PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

BREKKEVEIEN 13

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

3 roms leilighet.
Brekkeveien 13 , 1430 ÅS
ÅS kommune
gnr. 54, bnr. 399, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 16.10.2025 **Rapportdato:** 22.10.2025 **Oppdragsnr.:** 18867-1248 **Referansenummer:** JL9944

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

P-C. SAXEBØL Bygg og Tømrermester

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

Norsk takst

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

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

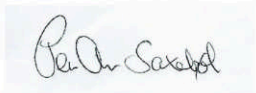
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

PER-CHRISTIAN SAXEBØL

Tømrermester og takstmann.

Rapportansvarlig



Per-Christian Saxebøl

saxeboel@online.no

90017218

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med lite bruksslitasje og med få avvik.
Det er registrert TG2 for manglende komfyrvakt og varmtvannstank for elektrisk tilkobling.
Det er viktig at hele rapporten leses grundig.

3 roms leilighet. - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takpapp.
Yttervegger i betongkonstruksjoner som er kledd med tegl og bindingsverk med trepaneler utvendig.
Flatt tak av betongkonstruksjoner.
Fabrikkmalte trevinduer med 2 lags glass som er aluminiumsbelagte utvendig. Innvendig solskjerming. ksjon.
Brannklassifisert malt hovedytterdør og balkongdør i tre med 2-lags glass, utvendig kledd med aluminium.
Utgang fra stue til ca. 9 kvm. overbygd balkong av betong. Rekkverk av stål, stikkontakt og lampe. Solskjerming.

INNVENDIG Gå til side

Gulver av parkett med vegger av sparklede og malte plater.
Innvendige tak av malte betongelementer.
Etasjeskille i betong.
Hvite profilerte dører.
Oppvarming med gulvvarme på bad og panelovner. Porttelefon.
Skyvedørsgarderobe i et soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Flislagte vegger med smøremembran bak flisene og innvendig tak av sparklede og malte betongelementer.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Plastsluk med synlig membran under klemring.
Vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører, servant med underskap, overskap og speil med lys.
Opplegg for vaskemaskin.
Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg. Luftespalte under dørblad for til luft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra Sigdal med lyse profilerte fronter og laminat benkeplater. Dobbel stål vaskekum med ett-greps batteri og fliser over benkeplatene. Kjøkkenøy. Integrert oppvaskmaskin og avsatt plass til komfyr og kjøl/frys.
Kjøkkenventilator tilkoblet avsugsmotor som også ventilerer baderom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system for vannforsyning med samleskap i badet.
Stoppekran og vannmåler i samleskapet.
Avløpsrør av plast. Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks. vannlås etc.
Mekanisk ventilasjon fra kjøkkenventilator og bad. Ti-luft via ventiler i vinduer.
Ca. 120 l. varmtvannstank i kjøkkenbenk.
Skjult elektrisk anlegg med sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. 3x40A hovedsikringer.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

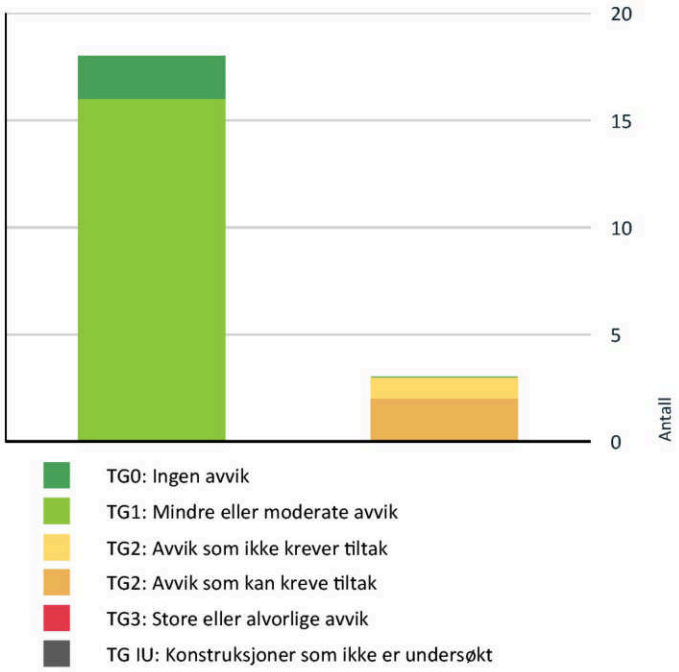
Lovlighet Gå til side

3 roms leilighet.

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

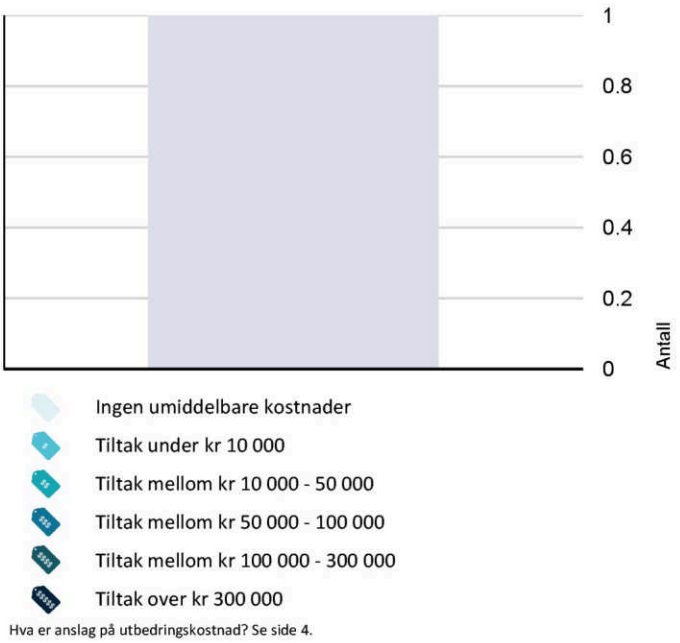
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygget er oppført i 2010 etter byggesøknad fra 2009. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i byggeforskrift fra 1997. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Oppsummering av avvik

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

3 roms leilighet.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

3 ROMS LEILIGHET.

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Bygget har normal standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Veggkonstruksjon

Yttervegger i betongkonstruksjoner som er kledd med tegl og bindingsverk med trepaneler utvendig. Rapporten begrenser seg til leiligheten, kun medtatt som en opplysning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt tak av betongkonstruksjoner. Rapporten begrenser seg til leiligheten, kun medtatt som en opplysning.

TG 1 Vinduer

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

TG 1 Dører

Brannklassifisert malt hovedytterdør og balkongdør i tre med 2-lags glass, utvendig kledd med aluminium.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til ca. 9 kvm. overbygd balkong av betong. Rekkverk av stål, stikkontakt og lampe. Solskjerming.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulver av parkett med vegger av sparklede og malte plater. Innvendige tak av malte betongelementer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskille i betong.

TG 0 Radon

Leiligheter som ligger fra og med tredje etasje over kjeller trenger vanligvis ikke å måles.

TG 1 Innvendige dører

Hvite profilerte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming med gulvvarme på bad og panelovner. Varmekildene er ikke funksjonstestet og det er ikke kontrollert om alle rom har en varmekilde.
Porttelefon. Skyvedørsgarderobe i et soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom med noe dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger med smøremembran bak flisene og innvendig tak av sparklede og malte betongelementer.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.
To sprukne gulvfliser i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med synlig membran under klemring.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtsonen ligger mot kjøkkeninnredning og mot nabo. Det ble målt etter forhøyet fukt med Protimeter MMS2 bak flisene i dusjsonen uten å finne unormal forhøyet fukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkken fra Sigdal med lyse profilerte fronter og laminat benkeplater. Dobbel stål vaskekum med ett-greps batteri og fliser over benkeplatene. Kjøkkenøy. Integrert oppvaskmaskin og avsatt plass til komfyr og kjøl/frys.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Krav om komfyrvakt i Norge ble innført i 2010 som en del av installasjonsnormen NEK 400. Fra 2014 ble det også krav om at komfyrvakter skulle oppfylle standarden NEK EN 50615. Dette betyr at alle nye elektriske installasjoner etter 2010 må ha en fastmontert komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

• Komfyrvakt må monteres.

Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann ved bruk av komfyr. Manglende komfyrvakt kan medføre økt fare for branntilløp ved uoppmerksomhet eller feil bruk av komfyren.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator tilkoblet avsugsmotor som også ventilerer baderom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system for vannforsyning med samleskap i badet. Stoppekran og vannmåler i samleskapet.



TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon fra kjøkkenventilator og bad. Ti-luft via ventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 120 l. varmtvannstank i kjøkkenbenk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I følge forskrifter fra 2014, skal vamtvannsberedere med en effekt over 1500W ha direkte tilkobling uten stikkontakt.
Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Vi råder deg uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres system for automatisk vannstopp ved lekkasje, dette er ikke et krav, men kan hindre skader ved en eventuell vannlekkasje.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Skjult elektrisk anlegg med sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. 3x40A hovedsikringer. Stømmåler i felles anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2010

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring ligger i FDV mappe.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat. Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere og tilstrekkelig med brannslukningsutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Fra 20120 men kontrollert av brannvernsinspektør i 2025

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

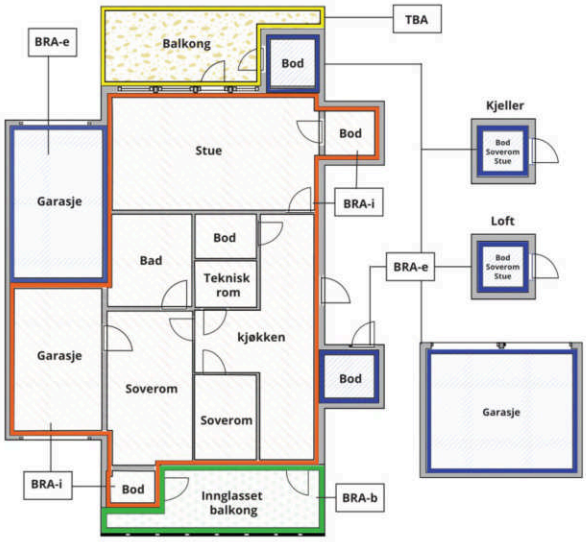
Hva er måleverdig areal?

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 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

3 roms leilighet.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	73	5		78	9
SUM	**73**	**5**			**9**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet, NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: yyyy

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3 roms leilighet.	70	3

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2025	Per-Christian Saxebøl	Takstingeniør
	Axel Holth-Siegel	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	54	399		4	799 m²	Arealet er fra eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Brekkeveien 13

Hjemmelshaver
Holth-Siegel Axel

Kommentar
Arealet er for hele sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er bebygd og grenser mot kommunale veier med fortau. Innvendig atrium.

Bebyggelsen

Betongblokk oppført på støpte betongkonstruksjoner antatt fundamentert til faste masser. Utvendige fasader er forblendet med teglstein og trepanel. Flatt tak tekket
med asfaltmembran/PVC-folie eller tilsvarende. Godt opparbeidede fellesarealer. Parkering i kjeller og heis.

Siste hjemmelsovergang

År
2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.10.2025	Egenerklæringen er gjennomgått og det er ikke forhold å bemerke.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Eier var til stede og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsmatrikkelen			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JL9944

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309251121

Selger 1 navn
Axel Holth-Siegel

Gateadresse
Brekkeveien 13

Poststed	Postnr
ÅS	1430

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251121

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: vært innom på ordinær sjekk

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: bygges nye leiligheter rett over gata

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251121

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251121

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309251121

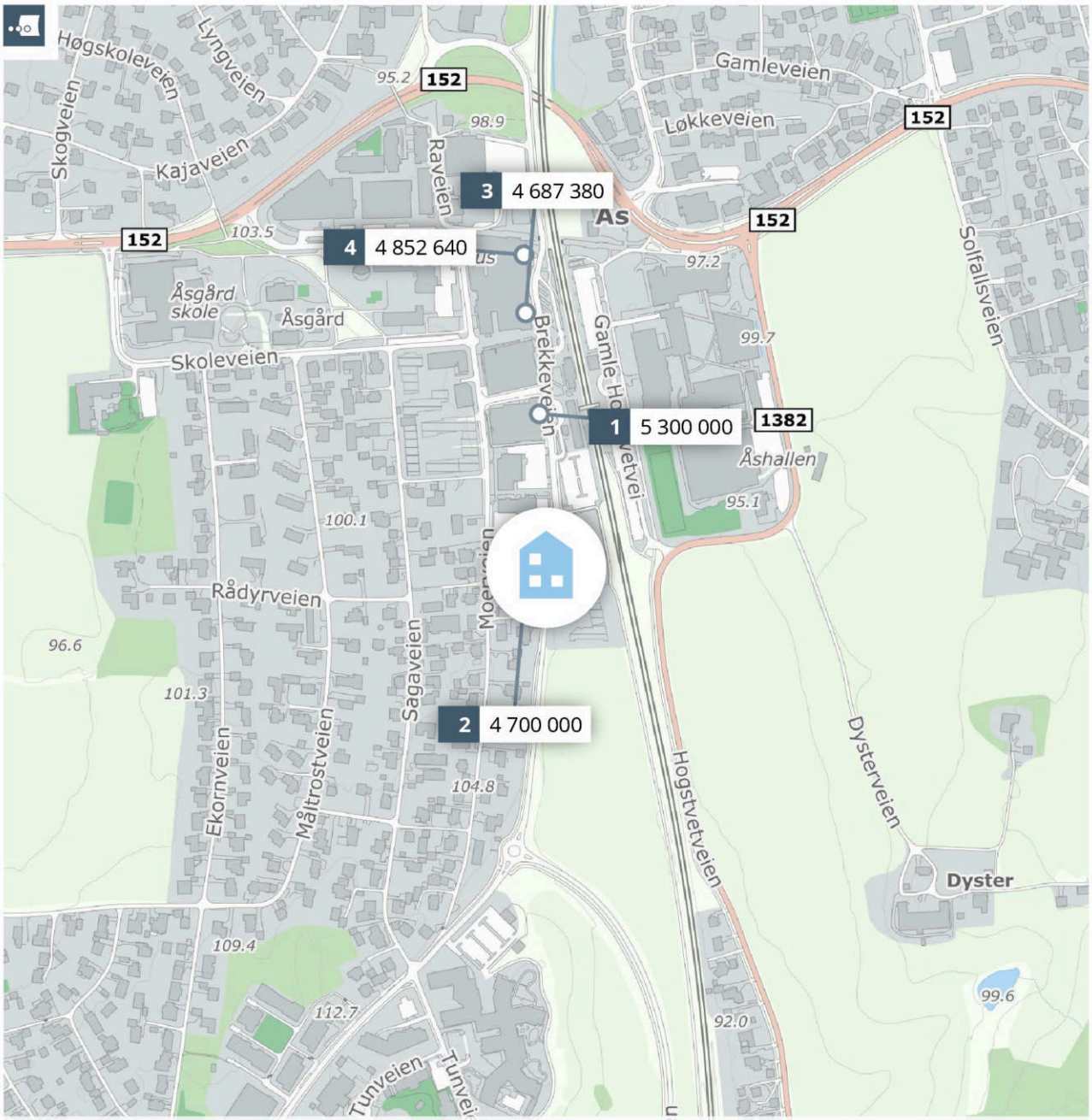
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Axel Holth Siegel	aaf9fd088b6f657ce5d7d056f4c31996f88d6129	08.10.2025 10:48:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309251121

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



Meglers verdivurdering

BREKKEVEIEN 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 28.10.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brekkeveien 13, 1430 ÅS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2010

GNR 54 BNR 399 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 3218 ÅS
GRUNNKRETS Søråsteigen 1

Verdivurdert til

4 900 000

0	4 900 000	67 123
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	73 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2010

Fellesutgifter	3 774
Formue	0
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Brekkeveien 7 B 75 m² 2013 6. etg 2 sov	05.04.2024	5 300 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**70 667**
2 Moerveien 16 80 m² 2005 2. etg 2 sov	16.09.2024	4 900 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**58 750**
3 Brekkeveien 3 E 78 m² 2007 4. etg 3 sov	03.09.2024	4 670 000	**4 680 000**	7 380	4 687 380	**60 095**
4 Brekkeveien 3 A 77 m² 2007 3. etg 2 sov	03.03.2025	4 850 000	**4 750 000**	102 640	4 852 640	**63 021**

Velkommen til Brekkeveien 13 - en stilren 3-roms fra 2010 med alt du trenger for en komfortabel og praktisk hverdag. Her bor du moderne og sentralt med gangavstand til NMBU, togstasjon, treningssentre, kaffebarer og alt Ås sentrum har å by på

Planløsningen er gjennomtenkt med åpen stue- og kjøkkenløsning, to gode soverom, flislagt bad og en stor, overbygd balkong. Videre er det innvendig bod og stor skyvedørsgarderobe på hovedsoverommet

