Brekkeveien 3E, 1430 ÅS



PROPR.NO

Selger
Emil Nilsen Mellefont
97970699

Prisantydning
4 250 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3218 Gnr. 55 Bnr. 2 Snr. 30

Sentral 2-roms selveierleilighet med stor vestvendt balkong, tilhørende garasjeplass og heis.

PRISANTYDNING
kr 4 250 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 1 747 kr

TOTALPRIS
kr 4 251 747 kr

FELLESKOST/MND
kr 2 882 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 4 707 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
62kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
4

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
6 363kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2007



Brekkeveien 3E



Velkommen inn!



Romslig gang med skyvedørsgarderobe innstallert i 2025.



Gangen har plass til kontor og har fløydører med glass inn til stue/kjøkken.



Soverom med plass til dobbelseng.



Skyvedørsgarderobe innstallert i 2025.



Bad med stor regndusj med innsvingbare dører, tørkeoppheng, moderne speil med dimbart lys og servant.
Alt nyinnstallert i 2025. Opplegg for vaskemaskin.



Hele leiligheten ble nymalt og alle gulv pusset og lakket i 2025.





Store vinduer som slipper inn mye lys.



Spotter i tak og lys i kjøkkenskap.







Praktiske vinduer på kjøkkenet. Nye hvitevarer fra 2024 og 2025 følger med på kjøpet.



Balkong på 13 kvm.



Balkongen er vestvendt og har mye dags- og kveldssol. Elektrisk marskiske for solskjerming.





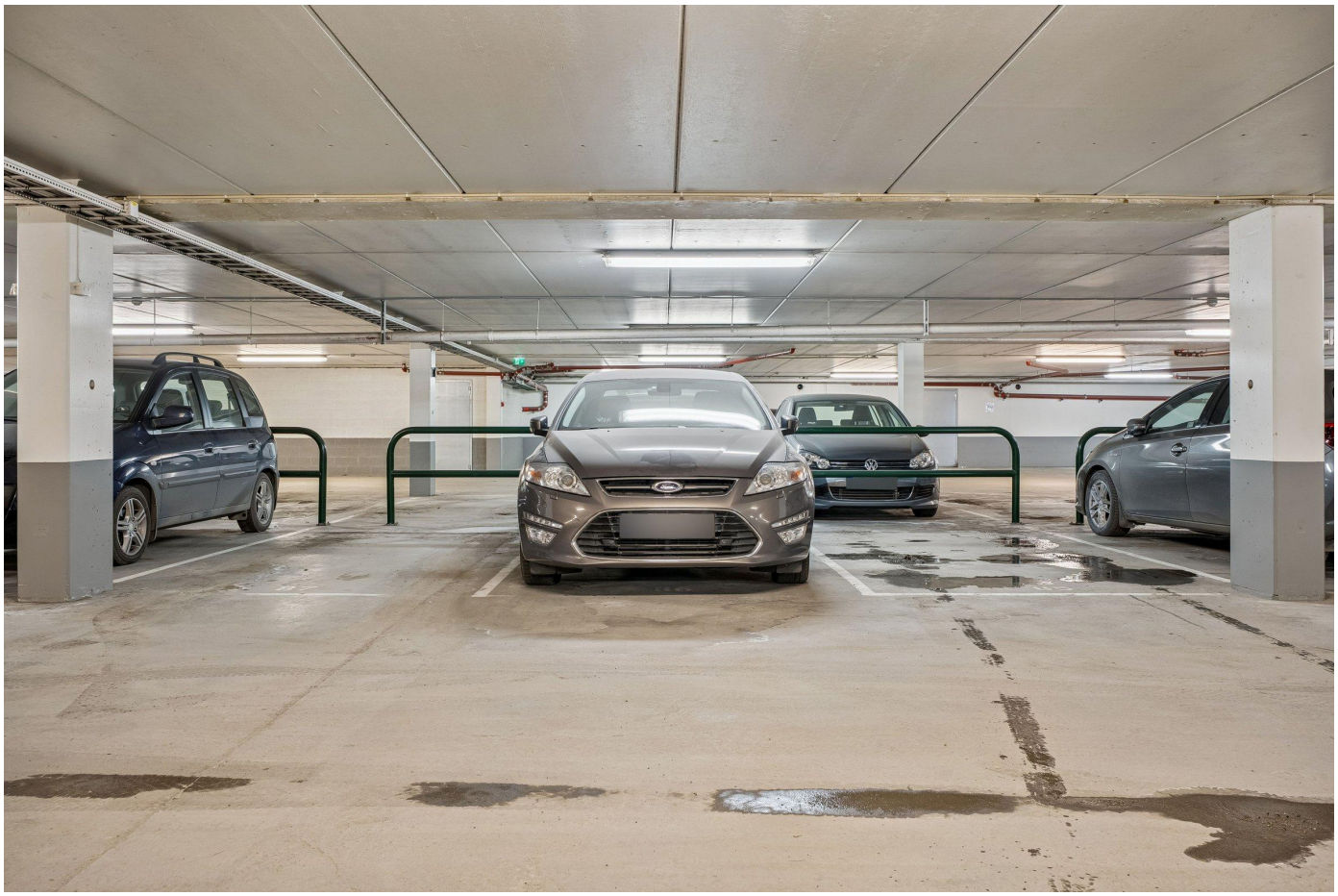
Utsikt fra balkongen til grønt fellesareal.



Sittegruppe i fellesareal.



Bilde tatt fra fra svalgang ved inngangspartiet til leiligheten. Gode buss- og togforbindelser like utenfor.



Egen biloppstillingsplass i byggets garasjeanlegg.



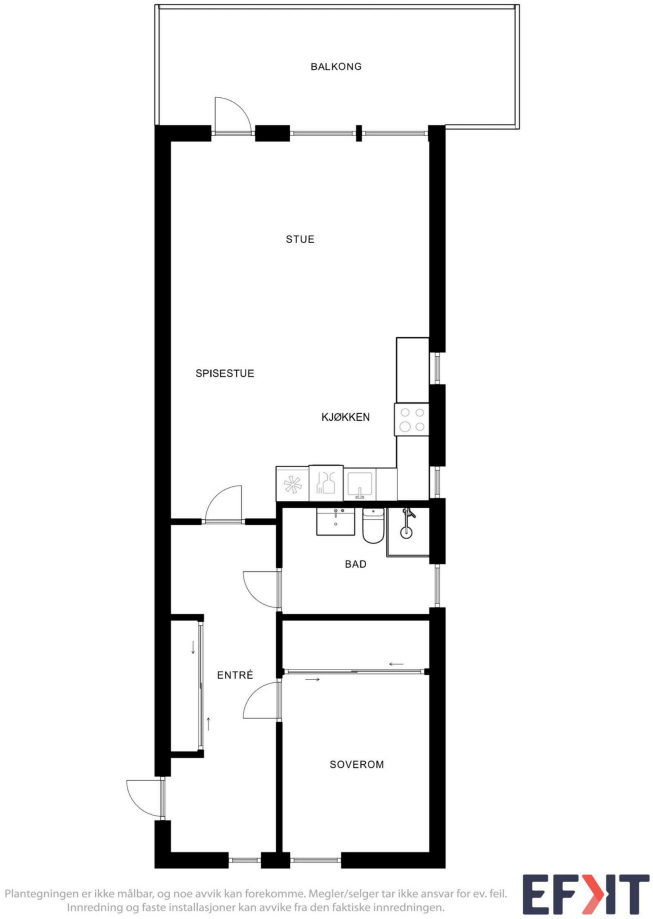
Boden har skyvedørsgarderobe innstallert i 2025.



Sykkelbod i kjeller.



Byggets fasade fra fellesarealet.



Plantegning. Leiligheten er en hjørneleilighet med 3 vegger ut i det fri.

Om boligen

Leilighet i hjertet av Ås sentrum med gangavstand til alt. Buss- og togstasjon befinner seg rett utenfor, Kiwi ligger i byggets 1. etasje.

Leiligheten befinner seg i 4. etasje og har en romslig gang med god oppbevaringsplass, stort soverom med skyvedørsgarderobe, flislagt bad med stor regndusj, stue med åpen kjøkkenløsning med utgang til vestvendt balkong på ca. 13kvm.

Leiligheten har egen biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg og bod med skyvedørsgarderobe. Bygget har egen heis og et romslig, skjermet fellesareal med sitteplasser.

Beliggenhet

17 minutter til Oslo med tog, gangavstand til NMBU og alt Ås kan tilby.

Annet

Velkommen til visning! Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid. Det er tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

Omkostninger

4 250 000 kr (Prisantydning)
1 747 kr (Andel av fellesgjeld)
---
4 251 747 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
106 270 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

118 260 kr (Omkostninger totalt)

---

4 370 007 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

5 380 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

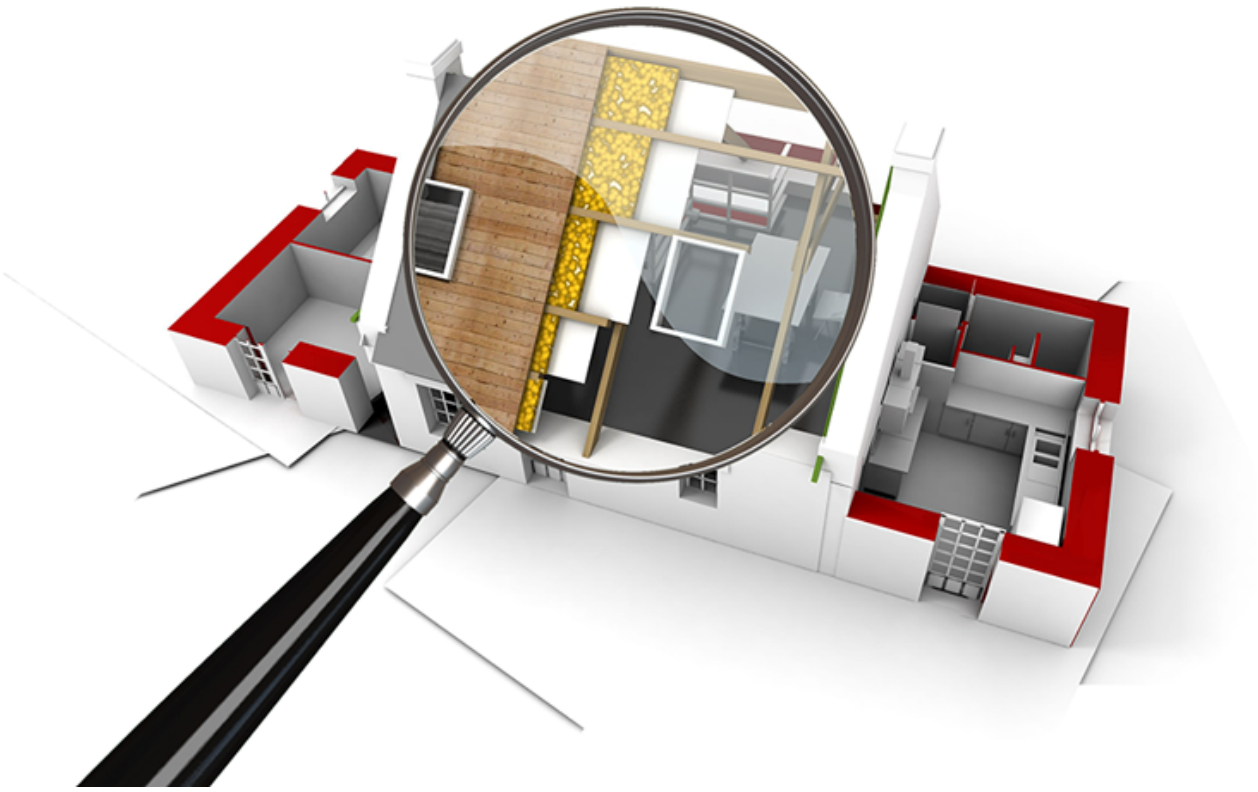
Boligbygg med flere boenheter

Brekkeveien 3 E, 1430 ÅS

ÅS kommune

gnr. 55, bnr. 2, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 04.02.2026 **Rapportdato:** 05.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20310-1823 **Referansenummer:** JO1203

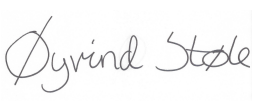
Foretak: Takst & Bygningskontroll AS

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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

Takst & Bygningskontroll AS

Rapportansvarlig



Øyvind Støle
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-bk.no
419 32 720

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten disponerer en fast parkeringsplass i oppvarmet garasje med mulighet for El-bil lader. Samt bod i kjeller på 5 kvm.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Utgang fra stue til overbygget vestvendt balkong på 13 kvm.
Betongkonstruksjon med rekkverk av stål og glass. Skjermvegger på sidene. Solmarkise, strøm og utelys.

INNVENDIG Gå til side

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

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: eier har FDV dokumentasjon som følger boligen ved salg. Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger og utbygger/ansvarlig søker har gjennom søknad bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 14 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Gulv har enkelte flate partier utenfor dusjsone og noe fall mot kjøkkenvegg.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Ny innredning med vask, dusjvegger og toalett for ca 1 år siden opplyser eier.
Det er mekanisk avtrekk. Styres fra kjøkken.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Målinger med protimeter (fuktmåler) er foretatt på overflater uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Avsatt plass til kjøl/fryseskap og komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenet har nyere ovn. Oppvaskmaskin er ca 2 år gammel opplyser eier.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige rør i seksjonen av kobber/stål og plast.
Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.
Naturlig ventilasjon i boligen med mekanisk punktavsug fra kjøkken og baderom.
Tilluftsventiler i yttervegger/vinduer på oppholdsrom.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

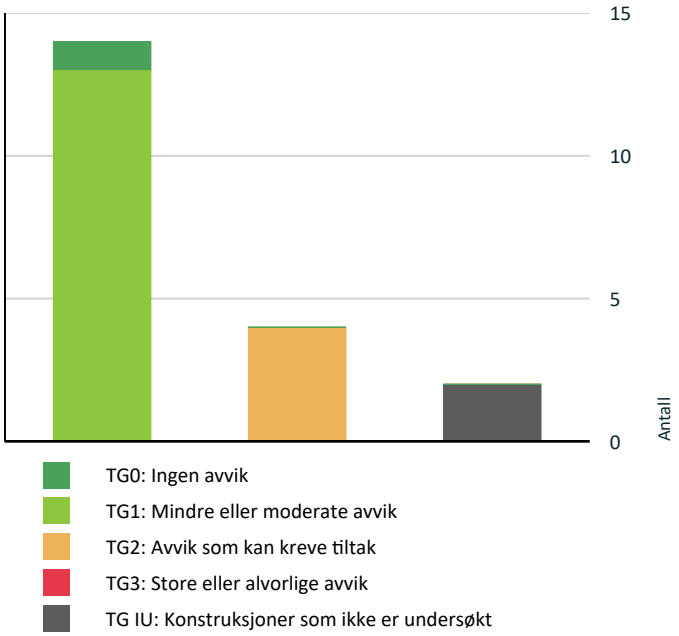
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Leiligheten har ett normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Det bør utføres tiltak for å tette åpningen mellom dørblad og dørkarm for å hindre kald trekk og varmetap.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økte oppvarmingskostnader og redusert komfort i bygningen.



Montert ekstra tettelist øvre hjørne

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2007

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til overbygget vestvendt balkong på 13 kvm.
Betongkonstruksjon med rekkverk av stål og glass. Skjermvegger på sidene. Solmarkise, strøm og utelys.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Andre innvendige forhold

Boligen har nyere skyvedørsgarderobe i gang og på soverom.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport



Skruehull etter tidligere innredning, viktig at disse er fylt med fugemasse

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 14 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Gulv har enkelte flate partier utenfor dusjsone og noe fall mot kjøkkenvegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Til tross for flate partier og noe fall mot kjøkkenvegg vil vann fra en eventuell lekkasje renne langs vegg bak toalett videre til sluk.

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

Det bør vurderes tiltak for å forbedre fallforholdene slik at vann ledes effektivt mot sluk.
Mangelfullt fall kan medføre økt risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen, spesielt ved lekkasjer.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

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

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på membran er økt risiko for utettheter og vannskader, noe som kan medføre kostbare utbedringer.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Ny innredning med vask og nye dusjvegger for ca 1 år siden opplyser eier.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Styres fra stue/kjøkken.

Tilstandsrapport

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Avsatt plass til kjøl/fryseskap og komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenet har nyere ovn. Oppvaskmaskin er ca 2 år gammel opplyser eier.

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige rør i seksjonen av kobber/stål og plast.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med mekanisk punktavsug fra kjøkken og baderom.
Tilluftsventiler i yttervegger/vinduer på oppholdsrom.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres fast tilkobling for varmtvannsberedere over 1500W i henhold til gjeldende forskrift ved eventuell utskifting eller nyinstallasjon. Manglende fast tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang og i verste fall brann. Fast tilkobling anbefales.

Tilstandsrapport

TG IU Andre installasjoner

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

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

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

3. Er 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 fra byggeår foreligger.

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

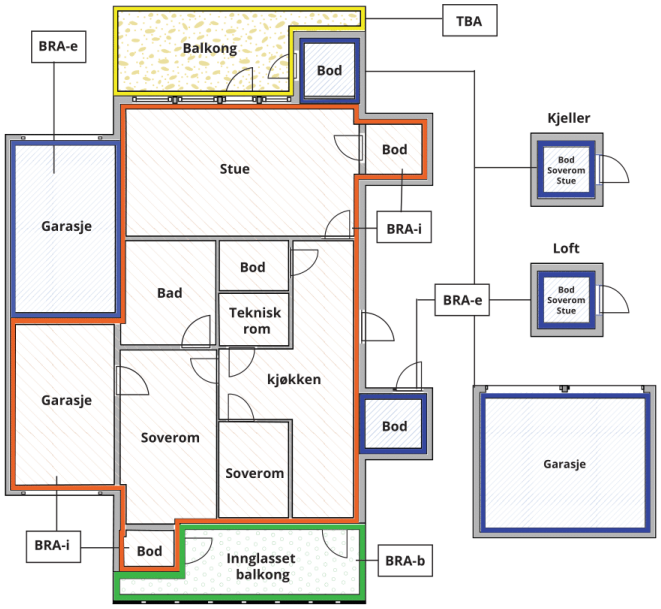
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 Etasje	62			62	13
Kjeller		5		5	
SUM	**62**	**5**			**13**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Emil Nilsen Mellefont	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	55	2		30	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Brekkeveien 3 E

Hjemmelshaver
Mellefont Emil Nilsen, Hervik Synnøve

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Egenerklæring

Brekkeveien 3E, 1430 ÅS

27 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Brekkeveien 3E	Brekkeveien 3E	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Mars 2024

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Mellefont, Emil Nilsen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert ny dusj, dusjvegger og servant.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bekjent faglært

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Tidligere ulyd i skapvivfte over komfyr.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny skapvifte Juli 2024.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bekjent faglært

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Rotter. Sjenanse. Ingen dokumenterte skader meg bekjent.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 18489667

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Mellefont, Emil Nilsen	**2026-01-27**

Identification

bankID Mellefont, Emil Nilsen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Mellefont, Emil Nilsen	27/01-2026 21:20:41	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Salg av bolig i Brekkeveien 3E, 1430 ÅS (H0405)

Emil Nilsen Mellefont og Synnøve Hervik skal selge sin eiendom i følgende adresse hvor du er forretningsfører. I den forbindelse tillater jeg meg å be om svar på spørsmål om boligen og få tilsendt dokumenter som forespurt nedenfor.

