PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

MOERVEIEN 6 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Moerveien 6 A , 1430 ÅS

ÅS kommune

gnr. 55, bnr. 528, snr. 2

Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m² BRA-i: 29 m²



Befaringsdato: 02.10.2026 **Rapportdato:** 05.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22803-1001 **Referansenummer:** BX1022

Foretak: KAXRUD TAKST & BYGG AS **Takstingeniør:** Georg Kaxrud

NORGES TAKSTINGENIØRERS FORENING

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

Kaxrud Takst & Bygg

Kaxrud Takst & Bygg AS tilbyr tilstandsrapporter og byggfaglige tjenester i Follo og omegn.
Foretaket drives av takstingeniør og tømrermester Georg Kaxrud, med over 10 års erfaring fra byggebransjen.
Foretaket er medlem av Norsk Takstingeniørers Forening (NTIF).

Rapportansvarlig



Georg Kaxrud
Uavhengig Takstingeniør
post@kaxrudtakstbygg.no
417 63 056

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

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

Leiligheten fremstår i hovedsak med normal standard og bruksslitasje sett i forhold til alder.
De vesentligste registrerte avvikene er knyttet til badet, som er fra byggeåret og uten fremlagt dokumentasjon. Det er blant annet registrert avvik ved gulvoverflater og fallforhold, samt usikkerhet knyttet til membranens alder, utførelse og tilslutning mot sluk. Det er også registrert mindre svelling på baderomsinnredning og manglende synlig lekkasjesikring ved innebygget sisterne.
For øvrige undersøkte bygningsdeler og installasjoner er det i hovedsak registrert normal alders- og bruksslitasje. Det vises til rapportens enkelte punkter for fullstendig beskrivelse av registrerte avvik, konsekvenser og anbefalte tiltak.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdør i malt tre med 2-lags isolerglass.
Balkongen er belagt med løstliggende terrassefliser med treimitering. Balkongen har takoverbygg.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av typen laminat. Nytt laminatgulv, utført av eier.
Registrert gjenværende gammelt gulv inne i skyvedørsgarderobe.
Himlingene og veggene har malte gipsplater. Eier oppgir at veggene har blitt malt i 2026.
Det er påvist et lite riss i gipsvegg på soverom mot yttervegg, som tyder på liten bevegelse mellom to plateskjøter.
Det er registrert noe skjevhet i gulvet. Mindre skjevheter må påregnes i en bygning av denne alderen og vurderes som normalt.
Innvendige dører er malte, glatte dører.
Det ble ikke registrert øvrige innvendige forhold av betydning utover det som er omtalt under øvrige punkter i rapporten.

VÅTROM Gå til side

Bad oppført i 2006.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.
Våtrommet har flislagte vegger og malt gipsplater med spotter i himling.
Det er påvist riss/sprekk i flis øverst til høyre på dør. Denne er utenfor fare ved våtsone og ses kun som kosmetisk.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til tilnærmet 0–2 mm i nedsenket dusjsone, som ligger ca. 1 cm lavere enn øvrig flisgulv.
Gulv utenfor dusjsone har svakt fall tilnærmet null.
Eier opplyser at mykfuger i dusjsonen ble skiftet i 2026.
Våtrommet har smøremembran på gulv.
Vanntett sjikt på vegg er ikke mulig å inspisere og er av ukjent type grunnet manglende dokumentasjon.
Rommet har stålsluk. Membran er synlig rundt slukristen, men membranens tilslutning til sluket og eventuell klemring er ikke synlig.
Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp flis ved dør er målt til 1,5cm. Det kan ikke utelukkes at membranen er ført opp bak terskelen, men dette kunne ikke verifiseres ved befaringen.
Badet er innredet med nedfelt servant, et-greps blandebatteri og speilskap.
Veggmontert toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre med oppvaskkum av stål.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Eier opplyser om ny kjøkkenøy og behandling av benkeplate, gjort i 2026.

Det er ikke montert lekkasjesikring med fuktføler og automatisk vannstoppventil. Ettermontering anbefales for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.
Det er registrert en mindre skade nederst på kjøleskapet. Skaden vurderes som kosmetisk.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Stoppekran er lokalisert.
Fordelerskapet har drenering for eventuell lekkasje med utløp til bad.
Rørene er merket i fordelerskap.

Undertegnede har kun vurdert røranlegget med visuell undersøkelse (ikke funksjonstesting).
Synlig avløpsrør er i plast.
Mekanisk avtrekksventilasjon i boligen med punktavsug fra våtrom og kjøkkenventilator. Tilluft via veggventiler.
Leiligheten blir varmet opp av panelovn i stue, soverom og varmekabler på bad.
Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Felles varmtvann for hele bygget. Tilstanden er derfor ikke vurdert.
Sikringsskap lokalisert på innsiden av ytterdør på høyre side.
Automatsikringer med jordfeil.

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

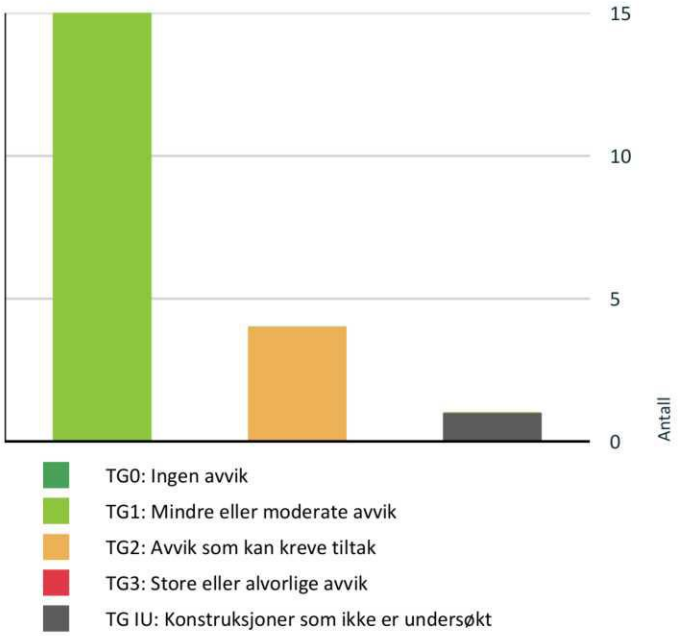
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

⚠ Avvik: Det er ikke montert komfyrvakt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering		
2026	Nytt laminatgulv	Nytt gulv er lagt med egeninnsats av eier.
2026	Ny kjøkkenøy	Ny kjøkkenøy er utført med egeninnsats av eier.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdør i malt tre med 2-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkongen er belagt med løstliggende terrassefliser med treimitering. Underliggende overflater var ikke tilgjengelig for kontroll, og fall samt løsning for bortledning av overvann er derfor ikke vurdert. Balkongen har takoverbygg.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er av typen laminat.
Nytt laminatgulv, utført av eier.
Registrert gjenværende gammelt gulv inne i skyvedørsgarderobe.
Ved døråpningen mellom stue og soverom er det nye laminatgulvet lagt inntil eksisterende terskel fra begge sider. Forholdet vurderes som kosmetisk.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Himlingene og veggene har malte gipsplater.
Eier oppgir i egenerklæring at veggene har blitt malt i 2026.
Det er påvist et lite riss i gipsvegg på soverom mot yttervegg, som tyder på liten bevegelse mellom to plateskjøter.
I en bolig av denne alderen må det påregnes normal bruksslitasje, som mindre sår og hakk i overflater. Dette vurderes som kosmetisk.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Det er registrert noe skjevhet i gulvet. Mindre skjevheter må påregnes i en bygning av denne alderen og vurderes som normalt.

Radon

Beskrivelse
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling.
Leiligheten ligger i 4. etasje.
DSA opplyser at leiligheter fra og med 3. etasje over bakkenivå vanligvis ikke trenger å måles.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte, glatte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet.
Eier har ikke opplyst om kjente forekomster.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Det ble ikke registrert øvrige innvendige forhold av betydning utover det som er omtalt under øvrige punkter i rapporten.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift ved oppføring av våtrommet var Teknisk forskrift 1997 (TEK97).
Bad oppført i 2006.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flislagte vegger og malt gipsplater med spotter i himling.
Det er påvist riss/sprekk i flis øverst til høyre på dør. Denne er utenfor fare ved våtsone og ses kun som kosmetisk.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til tilnærmet 0–2 mm i nedsenket dusjsone, som ligger ca. 1 cm lavere enn øvrig flisgulv.
Gulv utenfor dusjsone har svakt fall tilnærmet null. Målingen er gjort med krysslaser og tommestokk.
Eier opplyser at mykfuger i dusjsonen ble skiftet i 2026.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist sprekker og avskaling i fliser i dusjsone.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker og løsnet enkelte steder.

• Det er påvist løs flis i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

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

• Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

• Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade.

• Løse fliser bør utbedres. Før utbedring bør årsaken til manglende vedheft vurderes.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har smøremembran på gulv.
Vanntett sjikt på vegg er ikke mulig å inspisere og er av ukjent type grunnet manglende dokumentasjon.
Rommet har stålsluk. Membran er synlig rundt slukristen, men membranens tilslutning til sluket og eventuell klemring er ikke synlig.
Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp flis ved dør er målt til 1,5cm.
Det kan ikke utelukkes at membranen er ført opp bak terskelen, men dette kunne ikke verifiseres ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

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

Ved sluk er tettesjikt/membran synlig under flis. Det er registrert synlig sementbasert masse mellom tettesjiktet og sluket, og tett tilslutning mellom membran og sluk kunne ikke verifiseres ved visuell kontroll.
Gulvet har noe begrenset fall mot sluk utenfor dusjsonen, og avrenningen vurderes derfor som noe svak. Avrenning er ikke funksjonstestet med vann på befaringsdagen.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med nedfelt servant, et-greps blandebatteri og speilskap.
Veggmontert toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist svelling i nedre del på innredning.

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

• Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan eventuelle lekkasjer pågå over tid før de oppdages, med risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekksventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt undersøkelse gjennom eksisterende hulltaking fra tilliggende rom bak dusjsonen. Bunnsvill er utført i stål, og fuktmåling med piggelektrode i bunnsvill lot seg derfor ikke gjennomføre. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til fukt eller skade. Det er i tillegg utført fuktsøk på aktuell vegg, med normale verdier på befaringstidspunktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Stoppekran er lokalisert.
Fordelerskapet har drenering for eventuell lekkasje med utløp til bad.
Rørene er merket i fordelerskap.

Undertegnede har kun vurdert røranlegget med visuell undersøkelse (ikke funksjonstesting).
Full tilstandsvurdering krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør er i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i boligen med punktavsug fra våtrom og kjøkkenventilator.
Tilluft via veggventiler.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Leiligheten blir varmet opp av panelovn i stue, soverom og varmekabler på bad.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Felles varmtvann for hele bygget er ikke tilgjengelig for befaring og ligger utenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Tilstanden er derfor ikke vurdert.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap lokalisert på innsiden av ytterdør på høyre side.
Automatsikringer med jordfeil.

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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

Generelt om anlegget.

2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

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

Inntak og sikringsskap.

4. 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.

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

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja, på grunn av anleggets alder og manglende samsvarserklæring, bør en fagkyndig elektriker kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og
tiltak kan kartlegges.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert brannslukningsapparat med gyldig kontrollmerking, brannteppe og røykvarsler.
Røykvarsler er opplyst å være tilknyttet felles brannvarslingsanlegg for bygningen.

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

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Avvik: Det er ikke montert komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
- Installasjonen er fra før kravet om komfyrvakt ble innført. Ettermontering anbefales som et brannsikkerhetstiltak.

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

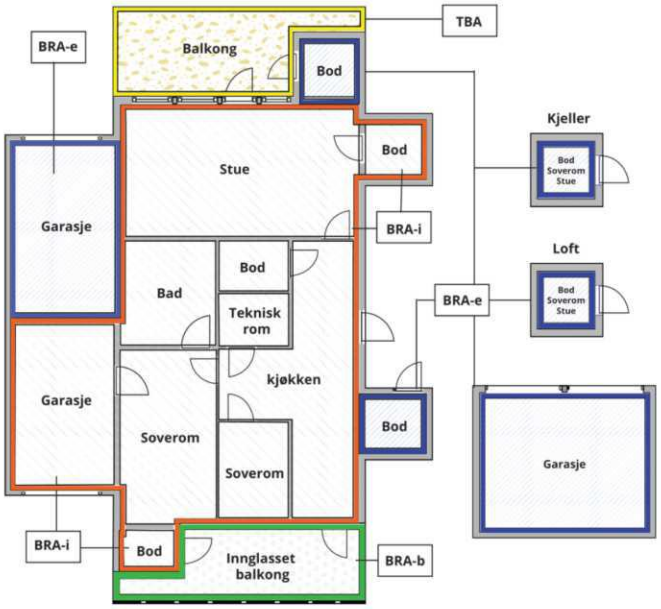
Hva er måleverdig areal?

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)**
Kjeller		5		5	
Etasje	29			29	5
SUM	**29**	**5**			**5**
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom, entré		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Boden er påvist av eier som tilhørende boenheten.
Tilknytningen er ikke dokumentert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2026	Georg Kaxrud	Takstingeniør
	Christian Greaker Sollie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	55	528		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Moerveien 6 A

Hjemmelshaver
Hotellet Borettslag Ås

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HOTELLET BORETTSLAG ÅS	990280568			Sollie Christian Greaker

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
20

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt i Ås, med kort avstand til sentrum og servicetilbud. Området består hovedsakelig av bolig- og sentrumsbebyggelse, med nærhet til offentlig kommunikasjon, butikker og øvrige sentrumsfunksjoner.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor iht. reguleringsplan for Ås sentrum. Eiendommen omfattes også av områdereguleringsplan for Ås sentralområde.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 372 m². Tomten er i hovedsak bebygd.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	02.10.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

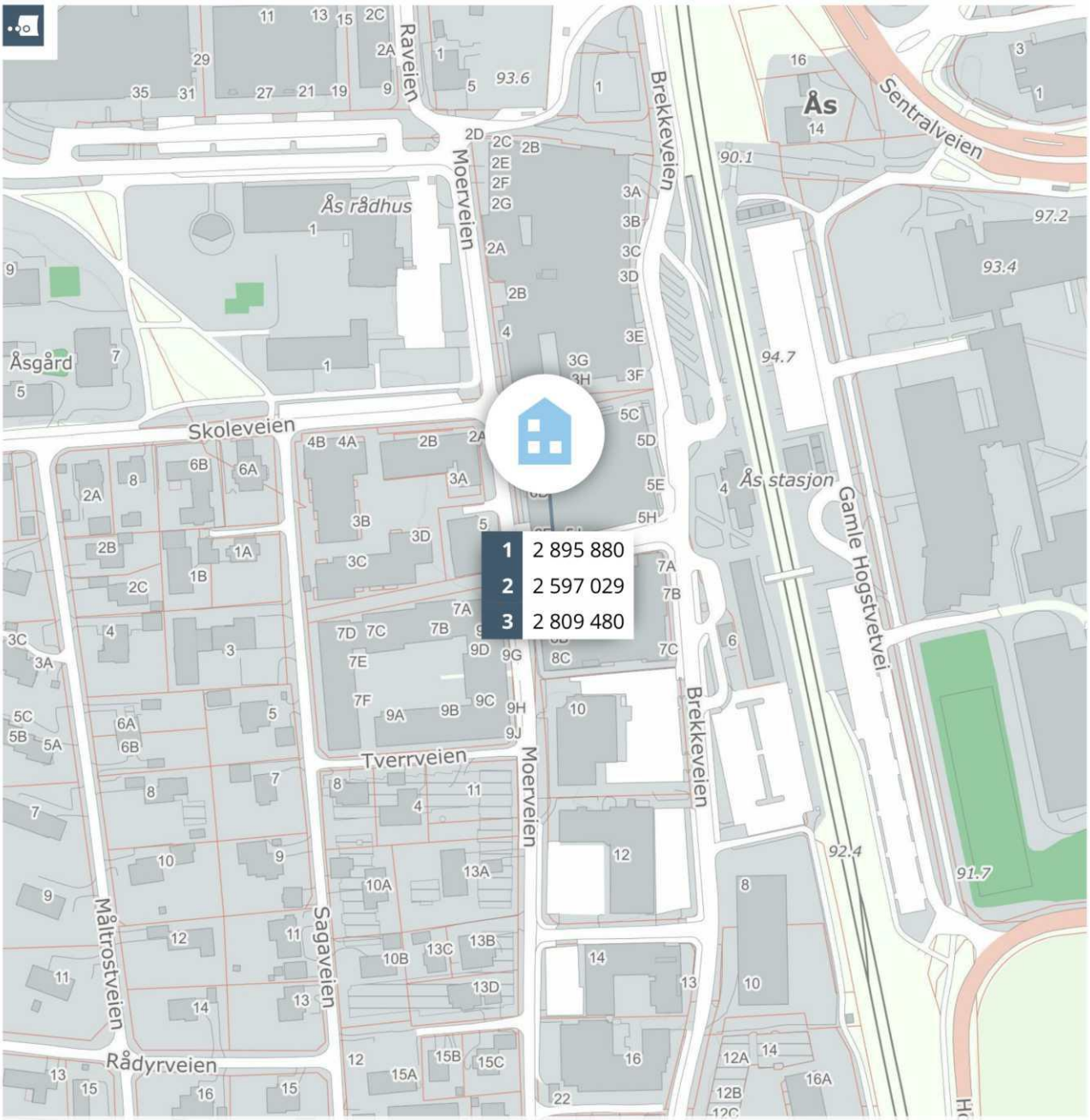
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

Rapportens vurderinger bygger på observasjoner og

Forutsetninger

undersøkelser utført ved befaringen, samt dokumentasjon og opplysninger som var tilgjengelige på rapporttidspunktet. Opplysninger fra eier, oppdragsgiver eller andre legges til grunn der dette er relevant, med mindre det foreligger forhold som gir grunn til å betvile opplysningene. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke er tilgjengelige for undersøkelse kan inneholde avvik eller skader som ikke kan avdekkes ved undersøkelsesnivået rapporten bygger på. Dersom det avdekkes nye opplysninger eller forhold etter befaringen som kan ha betydning for vurderingene, kan rapportens konklusjoner måtte revurderes.
Potensiell kjøper forutsettes å sette seg grundig inn i hele tilstandsrapporten og øvrige tilgjengelige salgsdokumenter før kjøp. Det må særlig tas hensyn til beskrevne avvik, tilstandsgrader, anbefalte tiltak, begrensninger i undersøkelsen og forhold som ikke er undersøkt eller dokumentert. Ved uklarheter eller behov for ytterligere avklaringer bør det innhentes nærmere undersøkelser eller fagkyndig bistand før kjøp.



