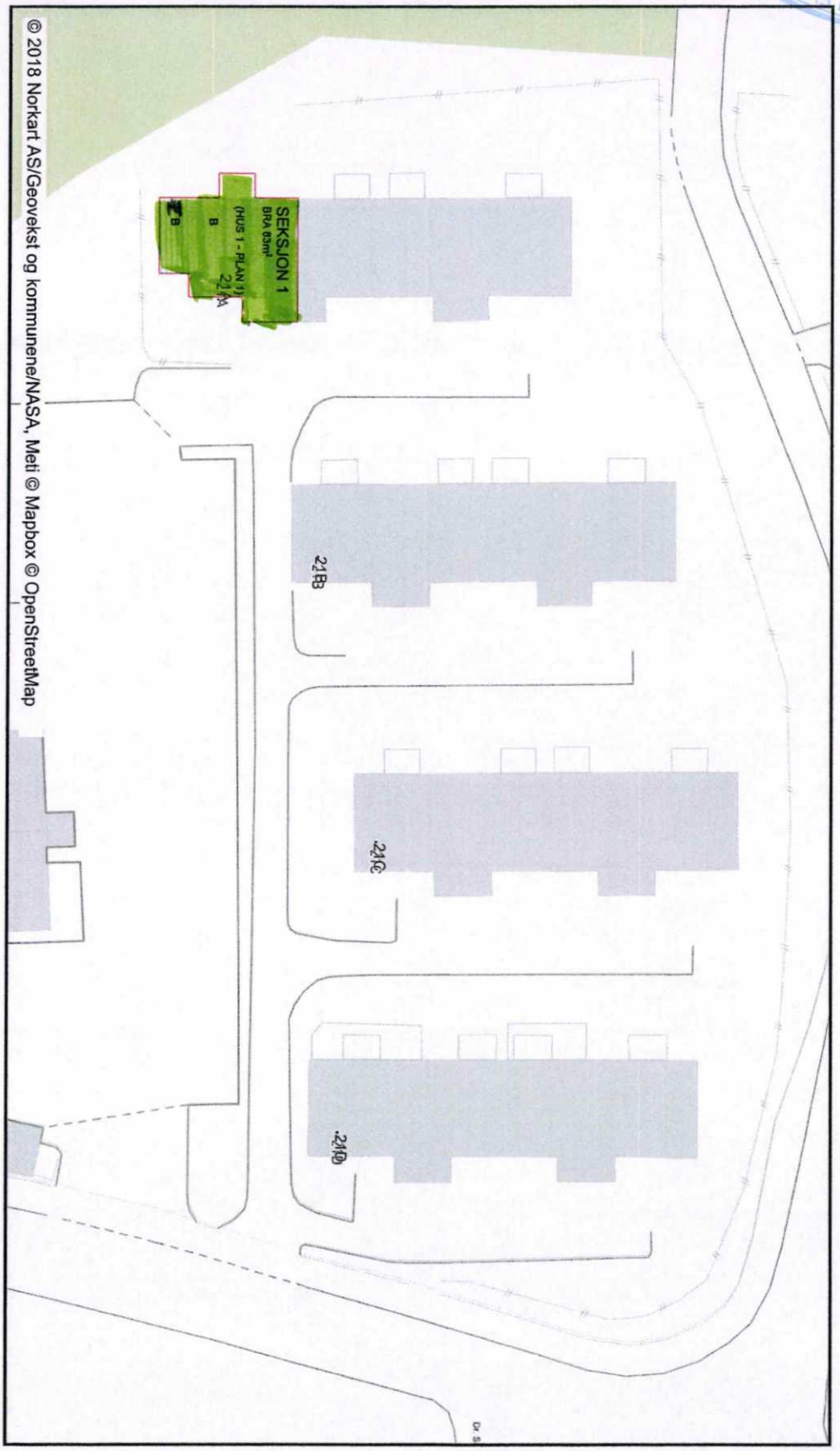
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
11	B	25	BG
12	B	34	BG
13	B	34	G
14	B	25	G
15	B	25	G
16	B	34	G
17	B	34	BG
18	B	25	BG
19	B	25	BG
20	B	34	BG
21	B	34	G
22	B	25	G
23	B	25	G
24	B	34	G
25	B	34	BG
26	B	25	BG
27	B	25	BG
28	B	34	BG
29	B	34	G
30	B	25	G
31	B	25	G
32	B	34	G
		Nevner = 952	