Adresse: **Brekkeveien 3E, 1430 ÅS (H0405)**

Eiendom: 3218-55/2/0/30

Jeg ber om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap og årsberetning**
- **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 jeg om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Jeg ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet.

Jeg imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at jeg kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Kjetil fra Propr.no
- på vegne av Emil Nilsen Mellefont og Synnøve Hervik

Felleskostnader

Felleskostnader kr/mnd.: 2 882	Pr. 31.12.25
Utestående: 0	Pr. 31.12.25
Felleskostnader inkluderer: Andel garasje, bredbånd	

Fordeling av felleskostnader:	Renteutgifter	Kr.
	Avdrag	Kr.
	Og driftsutgifter	Kr. 2 882

Forsikringsavtale

Forsikret i: Sparebank 1 Østfold Akershus
Polisenummer: 11985471

Forfall: 15.01.25	Betalt: 22.01.26

Gjeld / Formue

Andel fellesgjeld kr. 1 747	Pr. 31.12.25
Långiver:	Lånenr.:
Lånets totale saldo:	Pr.
Lånetype:	Antall terminer årlig:
Årlig rentesats:	Pr.
Andel formue kr. 7 362	Pr. 31.12.25
Total formue kr. 1 549 678	Pr. 31.12.25
Dato siste termin:	
Spesifiser ev. andre felleslån:	

Gebyr(er)

Eierskiftegebyr	Kr. 5 380
Ev. andre gebyrer	Kr.

Kontonummer for gebyrer: 1503 01 64501

Forkjøpsrett, styregodkjennelse m.m.

Forkjøpsrett (Ja/Nei): Nei

Styregodkjenning (Ja/Nei): Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Er dyrehold tillatt? (Ja/Nei/Styregodkjenning): Ja

Medfølger garasje- eller parkeringsplass? (Ja/Nei): Ja

Hvis ja, hvordan er denne sikret?:

Andre opplysninger

Ev. tiltak som kan medføre vesentlig økning i felleskostnader og/eller fellesgjeld:

Ev. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel ifm. byggearbeider e.l.:

Eventuell annen informasjon:

Forretningsfører eller regnskapsfører i sameiet

Navn: Pedersen & Skogholt Regnskap AS

Org. Nr.: 996 414 353

Telefon: 64 85 15 00

Epost: regnskap@pedersen-skogholt.no

Formann i sameiet

Navn: Emil Mellefont

Org. Nr.:

Telefon: 979 70 699

Epost: emellefont@gmail.com

BankID Signing
Tom Baouer
2025-05-02
BankID Signing
Kåre Hobbelstad
2025-05-02
BankID Signing
Karlis Valdmanis
2025-05-02
BankID Signing
Øistein Lange Fjell
2025-05-04

Eierseksjonssameiet Åsheim Sentrum

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Eierseksjonssameiet Åsheim Sentrum

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Fellesinntekter		1 047 792	1 238 146	1 238 156	1 047 792
Garasje/parkeringsleie		125 280	124 320	124 320	125 280
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		293 625	291 375	291 375	293 625
Andre inntekter	1	5 826 748	2 176 256	1 326 255	1 561 956
Sum inntekter		**7 293 445**	**3 830 097**	**2 980 106**	**3 028 653**
Kostnader					
Lønn	2	85 575	48 492	0	0
Kommunale avgifter		275 565	338 574	387 666	400 000
Strøm og varme	3	629 363	492 528	530 000	420 000
TV og bredbånd		334 620	308 620	323 505	348 000
Andre driftskostnader	4	248 011	269 416	-22 428	325 400
Vaktmester og renhold	5	345 147	299 080	298 767	310 000
Reparasjon og vedlikehold	6	6 379 339	827 226	4 200 000	0
Honorarer	7	201 156	277 728	137 863	140 000
Forsikring		276 756	234 047	262 355	300 000
Andre kostnader	8	52 153	21 856	19 590	25 600
Sum kostnader		**8 827 685**	**3 117 567**	**6 137 318**	**2 269 000**
Driftsresultat		**-1 534 241**	**712 530**	**-3 157 212**	**759 653**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		29 894	41 553	0	0
Finanskostnader		-2 919	7 923	0	0
Sum finans		**32 813**	**33 630**	**0**	**0**
Resultat		**-1 501 428**	**746 160**	**-3 157 212**	**759 653**

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		14 750	15 779
Sum fordringer	**9**	**14 750**	**15 779**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol		**152 081**	**2 011 363**
Sum omløpsmidler		**166 831**	**2 027 142**
Sum eiendeler		**166 831**	**2 027 142**

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 465 639	1 465 639
Årets resultat		-1 501 428	0
Sum egenkapital	**10**	**-35 788**	**1 465 639**
Gjeld			
Leverandørgjeld		168 733	295 831
Forskudd fra kunder		33 886	115 663
Skyldige lønnskostnader		0	150 009
Sum kortsiktig gjeld		**202 619**	**561 503**
Sum egenkapital og gjeld		**166 831**	**2 027 142**

ÅS,
Eierseksjonssameiet Åsheim Sentrum

Karlis Valdmanis
Styrets leder

Tom Christiansen Baouer
Nestleder

Øistein Lange Fjell
Styremedlem

Kåre Hobbelstad
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekt, viderefakturert	3 192	0	0	0
FK næringsdel Lange Fjell	780 000	802 514	802 513	780 000
Felleskostnader Åsbo	781 956	511 650	511 650	781 956
Fellesinntekter Bjørn Hansen	0	12 092	12 092	0
Kapitalinnkalling bolig	4 225 347	0	0	0
Viderefakt. Brannvarsling	31 031	0	0	0
Forliket med Ås Sentrum Øst AS	0	850 000	0	0
NN	5 222	0	0	0
Sum andre inntekter	**5 826 748**	**2 176 256**	**1 326 255**	**1 561 956**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	75 000	42 500	0	0
Arbeidsgiveravgift	10 575	5 992	0	0
Sum lønnskostnader	**85 575**	**48 492**	**0**	**0**

Note 3 Strøm og varme

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm	629 363	492 528	460 000	420 000
Strøm (EK)	0	0	70 000	0
Sum strøm og varme	**629 363**	**492 528**	**530 000**	**420 000**

Note 4 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm Boligdel	0	211 082	115 000	115 000
Skadedyr sanering	22 525	21 374	25 000	25 000
Strømkompensasjon Boligdel	0	-22 467	-202 428	0
Leie av infrastruktur for elbil	2 100	0	0	8 400
Brannsentral	93 109	44 061	25 000	60 000
Brannalarm Boligdel	36 376	9 382	10 000	40 000
Vintertjenester	35 610	0	0	50 000
Uteområde	11 175	0	0	20 000
Leie lokale	2 680	0	0	2 000
Leie maskiner	44 435	0	0	0
Driftsmateriale	0	5 978	5 000	5 000
NN	0	6	0	0
Sum andre kostnader	**248 011**	**269 416**	**-22 428**	**325 400**

Note 5 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	163 188	130 500	118 125	150 000
Vaktmester	181 959	168 580	180 642	160 000
Sum vaktmester og renhold	**345 147**	**299 080**	**298 767**	**310 000**

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold	13 750	44 117	4 200 000	0
Vedlikehold bygning	142 549	294 539	0	0
Vedlikehold VVS	17 363	7 500	0	0
Vedlikehold elektro	39 827	20 798	0	0
Vedlikehold ventilasjon	81 250	0	0	0
Vedlikehold heis	80 083	135 472	0	0
Vedlikehold uteområde	197 689	18 174	0	0
Reparasjon og vedlikehold	1 312 003	160 977	0	0
Vedlikehold Stor terrasse	3 372 789	0	0	0
Vegger i svalgang 3E	986 850	0	0	0
Vinterutgifter	9 703	29 555	0	0
Maling av vinduer	6 969	0	0	0
Garasjeport/inngangsdører	4 282	2 327	0	0
Vedlikehold Garasje Boligdel	0	84 969	0	0
Vedlikehold Garasje Næring	0	28 799	0	0
Over Kiwi	114 233	0	0	0
Sum vedlikehold	**6 379 339**	**827 226**	**4 200 000**	**0**

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	21 165	22 518	23 644	20 000
Regnskapshonorar	22 920	69 231	0	120 000
Forretningsførsel	93 752	62 501	114 219	0
Andre forvaltningstjn.	2 475	0	0	0
Honorar for juridisk bistand	42 281	2 788	0	0
Honorar annet	18 563	120 690	0	0
Sum honorar	**201 156**	**277 728**	**137 863**	**140 000**

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
HMS	22 781	0	0	0
Kontorrekvisita	1 488	1 885	600	0
Møter, kurs, oppdatering o.l.	3 550	5 131	6 000	6 000
Telefon	2 359	0	0	4 000
Porto	101	443	0	0
Kontingent, fradragsberettiget	3 100	2 900	1 990	3 600
Gave, fradragsberettiget	0	225	1 000	0
Gave, ikke fradragsberettiget	0	955	1 000	0
NN	0	1 671	1 000	0
Styre	0	863	1 000	0
Øreavrunding	0	7	0	0
Bank	11 634	7 972	7 000	12 000
Annen kostnad,	7 139	-195	0	0
Sum andre kostnader	**52 153**	**21 856**	**19 590**	**25 600**

Note 9 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	-33 886	-109 412
Forskudd kunder	33 886	115 663
Kunder interim	0	-5 222
Sum kundefordringer	**0**	**1 029**
Sum fordringer	**0**	**1 029**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	1 465 639	719 480
Årets resultat	-1 501 428	746 160
Egenkapital 31.12	**-35 788**	**1 465 639**

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSHEIM

Vedtatt i årsmøte
Den 14. mai 2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Eierseksjonsameiet Åsheim, med gårdsnummer 55 og bruksnummer 2 i Ås kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 02.08.07.

Sameiet består av 65 boligseksjoner og 16 næringsseksjoner, hvorav 2 næringsseksjoner benyttes til parkering, seksjon 81 for boligseksjonene og næringsseksjonene, og seksjon nr 8 for næringsseksjonene.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Garasjeplass kan bare leies ut til andre sameiere i sameiet. Dette gjelder ikke hvis enheten leies ut hvor garasjeplass inngår i leieforholdet i en samlet enhet.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Næringsseksjonen for boligparkeringen i underetasjen, snr 81, inneholder plass for 1,2 parkeringsplass pr boligseksjon. Hver boligseksjon har bruksrett til en parkeringsplass på oppmerket felt i 30 år fra 1.1.2018. Denne bruksretten kan ikke skilles fra boligseksjonen. I alt er 78 plasser regulert for 65 boligseksjoner i sameiet Åsheim, to er regulert for boligseksjonene i sameiet Moervn. 2, og 8 er regulert for boligseksjonene i sameiet Moervn. 4. Øvrige 30 parkeringsplasser i seksjon 81 og 31 parkeringsplasser i seksjon 8 i 1. etasje er regulert for næringsseksjonene, deres ansatte og kunder.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler

om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

For dette sameiet gjelder følgende fordeling:

Med utgangspunkt i at fellesutgifter er utgifter som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet og at sameiet skal legges opp slik at driften av boligseksjonene og av næringsseksjonene skjer mest mulig atskilt, skal det i tillegg til vedtektene inngås en avtale mellom boligsameiet ved Ås sentrum Øst AS som eier av usolgte boligseksjoner på den ene side og næringsseksjonene ved Ås Sentrum Øst AS på den annen side, (heretter kalt overenskomsten) vedrørende hvilke kostnader som inngår i næringsseksjonenes felleskostnader og andre forhold mellom bolig- og næringsseksjonene, se vedlegg 1. Utgangspunktet for overenskomsten er at næringsseksjonene skal dekke sine egne kostnader til drift, vedlikehold og forvaltning av den. Overenskomsten skal følge alle senere salg av boligseksjoner.

Utgifter til forsikring og vedlikehold av tak (også membran til tak over næringsseksjonene), fortau, fasader, eventuell eiendomsskatt etc. skal fordeles etter sameiebrøken (parkeringsarealet inngår ikke ved beregningen)

Utgifter til drift av haveanlegg på tak av næringsseksjonen er boligseksjonenes ansvar og kostnad. Disse kostnadene skal også eierne av boligseksjoner i sameiet Moerveien 4, gnr 55 bnr 101, og sameiet Moerveien 2, gnr 55 bnr 358 delta i, og etter samme beregning som boligsameierne i sameiet Åsheim, forutsatt at de benytter sin rett å bruke uteplassen på taket av 1. etasje i sameiet Åsheim.

Forretningsførsel for næringsseksjonene skal samlet betales med samme beløp som for 5 boligseksjoner på 85 m2 BRA, Disse kostnadene faktureres sammen med andre felleskostnader til forretningsfører for næringsseksjonen. For øvrig skal næringsseksjonene dekke sine egne drifts- og vedlikeholdskostnader i henhold til overenskomsten. Boligseksjonene og næringsseksjonene skal selv dekke sine vaktmesterkostnader.

«Offentlige avgifter for vann og avløp belastes etter sameierbrøken. Avgift for renovasjonen belastes den enkelte seksjon med det beløp som Ås kommune fakturerer til enhver tid. Vedlikehold av garasjeplassen til den enkelte seksjon belastes pr. plass. I dette inngår også andel av gjesteparkeringsplassene. TV og bredbånd, belastes som i den den enkelte seksjon direkte.»

For den næringsseksjonen som dekker boligparkeringen skal det kun belastes egne kostnader forbundet med drift, inklusive oppvarming, vedlikehold og andel forvaltning av garasjeanlegget. Det gjelder også de seksjoner hvor næringsseksjonene disponerer sine parkeringsplasser i sameiet. Utgifter som skal fordeles på disse næringsseksjonene skal internt fordeles i forhold til antall plasser.

Direkte kostnader som henføres til drift, vedlikehold og forvaltning av boligseksjonene, belastes disse alene. Dette gjelder også boligdelens 13 gjesteparkeringsplasser. Øvrige felleskostnader som omfatter sameiet som helhet, blir å belaste samtlige seksjonseiere. Det skal fastsettes en fordelingsnøkkel for hver utgiftsart, og basert på sameiebrøken hvis ikke annet er naturlig. Dersom ovenstående fordeling medfører urimeligheter skal ny fordelingsnøkkel utarbeides av uhildet konsulent.

