PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

GAMLE KROERVEI 4A

Vedlegg

IMeglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Diverse kart

Informasjon fra kommunen

Servitutter

Godkjente tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

3 roms leilighet.
Gamle Kroervei 4A , 1435 ÅS
ÅS kommune
gnr. 73, bnr. 310, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 13.02.2026 **Rapportdato:** 06.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18867-1273 **Eiendomsverdi ref nr:** TS2921

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

P-C. SAXEBØL Bygg og Tømrermester

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

Norsk takst

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

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

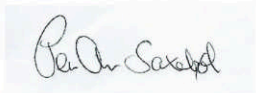
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

PER-CHRISTIAN SAXEBØL

Tømrermester og takstmann.

Rapportansvarlig



Per-Christian Saxebøl

saxeboel@online.no

90017218

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

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

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med lite bruksslitasje og med få avvik.
Det er registrert TG2 for manglende radonmåling, manglende synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra vegghengt toalett, manglende lekkasjestoppesystem og komfyrvakt på kjøkkenet.
Ellers er det registrert TG2 på grunn av alder og avvik.
Det er viktig at hele rapporten leses grundig.

3 roms leilighet. - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med pappschingel.
Yttervegger over grunnmur er oppført i tradisjonelt bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Nyere malt ytterdør med glass.
Malt balkongdør i tre med 3-lags glass med katteluke.
Utgang fra stue til ca. 13 kvm. terrasse av impregnert treverk med rekkverk av tre og ca. 16 kvm. Nyere treplatting ved inngang.

INNVENDIG Gå til side

Gulver av laminat med vegger og innvendig tak av sparklede og malte plater.
Støpt dekke isolert iht. byggeårets krav.
Elementpipe som er helbeslått over tak. Det er ikke montert ildsted.
Malte fyllingsdører.
Oppvarming med panelovner. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Flislagte vegger med smøremembran bak flisene og innvendig tak av sparklede og malte plater.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Godt fall mot sluk på gulvet.
Plastsluk uten synlig membran
Vegghengt toalett, dusjhjørne med glasvegg, servant med underskap, speil med lys.
Opplegg for vaskemaskin.
Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon med vifte i vegg.
Luftespalte under dørblad for til luft.
Det ble foretatt stikkprøvekontroll med hullboring med Protimeter MMS3 fra soverom bak dusjen. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminat benkeplater. Enkel stål vaskekum med ett greps armatur. Integrert stekeovn, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer. Bryter i kjøkken for ventilasjon via luke uten lokk ved siden av overskap i kjøkken.
Ca. 120 l. varmtvannstank.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod 2x32A hovedsikringer. Overspenningsvern. Lader til elbil.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Forholdsvis flat tomt med asfaltert gårdsplass med parkeringsplasser.

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

Det er ikke utført radonmålinger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

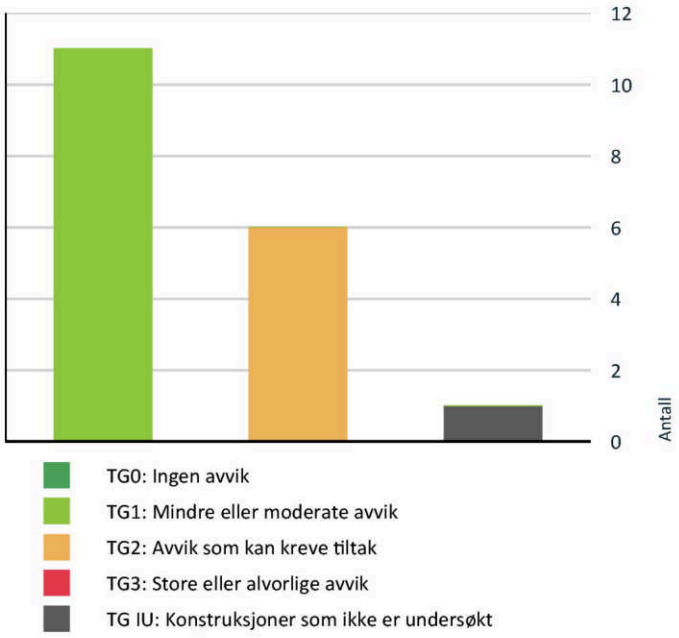
Lovlighet Gå til side

3 roms leilighet.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.
Bygget er oppført i 1985 etter byggesøknad fra 1984. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i byggeforskrift fra 1969.

Oppsummering av avvik

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

3 roms leilighet.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører - 2 Gå til side

Tilstandsrapport

3 ROMS LEILIGHET.

Byggeår
1985

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

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

Veggkonstruksjon

Kommentar

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

TG 2 Vinduer

Kommentar

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av vinduenes levetid er overskredet. Noe skade på vindusforing i stue. Undertegnede oppdaget ikke flere punkterte glass, men dette kan ikke garanteres, da punkterte glass noen ganger kun er synlige i spesielt lys eller temperatur. Pakninger og tettelister forringes over tid og reduserer vinduenes funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av vinduene, spesielt der det er skader på vindusforing og tegn til slitasje på pakninger og tettelister.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert isolasjonsevne, økt varmetap, fuktskader og dårligere inneklima.
Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle punkterte glass som ikke er synlige ved vanlig inspeksjon.



Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Kommentar

Nyere malt ytterdør med glass.

TG 2 Dører - 2

Kommentar

Malt balkongdør i tre med 3-lags glass med katteluke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av balkongdørens levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Balkongdøren bør vurderes skiftet ut for å sikre god funksjon og energieffektivitet.
Videre bruk av en dør med overskredet levetid kan medføre økt risiko for varmetap, redusert sikkerhet og potensielle fuktskader.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Utgang fra stue til ca. 13 kvm. terrasse av impregnert treverk med rekkverk av tre og ca. 16 kvm. Nyere treplatting ved inngang.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong og terrasse når snøen er borte, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov som ikke kan vurderes når overflatene er snødekte. Manglende kontroll kan medføre at skader forblir uoppdaget, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert sikkerhet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Gulver av laminat med vegger og innvendig tak av sparklede og malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Støpt dekke isolert iht. byggeårets krav.

Pipe og ildsted

Kommentar

Elementpipe som er helbeslått over tak. Det er ikke montert ildsted.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Malte fyllingsdører.

Andre innvendige forhold

Kommentar

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Rommet er
vurdert ut i fra synlige løsninger. Uviss nøyaktig alder, men renovert en gang etter 2020.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Godt fall mot sluk på gulvet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Plastsluk uten synlig membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for at membran er mangelfull eller ikke tilstrekkelig, og at det kan oppstå lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegg, servant med underskap, speil med lys.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til skjulte vannskader og påfølgende kostbare reparasjoner. Innhent dokumentasjon på toalettet om mulig.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon med vifte i vegg. Luftespalte under dørblad for til luft.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med hullboring med Protimeter MMS3 fra soverom bak dusjen. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kommentar

Ikea kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminat benkeplater. Enkel stål vaskekum med ett greps armatur. Integrert stekeovn, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert komfyrvakt og lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres komfyrvakt og lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav for kjøkkenets alder.

Manglende komfyrvakt og lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for brann- og vannskader, samt følgeskader på bygningskonstruksjonen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Rør i rør system for vannforsyning med samleskap i soverom med avløp for eventuelt lekkasjevann til bad. Stoppekran og vannmåler ved varmtvannstank i soverom.



TG 2 Avløpsrør

Kommentar

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

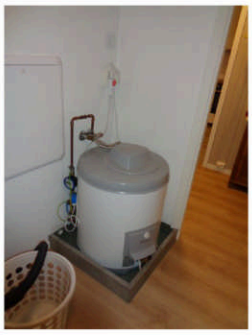
Kommentar

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer. Bryter i kjøkken for ventilasjon via luke uten lokk ved siden av overskap i kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Ca. 120 l. varmtvannstank plassert i et kar med system for vannstopp ved eventuelle lekkasjer. Plassert i soverom.



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.

Kommentar

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod 2x32A hovedsikringer. Overspenningsvern. Lader til elbil.
Innmat i sikringsskapet utbyttet i 2020.

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.
   1985

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæringer fra 2020 og 2021. Ligger i Boligmappa.

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Selger er et dødsbo, så det er ingen opplysninger.

Generell kommentar

Anleggets alder og manglende opplysninger tilsier at det bør ha en kontroll. 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. Kostnadene til dette anslås til ca. kr. 15 000,-
Kostnadsestimat er kun for en utvidet el-kontroll av en autorisert installatør eller annen fagmann på området. Eventuelle utbedringer kan komme i tillegg.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Byggegrunn av løsmasser. Rapporten begrenser seg til leiligheten, kun medtatt som en opplysning.

Fuktsikring og drenering

Kommentar

Bygningen er oppført med plate på mark med drenerende masser. Det er sjelden problemer med denne typen drenering. Rapporten begrenser seg til leiligheten, kun medtatt som en opplysning.

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Det er ikke utført radonmålinger.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det er risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner i bygget.

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

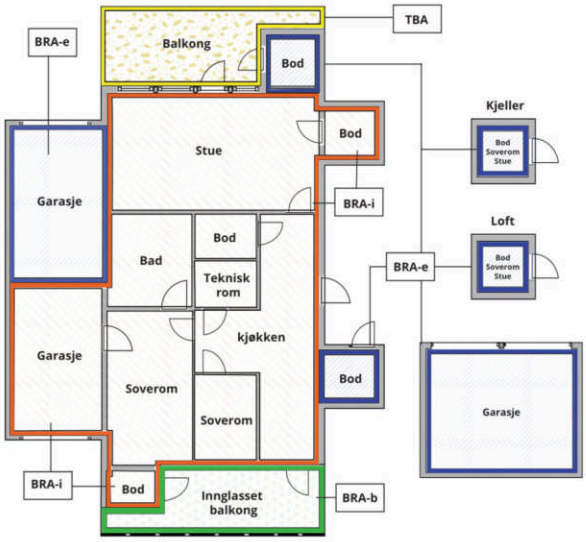
Hva er måleverdig areal?

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

3 roms leilighet.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	64	4		68	29
SUM	**64**	**4**			**29**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet, NS 3940 og takstbransjens retningslinjer. Eksternt areal er 2 utvendig boder på 2 kvm. hver.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført elektikerarbeider.

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Per-Christian Saxebøl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	73	310		3	2289 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Gamle Kroervei 4A

Hjemmelshaver
Koene Margo (død)

Kommentar
Arealet er for hele sameiet. Konferer megler angående felles gjeld, formue og utgifter.