Meglers verdivurdering

MOERVEIEN 6 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 10.10.2026

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: Sang Ngoc Le Quach.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Moerveien 6 A, 1430 ÅS

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 55 BNR 528 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Søråsteigen 1

Verdivurdert til

2 190 000

681 756	2 871 756	98 966
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	29 m²	5 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	9 513
Formue	5 615
Soverom	1
Etasje	4
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Moerveien 6 A 33 m² 1970 3. etg 1 sov	21.01.2026	2 150 000	**2 150 000**	745 880	2 895 880	**87 754**
2 Moerveien 6 A 25 m² 2006 3. etg 1 sov	15.10.2025	1 990 000	**1 990 000**	607 029	2 597 029	**103 881**
3 Moerveien 6 A 29 m² 2006 4. etg 1 sov	16.10.2025	2 150 000	**2 080 000**	729 480	2 809 480	**96 879**

Sentral og attraktiv 2-roms leilighet i 4. etasje, midt i hjertet av Ås sentrum! Her bor du med butikker, kaféer, restauranter og kollektivtransport like utenfor døren. Leiligheten har en praktisk planløsning, oppgraderte overflater og en hyggelig balkong med takoverbygg.

Boligen byr på en trivelig stue, kjøkken med glatte fronter, benkeplate i heltre og ny kjøkkenøy fra 2026. Samme år ble det lagt nytt laminatgulv og veggene ble malt. Videre har leiligheten et soverom med skyvedørsgarderobe og flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.

Med Ås togstasjon kun få minutters gange unna og tog til Oslo S på rundt 19 minutter, er beliggenheten ideell for pendlere. NMBU, butikker og flotte turområder ligger også i nærheten.

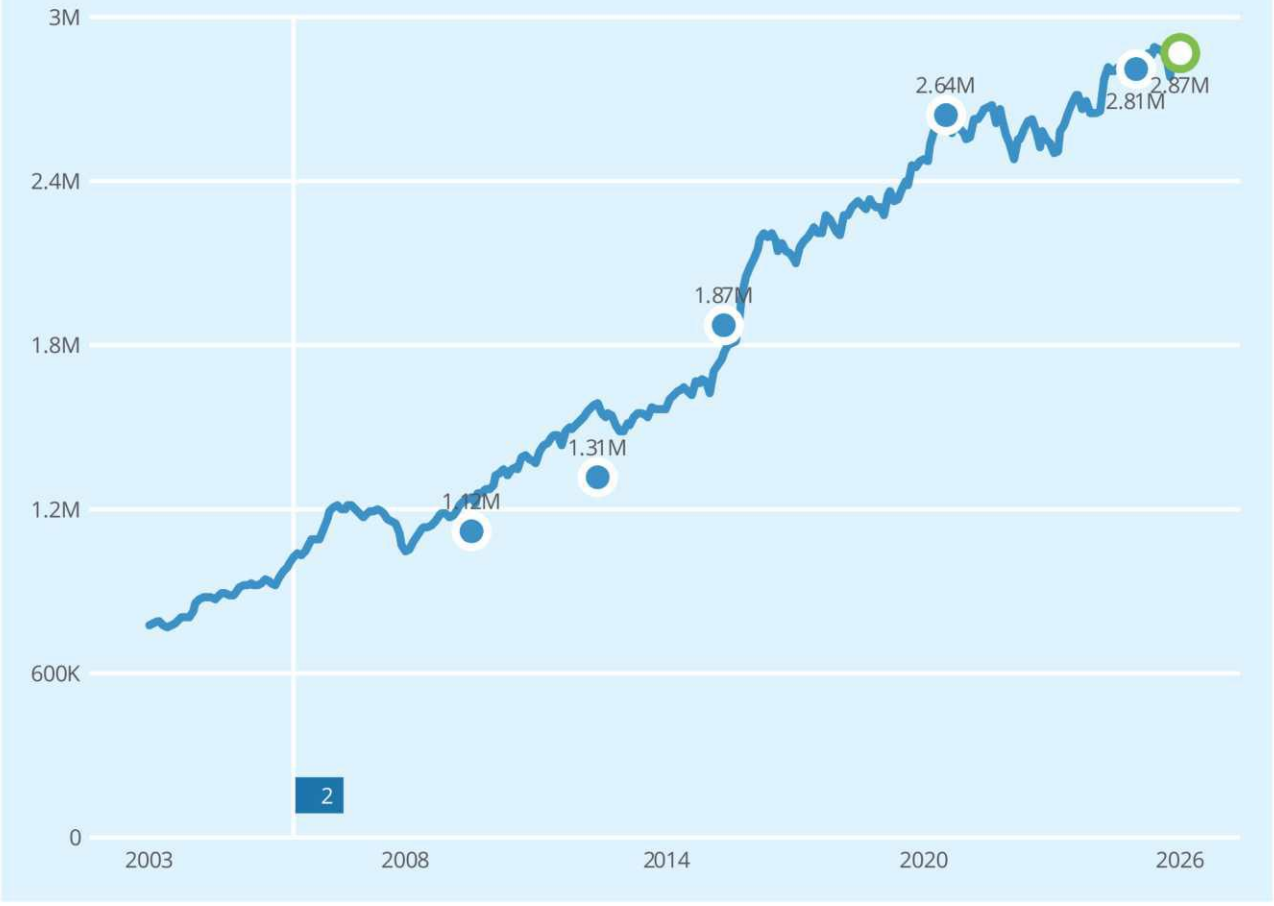
Høydepunkter:
Vestvendt balkong
Oppgraderte overflater i 2026
Ny kjøkkenøy fra 2026
Gangavstand til "alt"
Ca. 19 min med tog til Oslo S

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

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

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

Historiske omsetninger



1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.09.2025	16.10.2025	02.02.2026	2 150 000	2 080 000	729 480	2 809 480
21.05.2021	28.05.2021	16.07.2021	1 950 000	2 080 000	560 534	2 640 534
14.04.2016	21.04.2016	06.06.2016	780 000	1 185 000	689 019	1 874 019
23.05.2013	30.05.2013	23.07.2013	549 000	550 000	764 723	1 314 723
11.05.2010	07.06.2010	02.08.2010	325 000	301 611	816 843	1 118 454

Leiligheter til salgs i Søråsteigen 1 grunnkrets nå

22
leiligheter til salgs

4.9M
4.7M
4 571 000 Prisantydning i snitt
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
104
dager

Leiligheter solgt i Søråsteigen 1 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

4.6M
4.4M
4 262 000 Prisantydning i snitt
4 149 000 Salgspris i snitt
4.0M

Solgt i snitt i løpet av
48
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

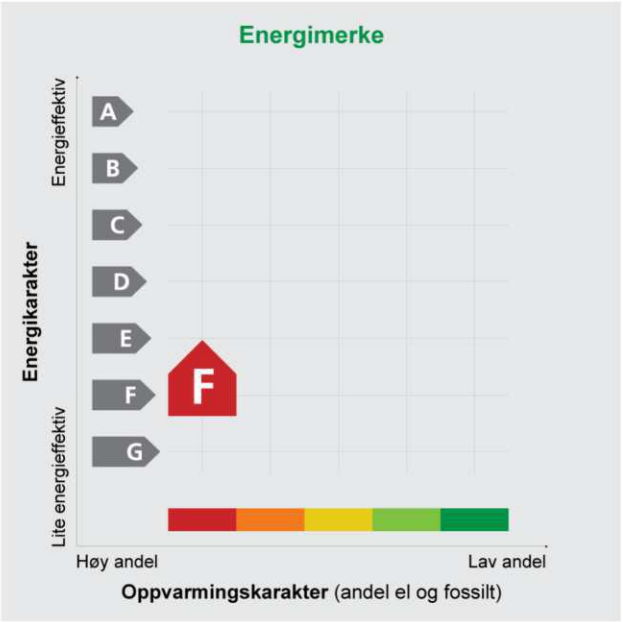
98 966 Moerveien 6 A Totalpris 2 870 000

82 117 Søråsteigen 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

77 023 ÅS kommune i snitt siste 3 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Moerveien 6A
Postnr	1430
Sted	ÅS
Andels-/leilighetsnr.	20 / 402
Gnr.	55
Bnr.	528
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2021-1262775
Dato	11.05.2021



Innmeldt av	Line Lian

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1970
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	29
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Moerveien 6A
Postnr/Sted: 1430 ÅS
Leilighetsnummer: 402
Bolignr: H0402
Dato: 11.05.2021 19:29:28
Energimerkenummer: A2021-1262775
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Line Lian

Gnr: 55
Bnr: 528
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ski-Ås	Oppdragsnr.	309260169
Addresse	Moerveien 6 A		
Postnr.	1430	Sted	ÅS
Selgers navn	Christian Greaker Sollie		

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?

02/2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Borettslaget / USBL

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekker på flis i dusj.Løs flis/fliser(første flis innenfor dør på bad)Sprekk i flis over oppe til høyre for dørkarm.

Initialer selger:
C G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 05.10.2026

Signert av *Christian Greaker Sollie*

Initialer selger:
C G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Hotellet Borettslag Ås		**Vår ref.:**	2704/20	**Fødselsdato eier:**	14.05.2002
Moerveien 6		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1430 ÅS		**Eiere:**	Christian Sollie		
Organisasjonsnr:	990 280 568	**Andelsnr:**	20		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **9 457**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	769
	Renter IN-lån	1 747
	Avdrag IN-lån	2 428
	Felleskostnader	3 255
	Renter felleslån	1 204
Tilleggsytelser:	Eiendomsskatt	54

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.10.2026** **Tot. utg. i kr.:** **9 513**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	784
	Renter IN-lån	1 746
	Avdrag IN-lån	2 467
	Felleskostnader	3 255
	Renter felleslån	1 207
Tilleggsytelser:	Eiendomsskatt	54

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	681 746	Gjeld siste årsoppg.:	713 728
Klient ajourf. lån:	15 954 413,94	Klient gj. s. årsoppg.:	16 176 100

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12111641143, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.09.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 42

Saldo per 30.09.2026: 7 885 373

Andel av saldo: 403 835

Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.03.2037)

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

Lånenummer: 16369498545, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.09.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 73

Saldo per 30.09.2026: 6 836 241

Andel av saldo: 277 912

Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2044)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Fredrik Graarud

Adresse: Hegglandsdalsvegen 787

Boligopplysninger:

Hotellet Borettslag Ås	**Vår ref.:**	2704/20	**Fødselsdato eier:** 14.05.2002
Moerveien 6	**Type:**	Borettslag tilknyttet	
1430 ÅS	**Eiere:**	Christian Sollie	

Organisasjonsnr: 990 280 568

4: Særskilte opplysninger

Postnr/-sted: 5211 OS
Telefon: Mob.: 91627116
E-post: hotelletbrl@outlook.com

5: Restanse felleskostnader pr. 30.09.2026

Utestående saldo: **-116,48**
Felleskostnader: 0
Andre krav: -116,48

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	713 728	Andre inntekter:	2 852
Annen formue:	5 615	Utgifter:	37 099		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	250 000
Andelsnr:	20	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2006
Gårds/bruksnr: 55/528
Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	371.8

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	89309775

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	18.10.2006	SSBnr:	H0404
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Ansiennitetsregler: 1 - Beboer i borettslaget
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ˙
2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:

Garasjeplass: Borettslaget disponerer 10 plasser i ett garasjeanlegg. Fordeles etter venteliste hos styret.

Selskapstype: Tilknyttet borettslag

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden.

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

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

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

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

Boligopplysninger:

Hotellet Borettslag Ås	**Vår ref.:**	2704/20	**Fødselsdato eier:**	14.05.2002
Moerveien 6	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1430 ÅS	**Eiere:**	Christian Sollie		

Organisasjonsnr: 990 280 568

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Husordensregler for Hotellet borettslag

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i borettslaget. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger reglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseiere som leier ut plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene. Reglene er et supplement til borettslagets vedtekter.

1. Støy

Alle oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor øvrige beboere. Det skal være stille i borettslaget mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Det skal helst ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 22.00 til 08.00. Søndager og helligdager skal det helst være stille.

All unødig støy i trappegangene og på uteområdet må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt. Beboere som av rimelige grunner i en viss periode forårsaker støy, må opplyse sine naboer om grunnen til støy og varigheten av den senest tre dager før.

2. Orden i oppgang, kjeller, på balkonger og uteområde

Trappeoppgangene og fellesarealene skal være fri for sykler, barnevogner eller annet utstyr. Utstyr som blir stående, vil bli kastet.

Inngangsdører og dørene ned til kjelleren skal alltid være låst.

Utlufting av leiligheten må ikke foregå ut mot fellesganger.

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne. Grilling er ikke tillatt. Det er ikke lov å montere markiser, ovner eller lignende. Sengeklær, tepper og annet må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i gangene.

Ved eventuelle ødeleggelser av fellesarealer inne eller ute, vil eier bli holdt økonomisk ansvarlig. Eier av leilighet er også ansvarlig for alt gjester foretar seg.

3. Søppel og renhold

Søppel og avfall skal kun kastes i riktige beholdere på søppelrommet som borettslaget deler med Hotellkvartalet borettslag. Søppelcontainerne skal ikke fylles med store gjenstander.

4. Dyrehold

Det er i utgangspunktet forbud mot dyrehold. Man kan imidlertid søke styret om samtykke, og ved eventuell innvilgelse må det det foreligge en skriftlig avtale.

5. Kabel tv

Borettslaget har et eget kabelnett. Det er ikke tillatt med egne tv-antenner.

6. Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring. Ved skader skal styret varsles omgående.

7. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger eller andre fellesarealer, men i egne boder eller anviste plasser. Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle boenheter må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig. Dersom brannalarmen går, holdes den leiligheten som forårsaker utløsningen av alarm ansvarlig økonomisk (ved utrykning). Dette gjelder også ved matlaging eller andre grunner til at alarmen blir utløst.

8. Dugnad

For å holde felleskostnadene nede er det ønskelig at det blir utført dugnader. Borettslagets styret er ansvarlig for å koordinere dette arbeidet.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

10. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Vedtatt på Hotellets generalforsamling 05.04.2011

Revidert av styret 01.05.2016.

Revidert av styret 4.05.2025 og vedtatt på Hotellets generalforsamling 12.05.2025

Vedtekter

For Hotellet borettslag Ås under stiftelse

tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 31. august 2006, sist endret 09.04.2013, sist endret 29.04.2014, sist endret 07.06.2020.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny

andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i Follo Boligbyggelag og Ås Boligbyggelag forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget vil videre dekke kostnader for å ha en fungerende lås i ytterdør til leiligheten (billigste alternativ gjelder). Evt. problemer med låsing tilknyttet nøkkel vil alltid måtte belastes andelseier. Alle disse kostnader tilknyttet lås betales av andelseier og refunderes fra borettslaget.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og fellesgjeld

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

12 Parkering

Parkeringsplasser skal fordeles etter ansiennitet og tildeles de andelseiere som ønsker parkering. Ved fremleie av leiligheten bortfaller retten til parkeringsplass og ansiennitetsoppbygging bortfaller, dette med unntak av fremleie til ektefelle eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen (Jmf. 4-2(2)). Kostnader tilknyttet parkeringshus skal dekkes av andelseier som disponerer parkeringsplassen som eiers av Hotellet Borettslag. Pr. 29.04.2014 er dette beløpet oppad begrenset til kr 500,- pr. måned, men kan justeres ved behov med en måned forvarselvarsel fra styret. Det er forbudt med fremleie av parkeringsplassen, ved brudd på dette vil andelseier måtte betale straffegebyr tilsvarende 12 månedsleier og mister rett til parkering. Det er tillat med besøksutlån i kortere perioder, dette må meldes til styret.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Hotellet Borettslag Ås onsdag 18.06.2025 kl. 16:00 - Digital gjennomføring.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Fredrik Graarud

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall stemmer: 10

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. IN-ordning på lån

Det ble ved oppstart av borettslaget registrert IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) på lånet som ble tatt opp i 2007.

Men vedtaket er ikke skrevet ned noe sted i protokoll fra GF eller i stiftelsesdokumentet.

Men det ble solgt inn i prospektet at lånet har IN-ordning, og det har alltid vært registrert som IN-lån på borettslaget.

Banken krever nå vedtak på dette IN-lånet, derfor innkalles det nå til denne digitale avstemmingen.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Hotellet Borettslag Ås

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ann Kristin Bergersen (sign.)	25.06.2025
Protokollvitne	Fredrik Graarud (sign.)	30.06.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hotellet Borettslag Ås tirsdag 28.04.2026 kl. 16:00 - Digital gjennomføring.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Fredrik Graarud

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall stemmer: 7

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 60.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Valgt ble: Styret velger selv kandidat.

Protokoll for Hotellet Borettslag Ås

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ann Kristin Bergersen (sign.)	05.05.2026
Protokollvitne	Fredrik Graarud (sign.)	06.05.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hotellet Borettslag Ås mandag 12.05.2025 kl. 17:00 - Ås stasjon.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Fredrik Graarud.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 60.000,- ble godkjent

4. Andre saker

4.1 Forslag til reviderte husordensregler

Forslag til reviderte husordensregler, se vedlegg.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5. Valg

5.1 Valg av leder

Fredrik Graarud på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Fredrik Graarud frem til eks.ord GF.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Irene Kjærsrud på valg.

Malena Bakkevold på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Irene Kjærsrud frem til eks.ord GF.

Valgt ble: Malena Bakkevold frem til eks.ord GF.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Axel Bakkevold Hansen på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Axel Bakkevold Hansen for 1 år.

Protokoll for Hotellet Borettslag Ås

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ann Kristin Bergersen (sign.)	13.05.2025
Protokollvitne	Fredrik Graarud (sign.)	26.05.2025



INNKALLING 2026

Hotellet Borettslag Ås

Tirsdag 28.04.2026 kl. 16:00

Digital gjennomføring

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Hotellet Borettslag Ås

Møtet finner sted tirsdag 28.04.2026 kl. 16:00 - Digital gjennomføring

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Periode for kommentarer/spørsmål:
28.04.2026 - 29.04.2026

Periode for avstemning:
01.05.2026 - 04.05.2026

Møtet innledes med en høringsperiode. I perioden for kommentarer/spørsmål kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før tirsdag 28.04.2026 kl. 16:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Hotellet Borettslag Ås det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 60.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Fredrik Graarud, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Irene Kjærsrud, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Malena Bakkevold, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Axel Bakkevold Hansen, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 1 år

Beboerne kan melde sin interesse for å sitte i styret, valg til nytt styret vil bli gjort på en eks.ord.GF senere.