Utbygningsavtale med Ås kommune vedr. kvartal Ås Sentrum Øst i Ås sentrum, pålegger Ås Sentrum Øst AS som utbygger ansvar for drift og vedlikehold av fortausarealene, herunder brøyting, renhold, fornyelses/oppretting av manglende kantsetting, heller og lignende, samt vedlikehold og fornyelse av de beplantning-ene som er vist i den godkjente utomhusplanen. Sameiet er forpliktet til å tiltre og påta seg dette ansvaret og inngå vedlikeholdsavtale med Ås kommune om dette. Ansvaret og kostnadene med dette fordeles etter sameiebrøken, men parkerings-arealene holdes utenom disse kostnadene.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av denne bestemmelsen, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat (gjelder ikke felles overrislingsanlegg).
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

[*Hvis sameiet har vedtatt at deler av denne vedlikeholdsplikten skal påligge sameiet, kan det settes inn her.*]

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som overrislingsanlegg, rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Særlige bestemmelser om uteplass på taket over 1. etasje:
Atriet over 1. Etasje skal ikke brukes eller innredes på en slik måte at det oppstår skader på eller lekkasjer til lokaler i næringsseksjonen eller løsøre, utstyr, innredning etc. tilhørende næringsseksjonen. Alle kostnader vedrørende boligsameiernes bruk eller istandsettelse til bruk av boligsameierne skjer på deres regning, mens generelt vedlike-hold av dette taket inngår i sameiets ytre vedlikehold. Boligsameierene i sameiet Moerveien 4, gnr 55 bnr 101 og i sameiet Moerveien 2, gnr 55 bnr 358 har også rett til bruk av denne uteplassen og hvis de benytter denne rett har de også plikt til å dekke sin andel av kostnader for drift og vedlikehold av haveanlegget og vedlikehold av taket hvis årsaken til vedlikeholdet er bruken av taket.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

Dersom det i medhold av 5.2 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.1 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd annet punktum eller § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, nestleder og to styremedlemmer samt to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder og nestleder skal velges særskilt. Det kan således vedtektsfestes at styret skal ha flere enn tre medlemmer. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Eierseksjonssameiet Åsheim Sentrum

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Åsheim Sentrum.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: RFRRD-TBJW1-7L3U4-DXJQG-A5I1D-GUQU4

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: RFRRD-TBJW1-7L3U4-DXJQG-A5I1D-GUQU4

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-12 11:58:49 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: RFRRD-TBJW1-7L3U4-DXJQG-A5I1D-GUQU4

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

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

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

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

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 55, Bruksnummer 2, Seksjonsnummer 30 i 3218 ÅS kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	08.02.2026 kl. 13.07
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	08.02.2026 kl. 13.02

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1406686-1/200 06.05.2024 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 3 850 000
Omsetningstype: Fritt salg
HERVIK SYNNØVE
FØDT: 24.12.2001 IDEELL: 1/2
MELLEFONT EMIL NILSEN
FØDT: 17.03.2000 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1904/900121-1/6 30.07.1904 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
ERK. VEDR. Å FLYTTE ELLER FJERNE EN VANNLEDN. UNDER BYGDEVN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 2

1905/900045-1/6 27.03.1905 **ERKLÆRING/AVTALE**
VEDR. SLØIFNING AV EN GRIND I JERNBANENS GJERDE PÅ ÅS ST.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 2

1907/900046-1/6 28.02.1907 **ERKLÆRING/AVTALE**
VEDR. SLØIFNING AV EN OVERGANG.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 2

1913/900189-1/6 10.03.1913 **ERKLÆRING/AVTALE**
FRI VEIGRUNN OG GRØFTER FRA MOERVN. TIL ÅS SPAREBANK OG
KOMMUNEBYGN. ETTER OVERENSKOMST 20/5-1912.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 2

1913/900190-1/6 10.03.1913 **JORDSKIFTE**
MAKESKIFTE MED ÅS KOMMUNE AV ØSTLIGE SNIP PÅ TOMTEN OG RETT
TIL KLOAKKLEDNING ETTER OVERENSKOMST.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 2

1914/900146-1/6 08.06.1914 **ERKLÆRING/AVTALE**
GRENSEREGULERING MELLOM GNR.42 BNR.1 OG GNR.55 BNR.2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 2

1925/900034-1/6 18.05.1925 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET MED FLERE BESTEMMELSER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 2

1925/900034-2/6 18.05.1925 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 2

1927/900110-1/6 07.06.1927 **ERKLÆRING/AVTALE**
Forbud mot næringsvirksomhet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 2

1928/900215-1/6 24.01.1928 **ERKLÆRING/AVTALE**
PLIKT TIL Å FJERNE KLOAKKLEDNING UNDER JERBANESPORENE OG
OVER ÅS STASJONS TOMTER PÅ ÅS ST. (KM 31,66) NÅR NSB MÅTTE
FORLANGE DET.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 2

1934/900150-1/6 02.05.1934 **ERKLÆRING/AVTALE**
LOVER FOR ÅS VANNVERK VEDR. FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 2

1945/202552-1/6 12.12.1945 **ERKLÆRING/AVTALE**
PÅ DENNE EIENDOM SKAL DET IKKE DRIVES BAKERI ELLER KONDITORI
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 2

1945/202552-2/6 12.12.1945 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 2

1963/205195-1/6 23.10.1963 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettsforlik inngått i Eidsivating lagmannsrett 3.2.1961
vedr. salg av kjøtt og pølsevarer eller utleie av lokaler
til slik virksomhet.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 2

1963/205790-1/6 21.11.1963 **ERKLÆRING/AVTALE**
MELLOM BNR.2,101 OG 102 VEDR. UTØVELSE AV HANDELSRETT.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 2

2007/516064-1/200 27.06.2007 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg, 1.etg. (stedsevarig rett).
Kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshaver
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 2

2007/618627-1/200 02.08.2007 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 358 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 358 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 358 FNR: 0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 358 FNR: 0 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 358 FNR: 0 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 358 FNR: 0 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 358 FNR: 0 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 358 FNR: 0 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 358 FNR: 0 SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 358 FNR: 0 SNR: 10
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 2

2007/618735-1/200 02.08.2007 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 101 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 101 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 101 FNR: 0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 101 FNR: 0 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 101 FNR: 0 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 101 FNR: 0 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 101 FNR: 0 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 101 FNR: 0 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 101 FNR: 0 SNR: 9

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 101 FNR: 0
SNR: 10
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 55 BNR: 2

2024/1406706-1/200 06.05.2024 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 500 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 SMN
ORG.NR: 937 901 003

GRUNNDATA

2007/618776-1/200 02.08.2007 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 580/134121

2020/1150125-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0214 GNR: 55 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 30

2024/926109-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3021 GNR: 55 BNR: 2 FNR: 0 SNR: 30

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Plan nr. R-203

Ås kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR ÅS SENTRUM

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

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

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

§ 1
Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2
Formål - området reguleres til:
Byggeområde for:
- Blandet formål: Bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (treningssenter), parkering (felt A)
- Blandet formål: Bolig forretning, kontor, bevertning, parkering (felt C1, D, F)
- Blandet formål: Bolig, forretning, kontor, parkering (felt B)
- Blandet formål: Bolig, hotell, forretning, kontor, bevertning, parkering (felt E)

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

Offentlige trafikkområder:
- Kjørevei
- Fortau, gang- og sykkelvei, gangbro
- Torg
- Annet veiareal

Friområder:
- Park
- Turvei

Fellesområder:
- Felles avkjørsel
- Felles garasje

§ 3
Byggeområder

Generelt

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

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

Garasjeanlegg:

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

Sammenhengende forretningsgate i «bakgårdene»:

Det tillates å etablere glass i taket over forretningsgaten. Maks. høyde C +99 for forretnings-bebyggelsen i bakgården. Glasstaket kan gå over denne høyden, men ikke mer enn 1,5 meter.

Felt A:

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

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

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

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

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

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

§ 4
Spesialområde - bevaring

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

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

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

§ 5
Offentlige trafikkområder
Nye trafikkområder skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. den skal vise utforming av fyllinger og skjæringer, murer, trapper, beplantning, belysning, gatesalg osv.
Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt.
Ny rundkjøring ved hovedadkomst i vest skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for flere enn 120 boliger og mer enn 15000 m2 næringsareal.
Gangbro: Ny gangbro langs rundkjøringen skal utformes med maks. stigning 1 : 15.
Gang- og sykkelvei: det skal opparbeides egne sykkelfelt mellom fortau og kjørebane der den totale bredden av veien gir mulighet for det.
Torg:
T1: «Strøket» skal opparbeides parkmessig. Plassering av eventuelle kiosker skal fastsettes i en utomhusplan for hele T1.
T2: «Studenterlunden» skal opparbeides som et torg tilrettelagt for alle aldersgrupper. Torget skal kunne benyttes som arena for store arrangementer. faste elementer skal fastsettes i en utomhusplan for hele T2.
Innenfor området T1 og T2 skal det være tillatt med bilkjøring innenfor området vist på kartet (Moerveien).
Parkering: Parkeringsplasser på gateplan er vist på plankartet.
Det skal i tillegg være opparbeidet nødvendige sykkelplasser.

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

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

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

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

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

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

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

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

Utskriftsdato: 30.01.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	30
Adresse	Brekkeveien 3E, 1430 ÅS								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 445 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 6 363 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ås **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 5 917 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,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** 81 m^2 **Formål** Torg **Feltnavn** ST2
	Delareal 41 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** SF8
	Delareal 404 m^2 **Formål** Gatetun
	Delareal 79 m^2 **Formål** Fortau

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

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

Plantype	Detaljregulering

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

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

Id	324
Navn	Detaljreguleringsplan for Solbakken
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

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

Id	348
Navn	Detaljregulering for gangvei langs Skoleveien
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

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

Plantype	Detaljregulering

Ås kommune

Kommuneplanen 2022-2034

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av kommunestyret 08.02.2023

Innhold

Innledning 4
1. Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og formåls-bestemmelser 1
§ 1 Forholdet til reguleringsplaner 1
2. Generelle bestemmelser 2
§ 2 Folkehelse 2
§ 3 Universell utforming 2
§ 4 Plankrav 3
§ 5 Utbyggingsavtaler 3
§ 6 Rekkefølgekrav for nye utbyggingsområder 4
§ 7 Krav til tekniske løsninger 5
§ 8 Parkering, sykkel og fremkommelighet 7
§ 9 Byggegrenser og avkjørsler 9
§ 10 Skilt, reklame og belysning 11
§ 11 Miljøkvalitet og klima 12
§ 12 Samfunnssikkerhet 13
§ 13 Masseforvaltning 14
§ 14 Leke-, ute og oppholdsarealer 14
§ 15 Estetikk 17
§ 16 Naturmangfold og landskap 18
§ 17 Kulturminner 19
§ 18 Boligbebyggelse 19
3. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål 20
§ 19 Boligbebyggelse 20
§ 20 Fritidsbebyggelse 21
§ 21 Forretning 22
§ 22 Næringsbebyggelse 23
§ 23 Råstoffuttak 23
§ 24 Landbruks-, natur- og friluftsområder 23
§ 25 Bruk og vern av sjø og vassdrag 25
4. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner 25
§ 26 Sikringssoner 25
§ 27 Støysoner 26
§ 28 Faresoner 26

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og formåls-bestemmelser

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

§ 1.1 Motstrid og utfylling

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

§ 1.2 Eldre reguleringsplaner

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

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

§ 1.3 Planer med brutto utnyttelsesgrad

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

2. Generelle bestemmelser

§ 2 Folkehelse

(pbl. § 1-1)

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

Retningslinje:

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

§ 3 Universell utforming

(pbl. §§ 1-1 og 11-9 nr. 5)

§ 3.1 Dokumentasjonskrav

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

§ 3.2 Bolig

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader der det er relevant skal

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

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

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

Retningslinje:

Nye boliger bør planlegges med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

§ 3.3 Utearealer og friluftsanlegg

Gang- og sykkelveier skal ha slakest mulig stigning.

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

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

Ved større friluftsanlegg skal det være HC-toaletter.

§ 3.4 Kulturbygg, idrettsanlegg, offentlig bygninger og kulturminner

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

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

§ 4 Plankrav

(pbl. § 11-9 nr. 1)

§ 4.1 Krav om reguleringsplan

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

§ 5 Utbyggingsavtaler

(pbl. § 11-9 nr. 2, jf. kap. 17)

§ 5.1 Når avtale kan inngås

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

§ 5.2 Geografisk virkeområde

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

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

§ 5.3 Avgrensning etter type tiltak

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

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

§ 5.4 Avtalens innhold

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

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

§ 5.5 Hovedprinsipp for kostnadsfordeling

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

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

§ 5.6 Vilkår knyttet til klima og miljø

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

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

§ 6 Rekkefølgekrav for nye utbyggingsområder

(pbl. § 11-9 pkt. 4)

§ 6.1 Skolekapasitet

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

legges til grunn for skolekapasiteten.

§ 6.2 Tilrettelegging for kollektivtransport

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

§ 6.3 Samfunnsservice og teknisk infrastruktur

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

§ 7 Krav til tekniske løsninger

(pbl. § 11-9 nr. 3)

§ 7.1 Vann og avløp (VA)

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

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

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

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

§ 7.2 Overvann, bekker og flom

a. Overvann, urbanflom

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

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

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

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for dette:

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

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

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

b. Bekker og flom

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

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

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

Retningslinje:

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

§ 7.3 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal fortrinnsvis skje med nedgravde løsninger ved større utbygginger.

§ 7.4 Fjernvarme

(pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 27-5)

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

Retningslinjer:

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

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

§ 7.5 Nettstasjoner

Nettstasjoner

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

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

Byggegrensen rundt nettstasjoner er 5 meter.

§ 7.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale veier og avkjørsler

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

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

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

§ 8 Parkering, sykkel og fremkommelighet

(pbl. § 11-9 nr. 5 og nr. 8)

§ 8.1 Parkering

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

§ 8.2 Fremkommelighet

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

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

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

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for:

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

§ 9 Byggegrenser og avkjørsler

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

§ 9.1 Byggegrenser mot vei

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

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

§ 9.2 Holdningsklasser for avkjørsler

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

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

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

§ 9.3 Byggegrenser mot vassdrag

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

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

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

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

- 100 meter fra følgende:

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

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

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

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

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

§ 10.1 Generelle regler

Det kan kreves utarbeidet samlet skiltplan for bygninger og områder.

Det tillates ett fasadeskilt og ett uthengsskilt per virksomhet.

Det utarbeides retningslinjer for idrettsanlegg.

Retningslinjer:

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

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

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

§10.2 Belysning

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

§ 11 Miljøkvalitet og klima

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

§ 11.1 Støy

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

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

Innenfor BKB1 Vinterbrobakken skal:

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

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

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

§ 11.2 Luftkvalitet

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

Retningslinjer:

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

§ 11.3 Høyspent

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

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

§ 11.4 Miljøoppfølgingsplan (MOP)

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

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

§ 11.5 Klima og energi

Forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal redegjøre for:

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

Retningslinje:

Fossilfrie eller utslippsfrie bygg- og anleggsplasser bør vurderes.

§ 12 Samfunnssikkerhet

(pbl. § 11-9 nr. 8)

§ 12.1 Kvikkleire

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

Retningslinje:

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

og Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner.

§ 12.2 Flom

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

Retningslinje:

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

§ 13 Masseforvaltning

(pbl. § 11-9 nr. 5, nr. 6 og nr. 8)

I reguleringsplan og byggesøknader skal det:

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

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

Det skal ikke dumpes snø i vassdrag og overvannssystemer.

§ 14 Leke-, ute og oppholdsarealer

(pbl. §§ 1-1 og 11-9 pkt. 5)

§ 14.1 Utforming, plassering og kvaliteter

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

både møte- og sitteplasser.

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

§ 14.2 Uteoppholdsareal i tilknytning til boligformål

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

§ 14.3 Minimumskrav til størrelse på uteoppholdsareal

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

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

§ 14.4 Krav til lekeplasser

Lekeplasser skal planlegges etter følgende grunnlag:

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

§ 14.5 Trinnvis utbygging

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

§ 14.6 Krav om utomhusplan

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

§ 14.7 Barn og unge

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

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

Retningslinje:

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

§ 15 Estetikk

(pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 15.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

Retningslinjer til områder med småhusbebyggelse:

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

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

§ 15.2 Terrengtilpasning

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

og vegetasjon ivaretas.

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

Retningslinjer:
Byggverk planlegges ut fra tomtens topografi og beskaffenhet.

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

§ 16 Naturmangfold og landskap

(pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 16.1 Naturmangfold

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

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

§ 16.2 Landskap

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

§16.3 Naturtyper og arter

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

§ 16.4 Vegetasjon

Ved ny utforming og beplantning av friområder og parker skal vegetasjonen

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

§16.5 Bevaring av store trær

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

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

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

§ 17 Kulturminner

(pbl. § 11-9 nr. 7)

§ 17.1 Planlegging og utbygging

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

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

§ 17.2 Historiske hovedveifar

Historiske hovedveifar skal bevares.

§ 18 Boligbebyggelse

(pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 18.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger

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

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

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

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

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

§ 18.2 Hyblifisering

Boenheter kan ikke oppdeles til hybler.

Retningslinjer:

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

§ 18.3 Boligprogrammet

Det skal fastsettes boligantall i reguleringsplaner.

Retningslinjer:

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

§18.4 Antall enheter per eiendom

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

3. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

(pbl. § 11-7)

§ 19 Boligbebyggelse

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

§ 19.1 Unntak fra plankrav

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

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

i. Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende boligområder.

§ 19.2 Utbyggingsvolum

Innenfor områdene tillattes oppført frittliggende småhusbebyggelse.

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

§ 19.3 Utnyttelsesgrad og høyder

Eiendommene kan bebygges i henhold til følgende tabell:

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

§ 19.4 Garasje, carport, uthus og parkering

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

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

§ 19.5 Uteoppholdsareal

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

§ 20 Fritidsbebyggelse

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

Det tillattes ikke oppført ny fritidsbebyggelse.

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

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

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

Uthus eller garasje kan ikke innredes med våtrom eller kjøkken.

§ 21 Forretning

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

§ 21.1 Detaljhandel

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

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

Retningslinjer:

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

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

§ 21.2 Plasskrevende varehandel

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

Plasskrevende varehandel kan kun etableres i henhold til reguleringsplan.

Plassering av plasskrevende varehandel skal basere seg på en handelsanalyse.

Retningslinje:

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

§ 21.3 BF1

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

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

§ 22.1 Næringsbebyggelse

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

§ 22.2 BN1, BN2, BN3

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

§ 24 Landbruks-, natur- og friluftsområder
(pbl. § 11-7 nr. 5)

24.1 LNF (underformål a)

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

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

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

På gårdstun kan følgende oppføres uten dispensasjon:

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

Retningslinjer for gårdstilknyttet næringsvirksomhet:

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

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

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

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

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

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

§ 24.2 LNF spredt bebyggelse (underformål b)

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

Det er kun tillat med én enebolig per eiendom.

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

På eiendommer med LNF spredt fritidsbebyggelse gjelder § 20.

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

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

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

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

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

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

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

4. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

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

§ 27.1 Nedslagsfelt drikkevann H110_1 (Gjersjøen)

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 28 Støysoner

(pbl. § 11-8 nr. a)

§ 28.1 Skytebane H290_1

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

§ 29 Faresoner

(pbl. § 11-8 nr. a)

§ 29.1 Ras- og skredfare (H310_1)

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

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

Retningslinjer:

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

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

§ 29.2 Aktsomhetsområde, flom (H320)

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

Retningslinje:

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

§ 29.3 Energianlegg/høyspenningsanlegg (H370-1)

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

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

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

§ 29.4 Forurensningsfare (H390_1)

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

§ 29.5 Virksomhetsbasert fare (H390_2)

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

§ 30 Sone for infrastruktur

(pbl. § 11-8 pkt. b)

§ 30.1 Hensettingsanlegg tog (H430-1)

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

§ 30.2 Reservevannledning (H430_2)

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

§ 31 Soner med særlige hensyn

(pbl. §§ 11-8 tredje ledd bokstav c)

§ 31.1 Bevaring av friluftslivsområder (H530_1-5)

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

Retningslinjer:

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

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

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

H530_2-5 gjelder de statlig sikrede friluftsområdene.

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

Retningslinjer:

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

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

For Berg gård gjelder reguleringsplan (R-033).

§ 31.2 Bevaring av naturmiljø (H560)

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

Overordnete retningslinjer:

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

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

H560_1: Kjerneområder av svært stor betydning

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

Retningslinjer:

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

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

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

H560_2: Kjerneområder av stor betydning

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

Retningslinje:

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

H560_3: Korridorer av stor betydning

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

Retningslinje:

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

H560_4: Marine naturtyper

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

Mudring i bløtbunnsområder er ikke tillatt.