Til leiligheten følger egen parkeringsplass i felles anlegg i kjeller, hvor det er heisadkomst fra alle etasjer. Videre byr sameiet på fellesområder med blant annet felles atrium

- Lys og pen 3-roms sentralt i Ås sentrum
- Velholdt standard fra 2010
- Balkong på 9 kvm m/screens
- Romslig p-plass
- Innvendig bod + sportsbod
- Gangavstand til alt i sentrum

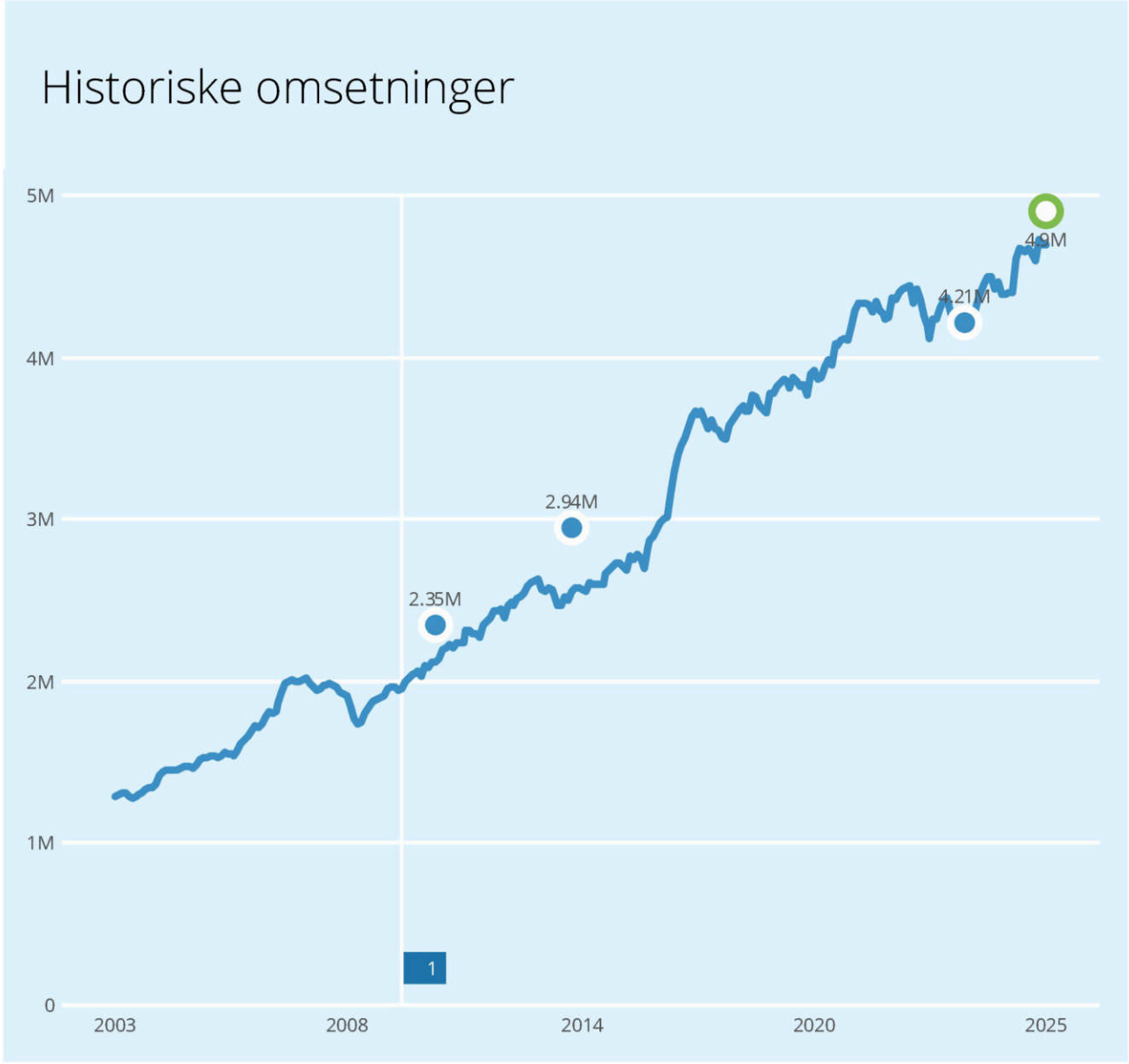
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
24.10.2023	30.10.2023	13.12.2023	4 300 000	4 210 000	0	4 210 000
25.02.2014	11.03.2014	02.06.2014	2 750 000	2 930 000	12 158	2 942 158
08.11.2010		08.11.2010	-	2 350 000	-	2 350 000

Leiligheter til salgs i Søråsteigen 1 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

4.0M
3.9M
3 775 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
48
dager

Leiligheter solgt i Søråsteigen 1 grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

4.0M
3 868 000 Prisantydning i snitt
3 794 000 Salgspris i snitt
3.7M

Solgt i snitt i løpet av
39
dager

for 2.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

81 202 Søråsteigen 1 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

74 328 ÅS kommune i snitt siste 6 mnd

67 123 Brekkeveien 13 Totalpris 4 900 000

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr	Ansvarlig megler	Telefon	Vår dato
--	Ibrahim Can	97 00 67 09	07.10.2025

Salg av eierseksjon i

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse: Brekkeveien 13, seksjon 4 i Ås
Hjemmelshaver(e): Axel Holth-Siegel
Eiendom: Gnr. 54 Bnr. 399 i Ås kommune

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Eiendomsmegler | Partner Ibrahim Can

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom:
Adresse:
Onr.

Felleskostnader / gjeld / formue : egenkapital kr. 368 755,-

Felleskostnader kr/mnd 3774,-

Felleskostnader inkluderer Trappvask, vask garasje/søppelrom, snømåking/strøing, lys i oppgang og ute, generell vedlikehold

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 0
avdrag Kr 0
og driftsutgifter Kr 0

Utestående krav: 0 pr

Forsikret i Storebrand Polisenr 5338527 Forfall 01.04.26 Betalt ja

Andel felles gjeld kr. 0 pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Nei

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:
Nei

Eventuell annen informasjon:

Nei

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	1750,-
Innhenting av opplysninger	Kr	2500,-
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		

Styreleder i sameiet

Navn:	Jan Arne Heisholt
Adresse:	Postboks 7, 1431 Ås
Telefon:	97484915
Fax:	
E-post:	jan@heisholt.net

Send svar til: **ibrahim.can@privatmegleren.no**

Dato og sted: ____16/10 2025_____/____Ås_____

Forretningsførers stempel/underskrift

ÅRSMELDING 2024 FOR SAMEIET BREKKEVEIEN 1

Styret har etter årsmøtet 2023 bestått av følgende personer:

Leder:	Jan Arne Heisholt
Styremedlemmer	Unn Hegg og Liv-Rita Øverjordet
Varamedlemmer	Astrid Klokk og Axel Holth-Siegel

Virksomhetens art:
Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Sameiet ligger i Ås kommune og består av 10 leiligheter og 18 parkeringsplasser. I tillegg er det 4 gjesteparkeringsplasser ved siden av inngangspartiet. Sameiets organisasjonsnummer er 996462587.

Forretningsførsel og revisjon:
Ansvaret for regnskapet utføres av Unn Hegg.
Erling Øverjordet er revisor for sameiets regnskap.

Forsikring:
Sameiet er forsikret i Gjensidige Skadeforsikring ASA med forsikringsnummer 82838819. Ved skader skal henvendelse gjøres til styret. Styret er under vurdering til skifte av forsikringsselskap.
Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen forsikring.

Ytre Miljø:
Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljøet negativt.

HMS/Internkontroll: Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til miljøvernforskriften §5.

1. **Vedlikehold**
   Flisene på svalgangen i første etasje er fjernet, og det har vært gjort forsøk to ganger på å fjerne limet, men en del gjenstår. Må tas opp til drøfting hva som skal gjøres videre.
2. **Kosting av garasje og inngangsparti:**
   Det er kjøp inn en maskin til fjerning av sand og grus. Garasjen, gjesteparkeringen og området utenfor hovedinngangen er kostet. Arbeidet har vært utført av Øverjordet slik at Sameiet har blitt bespart for en større utgift.

3. **Branntilsyn:** Det er gjennomført branntilsyn i alle leiligheter og fellesarealer. Det er også satt opp 2 røykvarslere i garasjen. Alle pulverapparat er sjekket og røykvarslere kontrollert og byttet batterier. Dette er i tråd med avtalen som Sameiet har med Norsk Brannvern.

4. **Diverse:**
   Dører og hengsler er oljet
   Tak og sluk er sjekket
5. **Porttelefon:**
   Porttelefon virker ikke tilfredsstillende. Sak om nytt lås og ringe system tas opp på årsmøtet.
6. **Informasjon til beboerne:** Det er sendt ut 3 infoskriv til beboerne.
7. **Styremøter: Det** er gjennomført 2 styremøter i tillegg til telefon og email.

Økonomi:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar md regnskapsloven og god bokføringsskikk, og viser et driftsresultat med årsresultat på kr. 89 038,-. Disponible midler utgjør ved årets slutt kr. 368 755,-. Av dette utgjør sparekontoen kr. 101 159,- etter at det er overført kr. 10 000 fra brukskontoen noen måneder. Sameiets økonomi er bedre enn etter året 2023, men stram styring er nødvendig. De fleste driftsutgiftene øker hvert år. I tillegg er bygget 15 år, og en må regne med ekstra utgifter til oppfølging og vedlikehold.

Regnskapet er revidert og godkjent. Revisjonsrapport foreligger. Vår bankforbindelse er Askim og Spydeberg Sparebank – kontonr. 1135.06.17479..

Jan Arne Heisholt	Unn Hegg	Liv-Rita Øverjordet
Styreleder	Regnskap	Styremedlem

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET BREKKEVEIEN 13

1. **Navn og opprinnelse**
   Sameiets navn er Sameiet Brekkeveien 13.
   Sameiet opprettes ved oppdelingsbegjering som tinglyses.

2. **Eiendommen**
   Sameiet består av 10 boligseksjoner og 1 næringsseksjon av eiendommen gnr. 54, bnr. 399 i Ås kommune.

   Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

3. **Rettslig rådighet over seksjonen**
   Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. **Bruken av bruksenheter og fellesarealer**
   4.1 *Generelt*
   Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet, som også inkluderer tilleggsareal (garasjeplass(er) og sportsbod(er) som bare kan brukes til boligformål, og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og forøvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal

brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiemøte etter reglene for ordinære og estraordinære sameiemøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.
Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendig på grunn av en sameies eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret. Sistnevnte installasjoner kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

4.2 *Husordensregler*
Sameiet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5. Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med eller unntak av de deler ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre fellesarealer, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter.

5.1
Videre har sameieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesaealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

5.2
Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og –anlegg påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med totredjedels flertall kan sameiet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av fellesutgiftene.

6. Fordeling av felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår kreditorer som gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Sameiet fastsetter størrelsen på de konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom boligsameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnaden etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Kostnadene til drift av garasjeanlegget fordeles mellom sameierne etter antall garasjeplasser.

6.1
Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette pkt. 6 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 fllertall.

7. Ansvaret utad

For sameiers felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7.1

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør og overflatebehandling av utsiden av balkonger og terasser samt andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

7.2

Ale forandringer som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesareal ute og inne, så som oppsetting av antenner, markiser og skilt samt forskjellige former for ombygging eller andre byggningsmessige inngrep, må godkjennes av styret før tiltak iverksettes.

8. Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett (legalpant) i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomfør.

9. Sameiemøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet.

9.1 *Berammelse og innkalling*

Ordinært sameiemøte sakal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhpånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstiles alle sameierne med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiemøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i sameiemøte.

Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller minst når to sameier som til sammen har minst en tiendedel av

stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiemøtene skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiemøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiemøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiemøtet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiemøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

9.2 *Deltagere*
Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede i sameiemøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Sameiers ektefelle, samboer eller annet medlem av boligens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg rådgiver til sameiemøte. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis et sameiemøte gir tillatelse med vanlig flertall.

9.3 *Ledelse og protokoll*
Sameiemøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle de saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiet. Protokollenn skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiet blanr dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokolle skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

9.4. *Stemmeberegning og flertallskrav*
I sameiemøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke protokollen eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller endre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
d) Salg eller utleie av en boligseksjon skal godkjennes av styret.
e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

f) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesenlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

9.5 *Ugildhet i sameiemøter*
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

9.6 *Saker som behandles i det ordinære sameiemøtet*
Det ordinære sameiemøtet skal

1) behandle styrets årsberetning,
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for følgende kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når leder er på valg,
5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8) behandle forslag fra styret og
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

10. Styret

10.1 *Styrets oppgaver og myndighet*
Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i smsvar med lov, vedtekter og husordenregler og vedtak i sameiet. Til forvaltning hører også å tegne fullverdiforsikring for eiendommen. Ved

utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiemøtes vedtak i det enkelte tilfelle.

10.2 *Valg av styre*
Styret skal bestå av tre medlemmer og to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår valig flertall av de angitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiemøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke være sameiere eller å tilhøre noen sameiers husstand.

10.3 *Styremøter*
Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte det trengs. Styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Innkalling skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst 3 av styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de angitte stemmene. Står stemmen likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer en en tredjedel av styremedlemmene (eventuelt vramedlemmene)

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

10.4 *Ugildhet ved vedtak i styret*

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spærsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse. Det samme gjelder forretningsføreren.

10.5 *Representasjon*

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiets felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiemøtet eller styret.

11. Mindretallsvern

Sameiemøtet, styret eller andre som etter esl § 43 representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameier eller andre en rimelig fordel på andre sameiers bekostning jr. Esl. § 32.

12. Forretningsfører og funksjonær

Sameiemøte kan ved vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Sameiemøtet ansetter forretningsfører. Styret fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

13. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiemøtet.

Styret skal ha revisor. Revisor velges av sameiemøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

14. Mislighold

14.1 *Pålegg om salg*

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves

solgt ved tvangsssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen frist som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottat.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan sekjsonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt det passer.

14.2 *Krav om fravikelse (utkastelse).*
Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfyllbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker)

PROTOKOLL ÅRSMØTE 2025 for Sameiet Brekkeveien 13.

Dato og klokkeslett: 24. april 2025 kl.17.00

Sted: Unn Heggs leilighet i 4. etasje

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder:
Som møteleder ble valgt: Unn Hegg

1.2 Valg av sekretær:
Som sekretær ble valgt: Unn Hegg

1.3 Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder:
Valgt ble: Astrid Klokk

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakt

Antall fremmøte med stemmerett:	5 av 10
Antall fremlagte fullmakter:	1
Totalt med fullmakt:	6

1.5 **Godkjenning av innkalling:**
Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste:
Vedtak: Godkjent

2. GODKJENNING AV ÅRSOPPGJØRET FOR 2024.

2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret.
Vedtak: Godkjent

2.2 Godkjenning av årsregnskapet:

- Regnskapet for 2024 er revidert.
- Hovedpostene i regnskapet ble gjennomgått.
  Vedtak: Årsregnskapet 2024 med rapport fra revisor godkjent.

3. Budsjett for 2025:
Budsjettet for 2025 foreligger ikke pga informasjon om endringer i driftsutgifter.
Vedtak: Budsjettet sendes vedlagt protokoll.

4. Årsmelding for 2024:
Ifølge regnskapsloven fra 2018 er det ikke lenger lovkrav å skrive årsmelding.
Vedtak: Styret fortsetter å skrive årsmelding.

5. Godtgjørelse til styret:
Vedtak: Honoraret fastsettes til kr. 15 000 og styret foretar fordelingen.

6. Valg
Styrets sammensetning for 2024 er som følgende:

Leder:	Jan Arne Heisholt
Styremedlemmer:	Unn Hegg inkl. ansvar for regnskap
	Liv-Rita Øverjordet 2 år
Varamedlemmer:	Astrid Klokk fortsetter – 2 år
	Axel Holth-Siegel – 2 år

Styreleder Jan Arne Heisholt stiller til gjenvalg. Resten av styret sitter ett år til.

Dermed ser styrets sammensetning for 2025 slik ut;

Styremedlemmer:	
Leder:	Jan Arne Heisholt
Styremedlemmer:	Liv Rita Øverjordet – 1 år
	Unn Hegg fortsetter inkl. ansvar for regnskapet
Varamedlemmer:	Astrid Klokk – 1 år
	Axel Holth-Siegel - 1 år

NB! Leder velges hvert år blant styrets medlemmer.
Vedtak: Jan Arne Heisholt ble gjenvalgt som leder for 1 år..