Eierandel	Forretningsfører
1 / 12	Boligbyggelaget Usbl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Bebyggelsen

Leilighet i 4 mannsbolig. 1. etasje mot vest
Oppført med plate på mark. Yttervegger oppført i bindingsverk av tre med utvendig malt/beiset trekledning. Varme og lydisolering antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Saltak oppført i treverkskonstruksjon tekket med takshingel. Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	13.02.2026	Boligen er et dødsbo, så egenerklæring foreligger ikke.	Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	13.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Takstingeniøren befarte leiligheten med nøkket	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TS2921

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309260034

Selger 1 navn
Gidkse Emilie Koene Røyseland

Gateadresse
Gamle Kroervei 4A

Poststed	Postnr
ÅS	1435

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Margo Koene

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309260034

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309260034

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gidske Sterten	4c1a994830c8f03284a03677dd0da64f2f337426	12.02.2026 13:13:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309260034

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

Boligopplysninger:

Kroerveien bosameie		Vår ref.:	2819/1	Fødselsdato eier:	29.12.1955
Gamle Kroervei 4 A		Type:	Boligsameie		
1435 ÅS		Eiere:	Margo Koene		
Organisasjonsnr:	991 315 462	Seksjonsnr:	3		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 2 600

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 600

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Margo Koene
Adresse:	GAMLE KROERVEI 4 A
Postnr/-sted:	1435 ÅS
Telefon:	Mob.: 90968792
E-post:	margokoene@hotmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	578
Annen formue:	25 550	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	73/310 - seksjon:3		
Bygningstype:	Firemannsbolig		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2289.3

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	1453270

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Selskapstype: Eierseksjonssameie

Ved salg/utleie: Det skal meldes inn til Usbl ved salg/utleie. Salg skal meldes inn til eierskifte@usbl.no, ved utleie skal dette meldes inn via usbl.no. Det skal meldes inn navn, fødsels-og personnummer, kontaktinformasjon, overtagelsesdato/utleiedato til ny eier(e)/leier(e).

Ingen forkjøpsrett

Boligopplysninger:

Kroerveien bosameie	Vår ref.:	2819/1	Fødselsdato eier:	29.12.1955
Gamle Kroervei 4 A	Type:	Boligsameie		
1435 ÅS	Eiere:	Margo Koene		
Organisasjonsnr: 991 315 462				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Innkalling til årsmøte 2025 i Kroerveien Bosameie

Dato: Onsdag 2.april kl 18:30
Sted: Tunhuset Bestefarsvei 1 1435 Ås

Saker:

1 Konstituering

a Valg av møteleder
b Valg av referent
c Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
d Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
e Godkjenning av innkalling

2 Årsberetning og årsregnskap 2023, se vedlegg. Pr 10.03.25 har vi kr **141 585,-** på kontoen vår, fordelt på driftskonto og sparekonto.

3 Orientering om budsjett 2025, se vedlegg.

4 Sammensetning av styret:

Margo Koene fortsetter som leder i et år til.
Morten Hansen fortsetter som styremedlem i et år til.
Alla Al-Samoor fortsetter som styremedlem i et år til
Piet-Fredric Weiss fortsetter som varamedlem.

5 Godtgjørelse til styret.
Honorar til styremedlemmer er kr. 1500 pr medlem og kr 5000 til styreleder.
Dette må vedtas hvert år på årsmøte, slik at honoraret kan ble utbetalt til styret.

6 Dugnad

Foreslått datum til vår dugnad lørdag 10.mai fra kl 12.00
Styret sender innkalling.

7 Det har kommet inn to saker.

Revidering av vaktmesterløsningen. Det er få i borettslaget som har mulighet til klipping av gress/måke snø osv av ulike årsaker. Burde vi se på en mer rettferdig løsning, så det ikke er de samme få som gjør det hver gang?

Forslag fra styret:

De som ikke kan klippe gress og måke snø kan si fra til styret, slik at vi kan lage en ny liste av beboerne som kan dette.

Opprettelse av ladestasjoner for el bil.

Fra 1.januar 2021 er sameie forpliktet til å tillate ladestasjoner.

Morten informerer om mulighetene.

Hilsen

Styret

Årsberetning Kroerveienbosameie 2024

Styret har bestått av følgende personer:

Margo Koene Styreleder

Morten Hansen Styremedlem

Alla Al-Samoor Styremedlem

Piet F Weiss Varemedlem

Styret har hatt 5 styremøter hvor vi hovedsakelig har snakket om beising og fargevalg. På det siste styremøte bestemte styret å øke felleskostnader med kr. 200. Vi måtte bruke mer penger på vedlikehold en vi hadde budsjettert med. Dette på grunn av etterslep av vedlikeholdt, slik at det var en del bord som var råtne og måtte bli erstattet før beisingen.

Vi har hatt vår-dugnad, det var ikke behov for en høstdugnad. Det er hyggelig at folk stiller opp.

Referat til årsmøte 2025 i Kroerveien Bosameie

Dato: Onsdag 2.april kl 18:30
Sted: Bestefarshus 1435 Ås

Saker:
1 Konstituering

a Valg av møteleder
- Møteleder er Margo Koene
b Valg av referent
- Amina Cecilie Khayre
c Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- Trine Solberg
d Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 8 stemmeberettigede, 9 oppmøte, ingen fullmakter
e Godkjenning av innkalling
- Innkalling godkjennes. Kommentar: ønsker at innkallingen sendes på papir, mange kan ikke åpne sin e-post.

2 Årsberetning og årsregnskap 2023, se vedlegg. Pr 10.03.25 har vi kr 141 585,- på kontoen vår, fordelt på driftskonto og sparekonto.
- Styreleder orienterer om styrets arbeid.
- Vært et dyrt år. Har vært vannlekkasjer i 1 leilighet og bak en utekrane. Samtlige utekraner måtte skiftes ut på grunn av frostskader.

3 Orientering om budsjett 2025.
- Budsjett skal ligge tilgjengelig på bonabo.no (USBL sine hjemmesider) sine nettsider. Hvis eierne ikke kommer seg inn, skal de ta kontakt med Styreleder (Margo).
- Løftes spørsmål om det finnes andre tilbydere enn USBL til å gi en rimeligere. men like helhetlig hjelp til borettslaget. Sameiet ønsker å forbli med USBL

4 Sammensetning av styret:

Margo Koene fortsetter som leder i et år til.
Morten Hansen fortsetter som styremedlem i et år til.
Alla Al-Samoor fortsetter som styremedlem i et år til
Piet-Fredric Weiss fortsetter som varamedlem.

- Margo fortsetter et år til som styreleder, men gir seg etter dette. Styret undersøker om nye kandidater før neste årsmøte.

5 Godtgjørelse til styret.
Honorar til styremedlemmer er kr. 1500 pr medlem og kr 5000 til styreleder.
Dette må vedtas hvert år på årsmøte, slik at honoraret kan ble utbetalt til styret.
- Enstemmig vedtatt.

6 Dugnad

Foreslått datum til vår dugnad lørdag 10.mai fra kl 12.00
Styret sender innkalling.
- vedtatt

7 Det har kommet inn to saker.

1. Revidering av vaktmesterløsningen. Det er få i borettslaget som har mulighet til klipping av gress/måke snø osv av ulike årsaker. Burde vi se på en mer rettferdig løsning, så det ikke er de samme få som gjør det hver gang?

Forslag fra styret:

De som ikke kan klippe gress og måke snø kan si fra til styret, slik at vi kan lage en ny liste av beboerne som kan dette.
Sameiets vedtak:
- Beboerne i 8 har ansvar for måking ved søppelkassene
- Vi beholder løsningen som er, men jobber for å øke kommunikasjonen når man ikke har mulighet til å ta egen uke. Eget ansvar for å videreføre oppgaven.

2. Opprettelse av ladestasjoner for el bil.

Fra 1.januar 2021 er sameie forpliktet til å tillate ladestasjoner.

Morten informerer om mulighetene.
- Styret har ikke mulighet til å opprette elbiladere grunnet kostnader.
- De som har behov for elbillader finner egne løsninger for å sette opp ladere på egen plass for egen regning. Sameiet gir vedtak på at aktuelle eiere går sammen om en løsning.

Referent	Beboer	Styreleder
Amina Khayre	Trine Solberg	Mirgo Koene

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	122 597	632 384
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	184 004	-509 787
B. Endring arbeidskapital	184 004	-509 787
C. Arbeidskapital	306 601	122 597
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	366 627	179 831
Kortsiktiggjeld	-60 026	-57 234
C Arbeidskapital	306 601	122 597

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Kroerveien bosameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	373 395	351 795	374 400	373 395
Sum leieinntekt		373 395	351 795	374 400	373 395
Sum inntekt		373 395	351 795	374 400	373 395
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	1 128	1 128	1 000	1 128
Styrehonorar	2	8 000	8 000	8 000	8 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokaler	3	17 619	111 891	25 000	27 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	6 500	6 188	6 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	413	13 475	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	0	589 027	140 000	140 000
Forretningsførerhonorar		36 052	34 698	36 000	38 000
Andre honorar		0	0	1 000	0
Kontorkostnad		0	1 862	0	0
TV/bredbånd		66 576	64 656	68 000	70 000
Kontingenter og gaver		0	0	2 000	0
Forsikringer		57 234	42 669	50 000	60 000
Andre kostnader	7	2 802	2 556	5 000	4 000
Sum kostnad		196 323	876 150	342 000	355 128
Driftsresultat		177 072	-524 355	32 400	18 267
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		6 932	14 568	4 000	6 000
Netto finansposter		-6 932	-14 568	-4 000	-6 000
Årsresultat		184 004	-509 787	36 400	24 267
Overført sameiekapital		184 004	-509 787	0	0
SUM OVERFØRINGER		184 004	-509 787	0	0

Balanse 2025 Kroerveien bosameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		0	3 253
Forskuddsbetalte kostnader		60 026	57 234
Innestående konsernkonto og bank		306 601	119 345
Sum omløpsmidler		366 627	179 831
SUM EIENDELER		366 627	179 831

Balanse 2025 Kroerveien bosameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		306 601	122 597
Sum opptjent egenkapital		306 601	122 597
Sum egenkapital	8	306 601	122 597
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		60 026	57 234
Sum kortsiktig gjeld		60 026	57 234
Sum gjeld		60 026	57 234
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		366 627	179 831

Sted:_____ Dato:_____

Margo Koene Styreleder	Ala Al-Samoor Styremedlem	Morten Hansen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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

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

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

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

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

Sameiet består av 12 boligseksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 73 b.nr 310 i Ås kommune.
Eiertomt på 2 289,3 kvm
Sameiets eiendommer er forsikret i Protector forsikring polise nr. 1453270.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	373 395	351 795
Sum	373 395	351 795

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	1 128	1 128
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	8 000	8 000
Sum	9 128	9 128

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	0	500
6360 Annet renhold	0	87 146
6391 Snømåking/strøing/feiing	13 125	17 625
6392 Containerleie/tømming	1 980	6 620
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 514	0
Sum	17 619	111 891

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	350
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	13 125
6552 Driftsmateriell	413	0
Sum	413	13 475

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	0	11 956
6630 Egenandel forsikring	0	20 000
6641 Malerarbeider	0	557 071
Sum	0	589 027

Note 7 - Andre kostnader

	2025	2024
7719 Møter, div. styret	146	120
7720 Generalforsamling/Årsmøte	500	0
7770 Betalingskostnader	1 096	941
7773 Omkostninger innkreving	1 060	1 495
Sum	2 802	2 556

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	122 597	184 004	306 601
Sum opptjent egenkapital	122 597	184 004	306 601
Sum egenkapital	122 597	184 004	306 601

Vedtekter for Kroerveien Bosameie

Revidert mars 1999
Revidert mars 2009, sist endret 22.04.2024.