Retningslinje:

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

§ 31.3 Bevaring av kulturmiljø (H570_1-7)

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

Retningslinjer:

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

Ved oppføring av nye tiltak vurderes virkninger på kulturlandskapet.

Negative virkninger på kulturlandskapet bør unngås.

H570_6: Ås menighetshus

Retningslinjer:

Endring av hovedkonstruksjon, tilbygg eller fasadeendring og vindusutskifting unngås.

Tilbakeføring til dokumentert før-tilstand tillattes.

Skadde bygningsdeler byttes med tilsvarende materialer og teknikker.

Bygningen bør males i farger som er historisk belagt.

H570_7: Gammelt stallanlegg i Aschjemskogen

Retningslinjer

Verneobjektet er rester etter et tysk anlegg fra andre verdenskrig.

Innenfor hensynssonen unngås tiltak eller utbygging som kan ødelegge

kulturminner.

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

(Naturmangfoldloven)

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

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

a. Kulturminneområdet på Sjøskogen (H730_1)

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

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

§ 33 Gjennomføringssoner

(pbl. § 11-8, pkt. e)

§ 33.1 Krav om felles planlegging (H810_1-3)

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

§ 33.2 Fornyelsesområde (H830_1)

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

5. Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(pbl. § 11 - 8)

§ 34 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder Ås Sentralområde og Solberg

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

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

Grønnstrukturen skal sikres, og vassdrag skal opprettholdes.

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

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

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

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

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

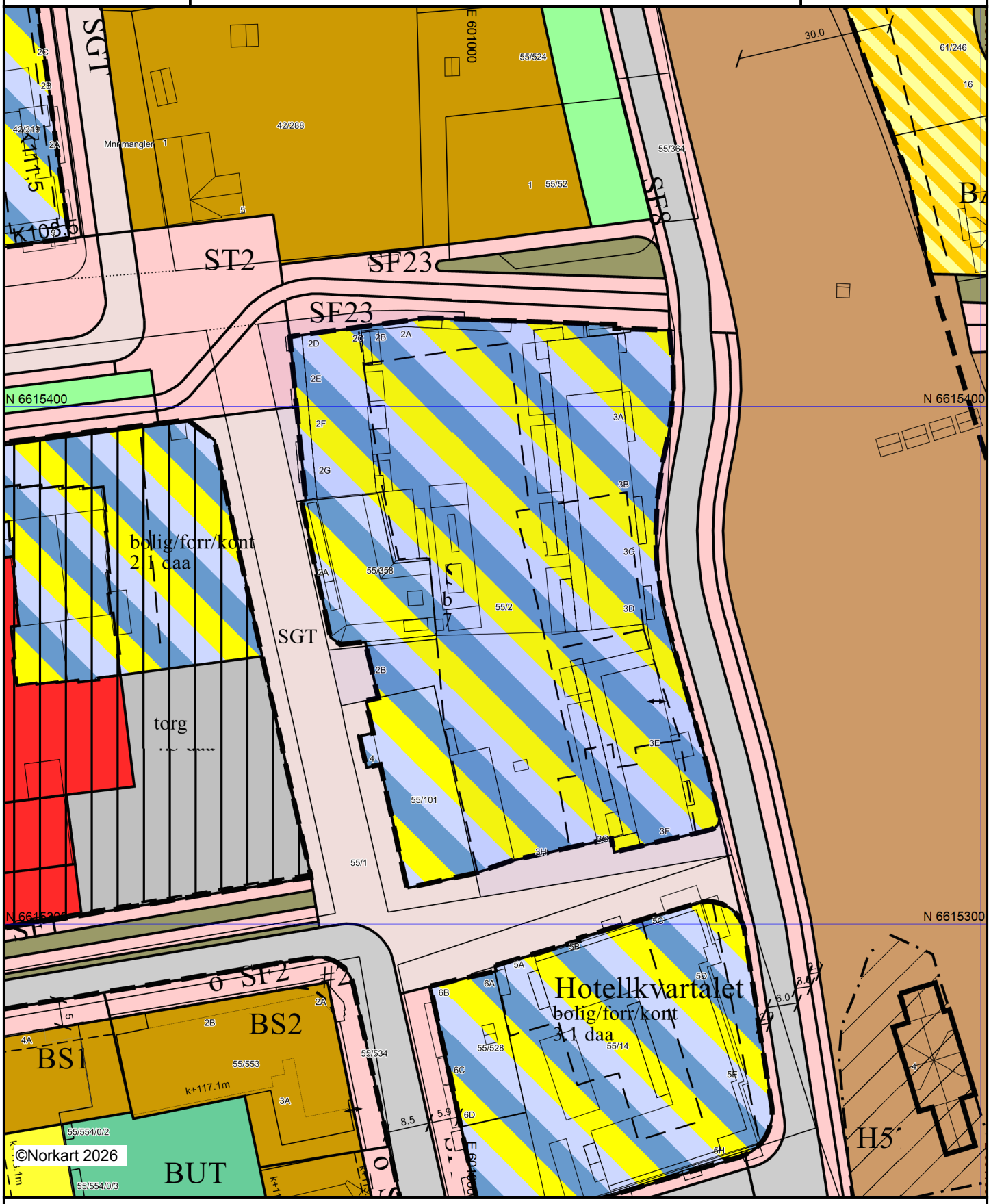
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/2/0/30
Adresse: Brekkeveien 3E
Dato: 30.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

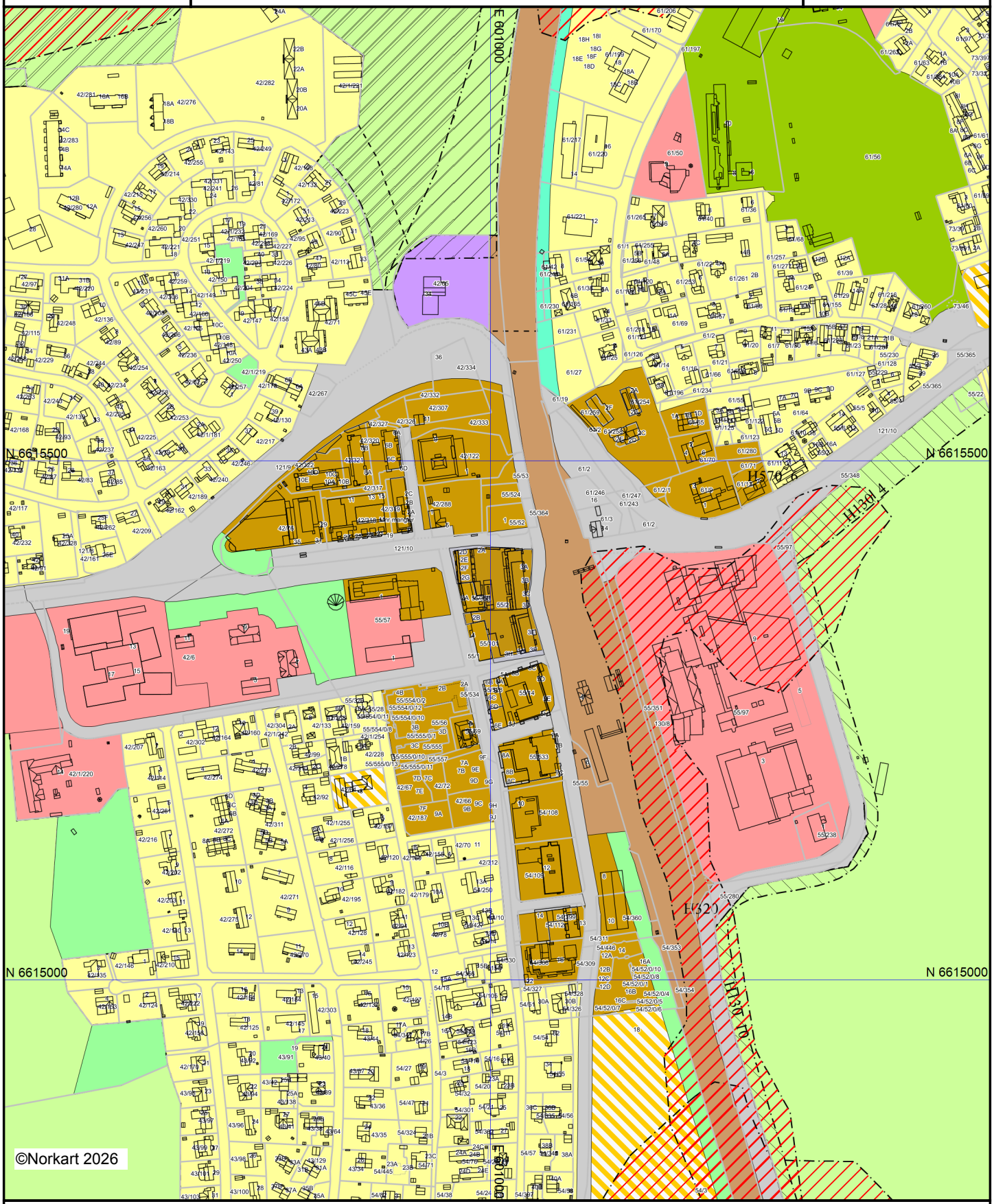
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 55/2/0/30
Adresse: Brekkeveien 3E
Dato: 30.01.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Ås kommune

Bygg- og geodataavdelingen

Ås Sentrum Øst AS
Dronningensgate 6
0152 OSLO

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

Ferdigattest

Det vises til søknad mottatt 03.09.2012.

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

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

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

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

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

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

Med hilsen

Arve Bekkevard
Leder av Bygg- og geodataavdelingen

Inger Torild Hågensen
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi:
Kommunalteknisk
Søndre Follo Brannvesen IKS



PVC 19mm

E2

Skiltplan
Fasade - skiltområde 8

A.687 Ås-Sentrum Øst

Tegn.nr **46/08**

Indeks

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

GODKJENT
05 MAI 2008
Ås kommune

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

COPYRIGHT
Gnr. 55 Bnr. 2 Saksnr.
Adresse: Bretkveln. 3
Postnr.: 1430 Sted: Ås
Tiltak: Fasadeskilt
Tegning: L:/100K/Kiwi/Aas-Skiltomr8
Rev.: Dato: 20-12-07
Målestokk 1:100 Ordre:
Denne tegning er vår eiendom og må ikke, helt eller d
kopieres, plagieres, eller fremvises våre konkurrenter ut
forhåndstillatelse fra oss. Ulovlig bruk av tegningen vil f
påtalt. Jfr.lov nr 47 av 16.06.72.
NYPROFIL
skilt & visuell identitet
Postboks 103,
N-1601 Fredrikstad,
Norway
Telefon (+47) 69 35 81 00
Telefax (+47) 69 35 81 01



PVC 19 mm

Skiltplan

Fasade - skiltområde 6 og 7

A.687 Ås-Sentrum Øst

Tegn.nr **46/05**

Indeks

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

GODKJENT
05 MAI 2008
Ås kommune

E3

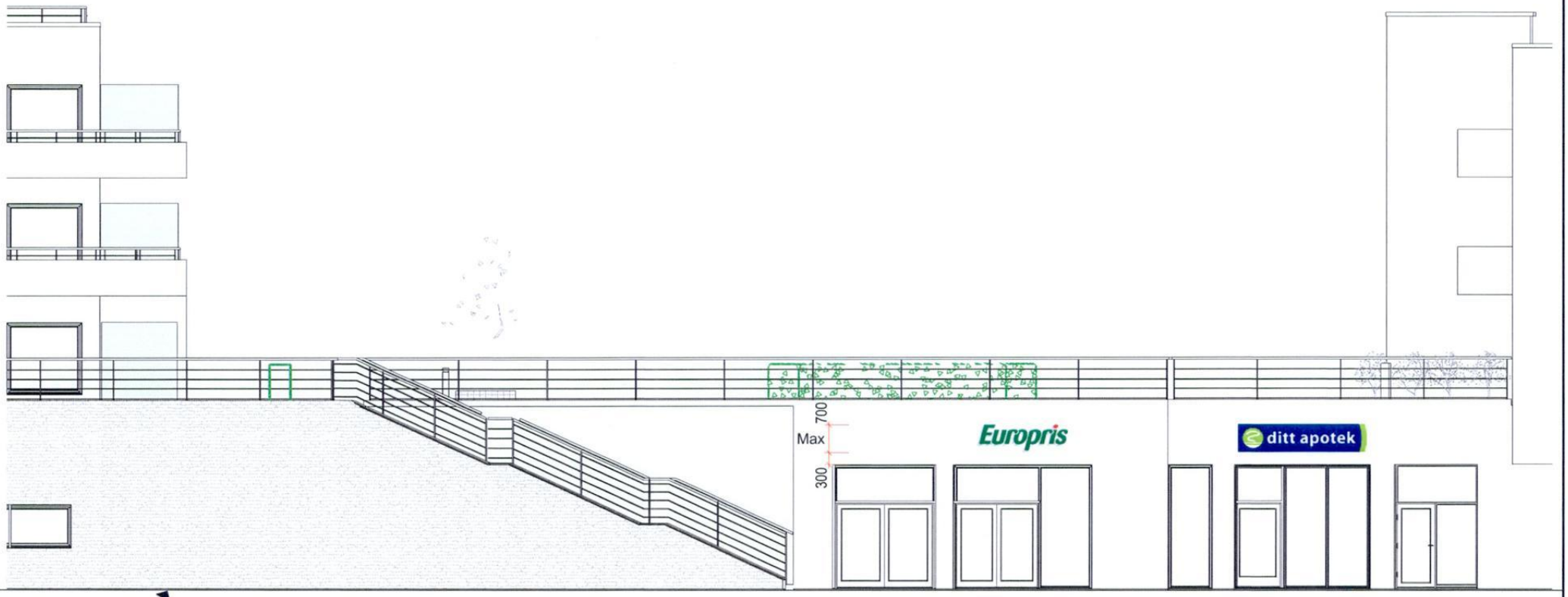
LINK arkitekter as
Avdeling Oslo
Elveveien 81
Pb. 302 1326 Lysaker
Telefon: 67 12 43 11
Telefaks: 67 12 43 17
E-post: lysaker@link-arkitekter.no

COPYRIGHT

Gnr. 55 Bnr. 2 Saksnr.
Adresse: Brekkeveien 3
Posinr.: 1430 Sted: Ås
Tiltak: Fasadeskilt
Tegning: L:\KKK\Kiwi\Aas-Skiltområ-7
Rev.: Dato: 20-12-07
Målestokk 1:100 Ordre:

Denne tegning er vår eiendom og må ikke, helt eller d
kopieres, plagieres, eller fremvises våre konkurrenter ut
forhåndstillatelse fra oss. Ulovlig bruk av tegningen vil i
påtalt. Jfr.lov nr 47 av 16.06.72.

NYPROFIL
skilt & visuell identitet
Postboks 103,
N-1601 Fredrikstad,
Norway
Telefon (+47) 69 35 81 00
Telefax (+47) 69 35 81 01



Terrenglinje

GODKJENT
19 NOV. 2007
Ås kommune

Skiltområde 1

Skiltplan
Fasade - skiltområde 1

E3

LINK arkitekter as

Avdeling Oslo
Elveveien 81
Pb. 302 1326 Lysaker

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

A.687 Ås-Sentrum Øst

Tegn.nr 46/01

Indeks

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

L:\PROSJEKT\A687 ås\6 PROSJEKTIE2 ARK\01 PROSJEKT\01 AC-FILER\Ås-sentrum-Arb.bk



GODKJENT
19 NOV. 2007
Ås kommune

Skiltområde 2

Skiltplan
Fasade - skiltområde 2

LINK arkitekter as

Avdeling Oslo
Elveveien 81
Pb. 302 1326 Lysaker

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

A.687 Ås-Sentrum Øst

Tegn.nr 46/02

Indeks

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

L:\PROSJEKTA\687 Ås\6 PROSJEKTER\2 ARK\01 PROSJEKT\01 AC-FILER\Ås-sentrum-Arb.dwk



Terrenglinje

Skiltområde 3

GODKJENT
19 NOV. 2007
Ås kommune

Skiltplan
Fasade - skiltområde 3

LINK arkitekter as

Avdeling Oslo
Elveveien 81
Pb. 302 1326 Lysaker

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

A.687 Ås-Sentrum Øst

Tegn.nr 46/03

Indeks

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

L:\PROSJEKT\A687 ås\6 PROSJEKT\62 ARK\01 PROSJEKT\01 AC-FILER\As-senttrum-Arb.ibk



Terrenglinje

Skiltområde 4

Skiltområde 5

Skiltplan

Fasade - skiltområde 4 og 5

LINK arkitekter as

Avdeling Oslo
Elveveien 81
Pb. 302 1326 Lysaker

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

A.687 Ås-Sentrum Øst

Tegn.nr 46/04

Indeks

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

L:\PROSJEKTA687 ås\6 PROSJEKT\62 ARK\01 PROSJEKT\01 AC-FILER\Ås-sentrum-Arb.lbk



GODKJENT
19 NOV. 2007
Ås kommune

Skiltplan
Fasade - skiltområde 6 og 7

E2

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

A.687 Ås-Sentrum Øst

Tegn.nr 46/05

Indeks

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

L:\PROSJEKTA687 Ås\6 PROSJEKTI\62 ARK\01 PROSJEKTI\01 AC-FILER\As-sentrum-Arb.lbk