5.1 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**110 932**	**356 578**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-6 528 277	150 576
Tilbakeføring av avskrivning	20 419	22 275
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	5 830 880	-418 496
Endringer i andre langsiktige poster	521 992	0
B. Årets endring disponible midler	**-154 987**	**-245 646**
C. Disponible midler	**-44 054**	**110 932**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	128 579	313 109
Kortsiktig gjeld	-172 634	-202 177
C. Disponible midler	**-44 054**	**110 932**

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

Resultatregnskap 2025 Hotellet Borettslag Ås

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 324 035	2 110 273	2 209 600	2 638 900
Sum leieinntekt		**2 324 035**	**2 110 273**	**2 209 600**	**2 638 900**
Andre inntekter					
Diverse inntekt		0	0	4 900 000	0
Sum annen inntekt		**0**	**0**	**4 900 000**	**0**
Sum inntekt		**2 324 035**	**2 110 273**	**7 109 600**	**2 638 900**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	47 585	47 479	37 000	39 000
Styrehonorar	2	60 000	50 000	60	60 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	20 419	22 275	0	15 000
Driftskostnad					
Energikostnad		198 495	188 651	215 000	160 000
Kostnad eiendom/lokale	4	9 979	11 484	16 000	12 000
Kommunale avgifter/renovasjon		234 079	265 799	293 000	326 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 500	6 188	6 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	22 235	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	6 883 946	204 773	4 760 015	55 000
Revisjonshonorar		8 625	5 476	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		61 964	59 638	62 000	63 000
Andre honorar	8	23 030	167 598	215 000	8 000
TV/bredbånd		301 033	219 704	224 000	250 000
Kontingent og gaver		7 200	7 200	7 000	8 000
Forsikring		116 889	97 685	108 000	129 000
Eiendomsskatt		83 496	24 464	28 000	12 000
Andre kostnader	9	16 032	5 586	5 000	3 000
Sum kostnad		**8 101 505**	**1 384 000**	**5 982 075**	**1 154 000**
Driftsresultat før IN		**-5 777 470**	**726 273**	**1 127 525**	**1 484 900**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		24 715	0	0	0
Driftsresultat etter IN		**-5 752 755**	**726 273**	**1 127 525**	**1 484 900**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		70 156	19 568	0	10 000
Rentekostnad		845 679	595 265	564 000	799 000
Netto finansposter		**775 523**	**575 697**	**564 000**	**789 000**
Årsresultat		**-6 528 277**	**150 576**	**563 525**	**695 900**
Overført til/fra annen egenkapital		-6 528 277	150 576	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-6 528 277**	**150 576**	**0**	**0**

Balanse 2025 Hotellet Borettslag Ås

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	2 392 590	2 392 590
Bygninger	3	21 533 310	21 533 310
Andre driftsmidler	3	0	20 419
Sum anleggsmidler		**23 925 900**	**23 946 319**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		7 655	7 546
Andre kortsiktige fordringer		0	7 441
Forskuddsbetalte kostnader		42 308	91 489
Innestående konsernkonto og bank		78 617	206 633
Sum omløpsmidler		**128 579**	**313 109**
SUM EIENDELER		**24 054 479**	**24 259 428**

Balanse 2025 Hotellet Borettslag Ås

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		**120 000**	**120 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 209 754	8 738 031
Sum opptjent egenkapital		**2 209 754**	**8 738 031**
Sum egenkapital	**10**	**2 329 754**	**8 858 031**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	16 176 100	10 345 220
Borettsinnskudd		4 854 000	4 854 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	521 992	0
Sum langsiktig gjeld		**21 552 092**	**15 199 220**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		40 874	14 987
Leverandørgjeld		47 330	32 683
Skyldig off. myndigheter		3 194	1 596
Påløpne renter		94 470	148 477
Annen kortsiktig gjeld		-13 234	4 433
Sum kortsiktig gjeld		**172 634**	**202 177**
Sum gjeld		**21 724 726**	**15 401 397**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**24 054 479**	**24 259 428**
Pantstillelser	12	21 552 092	15 199 220

Sted:_____ Dato:_____

Fredrik Graarud Styreleder	Malena Bakkevold Styremedlem	Irene Kjærsrud Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	719 354	896 100
3609 Leie parkering	21 229	37 426
3650 Innkrevde felleskostn. renter	834 509	592 124
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	733 391	569 070
3690 Innkrevde felleskostn. eiendomsskatt	15 552	15 552
Sum	**2 324 035**	**2 110 273**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	30 000	31 000
5150 Påløpne feriepenger	4 290	4 433
5400 Arbeidsgiveravgift	12 690	11 421
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	605	625
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	60 000	50 000
Sum	**107 585**	**97 479**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall årsverk 0,04.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Brannvarslingsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 533 310	2 392 590	222 750
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 533 310	2 392 590	222 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	222 750
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	21 533 310	2 392 590	0
Årets avskrivninger :	0	0	20 419
Anskaffelsesår :	2006	2006	2015
Antatt levetid i år :			10

Borettslaget består av 24 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 55 , b.nr 528 i Ås kommune. Eiertomt på 371,8 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA polise nr. 89309775.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6341 Brannalarm	9 979	11 484
Sum	**9 979**	**11 484**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Bevar HMS	6 500	6 188
Sum	**6 500**	**6 188**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	22 235	0
Sum	**22 235**	**0**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	5 358 198	0
6602 Vedlikehold VVS	3 433	0
6611 Vedlikehold heiser	36 788	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	20 090	61 764
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	57 750	0
6630 Egenandel forsikring	12 000	10 000
6641 Malerarbeider	69 438	0
6643 Glassarbeid/Vindu	11 250	0
6644 Fasade/balkonger	644 609	131 625
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	491 217	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	146 150	0
6648 Vedlikehold dører og porter	15 236	1 384
6663 Vedlikehold ventilasjon	17 788	0
Sum	**6 883 946**	**204 773**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	16 450	22 510
6730 Teknisk honorar	6 580	145 088
Sum	**23 030**	**167 598**

Konto 6714: Bistand prosjektavdeling, gjennomføring av ekstra ordinær generalforsmaling, fakturering, tilleggsavtale for IN og lønn.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	500	0
7719 Møter, div. styret	0	2 313
7770 Betalingskostnader	1 172	995
7772 Omkostninger inkasso	0	35
7773 Omkostninger innkreving	2 117	2 171
7790 Andre kostnader	11 633	35
7795 Husleietap	610	38
Sum	**16 031**	**5 586**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	120 000	0	120 000
Sum innskutt egenkapital	**120 000**	**0**	**120 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	8 738 031	-6 528 277	2 209 754
Sum opptjent egenkapital	**8 738 031**	**-6 528 277**	**2 209 754**
Sum egenkapital	**8 858 031**	**-6 528 277**	**2 329 754**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold av fasade	
Lånenummer:	**16369498545**	**12111641143**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2007
Rentesats:	5.05 %	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.12.2044	30.03.2037
Opprinnelig lånebeløp:	7 200 200	19 071 900
Lånesaldo 01.01:	0	10 345 220
Avdrag i perioden:	156 467	1 267 920
Opptak i perioden:	7 200 200	0
Lånesaldo 31.12:	**7 043 733**	**9 077 300**
Saldo 5 år frem i tid:	5 784 033	5 179 885
Andelssaldo 01.01:	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	546 707
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	24 715
Andelssaldo 31.12:	**0**	**521 992**
Sum pantegjeld for lån:	**7 043 733**	**9 599 292**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12111641143	3	433 611	1 300 833
	1	432 605	432 605
	3	425 143	1 275 429
	2	417 593	835 186
	2	414 749	829 498
	3	409 716	1 229 148
	1	406 684	406 684
	1	367 185	367 185
	1	362 643	362 643
	1	362 391	362 391
	1	350 714	350 714
	1	337 125	337 125
	1	335 212	335 212
	1	332 934	332 934
	1	319 710	319 710
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369498545	11	312 269	3 434 959
	2	306 409	612 818
	5	288 586	1 442 930
	3	276 867	830 601
	3	259 166	777 498

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	16 698 092
Innskuddskapital	4 854 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**21 552 092**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**23 925 900**

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

Resultat og balanse med noter for Hotellet Borettslag Ås.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hotellet Borettslag Ås

Styreleder	Fredrik Graarud (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Malena Bakkevold (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Irene Kjærsrud (sign.)	07.04.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Hotellet Borettslag Ås

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hotellet Borettslag Ås som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget i samsvar med kravene i 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: VI009-8HYQ1-165GC-I5DYE-DWU69-T7618

KPMG

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VI009-8HYQ1-165GC-I5DYE-DWU69-T7618

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-09 13:26:47 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VI009-8HYQ1-165GC-I5DYE-DWU69-T7618

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Hotellet Borettslag Ås

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Fredrik Graarud
Styremedlem, Irene Kjærsrud
Styremedlem, Malena Bakkevold
Varamedlem, Axel Bakkevold Hansen

Styret i Hotellet Borettslag Ås består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Hotellet Borettslag Ås er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Hotellet Borettslag Ås ligger i Ås kommune, og har organisasjonsnummer 990280568

Hotellet Borettslag Ås består av 24 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Hotellet Borettslag Ås er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 89309775. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Hotellet Borettslag Ås bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styrets arbeid i 2025 har hatt hovedvekt på gjennomføringen av den lenge planlagte renoveringen av borettslaget.

Renoveringen har omfattet nytt tak, nye fasader, utvendige arbeider på balkonger, maling av trappeoppgang, fjerning av tepper og legging av nytt gulvbelegg i alle etasjer, opparbeiding av ny uteplass med avskjerming og utvendige arbeider i inngangspartiet. I tillegg kommer en rekke mindre utbedringer hvor behovet ble avdekket underveis.

Firmaet A.Hansen utførte arbeidene mens USBL hadde prosjektledelsen. Styret deltok på oppstartsmøter med de nevnte, vinteren 2025, mens selve arbeidene startet etter påske. Renoveringen skulle være ferdig til sommeren, men på grunn av uforutsette forhold, ble det ekstraarbeid og hele renoveringsprosjektet ble avsluttet utpå høsten. Under prosessen deltok styret både på arbeidsmøter og på befaringer sammen med prosjektleder og entreprenør. I tillegg har styret jobbet en hel del med avklaring av farge- og materialvalg.

Styret har hatt månedlige styremøter i tillegg til de nevnte møtene i forbindelse med renoveringen.

Utover oppfølging av renoveringen og beslutninger i den forbindelse, har styret ellers fulgt opp løpende henvendelser fra beboerne som gjelder alt fra parkeringsplassene, kontakt med brannvesenet ved utløst brannalarm, hjelp til beboere som har låst seg ute, spørsmål knyttet til økte felleskostnader, skader oppstått i leiligheter også videre.

Styret er opptatt av stram økonomistyring og jobber hele tiden med å holde kostnadene nede og tar beslutninger i samsvar med dette.

Innen sommeren 2026 håper vi å få tak i enkle møbler og noen planter til det nye uteområdet slik at dette kan bli et hyggelig sted for borettslagets beboere.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 28.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift



INNKALLING 2025

Hotellet Borettslag Ås

Mandag 12.05.2025 kl. 17:00
Ås stasjon

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Hotellet Borettslag Ås

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

4.1 Revidering av husordensregler

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 60.000,- godkjennes

4. Andre saker

4.1 Forslag til reviderte husordensregler

Forslag til reviderte husordensregler, se vedlegg.

Forslag til vedtak: Godkjennes.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Fredrik Graarud
Styremedlem, Irene Kjærsrud
Styremedlem, Malena Bakkevold
Varamedlem, Axel Bakkevold Hansen

5.1 Valg av leder

Fredrik Graarud på valg.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Irene Kjærsrud på valg.

Malena Bakkevold på valg.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Axel Bakkevold Hansen på valg.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**356 578**	**658 967**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	150 576	244 632
Tilbakeføring av avskrivning	22 275	22 275
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-418 496	-569 296
B. Årets endring disponible midler	**-245 646**	**-302 389**
C. Disponible midler	**110 932**	**356 578**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	313 109	655 539
Kortsiktig gjeld	-202 177	-298 960
C. Disponible midler	**110 932**	**356 578**

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

Resultatregnskap 2024 Hotellet Borettslag Ås

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 110 273	2 014 879	2 073 000	2 209 600
Sum leieinntekt		**2 110 273**	**2 014 879**	**2 073 000**	**2 209 600**
Andre inntekter					
Diverse inntekt		0	0	0	4 900 000
Sum annen inntekt		**0**	**0**	**0**	**4 900 000**
Sum inntekt		**2 110 273**	**2 014 879**	**2 073 000**	**7 109 600**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	47 479	38 350	37 000	37 000
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	60
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	22 275	22 275	22 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		188 651	220 759	200 000	215 000
Kostnad eiendom/lokale	4	11 484	12 863	13 000	16 000
Kommunale avgifter/renovasjon		265 799	207 943	220 000	293 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 188	5 938	8 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	0	2 499	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	204 773	148 869	3 110 000	4 760 015
Revisjonshonorar		5 476	5 230	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		59 638	56 582	59 000	62 000
Andre honorar	8	167 598	156 474	115 000	215 000
TV/bredbånd		219 704	206 360	214 000	224 000
Kontingent og gaver		7 200	7 200	7 000	7 000
Forsikring		97 685	88 589	96 000	108 000
Eiendomsskatt		24 464	24 088	12 000	28 000
Andre kostnader	9	5 586	28 353	2 500	5 000
Sum kostnad		**1 384 000**	**1 282 372**	**4 171 500**	**5 982 075**
Driftsresultat før IN		**726 273**	**732 507**	**-2 098 500**	**1 127 525**
Driftsresultat etter IN		**726 273**	**732 507**	**-2 098 500**	**1 127 525**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		19 568	27 065	0	0
Rentekostnad		595 265	514 941	548 000	564 000
Netto finansposter		**575 697**	**487 875**	**548 000**	**564 000**
Årsresultat		**150 576**	**244 632**	**-2 646 500**	**563 525**
Overført til/fra annen egenkapital		150 576	244 632	0	0
SUM OVERFØRINGER		**150 576**	**244 632**	**0**	**0**

Balanse 2024 Hotellet Borettslag Ås

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	2 392 590	2 392 590
Bygninger	3	21 533 310	21 533 310
Andre driftsmidler	3	20 419	42 694
Sum anleggsmidler		**23 946 319**	**23 968 594**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		7 546	0
Kundefordringer		0	324
Andre kortsiktige fordringer		7 441	0
Forskuddsbetalte kostnader		91 489	87 839
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		206 633	567 375
Sum omløpsmidler		**313 109**	**655 539**
SUM EIENDELER		**24 259 428**	**24 624 132**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		**120 000**	**120 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 738 031	8 587 455
Sum opptjent egenkapital		**8 738 031**	**8 587 455**
Sum egenkapital	**10**	**8 858 031**	**8 707 455**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	10 345 220	10 763 717
Borettsinnskudd		4 854 000	4 854 000
Sum langsiktig gjeld		**15 199 220**	**15 617 717**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		14 987	0
Leverandørgjeld		32 683	182 346
Skyldig off. myndigheter		1 596	2 008
Påløpne renter		148 477	4 777
Annen kortsiktig gjeld		4 433	109 829
Sum kortsiktig gjeld		**202 177**	**298 960**
Sum gjeld		**15 401 397**	**15 916 677**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**24 259 428**	**24 624 132**
Pantstillelser	12	15 199 220	15 617 717

Sted:_____ Dato:_____

Fredrik Graarud Styreleder	Malena Bakkevold Styremedlem	Irene Kjærsrud Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	896 100	896 100
3609 Leie parkering	37 426	25 632
3650 Innkrevde felleskostn. renter	592 124	514 260
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	569 070	563 335
3690 Innkrevde felleskostn. eiendomsskatt	15 552	15 552
Sum	**2 110 273**	**2 014 879**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	31 000	24 000
5150 Påløpne feriepenger	4 433	3 432
5400 Arbeidsgiveravgift	11 421	10 434
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	625	484
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	50 000	50 000
Sum	**97 479**	**88 350**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall årsverk 0,04.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Brannvarslingsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 533 310	2 392 590	222 750
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 533 310	2 392 590	222 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	202 331
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	21 533 310	2 392 590	20 419
Årets avskrivninger :	0	0	22 275
Anskaffelsesår :	2006	2006	2015
Antatt levetid i år :			10

Borettslaget består av 24 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 55 , b.nr 528 i Ås kommune. Eiertomt på 371,8 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA polise nr. 89309775.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6341 Brannalarm	11 484	12 036
6360 Annet renhold	0	613
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	214
Sum	**11 484**	**12 863**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	2 220
6552 Driftsmateriell	0	279
Sum	**0**	**2 499**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	100 184
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	61 764	33 884
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	0	9 926
6644 Fasade/balkonger	131 625	4 875
6648 Vedlikehold dører og porter	1 384	0
Sum	**204 773**	**148 869**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	22 510	13 412
6730 Teknisk honorar	145 088	143 063
Sum	**167 598**	**156 474**

Konto 6714: Bistand prosjektavdeling, gjennomføring av ekstra ordinær generalforsmaling, fakturering, tilleggsavtale for IN og lønn.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	1 276
7719 Møter, div. styret	2 313	2 500
7770 Betalingskostnader	995	1 109
7772 Omkostninger inkasso	35	0
7773 Omkostninger innkreving	2 171	308
7790 Andre kostnader	35	23 162
7792 Øredifferanse	0	2
7795 Husleietap	38	-4
Sum	**5 586**	**28 353**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	120 000	0	120 000
Sum innskutt egenkapital	**120 000**	**0**	**120 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	8 587 455	150 576	8 738 031
Sum opptjent egenkapital	**8 587 455**	**150 576**	**8 738 031**
Sum egenkapital	**8 707 455**	**150 576**	**8 858 031**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12111641143**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2007
Rentesats:	5.65 %
Beregnet innfridd:	30.03.2037
Opprinnelig lånebeløp:	19 071 900
Lånesaldo 01.01:	10 763 717
Avdrag i perioden:	418 496
Lånesaldo 31.12:	**10 345 220**
Saldo 5 år frem i tid:	6 955 562

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12111641143	3	467 306	1 401 918
	2	466 221	932 442
	1	459 657	459 657
	3	458 179	1 374 537
	2	450 043	900 086
	2	446 978	893 956
	3	441 554	1 324 662
	1	438 286	438 286
	1	395 718	395 718
	1	390 823	390 823
	1	390 551	390 551
	1	377 967	377 967
	1	361 260	361 260
	1	358 806	358 806
	1	344 553	344 553

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	10 345 220
Innskuddskapital	4 854 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**15 199 220**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**23 925 900**

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

Resultat og balanse med noter for Hotellet Borettslag Ås.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hotellet Borettslag Ås

Styreleder	Fredrik Graarud (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Irene Kjærsrud (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Malena Bakkevold (sign.)	14.04.2025

Husordensregler for Hotellet borettslag

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i borettslaget. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger reglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseiere som leier ut plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene. Reglene er et supplement til borettslagets vedtekter.

