PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

BREKKEVEIEN 3 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet

Brekkeveien 3 A , 1430 ÅS

ÅS kommune

gnr. 55, bnr. 2

Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 19.10.2026 **Rapportdato:** 23.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20084-4131 **Referansenummer:** RM1348

Foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår ref: Benjamin Schrøder
PM Ski&Ås

Norsk takst

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.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe

bernt@staverntaksering.no

996 99 866

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.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

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 ligger i 2. etasje i en bygning med heisadkomst.
Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
Leiligheten holder en god, normal standard med blant annet flislagt bad med elektriske varmekabler og opplegg for vaskemaskin. Takhøyden i stuen er målt til 2,49 m. Det er parkett på gulvene i alle oppholdsrom.
Lys og pen stue med store vindusflater som gir gode naturlige lysforhold. Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt platting på ca. 25 m². I tillegg har leiligheten en nordøstvendt balkong på ca. 8 m², med adkomst fra soverommet.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat, god skap- og benkeplass samt integrerte hvitevarer.
Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt, med enkelte mindre behov for oppgradering og vedlikehold. Det er registrert enkelte avvik som er vurdert til tilstandsgrad 2 (TG2). Potensielle kjøpere anbefales å sette seg grundig inn i disse forholdene og rapporten for øvrig.
Alle undersøkte bygningsdeler og installasjoner er vurdert og nærmere beskrevet under de respektive punktene i tilstandsrapporten.

Leilighet - Byggeår: 2008

UTVENDIG

Gå til side

Vinduene er utført med 2-lags isolerglass og har rammer og karmer av tre. Det er montert ekstra innvendig glass i vinduene som vender mot jernbanen, samt på soverommene, for å bidra til bedre lydisolering. Vinduene er produsert i 2007.
Vinduene er utvendig malt i regi av borettslaget/sameiet i 2023.
Leiligheten har malt entrédør med kikkhull, montert i byggeåret.
Døren er oppgitt med brannklassifisering B30 og lydklassifisering 35 dB.
Balkongdørene er utført med 2-lags isolerglass og har rammer og karmer av tre. Dørene er produsert i 2007 og er utvendig malt i regi av borettslaget/sameiet i 2023.
Dørenes alder og normale bruksslitasje må tas i betraktning ved vurdering av tilstand og forventet gjenværende levetid.
Leiligheten har utgang fra soverommet til en nordøstvendt balkong på ca. 8 m².
Balkongen er utført med betongdekke og rekkverk i glass og aluminium.
Leiligheten har utgang fra stuen til en nordvestvendt platting på ca. 25 m², med direkte adkomst til bygningens felles utearealer.
Plattingens gulv er utført med impregnerte og overflatebehandlede terrassebord. Plattingen er delvis takoverbygd og skjermet med levegg i glass og aluminium, samt levegg i malt tre mot fellesarealet. Leveggen ble overmalt i regi av borettslag i 2026.
Det er montert en elektrisk betjent markise fra 2020.
Plattingens konstruksjoner og overflater er utsatt for værpåvirkning og det må påregnes normalt vedlikehold i form av rengjøring og overflatebehandling.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvene i leiligheten er belagt med parkett. Gulvoverflatene har normal bruksslitasje med noe små hakk og riper.
Innvendige vegg- og himlingsflater består hovedsakelig av malte plater. I boden er veggene kledd med gipsplater.
Det er montert innfelte downlights i himling på kjøkken, i entré og på bad.
Overflatene er generelt utsatt for normal bruksslitasje, og behov for periodisk vedlikehold og overflatebehandling må påregnes.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført med betongelementer.
Konstruksjonene er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse.
Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvene, da kontroll av etasjeskillene ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova.
Leiligheten har innvendige, hvitmalte, glatte dører. Mellom entré og stue er det montert en tofløyet glassdør som bidrar til god lysgjennomgang mellom rommene.
Dørene har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.
Dørene fungerer tilfredsstillende ved åpning og lukking, og det er ikke registrert behov for særskilte tiltak.

VÅTROM

Gå til side

Bad fra byggeåret med fliser på gulv med elektriske varmekabler, fliser på vegg og malte plater i himling/tak med spotter. Dusjhjørne med glassdører, gulvmontert toalett, innredning med nedsenket servant med speil og opplegg for vaskemaskin. Badet har fall til sluk, fall er 1:100. Høydeforskjell mellom sluk og gulv ved døren er 25 mm. Membran er synlig i plastsluk. Det er mekanisk avtrekk mellom kjøkken og bad, samt lufting under døren. Det er ikke boret hull i vegg eller målt etter fukt i konstruksjonen på grunn av tilstøtende konstruksjoner. Ved overflatefuktmåling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fuktverdier.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra Marbodal fra byggeåret, med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er montert oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Stekeovnen ble skiftet ut i 2018.
Det er montert en benkebereder i kjøkkeninnredningen. Over platetoppen er det montert en ventilator integrert i overskapet, tilkoblet et mekanisk avtrekkssystem som også betjener badet.
Det er ikke installert komfyrvakt eller automatisk vannstoppersystem (lekkasjestopper). Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men det anbefales å ettermontere komfyrvakt og automatisk vannstoppersystem for å redusere risikoen for brann og vannskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Leiligheten har innvendige vannledninger av plast og kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøteforbindelser.
Vannledningene er delvis skjult i bygningskonstruksjonene, noe som begrenser muligheten for visuell kontroll. Vurderingen er derfor basert på synlige rørinstallasjoner og tilgjengelige opplysninger.
Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rør og koblinger for å avdekke eventuelle lekkasjer. Alder og normal slitasje må tas i betraktning ved vurdering av vannledningenes forventede gjenværende levetid.

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.
Leiligheten har naturlig ventilasjon, med avtrekk fra bad og kjøkken, samt tilluft via ventiler i vegger.
Det er en ca. 120 liters varmtvannsbereder plassert i kjøkkeninnredningen. Berederen er produsert i 2007. Det er ikke montert vannstoppersystem under tanken. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men det anbefales å få montert et slikt system for å redusere risikoen for vannlekkasje.
Leiligheten har sikringsskap fra Garo med automatsikringer, hovedbryter og kursfortegnelse, plassert i innvendig bod. Det elektriske anlegget er fra byggeåret. Det er montert elektriske varmekabler på badet.
Boligen selges som dødsbo, og selger har ingen kjennskap til anleggets tilstand, eventuelle endringer eller tidligere utførte kontroller. Det er ukjent om det har vært gjennomført el-tilsyn de siste fem årene.
Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av tilgjengelige deler av anlegget. Det er ikke utført elektrotekniske målinger eller funksjonstesting.
Leiligheten har fungerende brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

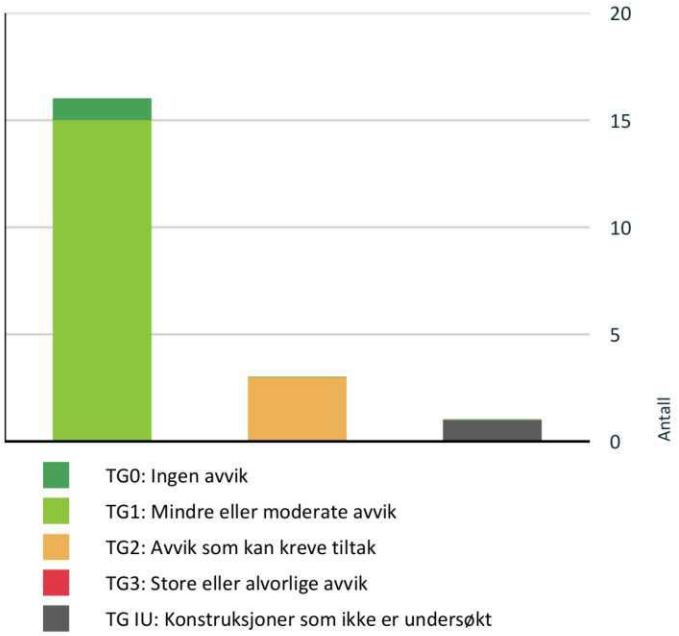
Leilighet

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

Originale bygningstegninger ble fremvist på befaringsdagen og er gjennomgått. Det er ikke registrert endringer i rominndelingen siden byggeåret, og dagens planløsning fremstår i samsvar med de fremlagte tegningene.
Generelle krav til rømningsmuligheter, dagslystilgang gjennom vinduer, takhøyde og øvrige relevante forhold er vurdert.
Vurderingene er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt en fullstendig kontroll av boligens samsvar med gjeldende byggtekniske forskrifter.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Plattinger på terreng Gå til side

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2008

Kommentar

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er utført med 2-lags isolerglass og har rammer og karmer av tre. Det er montert ekstra innvendig glass i vinduene som vender mot jernbanen, samt på soverommene, for å bidra til bedre lydisolering.
Vinduene er produsert i 2007.
Vinduene er utvendig malt i regi av borettslaget/sameiet i 2023.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har malt entrédør med kikkhull, montert i byggeåret. Døren er oppgitt med brannklassifisering B30 og lydklassifisering 35 dB.
Balkongdørene er utført med 2-lags isolerglass og har rammer og karmer av tre. Dørene er produsert i 2007 og er utvendig malt i regi av borettslaget/sameiet i 2023.
Dørenes alder og normale bruksslitasje må tas i betraktning ved vurdering av tilstand og forventet gjenværende levetid.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Leiligheten har utgang fra soverommet til en nordøstvendt balkong på ca. 8 m².
Balkongen er utført med betongdekke og rekkverk i glass og aluminium.

TG 2 Plattinger på terreng

Beskrivelse

Leiligheten har utgang fra stuen til en nordvestvendt platting på ca. 25 m², med direkte adkomst til bygningens felles uteareal er.
Plattingens gulv er utført med impregnerte og overflatebehandlede terrassebord. Plattingen er delvis takoverbygd og skjermet med levegg i glass og aluminium, samt levegg i malt tre mot fellesarealet. Leveggen ble overmalt i regi av borettslag i 2026.
Det er montert en elektrisk betjent markise fra 2020.
Plattingens konstruksjoner og overflater er utsatt for værpåvirkning og det må påregnes normalt vedlikehold i form av rengjøring og overflatebehandling.

Vurdering av avvik:
• De ytterste terrassebordene er noe løse, og terrassebordene har noe værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• De løse terrassebordene bør festes, og det anbefales å gjennomføre nødvendig vedlikehold som rengjøring og overflatebehandling for å forlenge levetiden på plattingen.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje, skader på terrassebordene og potensiell snublefare.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene i leiligheten er belagt med parkett. Gulvoverflatene har normal bruksslitasje med noe små hakk og riper.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegg- og himlingsflater består hovedsakelig av malte plater. I boden er veggene kledd med gipsplater.
Det er montert innfelte downlights i himling på kjøkken, i entré og på bad.
Overflatene er generelt utsatt for normal bruksslitasje, og behov for periodisk vedlikehold og overflatebehandling må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skadede og løse gipsplater i boden.

Konsekvens/tiltak
• Skadede og løse gipsplater bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for skader på konstruksjonen.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje, svekket funksjon og mulig spredning av skader til tilstøtende bygningsdeler.

TG IU Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført med betongelementer. Konstruksjonene er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse.
Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvene, da kontroll av etasjeskillene ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har innvendige, hvitmalte, glatte dører. Mellom entré og stue er det montert en tofløyet glassdør som bidrar til god lysgjennomgang mellom rommene.
Dørene har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Dørene fungerer tilfredsstillende ved åpning og lukking, og det er ikke registrert behov for særskilte tiltak.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret med fliser på gulv med elektriske varmekabler, fliser på vegg og malte plater i himling/tak med spotter. Dusjhjørne med glassdører, gulvmontert toalett, innredning med nedsenket servant med speil og opplegg for vaskemaskin. Badet har fall til sluk, fall er 1:100. Høydeforskjell mellom sluk og gulv ved døren er 25 mm. Membran er synlig i plastsluk. Det er mekanisk avtrekk mellom kjøkken og bad, samt lufting under døren. Det er ikke boret hull i vegg eller målt etter fukt i konstruksjonen på grunn av tilstøtende konstruksjoner. Ved overflatefuktmåling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fuktverdier.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak med spotter.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 1:100.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk med synlig membran i sluket, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet har dusjhjørne med glassdører, gulvmontert toalett, innredning med nedsenket servant med speil og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon mellom kjøkken og bad, samt tilluft under døren.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke boret hull i vegg eller målt etter fukt i konstruksjonen på grunn av tilstøtende konstruksjoner. Ved overflatefuktmåling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fuktverdier.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra Marbodal fra byggeåret, med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er montert oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Stekeovnen ble skiftet ut i 2018. Det er montert en benkebereder i kjøkkeninnredningen. Over platetoppen er det montert en ventilator integrert i overskapet, tilkoblet et mekanisk avtrekkssystem som også betjener badet.
Det er ikke installert komfyrvakt eller automatisk vannstoppersystem (lekkasjestopper). Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men det anbefales å ettermontere komfyrvakt og automatisk vannstoppersystem for å redusere risikoen for brann og vannskader.



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert en ventilator integrert i overskapet, tilkoblet et mekanisk avtrekkssystem som også betjener badet.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenventilatorer har en forventet levetid på 10 til 15 år, avhengig av kvalitet og brukshyppighet.

Konsekvens/tiltak

• Ventilatoren har overskredet forventet levetid og bør vurderes for utskifting for å sikre tilstrekkelig avtrekk og redusere risiko for funksjonssvikt. Manglende utskifting kan føre til dårligere luftkvalitet og økt slitasje på avtrekkssystemet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har innvendige vannledninger av plast og kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøteforbindelser.
Vannledningene er delvis skjult i bygningskonstruksjonene, noe som begrenser muligheten for visuell kontroll. Vurderingen er derfor basert på synlige rørinstallasjoner og tilgjengelige opplysninger.
Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rør og koblinger for å avdekke eventuelle lekkasjer. Alder og normal slitasje må tas i betraktning ved vurdering av vannledningenes forventede gjenværende levetid.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon, med avtrekk fra bad og kjøkken, samt tilluft via ventiler i vegger.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannsbereder plassert i kjøkkeninnredningen. Berederen er produsert i 2007. Det er ikke montert vannstoppersystem under tanken. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men det anbefales å få montert et slikt system for å redusere risikoen for vannlekkasje.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Leiligheten har sikringsskap fra Garo med automatsikringer, hovedbryter og kursfortegnelse, plassert i innvendig bod. Det elektriske anlegget er fra byggeåret. Det er montert elektriske varmekabler på badet.
Boligen selges som dødsbo, og selger har ingen kjennskap til anleggets tilstand, eventuelle endringer eller tidligere utførte kontroller. Det er ukjent om det har vært gjennomført el-tilsyn de siste fem årene.
Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av tilgjengelige deler av anlegget. Det er ikke utført elektrotekniske målinger eller funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er ukjent om det har vært el-tilsyn de siste fem årene.
Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da manglende tilsyn og dokumentasjon medfører økt risiko for skjulte feil, funksjonssvikt og brannfare.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har fungerende brannslukningsapparat og røykvarsler.

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:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er ukjent om det har vært el-tilsyn de siste fem årene.
Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da manglende tilsyn og dokumentasjon medfører økt risiko for skjulte feil, funksjonssvikt og brannfare.

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

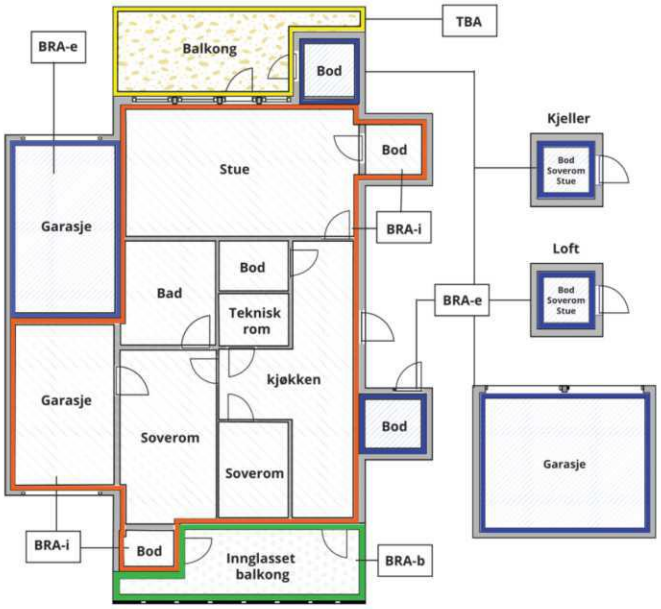
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	83			83	33
Kjeller		5		5	
SUM	**83**	**5**			**33**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 etasje	Entré, bad, bod, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller på 5 m² er ikke medregnet i leilighetens interne bruksareal (BRA-i), men er inkludert som eksternt bruksareal (BRA-e). Arealene er oppgitt i henhold til NS 3940:2023.
Leiligheten kan ha sjakter, piper og andre konstruksjoner som inngår i BRA-i, og som kan redusere det tilgjengelige gulvarealet.
Boder som ligger i fellesarealer, og som leiligheten har disposisjonsrett til, kan være underlagt boligselskapets vedtekter og bestemmelser. Disposisjonsretten kan derfor endres av boligselskapet i henhold til gjeldende regelverk.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Originale bygningstegninger ble fremvist på befaringsdagen og er gjennomgått. Det er ikke registrert endringer i rominndelingen siden byggeåret, og dagens planløsning fremstår i samsvar med de fremlagte tegningene.
Generelle krav til rømningsmuligheter, dagslystilgang gjennom vinduer, takhøyde og øvrige relevante forhold er vurdert.
Vurderingene er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt en fullstendig kontroll av boligens samsvar med gjeldende byggtekniske forskrifter.

Nyere håndverkstjenester

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2026	Bernt Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	55	2		0	6362.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Brekkeveien 3 A

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ÅSBO BORETTSLAG	987483318			Eriksen Leif Oddvar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
8

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Brekkeveien 3 A har en enestående beliggenhet i hjerte av Ås, i et etablert og attraktivt boligområde. Her kombineres det beste av to verdener: Den rolige, sjarmerende atmosfæren som kjennetegner Ås, kombinert med en umiddelbar nærhet til alt du trenger i hverdagen.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Fortsett på E18 til Ås. Følg Fv152 til Brekkeveien i Ås.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	15.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	18.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2026	

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.»*

Tilstandsanalysen er utført i samsvar med forskrift til

Forutsetninger

avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten dekker forskriftens minstekrav til hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og hvordan undersøkelsene skal gjennomføres. Rapporten er derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av alle deler av eiendommen eller en generell kontroll av om bygningen oppfyller alle offentligrettslige krav. Som ledd i den bygningssakkyndiges profesjonsansvar og krav til faglig forsvarlig oppdragsutførelse kan enkelte supplerende forhold likevel være omtalt. Dette gjelder utvalgte forhold som var synlige ved den ordinære befaringen, og som etter en faglig vurdering kan ha vesentlig betydning for kjøper, blant annet med hensyn til skadeutvikling, funksjon, sikkerhet, helse eller miljø. At slike forhold er omtalt, innebærer ikke at undersøkelsesomfanget er utvidet til en fullstendig tilstandsvurdering av alle tilsvarende forhold eller bygningsdeler.
Tilstandsanalysen omfatter kun de bygningene, bygningsdelene og rommene som fremgår av rapporten. Bygninger eller bygningsdeler som ikke er omtalt, er ikke tilstandsvurdert.
Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget og bør leses nøye. Selger skal kontrollere at opplysningene i rapporten er korrekte og melde fra om feil, mangler, misvisende opplysninger eller andre kjente forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper, før rapporten benyttes i salgsprosessen.
Gulv, vegger og himlinger undersøkes i det omfanget forskrift til avhendingslova krever. I rom og på overflater uten obligatoriske undersøkelsespunkter registreres hovedsakelig synlige avvik som var tilgjengelige ved befaringen. Undersøkelsen er hovedsakelig visuell. Tepper, lette møbler og inventar kan flyttes når det er nødvendig og praktisk mulig, mens tunge eller fastmonterte møbler og innredninger normalt ikke flyttes eller demonteres. Det foretas ikke systematisk oppmåling av alle gulv for å kartlegge skjevheter eller ujevnheter. Påkrevde eller utførte kontrollmålinger fremgår under aktuell bygningsdel. Kjøper anbefales å undersøke gulv og øvrige overflater etter at boligen er tømt.
Materialopplysninger bygger på visuell vurdering og informasjon fra eier. Destruktive undersøkelser og materialanalyser utføres bare når det fremgår av rapporten. Materialopplysninger som ikke kan fastslås visuelt, er basert på tilgjengelig informasjon og faglig vurdering.
Sjakter, krypkjellere, loft, knekott, kryprom, hulrom og andre skjulte eller vanskelig tilgjengelige bygningsdeler skal så langt mulig være tilgjengelige før befaringen. Det samme gjelder under eller bak hvitevarer, dusjkabinett, innredninger og inventar. Eier/selger er informert i ordrebekreftelsen. Dersom nødvendig adkomst mangler eller området er blokkert, undersøkes det normalt ikke. Begrensningen opplyses i rapporten, og bygningsdelen kan angis som ikke undersøkt. Den bygningssakkyndige kan ikke forventes å avdekke skjulte eller utilgjengelige skader og avvik. Eier/selger skal opplyse om kjente eller tidligere forhold, herunder fukt, lekkasjer, råte, muggsopp og skadedyr. Manglende adkomst begrenser undersøkelsesgrunnlaget, men den bygningssakkyndige skal dokumentere begrensningen. Skjulte eller ikke undersøkte områder medfører økt usikkerhet og bør betraktes som risikoområder. Kjøper anbefales å få dem nærmere undersøkt før kjøp.
Oppdraget er utført av en ekstern og uavhengig takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten bindinger som kan påvirke den faglige vurderingen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ski-Ås	Oppdragsnr.	309260174
Addresse	Brekkeveien 3 A		
Postnr.	1430	Sted	ÅS
Selgers navn	Leif Oddvar Eriksen		
Selgers navn	Gry Elisabeth Eriksen Kvarme		

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

Avdødes navn:

Leif Oddvar Eriksen

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Gry Elisabeth Eriksen Kvarme

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Borettslaget/Sameie har utført maling og vinduer og levegg

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Henviser til borettslaget.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

Beskrivelse:

Ligger nær jernbane. Vinduene er støy isolerte fra utbygger sin side.

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

Øvrige kommentarer:

Dette er et dødsbo - og vedkommende som har fylt ut skjema har ikke bodd i leiligheten. Og har dermed liten kjennskap til forhold rundt leiligheten.Har observert at persiennen i stuen har bruks slitasje.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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 14.10.2026

Signert av *Gry Elisabeth Eriksen Kvarme*

Initialer selger:
G E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Åsbo borettslag		**Vår ref.:**	2815/8	**Fødselsdato eier:**	09.06.1940
BREKKEVEIEN 3 A		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1430 ÅS		**Eiere:**	Leif Oddvar Eriksen		
Organisasjonsnr:	987 483 318	**Andelsnr:**	8		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **13 116**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-lån	4 220
	Avdrag IN-lån	4 370
	Felleskostnader	3 746
Tilleggsytelser:	Renovasjon	238
	Kabel-TV/Bredbånd	450
	Garasje	92

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.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	937 296	Gjeld siste årsoppg.:	975 095
Klient ajourf. lån:	27 643 815,40	Klient gj. s. årsoppg.:	3 721 290

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12116604998, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.10.2026: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 51

Saldo per 16.10.2026: 3 097 686

Andel av saldo: 937 296

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

IN-lån

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Svein Rindal
Adresse:	Brekkeveien 3 B
Postnr/-sted:	1430 ÅS
Telefon:	Mob.: 92422079
E-post:	r234sv@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 16.10.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

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:	975 095	Andre inntekter:	422
Annen formue:	12 188	Utgifter:	56 653		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Åsbo borettslag	**Vår ref.:**	2815/8	**Fødselsdato eier:**	09.06.1940
BREKKEVEIEN 3 A	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1430 ÅS	**Eiere:**	Leif Oddvar Eriksen		
Organisasjonsnr: 987 483 318				

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	11985471

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	15.01.2008	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Beboer i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

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

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

Selskapstype: Tilknyttet borettslag

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

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

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden.

Parkering i garasje

Det faktureres eiendomsskatt til andelseierne hvert kvartal.

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

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

Boligopplysninger:

Åsbo borettslag	**Vår ref.:**	2815/8	**Fødselsdato eier:**	09.06.1940
BREKKEVEIEN 3 A	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1430 ÅS	**Eiere:**	Leif Oddvar Eriksen		

Organisasjonsnr: 987 483 318

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

ÅSBO BORETTSLAG

Husordensregler

Vedtatt på styremøte 02.01.08

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

Andelseieren er ansvarlig for at hver enkelt beboer overholder husordensreglene.