§ i Grunnbokbetegnelse
Sameiets navn er "Kroerveien Bosameie". Sameiet består av 12 seksjoner av eiendommen gnr. 73 brn. 310 i Ås i henhold til oppdeling avholdt 30.09.83, tinglyst 18.11.83

§ 2 Formål
Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikeholdet av fellesareal.
3. Ivareta alle saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiemøtet, jfr. § 9.

§ 3 Overtakelse
Innehavers av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken.

§ 4 Rettslig råderett

1. Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen
2. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering.
3. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 5 Fordeling av felleskostnader

1. Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter *sameiebrøken.* Styret fastsetter et a kontobeløp som innbetales en gang i måneden av den enkelte sameier.
2. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 6 Heftelsesform og panterett for sameiernes forpliktelser

1. For felles ansvar og forpliktelse hefter den enkelte sameier for 1/12. De andre sameierne har panterett i seksjonen for disse krav.
2. Eier av seksjon hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelse fordi panteretten har rettsvern ute tinglysning jfr. pantelovens § 6-1(4 Jfr. (3).

§ 7 Husordensregler
Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse regnes som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 8 Innkalling til sameiermøte

1. Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.
2. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet.
3. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 8 — åtte —og høyst 20 — tjue — dagers varsel.
4. Innkalling skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.
   Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.
5. Årsmøtet avholdes innen utgangen av april måned.
6. Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styrets senest 21 — tjueen — dager før møtet. Skal et forslag som etter loven, eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 9 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 sameiere skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøtet med mint 8 — åtte — dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. § 8 gjelder tilsvarende.

§ 10 Stemmerett på sameiermøte

1. I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
2. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem, forretningsfører, leier, styremedlemmer møte- og talerett.
3. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det framgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 11 Hvilke saker som kan og skal behandles

1. På ordinært sameiermøte skal behandles:
   a) Årsberetning fra styret
   b) Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år
   c) Valg av styre med vararepresentanter
   d) Valg av revisor
   e) Andre saker som er nevnt i innkalling
2. Sameiermøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At en sak ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 12 Møteledelse og protokoll

1. Sameiermøtet skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.
2. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning

og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 13 Flertallskrav og mindretallsvern

2. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er leders stemme avgjørende.
3. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:
    a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
    b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
    c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
    d) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
    e) samtykke til reseksjonering,
    0 tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlig fellesutgifter,
    g) endringer av vedtektene.
4. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som inneværer vesentlig endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 14 Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

§ 15 Styret

1. Til å forstå driften av eiendommens fellesanliggende, velger sameierne på sameiermøtet et styre på tre personer med ett varamedlem. Styrets leder velges særskilt for ett år av gangen. Styremedlemmene velges for to år. To er på valg hvert år. Varamedlemmer velges for ett år
2. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i de år tjenestetiden utløper Maksimal sammenhengende tjenestetid for et styremedlem er 5 år. Før vedkommende er valgbar på nytt må det gå minst to år. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær av valgt møteleder. Kopi av protokoll skal sendes samtlige sameiere,

§ 16 Styremøte og representasjon

1. Styret er vedtaksfør når minst tre styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. I fellesanliggende

representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og to medlemmer i fellesskap.

2. Styremøter avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganer i året.

§ 17 Inhabilitet

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

§ 18 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valt på sameiermøtet.

§ 19 Eierseksjonslovens anvendelse

For øvrig kommer lov av 23. mai 1997, nr. 31. til anvendelse

Ås den 24. mars 2009

Geir Steinheim Wenche Nilsen Kristin Styrvold Nichlas .... Maria ....

Husordensregler **Kroerveien bosameie**

Vedtekter for Kroerveien Bosameie §7

Velkommen som beboer i Kroerveien bosameie!

Dette skrivet er ment for å gi litt nyttig informasjon om diverse saker og ting som berører alle beboerne i sameiet. Alle oppfordres til å spørre når det er noe de er usikre på — spør en av naboene eller ta kontakt med noen i styret. Vedlagt finner du en oversikt over medlemmene i styret.

Skikk og bruk i bosameiet

Hvis alle følger generelle retningslinjer for ro og orden (ro mellom kl 23 og 07) og er hensynsfulle overfor naboene så kommer man langt. Har du tenkt å ha høylytt fest, eller ha øving i trompetorkesteret ditt, eller noe annet som kan tenkes å forskrekke omgivelsene — snakk med berørte naboer på forhånd.

Postkasser

Sameiet har postkasser til alle beboerne. Du bør merke kassen din med navn i tillegg til leilighetsnummer.

Parkering

Hver leilighet har en fast parkeringsplass (se figur 2). Hvis du ønsker tilgang til strøm til motorvarmer, kontakt styret. Gjester skal i utgangspunktet parkere oppe på Gamle Kroervei. Parkering nedenfor 8'ern (mot Kroerveien/riksveien) er ikke tillat; i

utgangspunktet er det bare stopp for av-/pålessing her. Når det er vinter og snø - flytt gjerne bilen opp til Gamle Kroervei når det er snøbrøyting på gang.

Søppel

Det er totalt 6 containere for søppel; 2 for papp/papir og 4 for restavfall. Containeren er kun ment for beboerne i bosameiet. Papircontainerne blir ofte fort fylt opp — ta hensyn og brett pappesker før du kaster dem i containeren.

Hageslanger/utevann

Vis måtehold når du bruker hageslangen. Har du stoppekran for utevann i din leilighet (gjelder 6A, 10A og 12A) så husk å stenge denne + «lufte» rørene før vi får nattefrost for å unngå sprengte rør.

Vaktmestertjeneste og dugnader, hageavfallm.m.

Bor du i 8'ern har du vaktmestertjeneste hver åttende uke; bor du i 4'ern må du trå til hver fjerde uke. I sommermånedene er det hovedsakelig plenklipping og kantstussing som inngår som faste plikter. Skillelinja for plenen mellom 4'ern og 8'ern går langs østveggen av fellesboden. Hageavfall fra plenklipping og løvraking kan kastes i egne kompostbinger, bak 4'ern og 8'ern. Om vinteren er det viktig å følge opp snømåkingsansvaret og strøing — se utdelt vaktmesterinstruks for detaljer.
Møt opp på dugnad — en dag vår og høst.
Det er viktig at du deltar, og det kan også være riktig trivelig ☺

Fellesboden

Fellesboden er i hovedsak ment for lagring av felles utstyr som gress- og kantklipper, trillebår, diverse hageredskaper, strøsand o.l. De 2 utebordene til fellesarealene skal også ha plass her. Ikke ta opp for mye plass med private ting i fellesboden og bidra med litt opprydding innimellom.

Utvendig vedlikehold og endringer

Vi har noen få begrensninger på hva som kan gjøres av endringer og dette gjelder først og fremst skifte av vinduer og dører - her skal de nye «ligne» på de gamle. Innendørs står hver beboer helt fritt til å bestemme planløsning og innredning. Kostnader til vedlikehold utendørs vil oftest dekkes av sameiet, med noen få unntak. Større arbeider (for eksempel beising av yttervegger) som berører alle beboerne tas i utgangspunktet som dugnader.

Sameiet i flertall har blitt enige om følgende vedlikeholds fordeling privat / sameiet:
Da leilighetene er selveier er alt innvendig vedlikehold ansett som privat foruten felles rør og ventilasjon.

- Vinduer og dører utvendig: **Privat**
- Rekkverk på Balkonger/terrasser: **Privat**
- Rekkverk ved svalgang/trapp **Sameiet**
- Utvendig bordkledning: **Sameiet**

Ved endringer/utskiftninger som er private, f.eks. rekkverk og vinduer/dører **må** styret godkjenne dette før det utføres. Dette slik at sameiet ikke får mange forskjellige typer rekkverk, dører osv.

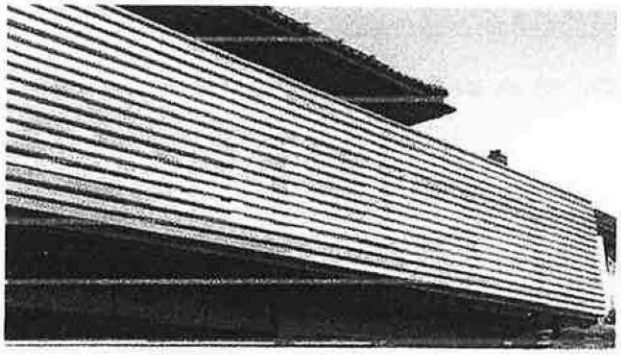
Stil på rekkverk i etg. 1 vil bli endret, ved utskifting av dette skal den nye stilen benyttes. (se vedlagte bilder)

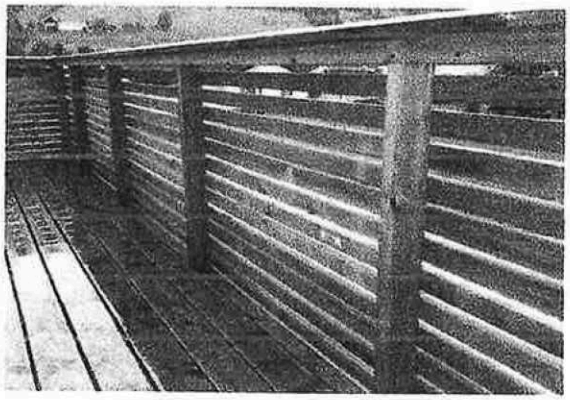
Av dimensjoner skal det benyttes:

Stolper/liggende spikerslag: 48*73mm imp.