Terrenglinje
Skiltområde 8

GODKJENT
19 NOV. 2007
Ås kommune

Skiltplan
Fasade - skiltområde 8

E8

LINK arkitekter as

Avdeling Oslo
Elveveien 81
Pb. 302 1326 Lysaker

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

A.687 Ås-Sentrum Øst

Tegn.nr **46/06**

Indeks

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

L:\PROSJEKTVA687 Ås\6 PROSJEKT\62 ARK\01 PROSJEKT\01 AC-FILER\Ås-sentrum-Arb.tbk



Skiltområde 2.1/skiltsøyle

GODKJENT
19 NOV. 2007
Ås kommune

Skiltplan
Fasade - skiltområde 2.1

E75

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

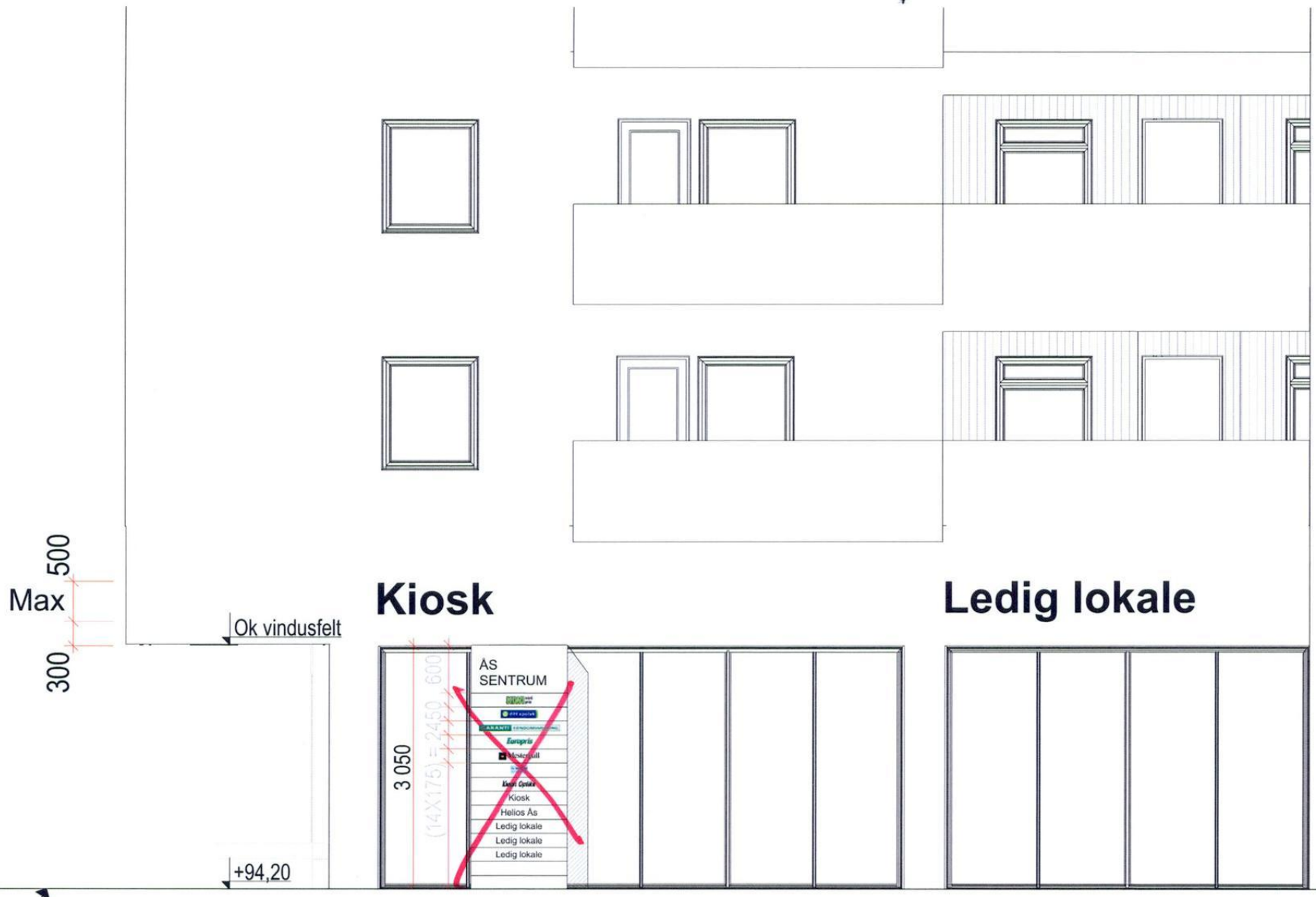
A.687 Ås-Sentrum Øst

Tegn.nr 46/07

Indeks

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

L:\PROSJEKTVA687.dsf6 PROSJEKT\62 ARK\01 PROSJEKT\01 AC-FILER\Ås-sentrum-Arb.tbk



Terrenglinje

Skiltområde 6.1/skiltsøyle

GODKJENT
19 NOV. 2007
Ås kommune

Skiltplan
Fasade - skiltområde 6.1

LINK arkitekter as

Avdeling Oslo
Elveveien 81
Pb. 302 1326 Lysaker

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

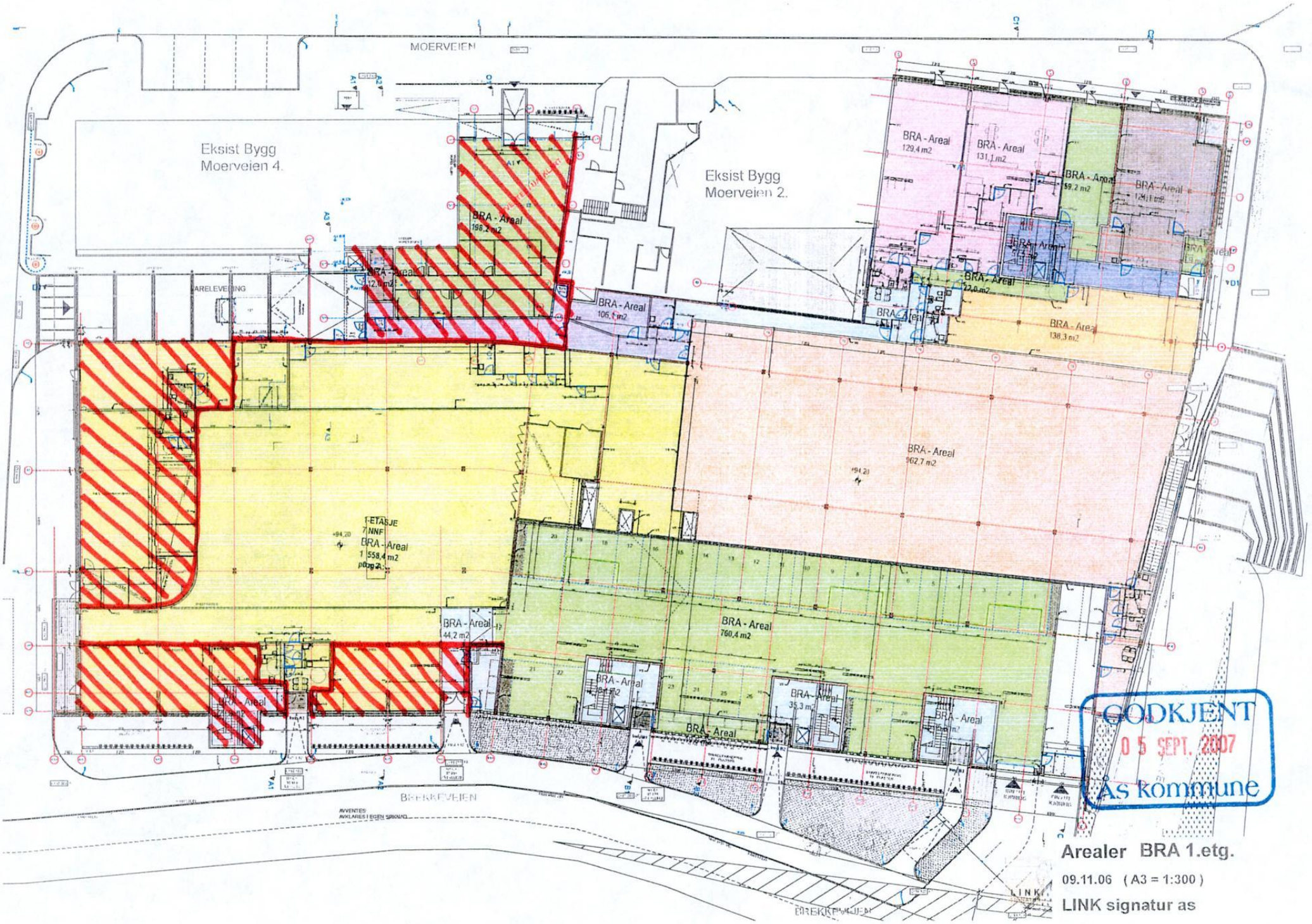
A.687 Ås-Sentrum Øst

Tegn.nr 46/08

Indeks

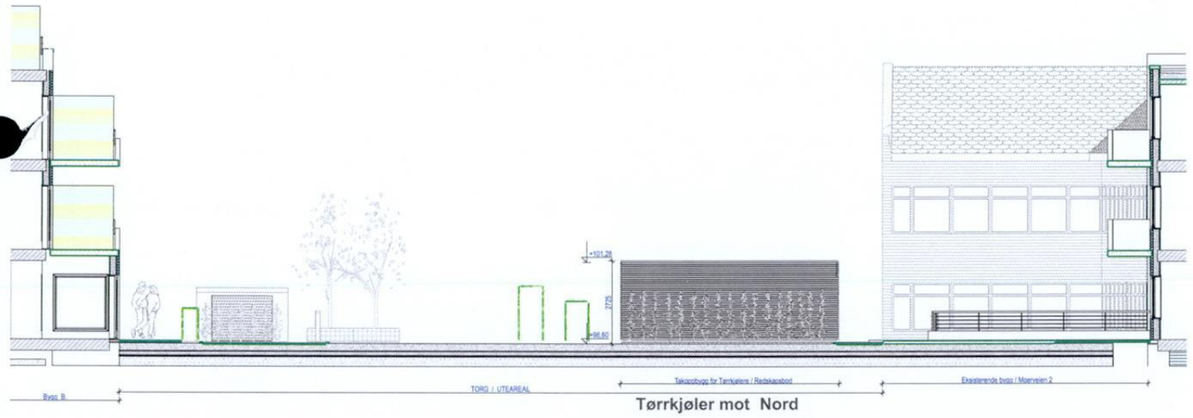
Mål: 1:50 Dato:27.08.07 Tegn.:A.L Kontr.:RB Godkj.:RB Ansv.: GOM Rev.dato:

L:\PROSJEKT\A687 ås\6 PROSJEKT\62 ARK\01 PROSJEKT\01 AC-FILER\Ås-sentrum-Arb.ibk

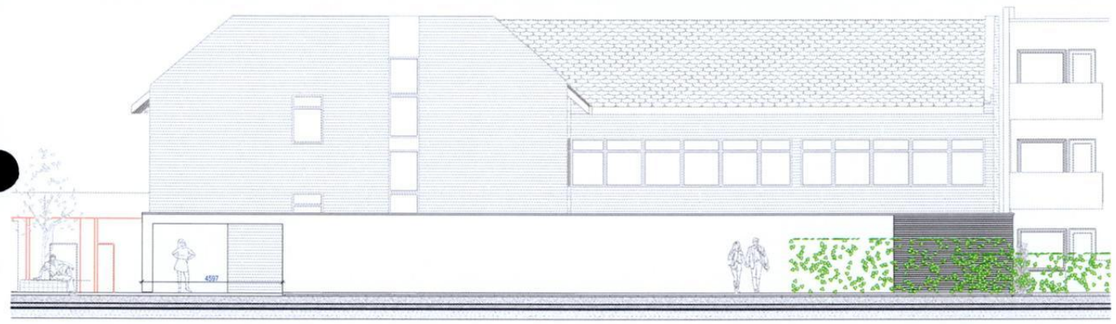

MOERVEIEN
Eksist Bygg
Moerveien 4.
Eksist Bygg
Moerveien 2.
BRA - Areal
198,2 m2
BRA - Areal
106,1 m2
BRA - Areal
129,4 m2
BRA - Areal
131,1 m2
BRA - Areal
59,2 m2
BRA - Areal
22,0 m2
BRA - Areal
138,3 m2
BRA - Areal
962,7 m2
1.ETASJE
7 NNF
BRA - Areal
1 558,4 m2
BRA - Areal
44,2 m2
BRA - Areal
760,4 m2
BRA - Areal
35,3 m2
BRA - Areal
BRA - Areal
BRA - Areal



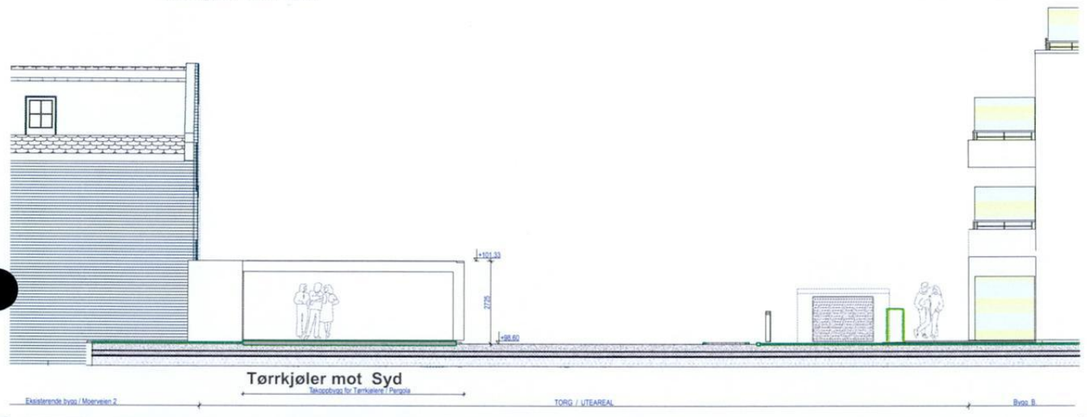
Tørrkjøler mot Vest



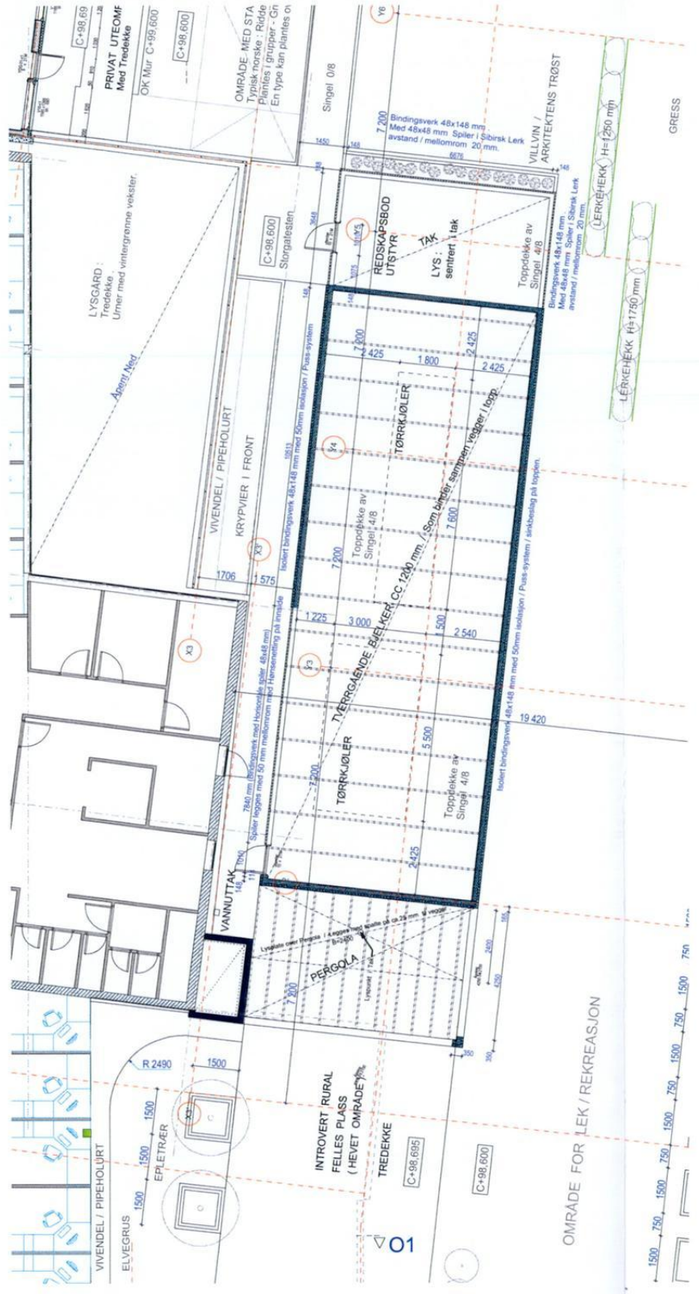
Tørrkjøler mot Nord



Tørrkjøler mot Øst



Tørrkjøler mot Syd



GODKJENT
12 JULI 2007
Ås kommune

Rev.	Revideringen gjelder	Dato	Tegn.	Kontr.	Godkj.

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

Indeks

Status
Detaljprosjekt

Tiltakshaver
Ås Sentrum Øst AS

Entreprenør
Bermingrud Entreprenør AS

Prosjektnummer / Prosjektnavn
A.687 Ås-Sentrum Øst

Grunnlagstegning / Indeks:

LINK signatur as
Team - Oslo
Elveveien 81
1366 Lysaker
Telefon: 67 12 43 11
Telefaks: 67 12 43 17
E-post: lysaker@link-arkitekter.no

Tørrkjølere
Plan , Snitt & Fasader

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

L:\PROSJEKTA\687 Ås\6 PROSJEKT\62 ARK\01 PROSJEKT\01 AC-FILER\Ås-sentrum-Arb.BA

E3



Rev.	Revideringen gjelder	Dato	Tegn.	Kontr.	Godkj.

Fasade
Mellombygget mot vest

Indeks:

A.46-MBy-01

Detaljprosjekt

Status: G

Tiltakshaver
Ås Sentrum Øst AS

Entreprenør

Prosjektnummer / Prosjektnavn
A.687 Ås Sentrum Øst

GODKJENT
15 APR. 2008
Ås kommune

Grunnlagstegning / Indeks:

LINK signatur as
Team - Oslo
Elveveien 81
1366 Lysaker
Telefon: 67 12 43 11
Telefaks: 67 12 43 17
E-post: lysaker@link-arkitekter.no

Mellombygget mot vest

Mål:	1:50	Tegnet:	A.L	Godkj.:	RB	Tegn.nr.:	Indeks
Dato:	02.04.08	Kontr.:	RB	Ansv.:	GOM	A.46-MBy-01	

L:\PROSJEKTA\687 Ås\PROSJEKT\02 ARK\01 PROSJEKT\01 AC-FILER\As-sentrum-Ark.tpl

E1

MOERVEIEN

Eksist Bygg
Moerveien 4.

Eksist Bygg
Moerveien 2.

VARELEVERING

BETONGKANT SKJÆRES NED OG RISTER (FOR UTLØFT) SKAL FLUKTE MED FERDIG STØPEGULV.