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

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

Dørene skal lukkes forsiktig igjen og ikke smelles.

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

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

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

6. Parkering
Biler skal parkeres på anviste plasser.

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

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

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

STYRET

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i tilknyttet borettslag

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

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

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

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

Meldingen må inneholde:

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

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

Ved forhåndsavklaringer er det prisantydningen ekskludert fellesgjeld som legges til grunn. Det er viktig at prisantydningen reflekterer forventet salgspris. Dersom boligen selges til en pris som er mer enn 10 % lavere enn prisantydningen, kan saken bli gjenstand for en konkret vurdering, og reannonsering med fastpris kan være aktuelt. Dette for å sikre at forkjøpsretten ivaretas etter sitt formål.

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

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

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

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler). Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding. Forfall er 1 måned etter overtakelse.

Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-

Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):

A. *Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.*
B. *Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.*

Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-

Faktureres kun dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten. (gebyrfritt for selger)

Gebyr for utregning av maksimalpris	Omsorgsboliger og enkelte klausulerte borettslag	Kr. 1.569,-

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

Krav til medlemskap i Usbl
Medlemskap i Usbl er en forutsetning for kjøp av den aktuelle boligen. Medlemskontingent er kr. 350,- Boligen kan først registreres på kjøper(e) når gyldig medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6. juni 2003 § 5-2 fjerde ledd skal **alle** medeiere i en andelsbolig ha eget medlemskap i boligbyggelaget.

Megler må informere Usbl dersom kjøper(e) er medlem i et boligbyggelag tilknyttet Storbysamarbeidet, slik at eventuell storbyansiennitet ivaretas. Se usbl.no for nærmere informasjon.

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

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

Sist endret 25.06.2026

Viktig informasjon ved kjøp av bolig i borettslag tilknyttet Usbl

- **gjennomgås av megler på kontraktsmøte**

For å eie en bolig i dette borettslaget er det krav om at man blir andelseier (medlem) i boligbyggelaget Usbl.

Ved avklaring av forkjøpsretten skal kjøper/alle som skal stå som eiere få en tekstmelding med link til innmeldingsskjema dersom de ikke allerede har et medlemsskap.

Dersom du ikke har mottatt dette kan du enkelt bli medlem ved å gå inn på vår hjemmeside usbl.no/blimedlem, eller ved å scanne QR koden til høyre som tar deg til innmeldingsskjema.

Usbl kan ikke registrere deg som eier på boligen før du har tegnet medlemskap.

Dersom dere skal være flere eiere av boligen, vil en av eierne ble registrert som hovedeier og få den årlige kontingenten dekket av borettslaget – alle øvrige (med)eiere vil motta årlig faktura på medlemskontingent.

Bonabo

Du vil finne ditt medlemsbevis digitalt i Bonabo. Du logger enkelt inn ved å gå inn usbl.no/bonabo. Her kan du du også laste ned Bonabo som app.
I Bonabo holder du enkelt selv adresse, telefon og epost oppdatert.

Når eierskiftet er gjennomført (i løpet av noen dager etter overtakelse og etter megler har sendt oss sluttmelding) vil du i Bonabo også finne informasjon om ditt borettslag og din bolig, og du vil der kunne:

- finne informasjon om og fra styret i ditt boligselskap og kommunisere med dem
- se dine felleskostnader med betalingsinfo
- se vedtekter og husordensregler
- se årsoppgave for din bolig (i forbindelse med selvangivelsen)
- få oversikt over din andel av fellesgjeld (samt bestille nedbetaling av denne der det er aktuelt)
- administrere din husstand
- overføre bolig til nærstående eller legge til nærstående som medeier
- registrere bruksoverlating

samt mye mer

Husk at det er penger å spare som medlem i Usbl. Se alle dine medlemsfordeler på usbl.no/fordel.

Vi håper du vil trives i din nye bolig!



INNKALLING 2025

Åsbo borettslag

Mandag 12.05.2025 kl. 17:00
Ås Kulturhus

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Åsbo borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Valg

Sittende styre består av:

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

5.1 Valg av leder

Svein Rindal på valg.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Amy Huynh på valg.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Elisabeth Hurwitz Botner på valg.

Egil Ørbeck på valg.

5.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Åsbo borettslag

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

Balanse 2024 Åsbo borettslag

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

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

Sted:_____ Dato:_____

Svein Rindal Styreleder	Petter Kollenberg Styremedlem	Amy Huynh Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 3 - Varige driftsmidler

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

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

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 5 - Andre honorar

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

Konto 6714: Tilleggsavtale for IN og fakturering.

Note 6 - Andre kostnader

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

Note 7 - Egenkapital

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

Note 8 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

Note 9 - Pantstillelser

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

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

Resultat og balanse med noter for Åsbo borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åsbo borettslag

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

Årsmelding 2024 - Åsbo borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Åsbo borettslag består av 32 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2026

Åsbo borettslag

Tirsdag 19.05.2026 kl. 17:00
Ås Kulturhus, lille sal

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 Åsbo borettslag

Møtet finner sted tirsdag 19.05.2026 kl. 17:00 - Ås Kulturhus, lille sal

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 Åsbo borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel 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 styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av valgkomite

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 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 15.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder - Svein Rindal - Valgt fra 12.05.2025
Styremedlem - Petter Kollenberg - Valgt fra 28.05.2024
Styremedlem - Amy Huynh - Valgt fra 12.05.2025
Varamedlem - Egil Ørbeck - Valgt fra 12.05.2025
Varamedlem - Elisabeth Hurwitz Botner - Valgt fra 12.05.2025

5.1 Valg av styreleder

Svein Rindal på valg.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Petter Kollenberg på valg.
Amy Huynh ikke på valg.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Egil Ørbeck på valg.
Elisabeth Hurwitz Botner på valg.

5.4 Valg av valgkomite

Sebastian Hasselfeldt på valg.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**317 458**	**366 741**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 404 109	1 242 788
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-178 021	-205 420
Endringer i andre langsiktige poster	-1 197 749	-1 086 652
B. Årets endring disponible midler	**28 340**	**-49 284**
C. Disponible midler	**345 797**	**317 458**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	348 514	320 143
Kortsiktig gjeld	-2 717	-2 686
C. Disponible midler	**345 797**	**317 458**

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

Resultatregnskap 2025 Åsbo borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 238 342	1 574 152	1 913 727	1 936 655
Sum leieinntekt		**3 238 342**	**1 574 152**	**1 913 727**	**1 936 655**
Sum inntekt		**3 238 342**	**1 574 152**	**1 913 727**	**1 936 655**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	2 115	2 115	2 000	2 115
Styrehonorar	2	15 000	15 000	15 000	15 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokale	4	2 584 980	987 396	1 222 000	1 330 000
Kommunale avgifter/renovasjon		96 320	95 640	106 000	106 000
Revisjonshonorar		6 466	5 810	5 000	7 000
Forretningsførerhonorar		94 532	90 983	95 000	99 000
Andre honorar	5	13 383	22 353	20 000	13 000
Kontorkostnad		0	577	0	0
Kontingent og gaver		9 600	9 600	10 000	11 000
Forsikring		1 914	1 665	2 000	2 000
Eiendomsskatt		0	0	32 000	0
Andre kostnader	6	3 522	3 389	3 000	4 000
Sum kostnad		**2 827 831**	**1 234 528**	**1 512 000**	**1 589 115**
Driftsresultat før IN		**410 511**	**339 625**	**401 727**	**347 540**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		1 197 749	1 123 714	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 608 259**	**1 463 339**	**401 727**	**347 540**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		12 057	12 899	0	0
Rentekostnad		216 207	233 449	222 000	202 503
Netto finansposter		**204 150**	**220 551**	**222 000**	**202 503**
Årsresultat		**1 404 109**	**1 242 788**	**179 727**	**145 037**
Overført til/fra annen egenkapital		1 404 109	1 242 788	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 404 109**	**1 242 788**	**0**	**0**

Balanse 2025 Åsbo borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	64 690 000	64 690 000
Sum anleggsmidler		**64 690 000**	**64 690 000**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		9 170	0
Kundefordringer		2 907	22 581
Andre kortsiktige fordringer		3 245	3 247
Innestående konsernkonto og bank		333 193	294 316
Sum omløpsmidler		**348 514**	**320 143**
SUM EIENDELER		**65 038 514**	**65 010 143**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		**3 200**	**3 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		16 796 950	15 392 841
Sum opptjent egenkapital		**16 796 950**	**15 392 841**
Sum egenkapital	7	**16 800 150**	**15 396 041**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	3 721 290	3 899 311
Borettsinnskudd		19 477 000	19 477 000
IN nedbetalt fellesgjeld	8	25 037 357	26 235 106
Sum langsiktig gjeld		**48 235 647**	**49 611 417**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		136	0
Leverandørgjeld		1 500	1 450
Påløpne renter		1 081	1 236
Sum kortsiktig gjeld		**2 717**	**2 686**
Sum gjeld		**48 238 364**	**49 614 103**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**65 038 514**	**65 010 143**
Pantstillelser	9	48 235 647	49 611 417

Sted:_____ Dato:_____

Svein Rindal Styreleder	Petter Kollenberg Styremedlem	Amy Huynh Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
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,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 234 524	885 024
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	0	-2
3609 Leie parkering	35 328	35 328
3610 Ekstra kapitalinkalling	1 310 456	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	170 560	159 360
3650 Innkrevde felleskostn. renter	216 833	233 378
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	179 248	169 672
3690 Innkrevde felleskostn. renovasjon	91 392	91 392
Sum	**3 238 342**	**1 574 152**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	2 115	2 115
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	15 000	15 000
Sum	**17 115**	**17 115**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

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

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

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Felleskostnader Åsheim Sentrum Eierseksjonsameie	2 584 980	987 396
Sum	**2 584 980**	**987 396**

Note 5 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	13 383	22 353
Sum	**13 383**	**22 353**

Konto 6714: Tilleggsavtale for IN og fakturering.

Note 6 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	1 177	1 017
7773 Omkostninger innkreving	2 360	2 400
7795 Husleietap	-15	-28
Sum	**3 522**	**3 389**

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 200	0	3 200
Sum innskutt egenkapital	**3 200**	**0**	**3 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	15 392 841	1 404 109	16 796 950
Sum opptjent egenkapital	**15 392 841**	**1 404 109**	**16 796 950**
Sum egenkapital	**15 396 041**	**1 404 109**	**16 800 150**

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12116604998**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	5.30 %
Beregnet innfridd:	30.06.2039
Opprinnelig lånebeløp:	45 213 000
Lånesaldo 01.01:	3 899 311
Avdrag i perioden:	178 021
Lånesaldo 31.12:	**3 721 290**
Saldo 5 år frem i tid:	2 638 647
Andelssaldo 01.01:	26 235 106
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	1 197 749
Andelssaldo 31.12:	**25 037 357**
Sum pantegjeld for lån:	**28 758 647**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12116604998	1	975 096	975 096
	1	796 996	796 996
	2	498 679	997 358
	1	318 035	318 035
	1	278 878	278 878
	1	256 972	256 972
	1	97 955	97 955

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

Note 9 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	28 758 647
Innskuddskapital	19 477 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**48 235 647**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**64 690 000**

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

Resultat og balanse med noter for Åsbo borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åsbo borettslag

Styreleder	Svein Rindal (sign.)	03.05.2026
Styremedlem	Petter Kollenberg (sign.)	01.05.2026
Styremedlem	Amy Huynh (sign.)	30.04.2026

Årsmelding 2025 - Åsbo borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Åsbo borettslag består av 32 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en 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.

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

Styrets arbeid

Styret har i løpet av 2025 hatt to styremøter. I tillegg er saker som eierskifte (godkjennelse av eiendomsoverdragelser i borettslaget) og andre enklere oppgaver løst via mail til styrets medlemmer. Eierseksjonssameiet Åsheim sentrum har installert anlegg for å lade Elbil i fellesgarasjen, og det kommer stadig nye som ønsker tilknytning til anlegget.

Det er Sameiet som har ansvar for vedlikehold og renhold av garasjen. Garasjen blir vasket og rengjort 1 - 2 ganger pr år. Sameiet og Åsbo har god kontroll på alle våre 13 gjesteplasser i garasjeanlegget.

Det har i 2025 vært aktiviteter som ukentlig felleslunsj på onsdager i sommerhalvåret, og det er også vært forsøkt med treff på torsdag ettermiddag i sommerhalvåret. Dette er i samarbeide med Sameiet, og vi håper dette fortsetter også i 2026. En del faste møter opp, men vi ser gjerne at flere møter opp til våre sosiale arrangement.

Det har i 2025 vært utført flere store prosjekter i forbindelse med vedlikehold, noe som resulterte i en betydelig økning i fellesutgifter. I tillegg til at det ble nødvendig med en betydelig kapitalinnbetaling fra beboerne.

Det er fortsatt mye vedlikehold i Sameiet/borettslaget og det er Eierseksjonssameiet som har ansvar for vedlikehold i henhold til avtale.

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 19.05.2026.

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Svein Rindal

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Amalie Rosten

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 11

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 11

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 15.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Svein Rindal på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Svein Rindal for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Amy Huynh på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Amy Huynh for 2 år.

.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Elisabeth Hurwitz Botner på valg.

Egil Ørbeck på valg.

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

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Sebastian Hasselfeldt

Møteleder

Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Åsbo borettslag tirsdag 19.05.2026 kl. 17:00 - Ås Kulturhus, lille sal.

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: Svein Rindal.

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: 5

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 6

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet 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 15.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Svein Rindal på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Svein Rindal for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Petter Kollenberg på valg.
Amy Huynh ikke på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Petter Kollenberg for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Egil Ørbeck på valg.
Elisabeth Hurwitz Botner på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Egil Ørbeck for 1 år.

Valgt ble: Elisabeth Hurwitz Botner for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Sebastian Hasselfeldt på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Ole Jørgen Skatter.

Protokoll for Åsbo borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ann Kristin Bergersen (sign.)	20.05.2026
Protokollvitne	Svein Rindal (sign.)	20.05.2026

Vedtekter

for Åsbo borettslag org nr 987 483 318

tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

VIKTIG INFORMASJON TIL EIENDOMSMEGLERE VEDRØRENDE SELSKAPSFORM VED INNHENTING AV BOLIGOPPLYSINGER!

Når du henter ut informasjon om den aktuelle boligen du skal bistå med å selge, er du selv ansvarlig for å hente riktig informasjonsskriv. Det er ulike informasjonsskriv til de ulike selskapsformene, og som eiendomsmegler er du ansvarlig for å laste ned riktig dokument».

Utskriftsdato: 14.10.2026

Eiendomskart for eiendom 3218 - 55/2//45



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

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

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

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

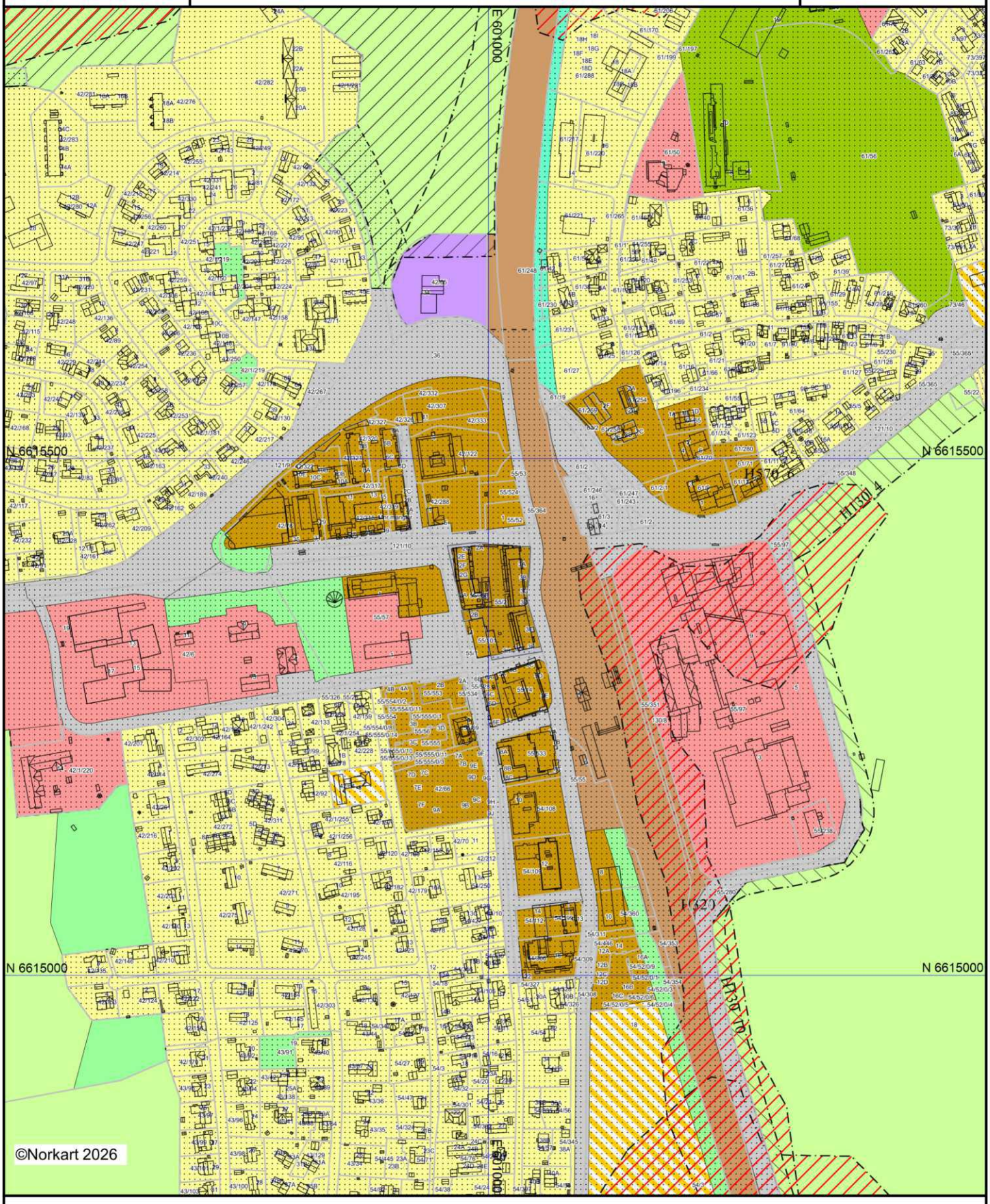
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 55/2/0/45
Adresse: Brekkeveien 3A
Dato: 14.10.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Ås kommune

Grunnkart

Eiendom: 55/2/0/45
Adresse: Brekkeveien 3A
Dato: 14.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

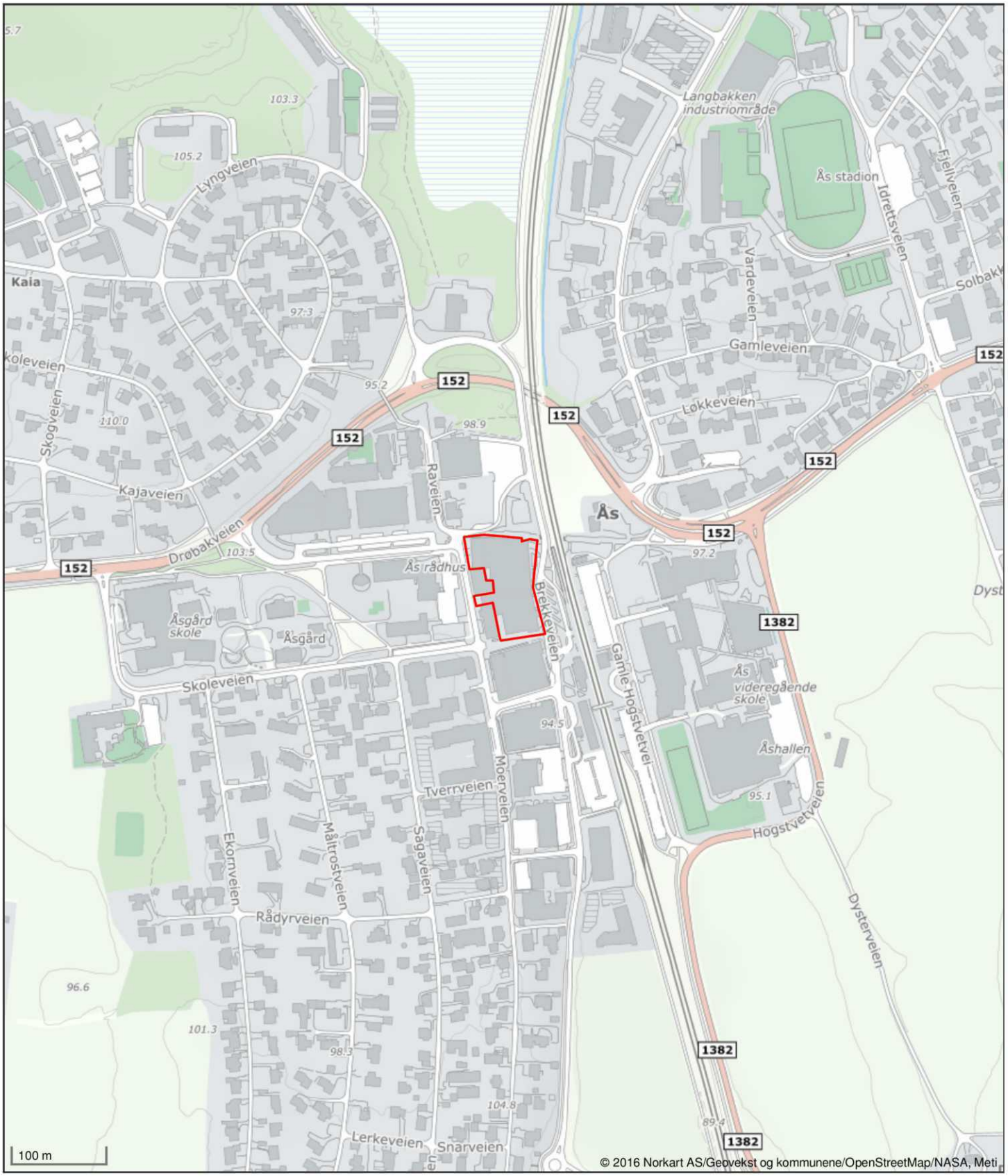
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
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: 14.10.2026

Oversiktskart for eiendom 3218 - 55/2//



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

Ås kommune

Ortofoto

Eiendom: 55/2/0/45
Adresse: Brekkeveien 3A
Dato: 14.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

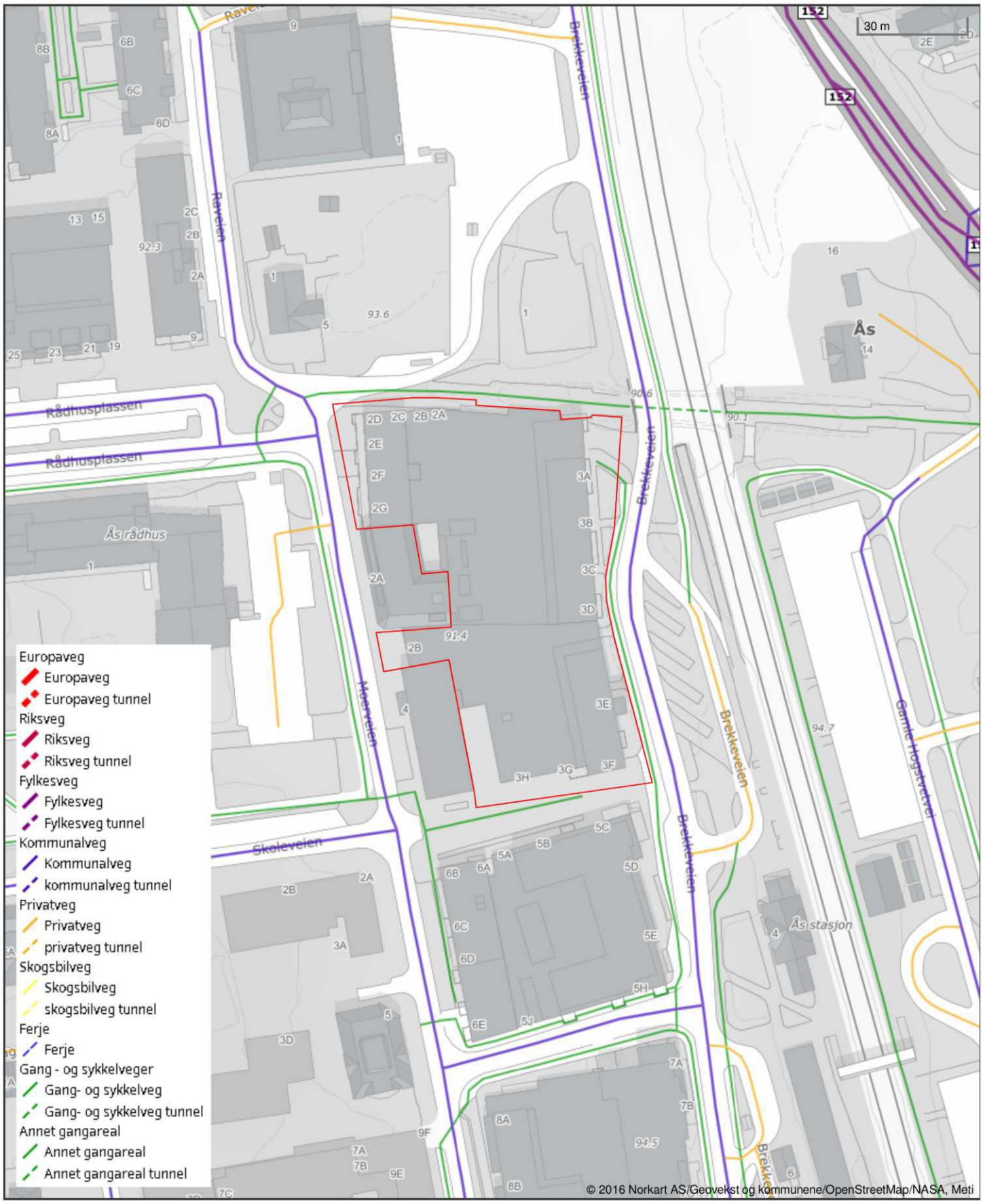
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