Spiler: 30x48mm imp. Monteres på flasken, med spalte på ca 2 cm (deles inn)

Topprekke: 34x145mm imp.





Fellesutgifter og fellesgjeld

Pr dato har ikke bosameiet fellesgjeld. Fellesgjeld vil kunne komme som konsekvens av behov for lån for å finansiere større utbedringer på bygningsmassen. Fellesutgifter går til å dekke forsikring av selve bygningene (innboforsikring er beboerne ansvarlig for å dekke selv), kabel-tv, noe utvendig vedlikehold og snøbrøyting. Deltakelse her er obligatorisk for alle leilighetene og innbetaling skjer 4 ganger årlig. Regnskapsansvar og revisjon er satt bort til firmaet Sjur Madsen Consult AS og fellesutgiftene skal også være med å dekke betaling av disse tjenestene. Skulle det oppstå behov for betalingsutsettelse så ta kontakt med Sjur Madsen Consult AS eller styreleder på forhånd for å avklare dette.

Utleie

Når en enhet blir leid bort (eller solgt) skal dette meddeles styret til registrering. [1] Her levers kontaktinformasjon og forventet utleieperiode ved utleie slik at sameiet vet hvem de kan kontakte dersom noe skulle oppstå.

Det er eier av enheten som har ansvar for utførelse av vaktmesteroppgavene, oppmøte på dugnader o.l. Dersom eier ønsker at leietaker skal ta dette ansvaret må dette spesifiseres i kontrakt mellom eier og leietaker. Stemmerett på årsmøtet er det eier som har ved mindre utleier har med fullmakt.

Sameiet er opptatt av at folk møter og utfører de ulike oppgavene. Hvis det ved flere anledninger er beboere som ikke møter, vil det bli laget en ordning slik at de som møter får en gode for dette.

[1] **Vedtekter for Kroerveien Bosameie §4 - 2**

Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ og møtet holdes i februar eller mars. Her blir gjerne viktige avgjørelse tatt så det er viktig at alle møter opp. Møteplikt gjelder for alle beboere og frafall må meldes på forhånd slik at du kan gi en annen beboer fullmakt til å stemme for deg.

Vi håper du vil trives her i Kroerveien bosameie!

Ås, januar 2018

Styret i Kroerveien bosameie

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

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

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

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

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

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

Felleskostnader

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

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette

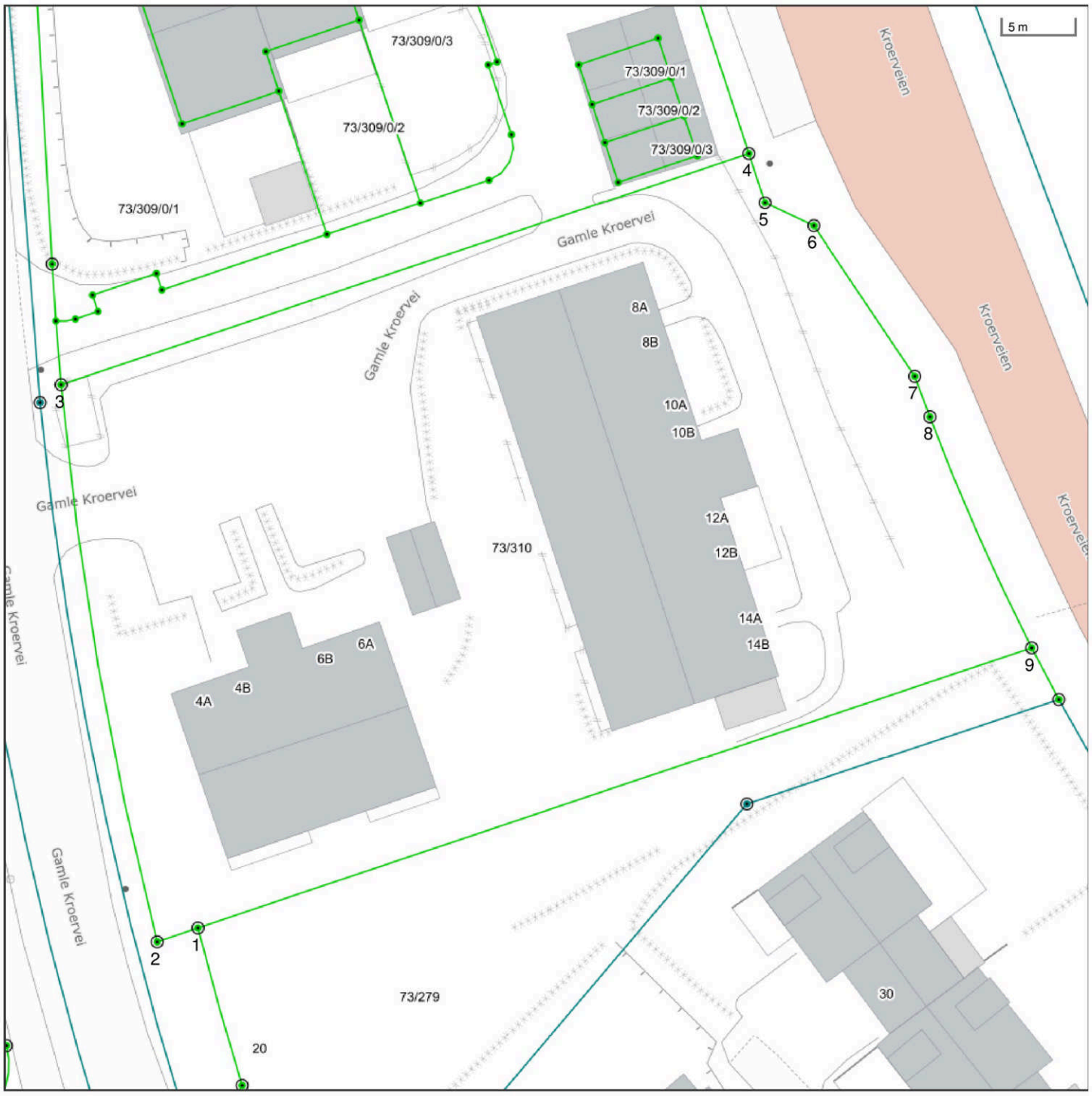
meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

SIST ENDRET 02.01.2026

Utskriftsdato: 11.02.2026

Eiendomskart for eiendom 3218 - 73/310//3



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 289,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6615180,2	**Øst**	602426,6	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6615162,25	602409,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	61,19	
2	6615161,21	602406,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,00	
3	6615199,73	602398,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,33	245,60
4	6615217,09	602446,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	50,48	
5	6615213,7	602447,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,60	
6	6615212,19	602450,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,76	
7	6615201,94	602458,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,60	
8	6615199,16	602459,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,00	
9	6615183,29	602466,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,57	158,35

Ås kommune

Ortofoto

Eiendom: 73/310/0/3
Adresse: Gamle Kroervei 4A
Dato: 11.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

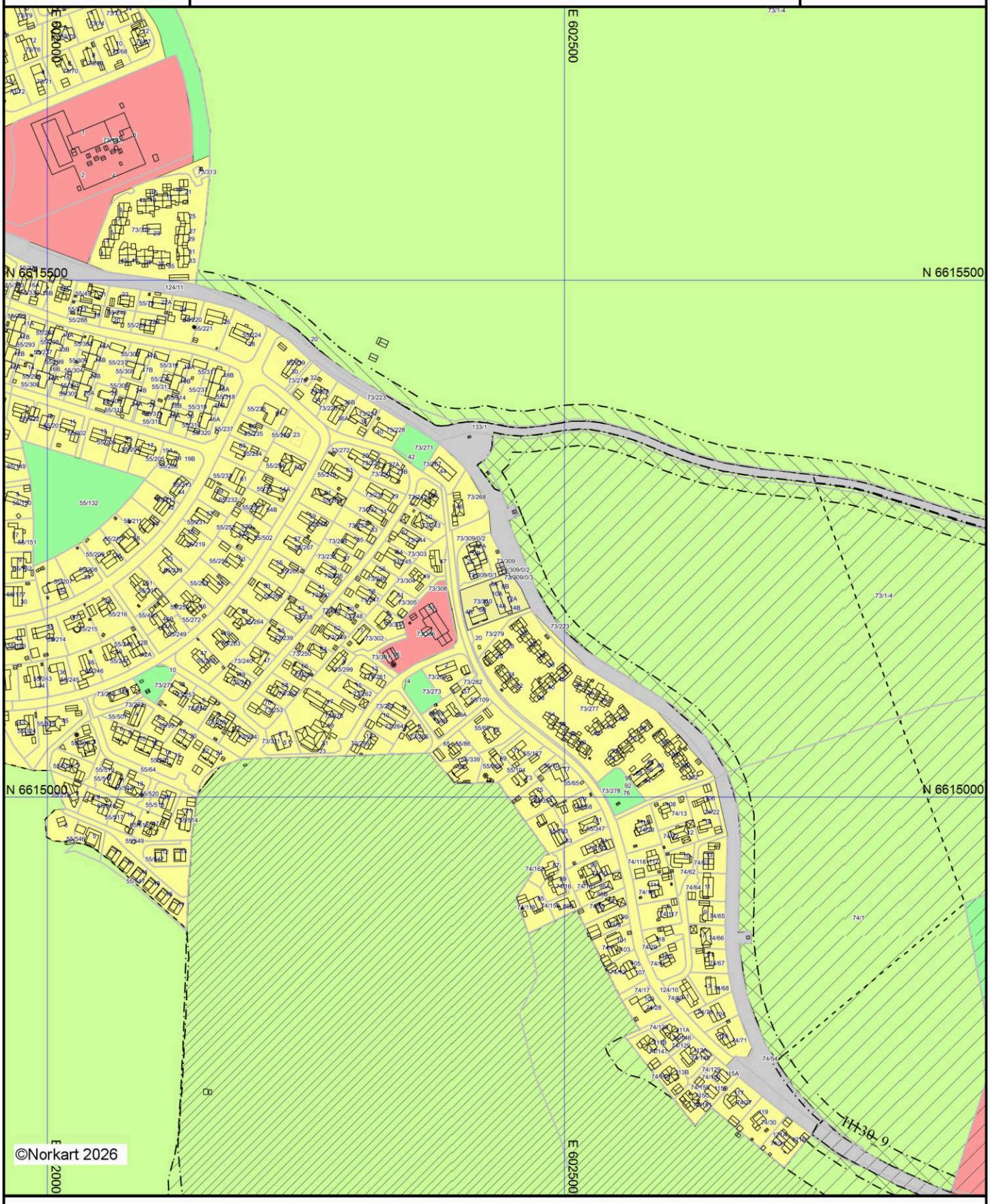
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 73/310/0/3
Adresse: Gamle Kroervei 4A
Dato: 11.02.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
- Veg - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