7. **INNKOMNE SAKER:**
Det er ikke kommet inn forslag til saker fra sameierne.

STYRETS EGNE SAKER:

8. **Porttelefon**
Porttelefonen er 15 år gammel og fungerer ikke hos flere beboere. Det har vært flere innbrudd i garasjen, og nylig ble overvåkningssystemet kuttet. Styret anser det som nødvendig å bytte til et nytt system som også trygger bygget i større grad. Det er derfor innhentet 3 tilbud fra ulike tilbydere. Det nye nøkkelsystemet er et såkalt kodenøkkelsystem og som benyttes til hoveddøren, inn og ut fra garasjen, samt til søppelrommet. Nøkkelsystemet til leilighetene forblir som før. Sameiet har dessverre ikke økonomi til å påkoste hele beløpet, så en større del vil falle på sameierne. Kostnaden kan beløpe seg inntil ca. kr. 10 000- 13 000 for hver sameier. Nærmere informasjon sendes ut senere.
Vedtak: Nytt nøkkelsystem installeres.

Møtet ble avsluttet kl. 18.30.

Ås, 29. april 2025

Unn Hegg	Astrid Klokk
Møteleder	Valgt av årsmøtet.

Vedlegg 8

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BREKKEVEIEN 13

1. **Det skal være ro på hverdager mellom kl. 23.00 og 07.00, samt på lørdager, søndager og helligdager mellom kl. 24.00 og 11.00. I disse tidsrom må det legges vekt på at naboer ikke forstyrres med unødig støy som boring, hamring og høy musikk.**
   Ved festlige anledninger skal nober varsles.

2. **Sameiere (og eventuelle leietakere) oppfordres til å holde orden i fellesgarasjen. Det er ikke tillatt benytte andre parkeringsplasser enn de vi har fått tildelt; dette gjelder også for familiemedlemmer. Det er ikke anledning til å bruke gjesteparkeringsplassene utenfor til fast parkering.**

3. **All søppel skal plasseres i avfallsbeholdere i søppelrommet i underetasjen. Brukte møbler og annet løsøre må kjøres bort. Det er ikke anledning å lagre avfall og tomflasker i søppelrommet.**

4. **Alle mindre endringer som gjelder utvendig fasade og fellesarealer, skal behandles i Styret.**

5. **Fellesarealene skal til enhver tid holdes ryddige.**

6. **Sameiere som har dyr, plikter å fjerne dyrenes ekskrementer fra sameiets eiendom. Eierne m påse at dyrene ikke gjør skade på fellesarealene. Hunder skal holdes i bånd.**

7. **Det er ikke tillatt sette opp parabolantenne.**

8. **Styret skal kontaktes i forbindelse med valg av farge ved bestilling av markiser.**

9. **Det skal vises hensyn til naboer ved risting av tepper, kosting av gulv, tørking av tøy og lignende på verandaene. Rusk må fjernes, og ikke kostes utenfor. Blomsterkasser på verandaene skal henge slik at kassene vender innover.**

10. **Utstyr som tilhører Sameiet, skal settes tilbake i fellesrom i underetasjen etter bruk.**

11. **Endring i husordensregler foretas på årsmøtet.**

Styret, 16.04.2012

Regnskap 2024 for Sameiet Brekkeveien 13

Inntekter:	**31.12.2022**	31.12.2023	31.12.2224	Budsjett
Innkrevde felleskostnader	**358 584**	358 684	429 585	429 585
Krditnota fra T. felleskostnader				
Honorar ved salg		3 500		
Gave til atriet				
Skiftet forsikring til Storebrand	**5 292**	5 407	7 474	0
SUM INNTEKT	**363 876**	**367 591**	**437 059**	**429 585**
KOSTNADER:				
Arbeidsgiveravgift	**1 682**	**2 115**	2 205	2 115,00
Styrehonorar	**12 000**	**15 000**	**15 000**	15 000,00
Drift/Vedlikehold	**117 855**	**159 344**	162 636	180 000,00
Nytt nøkkelsystem				
Diverse utgifter	**2 777**	**2 710**	**786**	2 500,00
Renhold	**26 813**	**26 687**	**31 687**	52 500,00
TV/Internett	**45 829**	**57 470**	**55 630**	62 400,00
Telefon	**1 638**	0	0	0,00
Forsikringer	**47 813**	**51 638**	**56 031**	48 000,00
Kommunale avgifter	**2 928**	**2 019**	**5 838**	6 000,00
Avtaler	**1 890**	1 990	**2 130**	23 000,00
Vask/maling av blokka				
Energi og strøm	**31 185**	23 974	**16 782**	18 000,00
Rekvisita		79	0	
Andre driftskostn./geyr	**720**	**776**	**710**	800,00
SUM KOSTNADER	293 130	343 802	349 435	410 315,00
DRIFTSRESULTAT	70 746	**23 789**	**87 624**	**19 270,00**
FINANSINNT. OG KOSTNADER:				
Renteinntekter brukskonto	148	178	212	
Renteinntekter sparekonto	135	531	1 202	
Rentekostnader				
RES. AV FINANSINNT. OG KOSTNADER	**283**	709	1 414	
Årsresultat	**71 029**	**24 498**	**89 038**	
Avdrag og innfridd lån				
Infridd Kortsiktig gjeld				
Resultat etter innfridd gjeld				
Restanse felleskostnader	728	0	0	
Resultat etter restanse fellesk	71 757			
Sparekonto	29 426	29 957,00	101 159,00	
Innestående på brukskonto	225 793	249 760,00	267 596,00	
Sum innestående bank	**255 219**	279 717,00	368 755,00	
Leverandørgjeld				
Restanse felleskostnader				
Disponible midler:	255 219	279 717,00	368 755,00	
Overført egenkapital	183 462	255 219,00	279 717,00	

Resultat	71 757	24 498,00	89 038,00	
Gjeld/egenkapital				
Sum egenkapital	**255 219**	279 717,00	368 755,00	

ENERGIATTEST

Adresse	Brekkeveien 13
Postnummer	1430
Sted	ÅS
Kommunenavn	Ås
Gårdsnummer	54
Bruksnummer	399
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300044649
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	40c56331-0cdd-4624-95db-3db8d15c30e6
Dato	19.10.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2010
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Brekkeveien 13
Postnummer: 1430
Sted: ÅS
Kommune: Ås
Bolignummer: H0203
Dato: 19.10.2023 10:44:50
Energimerkenummer: 40c56331-0cdd-4624-95db-3db8d15c30e6

Kommunenummer: 3021
Gårdsnummer: 54
Bruksnummer: 399
Seksjonsnummer: 4
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300044649

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

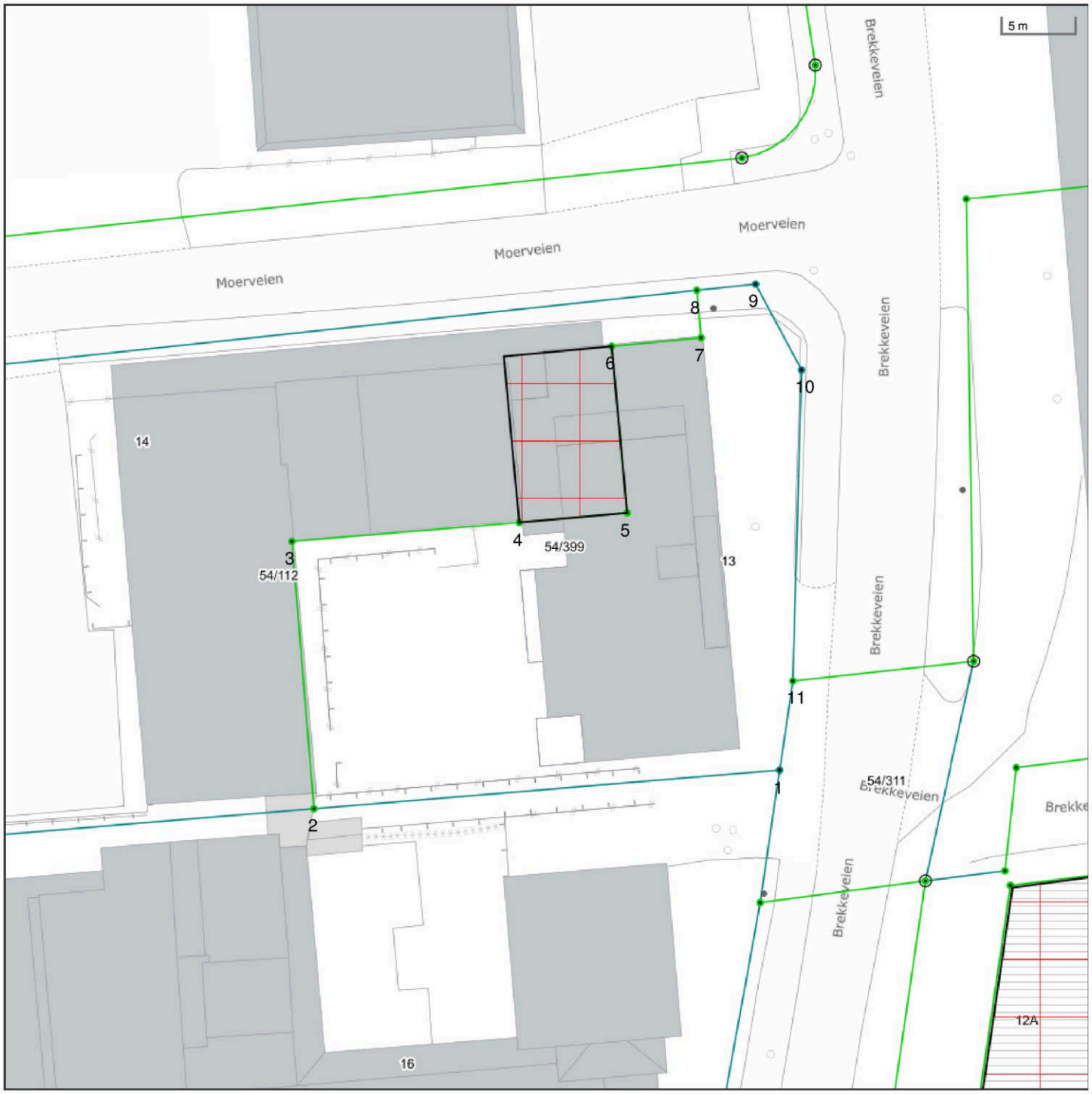
Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Utskriftsdato: 06.10.2025

Eiendomskart for eiendom 3218 - 54/399//4

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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

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

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

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

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

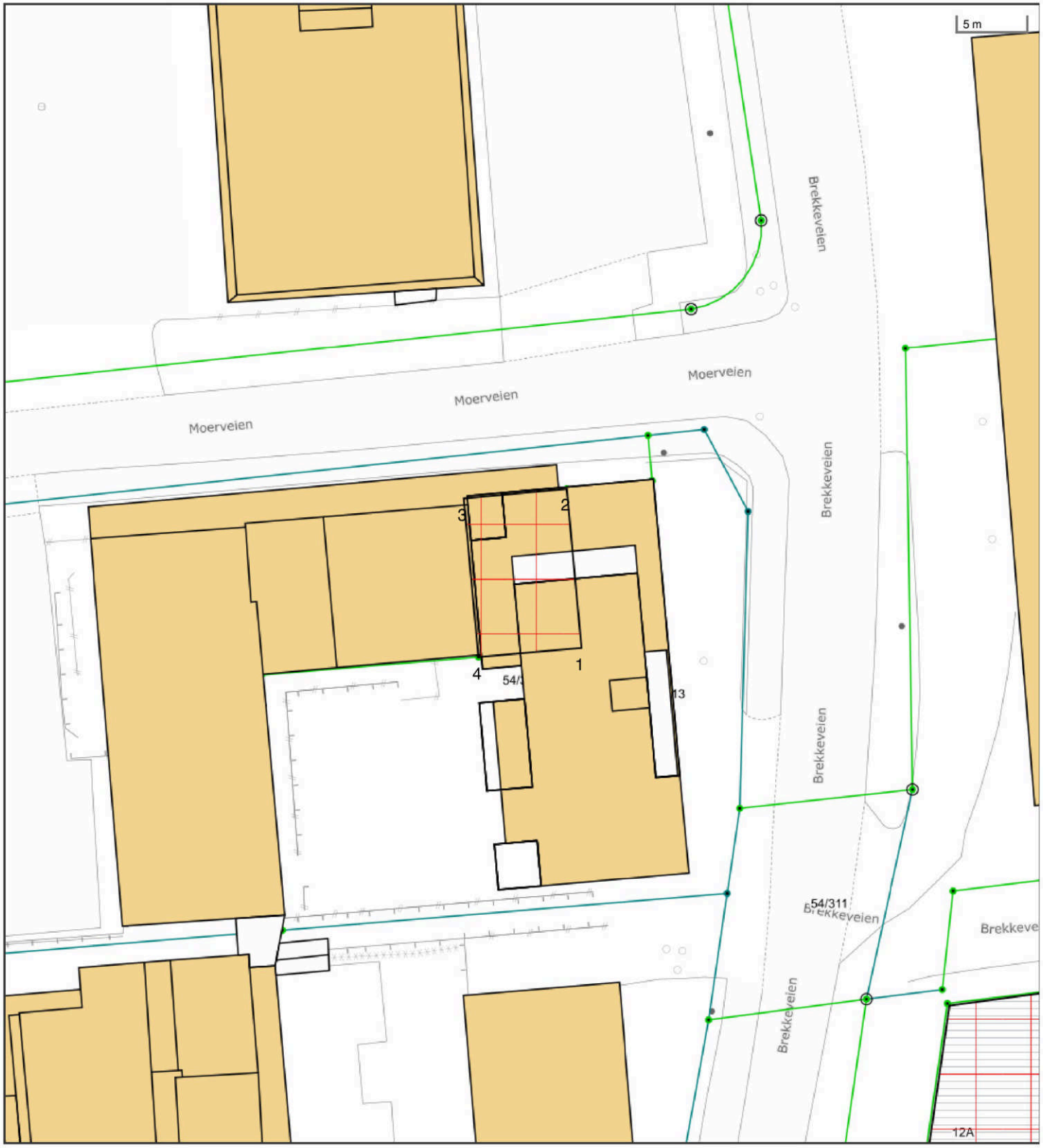
Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal	799,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6615044,6	**Øst**	601061,6	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6615040,48	601089,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,27	
2	6615036,93	601057,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,51	
3	6615055,44	601055,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,62	
4	6615057,18	601071,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,89	
5	6615058,053	601078,748	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,52	
6	6615069,59	601077,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,62	
7	6615070,35	601083,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,28	
8	6615073,63	601083,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,30	
9	6615074,17	601087,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,11	
10	6615068,31	601090,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,75	
11	6615046,71	601090,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,60	

Teig 2 av 2

ANLEGGSPROJEKSJONSFLATE



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

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

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

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

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

Teig 2 av 2

ANLEGGSPROJEKSJONSFLATE

Areal	87,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6615063,385	**Øst**	601074,3200000001	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6615058,05	601078,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,52	
2	6615069,59	601077,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,62	
3	6615068,69	601069,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,52	
4	6615057,18	601071,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,59	