Dato	Innsenderens underskrift
13.08.2018	Per Sootrum.

RETT KOPI
Dato: 3/9-2018
Sign.:
ÅS KOMMUNE

Brekkeveien 21A

Dato: 03.05.2018 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



© 2018 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Vedl. 6

RETT KOPI
Dato: 3/9-2018
Sign.
AS KOMMUNE

VEDLEGG E-2

Hustype 3223 (hus A, B, D)



Tegningsnr.: A20-01
Revisjon nr.:
Type tegning: Plan 1, Etasje

MERK:
Opplagnet på grunnlag av gamle tegninger og enkel oppmåling. For salg og produksjon må mål kontrolleres på stedet.

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
Leilighetsnr:						

Prosjekteringsgruppen:

● ARK : designbedriften ARKdesign
Stormyrsgrenda 41d
0287 Oslo
post@arkdesign.no
ansvarlig prosjekterende arkitekt med lovpålagt ansvarsforsikring iht. lov om foretaksregisteret

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten utførlig samtykke

Fase: Byggemelding

Tiltakshaver: Peter Bostrøm
Prosjekt: **TILBYGG**
Brekkevelen 21A
1430 ÅS

NY SITUASJON

Gnr./Bnr.: 54/316
Prosjektnr.: #
Tegningsnr.: A20-01
Type tegning: Plan 1, Etasje

Godkjent: YSA
Kontroll prosjekt. Sign.: YSA Kontroll: KMB
Filnavn: plan-poter 1.pln
Dato: 19.01.2017
Målestokk: 1:100 A3
Kontroll utførende Sign.: Kontroll:
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.:

Ved. 2

Vedl. c

Tegningsnr.: A40-01
Revisjon nr.:
Type tegning: Fasade Øst og Vest

MERK:
Opplagret på grunnlag av gamle tegninger og enkel oppmåling. For salg og produksjon må mål kontrolleres på stedet.

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Leksellsering:

Prosjekteringsgruppen:
● ARK : designteamet ARKdesign
Strømsborgveien 47d 0287 Oslo post@arkdesign.no
arkitekt mnpl sulhuhvallen interiørarkitekt kart m. borgen