1. Støy

Alle oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor øvrige beboere. Det skal være stille i borettslaget mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Det skal helst ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 22.00 til 08.00. Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappegangene og på uteområdet må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt. Beboere som av rimelige grunner i en viss periode forårsaker støy, må opplyse sine naboer om grunnen til støy og varigheten av den senest tre dager før.

2. Orden i oppgang, kjeller, på balkonger og uteområde

Trappeoppgangene og fellesarealene skal være fri for sykler, barnevogner eller annet utstyr. Utstyr som blir stående, vil bli kastet.

Inngangsdører og dørene ned til kjelleren skal alltid være låst.

Utlufting av leiligheten må ikke foregå ut mot fellesganger.

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne. Grilling er ikke tillatt. Det er ikke lov å montere markiser, ovner eller lignende. Sengeklær, tepper og annet må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i gangene.

Ved eventuelle ødeleggelser av fellesarealer inne eller ute, vil eier bli holdt økonomisk ansvarlig. Eier av leilighet er også ansvarlig for alt gjester foretar seg.

3. Søppel og renhold

Søppel og avfall skal kun kastes i riktige beholdere på søppelrommet som borettslaget deler med Hotellkvartalet borettslag. Søppelcontainerne skal ikke fylles med store gjenstander.

4. Dyrehold

Det er i utgangspunktet forbud mot dyrehold. Man kan imidlertid søke styret om samtykke, og ved eventuell innvilgelse må det det foreligge en skriftlig avtale.

5. Kabel tv

Borettslaget har et eget kabelnett. Det er ikke tillatt med egne tv-antenner.

6. Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring. Ved skader skal styret varsles omgående.

7. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger eller andre fellesarealer, men i egne boder eller anviste plasser. Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle boenheter må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig. Dersom brannalarmen går, holdes den leiligheten som forårsaker utløsningen av alarm ansvarlig økonomisk (ved utrykning). Dette gjelder også ved matlaging eller andre grunner til at alarmen blir utløst.

8. Dugnad

For å holde felleskostnadene nede er det ønskelig at det blir utført dugnader. Borettslagets styret er ansvarlig for å koordinere dette arbeidet.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

10. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Vedtatt på Hotellets generalforsamling 05.04.2011

Revidert av styret 01.05.2016.

Revidert av styret 30.04.2025

Husordensregler Hotellet borettslag! GJELDENDE REGLER NÅ

Følgende husordensregler er satt opp for å sikre den enkelte beboer ro, orden og trivsel i hjemmet. Andelseieren er ansvarlig for at hver enkelt beboer overholder husordensreglene.

1) Ro i leilighetene:
Mellom kl 23.00 og kl. 06.00 på hverdager og mellom 23.00 og 09.00 i helger og på helligdager må det vises særlig hensyn ovenfor naboer ved å unngå støy i boligene, det er ikke lov å forstyrre naboer over, under eller ved siden av. Dette gjelder blant annet støy i trapper og ganger, smelling av dører, sang, musikk og bruk av tv, musikkanlegg osv.
Støy som følge av byggeaktivitet som boring, banking, saging med mer. Skal avsluttes kl 20.00 på hverdager og kl. 18.00 i helger. Dette skal ikke utføres på helligdager.
Beboere som av rimelige grunner i en viss periode forårsaker støy, må opplyse sine naboer om grunnen til støy og varigheten av den senest tre dager før.

2) Orden i oppgang og kjeller:
Trappeoppgangene og fellesarealene er ikke lagerplasser for søppel, ski, sykler eller annet utstyr. Under dugnaden vil gjenstander som oppbevares i ganger og fellesarealer regnes som søppel og bli kastet.
Inngangsdører og dørene ned til kjelleren skal alltid være låst.
Utlufting av leiligheten må ikke foregå ut mot fellesganger så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.

3) Søppel og renhold:
Søppel og avfall skal kun kastes i riktige beholdere på søppelrommet som vi deler med Hotellkvartalet borettslag. Søppelcontainerne skal ikke fylles av store gjenstander.
Det er forbudt og sette igjen møbler/legge igjen søppel i korridor, kjeller og nødutgang ved inn og utflytting.

4) Dyrehold:
Det er i utgangspunktet forbud mot dyrehold. Man kan imidlertid søke styret om samtykke, da må det foreligge en skriftlig avtale.

5) Røyking:
På grunn av nytt brannvarslingssystem skal røyking kun forekomme utendørs. Dersom brannalarmen går, holdes den leiligheten som forårsaker utløsningen av alarm ansvarlig økonomisk (ved utrykning). Dette gjelder også ved matlaging eller andre grunner til utløsning av alarm.

6) Hærverk:
Ved hærverk / ødeleggelser av fellesarealer vil eier bli holdt økonomisk ansvarlig.
Eier av leilighet er også ansvarlig for alt gjestene foretar seg.

7) Kabel tv:
Borettslaget har et eget kabelnett, det tillates ikke egne tv-antenner.

8) Forsikring:
Borettslagets eiendommer er forsikret av Gjensidige forsikring. Ved skader varsles styret omgående, for å ta saken videre til forsikringsselskapet.

9) Brannvern:
Alle beboere forplikter seg til å følge opp brannvernrunde. Dette skal signeres for at er fullført. Dette går på hver enkelt beboers sikkerhet. Styret sørger for signeringsliste på dette.

10) Dugnad:
For å holde felleskostnadene nede er det ønskelig at dugnad blir utført to ganger årlig, fortrinnsvis oktober og april/mai. Borettslagets styret er ansvarlig for å koordinere dette arbeidet.

Vedtatt på Hotellets generalforsamling 05.04.2011
Revidert av styret 01.05.2016.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

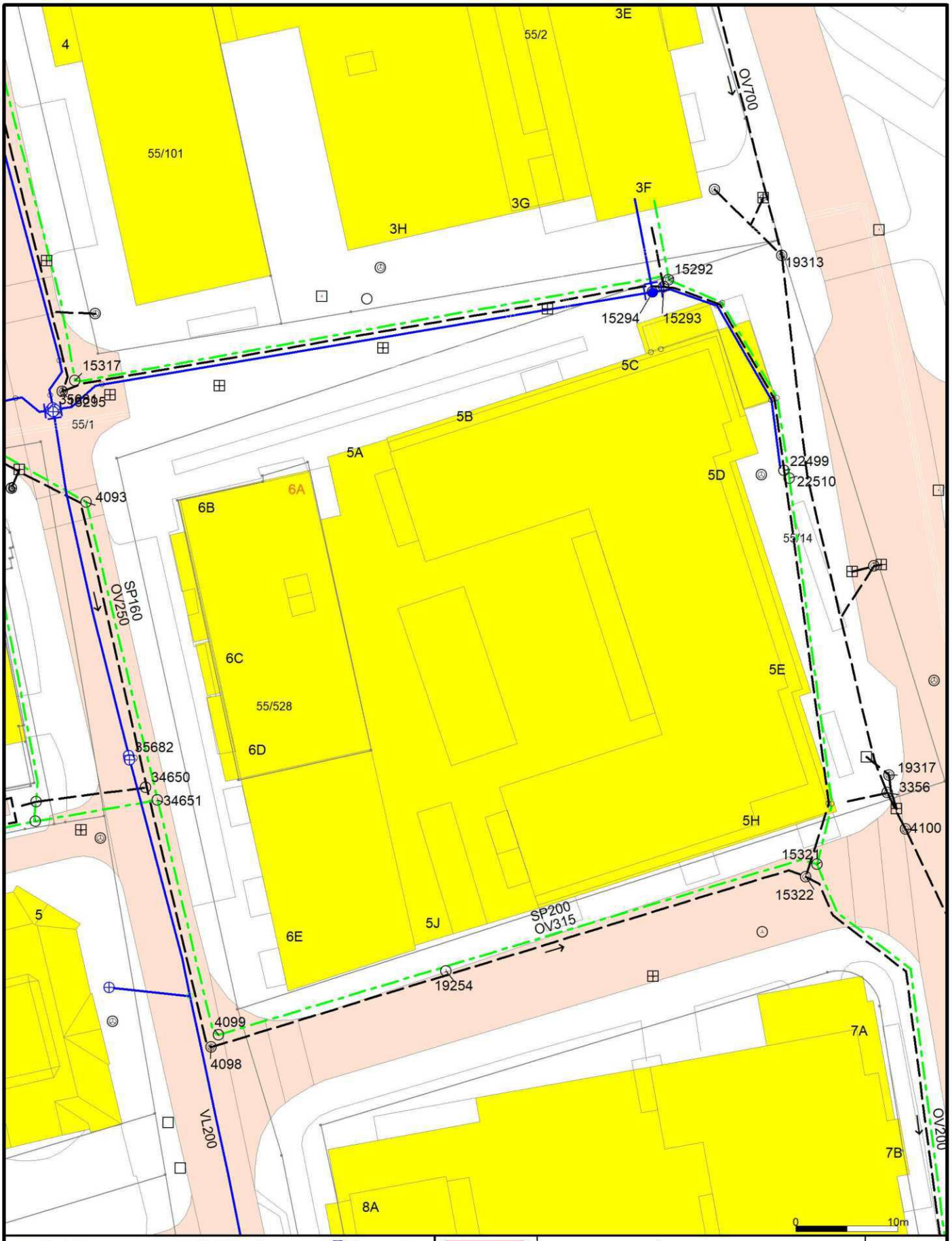
_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



Vannledning
SPL
AVLØP FELLES
Overvannsledning
Spylevannsledning
Drensledning
Pompeledning SP

Div. ledningspkt
Grenpunkt
Hydrant
Bekkeinntak m/rist
Kran
Kum
Pumpestasjon spillvann

Pumpestasjon va
Renseanlegg
Sandfangskum
Sandfangskum
Kabelkum
Trykkum

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

Ås kommune
Teknisk Etat

Lednings nett og info med forbehold.

N

Dato: 2026.09.30
Sign: EGA

55/528 Moerveien 6A, Ås kommune.

Målestokk
1:500



INNKALLING 2025

Hotellet Borettslag Ås

Onsdag 18.06.2025 kl. 16:00
Digital gjennomføring

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Hotellet Borettslag Ås

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Hotellet Borettslag Ås

Tidspunkt: Onsdag 18.06.2025 kl. 16:00

Sted: Digital gjennomføring

Høringsperiode: 18.06.2025 til 20.06.2025

Stemmeperiode: 22.06.2025 til 24.06.2025

Saksliste

1 Konstituering

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

2 IN-ordning på lån

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før onsdag 18.06.2025 kl. 16:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. IN-ordning på lån

Det ble ved oppstart av borettslaget registrert IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) på lånet som ble tatt opp i 2007.

Men vedtaket er ikke skrevet ned noe sted i protokoll fra GF eller i stiftelsesdokumentet.

Men det ble solgt inn i prospektet at lånet har IN-ordning, og det har alltid vært registrert som IN-lån på borettslaget.

Banken krever nå vedtak på dette IN-lånet, derfor innkalles det nå til denne digitale avstemmingen.

Forslag til vedtak: Godkjennes.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Hotellet Borettslag Ås Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 18.06.2025 kl. 16:00 - Digital gjennomføring

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

Plan nr. R-203

Ås kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR ÅS SENTRUM

Dato:	06.04.01	Kart dato:	06.04.01
Revidert:	06.05.02	Kart revidert:	22.06.01
	22.05.02		06.05.02
			22.05.02

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Forhåndsvarsling:	21.11.00
Behandling i det faste utvalget for plansaker 1. gang:	07.06.01
Utlagt til offentlig ettersyn:	17.07.01 - 01.10.01
Behandling i det faste utvalget for plansaker 2. gang:	08.05.02
Vedtak i kommunestyret:	22.05.02

§ 1
Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2
Formål - området reguleres til:

Byggeområde for:

- Blandet formål: Bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (treningssenter), parkering (felt A)
- Blandet formål: Bolig forretning, kontor, bevertning, parkering (felt C1, D, F)
- Blandet formål: Bolig, forretning, kontor, parkering (felt B)
- Blandet formål: Bolig, hotell, forretning, kontor, bevertning, parkering (felt E)

Spesialområde - bevaring:

- Offentlig formål/allmennyttig formål - diverse kommunale etater, forsamlingslokale, aktivitetssenter, skole (felt H)
- Blandet formål: Forretning, kontor, bevertning (felt C2)
- Offentlig formål - rådhus (felt G1)
- Blandet formål: Offentlig formål - rådhus, bevertning, forretning (felt G2)
- Blandet formål: Offentlig formål - rådhus, allmennyttig formål - kino, kulturhus, bevertning (felt G3)

Offentlige trafikkområder:

- Kjørevei
- Fortau, gang- og sykkelvei, gangbro
- Torg
- Annet veiareal

Friområder:
- Park
- Turvei

Fellesområder:
- Felles avkjørsel
- Felles garasje

§ 3
Byggeområder
Generelt
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet, og oppføres innenfor de maksimale gesimshøyder/mønehøyder.
Langs Brekkeveien tillates det å krage ut bygningselementer (vinterhager) i inntil 2 meters dybde utenfor byggegrensen.

Bygningsvolumene skal deles opp/artikuleres i mindre enheter slik at de harmonerer i målestokk med bebyggelsen i Ås sentrum. Ny boligbebyggelse innenfor planområdet skal utgjøre en arkitektonisk helhet.
Nødvendige takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner kan godkjennes i tillegg til de viste maksimale høyder innenfor en samlet estetisk/arkitektonisk vurdering.

Garasjeanlegg:
Garasjeanlegg tillates etablert i 2 etasjer under boligbebyggelsen innenfor byggegrensen.
garasjeanleggenes maksimale høyde: C +99.
I felt A tillates det 3 garasjeetasjer. Garasjeanlegg under bebyggelsen skal ikke regnes med i bruksarealet.
Den nederste garasjeetasjen - de 2 nedre innenfor felt A - skal inneholde parkering for forretningene og kontorene. Den øverste garasjeetasjen skal inneholde boligparkering.

Sammenhengende forretningsgate i «bakgårdene»:
Det tillates å etablere glass i taket over forretningsgaten. Maks. høyde C +99 for forretningsbebyggelsen i bakgården. Glasstaket kan gå over denne høyden, men ikke mer enn 1,5 meter.

Felt A:
Byggeområde for blandet formål: Bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål - treningssenter, parkering.
Bebyggelsens maksimale høyde: 4 etasjer (C +110,5) over garasjeetasjer.
Boliger skal plasseres nord i feltet langs riksveien og i de øvre etasjer langs Rådhusplassen.
Uteareal for boligene skal være på taket av forretningsareal i bakgården.
Forretninger skal plasseres i 1. etasje langs Rådhusplassen og innover i kvartalet, der det skal etableres en sammenhengende forretningsgate.
Forretninger med fasade mot Rådhusplassen skal også ha adkomst mot denne.
Maks. T-BRA: 22500 m2, av dette skal minimum 8000 m2 være boliger.
Garasjeanlegg: 8100 m2.

Felt B:
Byggeområde for blandet formål. Bolig, forretning, kontor, parkering.
Bebyggelsens maksimale høyde: 7 etasjer (C +117).
Boliger skal plasseres nord og øst i feltet. Uteareal for boligene skal være skjermet for veitrafikkstøy og jernbanestøy, jfr § 13.
Skogholt i nordøstre del av feltet skal opprettholdes og benyttes til lekeområde.
Maks T-BRA: 8500 m2. Av dette skal minimum 7000 m2 være boliger.
Garasjeanlegg: 8350 m2.

Felt C1:
Byggeområde for blandet formål: Bolig, forretning, kontor, bevertning, parkering.
Bebyggelsens maksimale høyde: 4 etasjer (C +111).
Boliger skal plasseres øst i feltet langs Brekkeveien, og plasseres i de øvre etasjer i bebyggelsen langs Raveien. Uteareal for boligene skal være på taket av forretningsarealet i bakgården.
Forretninger skal plasseres i 1. etasje langs Raveien og innover i kvartalet, der det skal etableres en sammenhengende forretningsgate.
Maks. T-BRA: 10000 m2. Av dette skal minimum 3000 m2 være boliger.
Garasjeanlegg: 1700 m2.

Felt D:
Byggeområde for blandet formål: Bolig, forretning, kontor, bevertning, parkering.
Bebyggelsens maksimale høyde: 5 etasjer (C +113,5).
Boliger skal plasseres øst i feltet langs Brekkeveien og i de øvre etasjer langs Moerveien og innover i kvartalet, der det skal etableres en sammenhengende forretningsgate. Uteareal for boligene skal være på taket av forretningene. Forretningene med fasade mot Moerveien skal ha adkomst også fra Moerveien.
Bygningen Åsheim skal flyttes til ny tomt i kvartalet.
Maks. T-BRA: 12000 m2. Av dette skal minimum 3500 m2 være boliger.
Garasjeanlegg: 2200 m2.

Felt E:
Byggeområde for blandet formål: Hotell, boliger, kontor, forretning, bevertning, parkering.
Bebyggelsens maksimale høyde: 4 etasjer (C +107,5).
Forretninger skal plasseres i 1. etasje.
Parkering kan etableres på maks. halvparten av 1. etasjes plan.
Maks. T-BRA: 11700 m2, inkludert areal på 1. etasjes plan som kan benyttes til parkering. det er lagt inn et dekke per 3. meter i midten av kvartalet for beregning av T-BRA.

Felt F:
Byggeområde for blandet formål: Bolig, forretning, kontor, bevertning.
Bebyggelsens maksimale høyde: 4 etasjer (C +109).
Boliger skal plasseres i de øvre etasjer langs Skoleveien. Uteareal for boligene skal være på taket av forretningsarealet i bakgården. Forretninger skal plasseres i 1. etasje langs Skoleveien og i bakgården. Forretninger med fasade mot Skoleveien skal ha adkomst også fra Skoleveien.
Maks. T-BRA: 4000 m2. Av dette skal minimum 600 m2 være boliger.
Garasjeanlegg: 520 m2.