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

Ås kommune

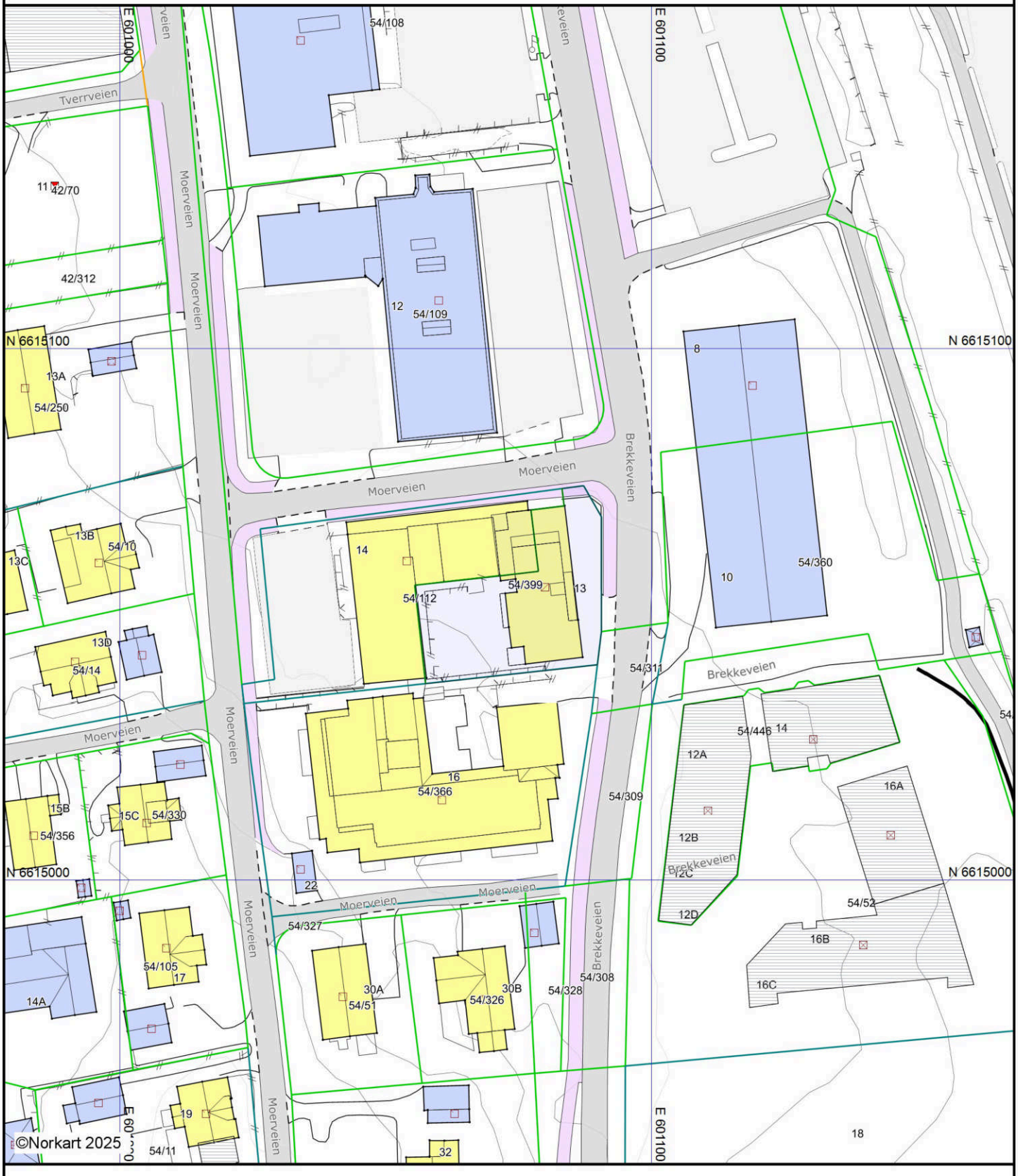
Grunnkart

Eiendom: 54/399/0/4
Adresse: Brekkeveien 13
Dato: 06.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

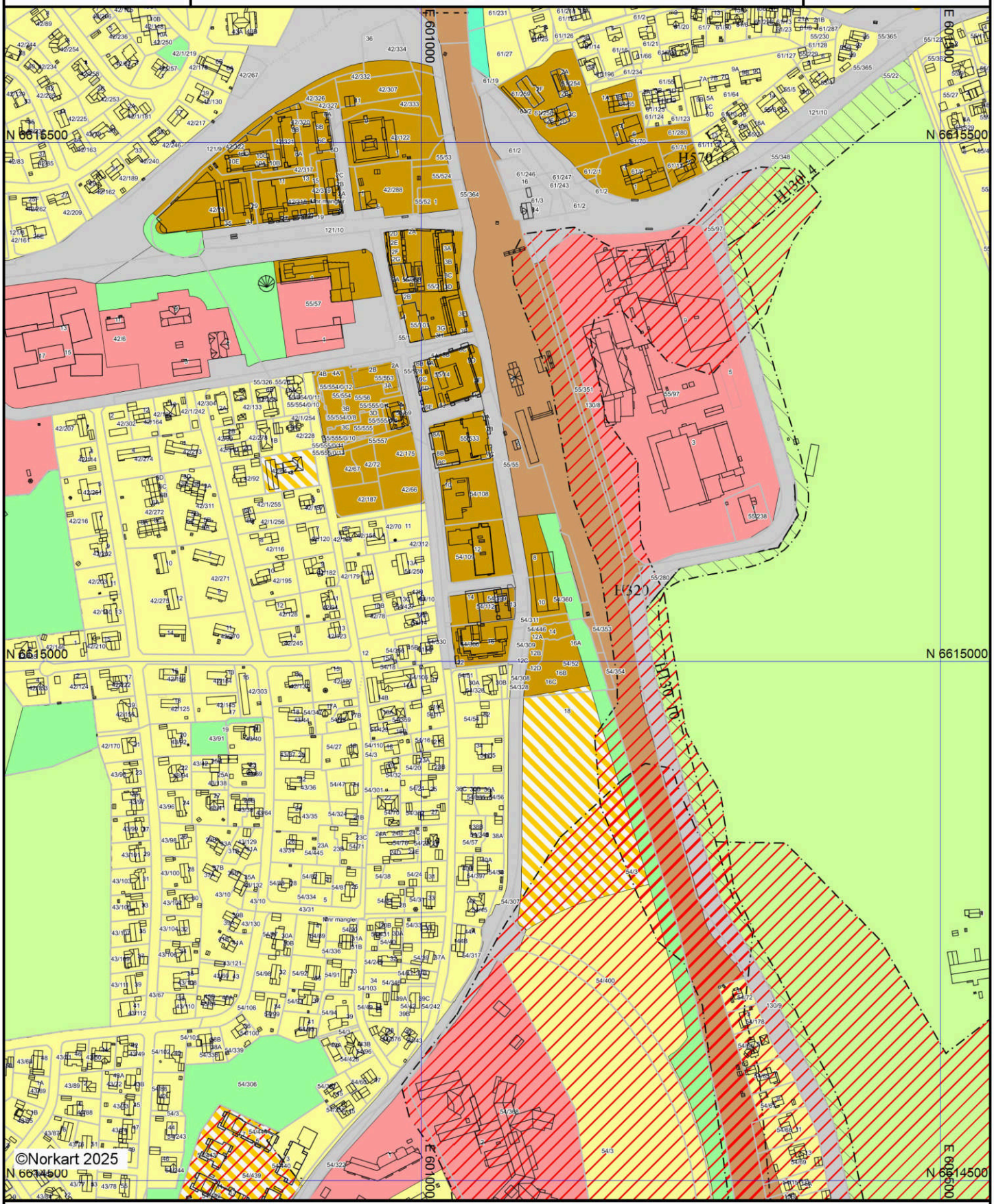
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 54/399/0/4
Adresse: Brekkeveien 13
Dato: 06.10.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



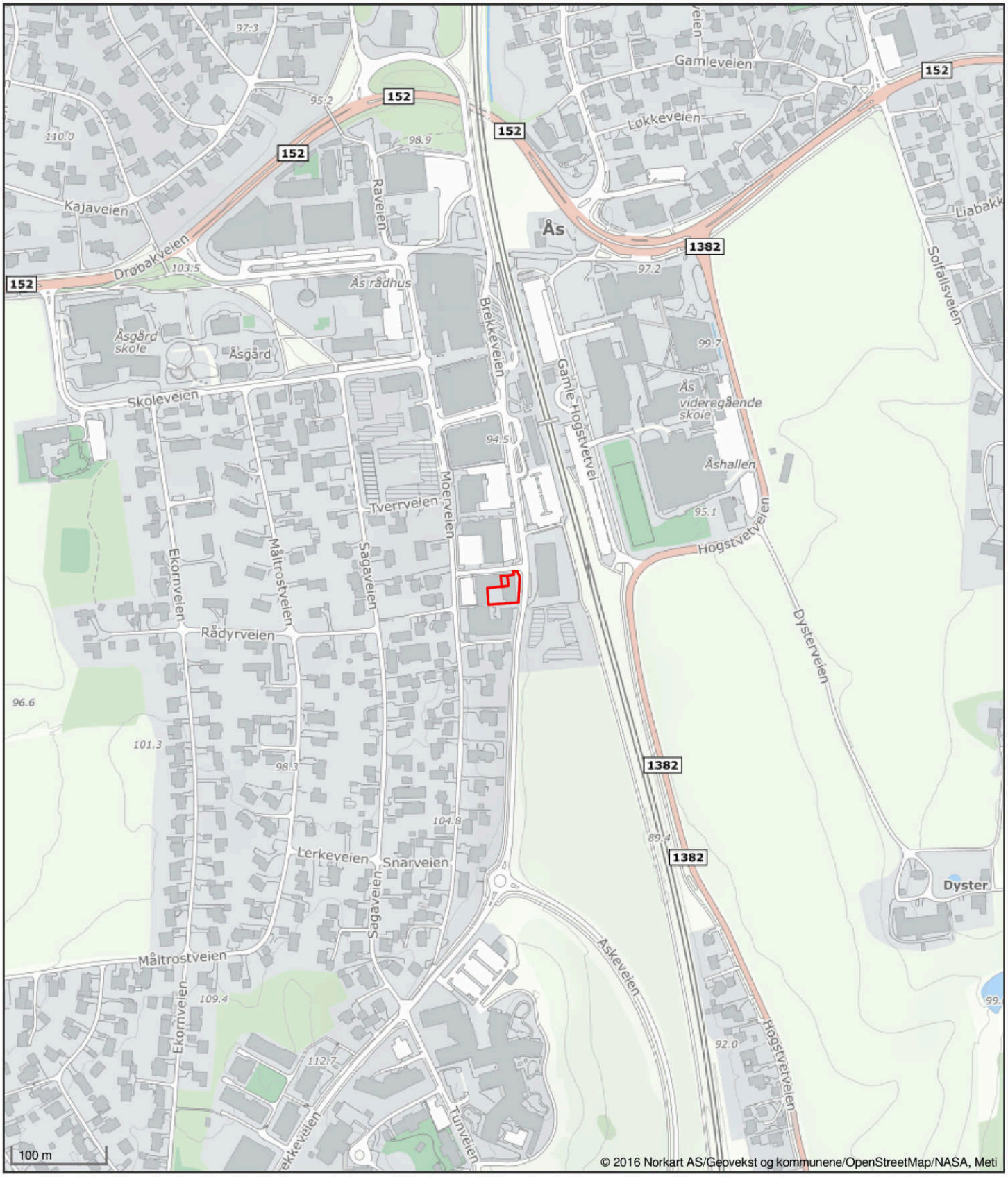
- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Annen fare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Utskriftsdato: 06.10.2025

Oversiktskart for eiendom 3218 - 54/399//



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: 54/399/0/4
Adresse: Brekkeveien 13
Dato: 06.10.2025
Målestokk: 1:1000

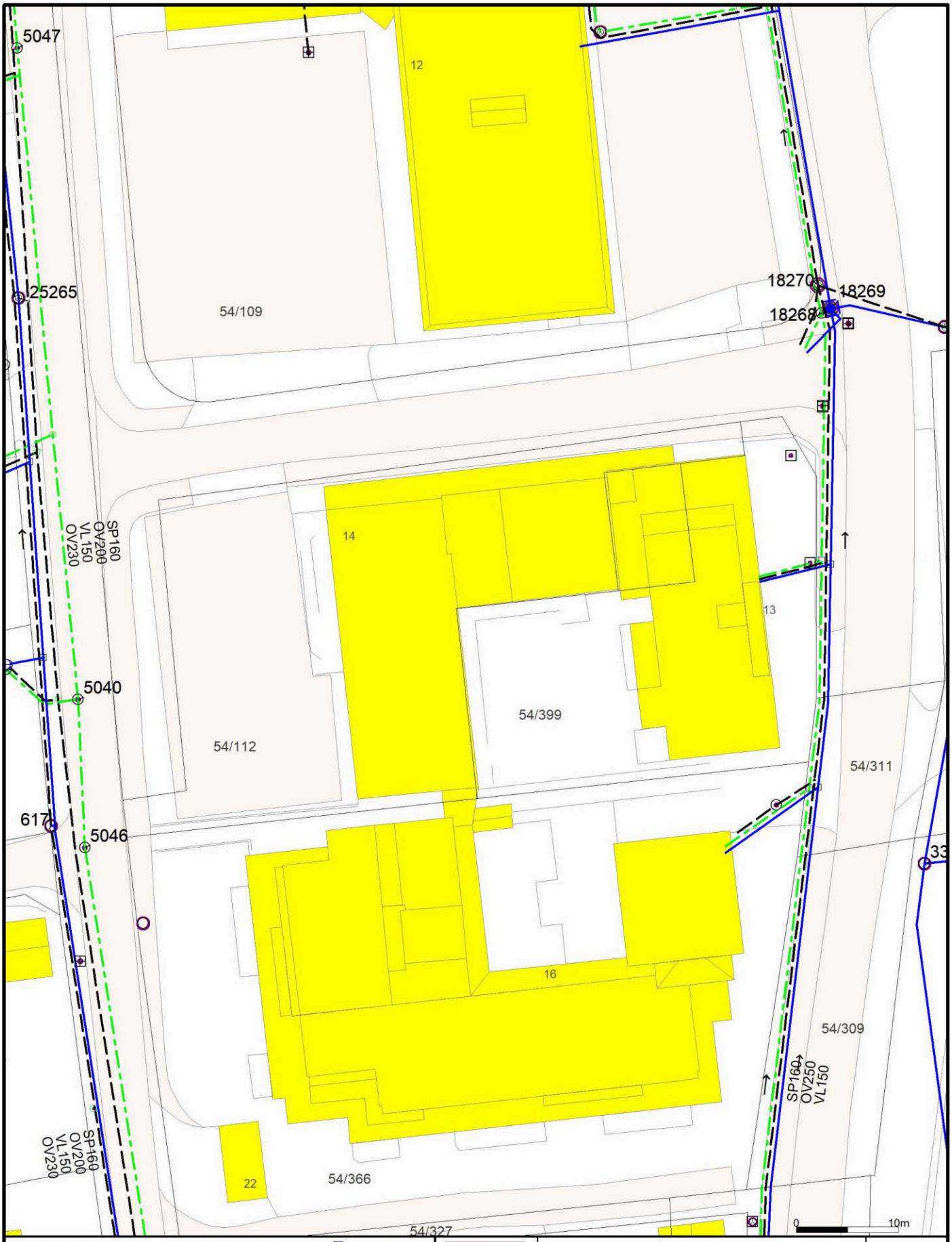
N

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.



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

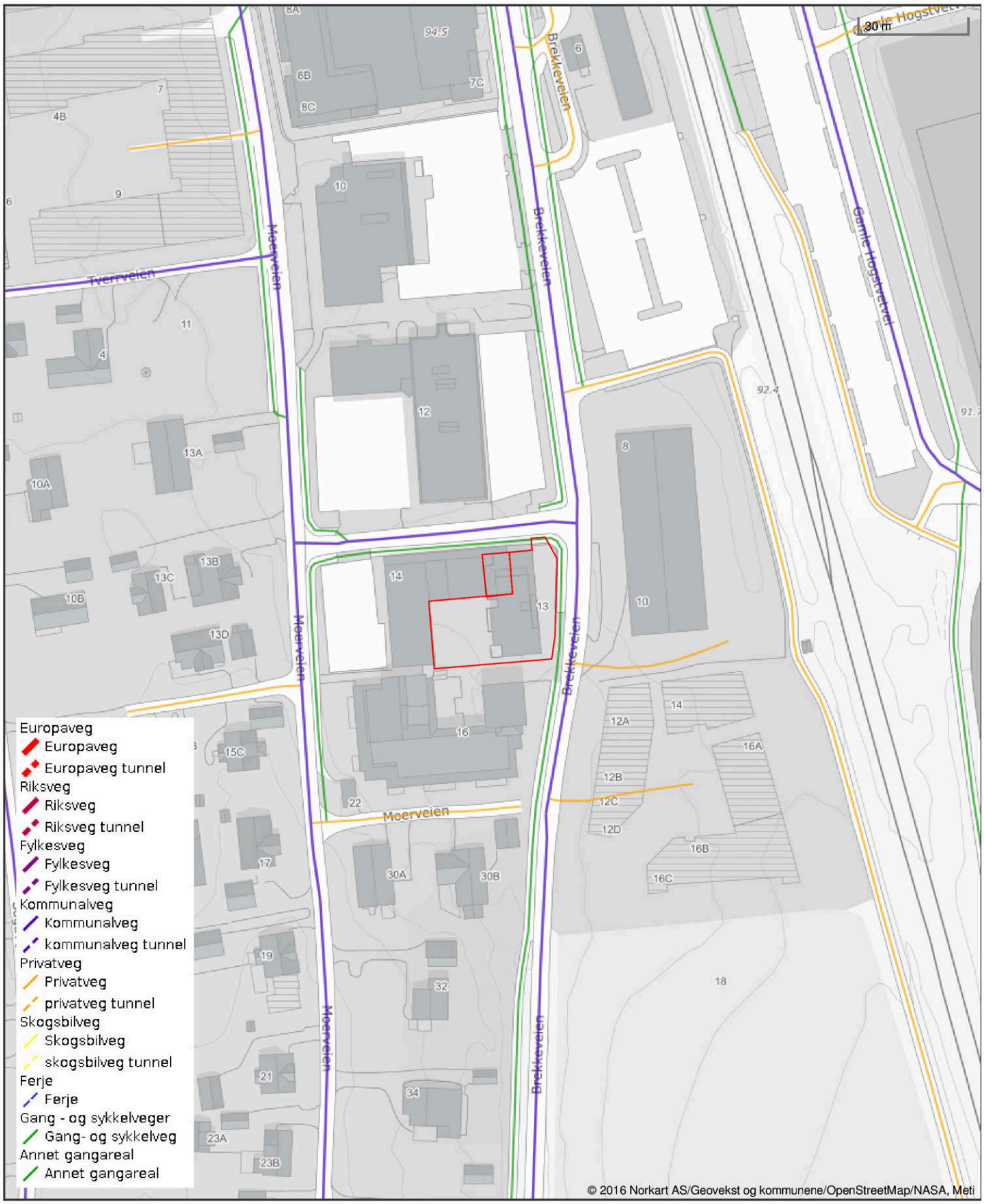
Dato: 2025.10.07
Sign: EGA

54/399 Brekkeveien 13, Ås kommune.