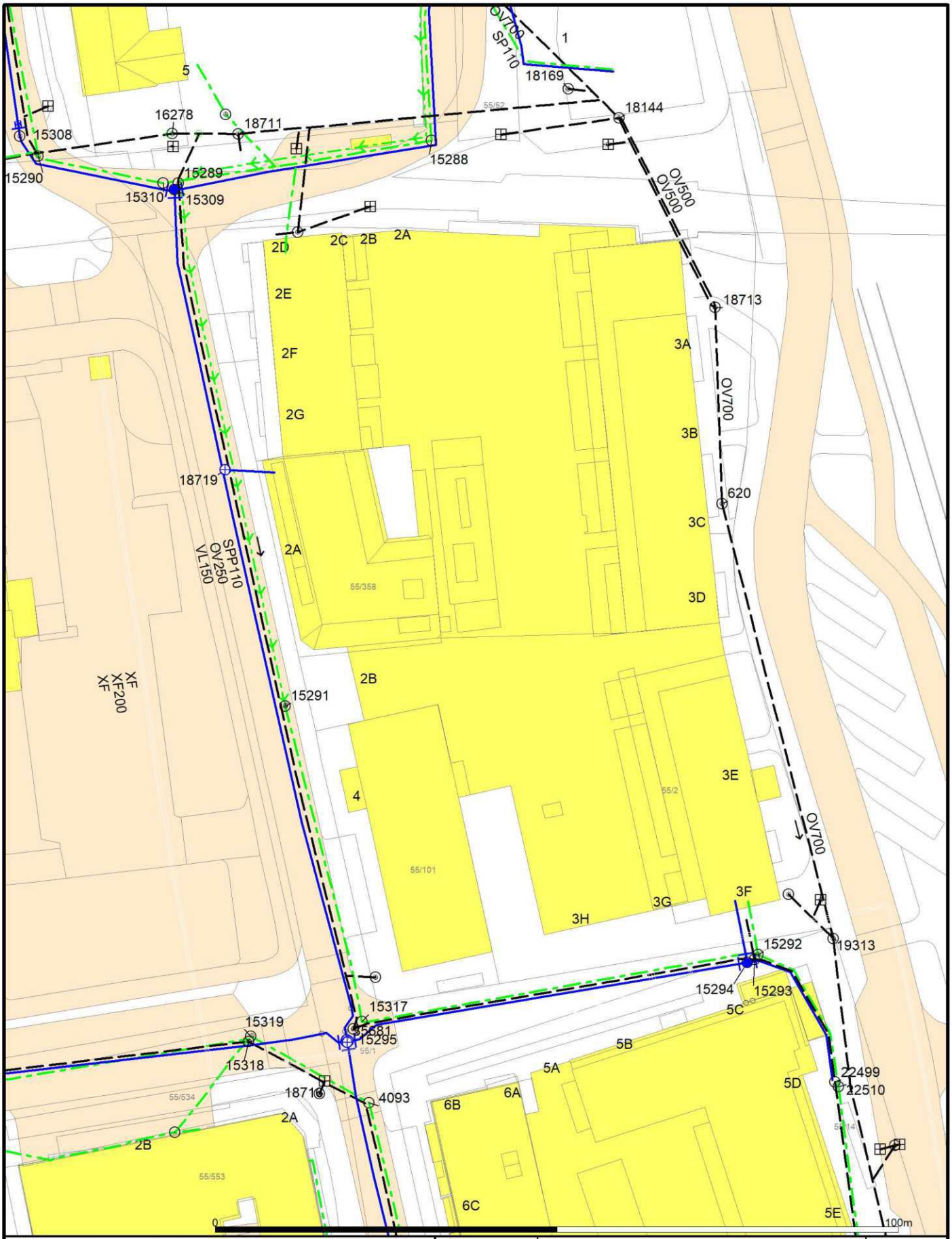
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 14.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 55/2//



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



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

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

Ås kommune
Teknisk Etat

Lednings nett og info med forbehold.

N

Dato: 2026.10.15
Sign: EGA

55/2 Brekkeveien 3A, Ås kommune.

Målestokk
1:750

Ås kommune

Bygg- og geodataavdelingen

Ås Sentrum Øst AS
Dronningensgate 6
0152 OSLO

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

Ferdigattest

Det vises til søknad mottatt 03.09.2012.

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

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

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

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

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

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

Med hilsen

Arve Bekkevard
Leder av Bygg- og geodataavdelingen

Inger Torild Hågensen
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi:
Kommunalteknisk
Søndre Follo Brannvesen IKS

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.

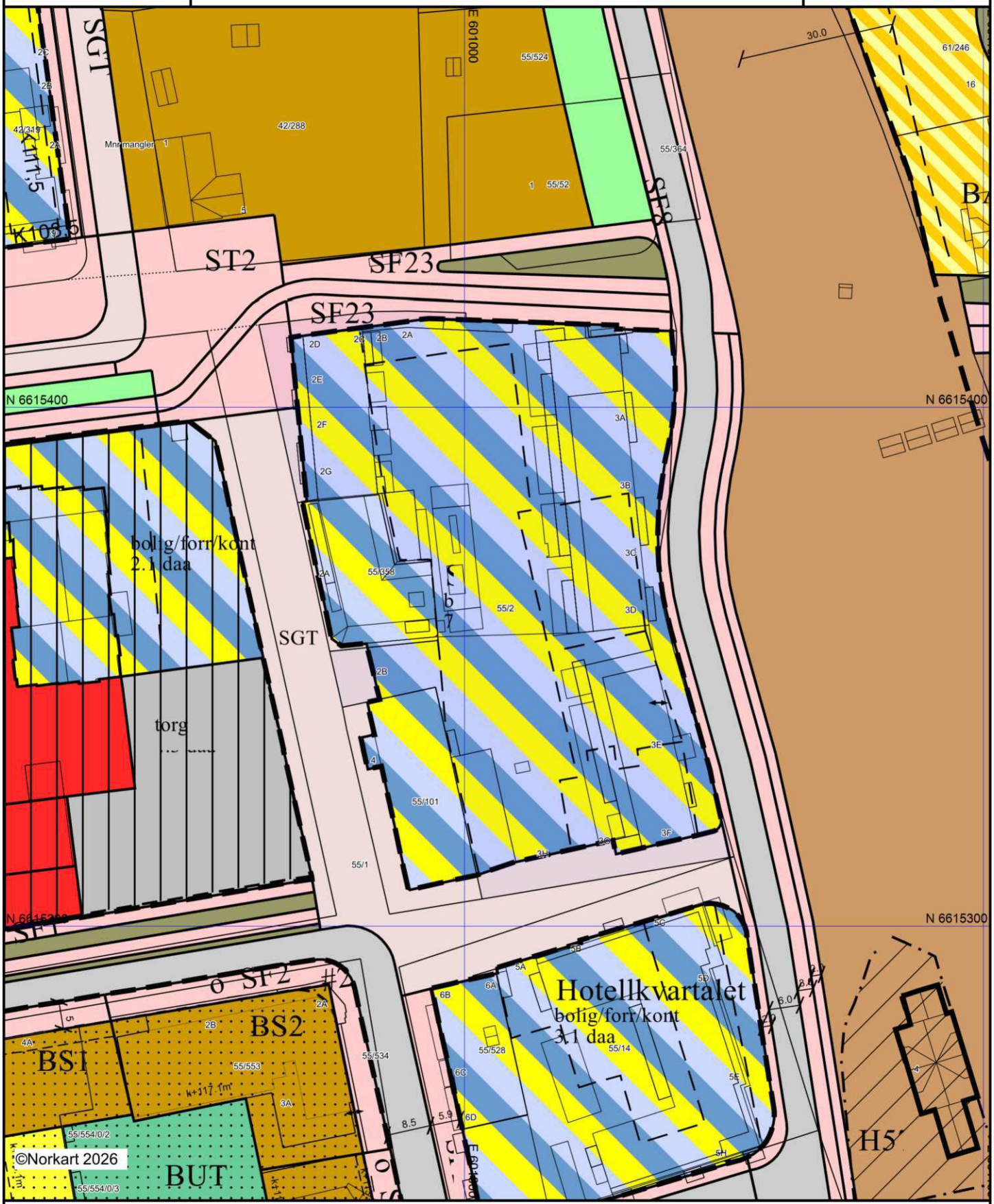
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/2/0/45
Adresse: Brekkeveien 3A
Dato: 14.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

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: 14.10.2026

Ås kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	45
Adresse	Brekkeveien 3A, 1430 ÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	2 439,00 kr
Renovasjon	3 010,00 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 16.10.2026

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.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	45
Adresse:	Brekkeveien 3A, 1430 ÅS								

Utdypende opplysninger

Kommentarer:

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

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.

Utskriftsdato: 16.10.2026

Ås kommune
Miljø, mangfold og muligheter

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	45
Adresse:	Brekkeveien 3A, 1430 ÅS								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr 0,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☒

Beløpet er eksklusiv eventuelle renter og gebyrer. Ved behov ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv renter og gebyrer.

Neste forfallsdato for kommunale avgifter og eiendomsskatt er 30.12.2026.
Kopi av siste utsendte faktura vedlegges.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Brekkeveien 3A	H0202	55/2/0/45	82	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ERIKSEN LEIF ODDVAR 090640*****	Eiendomsrett 1/1		Død

Vegadresse: Brekkeveien 3 A

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

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

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

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	65

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	17.03.2005	26.06.2007
Igangsettingstillatelse	05.07.2006	02.07.2007
Midlertidig brukstillatelse	26.06.2008	15.09.2008
Ferdigattest	05.12.2014	12.01.2015
Endre bygningsdata	27.04.2026	27.04.2026

Etasjer

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

H05	9	0	0	0	0	0	0
H04	18	0	0	0	0	0	0
H03	19	0	0	0	0	0	0
H02	17	0	0	0	0	0	0
H01	0	0	0	0	0	0	0
K01	0	0	0	0	0	0	0

Borettslag

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

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

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

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

Utskriftsdato: 14.10.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	45
Adresse	Brekkeveien 3A, 1430 ÅS								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_26-38
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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** 404 m^2 **Formål** Gatetun
	Delareal 79 m^2 **Formål** Fortau
	Delareal 41 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** SF8
	Delareal 81 m^2 **Formål** Torg **Feltnavn** ST2

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

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	337
Navn	Detaljregulering for bevaring av deler av Ås sentralområde
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	349
Navn	Detaljreguelring for Moerjordet, nedre del (BKB2)
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	348
Navn	Detaljregulering for gangvei langs Skoleveien
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	324
Navn	Detaljreguleringsplan for Solbakken
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	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 *Miljø, mangfold og muligheter*	Utskriftsdato: 16.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vann og avløp