§ 4
Spesialområde - bevaring

- Offentlig/allmennyttig formål: diverse kommunale etater, forsamlingslokale, aktivitetssenter, skole (felt H - Åsgård).
- Blandet formål: forretning, kontor, bevertning (felt C2 - Tandberg).
- Offentlig formål - rådhus (felt G1)
- Blandet formål: offentlig formål - rådhus, bevertning, forretning (felt G2)
- Blandet formål: offentlig formål - rådhus, allmennyttig formål - kino, kulturhus, bevertning (felt G3).

Bebyggelsens maksimale høyde: 3 etasjer (C +108).
Felt G2: 1. etasje i eksisterende bebyggelse og tilbygg langs Rådhusplassen skal benyttes til forretninger, og det kan innpasses bevertning. det skal være adkomst til forretningene både fra Rådhusplassen og rådhusets adkomstplass.
Felt G3: Nybygg langs Moerveien skal inneholde aktiviteter for publikum. 1. etasje skal utformes med en åpen og utadvendt fasade.
Maks. T-BRA for hele felt G: 9500 m2. Av dette skal maks 1000 m2 være forretning.

Eksisterende bygninger som i planen er vist som bevaringsverdige, tillates ikke revet. Ved eksteriørmessige endringer skal fortrinnsvis det gamle stilpreget tilbakeføres. Det kan tillates tilbygg til de bevaringsverdige bygningene under forutsetning av at tilbyggene tilpasses eksisterende bygg med hensyn til fasadeutforming, materialvalg, form og farge.
Alle forelegges til riving, tilbygg og nybygg innenfor bevaringsområdet skal forelegges fylkeskommunens kulturvernmyndigheter til uttalelse før vedtak. Nybygg innenfor bevaringsområdet skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø.

§ 5
Offentlige trafikkområder

Nye trafikkområder skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. den skal vise utforming av fyllinger og skjæringer, murer, trapper, beplantning, belysning, gatesalg osv.
Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt.
Ny rundkjøring ved hovedadkomst i vest skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for flere enn 120 boliger og mer enn 15000 m2 næringsareal.
Gangbro: Ny gangbro langs rundkjøringen skal utformes med maks. stigning 1 : 15.
Gang- og sykkelvei: det skal opparbeides egne sykkelfelt mellom fortau og kjørebane der den totale bredden av veien gir mulighet for det.
Torg:
T1: «Strøket» skal opparbeides parkmessig. Plassering av eventuelle kiosker skal fastsettes i en utomhusplan for hele T1.
T2: «Studenterlunden» skal opparbeides som et torg tilrettelagt for alle aldersgrupper. Torget skal kunne benyttes som arena for store arrangementer. faste elementer skal fastsettes i en utomhusplan for hele T2.
Innenfor området T1 og T2 skal det være tillatt med bilkjøring innenfor området vist på kartet (Moerveien).
Parkering: Parkeringsplasser på gateplan er vist på plankartet.
Det skal i tillegg være opparbeidet nødvendige sykkelplasser.

§ 6
Friområder
Friområdene skal ha parkmessig utforming.
For parkområdene kan det faste utvalg for plansaker kreve utarbeidet en egen landskapsplan.
det tillates byggverk som har naturlig tilknytning til bruken som friområde, slik som anlegg for barns lek, musikkpaviljong og lignende.
Arealene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede der dette er fysisk mulig.

§ 7
Fellesområder
Felles avkjørsel 1 skal være felles for boligene i felt A og B.
Felles avkjørsel på garasjeplan 1 i feltene A, B, C og D skal være felles for forretningene og kontorene i felt A, B, C og D.
Felles garasje på garasjeplan 2 i feltene A, B, C og D skal være felles for boligene i felt A, B, c og D.

§ 8
Bebyggelsesplan
Hvis det foretas mindre vesentlige endringer av byggegrenser og/eller byggehøyder, skal det behandles i en bebyggelsesplan for hvert enkelt felt. bebyggelsesplanen skal i så fall vise bebyggelsens form og dimensjoner, materialbruk, parkering, bil- og fotgjengeradkomst og definere områder for leke- og uteoppholdsarealer innen boligbebyggelsen.

§ 9
Adkomst
Hovedadkomst til Ås sentrum skal være fra riksvei 152 - Drøbakveien. Adkomst til hvert felt er markert med piler på plankartet.
Avkjørsler til parkeringsarealer skal ha maks. stigning 1 : 8.
Adkomst til kontorarbeidsplasser, boliger og forretninger skal være tilgjengelige for bevegelseshemmede.
Det skal sikres tilgjengelighet til alle bygninger for brannbiler, flyttebiler og renovasjonsbiler.

§ 10
Utomhusplan
Samtidig med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan for hvert enkelt felt. Planen skal vise terreng med eksisterende og nye cotehøyder, avkjørsel, parkeringsplasser, nærlekeplasser, beplantning, belysning, støttemurer o.a. Avslutningen av byggeområdene mot de ytre veiene (Riksvei 152 og Brekkeveien) skal utformes som en grønn skråning som avsluttes med en mur mot parkeringsanleggene og skjermer disse. Dette skal signalisere «det grønne Ås».
Opparbeidelsen av utomhusarealet innenfor utomhusplanen skal ferdigstilles før det gis innflyttingstillatelse.

§ 11
Parkering
Det skal anlegges parkeringsanlegg innenfor hvert enkelt felt, som vist på plankartet.
Parkeringsdekningen skal være 1,2 plasser per leilighet, inkludert gjesteparkering.
Maks. 20 plasser per 1000 m2 forretning og allmennyttig formål.
Maks 5 plasser per 1000 m2 kontor/hotell.
Parkeringsplassene på offentlig gategrunn skal være offentlig tilgjengelige.
Minimum 5 % av plassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede.
§ 12

Vegetasjon
Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart. Tre- og buskplantninger skal utformes slik at de ikke er til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 13
Støy
Krav til støyskjerming mot veitrafikkstøy skal tilfredsstille Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv. Dersom rundskrivets veiledende retningslinjer for trafikkstøy i forhold til bygninger og utomhusarealer overskrides, må støybeskyttelsestiltak iverksettes i samsvar med kravene. detaljerte støyberegninger samt plan over støybeskyttelsestiltak skal vedlegges søknader om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93. Tiltakene skal være utført før brukstillatelse gis.
Tilsvarende krav til støyskjermingstiltak skal gjelde for støy fra jernbanen.

ÅS KOMMUNE **Plan nr.: R-287**

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR ÅS SENTRALOMRÅDE

Bestemmelser datert:	14.05.2019	Kart datert:	14.05.2019
Bestemmelser revidert:	29.05.2019	Kart revidert:	31.05.2019
Bestemmelser revidert:	23.09.2019	Kart revidert:	19.09.2019
Bestemmelser revidert:	01.10.2019	Kart revidert:	01.10.2019
Bestemmelser revidert:	12.11.2019	Kart revidert:	15.11.2019
Bestemmelser revidert:	14.06.2021	Kart revidert:	11.06.2021
Bestemmelser revidert:	24.08.2021	Kart revidert:	24.02.2022
Bestemmelser revidert:	19.10.2021		
Bestemmelser revidert:	24.02.2022		

Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven:

Forhåndsmelding med varsling av planprogram:	30.06.2014
Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang:	22.05.2019
Offentlig ettersyn:	03.06.2019 – 15.08.2019
Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang:	10.10.2019
Kommunestyret:	23.10.2019
Endring av plan:	24.11.2021

Planområdet er i henhold til PBL § 12-5 regulert til:

Byggeområde for boligformål:

- Boligbebyggelse (B1-B22)
- Sentrumsbebyggelse (BS1-BS10)
- Kombinert bebyggelse bolig/forretning/kontor (BKB2)
- Kombinert bebyggelse og anlegg (BAA1-2)

Grønnstruktur:

- Grønnstruktur (G1-G19)
- Grønnstruktur – Friområde (GF)
- Tursti (H540_1)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjørevei (SKV1-SKV21)
- Sykkelvei (SS1-SS24)
- Fortau (SF1-SF25)
- Torg (ST1-3)
- Gatetun (SGT)
- Gang- og sykkelvei (SGS1-SGS8)
- Sykkelvei/-felt (SS)
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
- Trasé for Jernbane (STJ)

- Annen veggrunn – grøntareal
- Annen veggrunn – tekniske anlegg

Landbruk:

- Landbruksområde – jordbruk (LNF)

I planområdet er det i henhold til PBL § 12-6 avsatt hensynssoner:

- Hensynssoner for videreføring av reguleringsplan (H910_1 - H910_12)
- Hensynssoner for videreføring av reguleringsplan (H910_13-15)
- Faresone – Ras- og skredfare (H310)
- Faresone – Fare for forurenset grunn (H390)
- Hensynssoner for bevaring av kulturmiljø (H570_1)

I planområdet er det i henhold til PBL § 12-7 avsatt bestemmelsesområder:

- Kvalitetskrav til bygg og anleggsområder (områdelekeplasser, nærmiljøpark og torg)

---

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for bærekraftig sentrumsutvikling med lang tidshorisont. Bestemmelsene gir rammer for hvordan videre planlegging skal skje i området gjennom detaljreguleringsplaner.

2. Vilkår for gjennomføring

Denne bestemmelsen redegjør for vilkår for gjennomføring av tiltak innenfor planområdet.

Planbestemmelsens vilkår for gjennomføring gjelder ikke for tiltak som forvaltes av jernbanen og er knyttet til jernbanens eksisterende infrastruktur og drift.

2.1 Krav om detaljregulering

For alle delområder skal det utarbeides detaljregulering. Kommunen kan bestemme at detaljreguleringsplanene skal omfatte hele eller deler av arealer som er angitt i denne områdeplanen.

2.2 Rekkefølgekrav

Bestemmelsene redegjør for aktuelle rekkefølgekrav knyttet til igangsetting og brukstillatelse innenfor planområdet. Rekkefølgekravene skal videreføres og presiseres i oppfølgende detaljregulering.

2.2.1 Rekkefølgekrav knyttet til rammetillatelse eller igangsettingstillatelse

Før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak innenfor B1-B22, BAA1, BS1-BS10 og BKB2 skal tiltak i henhold til nedenstående tabell være gjennomført eller sikret gjennomført.

Betegnelse	**SKV14 SS14**	**SKV15 SF15**	**SKV12**	**SKV21 SF14 SF25**	**SS7 SF7 SS6 SF6 SKV6**	**SS8 SF8 SGS8 SF12**	**SKV4 SF4 SS4**	**SKV19 SF19 SS19**	**SGS21**	**SS24 SF24 SS23 SF23**	**SS17 SF17 SS18 SF18**	**#1**	**#3**
Tiltak/ arealformål	Kryssutbedring Fv152/ Langbakken, med tilpasning mot jernbanekulvert.	Kryssutbedring Fv152/Hogstvetveien	Kryssutbedring Brekkeveien/Fv152, med tilpasning mot jernbanekulvert.	Kollektivløsninger langs Fv152 mellom krysset Fv152/Langbakken og Fv152/Hogstvetveien	Sykkelvei med fortau samt fortau langs Brekkeveien fra stasjonen t.o.m. kryss Askeveien	Fortau/gang- og sykkelvei langs Brekkeveien fra stasjonen til kryss Brekkeveien/Fv152	Sykkelvei med fortau langs Brekkeveien, inkl. justert veibane, fra Askeveien til Søråsveien	Fortau og sykkelvei med fortau langs Langbakken, inkl. justert veibane	Snarvei mellom Langbakken og Idrettsveien	Sykkelvei med fortau langs Fylkesvei 152 fra ST2 til krysset Idrettsveien/Fv152 via undergang under jernbanen.	Sykkelvei med fortau samt fortau langs Idrettsveien fra krysset Idrettsveien/Fv152 til Ås ungdomsskole	Områdelekeplass i felt B1-B2	Områdelekeplass i felt B3-B5-BAA
B1	x	x	x	x				x	x			x	x
B2	x	x	x	x				x	x			x	x
B3	x	x	x	x				x	x			x	x
B5	x	x	x	x				x	x			x	x
B6	x	x	x	x				x	x			x	x
B7	x	x	x	x				x	x			x	x
B8	x	x	x	x				x			x	x	x
B9	x	x	x	x	x	x				x	x		
B10	x	x	x	x	x	x				x	x		
B11	x	x	x	x	x	x				x	x		
B12	x	x	x	x	x	x				x	x		
B13	x	x	x	x	x	x				x	x		
B14	x	x	x	x	x	x				x	x		
B15	x	x	x	x				x			x	x	x
B17	x	x	x	x	x	x				x	x		
B18	x	x	x	x			x			x	x		
B19	x	x	x	x				x			x	x	x
B20	x	x	x	x				x			x	x	x
B21	x	x	x	x				x			x	x	x
B22	x	x	x	x	x	x				x	x		
BAA1	x	x	x	x				x	x			x	x
BS1	x	x	x	x				x	x			x	x
BS2	x	x	x	x				x			x	x	x
BS3	x	x	x	x				x			x	x	x
BS5	x	x	x	x	x	x				x	x		
BS6	x	x	x	x	x	x				x	x		
BS7	x	x	x	x	x	x				x	x		
BS8	x	x	x	x	x	x				x	x		
BS9	x	x	x	x	x	x				x	x		
BS10	x	x	x	x	x	x				x	x		
BKB2	x	x	x	x	x	x				x	x		

Betegnelse	**#5**	**#7**	**SKV2 SF2**	**SF3**	**G1 G2**	**G13 G14**								
Tiltak/ arealformål	Områdelekeplass i felt B9-B11	Områdelekeplass i felt BKB2	Fortau og sykkelfelt nordre del av Moerveien	Fortau søndre del av Moerveien	Grøntområde, overvannsløsninger samt gjerde langs jernbanen Langbakken	Grøntområde og overvannsløsninger langs jernbanen Moer	Åpning Hogstvetbekken regionalt overvannssystem, Parsell Ås stasjon	Åpning Hogstvetbekken regionalt overvannssystem, Parsell Hogstvetveien	Oppgradering av vannledning sentrum ved ESSO, 147 meter	Oppgradering av vannledning sentrum/Ås stasjon, 253 meter	Oppgradering av vannledning Ås VGS, 291 meter	Oppgradering av vannledning Raveien, 162 meter	Oppgradering av vannledning Moerveien, 125 meter	Oppgradering av vannledning Søråsveien, 636 meter
B1					x		x	x						x
B2					x		x	x						x
B3					x		x	x						x
B5					x		x	x						x
B6					x		x	x						x
B7					x		x	x						x
B8							x	x						x
B9	x	x	x				x	x	x	x	x	x	x	x
B10	x	x	x				x	x	x	x	x	x	x	x
B11	x	x	x				x	x	x	x	x	x	x	x
B12	x	x	x	x			x	x	x	x	x	x	x	x
B13	x	x	x	x			x	x	x	x	x	x	x	x
B14	x	x	x	x			x	x	x	x	x	x	x	x
B15							x	x						x
B17	x	x				x	x	x	x	x	x	x	x	x
B18	x	x					x	x	x	x	x	x	x	x
B19							x	x						x
B20							x	x						x
B21							x	x						x
B22	x	x				x	x	x	x	x	x	x	x	x
BAA1					x		x	x						x
BS1					x		x	x						x
BS2							x	x						x
BS3							x	x						x
BS5	x	x	x				x	x	x	x	x	x	x	x
BS6	x	x	x				x	x	x	x	x	x	x	x
BS7	x	x	x				x	x	x	x	x	x	x	x
BS8	x	x				x	x	x	x	x	x	x	x	x
BS9	x	x				x	x	x	x	x	x	x	x	x
BS10	x	x					x	x	x	x	x	x	x	x
BKB2	x	x				x	x	x	x	x	x	x	x	x

2.2.2 Rekkefølgekrav knyttet til brukstillatelse

Før brukstillatelse for boliger gis skal følgende være ferdigstilt:

- Nærlekeplasser og andre uteoppholdsarealer
- Arealer regulert til trafikkformål
- Støybeskyttelsestiltak
- Teknisk infrastruktur og infrastruktur for energiløsninger
- Grønnstruktur og utearealer
- Renovasjonsløsninger

3 Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet.

3.1 Bruk av kvalitetsprogram

Kvalitetsprogram som følger områdereguleringsplanen skal være retningsgivende for videre planlegging og utvikling av området.

3.2 Utforming

Estetikk skal tillegges stor vekt. Bebyggelse og anlegg skal ha variasjon både i funksjon og form. Ny bebyggelse skal tilstrebe variasjon i byggehøyder, volumoppbygging og materialbruk. Tilpasning til nabobebyggelse skal tillegges stor vekt. Prosjekter skal illustreres på en relevant og redelig måte. Dersom det etableres nasjonale standarder for illustrasjon, skal disse følges.

Bebyggelsens valg av takform, takvinkler og møneretning skal begrunnes. Det skal tas i bruk inntrukne etasjer det det ligger til rette for det med hensyn til tilgrensende veier og byrom, tilgrensende bebyggelse, eller med tanke på solforhold og fjernvirkning. Nødvendige tekniske installasjoner, ut over angitt maksimal høyde, skal tillates for maksimalt 15 % av takflate. Tekniske installasjoner skal innarbeides som en del av byggets arkitektoniske utforming og inngår i beregning av grad av utnytting.

Byggehøyder og volumer skal vurderes i forhold til fjernvirkning, sol- skyggeforhold og tilpasning til tilgrensende bebyggelse. Bebyggelsens høyder skal forholde seg til omkringliggende landskapets silhuettlinjer. Bygninger som bryter med silhuettlinjen og landskapets skala vil fremstå som landemerker og skal utformes spesielt med tanke på dette.

Gjerder, støyskjermingstiltak, skilting, belysning mv. skal ha et helhetlig preg og ha høy kvalitet.

3.3 Byggehøyder og utnyttelse

Byggehøyder er angitt i plankart som etasjeantall i intervaller. I detaljregulering skal byggehøyde kotesettes. Sol- og skyggestudier skal tas i bruk for å fastsette høyder på og avstander mellom foreslåtte og eksisterende bygninger som gir gode lysforhold og uteplasser, jf. pkt. 3.2. Forholdet mellom fasadehøyde og tilgrensende gater og byrom skal tillegges særlig vekt, særlig for gater og byrom som er allment tilgjengelige og å betrakte som vesentlige ferdselsårer.