Målestokk
1:500

Utskriftsdato: 06.10.2025

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 54/399//



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

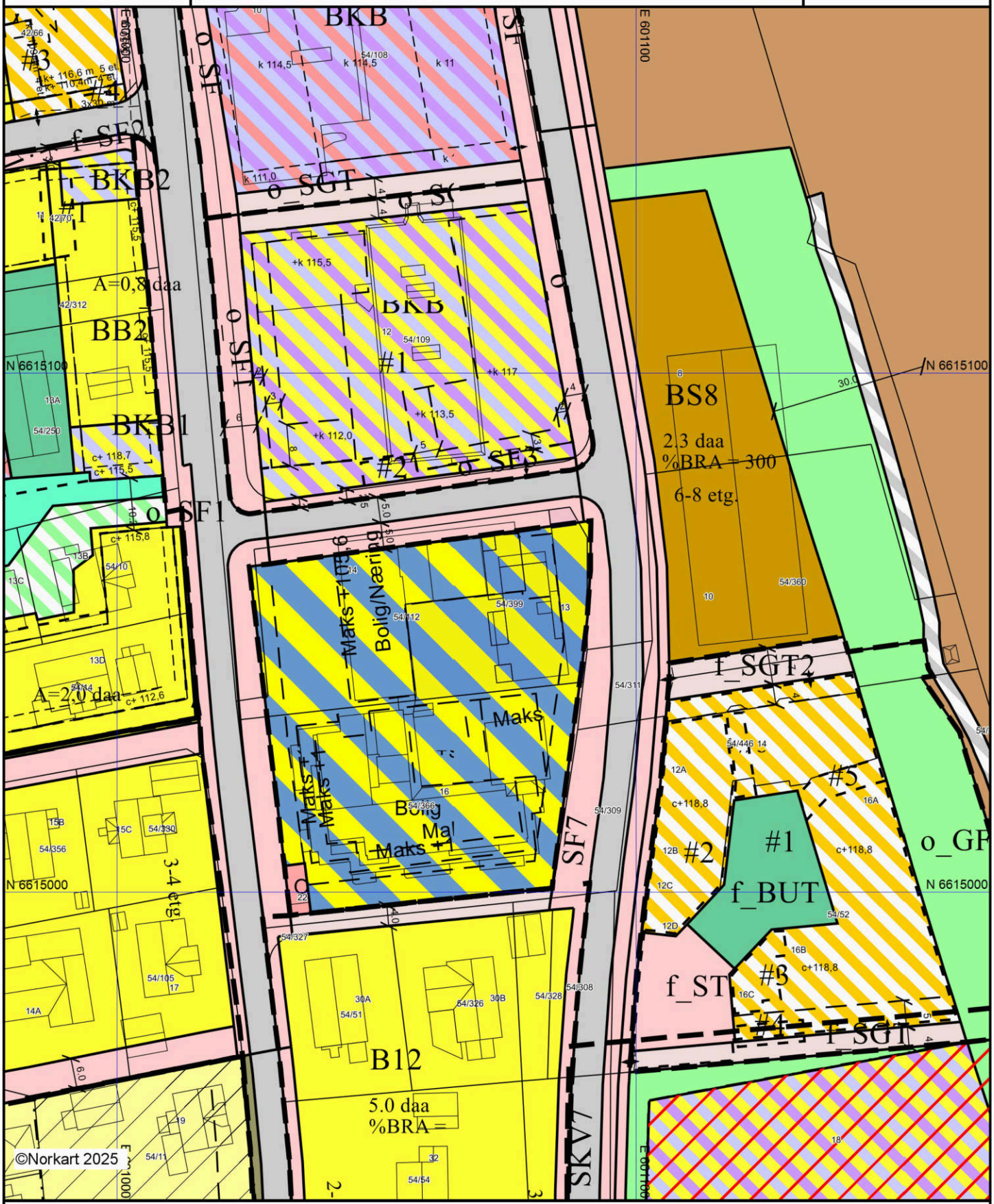
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 54/399/0/4
Adresse: Brekkeveien 13
Dato: 06.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
- Bolig/Kontor

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Forretning/tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller tekn
- Grønnstruktur
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Utskriftsdato: 06.10.2025

Ås kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	399	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Brekkeveien 13, 1430 ÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
74535148	31	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	45

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 06.10.2025

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	399	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Brekkeveien 13, 1430 ÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	2 723,00 kr
Eiendomsskatt	3 045,00 kr
Renovasjon	2 989,00 kr
Vann	2 712,42 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: 06.10.2025

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	399	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Brekkeveien 13, 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** 799 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ås **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 784 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 15 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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** 15 m^2 **Formål** Fortau
	Delareal 7 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** SF7

Id	224
Navn	Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Moerveien 14.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.05.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/947/224_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 778 m^2 **Formål** Bolig/Kontor

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	349
Navn	Detaljreguelring for Moerjordet, nedre del (BKB2)
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

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

Plantype	Detaljregulering

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

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

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

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

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Ås kommune: Seksjon 3218-54/399/0/4

Norkart
Utskriftsdato: 06.10.2025 16:18

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	29.10.2010	Arealmerknader	
Oppdatert dato	10.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	73/910	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	54/399, 54/399/0/1, 54/399/0/2, 54/399/0/3, 54/399/0/4, 54/399/0/5, 54/399/0/6, 54/399/0/7, 54/399/0/8, 54/399/0/9, 54/399/0/10, 54/399/0/11
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	54/399, 54/399/0/1, 54/399/0/2, 54/399/0/3, 54/399/0/4, 54/399/0/5, 54/399/0/6, 54/399/0/7, 54/399/0/8, 54/399/0/9, 54/399/0/10, 54/399/0/11
Seksjonering Seksjonering	27.09.2010 27.10.2010	jnr 80/10	Tinglyst 03.11.2010	
Seksjonering Feilretting	27.09.2010 01.11.2010	jnr 80/10		

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HOLTH-SIEGEL AXEL F041101*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Brekkeveien 13 1430 1430 ÅS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Brekkeveien 13	H0203	54/399/0/4	73	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Brekkeveien 13

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	300044649		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	03.09.2010

1: Bygning 300044649: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Midlertidig brukstillatelse 03.09.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1594
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1594
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	300
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	10

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	19.02.2009	27.02.2009
Igangsettingstillatelse	25.01.2010	04.11.2010
Midlertidig brukstillatelse	03.09.2010	17.01.2011
Endre bygningsdata	14.08.2024	14.08.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Brekkeveien 13	H0203	54/399/0/4	73	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	2	187	0	187	0	0	0
H03	3	291	0	291	0	0	0
H02	3	291	0	291	0	0	0
H01	2	243	0	243	0	0	0
U01	0	582	0	582	0	0	0

Seksjonert eiendom: Anleggseiendom 54/399

Bruksnavn		Beregnet areal	886.4
Etablert dato	29.10.2010	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad

Eiendomsteig	6615044.6	601061.6	Ja	799.1

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/841303/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-23 14:20

Side 1 av 10

Pirjo Irene Hirsti

Fax 32118804

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 800983993
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964948798	ÅS KOMMUNE	Postboks 195, 1431 ÅS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Adresse
301024	LØVSJØ KARI	MOERVEIEN 16, 1430 ÅS
991889639	VARI EIENDOM AS	Eikåsveien 3, 1400 SKI
280627	BRÅTHEN WILLY THORLEIF	MOERVEIEN 16, 1430 ÅS
250757	CARLSEN STEINAR ØBY	MÅLTROSTVEIEN 46, 1430 ÅS
050125	BRÅTHEN TONE	MOERVEIEN 16, 1430 ÅS
040159	CARLSEN GRO	MÅLTROSTVEIEN 46, 1430 ÅS

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0214	54	399

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0214	54	399	0	1	65 / 910	Næringseksjon	Ja	Nei
0214	54	399	0	2	73 / 910	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	399	0	3	64 / 910	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	399	0	4	73 / 910	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	399	0	5	114 / 910	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	399	0	6	73 / 910	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	399	0	7	73 / 910	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	399	0	8	114 / 910	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	399	0	9	73 / 910	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	399	0	10	73 / 910	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	399	0	11	115 / 910	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 841303 Tinglyst: 29.10.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

01.11.2010 10.35

Side 1 av 1

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0214	Ås	54	399		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
199188963 9	VARI EIENDOM AS	1633/1913
301024 [redacted]	KARI LØVSJØ	97/1913
280624 [redacted]	WILLY BRÅTHEN	97/3826
050125 [redacted]	TONE BRÅTHEN	97/3826
250757 [redacted]	STEINAR ØBY CARLSEN	43/1913
040159 [redacted]	GRO CARLSEN	43/1913

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	N	65	B	13				25				37				49			
2	B	73	B	14				26				38				50			
3	B	64	B	15				27				39				51			
4	B	73	B	16				28				40				52			
5	B	114	B	17				29				41				53			
6	B	73	B	18				30				42				54			
7	B	73	B	19				31				43				55			
8	B	114	B	20				32				44				56			
9	B	73	B	21				33				45				57			
10	B	73	B	22				34				46				58			
11	B	115	B	23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 910 = nevner: 910

4. Supplerende tekst [7]

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Ås 10.09.10	Stein Ø. Carlsen	
Ås 10.09.10	Gro Carlsen	
Ås 10.09.10	[illegible]	
Ås, 10.09.10	Kari Livsjø	
Ås, 10.09.10	Willy Bråthen	
	Tone Bråthen	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

- [ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
  eller
- [x] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Ås 10.09.10	Steinar Carlsen

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- [ ] Befaring er foretatt
- [ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

- [x] Tillatelsen er inntatt nedenfor
- [ ] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
54	399		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11	Ås kommune

Dato	Stempel og underskrift
27.09.2010	Oppmålingssjefen i Ås

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

S.1

Situasjonsplan for 54 / 399
(bebyggelse med skravur)

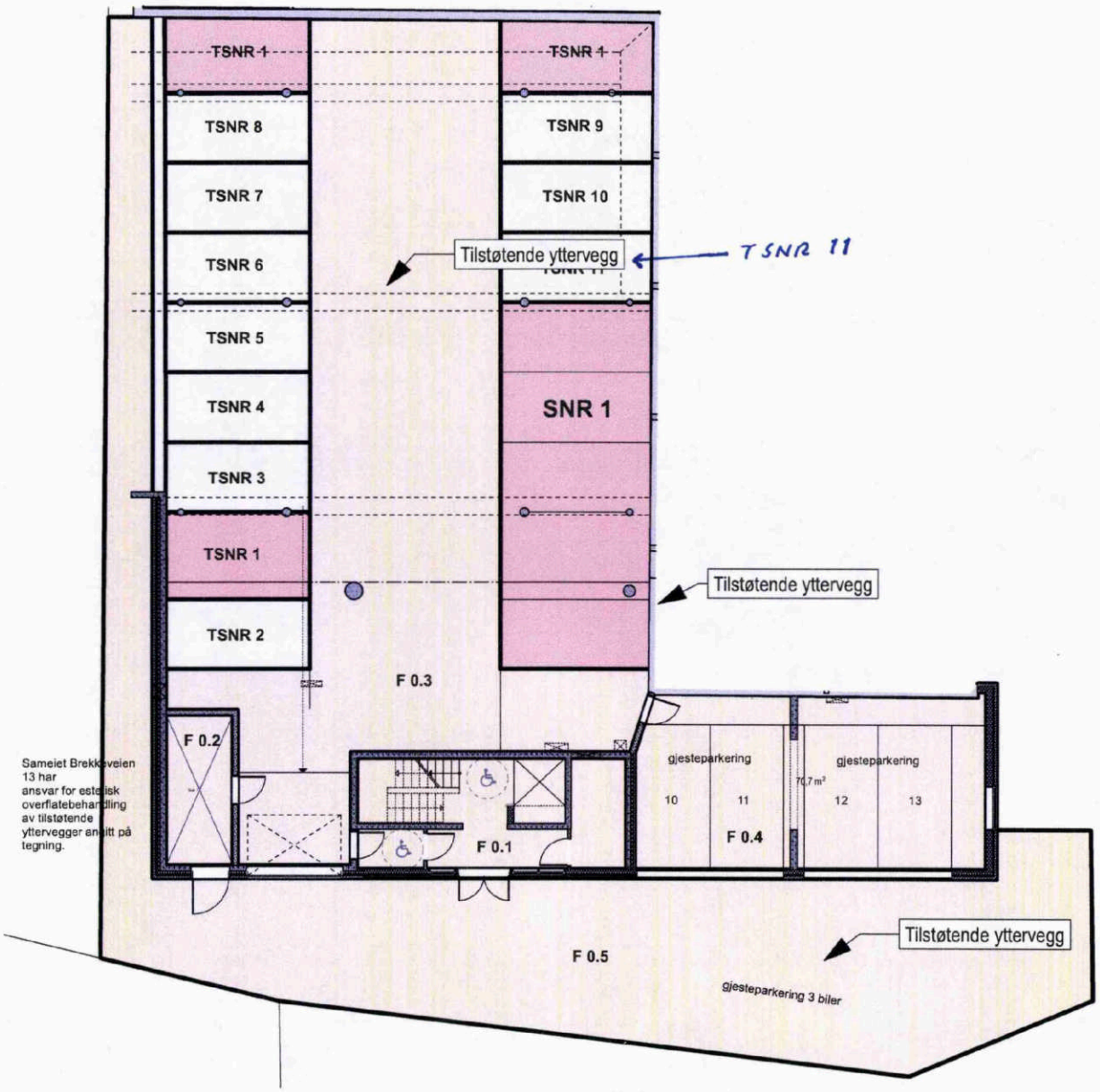


M = 1:500

Tomt Brekkeveien 13 (54/399) Kart for tomtedeling; Brekkeveien 13 og Moerveien 14

Tomtedeling gnr. 54/ bnr. 112 og gnr --/ bnr --- Ås kommune Halvorsen & Reine AS Dato: 21.06.10