Rom/vei / Korridor

Lager / Kjøl / Frys

Lager

Butikklokale 94,4 m2

Butikklokale 144,0 m2

Butikklokale 131,2 m2

Butikklokale 137,8 m2

Butikklokale 130,2 m2

Butikklokale 82,3 m2

Butikklokale 986,5 m2

Butikklokale 987,0 m2

Entrè / Gang

ÅS-BRO 202,9 m2

Gangareal

Trapp / Heis / Vestbyte

Trapp / Heis

Parkering - 1 765,3 m2

SYKKELPARKERING 18 - PLASSER

SYKKELPARKERING 24 - PLASSER

SYKKELPARKERING 21 - PLASSER

SYKKELPARKERING 30 - PLASSER

SKILT

RULLEGITTER

Inngang A1

Inngang B1

Inngang B2

Inngang B3

+94,20

KANTSTEIN

KANTSTEIN AV GRANITT MED REKKVERK

BREKKEVEIEN

GANG & SYKKELVEI

INN / UT KJØRING

EKSISTERENDE TRE SKAL BEVARES

NYTT REKVERK PÅ MUR

KANTSTEINMUR MED ÅPENT REKKVERK

BETONG I UNDERGANG

TEGNFORKLARING - VEGGER (scala 1:50)

Type	Symbol	Beskrivelse	Brannkl. / Lydkl.
Veggtype V-1 (BA22-9/EI60)		2 x 13 mm Gips 95 mm Stålstenderе forskjøvet 60 mm Mineralull 2 x 13 mm Gips	EI60 40dB
Veggtype V-2 Leca 150 mm		10 mm Puss 150 mm Lettcliker 10 mm Puss	REI240 44dB
Veggtype V-3 Betong 200 mm		200 mm Betong	REI 120 -
Veggtype V-4		2 x 13 mm Gips 95 mm Stålstenderе	EI60 -
Veggtype V-5 Leca ov 250 mm		10 mm Puss 250 mm Leca isoblokk 10 mm Puss NB! Brannmotstanden oppfylles kun ved pusletykkelse i pusk på begge sider, samt tilslutning av PUR-isolasjon mot alle kanter, vegger/gulv/tak/ omsg.G1	REI120 41dB
Veggtype V-6 Leca Finblokk		190 mm. Leca Finblokk	REI240 44dB
Veggtype V-7 Leca Finblokk		125 mm. Leca Finblokk	REI120 40dB
Veggtype V-8 (SE:118/99)		1 x 16 mm Brannplate 95 mm Stålstenderе 1 x 16 mm Brannplate	EI60 30dB
Veggtype V-9		Troax UR 350 Tett-vegg Høyde = 2200 mm.	
Veggtype V-10		Troax UR 350 Nettingvegg Høyde = 2200 mm.	
Veggtype V-11		1 x 13 mm Gips 70 mm i isolert 1 x 13 mm Gips	
Veggtype V-12 (Vegg mot/gyvelet)		1 x 13 mm Gips 95 mm stender 1 x 13 mm Gips	
Veggtype V-13 (Vegg mot/gyvelet)		1 x 13 mm Gips 95 mm stender , isolert 1 x 13 mm Gips	
Veggtype V-14 (Utlevring)		1 x 13 mm Gips 80 mm i isolert	
Veggtype V-15 (Leca vegg mot Elsenteren A)		250 mm Leca 10 mm Puss NB! Fendrettter pretetting på mørtel en side for å opprettholde brannkrav	REI 120

Rev.	Revisjonsgrunn gjelder	Dato:	Tegn:	Kontr.	Godkj.
15	Justering av avfallsrom, ny brannvegg mot fabrikkveien A, tilpasning av endevegg, Midtområdet endres adskillig i	03.04.08	AL	RB	RB
14	Bæreevnekrav/-oppdatert iht. riks.ingeniør av 07.11.07. Div. mindre justeringer.	04.03.08	AL	RB	RB
13	Generell Ajourføring / Dørtyper , Glassfelter , Vegger mm. SE Rentegnsdokker	05.06.07	Øv	RB	RB
12	Rygg(2" - Heis , Bygg G (mellombygget)	18.04.07	Øv	RB	RB
11	Div rev. bokker / Kiwi vertrekk/ utkrevg Trappeoppkrin	26.03.07	Øv	RB	RB
10	Div rev. bokker / Toalettkjerner / Serviceboddkrig ved Lyngbrit	27.03.07	Øv	RB	RB
09	Div rev. bokker / Leiatalsetalerninger / Glassvegger	15.03.07	Øv	RB	RB
08	Div rev. bokker / Vårmomskjerner / Fasader / Miljøetting	13.03.07	Øv	RB	RB
07	Vårmeskjerne Bygg C Innbygget. Klimavegg Justert	26.02.07	AL	RB	RB
06	Div rev bokker / Rivker flyttet / sasjeskrom / Ramm.vei Moerveien 2 / Leiaareal 3 / Bukkk.krig	16.02.07	Øv	RB	RB
05	Justerte Utkinnsmaker	07.11.06	Øv	RB	RB
04	Justerte Utkinnsmaker	02.11.06	Øv	RB	RB
03	Ajourføring / av rendgrunnbokker	25.10.06	Øv	RB	RB
02	Trafo flyttet Jærbrein flyttet. Mindre endrinf., E1-skjønn	28.09.06	Øv	RB	RB
01	Generell Ajourføring / Leiatalene / løyder / Utkinnbokk	12.09.06	Øv	RB	RB

Samleplan
1.ET. / Butikker , Parkering — A.22-0-1 — Sidm. 15

Detaljprosjekt — Sidm. G

Tiltakshaver
Ås Sentrum Øst AS

Entreprenør
Bermingrud Entreprenør AS

Prosjektnummer / Prosjektnavn
A.687 Ås-Sentrum Øst

GODKJENT
15 APR. 2008
Ås kommune

Grunnlagstegning / Indeks:

LINK signatur as
Tromm. Oslo
Ellenveien 81
1599 Lysaker
Telefon: 67 12 40 11
Telefaks: 67 12 40 17
E-post: lysaker@link-arkitektur.no

Samleplan
1.ET. / Butikker , Parkering

Mål: 1:100 — Tegnet: Øv — Godkj.: RB — Tegn.nr. A.22-0-1 — Sidm. 15
Dato: 01.06.06 — Kontr.: RB — Ansv.: RB

E2

Eksist Bygg

Eksist Bygg

Parkering - K2
317 m2

Parkering - K1
± 882 m2

+91,53

TEGNFORKLARING - VEGGER (scale 1:50)

Type	Symbol	Beskrivelse	Brannkl. / Lydkl.
Veggtype V-1 (BA22/95M60)		2 x 13 mm Gips 95 mm Stålstenderverk forskjøvet 60 mm Mineralull 2 x 13 mm Gips	EI60 - 46dB
Veggtype V-2 Lesa 160 mm		10 mm Puss 160 mm Letteliker 10 mm Puss	REI240 44dB
Veggtype V-3 Betong 200 mm		200 mm Betong	REI 120 -
Veggtype V-4		2 x 13 mm Gips 95 mm Stålstenderverk	EI60 -
Veggtype V-5 Lesa 350 mm		10 mm Puss 350 mm Lesa isolasjon 10 mm Puss	REI120 41dB
Veggtype V-6 Lesa Finpuss		160 mm Lesa Fasbrick	REI240 44dB
Veggtype V-7 Lesa Fasbrick		126 mm Lesa Fasbrick	REI120 42dB
Veggtype V-8 (BE118/95)		1 x 16 mm Brannplate 95 mm Stålstenderverk 1 x 16 mm Brannplate	EI60 39dB
Veggtype V-9		Tross UR 350 Tett-vegg Høyde = 2200 mm	
Veggtype V-10		Tross UR 350 Tett-vegg Høyde = 2200 mm	
Veggtype V-11		1 x 13 mm Gips 70 mm i isolert 1 x 13 mm Gips	
Veggtype V-12 (Vegg mot/yverdør)		1 x 13 mm Gips 95 mm stender 1 x 13 mm Gips	
Veggtype V-13 (Vegg mot/yverdør)		1 x 13 mm Gips 95 mm stender, isolert 1 x 13 mm Gips	
Veggtype V-14 (Uffentlig)		1 x 13 mm Gips 50 mm i isolert	
Veggtype V-15 (Lesa vegg med Stålstenderverk 4)		200 mm Lesa 10 mm Puss	REI 120

Nr.	Endringen gjelder	Dato	Tegn.	Kontr.	Godkj.
10	Mellombygget slettet avklart	09.04.08	AL	RB	RB
09	Sværkonstruksjon oppdatert iht. div.tegninger av 07.11.07	20.11.07	AL	RB	RB
08	Generell Ajourføring / Dørtyper, Vegger mm. SE Rev/prinsipp	05.06.07	Øh	RB	RB
07	Bygg F - Hele , Bygg G (mellombygget)	16.04.07	Øh	RB	RB
06	Div rev. bygg / Hele + vegg i pumperom	29.03.07	Øh	RB	RB
05	Div rev. bygg / Mål/romskjemer / Fasader / Målsetting	12.03.07	Øh	RB	RB
04	Div rev. bygg / Rister flytter i rekkverom / Rømn.vei Mowmsten 2 / Leieareal 3 / Sublik bygg	14.02.07	Øh	RB	RB
03	Ajourføring / se revisjonsskyer	25.10.06	Øh	RB	RB
02	Tavleroom flytter. Et sjakter rekap	29.09.06	Øh	RB	RB
01	Generell Ajourføring / Leieareal / ventilasjonsrom / parkering / Boder	12.09.06	Øh	RB	RB

Samleplan
P-Kjeller / Parkering ,Boder
A.22-0-K
Jobb nr. 10

Detaljprosjekt
Fase G

Byggherre
Ås Sentrum Øst AS

Entreprenør
Bermingrud Entreprenør AS

Prosjektnummer / Prosjektnavn
A.687 Ås-Sentrum Øst

GODKJENT
15 APR. 2008
Ås kommune

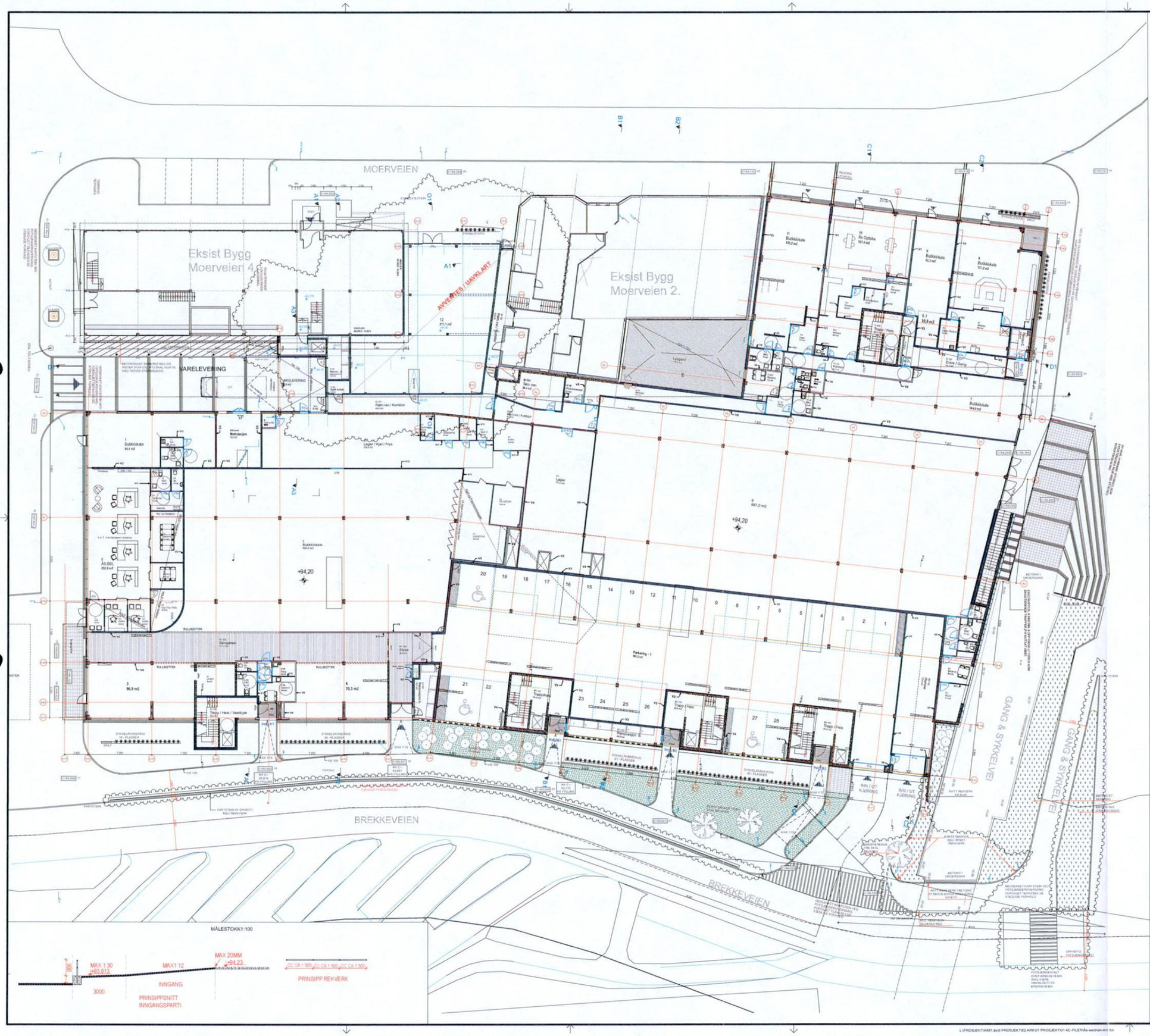
Grunnlagstegning / Indeks:

LINK signatur as

Samleplan
P-Kjeller / Parkering ,Boder

Mål: 1:100 Tegnet: Øh Godkj.: RB Tegn.nr.: A.22-0-K
Dato: 01.06.06 Kontr.: RB Ansv.: RB

E4



Rev.	Revideringen gjelder	Dato	Tegn.	Kontr.	Godkj.
02	Div. justeringer langs bla. Brekkeveien. Gangbro/gangvei justert.	19.12.07	AL	RB	RB
01	Oppdatert løsning langs brekkeveien.	22.11.07	AL	RB	RB

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

Status:

<Detaljprosjekt>

Tiltakshaver
Ås Sentrum Øst AS

Entreprenør
Bermingrud Entreprenør AS

Prosjektnummer / Prosjektnavn
A.687 Ås-Sentrum Øst

GODKJENT
15 APR. 2008
Ås kommune

Grunnlagstegning / Indeks:

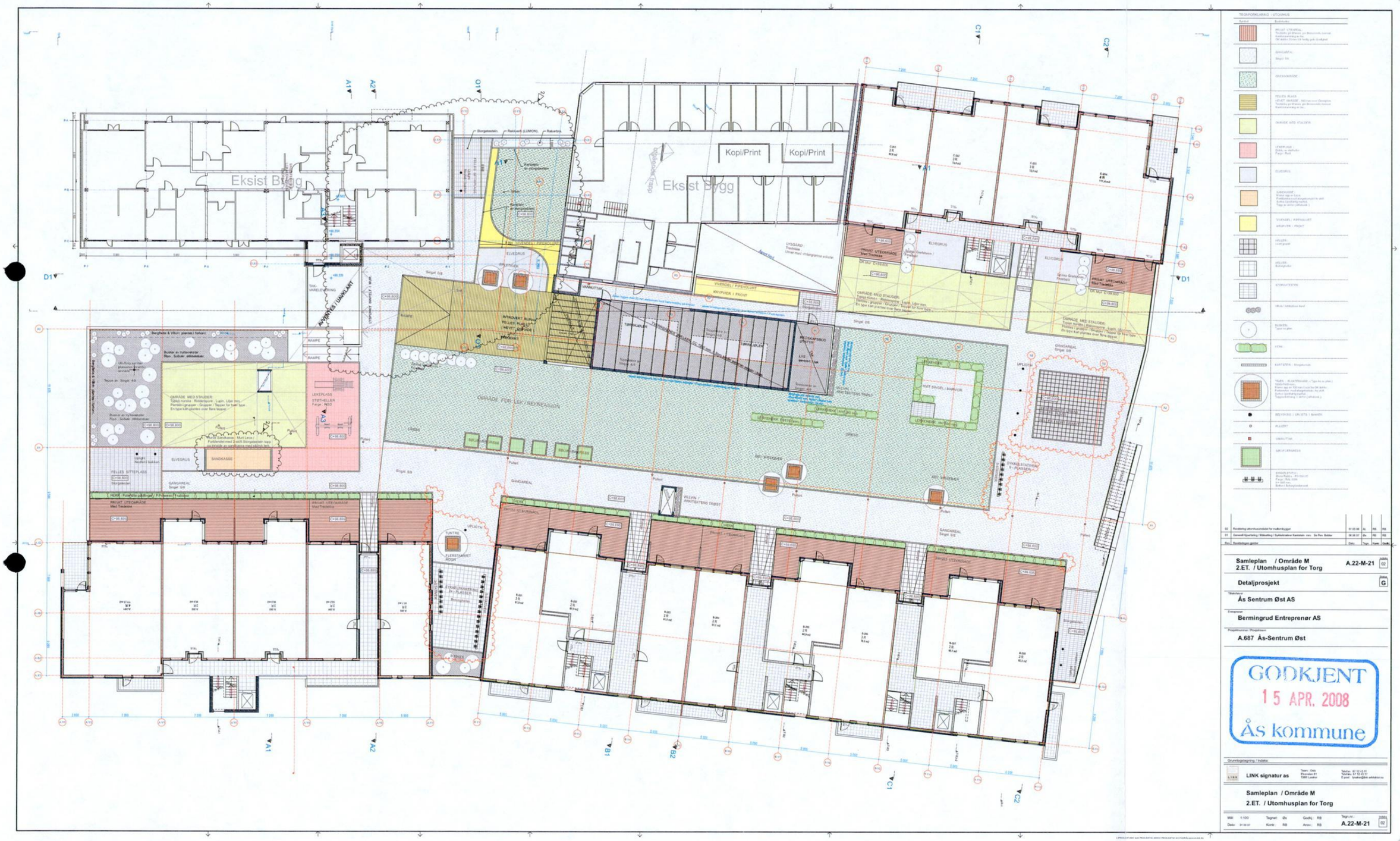
LINK signatur as
Team - Oslo
Elveveien 81
1366 Lysaker
Telefon: 67 12 43 11
Telefaks: 67 12 43 17
E-post: lysaker@link-arkitekter.no