Ås kommune

Grunnkart

Eiendom: 73/310/0/3
Adresse: Gamle Kroervei 4A
Dato: 11.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

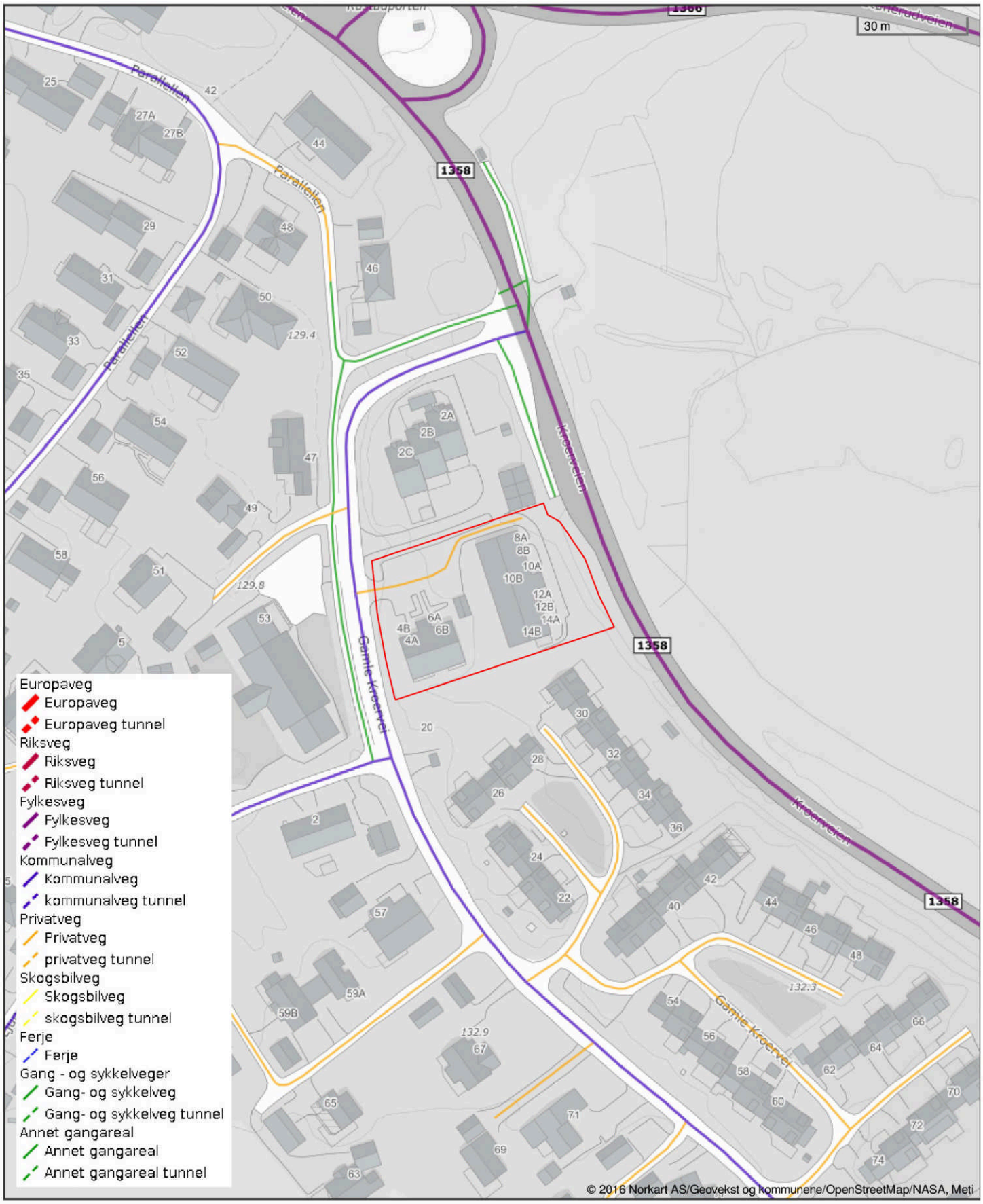
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 11.02.2026

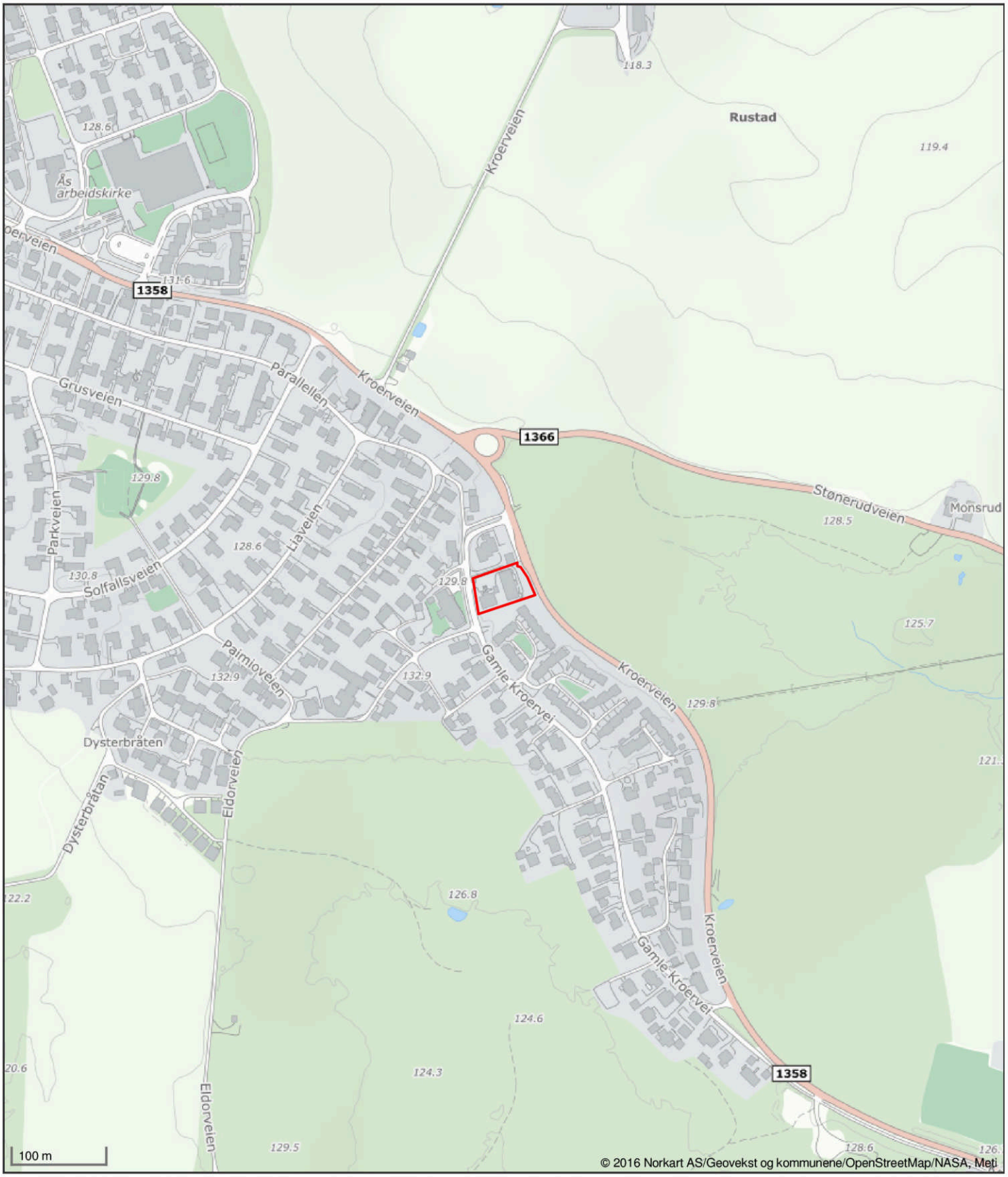
Vegstatuskart for eiendom 3218 - 73/310//