Gnr:	**55**	Bnr:	**2**	Fnr:		Snr:	**45**
Adresse:	**Brekkeveien 3A, 1430 ÅS**						

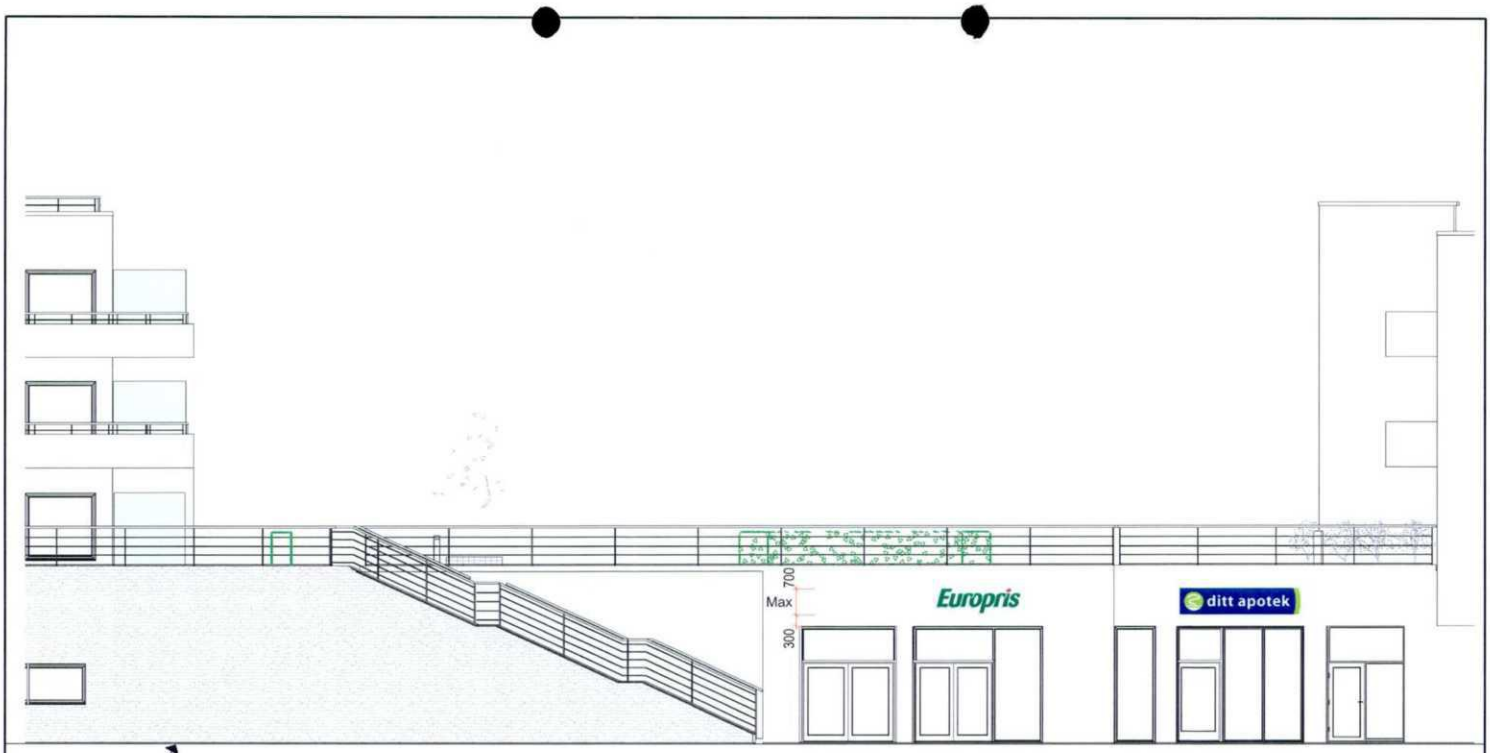
Tilkobling til vann og avløp

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

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

Vannmåler

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



Terrenglinje

Skiltområde 1

GODKJENT
19 NOV. 2007
Ås kommune

Skiltplan
Fasade - skiltområde 1

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

A.687 Ås-Sentrum Øst

Tegn.nr **46/01**

Indeks

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

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



GODKJENT
19 NOV. 2007
Ås kommune

Skiltområde 2

Skiltplan
Fasade - skiltområde 2

E4

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

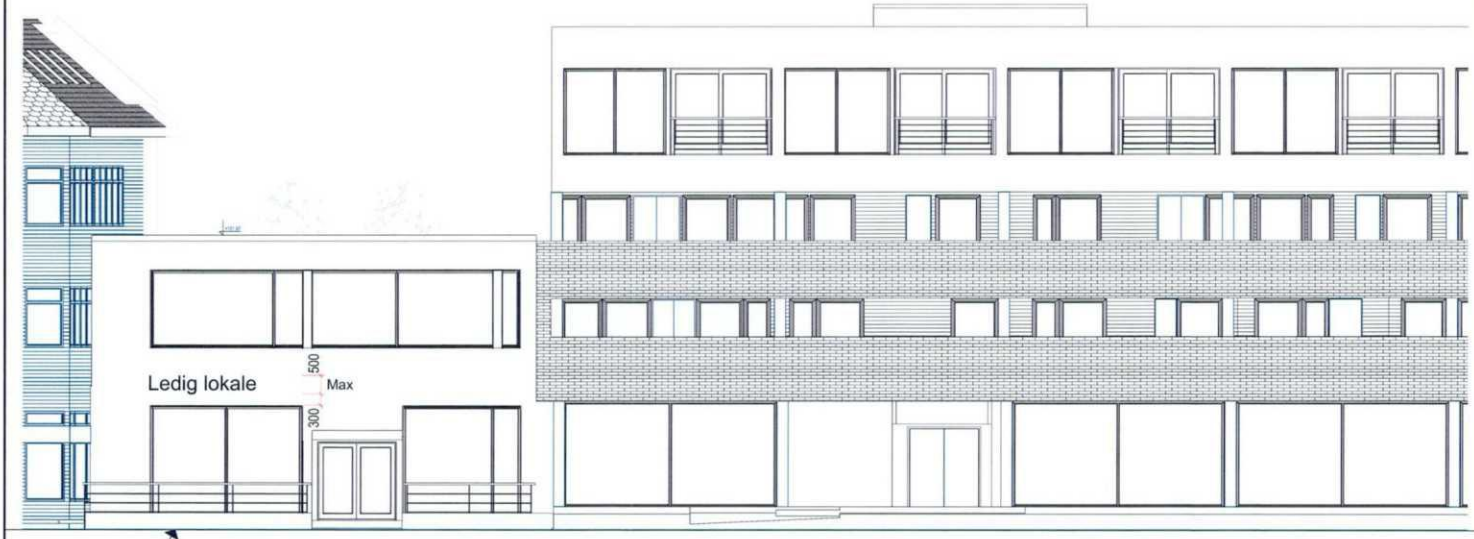
A.687 Ås-Sentrum Øst

Tegn.nr 46/02

Indeks

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

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



Terrenglinje

Skiltområde 3

GODKJENT
19 NOV. 2007
Ås kommune

Skiltplan

Fasade - skiltområde 3

S3

LINK arkitekter as

Avdeling Oslo
Elveveien 81
Pb. 302 1326 Lysaker

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

A.687 Ås-Sentrum Øst

Tegn.nr **46/03**

Indeks

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

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



Skiltplan

Fasade - skiltområde 4 og 5

E6

LINK arkitekter as

Avdeling Oslo
Elveveien 81
Pb. 302 1326 Lysaker

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

A.687 Ås-Sentrum Øst

Tegn.nr **46/04**

Indeks

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

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



GODKJENT
19 NOV. 2007
Ås kommune

Skiltplan
Fasade - skiltområde 6 og 7

E7

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

A.687 Ås-Sentrum Øst

Tegn.nr 46/05

Indeks

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

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



Terrenglinje
Skiltområde 8

GODKJENT
19 NOV. 2007
Ås kommune

Skiltplan
Fasade - skiltområde 8

38

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

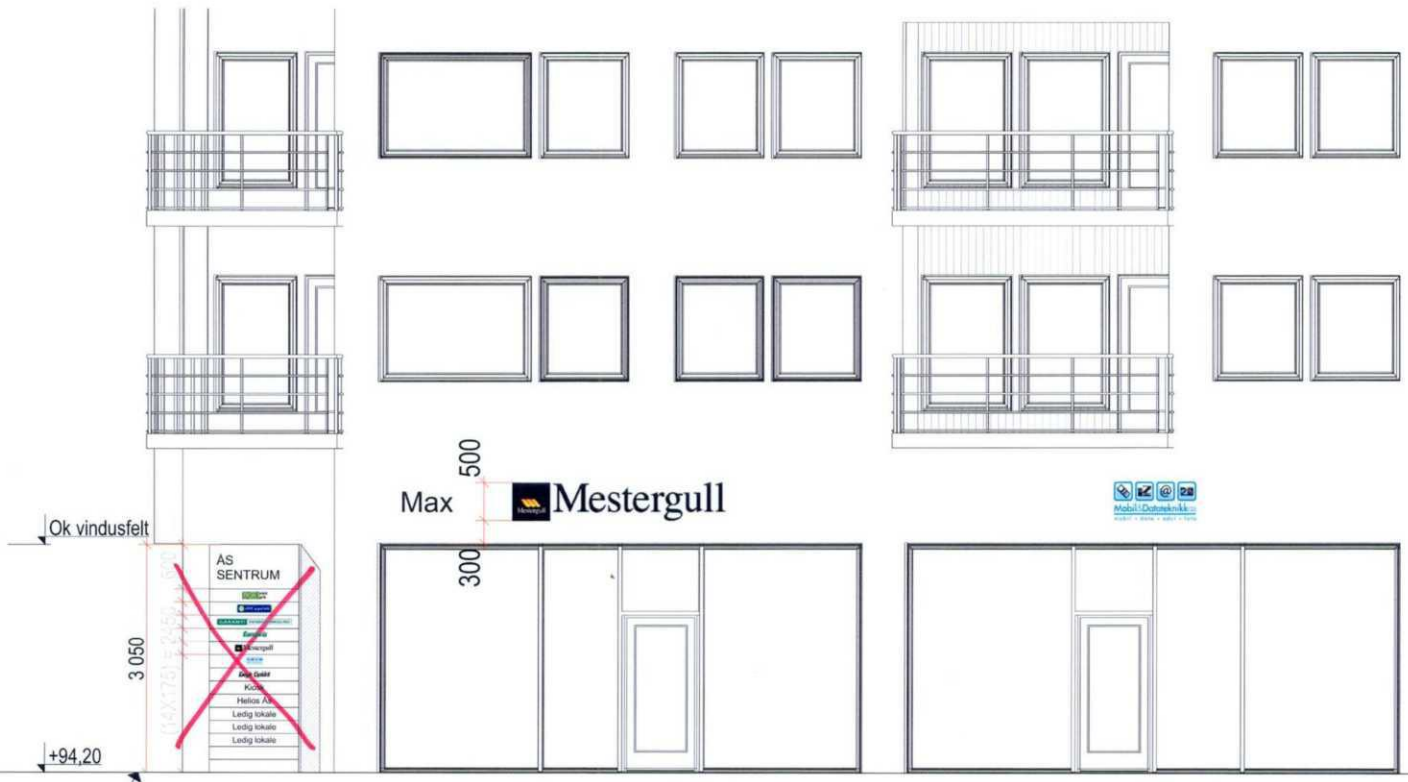
A.687 Ås-Sentrum Øst

Tegn.nr **46/06**

Indeks

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

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



Skiltområde 2.1/skiltsøyle

GODKJENT
19 NOV. 2007
Ås kommune

Skiltplan
Fasade - skiltområde 2.1

LINK arkitekter as

Avdeling Oslo
Elveveien 81
Pb. 302 1326 Lysaker

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

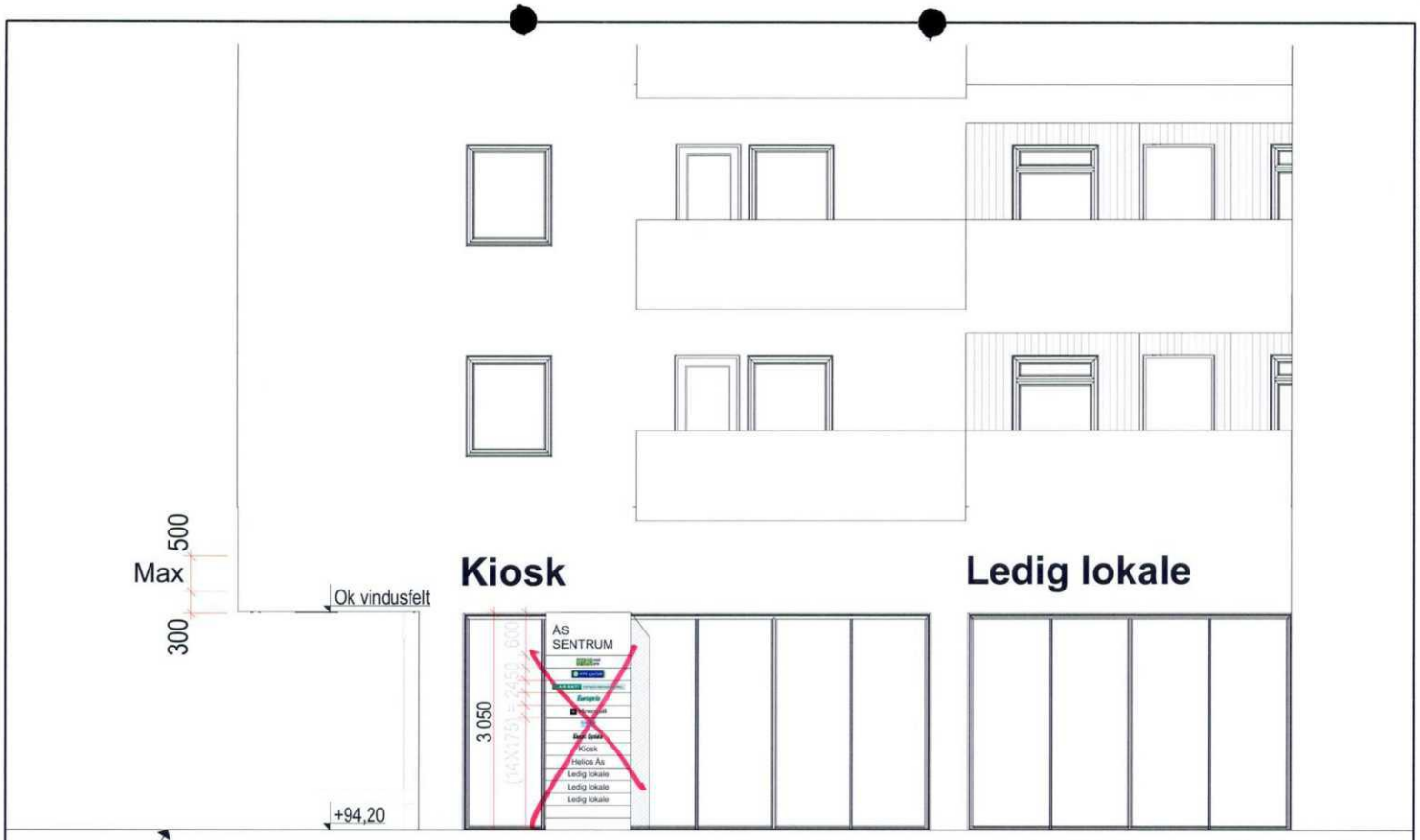
A.687 Ås-Sentrum Øst

Tegn.nr **46/07**

Indeks

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

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



Terrenglinje

Skiltområde 6.1/skiltsøyle

GODKJENT
19 NOV. 2007
Ås kommune

Skiltplan

Fasade - skiltområde 6.1

A.687 Ås-Sentrum Øst

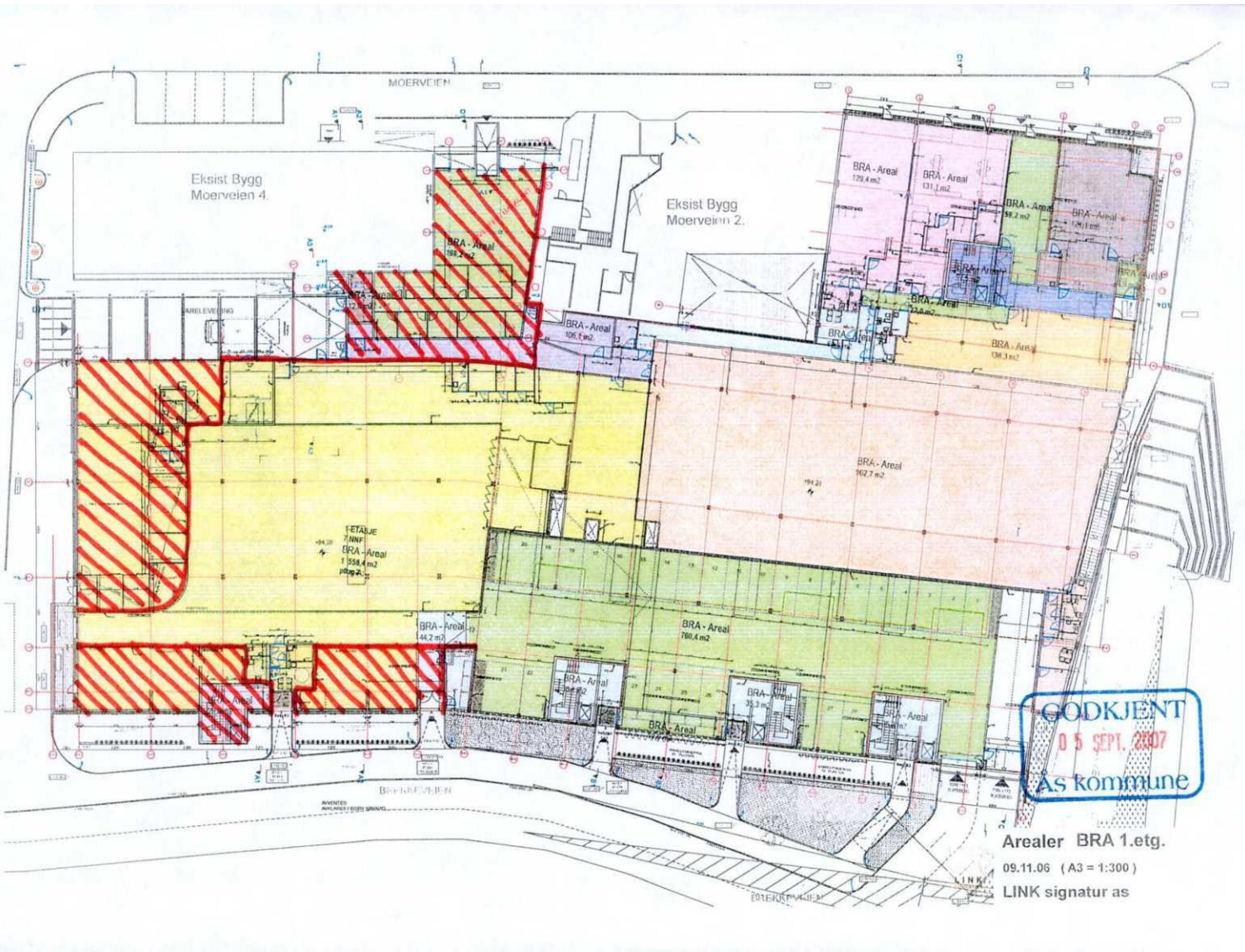
Tegn.nr **46/08**

Indeks

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

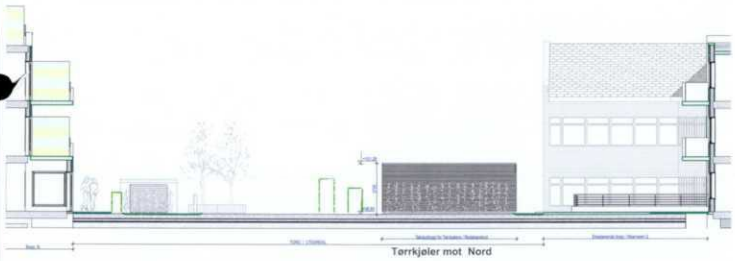
LINK arkitekter as
Avdeling Oslo
Elveveien 81
Pb. 302 1326 Lysaker
Telefon: 67 12 43 11
Telefaks: 67 12 43 17
E-post: lysaker@link-arkitekter.no

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

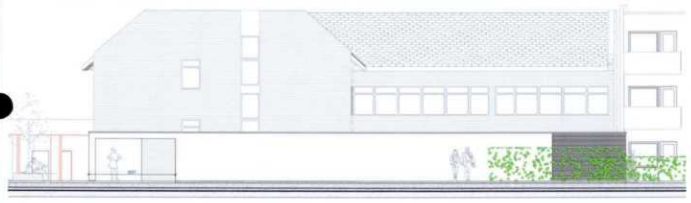

MOERVEIEN
Eksist Bygg
Moerveien 4.
Eksist Bygg
Moerveien 2.
BRA - Areal
129,4 m2
BRA - Areal
131,1 m2
BRA - Areal
59,2 m2
BRA - Areal
106,1 m2
BRA - Areal
138,3 m2
BRA - Areal
162,7 m2
1.ETASJE
+94,20
NNF
BRA - Areal
1 558,4 m2
BRA - Areal
44,2 m2
BRA - Areal
760,4 m2
BRA - Areal
35,3 m2
BRA - Areal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



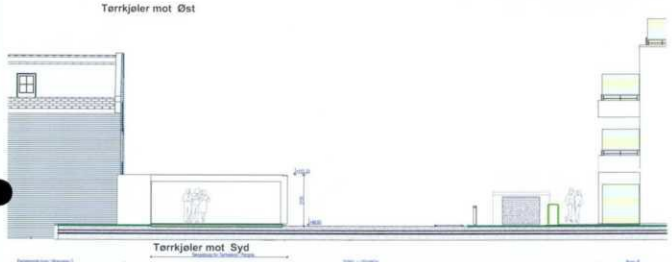
Tørrkjøler mot Vest



Tørrkjøler mot Nord



Tørrkjøler mot Øst



Tørrkjøler mot Syd



GODKJENT
12 JULI 2007
Ås kommune

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

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

Index

Status
Detaljprosjekt

Tiltakshaver
Ås Sentrum Øst AS

Entreprenør
Bermingrud Entreprenør AS

Prosjektnummer / Prosjektnavn
A.687 Ås-Sentrum Øst

Grunnlagsdegning / Indeks:

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

Tørrkjølere
Plan , Snitt & Fasader

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

E3



Fasade
Mellombygget mot vest A.46-MBy-01

Detaljprosjekt G

Ås Sentrum Øst AS

A.687 Ås Sentrum Øst

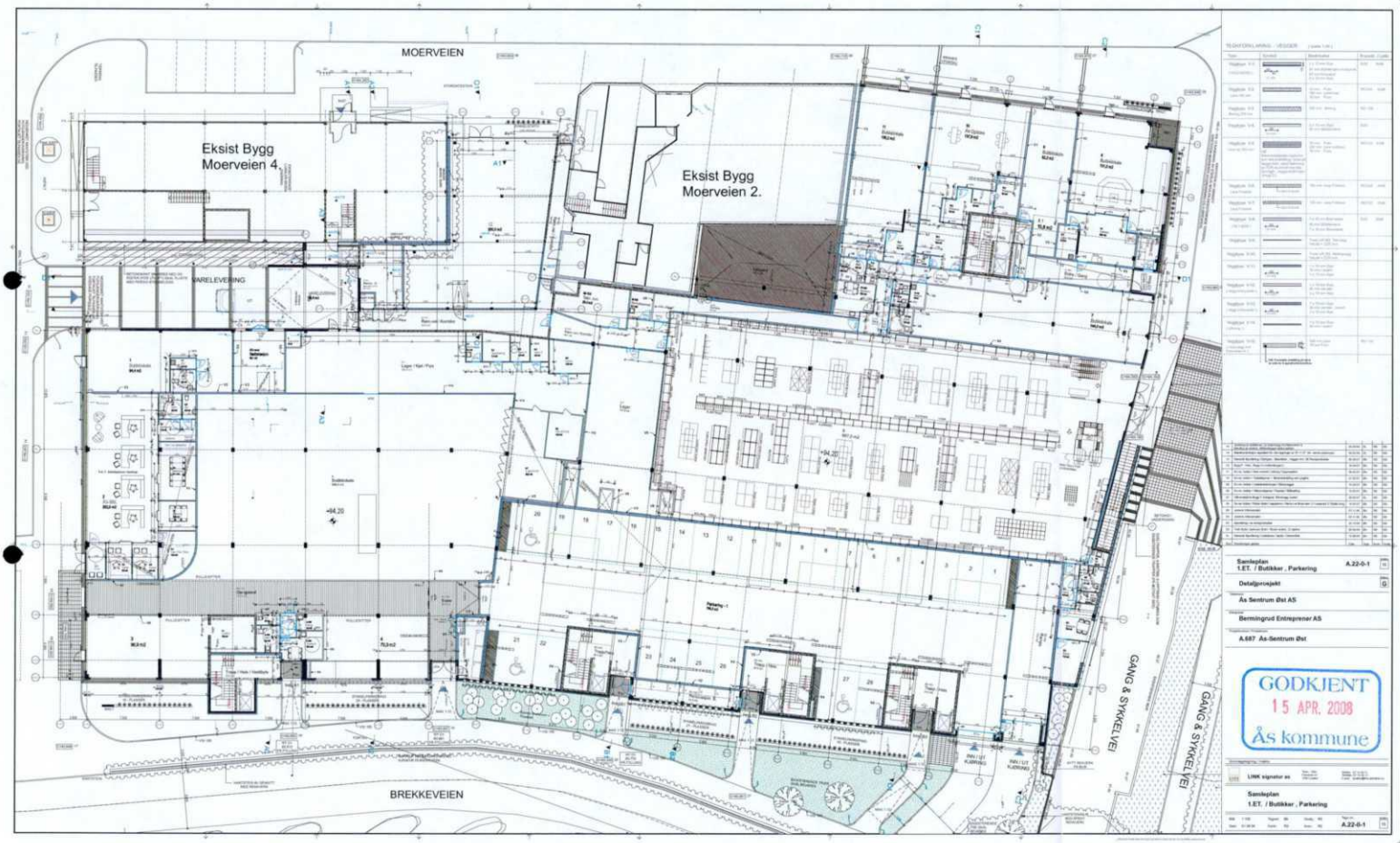
GODKJENT
15 APR. 2008
Ås kommune

LINK signatur as

Mellombygget mot vest

A.46-MBy-01

E1



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

Detaljprosjekt

Ås Sentrum Øst AS

Bermingrud Entreprenør AS

A.687 Ås-Sentrum Øst

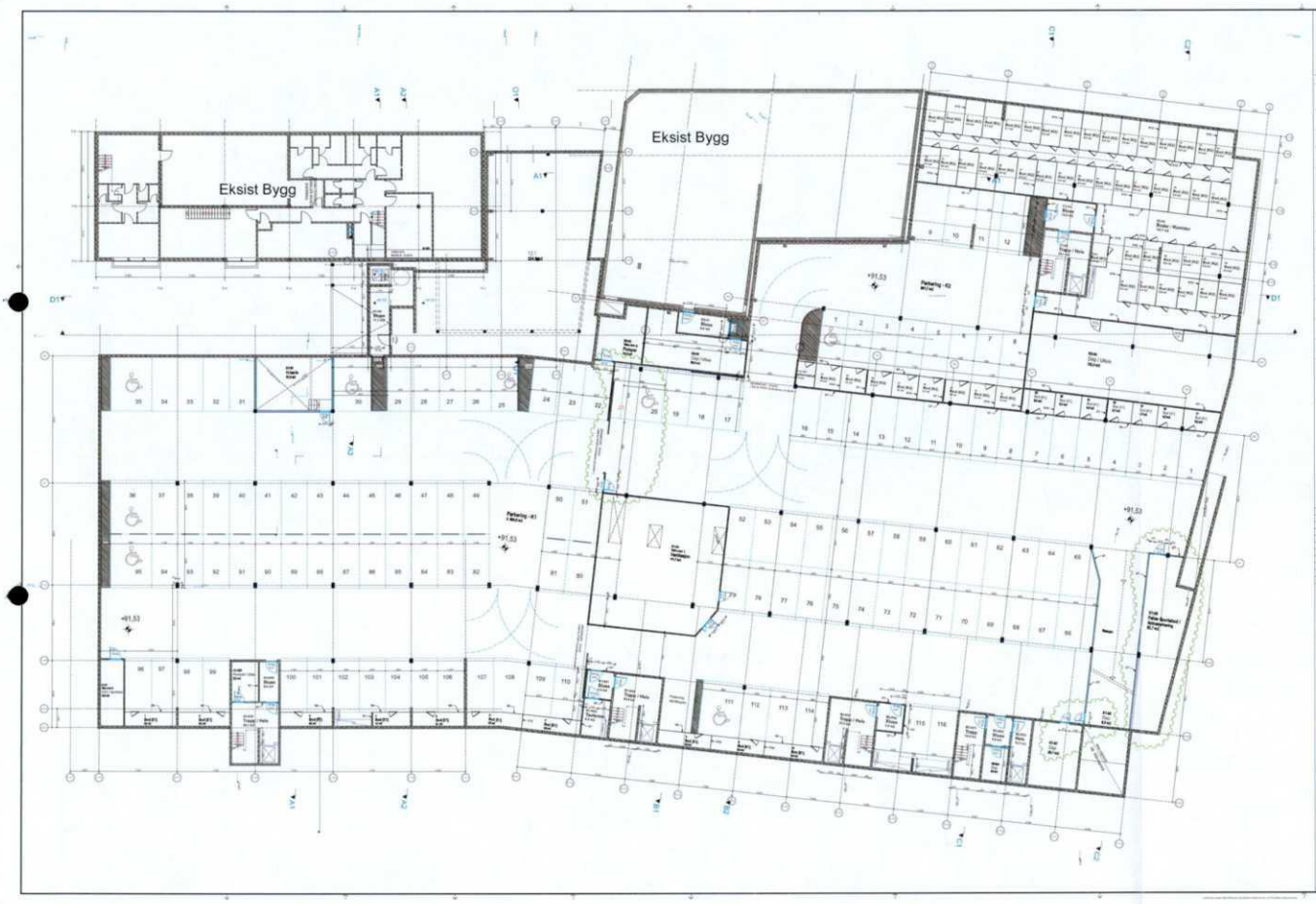
GODKJENT
15 APR. 2008
Ås kommune

LINK signatur as

Samleplan
1.ET. / Butikker , Parkering

A.22-0-1

E2



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

Detaljprosjekt

Ås Sentrum Øst AS

Bermingrud Entreprenør AS

A.687 Ås-Sentrum Øst

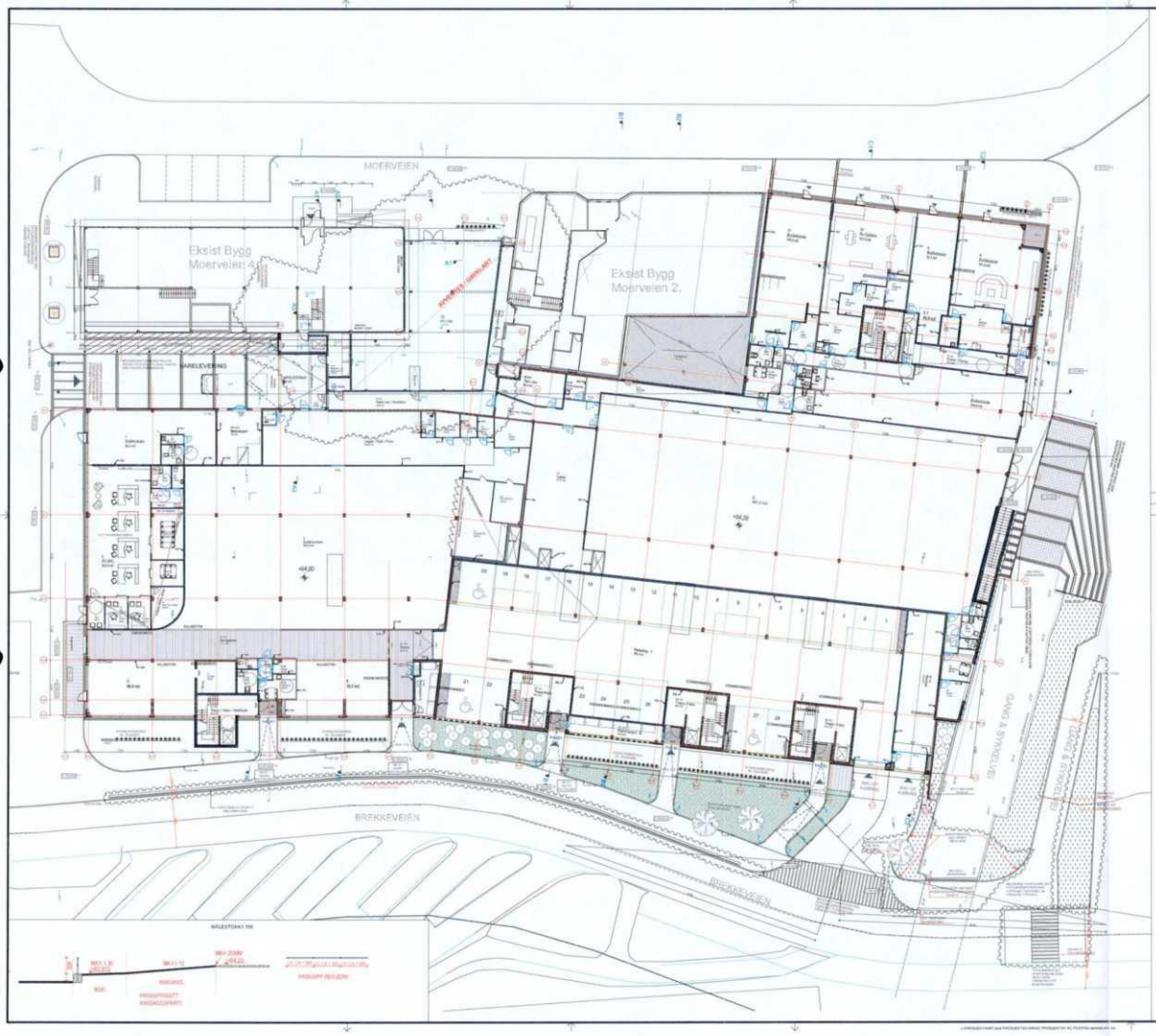
GODKJENT
15 APR. 2008
Ås kommune

LINK signatur as

Samleplan
P-Kjeller / Parkering ,Boder

A.22-0-K

E4



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

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

<Detaljprosjekt>

Tiltakshaver
Ås Sentrum Øst AS

Entreprenør
Bermingrud Entreprenør AS

Prosjektnummer / Prosjektnavn
A.687 Ås-Sentrum Øst

GODKJENT
15 APR. 2008
Ås kommune

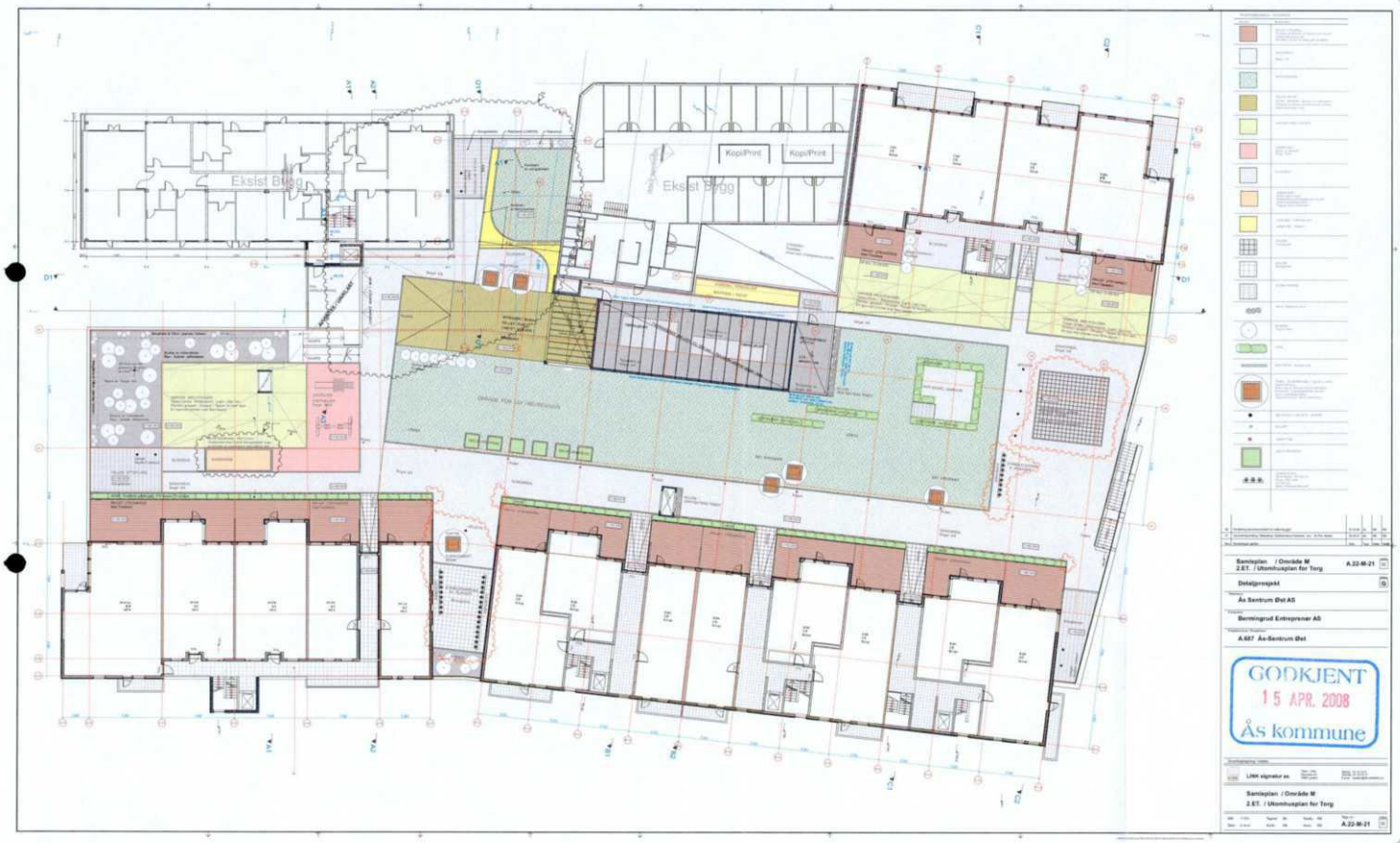
Grunnlagstegning / Indeks:

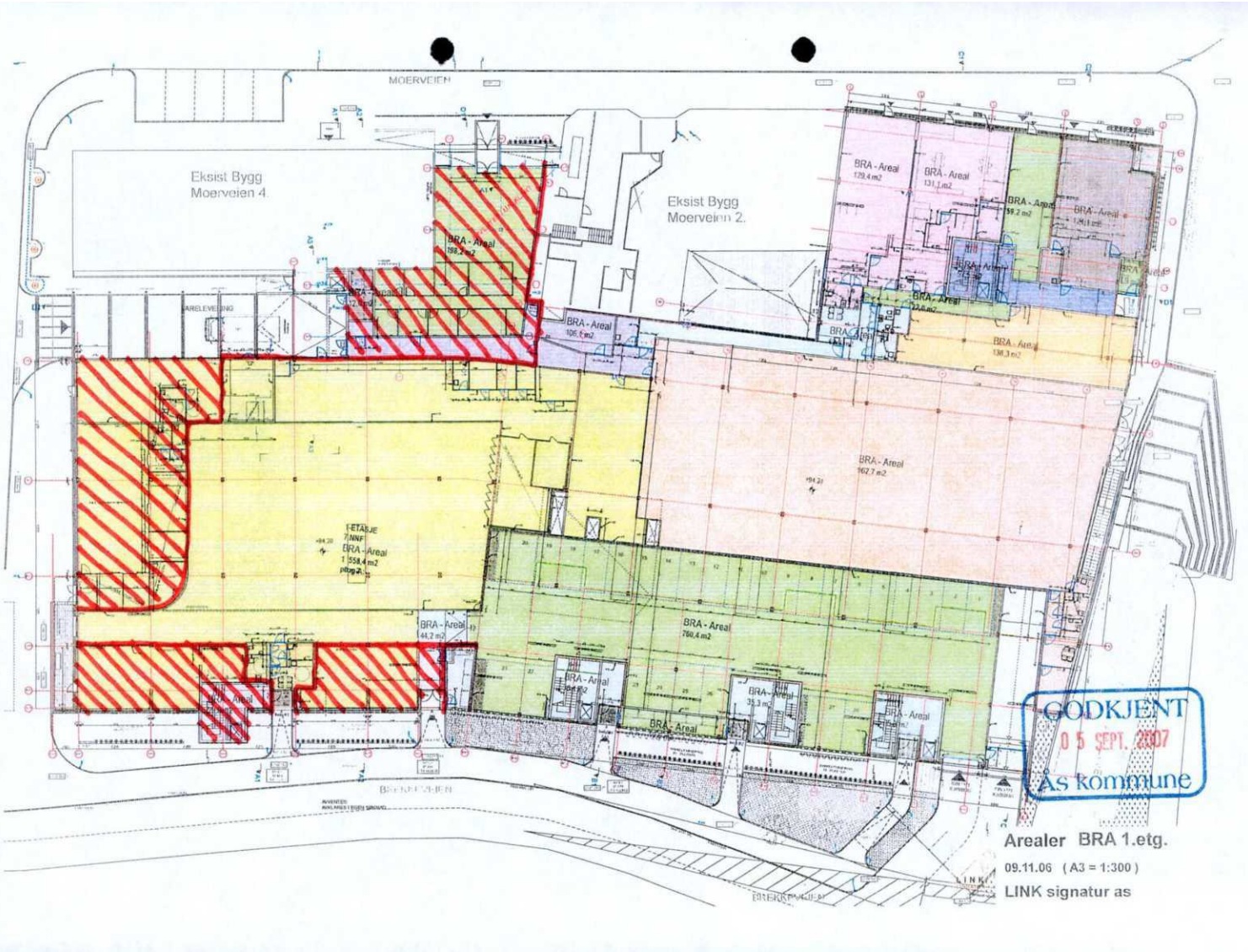
LINK signatur as
Tlf. 67 12 43 11
Tlf. 67 12 43 17

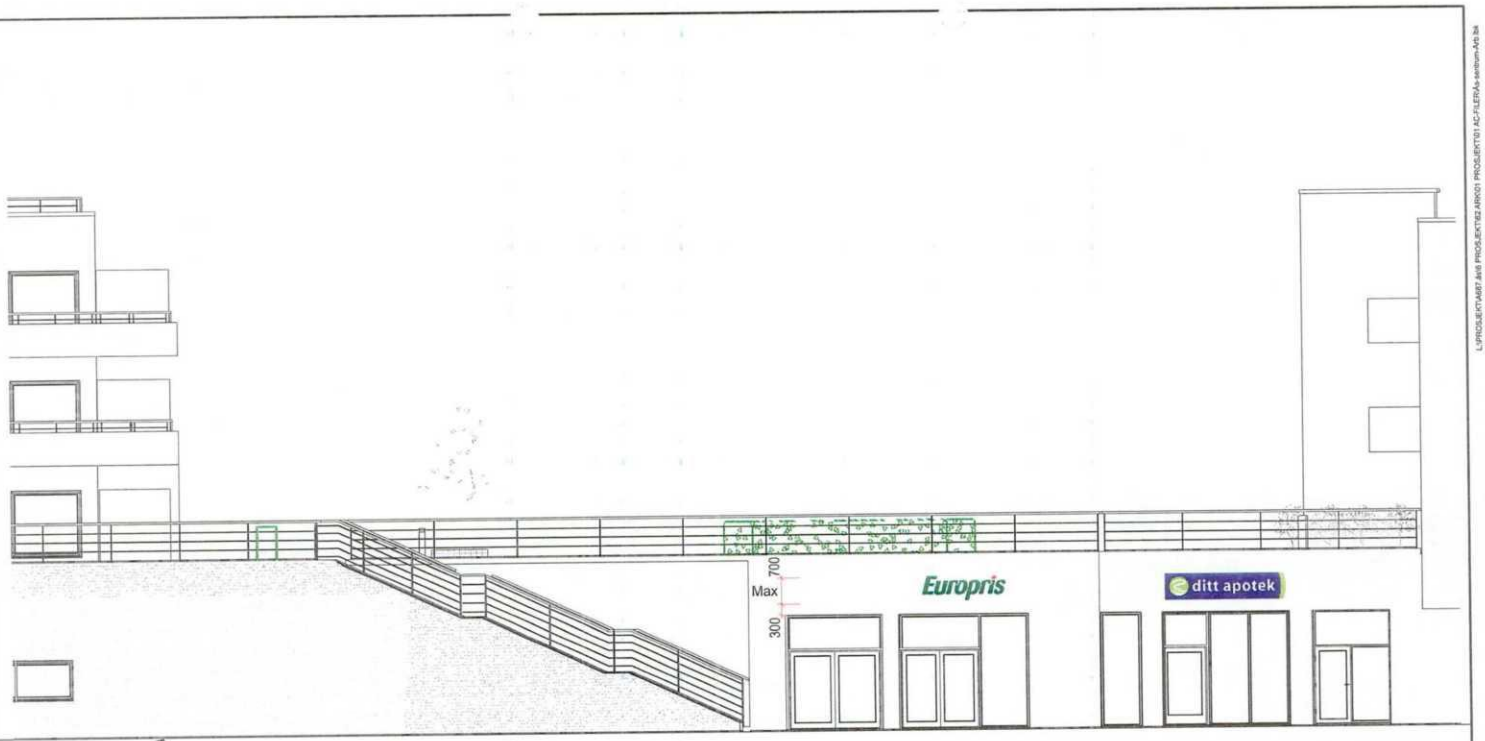
Samleplan Utomhusplan 1. etg
1:200

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

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


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


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



Terrenglinje

Skiltområde 1

GODKJENT
19 NOV. 2007
Ås kommune

Skiltplan
Fasade - skiltområde 1

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

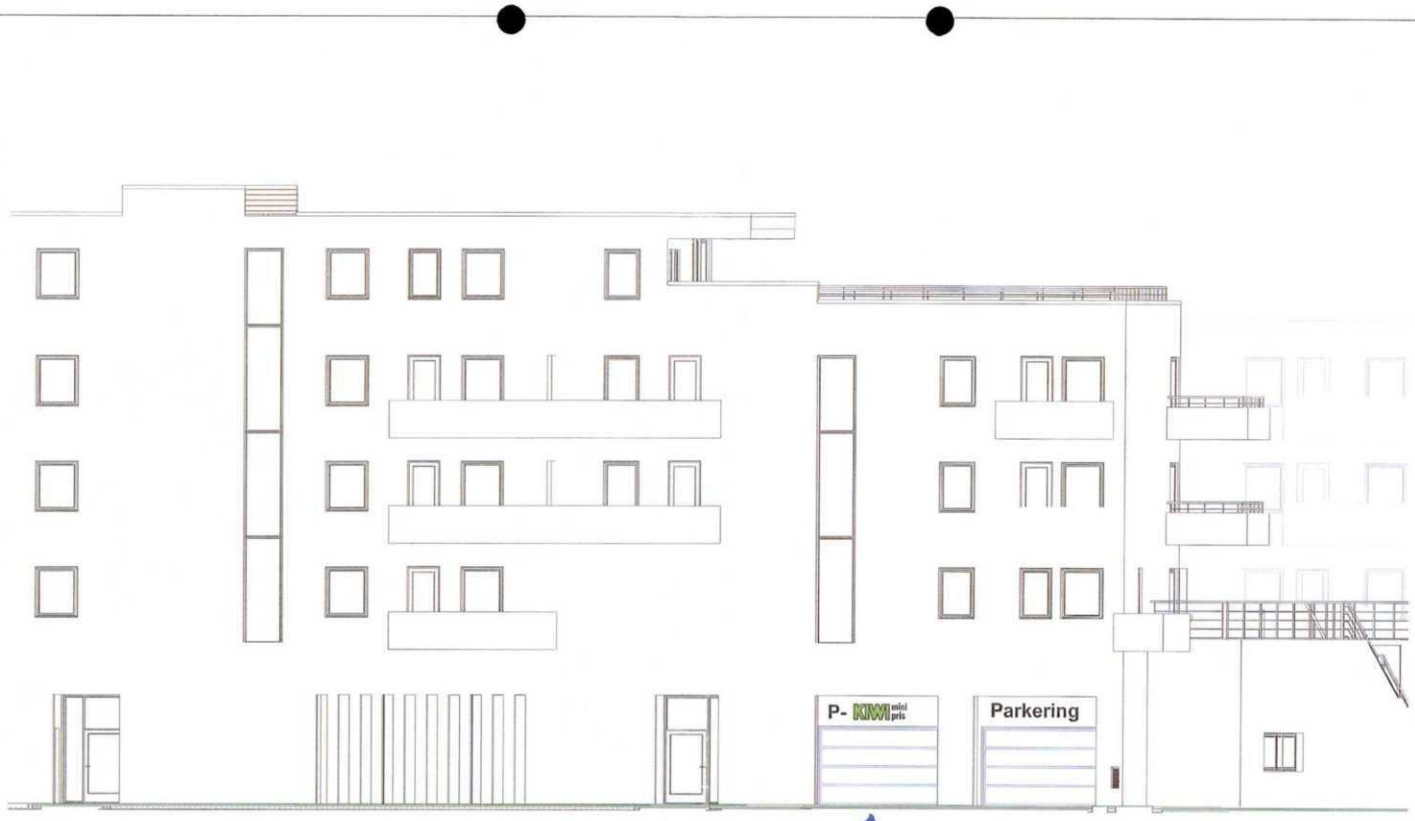
A.687 Ås-Sentrum Øst

Tegn.nr **46/01**

Indeks

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

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



Skiltplan
Fasade - skiltområde 8

A.687 Ås-Sentrum Øst

Tegn.nr **46/08**

Indeks

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

PVC 19 mm

E2

GODKJENT
05 MAI 2008
Ås kommune

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

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



PVC 19 mm

Skiltplan

Fasade - skiltområde 6 og 7

A.687 Ås-Sentrum Øst

Tegn.nr **46/05**

Indeks

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

GODKJENT
05 MAI 2008
Ås kommune

E3

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

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



Bygg A Bygg B



Bygg B Bygg C



Moerveien 4 Bygg A



Bygg C Moerveien 2 Mellombygget Moerveien 4

FZ

Skiltplan
Samlefasader Øst , Vest , Syd & Nord A45-

Index 00

<Rammesøknad>

Status G

Tiltakshaver
Ås Sentrum Øst AS

Prosjektnummer / Prosjektnavn
A.687 Ås-Sentrum Øst

GODKJENT
19. NOV. 2007
Ås kommune

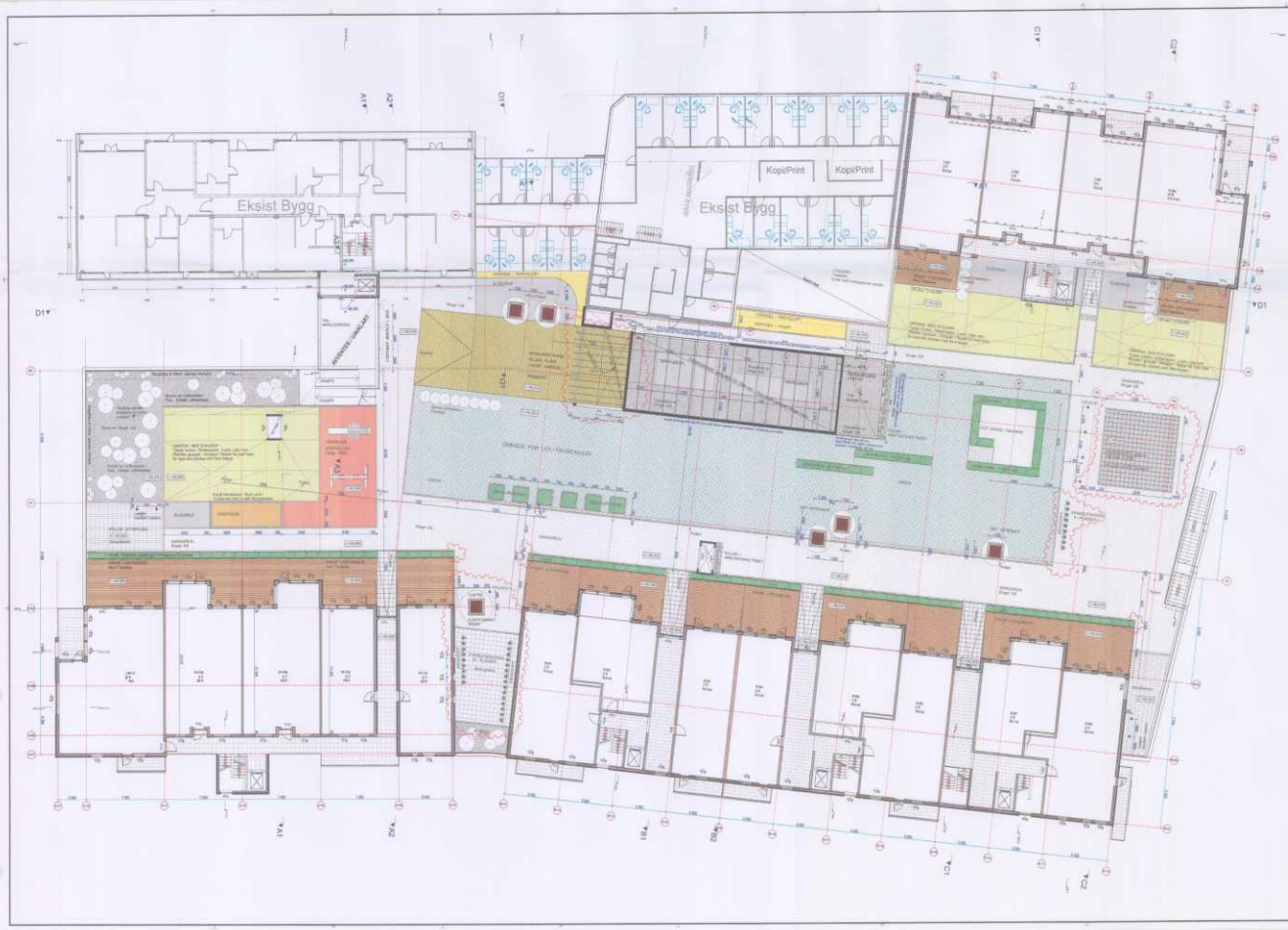
Grunnlagsplegning / Indeks:

LINK signatur as

Skiltplan
Samlefasader Øst , Vest , Syd & Nord

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

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



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

A.22-M-21

Detaljprosjekt

Ås Sentrum Øst AS

Bermingrud Entreprenør AS

A.687 Ås-Sentrum Øst

GODKJENT
12 JULI 2007
Ås kommune

LINK signatur as

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

A.22-M-21

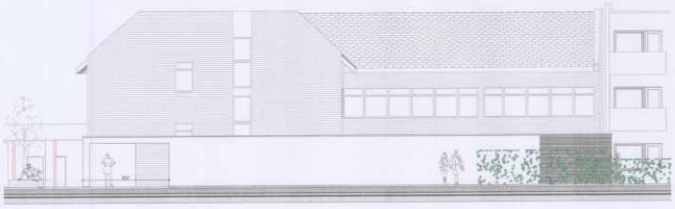

Eksist Bygg
Eksist Bygg
Kopi/Print
Kopi/Print
OMRÅDE FOR LEK / SKIVEBALLEN
Samleplan / Område M
2.ET. / Utomhusplan for Torg
A.22-M-21
Detaljprosjekt
Ås Sentrum Øst AS
Bømingrud Entreprenør AS
A.687 Ås-Sentrum Øst
LINK signatur as
Samleplan / Område M
2.ET. / Utomhusplan for Torg
A.22-M-21



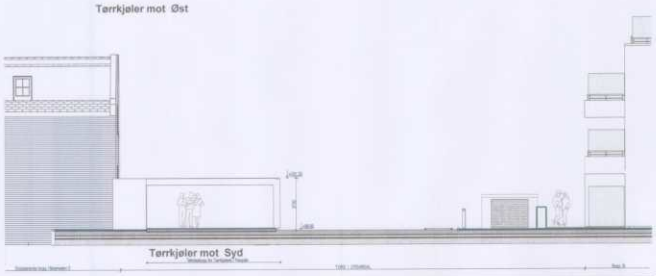
Tørrkjøler mot Vest



Tørrkjøler mot Nord



Tørrkjøler mot Øst



Tørrkjøler mot Syd



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

Detaljprosjekt

Tiltakshaver
Ås Sentrum Øst AS

Entreprenør
Bermingrud Entreprenør AS

Prosjektnummer / Prosjektnavn
A.687 Ås-Sentrum Øst

GODKJENT
12 JULI 2017
Ås kommune

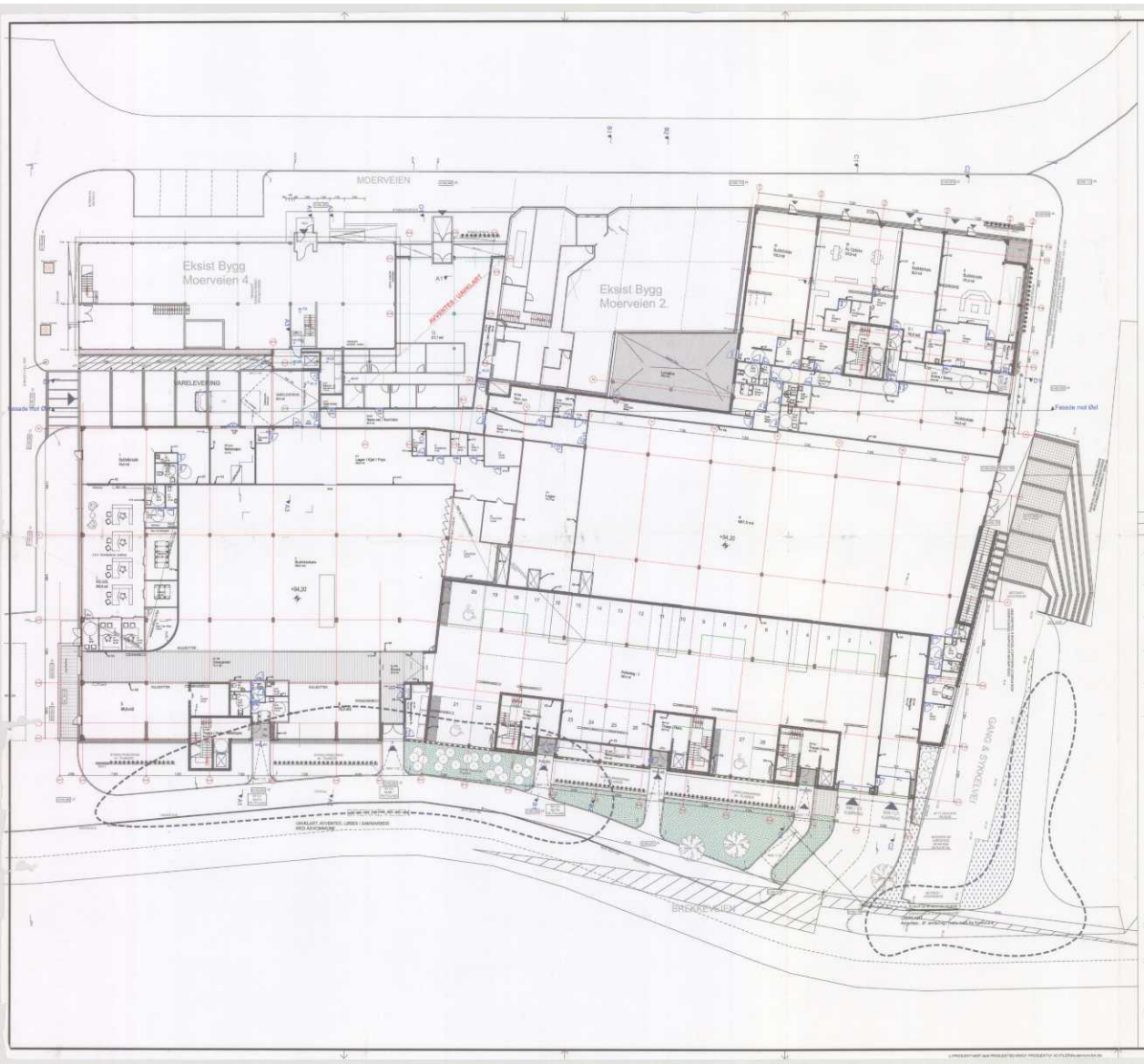
Grunnlagsbegrep / Indeks

LINK signatur as

Tørrkjølere
Plan , Snitt & Fasader

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

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



Rev. Revisjonen gjelder Dato Tegn. Kont. Godkj.