Ved detaljplan kan byggehøyder fravikes ved tilfeller det vurderes som hensiktsmessig for å oppnå variasjon i bebyggelsen uten at %-BRA økes. Som grunnregel kan det vurderes avvik for inntil 15 % av byggehøydene. Avvik fra byggehøyder skal begrunnes.

%-BRA som angitt i plankart skal beregnes for bebygd areal over bakken, og inkluderer ikke areal til parkeringskjeller eller lignende. Tilgrensende grønnstruktur som kan medregnes i beregning av krav til uteoppholdsareal kan medregnes i %-BRA for byggeområdene det omfatter, jf. punkt 3.4.3.

3.4 Utearealers størrelse, tilgjengelighet og utforming

3.4.1 Krav om utomhusplan

Ved detaljregulering skal det fremlegges utomhusplan i egnet målestokk som viser disponering og utforming av omsøkt byggeområde. Planen skal vise adkomst, sammenheng med tilgrensende bebyggelse, interne veier, gangforbindelser, parkering for sykkel og bil, tiltak for lokal overvannshåndtering, terrengutforming, sentrale punkthøyder, belegning, beplantning, belysning, forstøtningsmurer, lekearealer, plassering av avfallsbeholdere og oppstilling for renovasjon og brannbil, samt andre faste installasjoner.

3.4.2 Utforming

Det skal sikres universell utforming på utearealer innenfor hele planområdet. Tiltak som gir god tilgjengelighet skal integreres i utformingen av inne- og uterom på en måte som gjør at de naturlig benyttes av alle. Det skal fremkomme tydelig hvilke deler av uterommet som er fellesareal og hvilke som er private areal. Arealene skal ha en god funksjon, ha gode solforhold, være skjermet for vind og være attraktive møteplasser for aktiviteter og opplevelser. Ulike aldersgruppers behov ivaretas, herunder barn, ungdom, voksne og eldre.

Fellesareal som vender mot offentlig tilgjengelige rom og gater skal utformes slik at de inviterer til bruk og skal ikke avskjermes på en måte som virker privatiserende.

3.4.3 Krav til uteoppholdsareal

For byggeområder til blokkbebyggelse, herunder leiligheter i kombinasjonsbygg, skal egnet areal til lek, aktivitet og uteopphold minimum utgjøre 20 % av samlet BRA for foreslått bebyggelse innenfor byggeområdet. Balkongareal kan medregnes opp til 10 m² per balkong, dersom balkongen er minimum 10 m². Areal til takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet for inntil 50 % av arealet avsatt til takterrasse. Uteareal brattere enn 1:3 eller smalere enn 8 m bredde skal ikke regnes med. Støykrav skal være ivaretatt.

For konsentrert småhusbebyggelse skal hver boenhet minimum ha hage med uteareal på 50 m², og terrasse eller veranda på minimum 10 m².

Arealer avsatt til grønnstruktur som er direkte tilgrensende byggeområder samt arealer avsatt til områdelekeplasser og torg i byggeområder kan medregnes i uteoppholdsarealet. Dette gjelder for grønnstruktur G3 som kan medregnes B3, G9 som kan medregnes BS5, G10 som kan medregnes BS6, G11 som kan medregnes B11, G12 som kan medregnes B9 og B10, og G16 som kan medregnes BKB2 og BS9. Areal til områdelekeplass #1 og torg #2 kan medregnes B1, områdelekeplass #3 kan medregnes B3, torg #4 kan medregnes BAA1, nærlekeplass #5 kan medregnes B9 og B10,og områdelekeplass #7 samt torg #6 kan medregnes BKB2.

Både felles og private arealer som inngår i beregning av krav til lek, aktivitet og uteopphold skal ha sol ved vår og høstjevndøgn kl. 15:00 på minst halvparten av arealet.

Krav til uteoppholdsareal kan vurderes justert ved detaljplanlegging. Avvik skal begrunnes.

3.4.4 Krav til areal for lek

For konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse skal det opparbeides nærlekeplasser på minimum 200 m² maks 50 meter fra inngangsdør. Lekearealene skal være minimum 10 meter brede, og skal opparbeides med materialer av god holdbarhet.

Unntaksvis kan kravet i første setning fravikes dersom barns særlige behov for leke- og uteoppholdsareal likevel oppfylles på en god måte.

Nærlekeplasser som har sol ved jevndøgn kl. 15:00 og tilfredsstiller kravet til bredde, kan inngå ved beregning uteholdareal per boenhet.

3.4.5 Områdelekeplasser

I felt B1 skal det opparbeides områdelekeplass, angitt i plankartet med bestemmelsesområde #1. Områdelekeplassen skal opparbeides med en utstrekning på 2000 m² og være minimum 20 meter bred. Områdelekeplassen skal utformes og lokaliseres slik at det tydelig fremgår at plassen er allment tilgjengelig. Endelig plassering og utforming av områdelekeplassen skal fastsettes i detaljplan.

I felt B3 skal det opparbeides områdelekeplass, angitt i plankartet med bestemmelsesområde #3. Områdelekeplassen skal opparbeides med en utstrekning på 1000 m² og være minimum 20 meter bred. Områdelekeplassen skal utformes og lokaliseres slik at det tydelig fremgår at plassen er allment tilgjengelig. Endelig plassering og utforming av områdelekeplassen skal fastsettes i detaljplan.

Innenfor feltet BKB2 skal det opparbeides en områdelekeplass angitt i plankartet med bestemmelsesområde #7. Områdelekeplassen skal opparbeides med en utstrekning på 2000 m² og være minimum 20 meter bred. Områdelekeplassen skal utformes og lokaliseres slik at det tydelig fremgår at plassen er allment tilgjengelig. Endelig plassering og utforming av områdelekeplassen skal fastsettes i detaljplan.

Innenfor feltene B9 og B10 skal det opparbeides en områdelekeplass angitt i plankartet med bestemmelsesområde #5. Områdelekeplassen skal opparbeides med en utstrekning på 1000 m² og være minimum 20 meter bred. Områdelekeplassen skal utformes og lokaliseres slik at det tydelig fremgår at plassen er allment tilgjengelig. Endelig plassering og utforming av områdelekeplassen skal fastsettes i detaljplan.

3.4.6 Nærmiljøparker

Innenfor feltene B9 og B10 skal det opparbeides en nærmiljøpark. Nærmiljøpark skal opparbeides med en utstrekning på 500 m² og være minimum 10 meter bred. Nærmiljøpark skal utformes og lokaliseres slik at det tydelig fremgår at plassen er allment tilgjengelig. Endelig plassering og utstrekning for nærmiljøparken skal fastsettes i detaljplan.

3.5 Trafikk og parkering

Krav om antall parkeringsplasser i byggeområdene er angitt i tabellen nedenfor. Ved detaljregulering kan det åpnes for å redusere antall p-plasser for bil ved grunngitt dokumentasjon (f.eks. ved etablering av bildelingsordning).

Bebyggelsestype	Boenhet	Sykkel (minimum)	Bil (maksimum)	Gjesteparkering (maksimum)
Blokkbebyggelse	*1-roms*	*1*	*0,2*	*0,1*
	2-roms	*2*	*0,6*	*0,1*
	3-roms og mer	*2,5*	*0,8*	*0,1*
Konsentrert småhusbebyggelse			*1,1*	*0,1*
Forretning, kontor og tjenesteyting			*0,8 per 100 m2*	

- Det tillates ikke utendørs ramper til parkeringsanlegg i kjeller. Ramper til parkeringsanlegg skal inngå som del av bygget.
- Det tillates kun overflateparkering for gjesteparkering til boliger og kundeparkering til butikk.
- Parkeringskjeller skal i hovedsak legges under bygninger og skal ikke begrense uteoppholdsareals evne til lokal håndtering av overvann eller etablering av vegetasjon. I tilfeller hvor parkeringskjeller legges under uteoppholdsareal skal det sikres minst 1 meter jordsmonn mellom kjeller og terreng.
- Det skal legges til rette for etablering av ladestasjoner til el-biler og sikres mulighet for lading for samtlige biloppstillingsplasser.
- 5 % av parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Parkeringsplassene skal legges nær heis.
- Det tillates inntil 10 % økning av maksimum parkeringskapasitet forutsatt at disse plassene dedikeres former for bildelingssamarbeid.
- Areal til sykkeloppstilling skal være ved inngangspartier eller innendørs. Minst 50 % av sykkeloppstillingsplassene skal være overdekt. I parkeringskjellere skal det settes av areal til sykkelparkering. Det skal tilrettelegges for lading av el-sykler, samt mulighet til vasking og reparasjoner.
- Ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende veiers planum.
- Det skal være minimum 5 meter mellom garasjeport og veg/gates formålsgrense.

3.6 Støy

Unødvendig sjenanse skal unngås og eventuelle hensiktsmessige tiltak skal utføres. Det skal utarbeides en beregning av utendørs og innendørs støy ved alle tiltak. Ved behov for støyskjermingstiltak skal disse skisseres og innarbeides i beregningen.

Virkninger av anleggsfasen på nærliggende bebyggelse skal redegjøres for i miljøoppfølgingsplan, med forslag til avbøtende tiltak, herunder ramme for arbeidstider. Bestemmelser om rekkefølgekrav som sikrer at støytiltak iverksettes skal frem gå av detaljregulering. De til en hver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, for tiden T-1442/2021, skal benyttes ved detaljregulering.

3.7 Vann- og avløp (VA) og overvannshåndtering

Ved detaljregulering av nye tiltak skal det sikres VA-løsninger med tilstrekkelig kapasitet i tråd med den til enhver tids gjeldende VA-norm. Normen skal legges til grunn for prosjektering av vann- og avløpsanlegg som skal være i kommunalt eie.

Overvann skal håndteres ved infiltrasjon og fordrøyning lokalt i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende veileder for lokal håndtering av overvann. Nye tiltak som medfører endringer av overflatematerialer skal ikke bidra til å øke flomtopper eller avrenning til naboeiendommer. Nedbør med høy intensitet og lang varighet skal legges til grunn for prosjekteringen.

Avvik fra kravene til lokal håndtering av overvann skal begrunnes og alternativ løsning dokumenteres i egen plan for overvannshåndteringen og fremgå av detaljreguleringen. Uterommet skal i så fall tilrettelegges slik at overskudd av overvann ved store nedbørsmengder ledes i planlagte flomløp langs langsgående overordnet grønnstruktur, bort fra bygninger og bebyggelse, og ledes mot Hogstvetbekken.

3.8 Renovasjon

Det skal utarbeides en renovasjonsteknisk plan for hvert delområde. Planen skal vurdere om det er hensiktsmessig å etablere nedgravde avfallsbrønner eller om delområdet bør utvikles med stasjonært avfallssug.

Plassering av renovasjonsanlegg skal være felles for hvert delområde, og skal fremgå av detaljreguleringen.

3.9 Energiløsninger

Tiltak innenfor området som omfattes av konsesjonsområde for fjernvarmeleveranse i Ås skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

Ved detaljregulering kan alternative muligheter for felles fornybar energiløsning for varme og kjøling til byggene innenfor planområdet kartlegges. Kartleggingen skal legges til grunn for valg av energiløsning.

Energiløsningen kan basere seg på bruk av fjernvarme, bioenergi, solenergi, varmepumper eller annen fremtidig fornybar teknologi. Lokal produksjon av elektrisk strøm kan vurderes. Elektrisk krav bør primært dekke elektrisk behov, men kan være et supplement i varmesystemet for å skape fleksibilitet. Energiløsningen skal ses i sammenheng med energiløsning for hele sentrum.

3.10 Kulturminner

Ved detaljregulering av områder skal verneverdier kartlegges og bevaringstiltak vurderes i samråd med kulturminnevernmyndighetene. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservator varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

3.11 Miljøteknisk undersøkelse

På grunn av fare for forurensning skal det utføres miljøtekniske undersøkelser ved planlegging som omfattes av hensynssone H390_1, jf. punkt 7.1.

3.12 Grunnforhold

Ved detaljregulering skal det utarbeides en geoteknisk vurdering, med vurdering av områdestabilitet. I vurderingen skal eventuelle avbøtende tiltak inngå.

3.13 Miljøoppfølgingsplan

Det stilles krav om miljøoppfølgingsprogram som skal utarbeides ved detaljreguleringsplan og søknad om rammetillatelse. Programmet skal ha særlig fokus på nødvendige tiltak ved byggearbeid i området for å ivareta biologisk mangfold og verdifull vegetasjon i byggeområdet og begrense påvirkning på nærmiljøet fra bygg- og anleggsarbeid. Planen skal utarbeides i samsvar med Norsk standards mal for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen.

3.14 Kartlegging av verdifull vegetasjon

Ved detaljplan skal verdifull vegetasjon i byggeområdet kartlegges. Vegetasjon som skal bevares, inkludert rotsonen til trær, skal skilles fra anleggsvirksomhet med gjerde i anleggsfasen.

3.15 Etablering av nettstasjoner

Behov for og lokalisering av nettstasjoner i byggeområdene skal redegjøres for ved detaljplan.

3.16 Masseforvaltning

Det skal etterstrebes best mulig massebalanse og gjenbruk av overskuddsmassene ved anleggsarbeid i byggeområdene. Håndtering av overskuddsmasser skal redegjøres for i detaljplan.

Den skal på grunnlag av beregninger av masseoverskudd og undersøkelse av kvalitet på overskuddsmassene, avklares hvordan massene kan brukes, mellomlagres, brukes til terrengjustering eller deponeres.

Eventuell matjord som fjernes i forbindelse med omdisponering av jordbruksarealer, bør brukes til erstatning for eller forbedring av matjorda på nærliggende jorder eller andre steder i kommunen.

3.17 Klimagassregnskap

Ved detaljregulering og søknad om rammetillatelse skal det utarbeides klimagassregnskap som inkluderer utslipp fra byggeplass, materialer og energi, iht. NS 37:20:2018, metode for klimagassberegninger eller tilsvarende standarder.

4. Bebyggelse og anlegg

Arealbruk følger definisjoner i gjeldende veileder, T-1490, og gjengis ikke i bestemmelsene, med unntak av kombinasjonsformål med særlig angitte underformål. Grad av utnytting og byggehøyder er angitt på plankartet.

Detaljplan skal fastsette byggegrenser for foreslått bebyggelse innenfor hvert byggeområde planen omfatter. Byggehøyder skal fastsettes med kotehøyder.

For byggeområdene langs Fylkesvei 152 (BS1, BS3, BAA2, B19-21) skal endelige formålsgrenser fastsettes i detaljplan.

4.1 Boligbebyggelse (B1-B22)

Innenfor områdene tillates etablert boligbebyggelse med tilhørende utearealer.

4.2 Sentrumsformål (BS1-10)

Innenfor byggeområdene tillates etablert bebyggelse med blandet formål. Første etasjer i bebyggelsen skal benyttes til publikumsrettet virksomhet, primært forretninger, i omfang som skal fastsettes i detaljplan. Første etasjer skal ha åpne fasader og ha flere innganger.

4.3 Kombinert bebyggelse - Bolig/Forretning/Kontor (BKB2)

Innenfor byggeområdet tillates etablert bebyggelse med blandet formål. Det tillates etablert boligbebyggelse, næringsbebyggelse med kontorvirksomhet og/eller forretningsvirksomhet i området i omfang som skal fastsettes i detaljplan.

Innenfor byggeområdet skal det etableres felles møteplass (torg) angitt i plankartet med bestemmelsesområde #6. Plassen skal opparbeides med en utstrekning på 500 m² og være minimum 20 meter bred. Plassen skal utformes og lokaliseres slik at det tydelig fremgår at plassen er allment tilgjengelig. Endelig plassering og utforming skal fastsettes i detaljplan.

4.4 Kombinert bebyggelse – annen bebyggelse (BAA1)

Innenfor byggeområdet BAA1 tillates etablert bebyggelse med blandet formål. Det kan etableres bolig og/eller næringsbebyggelse i området, herunder næringsbebyggelse for kontorvirksomhet, verksted eller lagervirksomhet. Innenfor byggeområdet skal det etableres felles møteplass (torg) angitt i plankartet med bestemmelsesområde #4. Plassen skal opparbeides med en utstrekning på 500 m² og være minimum 20 meter bred. Plassen skal utformes og lokaliseres slik at det tydelig fremgår at plassen er allment tilgjengelig. Endelig plassering og utforming skal fastsettes i detaljplan.

4.5 Kombinert bebyggelse – annen bebyggelse (BAA2)

Innenfor byggeområdet BAA2 tillates etablert bebyggelse med blandet formål, herunder parkeringsanlegg, boligbebyggelse eller næringsbebyggelse med kontor-, handel- eller serveringsvirksomhet. Det tillates ikke etablert atkomst direkte mot fv. 152.

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Veitiltak

Kjøreveier, sykkelgate, gangveier og sykkelveier med fortau skal opparbeides i henhold til plankart.

Veianlegg skal utformes med fokus på trafikksikkerhet, tilgjengelighet, lav hastighet og sambruksarealer med prioritering av gående, syklende og fremkommelighet for kollektivtrafikk. Det åpnes for justeringer ved detaljregulering av tiltakene i sammenheng med tilgrensende byggeområder.

Før det gjøres tiltak som omfatter fylkesvei 152 skal det utarbeides detaljregulering. Detaljregulering skal danne grunnlag for byggeplan som skal fremlegges og godkjennes av veiholder.

5.2 Torg (ST1-3)

Områdene skal opparbeides som torgareal. I områdene kan det etableres beplantning, gatemøblering, areal til lek, e.l. Det tillates handel- og betjeningsvirksomhet i torgarealet.

5.3 Gatetun

Gatetun skal opparbeides som sambruksarealer hvor det tillates kjøring til eiendommer, varelevering og nyttetrafikk. I områdene kan det etableres beplantning, gatemøblering, areal til lek, e.l.

5.4 Bane – Stasjonsområde (SB)

Området skal benyttes som stasjonsområde for jernbanen. I området tillates etablert beplanting, møteplasser, sykkelparkering, bilparkering, o.l. i tilknytning til jernbanestasjonen, samt nødvendige jernbanetekniske anlegg og installasjoner.

5.5 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (SKF1-2)

Innenfor SKF1-2 kan det opparbeides gang- og sykkelvei med samme standard som SGS. Gang- og sykkelveien kan benyttes som driftsvei for tilgrensende landbrukseiendommer.

Bane NOR kan benytte gang- og sykkelveien ved drift og vedlikehold av jernbanen, samt stenge veien ved behov. Gang- og sykkelveien skal istandsettes etter stengeperioder med reparasjon av eventuelle skader samt nødvendig rengjøring for å opprettholde god fremkommelighet.