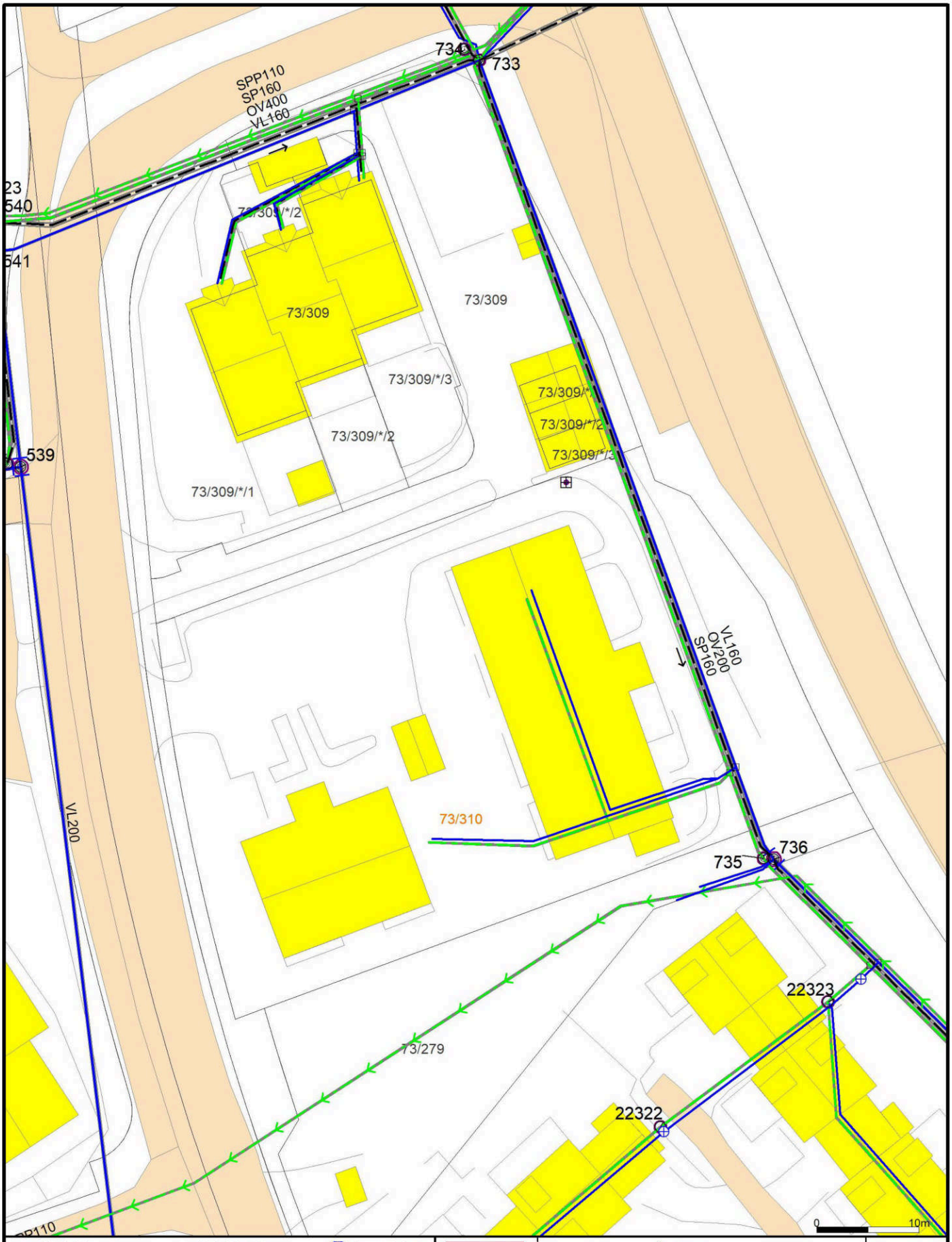
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 11.02.2026

Oversiktskart for eiendom 3218 - 73/310//



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



Vannledning
SPL
AVLØP FELLES
Overvannsledning
Spylevannsledning
Drensledning
Pompeledning SP

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

Pumpestasjon va
Renseanlegg
Sandfangskum
Sandfangskum
Kabelkum
Trykkum

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

Ås kommune
Teknisk Etat

Lednings nett og info med forbehold.

N

Dato: 2026.02.16
Sign: EGA

73/310 Gamle Kroervei 4A, Ås kommune.

Målestokk 1:500

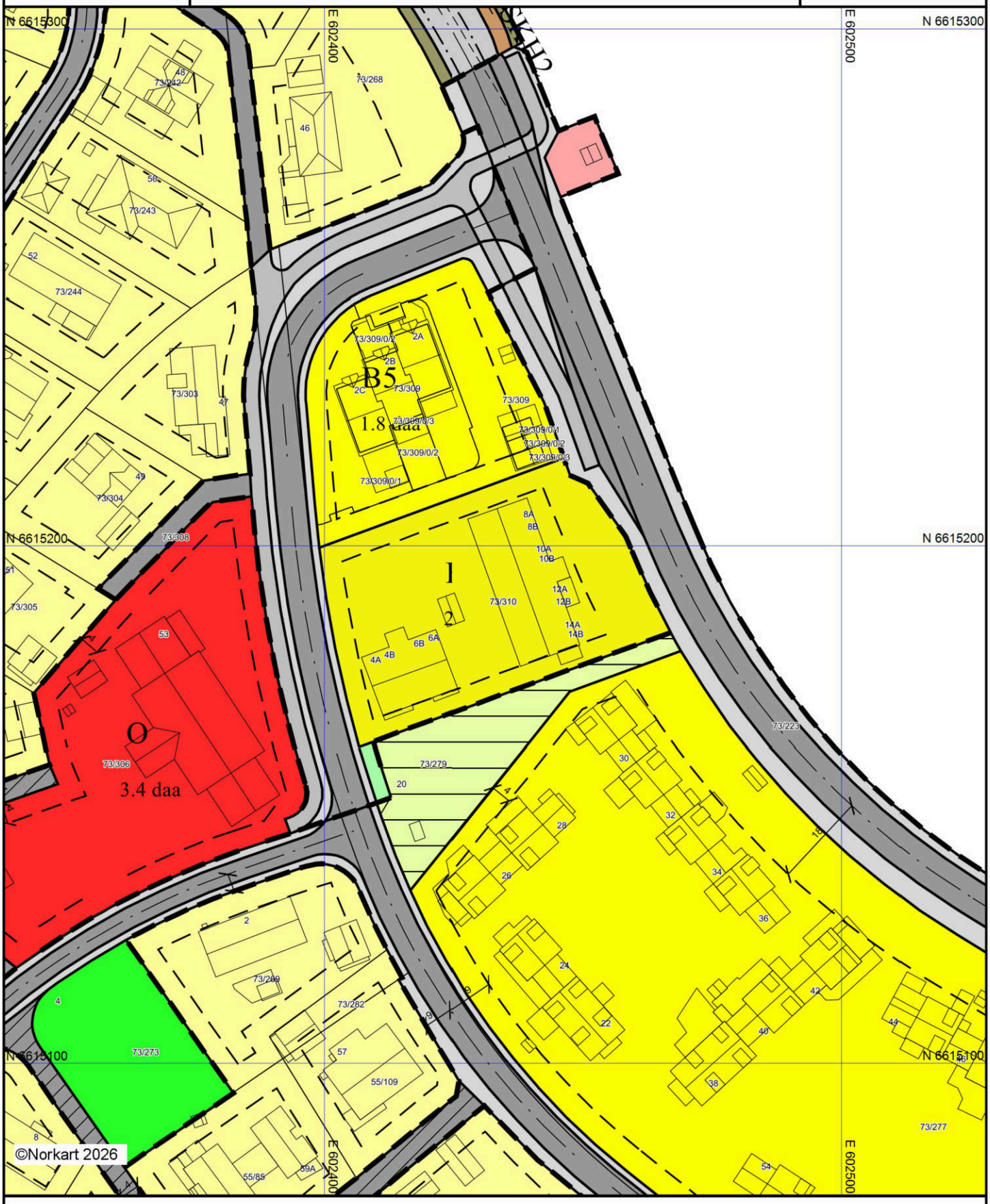
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 73/310/0/3
Adresse: Gamle Kroervei 4A
Dato: 11.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Anlegg for lek
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Kjøreveg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Kollektivholdeplass

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde

Ås kommune

Plan nr. R-56

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV RUSTADPORTEN

Dato: 11.4.1983.

Mindre vesentlig endring: 10.07.09 /3M

PS. I forbindelse med mindre vesentlig endring av reguleringsplanen, er boligområdene i reguleringsbestemmelsene påført betegnelsene B1-B5 i samsvar med plankartet.

§ 1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:

- Byggeområde for boliger (B1-B5)3
- Tomt for offentlig bygning - barnehage
- Tomt for allmennyttig formål - forsamlingshus for Ås Arbeiderforening
- Trafikkområder: - Kjørevei
  - Gangvei /fortau
  - Kombinert gang/sykkel/adkomstvei
- Friområder: - Turvei

§ 3. Byggeområder for boliger (B1-B4)

a. I området kan oppføres boliger i inntil 2 etasjer.

b. Maksimal utnyttelsesgrad skal være:
u = 0,2 for den enkelte eneboligtomt
u = 0,25 for tomter med småhusbebyggelse
u = 0,25 for boligtomt for pasientboliger

c. Bebyggelsen skal ha likesidet saltak, med takvinkel mellom 35° og 45°, med unntak av tomt for pasientboliger der det tillates takvinkel ned til 22°. Møneretningen skal være som vist i reguleringsplanen.

d. Maksimal gesimshøyde fra ferdig planert terreng settes til 4,0 m og maksimal mønehøyde settes til 8,0 m.

e. Garasje/uthus kan oppføres som frittliggende bygning i en etasje med grunnflate ikke over 36 m^2 og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasje/uthus kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense, og hvis den ligger parallelt med vei inntil 1,5 m fra kant regulert boligvei. Garasje vinkelrett på boligvei skal plasseres minst 5 m fra kant regulert

vei. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje/uthus skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om bygningen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for en bil pr. boligenhet. Ved felles parkeringsløsning for 2 eller flere leiligheter kan antall bilplasser reduseres til 1,5 bilplass pr. leilighet.

Tilleggsbestemmelser for gnr 73 bnr 309, B5 (3M)

På tomten skal det oppføres bolighus med utnyttelsesgrad BYA på 22 % for eneboliger eller 26 % for rekkehus inkludert garasje/uthus.

Det skal anordnes minst 2 biloppstillingsplasser per leilighet inkludert gjesteparkering

Før utbygging av område B5 skal det utarbeides en støyrapport for denne eiendommen.

For øvrig gjelder bestemmelsene a-e over med unntak av siste ledd av 3 e.

Bestemmelsene om utnyttelsesgrad og bygningshøyde i denne reguleringsplanen erstattes av beregningsmåte i gjeldende kommuneplan, jf. kommuneplanens generelle bestemmelser.

§ 4. Tomt for offentlig bygning - barnehage

Bebyggelsen skal oppføres i én etasje, med inntil 600 m^2 gulvflate og med takvinkel 22 - 30º. Det skal anordnes 7 bilplasser på eiendommen.

§ 5. Tomt for allmennyttig formål – forsamlingshus – UTGÅR, (se tilleggsbestemmelse over)

På tomten skal oppføres forsamlingshus for Ås Arbeiderforening. Bebyggelsen tillates i inntil 2 etasjer, med takvinkel 22° - 45°, og med et samlet gulvareal på inntil 600 m^2.

Det skal anordnes minst 15 biloppstillingsplasser på egen grunn.

§ 6. Fellesbestemmelser

a. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkeringsareal innhegning m.v. skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

b. Den bebyggelsesplan som er vist i reguleringsplanen, er ikke bindende for utforming av endelig bebyggelsesplan og situasjonsplan.

§ 7. Etter at reguleringsbestemmelsene er gjort gjeldende, er det ikke - ved private servitutter - tillatt å etablere forhold som står i strid med disse.