Samleplan Utomhusplan 1. etg
1:200

Mål:	1:200	Tegnet:	A.L	Godkj.:	RB	Tegn.nr.:	Indeks
Dato:	22.06.07	Kontr.:	RB	Ansv.:	GOM	**A.22-3-10**	02

L:\PROSJEKT\A687 Ås\5 PROSJEKTE\2 ARK\01 PROSJEKT\01 AC-FILER\Ås-sentrum-Ark.txt

E5



TEGNFORKLARING - UTOMHUS

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

A.22-M-21

Detaljprosjekt

Tiltakshaver
Ås Sentrum Øst AS

Entreprenør
Bermingrud Entreprenør AS

Prosjektnummer / Prosjektnavn
A.687 Ås-Sentrum Øst

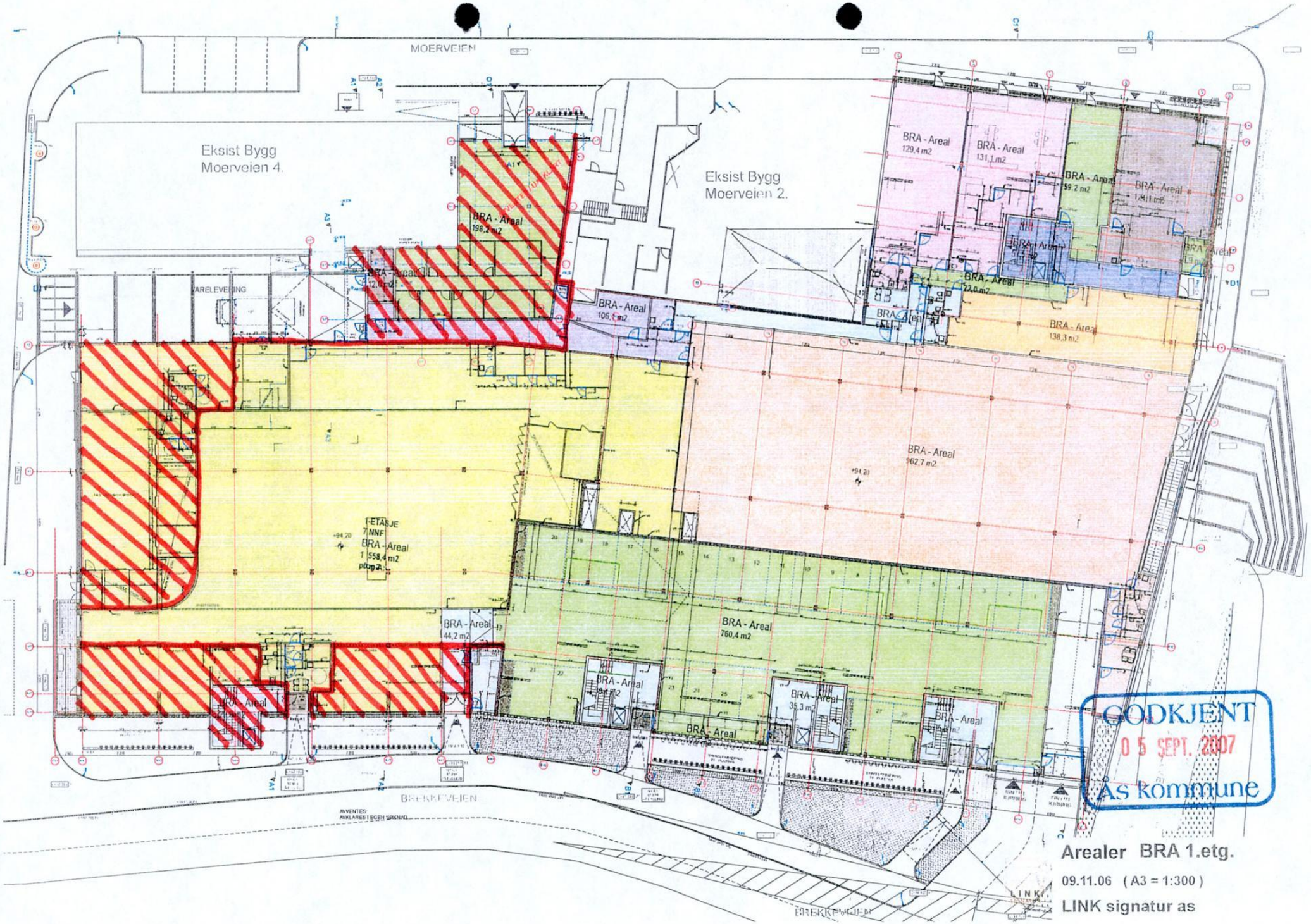
GODKJENT
15 APR. 2008
Ås kommune

Grunnlagsplantegning / Indeks

LINK signatur as

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

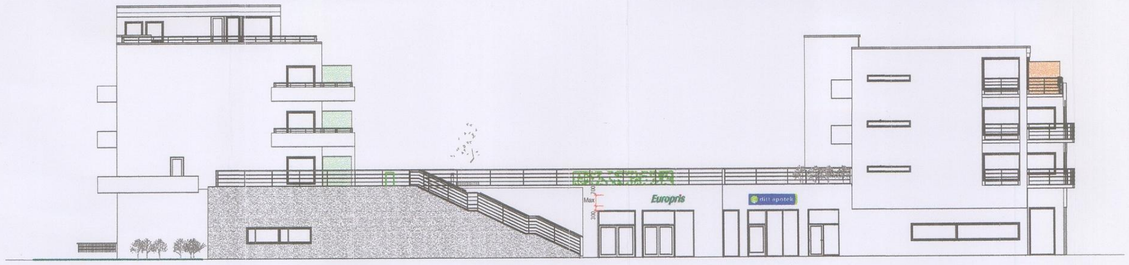
Mål: 1:100 Tegnet: Øs Godkj.: RB Tegn.nr.: A.22-M-21
Dato: 31.06.07 Kontr.: RB Anvn.: RB


MOERVEIEN
Eksist Bygg
Moerveien 4.
Eksist Bygg
Moerveien 2.
BRA - Areal
198,2 m2
BRA - Areal
106,1 m2
BRA - Areal
129,4 m2
BRA - Areal
131,1 m2
BRA - Areal
59,2 m2
BRA - Areal
124,1 m2
BRA - Areal
22,0 m2
BRA - Areal
138,3 m2
BRA - Areal
962,7 m2
1.ETASJE
7 NNF
BRA - Areal
1 558,4 m2
BRA - Areal
44,2 m2
BRA - Areal
760,4 m2
BRA - Areal
84,2 m2
BRA - Areal
35,3 m2
BRA - Areal
BRA - Areal
BRA - Areal
BREKKEVEIEN
GODKJENT
05 SEPT. 2007
Ås kommune
Arealer BRA 1.etg.
09.11.06 (A3 = 1:300)
LINK signatur as



Bygg A

Bygg B



Bygg B

Bygg C



Moerveien 4

Bygg A



Bygg C

Moerveien 2

Mellombygget

Moerveien 4

F2.

Rev.	Revideringen gjelder	Dato	Tegn.	Kontr.	Godkj.

Skiltplan
Samlefasader Øst , Vest , Syd & Nord

Indeks: 00

<Rammesøknad>

Status: G

Tiltakshaver
Ås Sentrum Øst AS

Entreprenør

Prosjektnummer / Prosjektnavn
A.687 Ås-Sentrum Øst

GODKJENT
19 NOV. 2007
Ås kommune

Grunnlagstegning / Indeks:

LINK signatur as
Team - Oslo
Elveveien 81
1366 Lysaker
Telefon: 67 12 43 11
Telefaks: 67 12 43 17
E-post: lysaker@link-arkitekter.no

Skiltplan
Samlefasader Øst , Vest , Syd & Nord

Mål:	1 : 200	Tegnet:	A.L	Godkj.:	RB	Tegn.nr.:	Indeks
Dato:	23.08.07	Kontr.:	RB	Ansv.:	GOM	A.45-0-02	00

L:\PROSJEKT\A687 Ås6 PROSJEKT\62 ARK\01 PROSJEKT\01 AC-FILER\As-sentrum-Arb.ibk

Eksist Bygg

Eksist Bygg

Kopi/Print

Kopi/Print

utgående trapp

OMRÅDE FOR LEK/ REKREASJON

OMRÅDE MED STAUDER:
Typisk norske : Ridderspore , Lupin, Lilje mm.
Planter i grupper - Grupper / Tepper for hver type.
En type kan plantes over flere tepper.

LEKEPLASS
STØTHELLER
Farge : Hvit

FELLES SITTEPLASS

GANGAREAL
Singel G/B

SANDKASSE

ELVEGRUS

Rundt Sandkasse, Murt Leca / Forblendet med 2-skift Storgatestein

Bergflette & Ulvin plantes i hvsant.

Busker av nyttevekster : Rips , Solbær, stikkelsbær.

Tropp av Singel 4-8

Lekbart Huselbil i bakken

Lekbart Huselbil i bakken

Utstilling samler plasseres innenfor området

TAK-VARELEVERING

AVVENTES / UNKLART

RAMPE

RAMPE

LYSPRANT BAKFELT I MUR.

VIVENDEL / PIPEHOLURT

EPLETRÆER

INTROVERT PLANTE FELLES PLASS HEVET OMRÅDE

TRÆBENKER

TRÆBENKER

Trappetrinn av Storgatestein

Trappetrinn av Storgatestein

Betongheller

Betongheller

Betongheller

Eksist Bygg

Eksist Bygg

Kopi/Print

Kopi/Print

LYSGÅRD : Tredekke
Urmer med vintergrønne vekster.

Nødvendig trapp

Åpent Hvd

OMRÅDE FOR LEK / REKREASJON

INTROVERT / RURAL
FELLES PLASS
(HEVET OMRÅDE)

TRIBERKE

RAMPE

TØRRKJELER

TYSTHÅNDVÆRK PAVERS CC 1240 mm / 80mm Kvistet hellstein / Grupper / Tepper

Toppdekke av Singel 4-8

Singel 0/8

GANGAREAL
Singel 0/8

GRESS

SILVERGRESS

SBT KIRSEBÆR

LEKEHEKK H=1200 mm

LEKEHEKK H=500 mm

HVIT SINGEL / MARMOR

VILLVIN / ARKITEKTENS TRØST

TUNTRE

UPLIGTH

FLERSTAMMET ROGN

SYKKELSTATIVER
9 - PLASSER

SYKKELPARKERING
24 - PLASSER
Betongheller

BUSKER

LEKEPLASS
STØTHELLER
Farge : HØD

OMRÅDE MED STAUDER:
Typisk norske : Riddersporre , Lupin, Liljer mm.
Plantes i grupper:- Grupper / Tepper for hver type .
En type kan plantes over flere tepper.

Rundt Sandkasse: Murt Leca /
Forblendet med 2-skift Storgatestein

SANDKASSE

ELVEGRUS

FELLES SITTEPLASS

Storgatestein

Utlufting sanitær plasseres innenfor område

Busker av nyttevekster :
Rips , Solbær ,stikkelsbær.

Tepper av Singel 4/8

Bergfrøtte & Villvin plantes i forkant.

Lysgård
Nedlett i bakken

PRIVAT UTEOMRÅDE
Med Tredekke

HEKK Potetrota gjødlinger / P.P.Rosea / Fructosa

VIVENDEL / PIPEHOLURT

KRYPVIER I FRONT

EPLETRÆR

ELVEGRUS

TAK-
VARELEVERING

AVVENTES / UAKTUELT

LYSPUNKT INNFELT I MUR.

VANNUTTAK

Spirea Grefsheim / Froebelii

OMRÅDE MED STAUDER:
Typisk norske : Riddersporre , Lupin, Liljer mm.
Plantes i grupper:- Grupper / Tepper for hver type .
En type kan plantes over flere tepper.

C-201
3 R
62,6 m2

C-202
3 R
73,6 m2

C-203
3 R
72,9 m2

C-204
4 R
111,4 m2

B-201
3 R
81,9 m2

B-202
2 R
80,9 m2

B-203
2 R
81,8 m2

B-204
2 R
81,8 m2

B-205
2 R
80,9 m2

B-206
3 R
78,5 m2

B-207
2 R
80,7 m2

B-208
2 R
82,2 m2

A-201
3 R
81,1 m2

A-202
3 R
82,3 m2

A-203
3 R
82,3 m2

A-204
2 R
82,3 m2

A-205
2 R
81,1 m2

A-206
4 R
106,1 m2

A1 A2 A3 O1 A1 A1 C1 C2 D1 D1 A1 A2 B1 B2 C1 C2

TEGNFORKLARING - UTOMHUS

Symbol	Beskrivelse
	PRIVAT UTEAREAL Tredekke på tilkemt ,på drenerende massev. Kantomarmering av tre . OK dekke 23 mm Uk flentig gulv i Leilighet
	GANGAREAL Singel 0/8
	GRESSOMRÅDE
	FELLES PLASS HEVET OMRÅDE 150 mm over Gressplen. Tredekke på tilkemt ,på drenerende massev. Kantomarmering av tre .
	OMRÅDE MED STAUDER
	LEKEPLASS Dekke av støtheller Farge : Rød.
	ELVEGRUS
	SANDKASSE Murtes opp av Leca Forblendes med storgatestein i to skift. Settes i pretfuktig mørtel. Topp av miller (stillbenk).
	VIVENDEL / PIPEHOLURT KRYPVIER I FRONT
	HELLER I sort grantit
	HELLER Betongheller
	STORGATESTEN
	Villvin / Arkitektens trøst
	BUSKER Typer se plan
	HEKK :
	KANTSTEIN : Storgatestein
	TRÆR / PLANTEKASSE. (Type tre se plan.) 1500x1500 mm . Murtes opp av 100 mm Leca fra OK dekke . Forblendes med storgatestein i to skift. Settes i pretfuktig mørtel. Toppavdekning = skifer (stillbenk).
	BELYSNING / UPLIGTS I BAKKEN
	PULLERT
	VANNUTTAK
	BØLVIFJÆRGRESS
	SYKKELSTATIV Jonna Publiva - PS40542C Farge : RAL 9006 H= 950 mm Boltes i Betongfundament

Rev	Revisjonen gjelder	Dato	Tegn.	Kontr.	Godkj.
01	Generell Ajourføring / Målsetting / Sykkelalternativer Kantstein mm. Se Rev. Bobler	06.06.07	Øs	RB	RB

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

A.22-M-21 — Index 01

Detaljprosjekt — Status G

Tiltakshaver
Ås Sentrum Øst AS

Entreprenør
Bermingrud Entreprenør AS

Prosjektnummer / Prosjektnavn
A.687 Ås-Sentrum Øst

GODKJENT
12 JULI 2007
Ås kommune

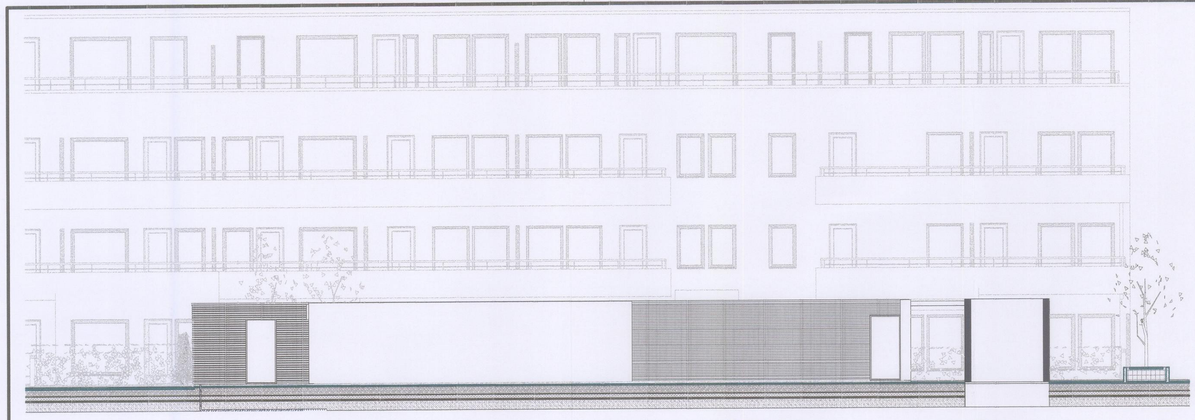
Grunnlagstegning / Indeks:

LINK signatur as
Team - Oslo
Elveveien 81
1366 Lysaker
Telefon: 67 12 43 11
Telefaks: 67 12 43 12
E-post: lysaker@link-arkitekter.no

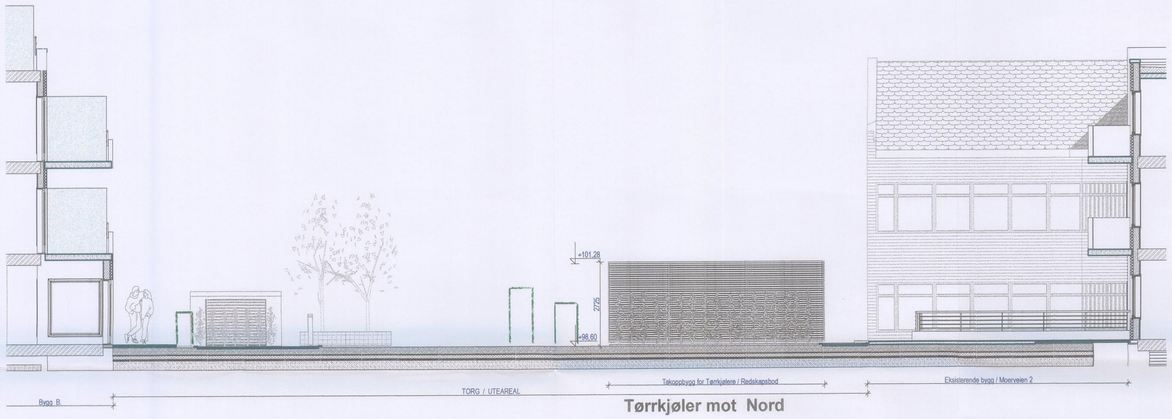
Samleplan / Område M
2.ET. / Utomhusplan for Torg