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

Status: Detaljprosjekt

Tiltakshaver: Ås Sentrum Øst AS

Entreprenør: Bermingrud Entreprenør AS

Prosjektnummer / Prosjektnavn: A.687 Ås-Sentrum Øst

GODKJENT
05 SEPT. 2007
Ås kommune

Grunnlagsetegning / Indeks:

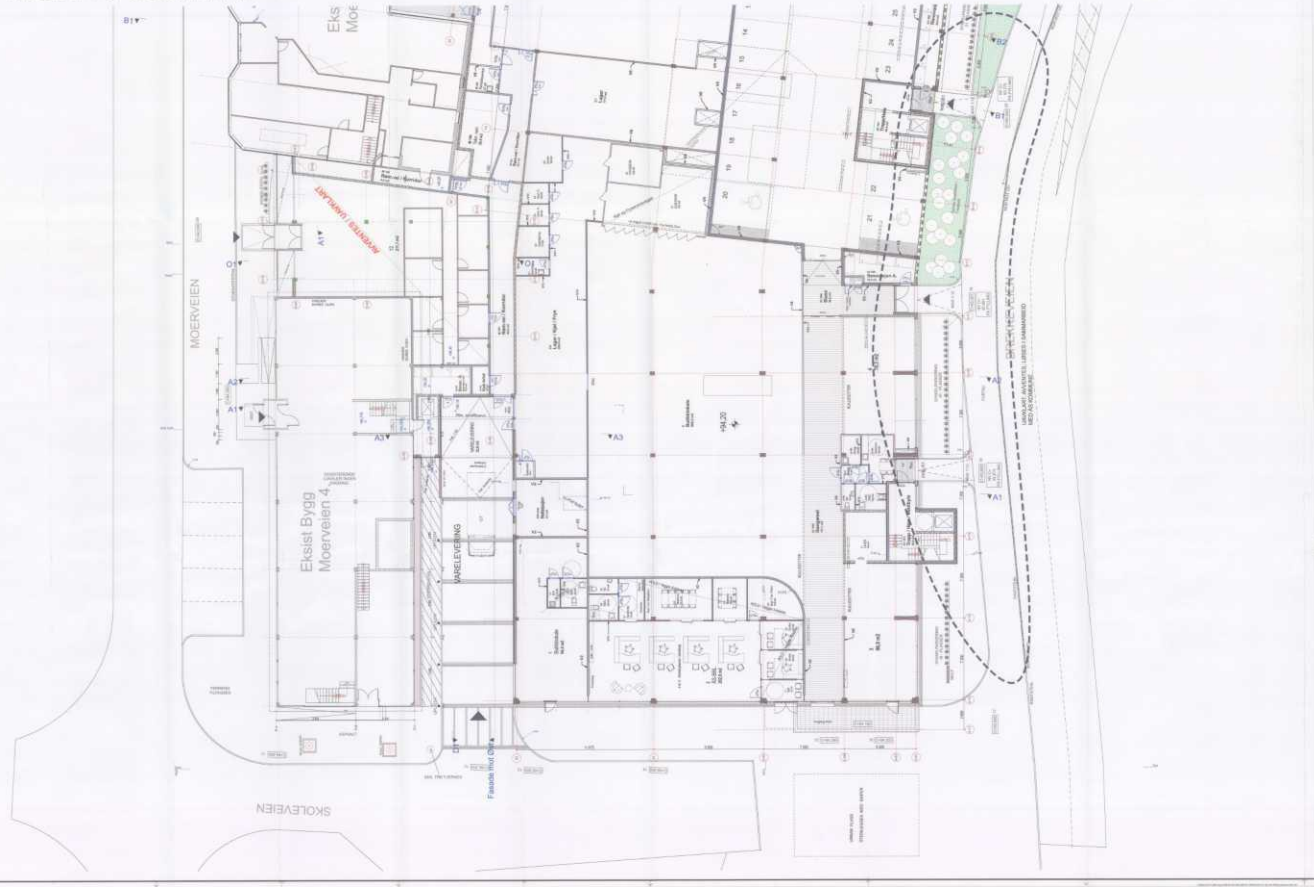
LINK signatur as
Team - Oslo, Ehrenskiolds 81, 0349 Lysaker
Telefon: 67 12 43 11, Telefaks: 67 12 43 17, E-post: lysaker@link-arkitektur.no

Samleplan Utomhusplan 1. etg
1:200

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

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

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



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

A.22-1-10

Detaljprosjekt

Ås Sentrum Øst AS

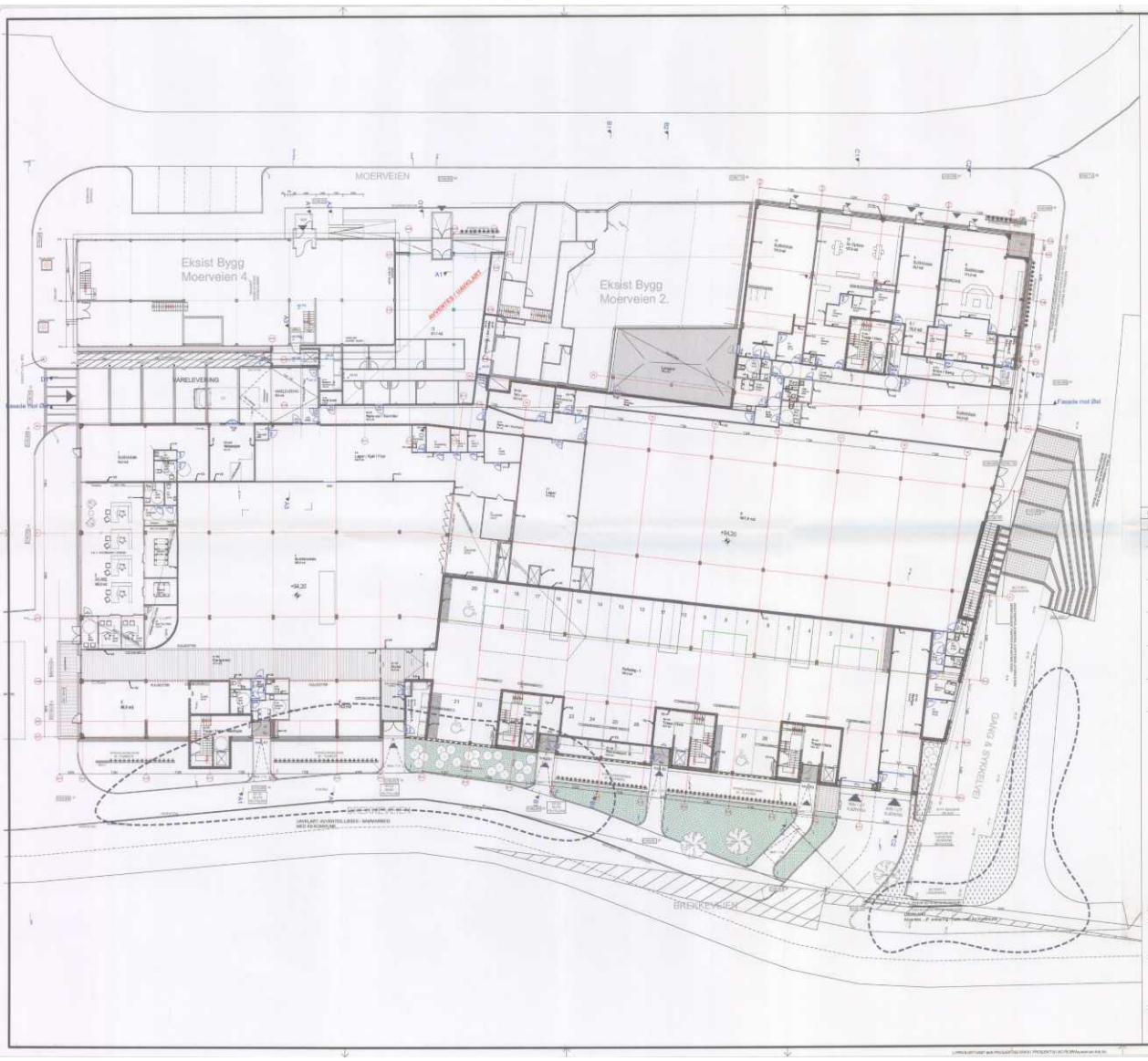
Bermingrud Entreprenør AS

A.687 Ås-Sentrum Øst

LINK signatur as

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

A.22-1-10



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

Detaljprosjekt

Tiltakshaver
Ås Sentrum Øst AS

Entreprenør
Bermingrud Entreprenør AS

Prosjektnummer / Prosjektnavn
A.687 Ås-Sentrum Øst

GODKJENT
05 SEPT. 2007
Ås kommune

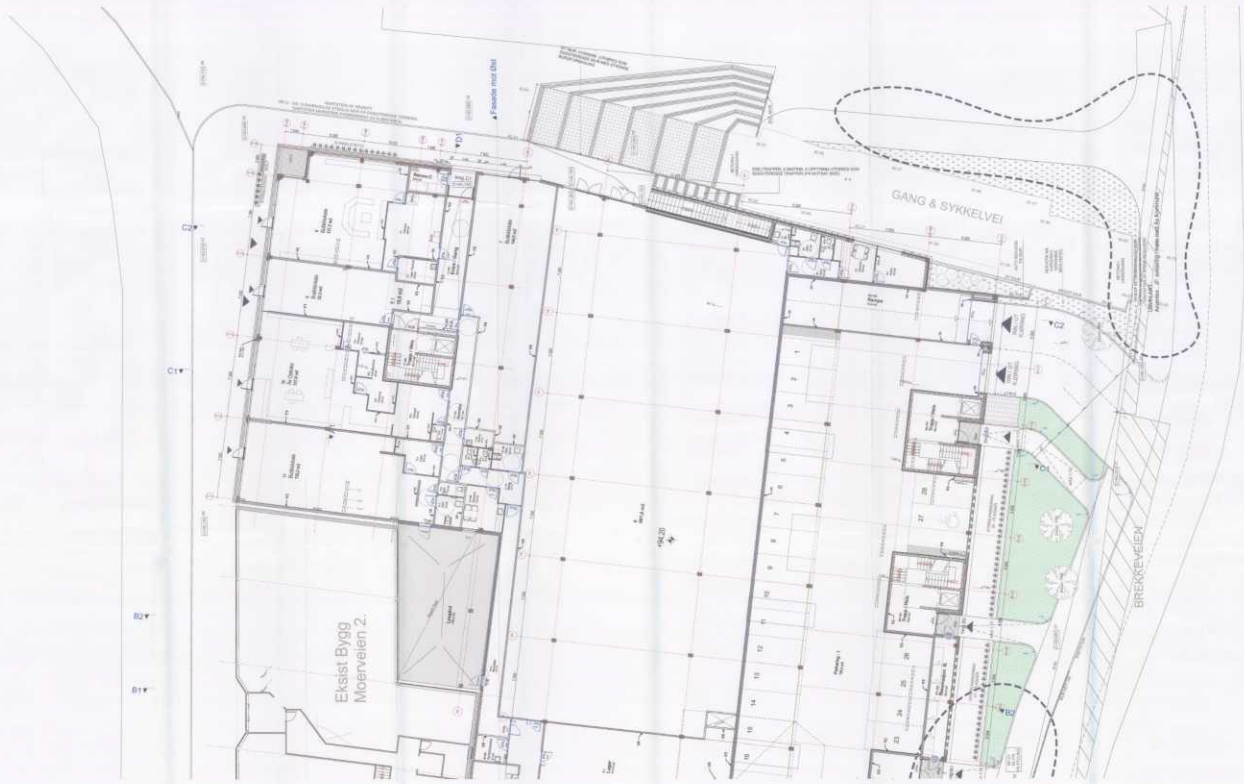
Grunnlagsdegning / Indeks:

LINK signatur as

Samleplan Utomhusplan 1. etg
1:200

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

Tegn.nr: A.22-3-10



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

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

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

Detaljprosjekt

Åa Sentrum Øst AS

Bømmingrud Entreprenør AS

A.687 Åa-Sentrum Øst

LINK signetur as

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

Ref. 6080

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

Ås Kommune
Postboks 195
1431 Ås
Org.nr. 964948798

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

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

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

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

SKANNET

2. Hjemmelshaver(e)

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

Doknr: 618776 Tinglyst: 02.08.2007
STATENS KARTVERK

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

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

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

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

4. Supplerende tekst [7]

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

Signaturer

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

Hallgrim Thon

Øistein Lange Fjell

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

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

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

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

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Ås kommune erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

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

Dato	Underskrift	Stempel
28.06.2007		Oppmålingssjefen i Ås

Noter:

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

Signaturer

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

Hallgrim Thon

Øistein Lange Fjell

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

Side 1

Situasjonsplan for gnr 55, bnr 2

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

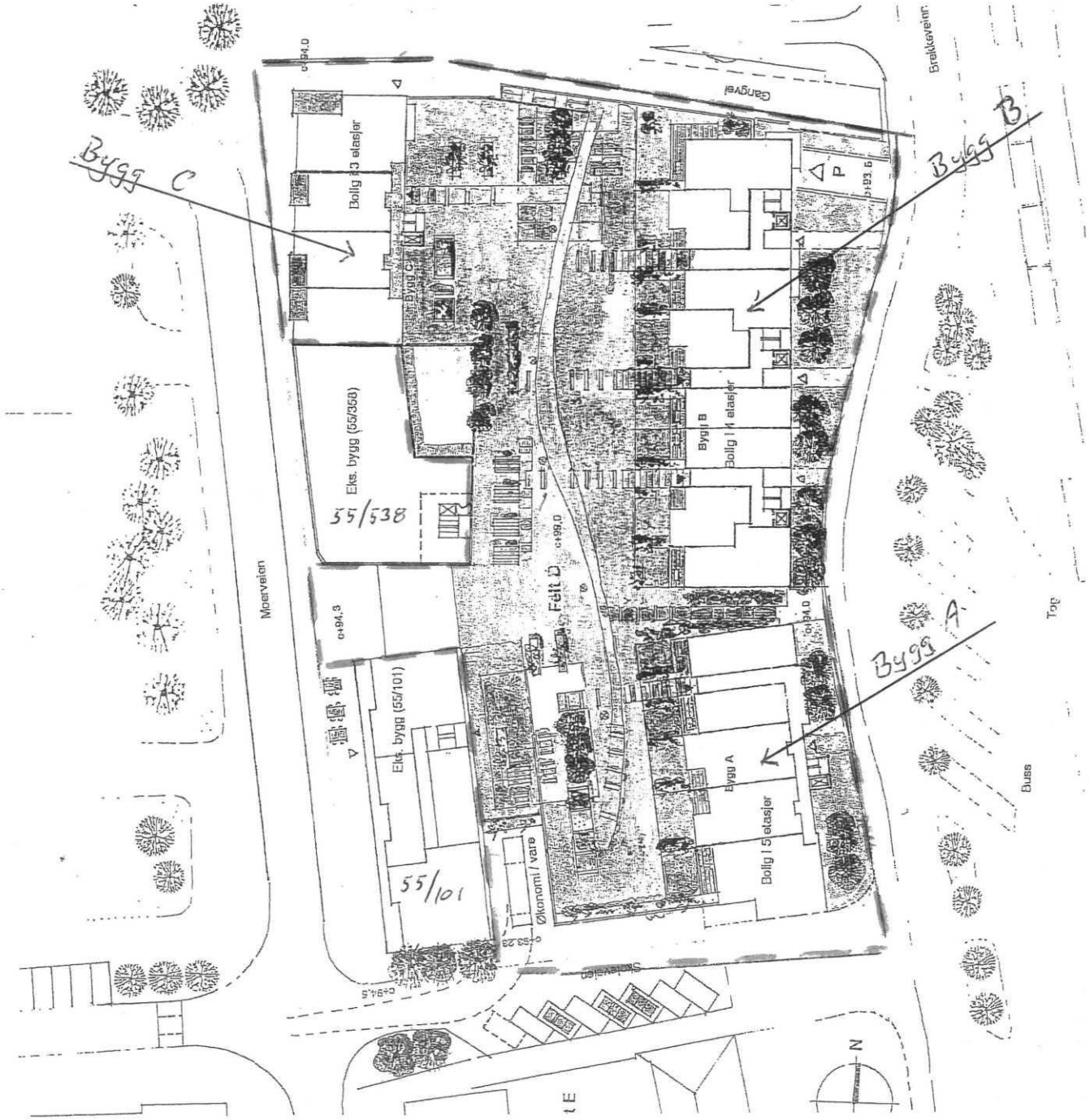
Bygg A: SNR 16 → SNR 37

Bygg B: SNR 38 → SNR 69

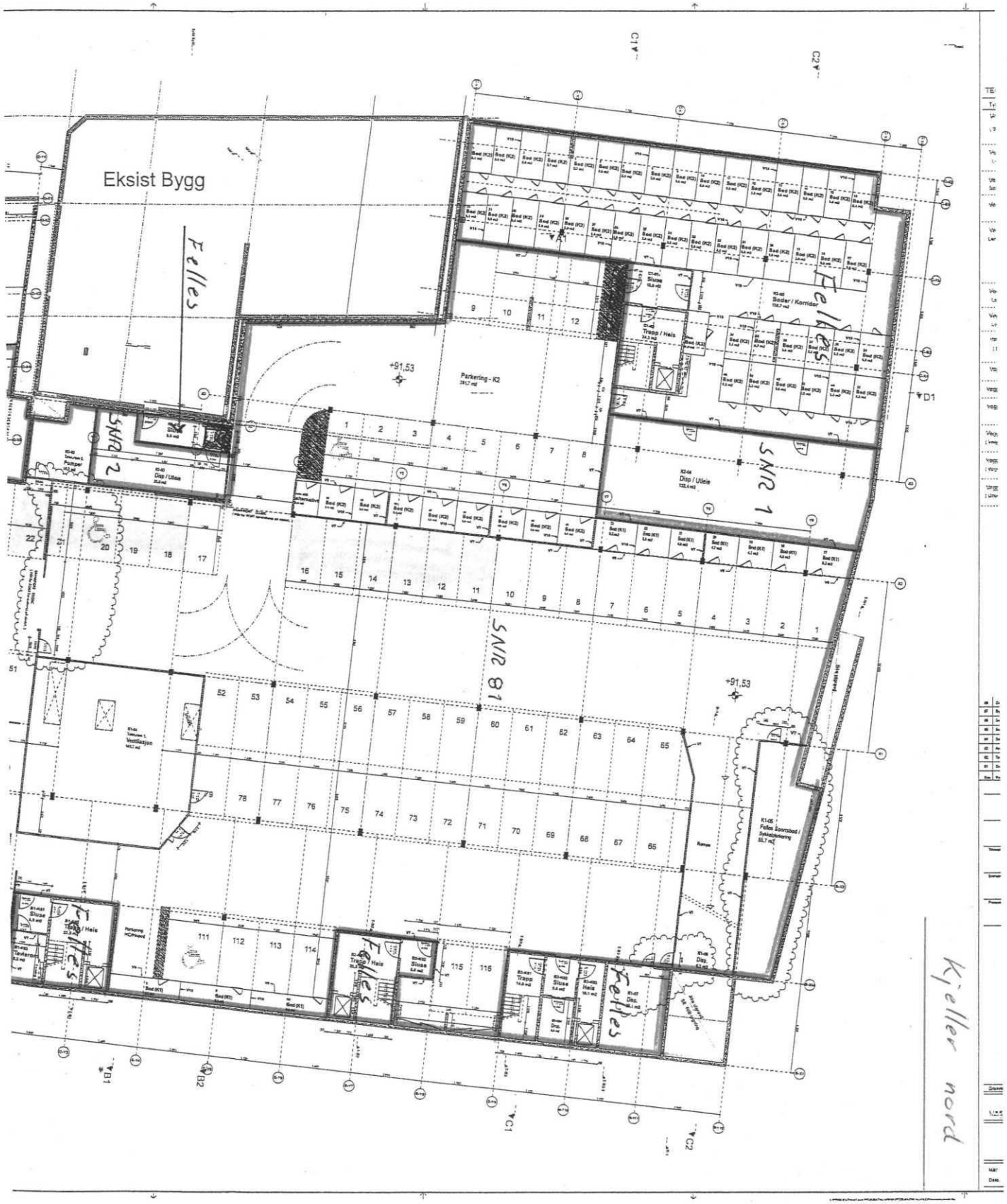
Bygg C: SNR 70 → SNR 80

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

Ubebygget areal er fellesareal

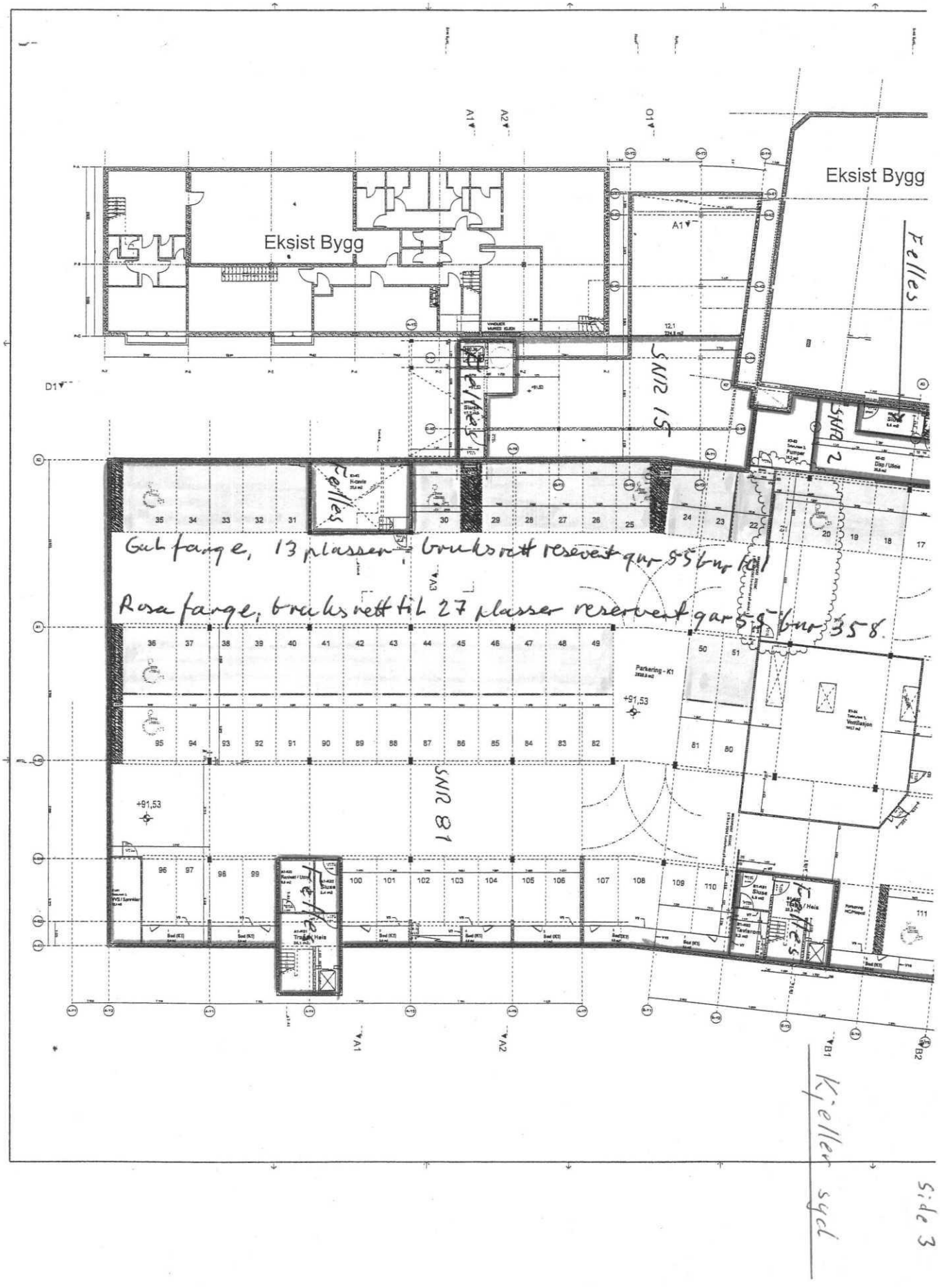


side 2


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

side 2

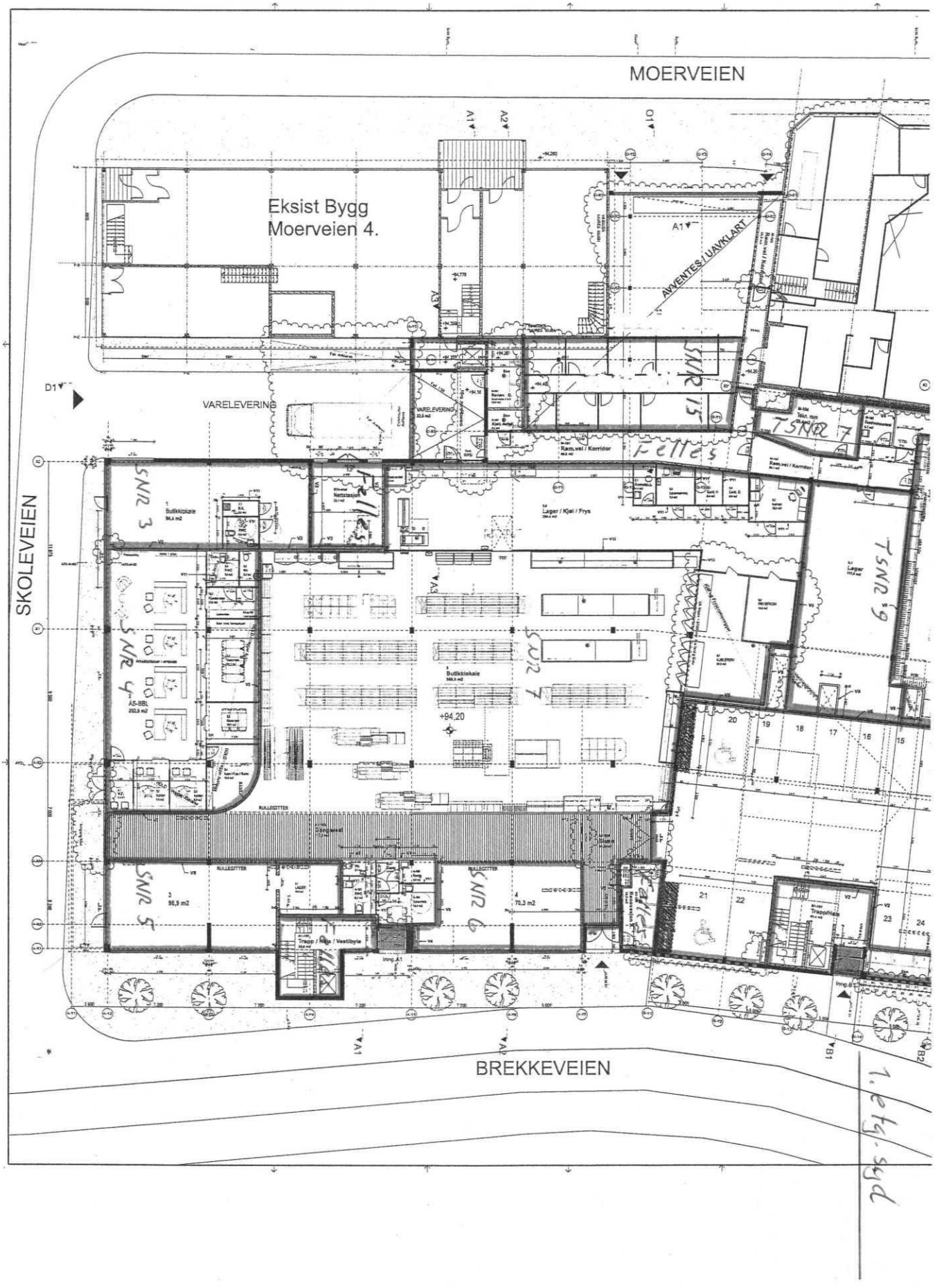
Side 3


Eksist Bygg
Eksist Bygg
Felles
SNR 15
SNR 2
SNR 81
Felles
Felles
Felles
Felles
Gul farge, 13 plasser - bruksrett reservert gnr 8 5 bnr 161
Rosa farge, bruksrett til 27 plasser reservert gnr 8 5 bnr 358.
+91,53
+91,53
Parkering - K1
Kjeller syd
Side 3