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Fase: Byggemelding

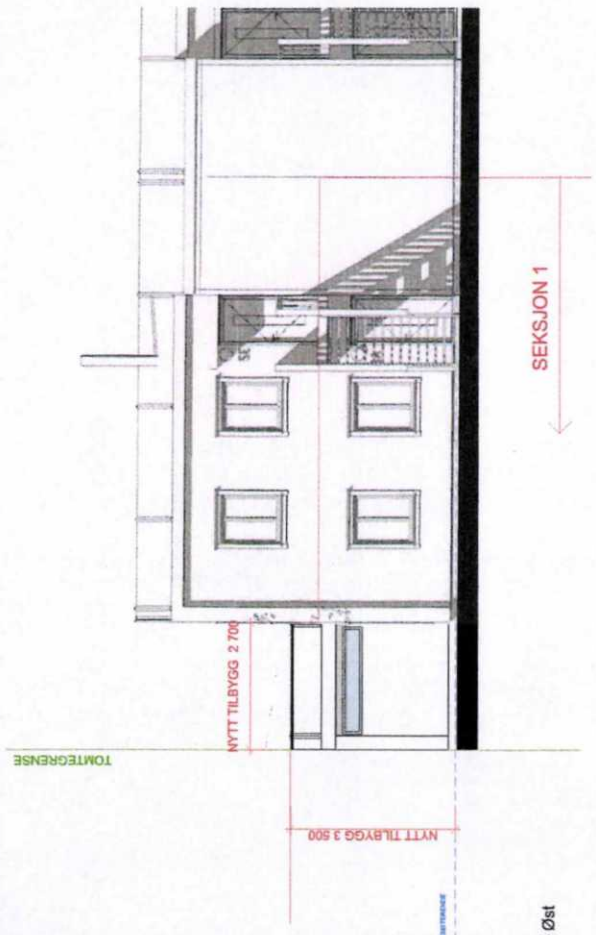
ARKdesign

Tiltakshaver: Peter Bostrøm
Prosjekt: **TILBYGG**
Brekkeveien 21A
1430 ÅS

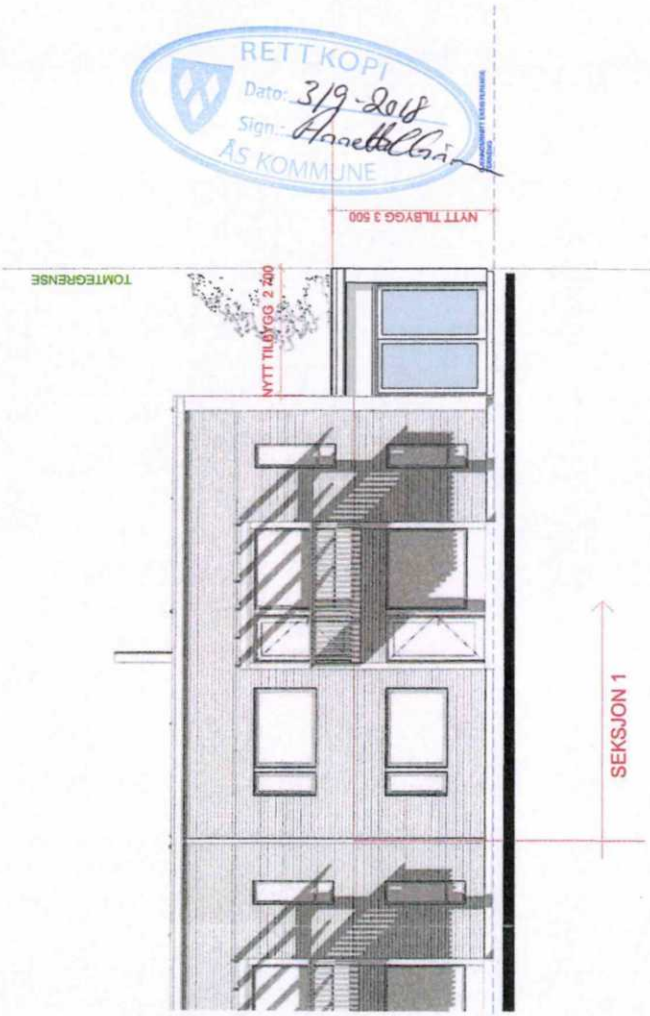
NY SITUASJON

Godkjent: ysa
Kontrollprosjekt: Sign. YSA | Kontrollr. KMB
Filnavn: plan peter 1.stk
Dato: 19.01.2017
Målestokk: 1:100 A3
Kontrollr utførende: Sign. | Kontrollr.
Oppdragsnr.: 54/316
Prosjektnr.: #
Tegningsnr.: A40-01
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.
Type tegning: Fasade Øst og Vest

RETT KOPI
Dato: 3/9-2018
Sign.:
ÅS KOMMUNE



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Vest

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 21 B, 1430 Ås
Gnr. 54, Bnr. 316, Snr. 12, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
309260105

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Ibrahim Can

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 970 06 709

E-post: ibrahim.can@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.