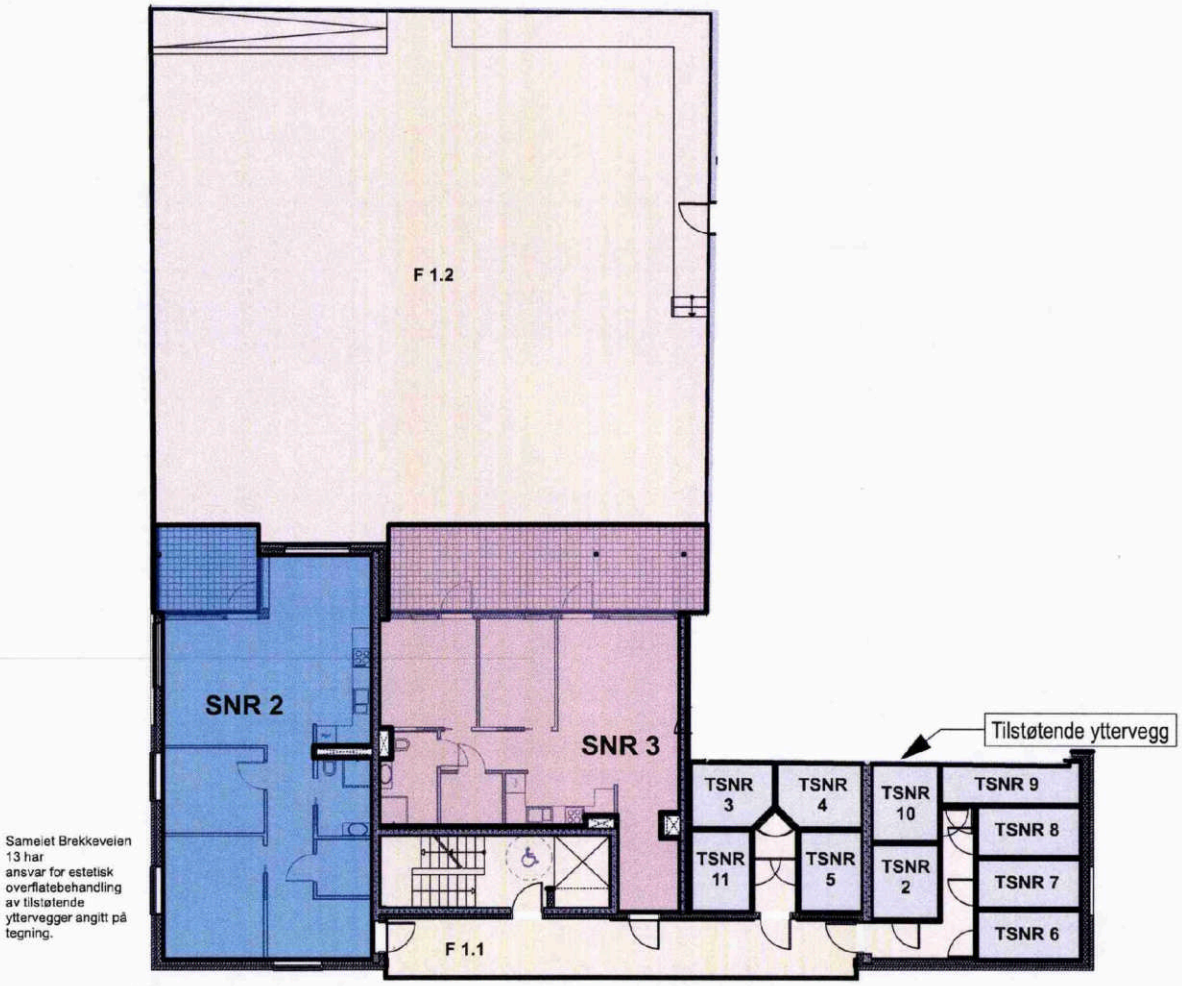
S. 2



Plan u. etg **M = 1:200** **SAMEIET BREKKEVEIEN 13**

Seksjoneringstegning gnr. 54/ bnr. 399 Ås kommune Halvorsen & Reine AS Dato: 01.09.10

S. 3

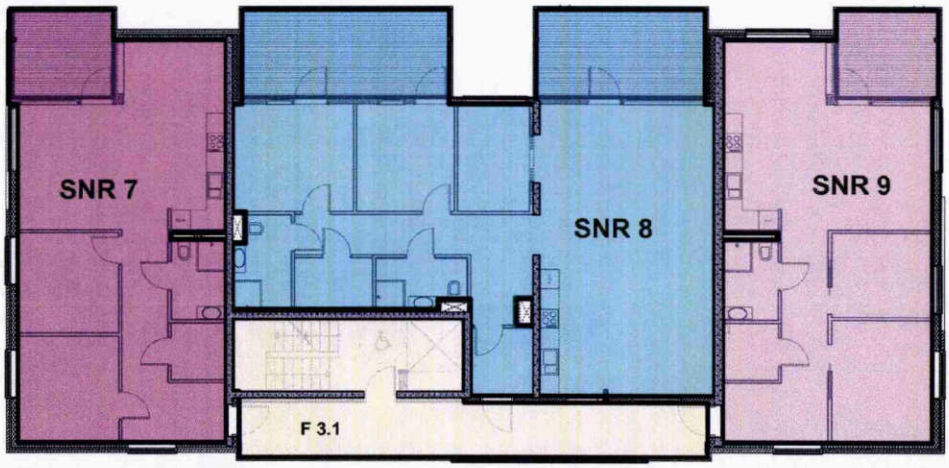


Sameiet Brekkeveien 13 har ansvar for estetisk overflatebehandling av tilstøtende yttervegger angitt på tegning.

Plan 1. etg **M = 1:200** **SAMEIET BREKKEVEIEN 13**

Seksjoneringstegning gnr. 54/ bnr. 399 Ås kommune Halvorsen & Reine AS Dato: 10.08.10

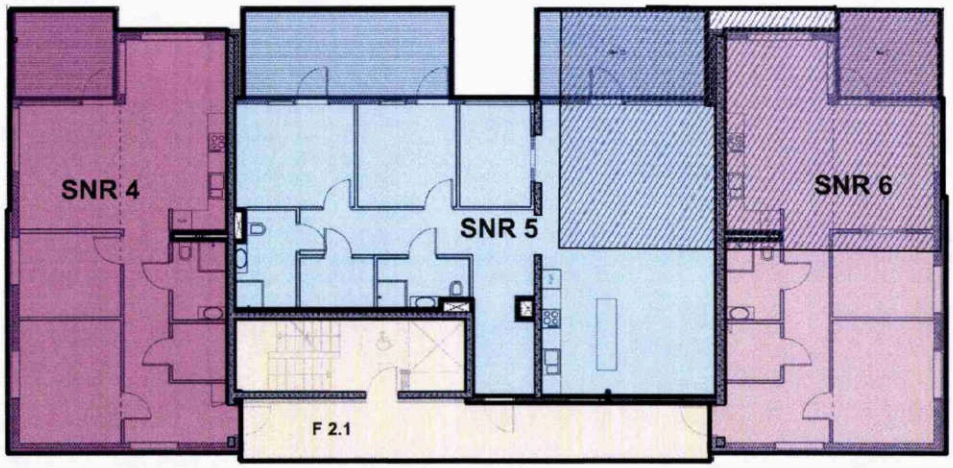
5.5



Plan 3. etg **M = 1:200** **SAMEIET BREKKEVEIEN 13**

Seksjoneringstegning gnr. 54/ bnr. 399 Ås kommune Halvorsen & Reine AS Dato: 09.08.10

S. 4

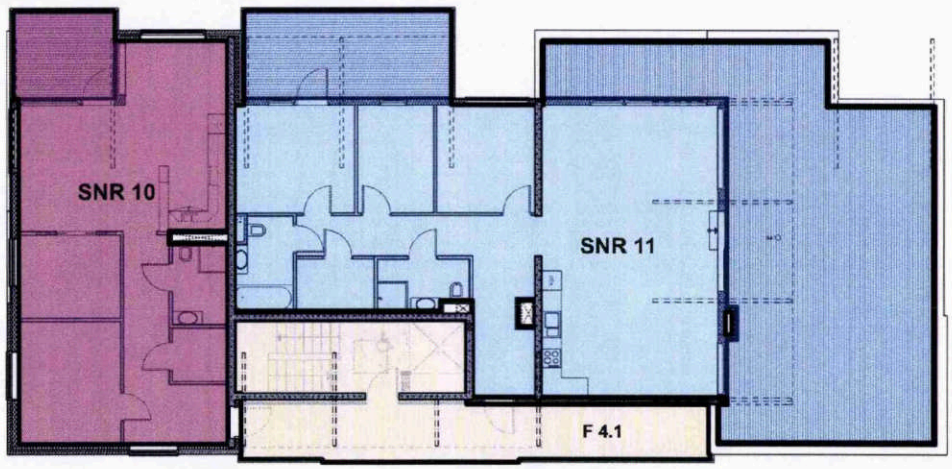


Sameiet Brekkeveien 13 har økonomisk og gjennomføringsmessig ansvar for at det i denne overgang ikke oppstår vannlekkasje eller tekniske problemer.

Plan 2. etg **M = 1:200** **SAMEIET BREKKEVEIEN 13**

Seksjoneringstegning gnr. 54 / bnr. 397 Ås kommune Halvorsen & Reine AS Dato: 09.08.10

S. 6



Plan 4. etg **M = 1:200** **SAMEIET BREKKEVEIEN 13**

Seksjoneringstegning gnr. 54 / bnr. 399 Ås kommune Halvorsen & Reine AS Dato: 09.08.10

Ås kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdelingen

Ansvarlig søker/samordner:
Halvorsen og Reine AS
tollbugata 49

3044 DRAMMEN

FERDIGATTEST etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1.	Søknad om tillatelse innlevert: **11.12.2008**	
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR /BNR - 54/112 - Brekkeveien 13**	Bygningsnummer (GAB): **300044649**	
Tiltakets og bygningens art: **Tilbygg, Boligblokk på 4 etasjer** **Fasadeendring av eksist. bygg mot nord**	Behandling/vedtak: **03.09.2010** **23.10.2008**	Saksnr.: **D 249/10** **HTM 105/08**
Tiltakets bebygde areal: **300.0 m²**		
Tiltakets bruksareal : **1593.0 m²**		

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.08/2879/GB 54/112 Løpenr. 16787/11	Erik Martinsen	01.09.2011

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om ferdigattest fra Halvorsen og Reine AS, som er ansvarlig søker for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for sine fagområder:

Kontrollerende foretak:	**Fagområder:**
Con-Form Oslo AS	Råbygg i betong
Murerfirma Jan E. Engebretsen AS	Bygning og installasjoner
Smefa Entreprenør AS	Grunnarbeider, V/A, riving, peling
Otis AS	Løfteinnretninger, Heis
Betonmast Bygg AS	Øvrige bygningstiltak
Byggmester Tom Martinsen AS	Tømrerarbeider
Askim og Mysen Rør AS	Innvendig sanitæranlegg
Aas og Haukanes AS	Ventilasjonsanlegg
Vari Utvikling AS	Fasadeendring sak HTM 105/08

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

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

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

På bakgrunn av kontrollerklæringen og tilsyn med sluttkontrollen **gis det ferdigattest for hele bygget/arbeidet.**

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

Merknader:
Ferdigattesten gjelder også utvalgsak 105/08 (Sak 08/2080), fasadeendring, inngangsbalkonger og rampe.

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Erik Martinsen
Saksbehandler

Kopi:
Tiltakshaver
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet

Ås kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdeling

Ansvarlig søker:
Halvorsen og Reine AS
Tollbugata 49

3044 DRAMMEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE etter plan- og bygningslovens § 99 nr.2 og 3.	Søknad om tillatelse innlevert: **11.12.2008**	
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR/BNR - 54/112 - Brekkeveien 13**	Bygningsnummer (GAB): **300044649**	
Tiltakets og bygningens art: **Nybygg, Boligblokk på 4 etasjer**	Behandling/vedtak: **03.09.2010**	Saksnr.: **249/10**
Tiltakets bebygde areal: **300 m^2**		
Tiltakets bruksareal : **1593m^2**		

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.08/2879/GB 54/112 Løpenr. 14935/10	Erik Martinsen	03.09.2010

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse fra Halvorsen & Reine AS, som er ansvarlig søker for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for sine fagområder:

Kontrollerende foretak:	**Fagområder:**
Con-Form Oslo AS	Råbygg i betong
Murerfirma Jan E. Engebretsen AS	Bygning og installasjoner
Smefa Entreprenør AS	Grunnarbeider, V/A, riving, peling
Otis AS	Løfteinnretninger, Heis
Betonmast Bygg AS	Øvrige bygningstiltak
Byggmester Tom Martinsen AS	Tømrerarbeider
Askim og Mysen Rør AS	Innvendig sanitæranlegg
Aas og Haukanes AS	Ventilasjonsanlegg

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

Kontrollansvarlige har oppgitt at følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest:

- AS-built tegninger skal være innsendt.
- Ved befaring og utvendig visuell inspeksjon gjensto mindre utvendige arbeider som asfaltering og gjerde mot fortau, samt utomhusanlegget i borggården med trinnfri atkomst til fellesarealene.

- Det manglet rekkverk på svalgangsbalkongene i 2., 3. og 4 etasje. Dette arbeidet må utføres snarest, og før innflyttingen starter skal rekkverk være oppsatt.
- Det gjenstår noe arbeider i parkeringskjeller, blant annet fullføring av det elektriske anlegget.

Dette arbeidet må være fullført innen: 30.11.2010.

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

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

På bakgrunn av kontrollerklæringen og tilsyn med sluttkontrollen **gis det midlertidig brukstillatelse for bygget med unntak av parkeringskjeller.**

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

Merknader:

Byggmester Tom Martinsen AS, ansvarlig for tømrerarbeider, og Aas og Haukanes AS, ansvarlig for ventilasjonsanlegg er oppgitt som ansvarlig utførende og kontrollerende. Disse har ikke vært godkjent i forbindelse med behandling av byggesaken. Begge har sentral godkjenning.

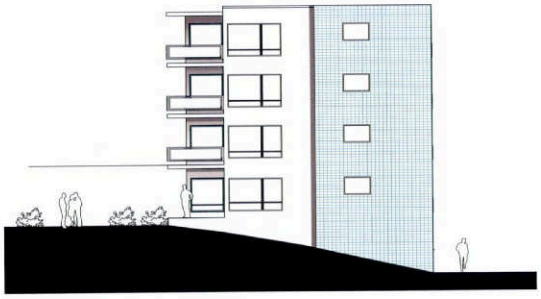
Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Erik Martinsen
Saksbehandler

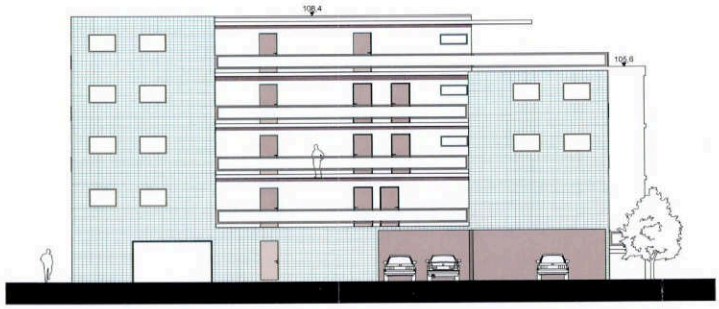
Kopi:
Tiltakshaver
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet



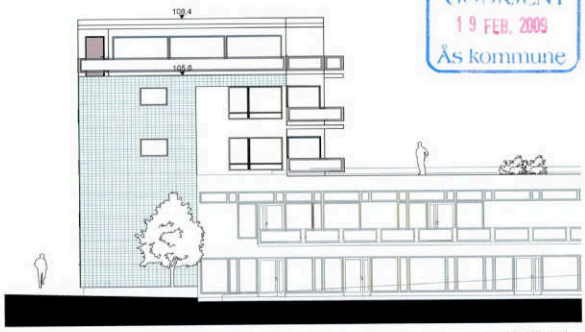
Fasade vest
Mot eksisterende bygg
Moerveien 14



Fasade sør
Mot Moerveien 16



Fasade øst
Mot Brekkeveien



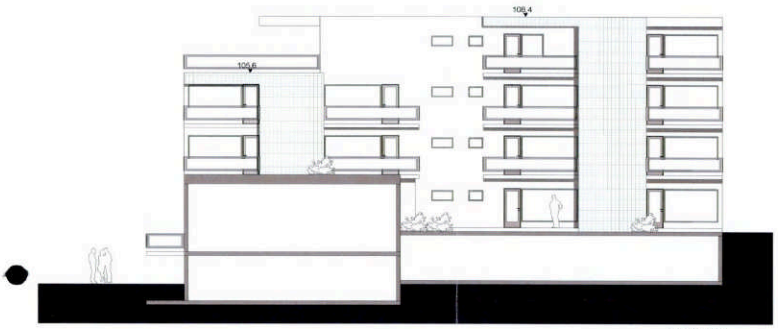
Fasade nord
Mot "stikkveien"