Side 4

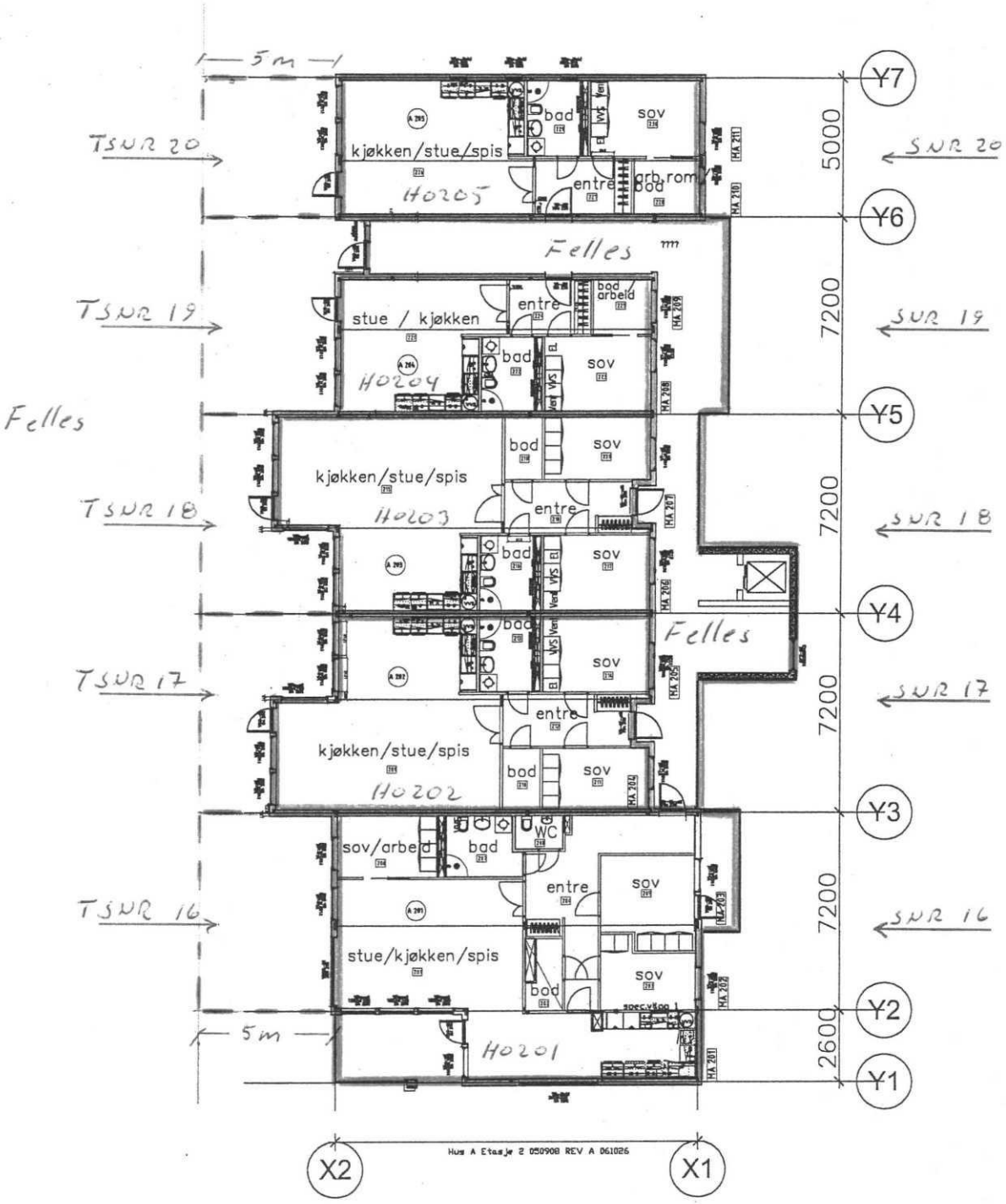

Eksist Bygg
Moerveien 2.
SNR 14
SNR 13
SNR 12
SNR 11
SNR 10
SNR 9
SNR 8
SNR 7
Felles
GANG & SYKKELVEI
INN / UT KJØRING
INN / UT KJØRING
1. etg. nord

Side 5


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

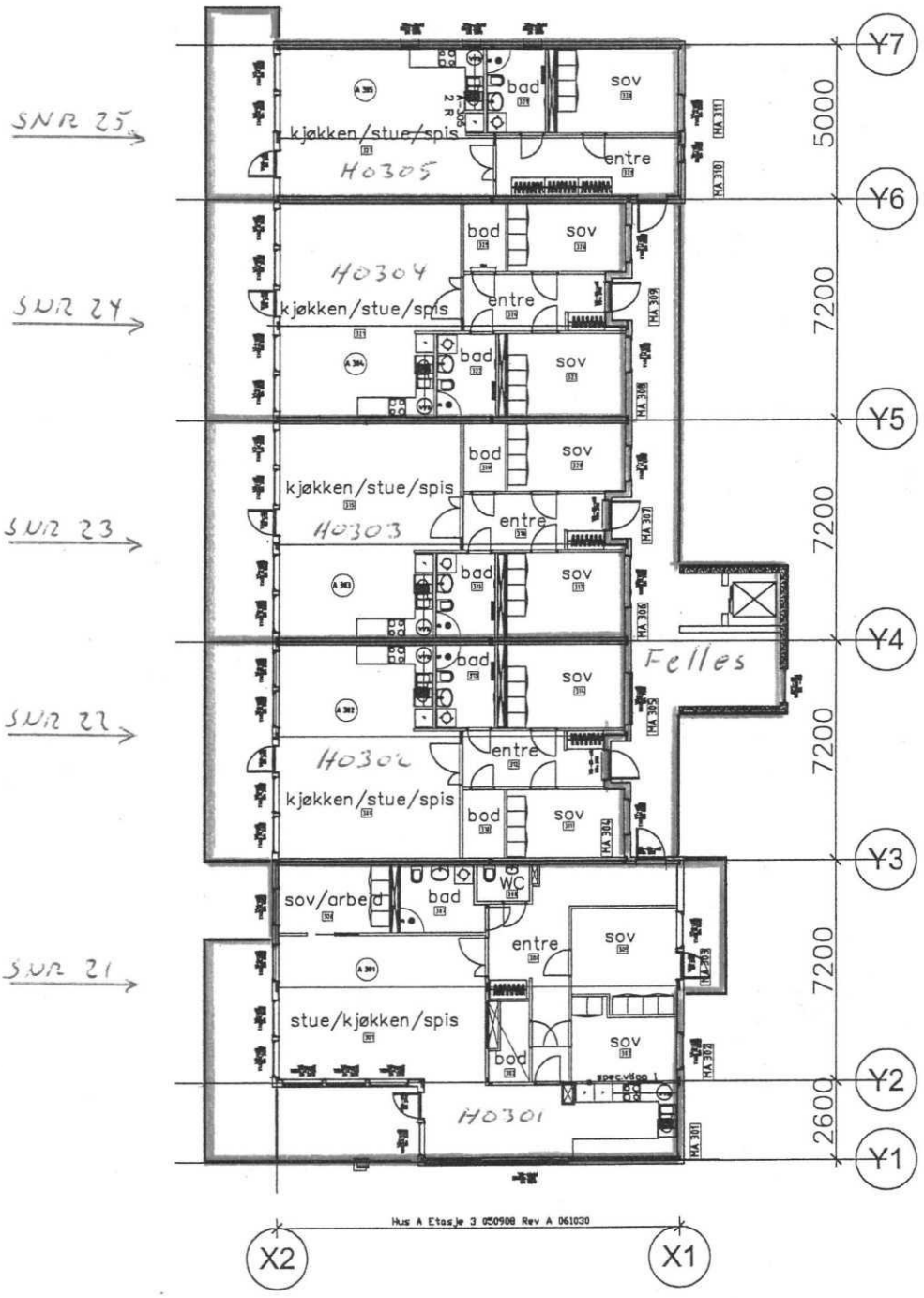
Side 6

Bygg A
2. etg.



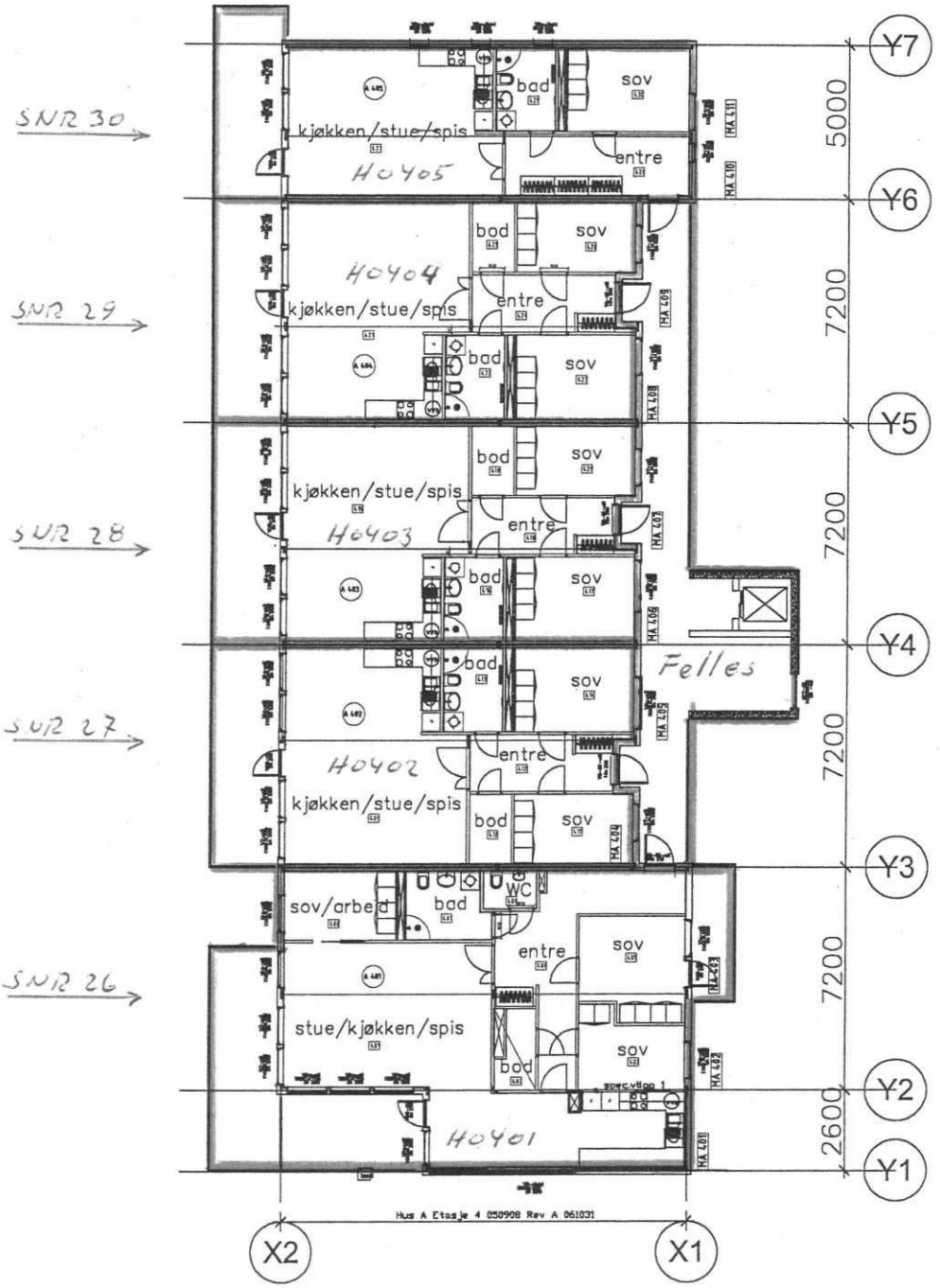
Side 7

Bygg A
3. etg.



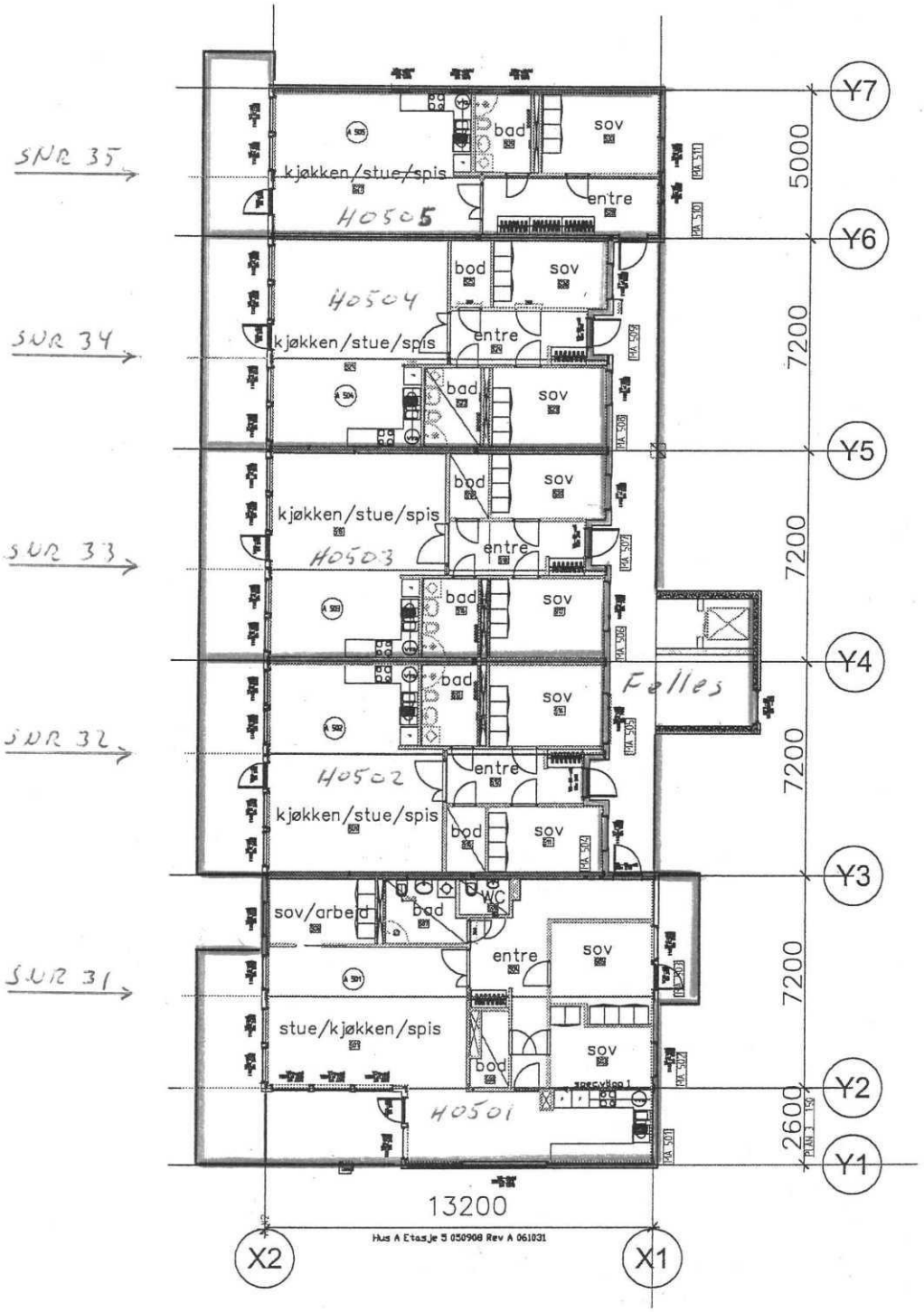
side 8

Bygg A
4. etg.



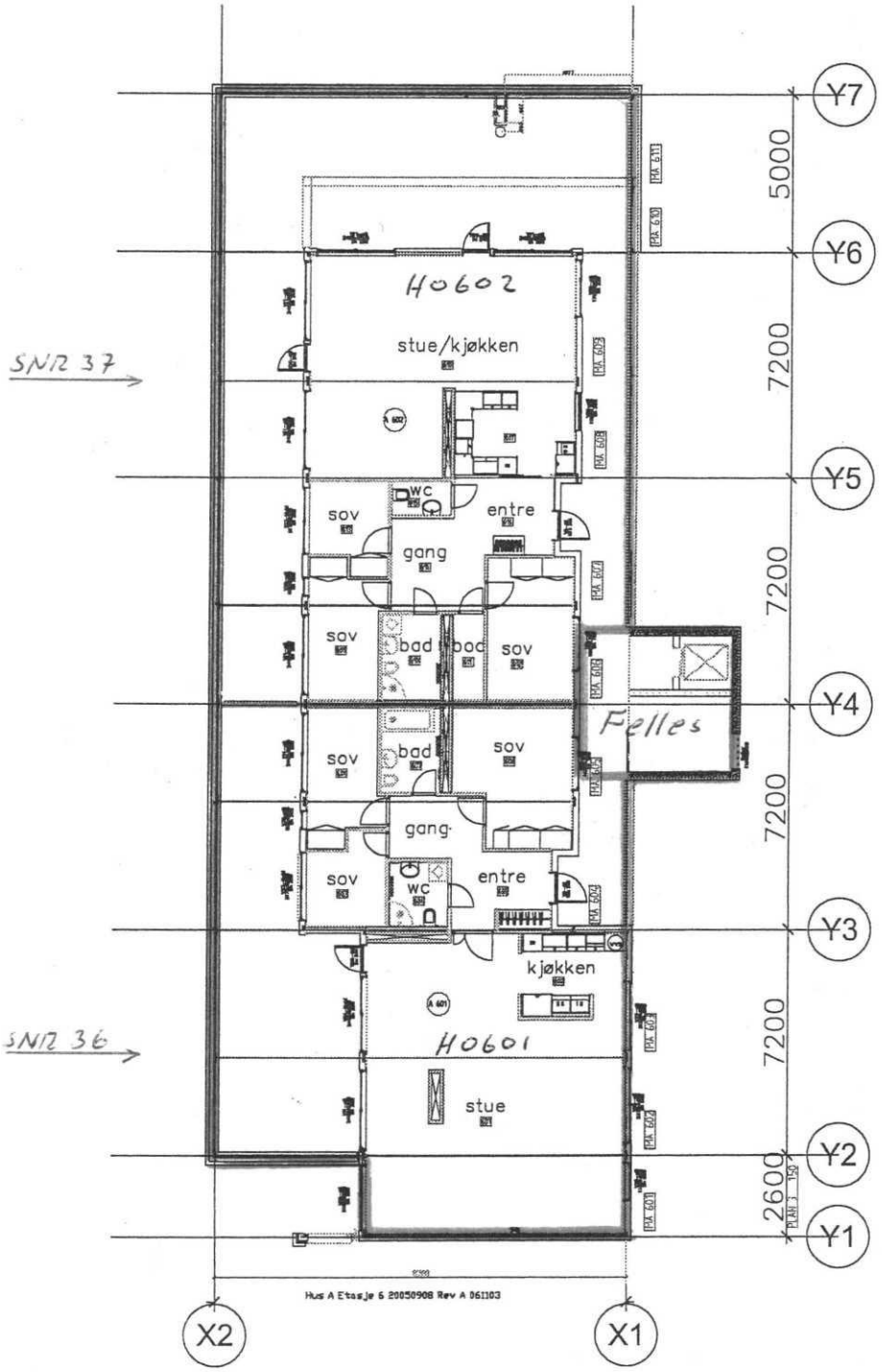
side 9

Bygg A
5. etg.



side 10

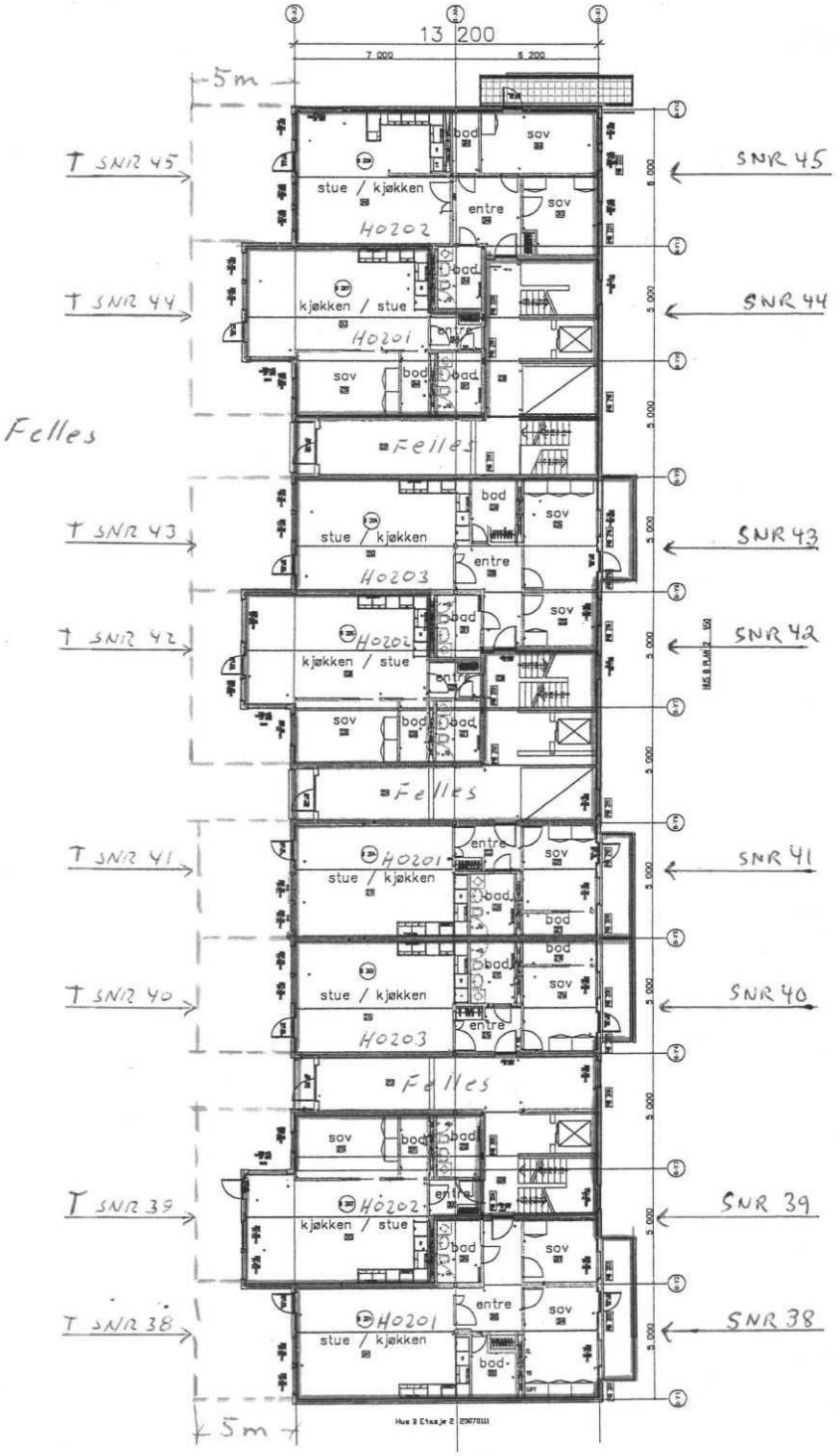
Bygg A
6. etg.