5.6 Askeveien (SKV5, SGS5)

Trasé for Askeveien med tilliggende gang- og sykkelvei samt øvrige anlegg i krysset Brekkeveien/Askeveien kan justeres dersom det vurderes som hensiktsmessig ved detaljplan.

6. Grønnstruktur

6.1 Langbakken (G1, G2, G3)

Grønnstrukturen skal ha bredde som anvist på plankart, og utformes slik at det kan tas i bruk som del av overordnet overvannshåndtering og tjene som flomvei i områdene, jf. punkt 3.6.

Grønnstruktur og fellesarealer i byggeområdene skal etableres slik at møteplasser og grøntområder tilknyttes overordnet grønnstruktur. Det skal etableres gjennomgående tursti langs grønnstrukturen. Mot tilgrensende jernbanearealer i områdene skal det etableres sikre og sammenhengende gjerder med høyde på minimum 1,8 meter i henhold til Bane NORs tekniske regelverk.

Det skal utarbeides skjøtselsplan for drift av områdene G1-3 før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i byggeområdene omfattet av rekkefølgekrav for opparbeidelse, jf. punkt 2.2.1. Skjøtselsplanen skal gi bindende føringer om driftsansvar i områdene.

6.2 Nordre Moer (G13-G16)

Grønnstrukturen skal ha bredde som anvist på plankart, og utformes slik at det kan tas i bruk som del av overordnet overvannshåndtering og tjene som flomvei for tilgrensende områder, jf. punkt 3.6.

Grønnstruktur og fellesarealer i byggeområdene skal etableres slik at møteplasser og grøntområder tilknyttes overordnet grønnstruktur. Det skal etableres gjennomgående tursti langs grønnstrukturen.

Det skal utarbeides skjøtselsplan for drift av områdene G13-16 før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i byggeområdene omfattet av rekkefølgekrav for opparbeidelse, jf. punkt 2.2.1. Skjøtselsplanen skal gi bindende føringer om driftsansvar i områdene.

6.3 Moerveien (G9-G12)

Grønnstrukturen skal ha bredde som anvist på plankart, og utformes slik at det kan tas i bruk som del av overordnet overvannshåndtering og tjene som flomvei for tilgrensende områder, jf. punkt 3.6.

G9-G11 skal opparbeides som forhager til bebyggelsen og kan tas med i beregning av uteoppholdsareal.

Det skal utarbeides skjøtselsplan for drift av området G12 før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i tilgrensende byggeområder. Skjøtselsplanen skal gi bindende føringer om driftsansvar i områdene.

6.4 Søndre Moer (G17)

Grønnstrukturen skal etableres som friområde og nærmiljøpark til allmenn bruk for beboere i nærområdet.

Formålsgrenser mellom G17 og B17 kan justeres og fastsettes endelig ved detaljplanlegging av områdene. Deler av arealet kan vurderes inngå i beregning av uteoppholdsareal for tilgrensende byggeområder B17, B22 og BKB2 i detaljplanlegging av byggeområdene.

Det skal utarbeides skjøtselsplan for drift av området før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i byggeområdene omfattet av rekkefølgekrav for opparbeidelse, jf. punkt 2.2.1. Skjøtselsplanen skal gi bindende føringer om driftsansvar i områdene.

6.5 Mellom Østfoldbanen og Fylkesvei 152 (G20)

Innenfor grønnstrukturen tillates etablert stedegnet beplantning samt tiltak for å håndtere overvann, herunder fordrøyningsanlegg eller tilsvarende. Etablert bebyggelse i området skal bevares, jf. 7.2.2. Det tillates etablert møteplasser, sykkelparkering o.l. i tilknytning til kollektivtransport.

7. Hensynsoner

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner (H310_1, H390_1-2)

7.1.1 Fare for ras, kvikkleire (H310_1)

Ved detaljregulering skal det gjennomføres grunnundersøkelser og kartlegging av rasfare med særlig fokus på kvikkleire med forslag til avbøtende tiltak innenfor byggeområdene som omfattes av hensynsonen.

Det må videre vurderes om planlagte i området tiltak kan føre til økt fare for dreneringsproblemer, setninger, forskyvinger etc. på jernbanen. Eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak må beskrives, og det må sannsynliggjøres at de er gjennomførbare før anleggsarbeid igangsettes.

7.1.2 Fare for forurenset grunn (H390_1-2)

Ved detaljreguleringsplan skal det gjennomføres kartlegging av fare for forurenset grunn med forslag til avbøtende tiltak innenfor byggeområdene som omfattes av hensynssonene.

7.2 Bevaringsområder (H910_13 – H910_15)

7.2.1 Hensynsoner for videreføring av reguleringsplan (H910_13-15)

I områdene omfattet av hensynssonene skal gjeldende regulering fortsatt gjelde. Det skal vurderes bevaring av småhusmiljøet før det tillates etablert nye tiltak i området.

7.2.2 Hensynsoner for bevaring av kulturmiljø (H570_1-2)

«Stasjonsbygningen» og «Menighetshuset» tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bygningenes eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller kan føres tilbake til opprinnelig eller eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer kan unntaksvis tillates etter vurdering dersom det ikke går på bekostning av byggets estetiske verdier.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige eller eldre materialer og elementer som vinduer, dører, taktekking, m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal utrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

7.3 Øvrige angitte hensynsoner (H540_1)

7.3.1 Angitt hensynsone - Hensyn grønnstruktur (H540_1)

Etablert tursti i området skal opprettholdes.

7.4 Forhold til eksisterende reguleringsplaner (H910_1 – H910_12)

7.4.1 Eldre reguleringsplaner som skal gjelde (H910_1-12)

Innenfor hensynsonene H910_1 – 12 skal følgende eldre reguleringsplaner med reguleringskart gjelde for områdene områdeplanen ikke erstatter med nye arealformål:

Ås sentrum		
Plan ID	Plannavn	Ikraft.
203	Endret reguleringsplan for Ås sentrum	2002
250	Brannstasjonstomta	2009
254	Endret reguleringsplan for Sentrum Nord	2009
267	Endret reguleringsplan for del av sentrum nord - Åstorget	2012
296	Moerveien 10	2016
Langbakken		
Plan ID	Plannavn	Ikraft.
187	Langbakken 9 - Krisesenteret	1999
241	Reguleringsplan for Ås stadion	2007
Nordre Moer		
Plan ID	Plannavn	Ikraft.
224	Moerveien 14	2004
Kaja boligområde		
Plan ID	Plannavn	Ikraft.
003	Reguleringsplan for Kajajordet	1957
021	Reguleringsplan for Sørhellinga - NLH	1976
085	Reguleringsplan for et område ved Kajajordet	1987
108	Reguleringsplan for gang- og sykkelvei mm. langs rv. 152 fra Meierikrysset til Skogveien	1991
125	Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for vestre del av Kajaområdet	1991
244	Kaja barnehage	2008
260	Endret reguleringsplan for østre del av Kajaområdet	2011
311	Detaljreguleringsplan for del av Skogveien	2018
Søråsteigen boligområde		
Plan ID	Plannavn	Ikraft.
018	Reguleringsplan for Søråsteigen	1976
181	Reguleringsplan for Sagalund barnehage	1999
228	Reguleringsplan for Søråsteigen barnehage	2005

7.4.2 Eldre reguleringsplaner som erstattes

Følgende eldre reguleringsplaner med reguleringskart erstattes for områdene områdeplanen erstatter med nye arealformål:

Ås sentrum		
Plan ID	Plannavn	Ikraft.
034	Endret reguleringsplan for omlegging av riksvei 152 gjennom Ås sentrum	1980
112	Ås stasjonsområde	1991
111	Østfoldbanen Ås stasjon - Vestby grense	1991
117	Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Østfoldbanen på strekningen Skigrense - Ås stasjon	1991
136	Kvartalene S10 og S14 i Ås sentrum: Gang- og sykkelvei langs jernbanen til Ås stasjon og Brekkeveien	1993
203	Endret reguleringsplan for Ås sentrum	2002
Moerveien/Sagaveien		
Plan ID	Plannavn	Ikraft.
018	Reguleringsplan for Søråsteigen	1976
114	Ås sentrum	1991
259	Endret reguleringsplan for Sagaveien 14	2011
Langbakken		
Plan ID	Plannavn	Ikraft.
044	Endret reguleringsplan for Langbakken/Askjemskogen	1981
052	Reguleringsplan for sentrum øst	1983
020	Reguleringsplan for et område i Myrveien	1989
275	Endret reguleringsplan for Myrveien 16 m.m.	2014
Gamleveien/Sentrum øst		
Plan ID	Plannavn	Ikraft.
052	Reguleringsplan for sentrum øst	1983
059	Del av Hogstvetveien	1984
082	Reguleringsplan for del av riksvei 152 - Sentralveien - med tilstøtende områder fra Solfallsveien til Kroerveien	1987
214	Reguleringsplan for Gamleveien 2	2006
Nordre Moer		
Plan ID	Plannavn	Ikraft.
114	Ås sentrum	1991
179	Reguleringsplan for del av Nordre Moer	2000
198	Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for Moer Nordre. Gnr. 54, Bnr. 3, Ås kommune	2004

Utskriftsdato: 30.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3218 - 55/528//2



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	371,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6615267,5	**Øst**	601001	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6615260,75	600999,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	27,88	
2	6615263,59	601012,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	13,21	
3	6615291,74	601006,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	28,82	
4	6615290,43	601001,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,61	
5	6615289,8	601001,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	0,63	
6	6615287,98	600993,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,54	

Utskriftsdato: 30.09.2026

Ås kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	528	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Moerveien 6A, 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	106 534,68 kr
Eiendomsskatt	12 819,00 kr
Renovasjon	103 200,00 kr
Vann	95 021,27 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.

Ås kommune

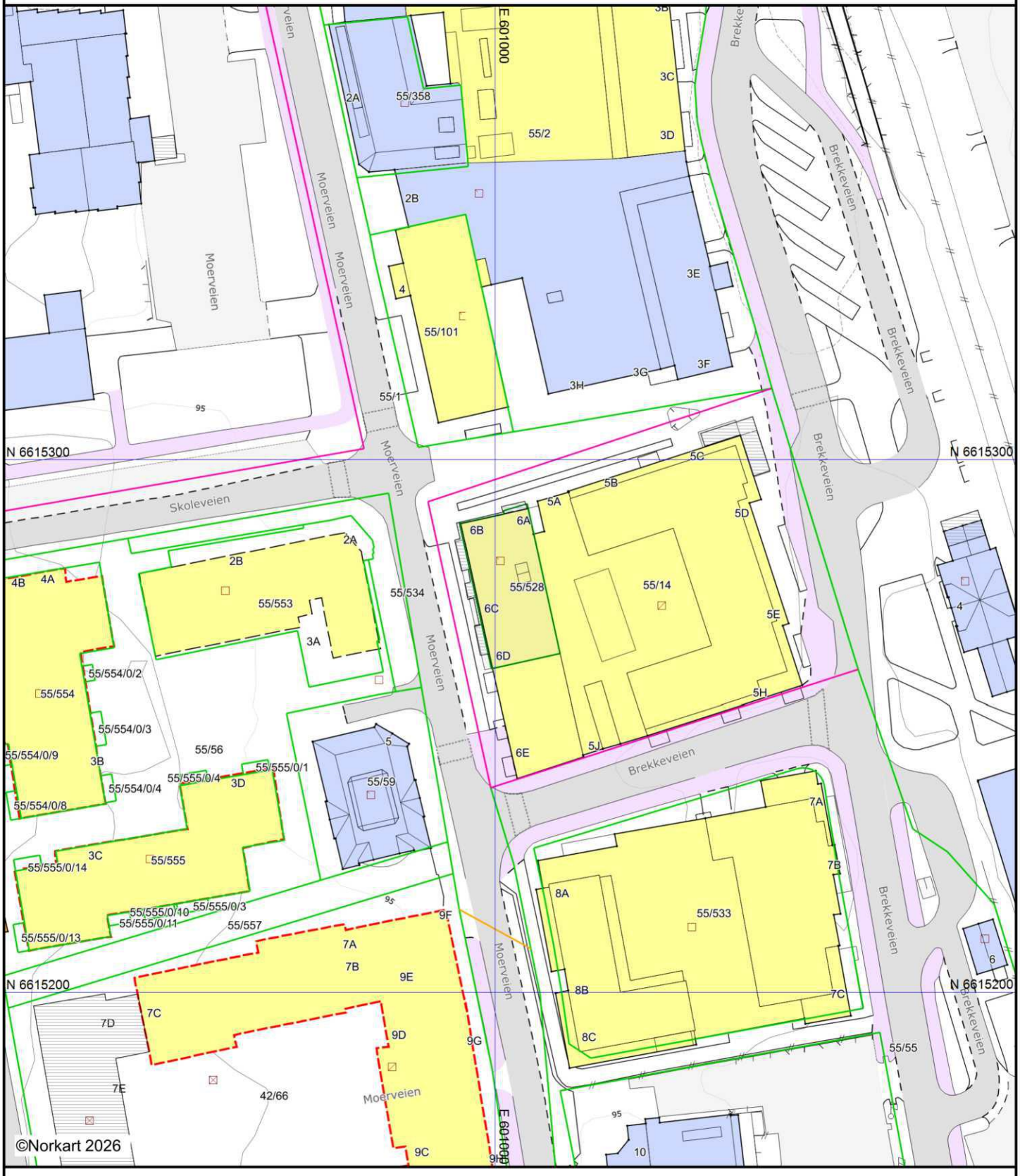
Grunnkart

Eiendom: 55/528/0/2
Adresse: Moerveien 6A
Dato: 30.09.2026
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: 02.10.2026

Ås kommune
Miljø, mangfold og muligheter

Kommentarer til kommunale avgifter

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	528	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse:	Moerveien 6A, 1430 ÅS								

Utdypende opplysninger

Kommentarer:
Eiendomsskatt: fra 01.01.2026 er eiendomsskatt beregnet til 0,-.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

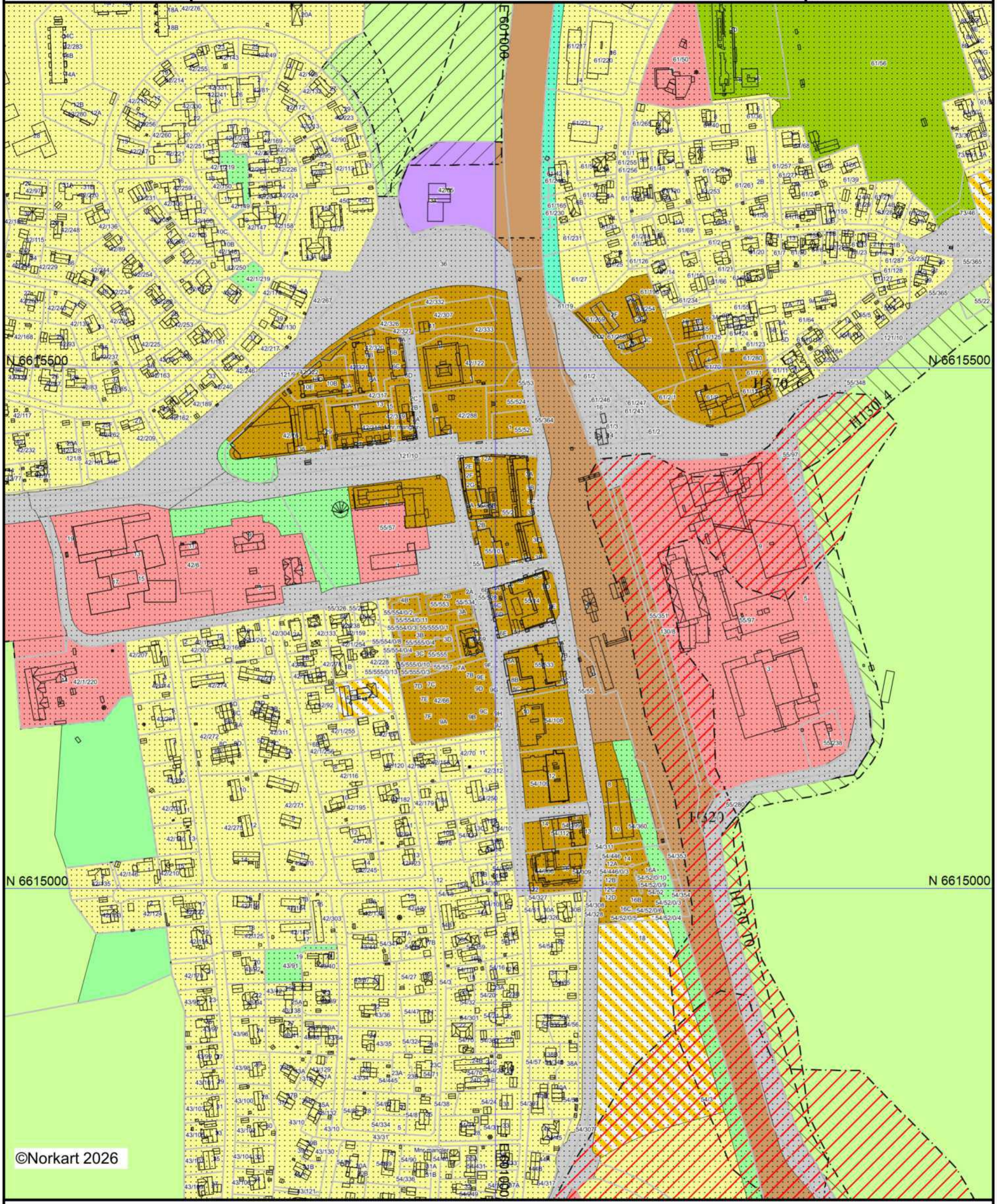
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 55/528/0/2
Adresse: Moerveien 6A
Dato: 30.09.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

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.