GODKJENT
19 FEB. 2009
Ås kommune

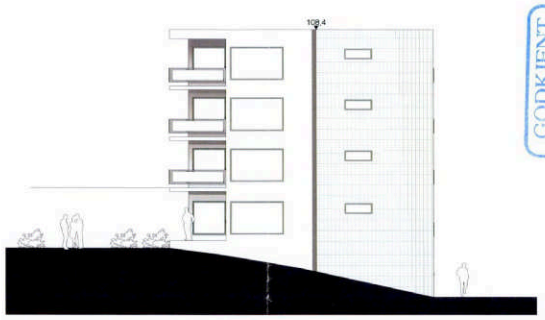
Vedl. E-9

Moerveien 14 | M = 1:200 | Halvorsen & Reine

150908

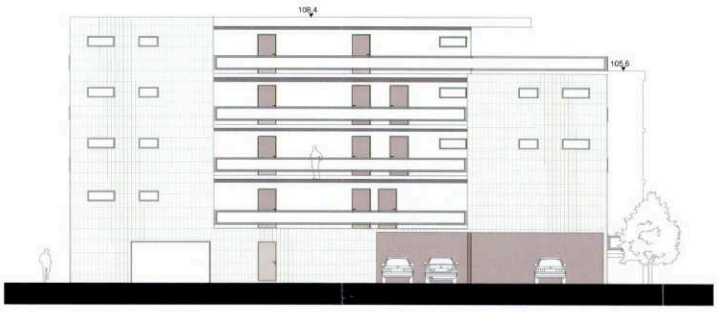


Fasade vest
Mot eksisterende bygg
Moerveien 14

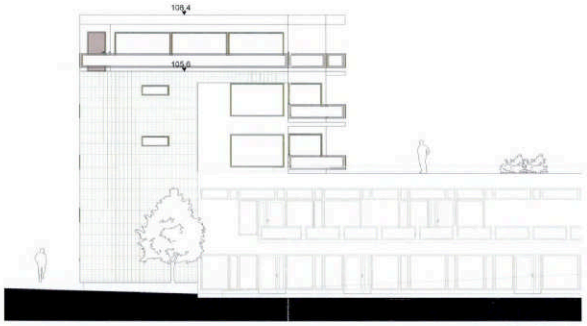


Fasade sør
Mot Moerveien 16

GODKJENT
19 FEB. 2009
Ås kommune



Fasade øst
Mot Brekkeveien

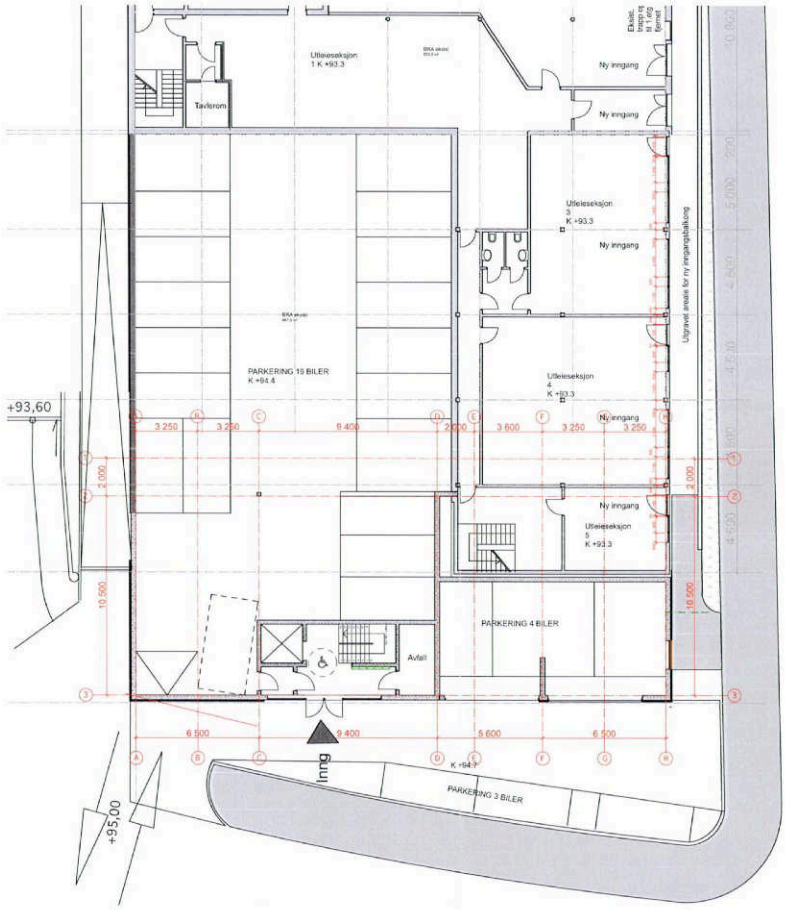


Fasade nord
Mot "stikkveien"