Mål:	1:100	Tegnet:	Øs	Godkj.:	RB	Tegn.nr.:	Index
Dato:	31.05.07	Kontr.:	RB	Ansv.:	RB	A.22-M-21	01

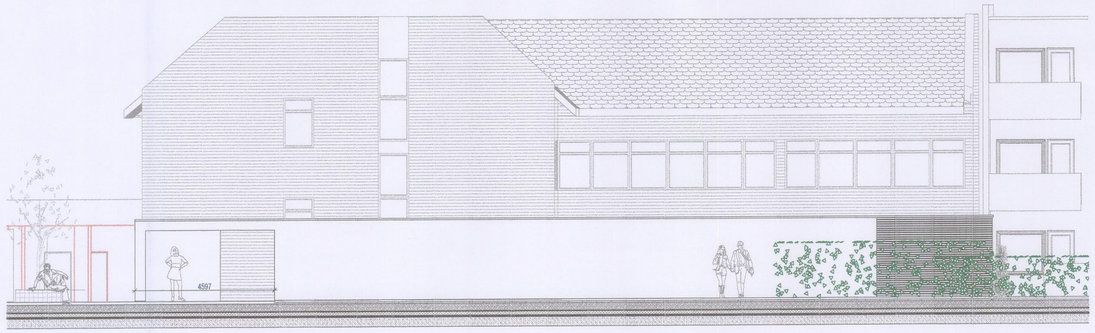
L:\PROSJEKT\687 Ås\5 PROSJEKTNO ARKIV\3 PROSJEKTNO AO-FILER\As-sentrum-ark.dwg



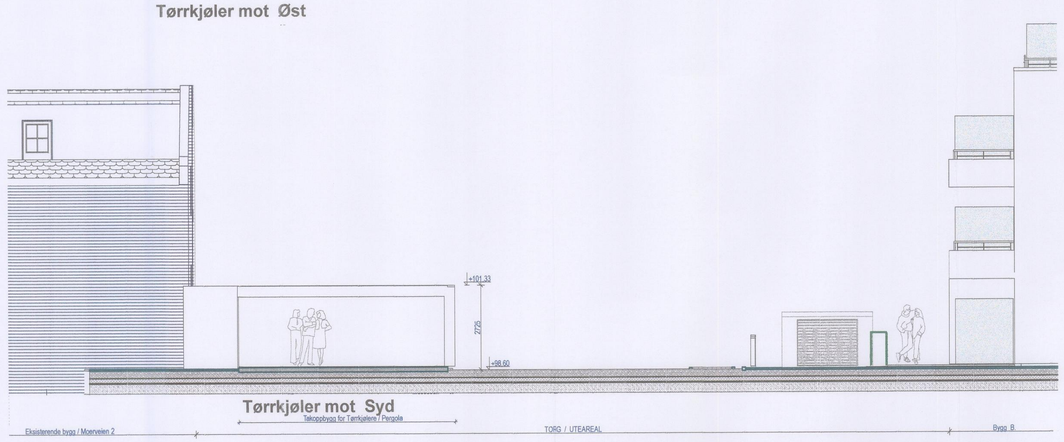
Tørrkjøler mot Vest



Tørrkjøler mot Nord



Tørrkjøler mot Øst



Tørrkjøler mot Syd



Rev.	Revideringen gjelder	Dato	Tegn.	Kontr.	Godkj.

Tørrkjølere

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

Indeks

Status

Detaljprosjekt

Tiltakshaver

Ås Sentrum Øst AS

Entreprenør

Bermingrud Entreprenør AS

Prosjektnummer / Prosjektnavn

A.687 Ås-Sentrum Øst

GODKJENT
12 JULI 2007
Ås kommune

Grunnlagstegning / Indeks:

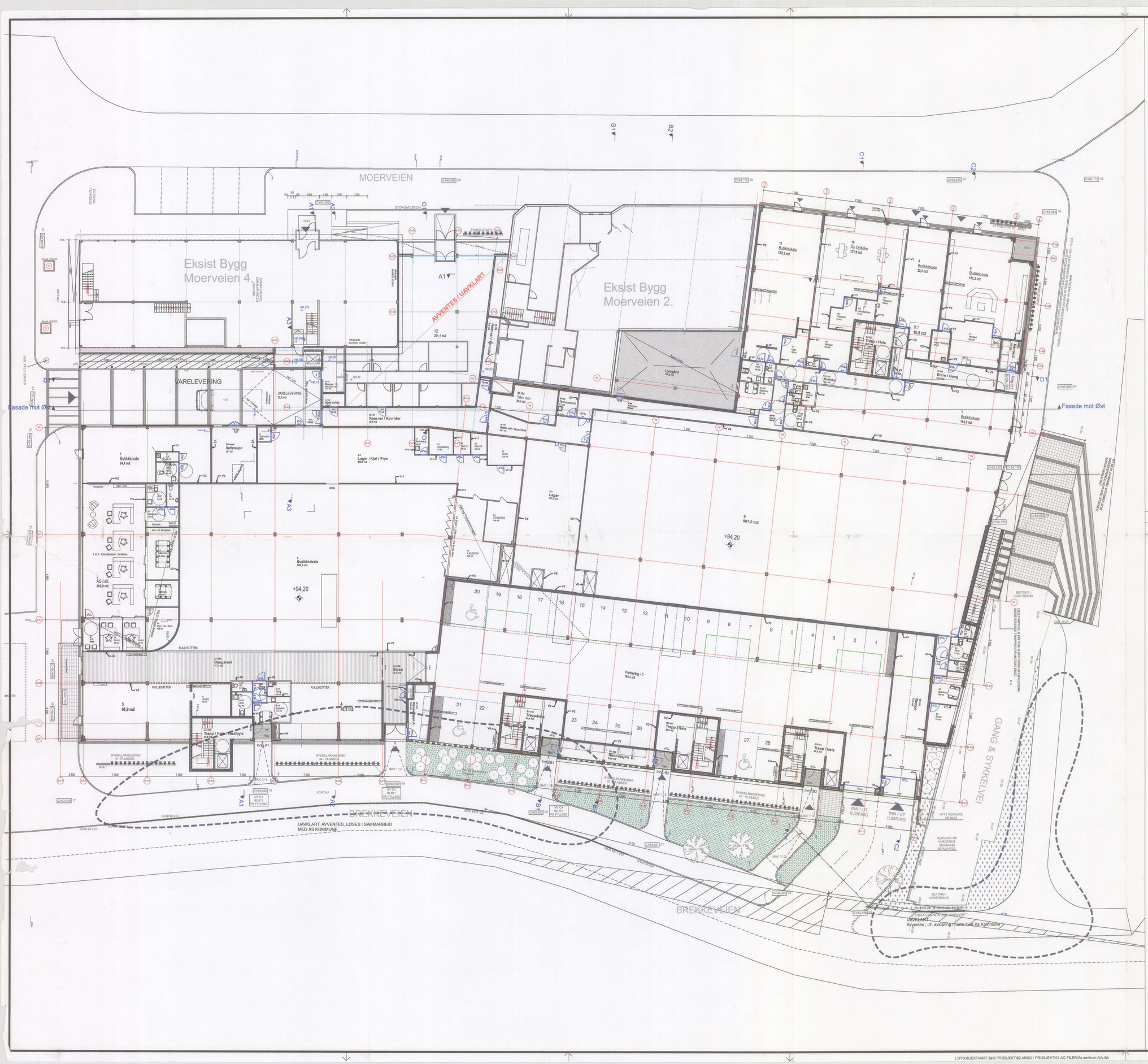
LINK signatur as
Team - Oslo
Elveveien 81
1366 Lysaker
Telefon: 67 12 43 11
Telefaks: 67 12 43 17
E-post: lysaker@link-arkitekter.no

Tørrkjølere

Plan , Snitt & Fasader

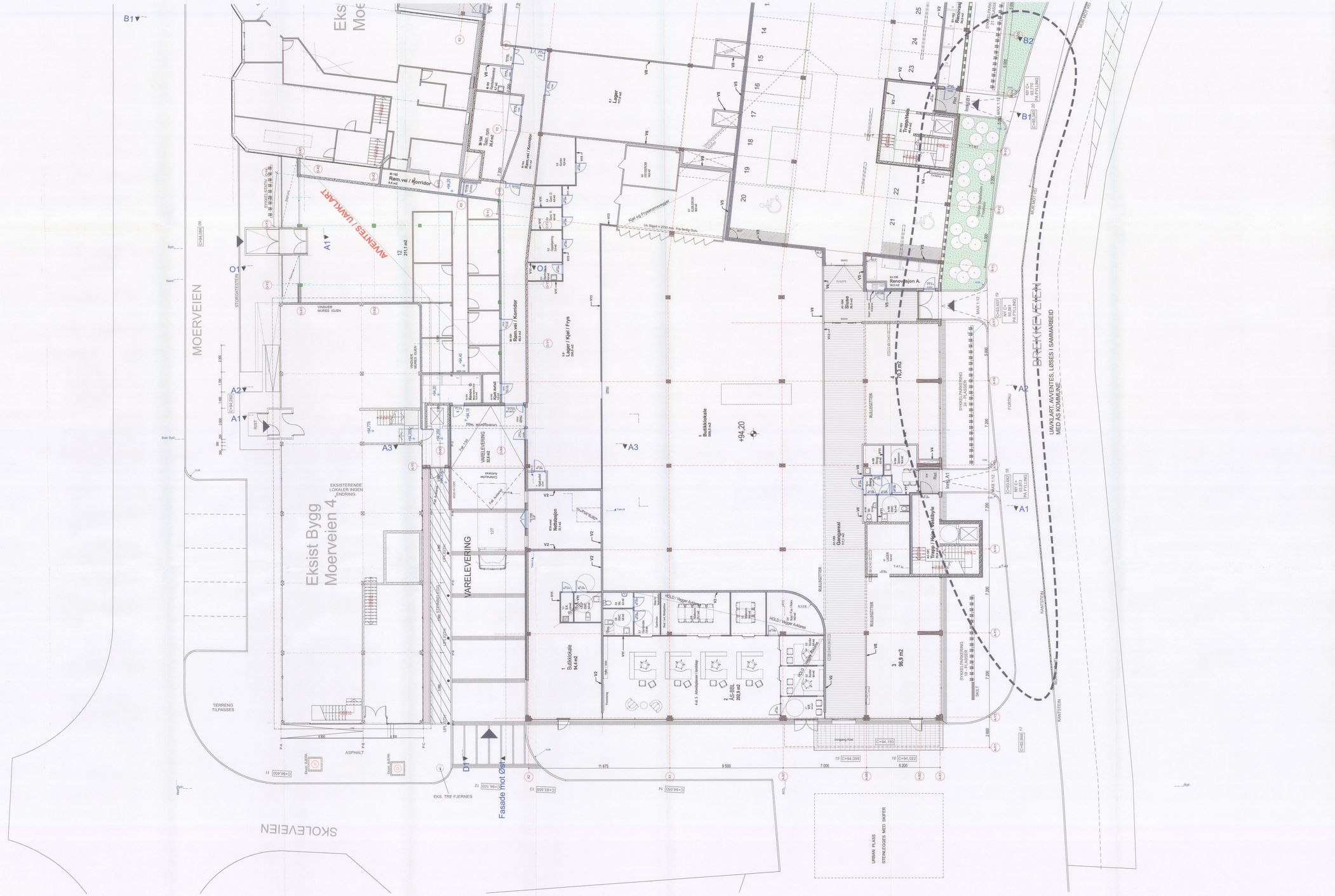
Mål:	Tegnet: Øs	Godkj.: RB	Tegn.nr.:	Indeks
Dato:	Kontr.: RB	Ansv.: GOM	A.-22-T-1	

L:\PROSJEKTA\687 Ås\6 PROSJEKTfil2 ARK\01 PROSJEKT\01 AC-FILER\Ås-sentrum-Arb.ifck


MOERVEIEN
Eksist Bygg
Moerveien 4.
Eksist Bygg
Moerveien 2.
AVVENTES / UAVKLART
VARELEVERING
Fasade mot Øst
Fasade mot Øst
Butikklokale
Lager / Kjøl / Frys
Rom.vei / Korridor
Trapp / Heis
Entre / Gang
Gangareal
Sluse
Parkering - 1
Lysgård
Renovasjon
Trapp/Heis
Trapp / Heis / Veststyle
SYKKELPARKERING
BRUKT
BRUKT
BRUKT

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

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


MOERVEIEN
SKOLEVEIEN
AVVENTES / UAVKLART
Eksisterende Bygg Moerveien 4
EKSISTERENDE LOKALER INGEN ENDRING.
VARELEVERING
Rom. nr.: 1 Rom. navn: Butikkskole Gulvareal: 94,4 m2 Rom. høyde: 2,700
Rom. nr.: 2 Rom. navn: Lager / Kjøl / Frys Gulvareal: 39,6 m2 Rom. høyde: 2,700
Rom. nr.: 3 Rom. navn: Butikkskole Gulvareal: 96,9 m2 Rom. høyde: 2,700
Rom. nr.: 4 Rom. navn: Lager Gulvareal: 141,4 m2 Rom. høyde: 2,700
Rom. nr.: 5 Rom. navn: Butikkskole Gulvareal: 569,5 m2 Rom. høyde: 2,700
Rom. nr.: 6 Rom. navn: Rom. nr.: 7 Rom. navn: Rom. nr.: 8 Rom. navn: Rom. nr.: 9 Rom. navn: Rom. nr.: 10 Rom. navn: Rom. nr.: 11 Rom. navn: Rom. nr.: 12 Rom. navn: Rom. nr.: 13 Rom. navn: Rom. nr.: 14 Rom. navn: Rom. nr.: 15 Rom. navn: Rom. nr.: 16 Rom. navn:
Kjøl og Fryseinnredninger
Ute Sittest = 2700 mm Fra Nedig Gulv
HOLD / Vegger Arkitekt
RULLEGITTER
SYKKELPARKERING 16 PLASSER
SKILT
TERRENG TILPASSES
ASPHALT
EKS. TRE FJERNES
Fasade mot Øst
URBAN PLASS STEINLEGGES MED SKIFFER
KANTSTEIN
BREKKVEIEN
UAVKLART, AVVENTES, LØSES I SAMMARBEID MED ÅS KOMMUNE
FORTAU
MAX 1:12
MAX 1:17
STYKKELISTATIV
VINDUER MURES IGJEN
STORGATESTEIN
SMÅGATESTEIN
SKILTBØYLE
PULLERT/LYSSØYLE PÅ BAKKEN
BUSKER
GRESSOMRÅDE
HELLER
TRÆER
KANTSTEIN
Inngang Kjøl
Trapp / Heis / Resepsjon
Trapp / Heis
Renovasjon A
Renovasjon
Inngang
Lager
Rem.vei / Korridor
Toalett
Garderobe
Kjøl
Frys
Lager / Kjøl / Frys
Butikkskole
Varelevering
Ekspedisjon
Kontor
Resepsjon

MOERVEIEN

Eksist Bygg
Moerveien 4.

Eksist Bygg
Moerveien 2.

AVVENTES / UAVKLART

VARELEVERING

Fasade mot Øst

Fasade mot Øst

1 Butikklokale 94,4 m2

2 ÅS-BBL 202,9 m2

3 96,9 m2

4 110,3 m2

5 Butikklokale 980,9 m2

6 997,9 m2

7 Butikklokale 144,9 m2

8 Butikklokale 131,2 m2

8.1 10,8 m2

9 Butikklokale 82,3 m2

10 Ås Optiske 137,9 m2

11 Butikklokale 138,2 m2

12 211,1 m2

Lyngård 182,4 m2

Parkering - 1 780,3 m2

Gangareal 117,1 m2

Sluse 36,3 m2

Trapp / Heis

Trapp / Heis Vestbyte

Rom. vei / Korridor

Lager / Kjøl / Frys 288,8 m2

Lager 117,2 m2

Nettstasjon 31,4 m2

Resepsjon 32,8 m2

Kjøk.Avfall 22,7 m2

Ventilasjon 36,2 m2

Trapp / Heis 46,9 m2

Trapp / Heis 46,2 m2

Entre / Gang 75,4 m2

Trapp / Heis 46,2 m2

Trapp / Heis 46,2 m2

Trapp / Heis 46,2



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

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

TEGNFORKLARING - UTOMHUS

Symbol	Beskrivelse
	GRESSOMRÅDE :
	HELLER : Betongheller
	STORGATESTEIN
	BUSKER: Typer se plan
	KANTSTEIN : Storgatestein
	TRÆR I PLANTFELT (Type trs se plan.) 1000x1000 mm , storgatestein. Settes i jordfuktig mørtel.
	BELYSNING / UPLIGTS I BAKKEN
	PULLERT/LYSSOYLE PÅ BAKKEN
	SYKKELSTATIV : Ehsta Pullnix - P/430432C Farge : RAL 9006 H= 950 mm. Boltes i Betonghuncamen
	SKILTSØYLE
	SMÅGATESTEIN
	KANTSTEIN AV GRANITT FALLENDE LENGDER. IKKE OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

Rev.	Revisjonen gjelder	Dato:	Tegn.:	Kontr.:	Godkj.:
01	-	-	-	-	-

Samleplan / Del - 2.
1.ET. / Utomhusplan for Bakkeplan (2)
A.22-2-10
Indeks: -

Detaljprosjekt
Status: G

Tiltakshaver
Ås Sentrum Øst AS

Entreprenør
Bermingrud Entreprenør AS

Prosjektnummer / Prosjektnavn
A.687 Ås-Sentrum Øst

GODKJENT
05 SEPT. 2007
Ås kommune

Grunnlagstegning / Indeks:

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

Samleplan / Del - 2.
1.ET. / Utomhusplan for Bakkeplan (2)

Mål:	1:100	Tegnet:	Øs	Godkj.:	RB	Tegn.nr.:	Indeks:
Dato:	22.06.07	Kontr.:	RB	Ansv.:	RB	A.22-2-10	-

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.