Side 11

Bygg B
2. etg.

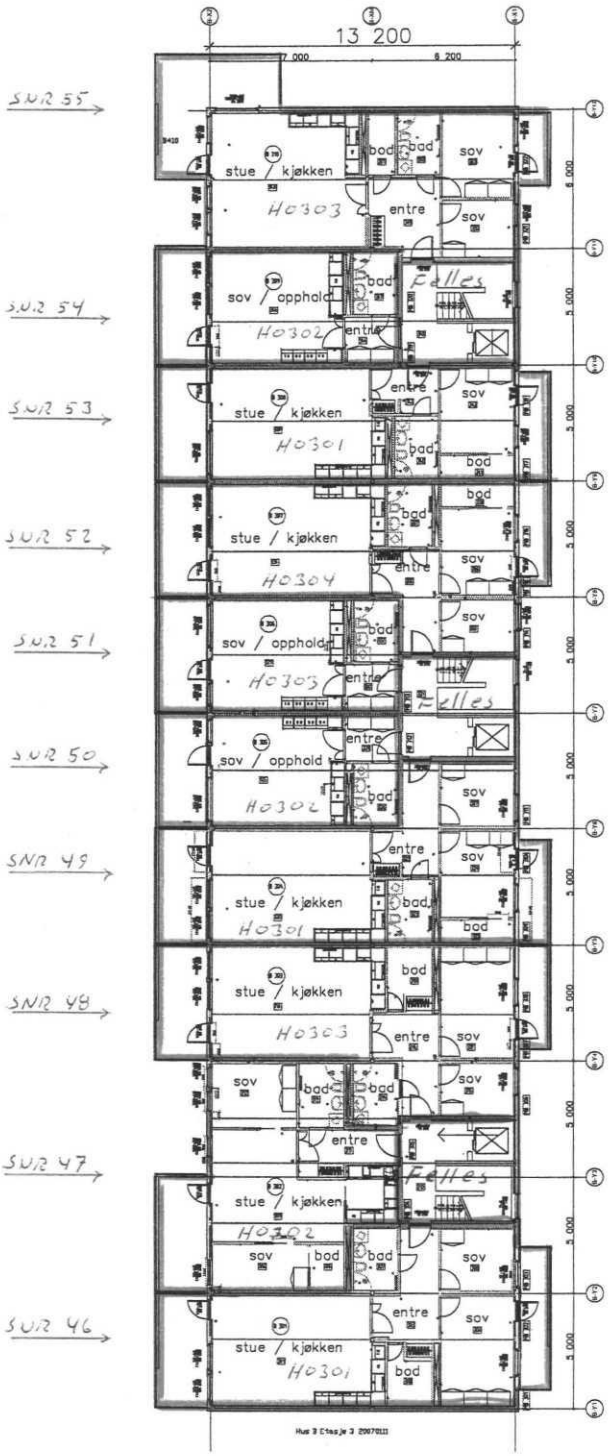
BYGGHANDLING
ÅS HUS B
ÅS KOMMUN
FLEXIHUS
PLAN 2
K plan 2
1:50



Side 12

Bygg B
3. etg.

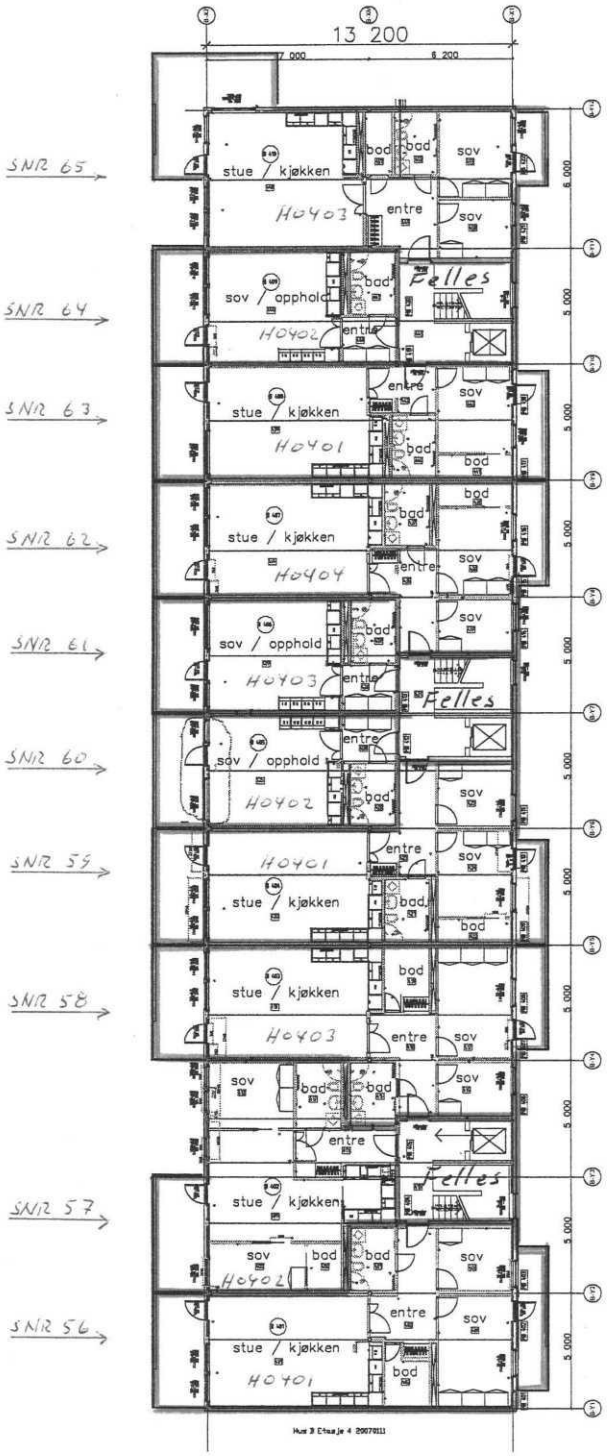
BYGGHANDLING
ÅS HUS B
BOLIGER
ÅS KOMMUN
FLEXITHUS
PLAN 3
K plan 3



side 13

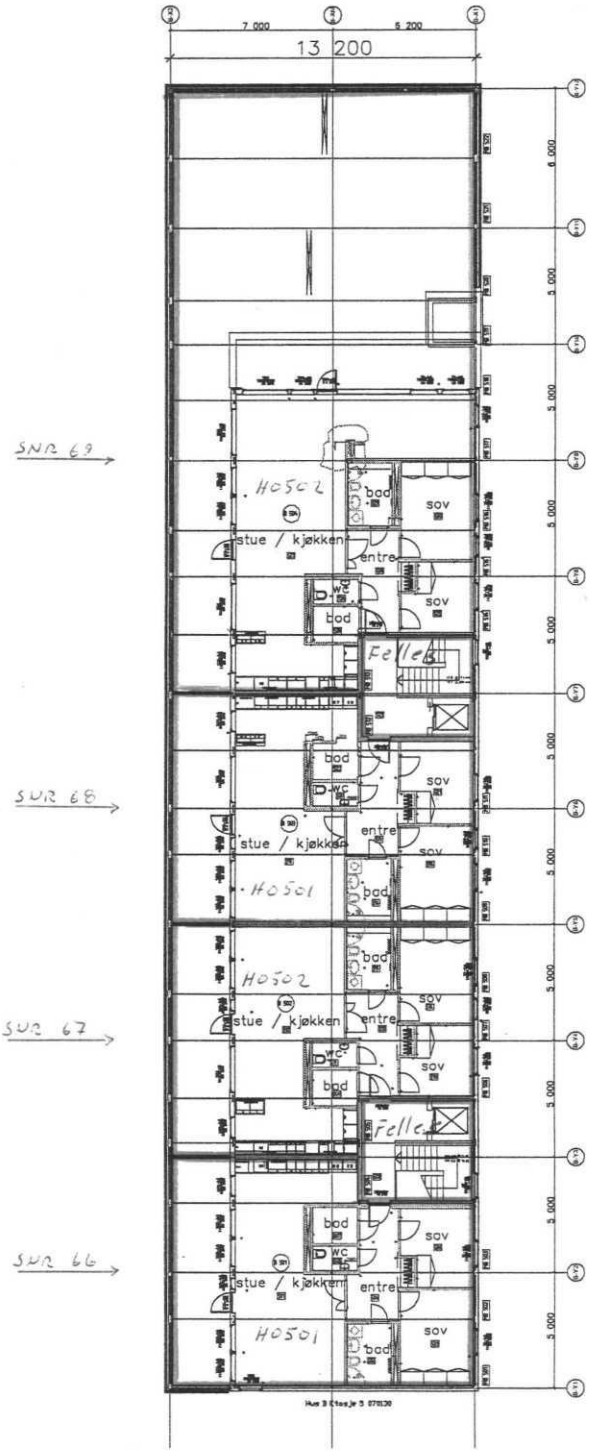
Bygg B
4. etg.

BYGGHANDLING
ÅS HUS B
FLEXIHUS
K plan 4

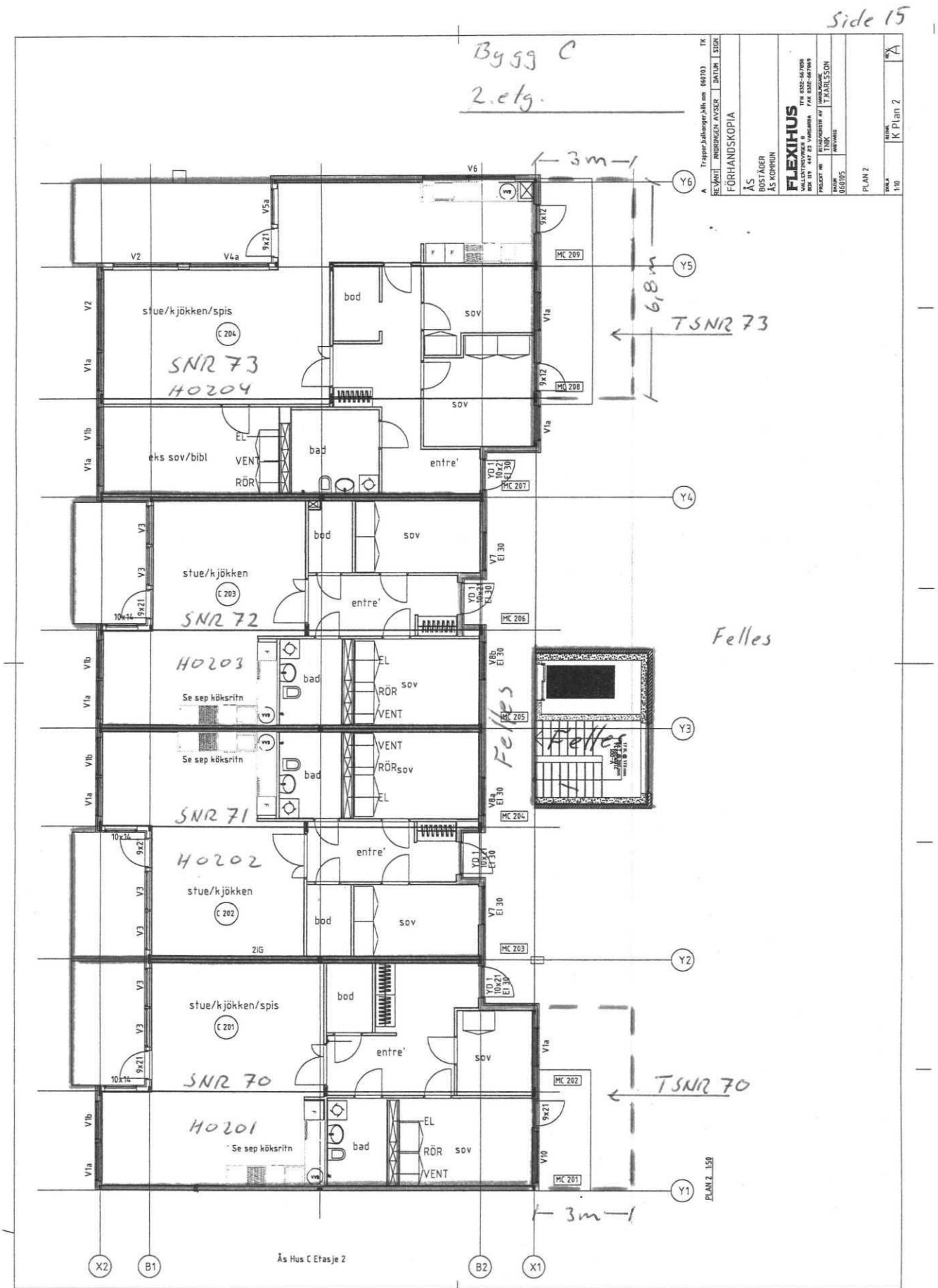


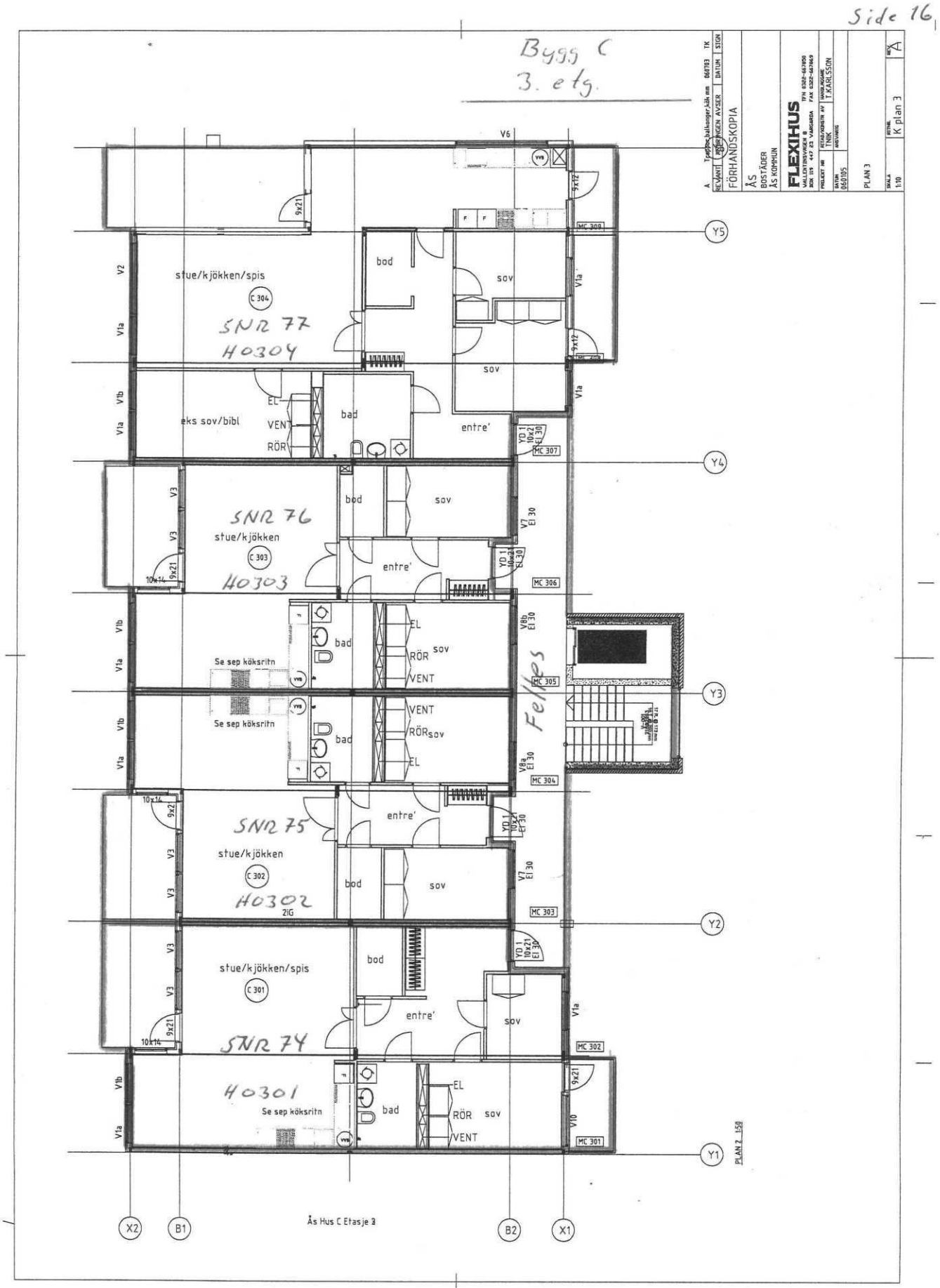
Side 14

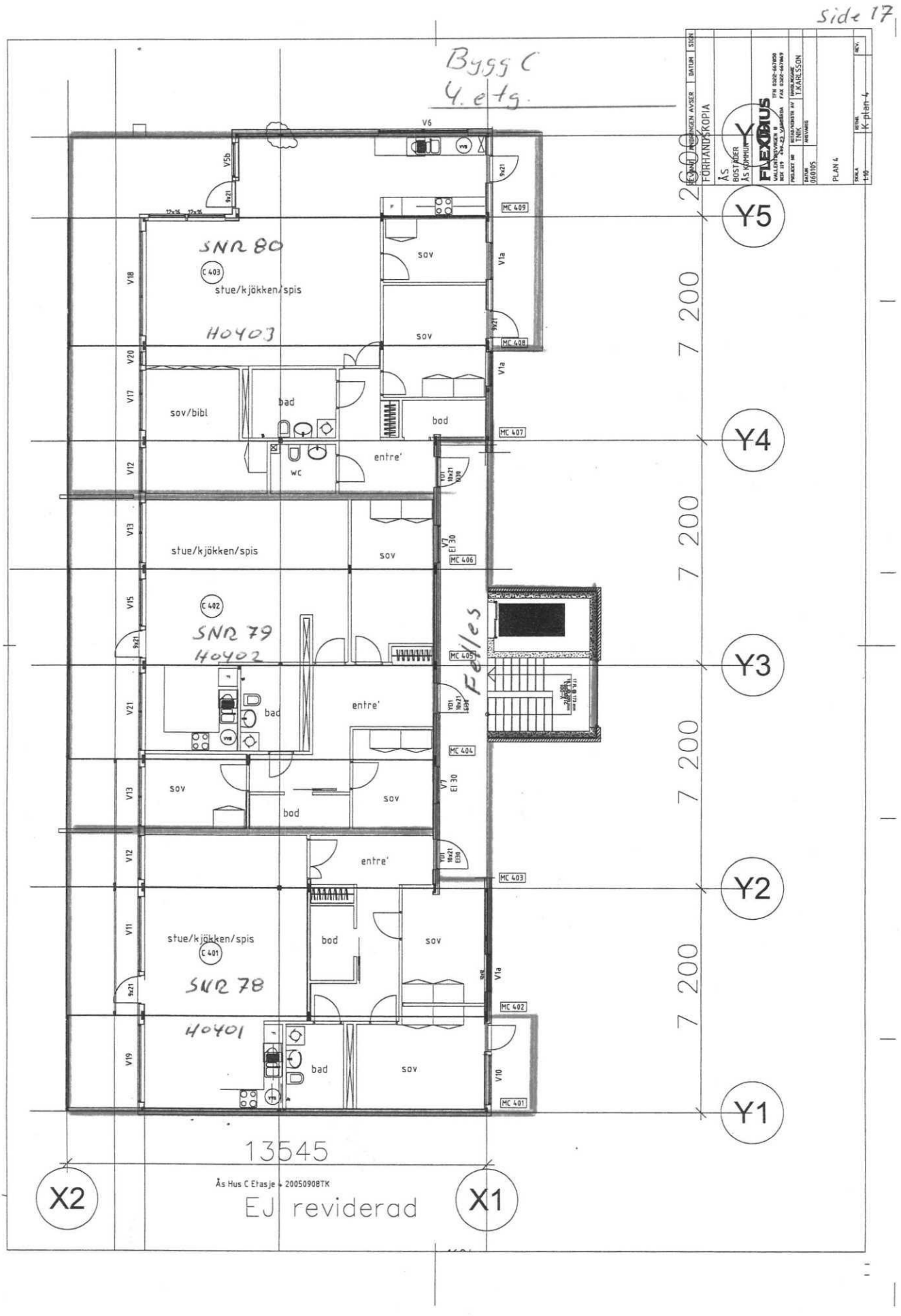
Bygg B
5. etg.



BYGGEHANDLING
ÅS HUS B
BOLIGER
ÅS KOMMUNE
FLEXIHUS
PLAN 5
K plan 5


Side 15
Bygg C
2.etg.
3m
6,8 m
TSNR 73
TSNR 70
SNR 73
H0204
SNR 72
H0203
SNR 71
H0202
SNR 70
H0201
stue/kjökken/spis
stue/kjökken
eks sov/bibl
bad
bod
sov
entre'
EL
VENT
RÖR
Se sep köksritn
Felles
FÖRHANDSKOPIA
FLEXIHUS
PLAN 2
K Plan 2
PLAN 2 1:50
Ås Hus C Etasje 2
X2
B1
B2
X1


Side 16
Bygg C
3. etg.
FÖRHANDSKOPIA
ÅS BOSTÄDER ÅS KOMMUN
FLEXIHUS
PLAN 3
K plan 3
stue/kjökken/spis
C 304
SNR 77
H0304
bod
sov
eks sov/bibl
EL
VENT
RÖR
bad
entre'
MC 308
MC 307
SNR 76
stue/kjökken
C 303
H0303
MC 306
Se sep köksritn
MC 305
Fellles
MC 304
SNR 75
stue/kjökken
C 302
H0302
2IG
MC 303
stue/kjökken/spis
C 301
SNR 74
H0301
MC 302
MC 301
Y5
Y4
Y3
Y2
Y1
X2
B1
B2
X1
Ås Hus C Etasje 3


side 17
Bygg C
4. etg.
SNR 80
C 403
stue/kjökken/spis
H0403
sov
sov
bad
sov/bibl
bod
wc
entre'
stue/kjökken/spis
sov
C 402
SNR 79
H0402
bad
entre'
sov
bod
sov
entre'
stue/kjökken/spis
C 401
SNR 78
H0401
bod
sov
bad
sov
Pellets
V6
V5b
V18
V20
V17
V12
V13
V15
V21
V13
V12
V11
V19
V1a
V7 EI 30
V10
MC 409
MC 408
MC 407
MC 406
MC 405
MC 404
MC 403
MC 402
MC 401
7 200
7 200
7 200
7 200
Y5
Y4
Y3
Y2
Y1
13545
X2
X1
Ås Hus C Etasje - 20050908TK
EJ reviderad
FÖRHANDSKOPIA
ÅS BOSTÄDER Ås KOMMUN
FLEXIBUS
T.KARLSSON
TNIK
PLAN 4
K-plan-4
1:50

EXACT Eiendomsmeglere AS

Rett kopi bekreftes

DeReSe Konsulent Sverre Grindheim
Kirkeveien 85
4580 Lyngdal

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

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

Øvrige betingelser er uendret.

Oslo 12 / 6 - 2007

For EXACT Eiendomsmeglere AS

Britt Augeberg

gjentas med blokkbokstaver/ stempel
Britt Augeberg
Statsaut. eiendomsmegler
iHg fullmakt

Sevat Thon Advokat MNA

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

INNKOMMET
JOURNALNR: 1 083 143
13 JULI 2007
STATENS KARTVERK

Statens Kartverk
Tinglysingsavdelingen
V/ saksbehandler Heidi Melbye

3507 Hønefoss.

Oslo, **11.07.2007.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

,

Med vennlig hilsen

Sevat Thon

Sevat Thon

Vedlegg.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Brekkeveien 3 A, 1430 Ås
Gnr. 55, Bnr. 2, andelsnr. 8 i ÅSBO BORETTSLAG, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
309260174

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Benjamin Schrøder

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 930 83 384

E-post: benjamin.schroder@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.