Kulturminnerapport

Eiendom	3218 55/528		
Utskriftsdato	30.09.2026	**Antall datasett**	4

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Moerveien 6A	H0402	55/528/0/2	26	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SOLLIE CHRISTIAN GREAKER 140502*****	Eiendomsrett 1/1	Moerveien 6A 1430	Bosatt

Vegadresse: Moerveien 6 A

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	21903884		Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145)	Tatt i bruk (TB)	11.10.2006

1: Bygning 21903884: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145), Tatt i bruk 11.10.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	1339
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	321
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1660
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	24

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.12.1960	03.04.2007
Igangsettingstillatelse	09.05.2006	03.04.2007
Tatt i bruk	11.10.2006	03.04.2007
Endre bygningsdata	03.05.2024	03.05.2024

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	8	316	0	316	0	0	0
H03	8	340	0	340	0	0	0

H02	8	343	0	343	0	0	0
H01	0	0	321	321	0	0	0
K01	0	340	0	340	0	0	0

Borettslag

Navn	HOTELLET BORETTSLAG ÅS	Org.nr	990280568
Adresse	Postboks 313, 1401 SKI	Ant. andeler	0

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Seksjon	55/528/0/2	0	

Ås kommune

Ortofoto

Eiendom: 55/528/0/2
Adresse: Moerveien 6A
Dato: 30.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

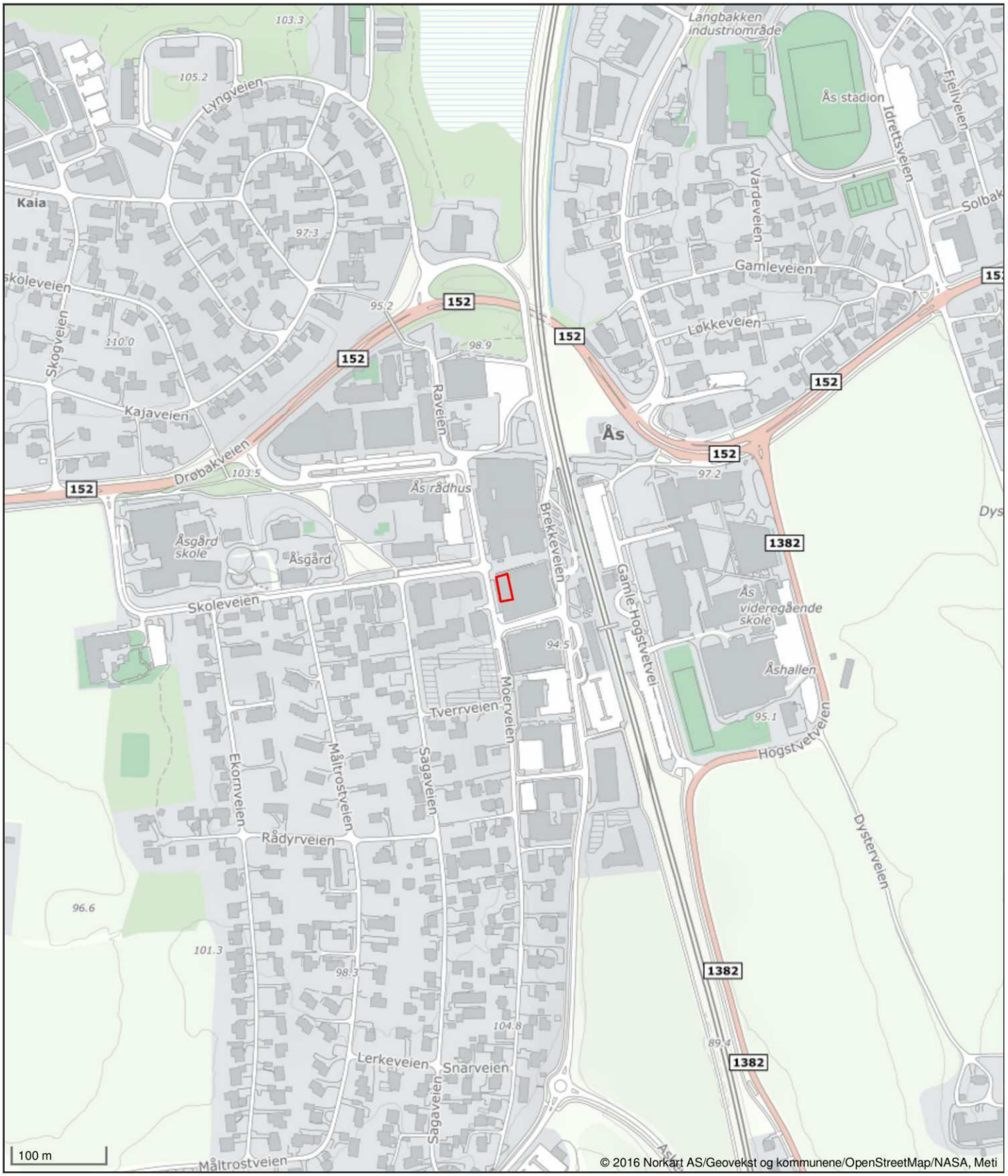
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
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: 30.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3218 - 55/528//



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: 30.09.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	528	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Moerveien 6A, 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** 372 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ås **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 12 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 360 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,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	203
Navn	Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Ås sentrum
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.05.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/932/203_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 360 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** Hotellkvartalet

Id	287
Navn	Områdereguleringsplan for Ås sentralområde
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.10.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6237/287%20Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2024.02.2022.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** SF2
	Delareal 3 m^2 **Formål** Gatetun

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	359
Navn	Detaljregulering for del av fv. 152 - Gateterminal
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	349
Navn	Detaljreguelring for Moerjordet, nedre del (BKB2)

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

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

Id	348
Navn	Detaljregulering for gangvei langs Skoleveien
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	343
Navn	Detaljregulering for del av Sagaveien-Moerveien (B11)
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	347
Navn	Detaljregulering for Moerveien 30-34 (B12)
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	354
Navn	Detaljregulering for Langbakken 12-16 (BAA1)
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	328
Navn	Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Områderegulering

Id	305
Navn	Detaljreguleringsplan for gang- og sykkelvei langs fylkesvei 152 fra Meierkrysset til Ås sentrum
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

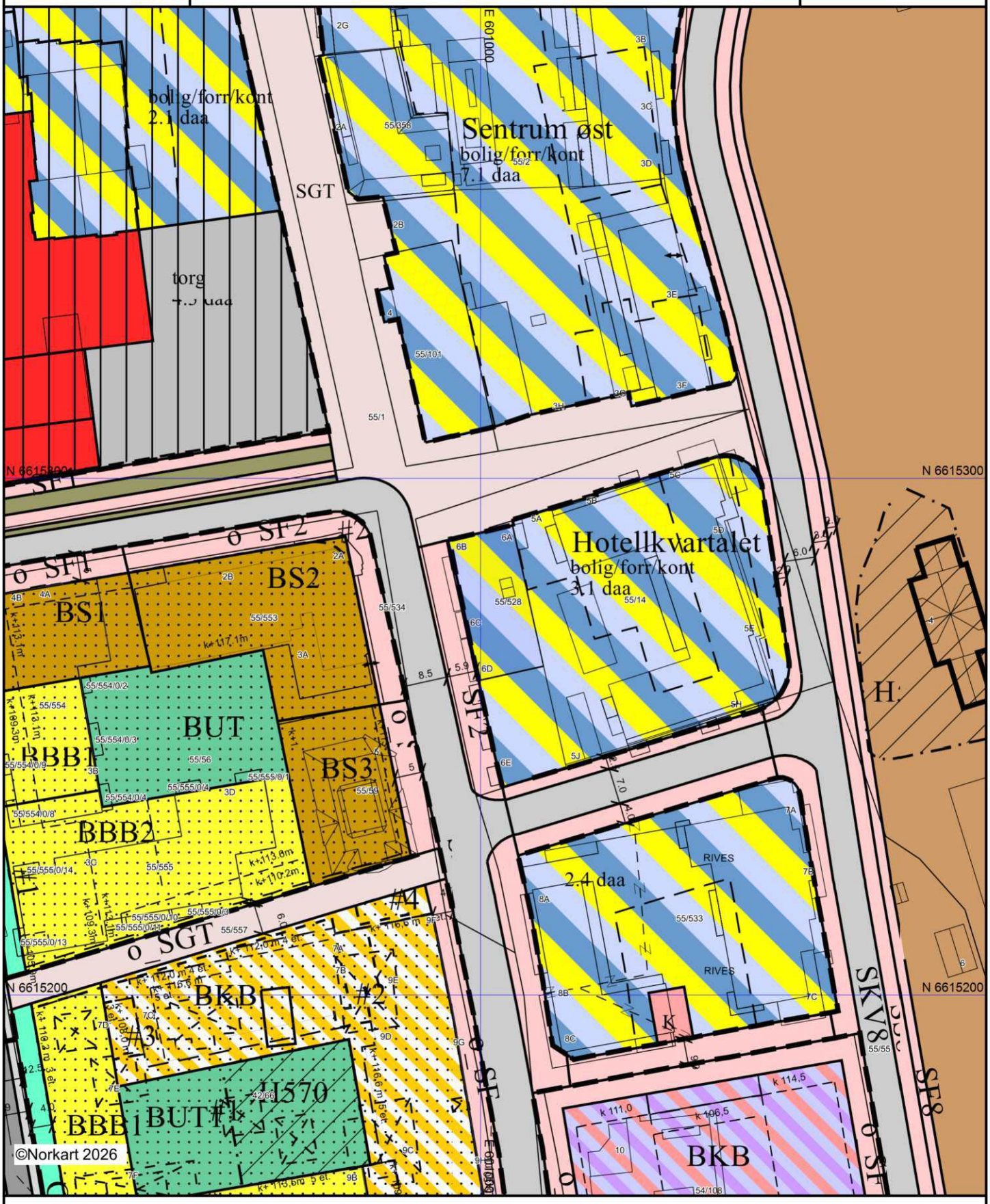
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/528/0/2
Adresse: Moerveien 6A
Dato: 30.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Offentlig administrasjon
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Torg
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
- Bolig/Forretning/Kontor
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Sentrumsformål
- Uteoppholdsarealer
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte
- Kombinert forretning, kontor og tjenesteyting
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Bane
- Grønnstruktur
- Blågrønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 30.09.2026

Ås kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	528	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Moerveien 6A, 1430 ÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
56747169	933	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1139
53617295	2	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	5

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

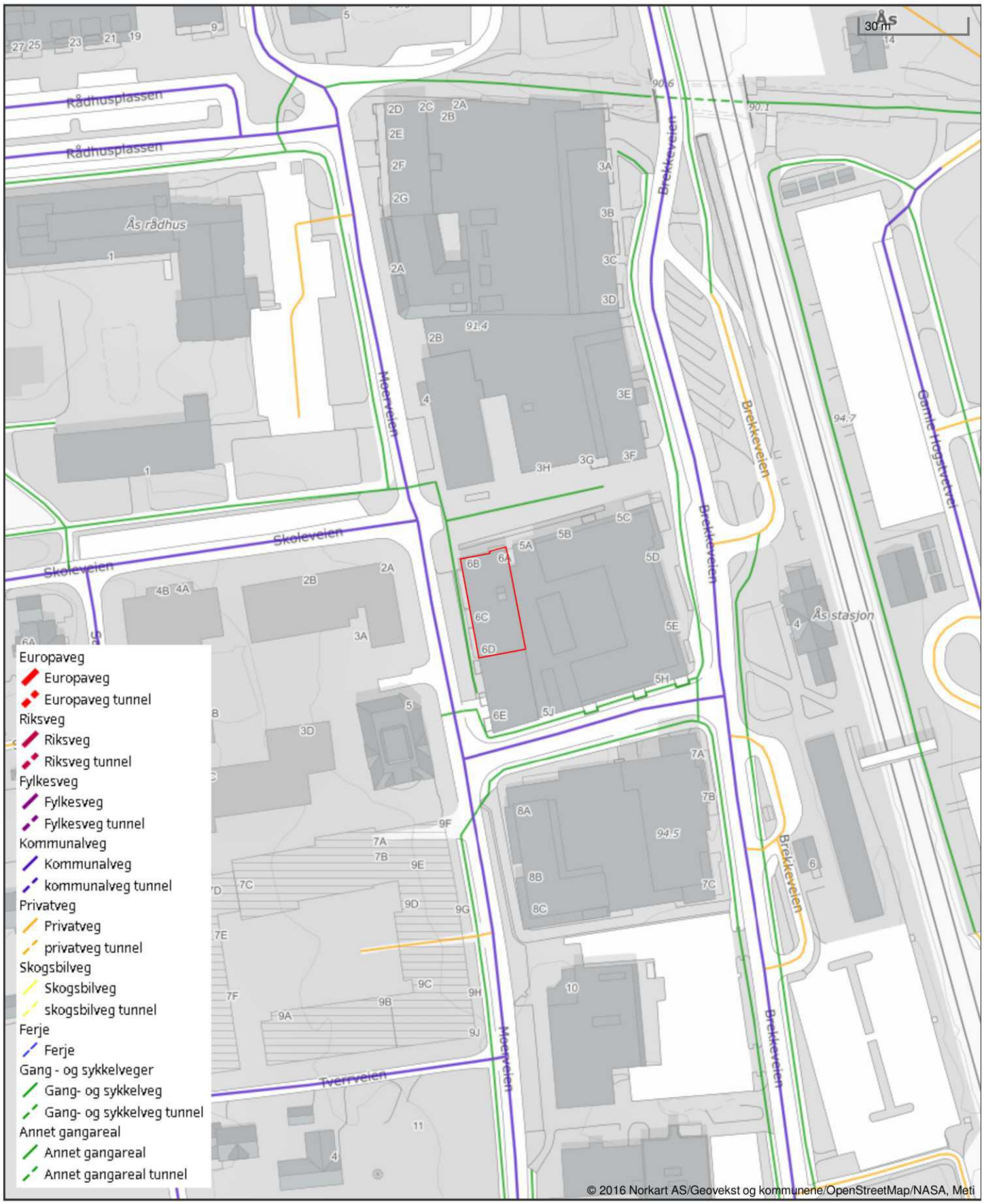
For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 30.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 55/528//



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

Plan, bygg og geodata

A Hansen gruppen AS
Kabelgata 1B
0581 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-23/00710-19	Bertha Solheim Hansen	28.08.2025

Gnr 55 bnr 528 - Moerveien 6A - Fasadeendring ny teglforblending, uteoppholdsareal og ny utgang- Ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr):	55 / 528
Sakspart:	BOR ARKITEKTER AS
Ansvarlig søker:	A Hansen gruppen AS
Tiltakshaver:	HOTELLET BORETTSLAG ÅS

Det vises til søknad i dokument BYGG-25/00710-16, mottatt 07.07.2025, med supplering «Tegning som bygget» i dokument BYGG-25/00710-17.

Bygningstype:	Boligbygg på 4 etasjer Matrikkelkode 145	Vedtaksnummer endringstillatelse:	BYGG-23/00710-9
Tiltakets art:	Fasadeendring, ombygging	Vedtaksdato:	30.04.2024
Bygningsnummer:	21903884		

Anmodning om ferdigattest og dokumentasjon med gjennomføringsplan jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10 er mottatt sammen med «tegning som bygget». 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 med gjennomføringsplan versjon 4, datert 07.07.2025 og ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i endringstillatelse og igangsettingstillatelse.
Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. § 20-1.

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

Med hilsen

Bertha Solheim Hansen
Avdelingsingeniør

Arve Bekkevard
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
HOTELLET BORETTSLAG ÅS
BOR ARKITEKTER AS

Ås kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdeling

Ansvarlig søker:
Arkitekthuset Knut H. Knudtsen AS
Raveien 2 - Postboks 117

1431 ÅS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE etter plan- og bygningslovens § 99 nr.2 og 3.	Søknad om tillatelse innlevert: **03.04.06**	
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR 55 BNR 14 - MOERVEIEN 6 (SENTRUMSGÅRDEN)**	Bygningsnummer (GAB): **6590357**	
Tiltakets og bygningens art: **BRUKSENDRING FRA HOTELL TIL BOLIG**	Behandling/vedtak: **09.05.2006**	Saksnr.: **118/06**
Tiltakets bruksareal : **13 m²**		

Deres ref	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	Saksnr.05/3526/GB 55/14 Løpenr. 15168/06	Tor Johannessen	11.10.2006

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse fra Arkitekthuset Knut H. Knudsen AS, som er ansvarlig søker for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for sine fagområder:

Kontrollerende foretak:	Fagområder:
Jotakk AS	Tømrerarbeid
Ås Rørleggerbedrift AS	Innvendig sanitærarbeid
Varme- og miljøteknikk AS	Ventilasjonsanlegg

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningslovens § 99 og at de ikke har avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med godkjent kontrollplan.

Kontrollansvarlige har oppgitt at følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest, jfr. innsendte kontrollerklæringer.

Dette arbeidet må være fullført innen: **01.01.07**

Foretakene har underskrevet erklæring på at de er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom de har gitt uriktige opplysninger.

På bakgrunn av kontrollerklæringen og tilsyn med sluttkontrollen **gis det midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.**

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 93.

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Tor Johannessen
Avdelingsingeniør

Kopi:
Kierulf Eiendom AS v/Inge Sørensen, Fjordalleen 16, 0250 OSLO
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet

Ås kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdeling

Ansvarlig søker/samordner:
Arkitekthuset Knut H. Knudtsen AS
Raveien 2 - Postboks 117

1431 ÅS

FERDIGATTEST etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1.	Søknad om tillatelse innlevert: **03.04.06**	
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR 55 BNR 14 - MOERVEIEN 6 (SENTRUMSGÅRDEN)**	Bygningsnummer (GAB): **6590357**	
Tiltakets og bygningens art: **BRUKSENDRING FRA HOTELL TIL BOLIG**	Behandling/vedtak: **09.05.2006**	Saksnr.: **D 118/06**
Tiltakets bruksareal : **13 m²**		

Deres ref	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	Saksnr.05/03526/GB 55/14 Løpenr. 007685/07	Tor Johannessen	30.05.2007

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om ferdigattest fra Arkitekthuset Knut H. Knudsen AS, som er ansvarlig søker for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for sine fagområder:

Kontrollerende foretak:	Fagområder:
Jotakk AS	Tømrerarbeid
Ås Rørleggerbedrift AS	Innvendig sanitærarbeid
Varme- og miljøteknikk AS	Ventilasjonsanlegg

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningslovens § 99 og at de ikke har avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med godkjent kontrollplan.

Foretakene har underskrevet erklæring på at de er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom de har gitt uriktige opplysninger.

Kommunalteknisk avdeling har mottatt kvittert kontrollerklæring fra rørlegger for utførelse av rørleggerarbeidet og målsatt skisse for stoppekran og kummer.

På bakgrunn av kontrollerklæringene **gis det ferdigattest for hele tiltaket.**

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 93.

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Tor Johannessen
Avdelingsingeniør

Kopi:
Kierulf Eiendom AS v/Inge Sørensen, Fjordalleen 16, 0250 OSLO
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet

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:
Moerveien 6 A, 1430 Ås
Gnr. 55, Bnr. 528, Snr. 2, andelsnr. 20 i HOTELLET BORETTSLAG ÅS, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
309260169

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Oskar Wøien

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 959 21 216

E-post: oskar.woien@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.