Moerveien 14 | M = 1:200 | Halvorsen & Reine

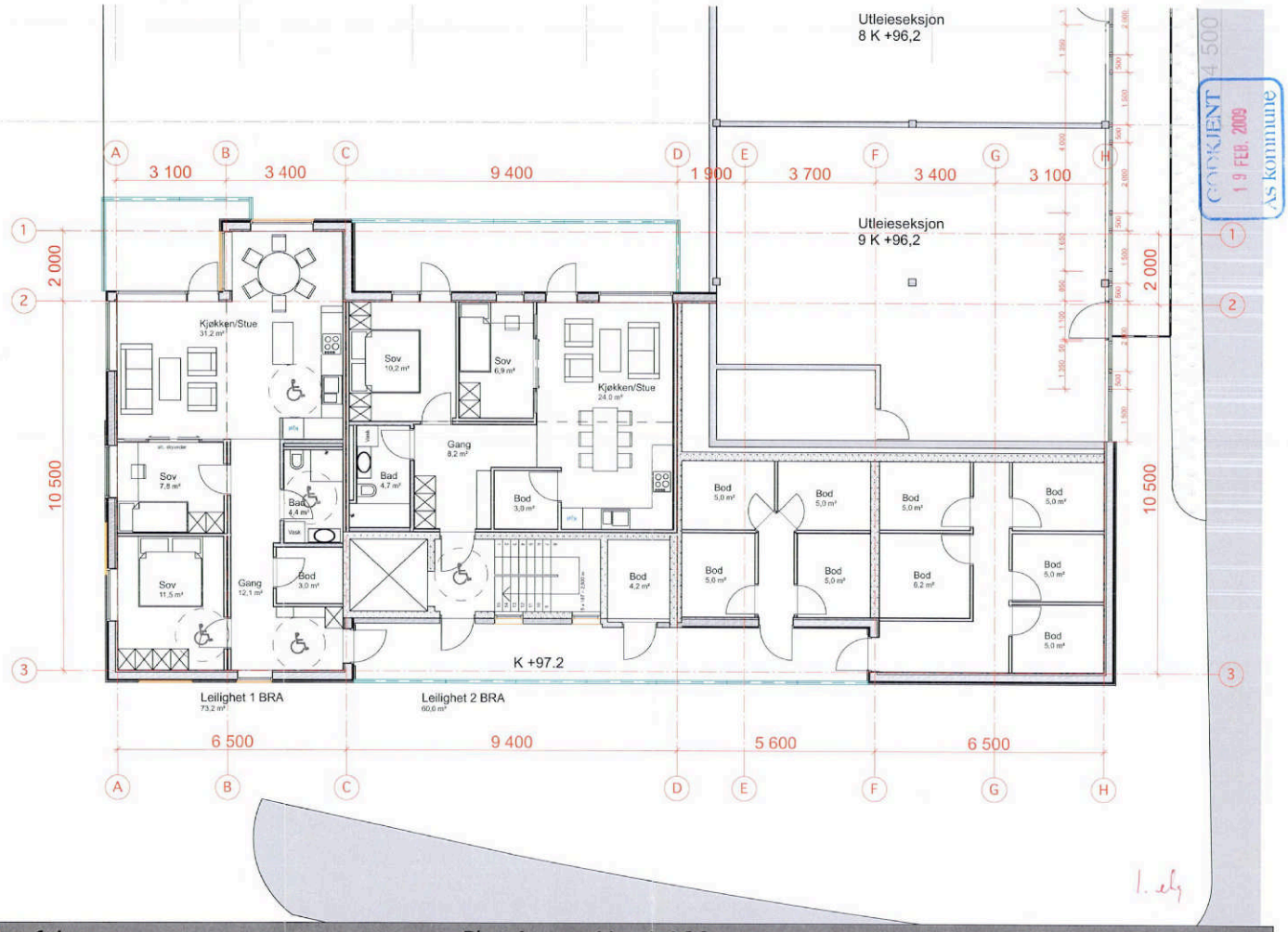
150908

VEDLEGG E-2



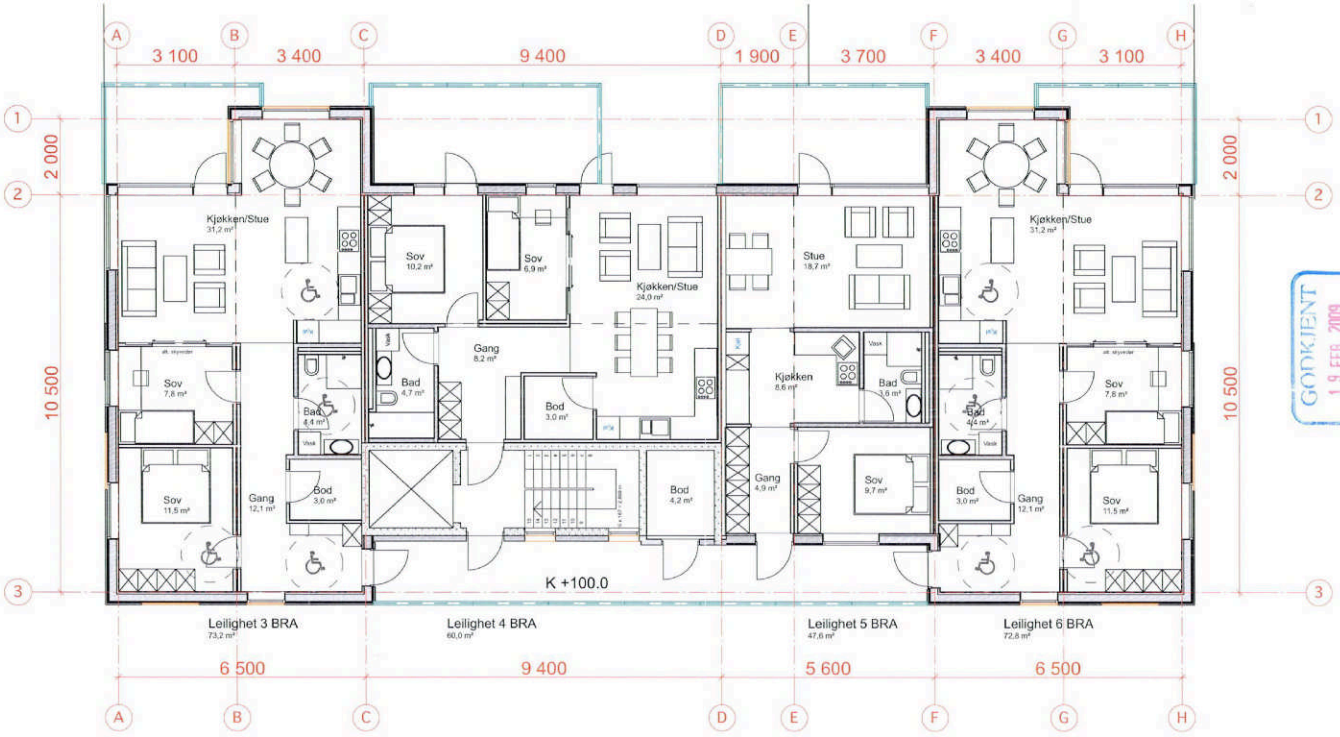
181208

Moerveien 14	Plan u. etg. M = 1:200	Halvorsen & Reine



Moerveien 14 | Plan 1. etg. M = 1:100 | Halvorsen & Reine

160109

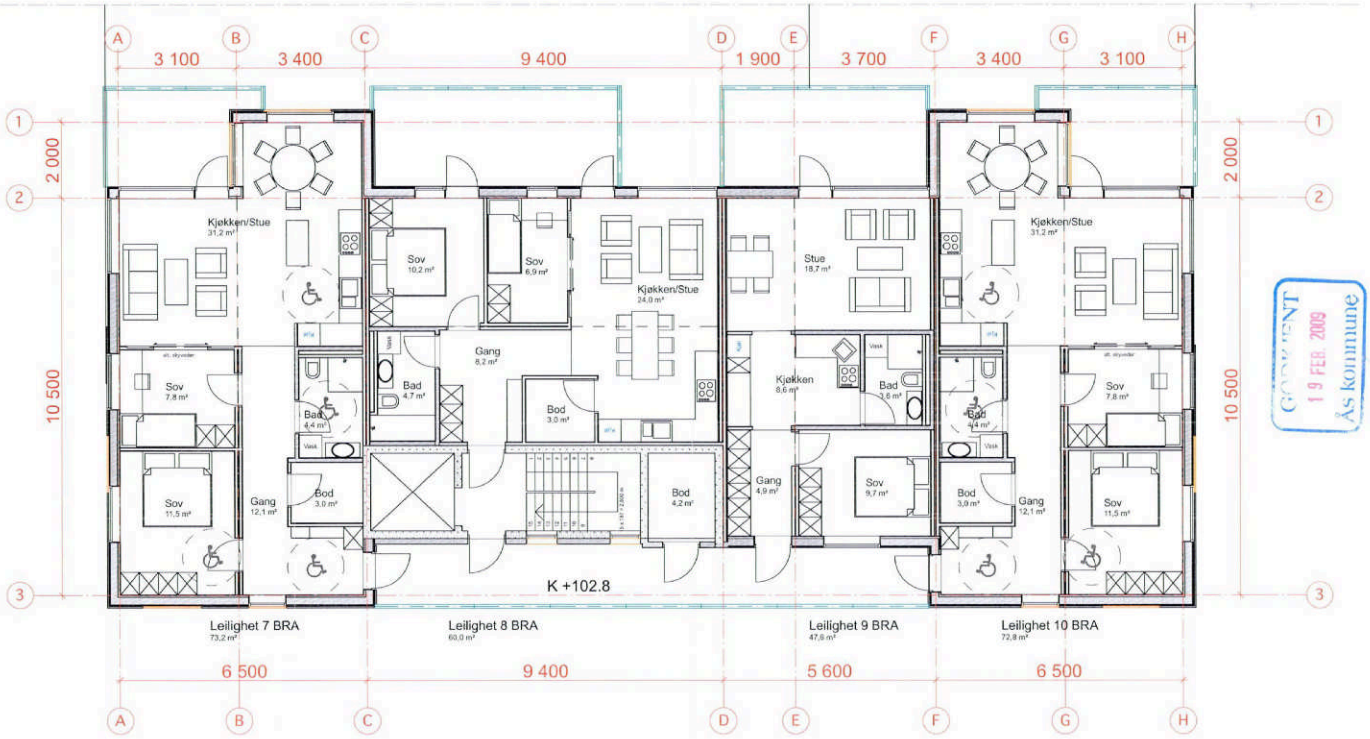


GODKJENT
19 FEB 2009
As kommune

2. etg

Moerveien 14	Plan 2. etg. M = 1:100	Halvorsen & Reine

160109

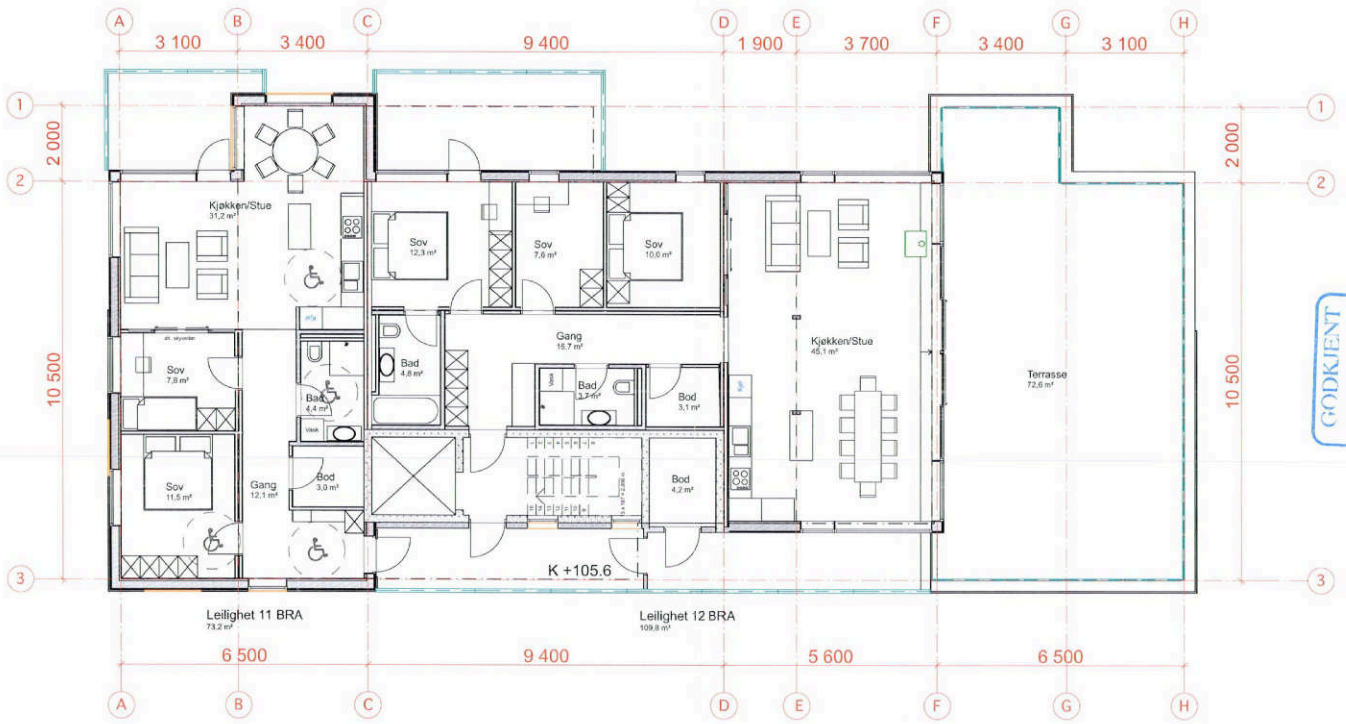


GODKJENT
19 FEB 2009
Ås kommune

3. etg

Moerveien 14 | Plan 3. etg. M = 1:100 | Halvorsen & Reine

160109

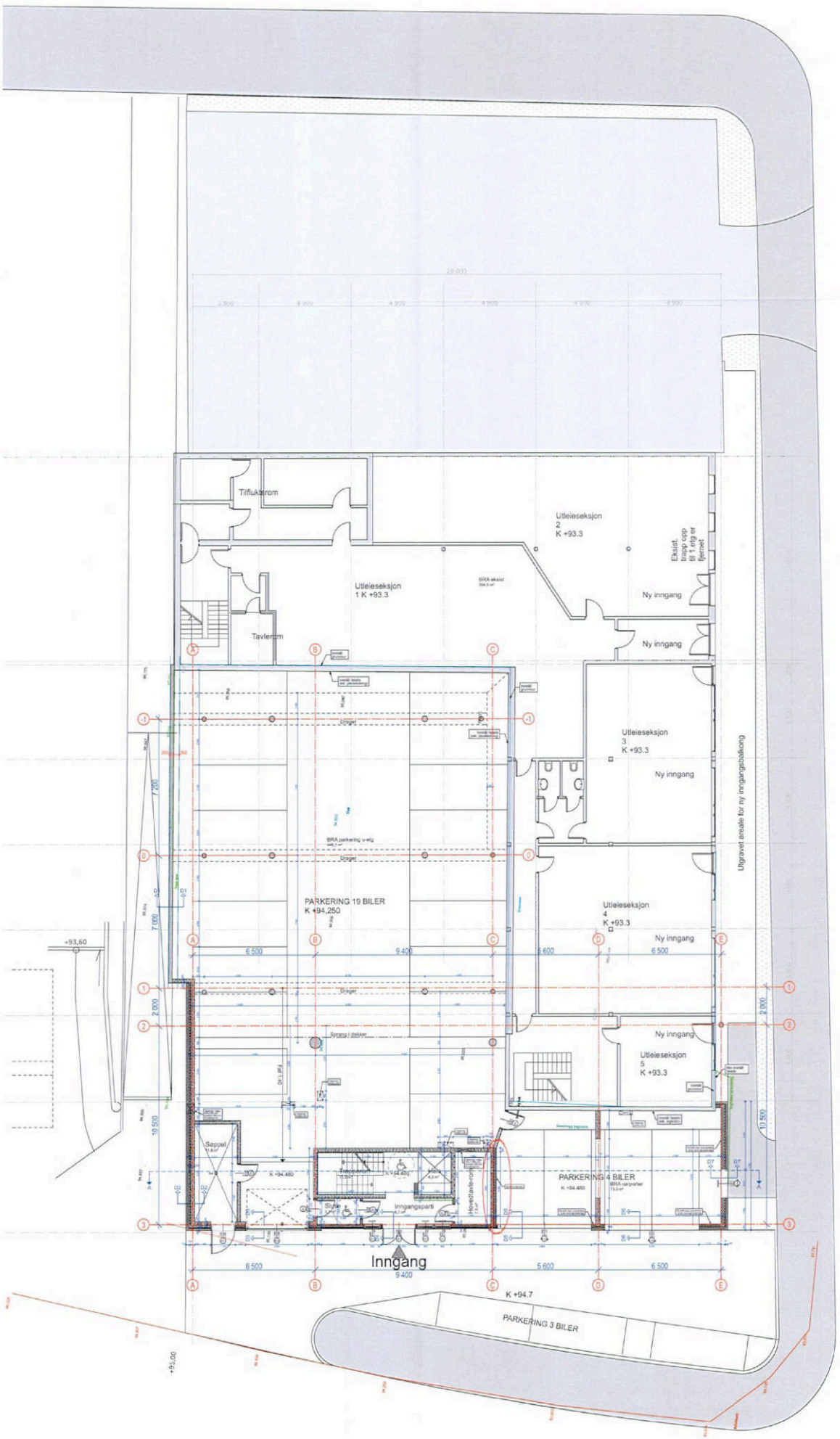


GODKJENT
19 FEB. 2009
Ås kommune

4. etg

Moerveien 14 | Plan 4. etg. M = 1:100 | Halvorsen & Reine

160109



GODKJENT
07 OKT. 2009
Ås kommune

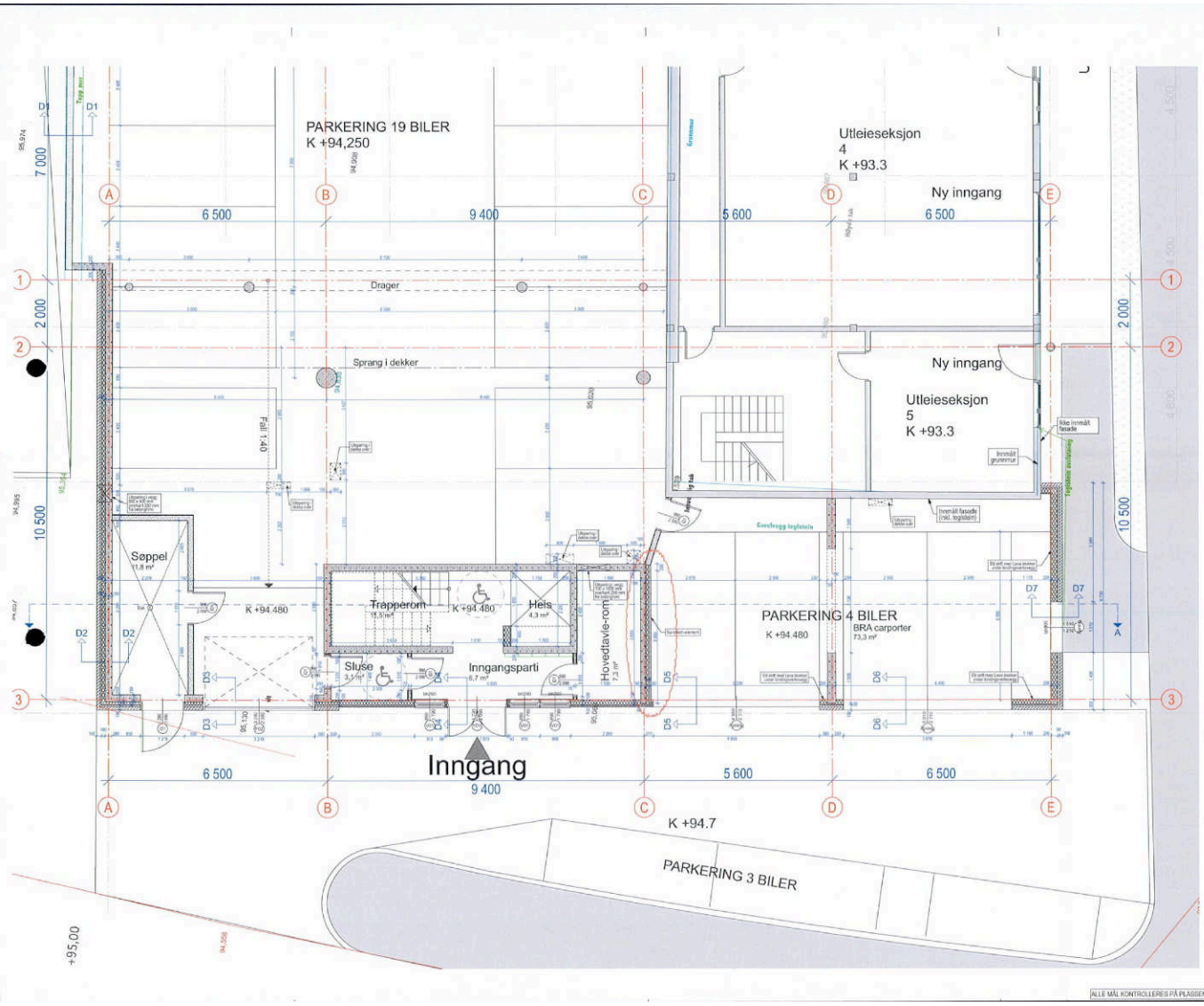
B	06.10.09 Mål, rev. skjell	ARK	TB
A	23.09.09 Mål, rev. skjell	ARK	TB

TOTALENTREPRENØR: BETONMAST
BETONMAST BYGG AS
ARKITEKT: HALVORSEN & REINE AS

Prosjekt: BREKKEVEIEN 13
1430 Ås
Gnr. 54 / Bnr. 112

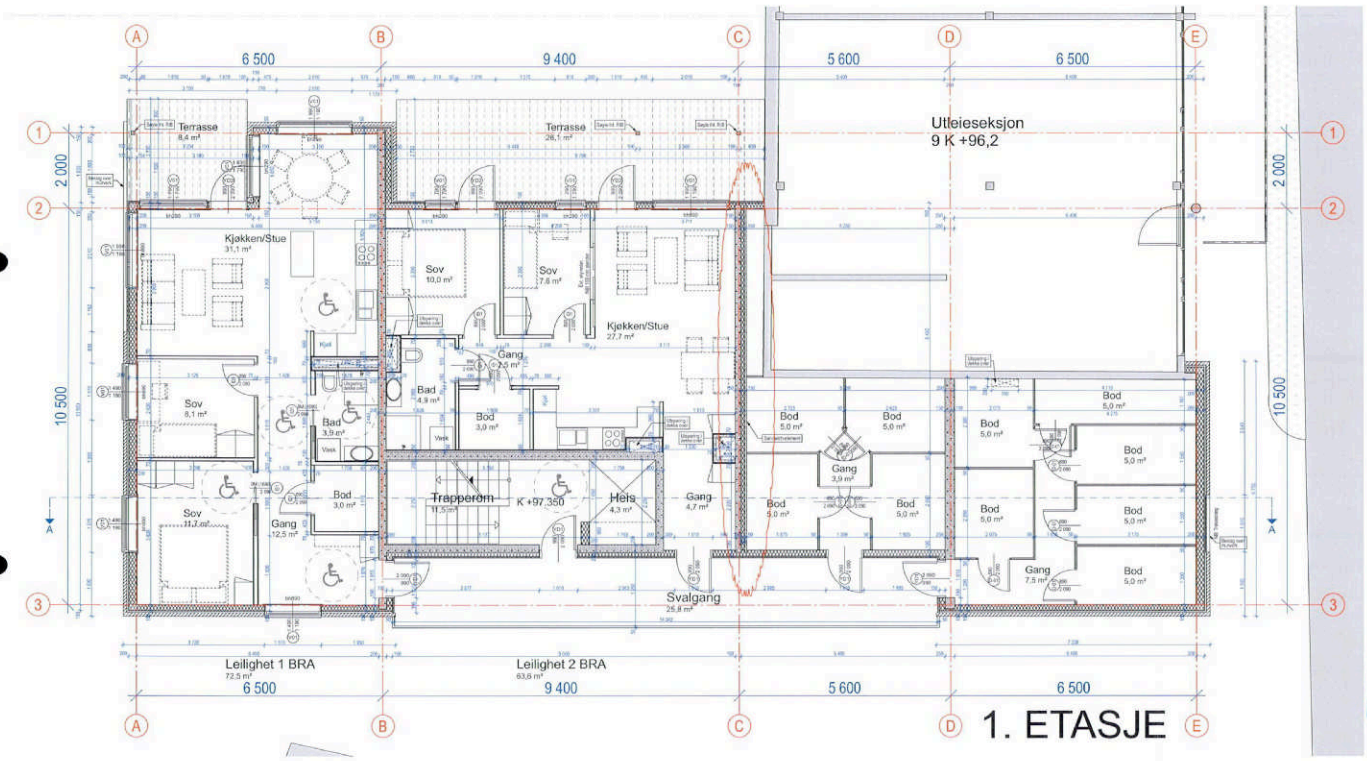
Tegn status: Arbeidstegning	Dato: 20.08.2009	Utført: ARR	Kontr.: KS
Tegn navn: Hele U.etg		Målestokk: 1:100	
Prosjektnr.: 1329	Tegn nr.: A22-100		Rev.: B

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ PLASSEN



GODKJENT
07 OKT. 2009
Ås kommune

BETONMAST BYGG AS
HALVORSEN & RØNE AS
BREKKEVEIEN 13
Arbeidstegning 29.08.2009
Ut. Utsnitt 1:50
1329 A23-101
ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ PLASSEN



1. ETASJE

GODKJENT
07 OKT. 2009
Ås kommune

B	26.10.09 Rev. iht. utsjon	MW
A	13.09.09 Rev. iht. utsjon	MW
	Endringer	Sign.

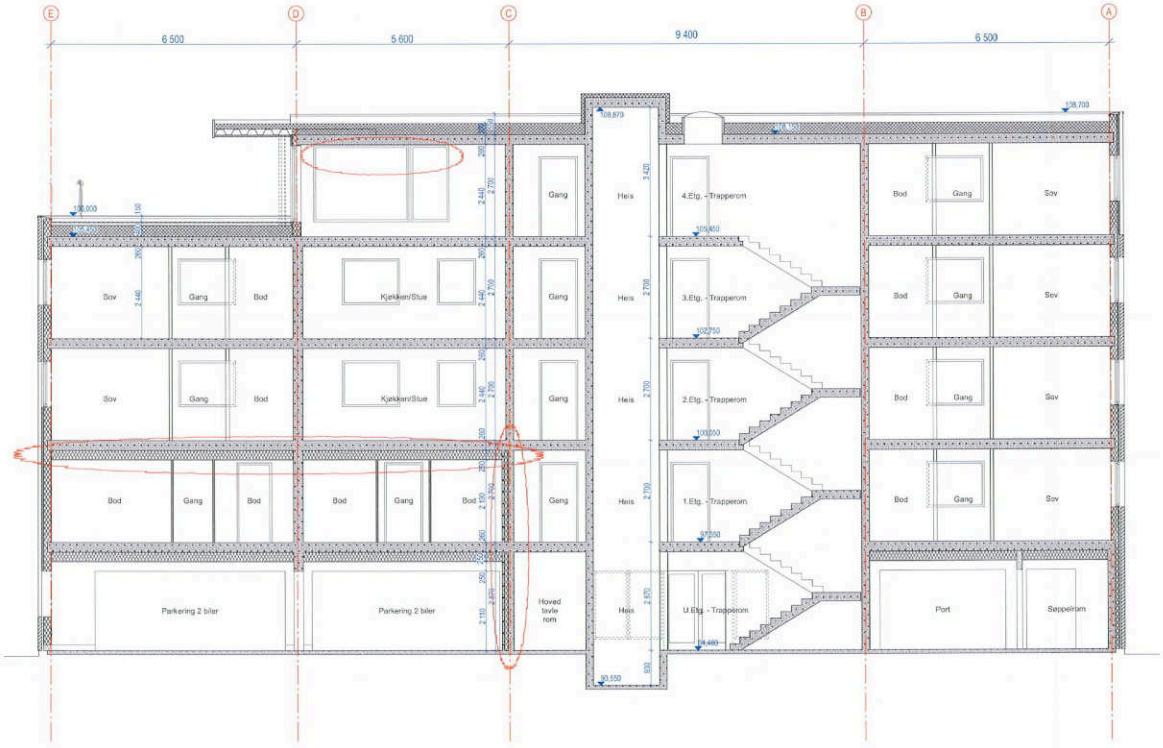
BETONMAST BYGG AS

HALVORSEN & RONG AS

BREKKEVEIEN 13

Fase	Dato
Arbeidstegning	03.09.2009
Tegn.	Målestokk
1. Etasje	1:50
Tegn. nr.	Rev.
1329 A22-102	B

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ PLASSEN !



GODKJENT
07 OKT. 2009
Ås kommune

BETONMAST BYGG AS

HELVOSEN & RENE AS

BREKKEVEIEN 13

Arbeidstegning 03.09.2009

Snitt A-A 1:50

1329 A30-101 A

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ PLASSEN!

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 13, 1430 Ås
Gnr. 54, Bnr. 399, Snr. 4, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
309251121

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski-Ås

Saksbehandler: Ibrahim Can

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 970 06 709

E-post: ibrahim.can@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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