§ 8. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for del, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Ås kommune.

Ås kommune
Tlf (02) 94 02 60
1430 Ås

Teknisk etat

Vår ref AO/sk Deres ref Ark Dato 5. desember 1985

FERDIGATTEST FOR LEILIGHET NR 4A BOLIG NR 0101

I møte i Ås bygningsråd den 3.5.1985 fikk Ås kommune v/teknisk sjef L. Flesvik godkjent byggeplaner for bolig med 4. leiligheter på gnr. 73. bnr. 310 Gamle Ås.

Boligen ble registrert under bygningsnr 6581935 og arbeidet ble satt i gang i juni 1984.

Innflyttingstillatelse ble gitt den 19.12.1984 og det gjensto da noen mindre arbeider. Ved kontroll den juni 1985 var leiligheten ferdig.

Bygget er oppført på ringmur med reudsert fundamentering, ellers er konstruksjonen betong og tre. Etasjeskille er utført av 20 cm armert betong. Taket er saltak tekket med pappshingel. Det er felles tomt.

Areal av tomte 2291. m²
Bruksareal totalt 63. m²

Ferdigattest meddeles herved.

Tove Thiis Gundersen
bygnings- og reg.sekr.

Anker Opdahl
bygningskontrollør

Utskriftsdato: 11.02.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	73	**Bruksnr.**	310	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Gamle Kroervei 4A, 1435 ÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 096,54 kr
Eiendomsskatt	1 450,00 kr
Renovasjon	4 300,00 kr
Vann	4 108,81 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Ås kommune: Seksjon 3218-73/310/0/3

Norkart
Utskriftsdato: 11.02.2026 15:08

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	SEKSJON 3	Beregnet areal	0
Etablert dato	16.10.1984	Arealmerknader	
Oppdatert dato	10.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/12	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	73/310, 73/310/0/1, 73/310/0/2, 73/310/0/3, 73/310/0/4, 73/310/0/5, 73/310/0/6, 73/310/0/7, 73/310/0/8, 73/310/0/9, 73/310/0/10, 73/310/0/11, 73/310/0/12
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	73/310, 73/310/0/1, 73/310/0/2, 73/310/0/3, 73/310/0/4, 73/310/0/5, 73/310/0/6, 73/310/0/7, 73/310/0/8, 73/310/0/9, 73/310/0/10, 73/310/0/11, 73/310/0/12
Seksjonering Seksjonering	16.10.1984			73/310, 73/310/0/3

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KOENE MARGO F291255*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gamle Kroervei 4A	H0101	73/310/0/3	63	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Gamle Kroervei 4 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1435 ÅS	Kirkesogn	02090101 Ås
Grunnkrets	225 Rustadporten	Tettsted	523 Ås
Valgkrets	2 Rustad, Holstad og Kroer		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6581935		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	30.01.1985

1: Bygning 6581935: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 30.01.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	252
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	252
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	01.11.1984	01.11.1984	
Tatt i bruk	30.01.1985	30.01.1985	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gamle Kroervei 4A	H0101	73/310/0/3	63	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	126	0	126	0	0	0
H01	2	126	0	126	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 73/310

Bruksnavn	SEKSJON 1-12	Beregnet areal	2289.3
Etablert dato	18.11.1983	Historisk oppgitt areal	2291
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6615180.2	602426.6		Ja	2289.3	

Utskriftsdato: 11.02.2026

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.**	73	**Bruksnr.**	310	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Gamle Kroervei 4A, 1435 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

Plantyper uten treff

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

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** 2 289 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 289 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ås **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses

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	056
Navn	Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Rustadporten
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.09.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/620/056_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 287 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B3
	Delareal 1 m^2 **Formål** Annen veigrunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Utskriftsdato: 11.02.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	73	**Bruksnr.**	310	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Gamle Kroervei 4A, 1435 ÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
12901037	45	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	28

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

DAGBOKFØRT
16.10.84 09944
SORENSKRIVEREN I
YTRE FOLLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Ås kommune, teknisk etat	Skoleveien 1, 1430 Ås	94 02 60

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	73	310		ÅS

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	Boligseksjon	1/12	21		
2	"	1/12	22		
3	"	1/12	23		
4	"	1/12	24		
5	"	1/12	25		
6	"	1/12	26		
7	"	1/12	27		
8	"	1/12	28		
9	"	1/12	29		
10	"	1/12	30		
11	"	1/12	31		
12	"	1/12	32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		12	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

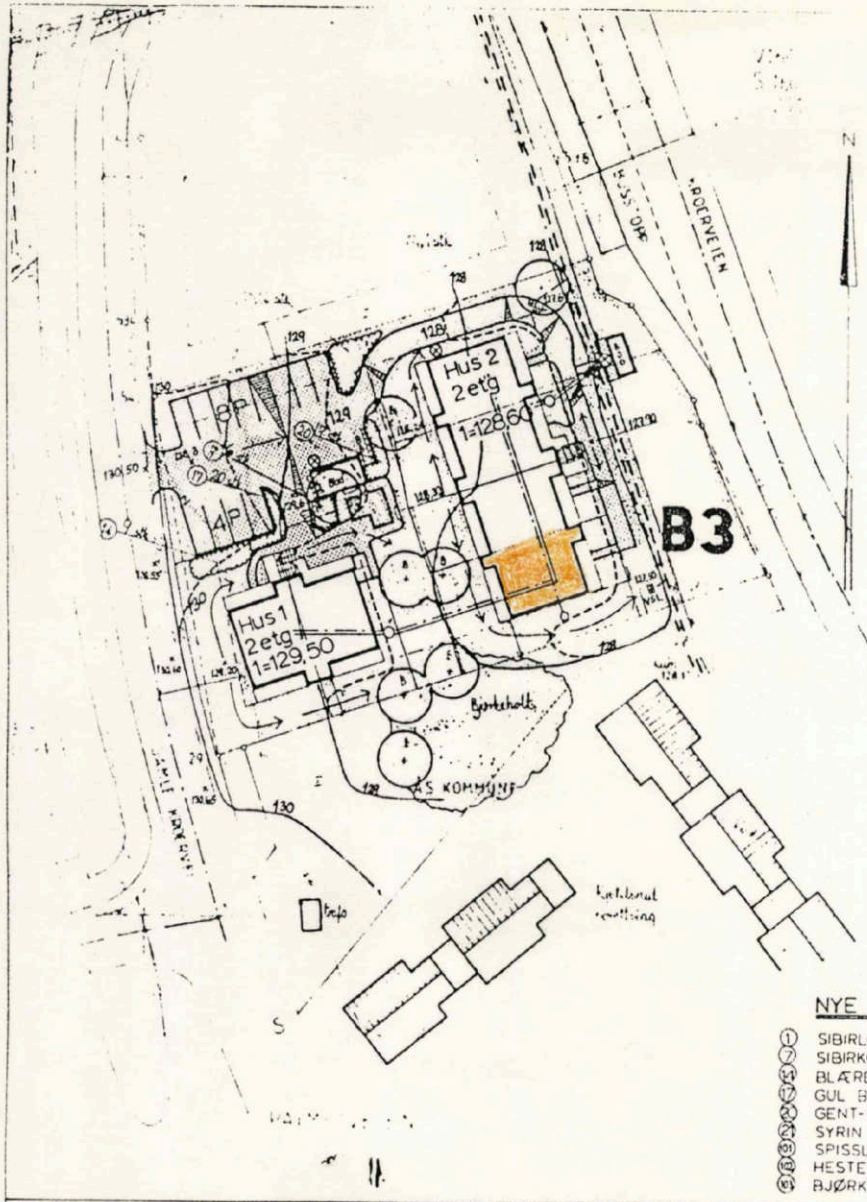
7. Supplerende tekst

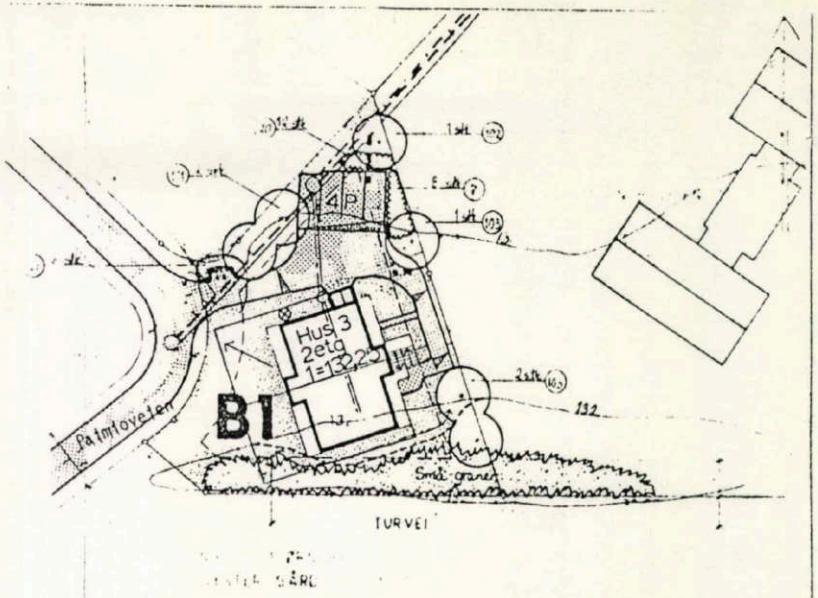
Ås kommune står som byggherre. Boligene skal selges til unge i etableringsfasen til selvkostpris. Husbanklån er innvilget og boligene påregnes innflyttet i februar 1985.
Kjøpekontrakter og vedtekter er godkjent av Husbanken.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
5.10.1984	Ås kommune Ivar Kringlebotn ordfører
Sted Ås	

Tinglysingsstempel

Side 3 av 26
Attestert kopi av dok.nr. 1984/209944/6
Attesteringstidspunkt 2026-02-12 07:30
Kartverket





NYE BUSKER OG TRÆR

1. SIBIRLØNN
2. SIBIRKORNELL
3. BLÆRESPIRÆA
4. GUL BUSKMURE
5. GENT-SPIRÆA
6. SYRIN
7. SPISSLØNN
8. HESTEKASTANJE
9. BJØRK

TEGNFORKLARING:

- Asfalt
- Grus-subbus
- Grasbakke
- Sand
- Innmålte trær (bjørk)
- Nye trær
- Eksisterende vegetasjon
- Nye busker
- Søppelkasser
- Benker
- Trapp
- Gelender
- Vannledning
- Spillvannsledning
- Overvannsledning
- Nytt terreng
- Sluk
- Lampepunkt
- Tverrfall
- Fall i terreng

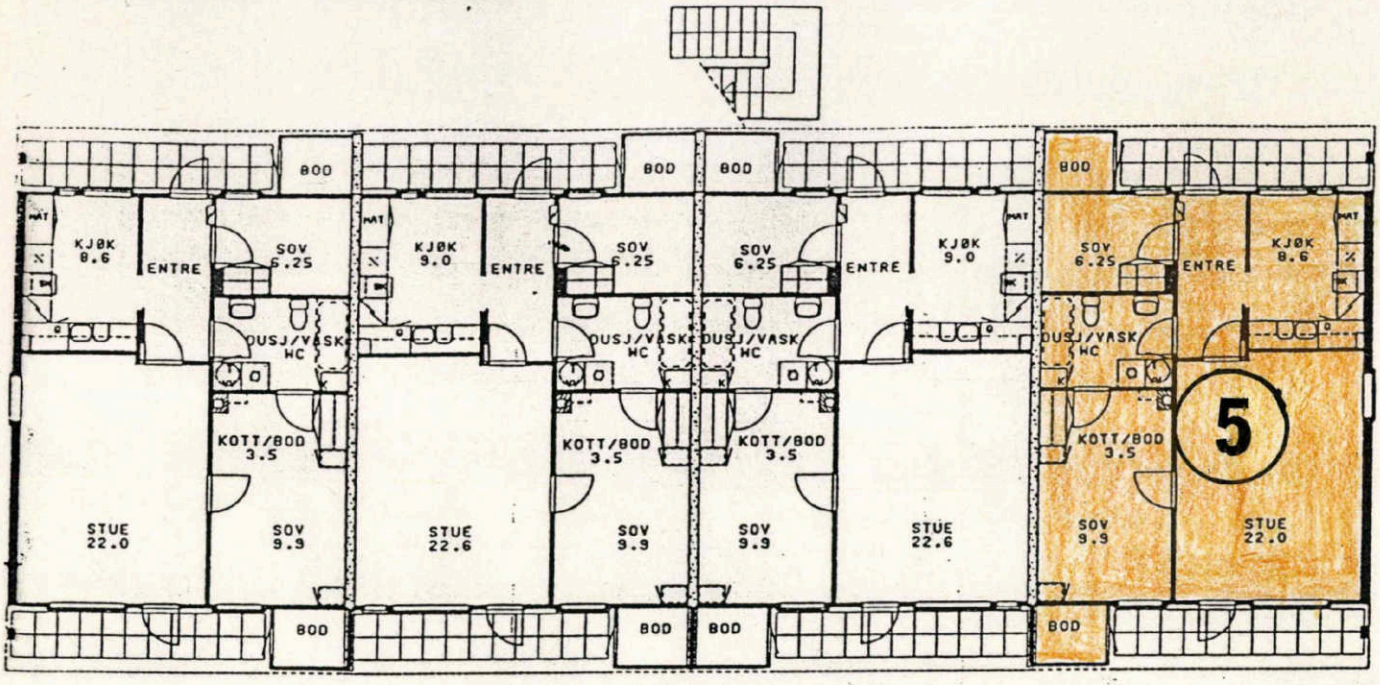
MÅL: 1:500

20/2-84 4STK LEILIGHETER PÅ TOMT B1

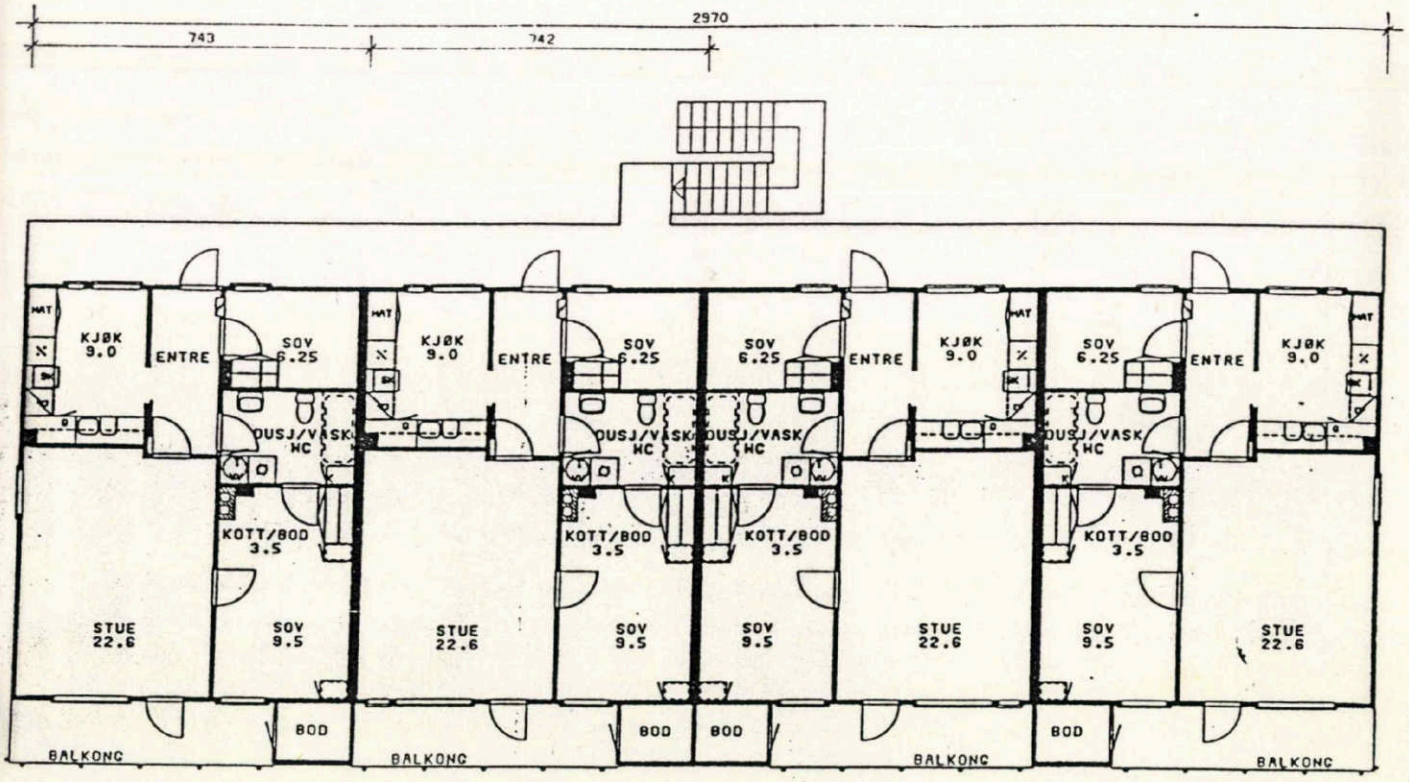
RUSTADPORTEN ÅS KOMMUNE **BEBYGGELSESPLAN** JANUAR 1984 **A/S SELVAAGBYGG**

HUS NR. 2

3



PLAN 1 ETG.

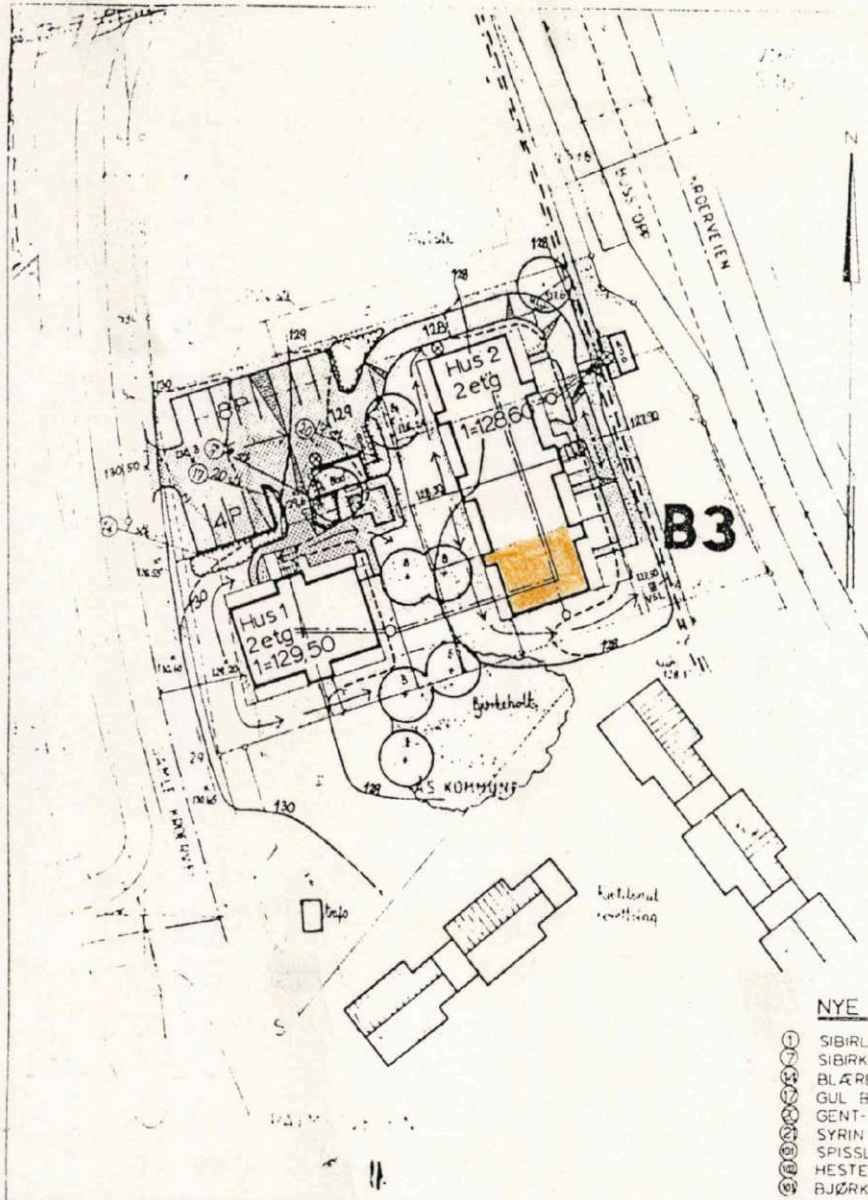


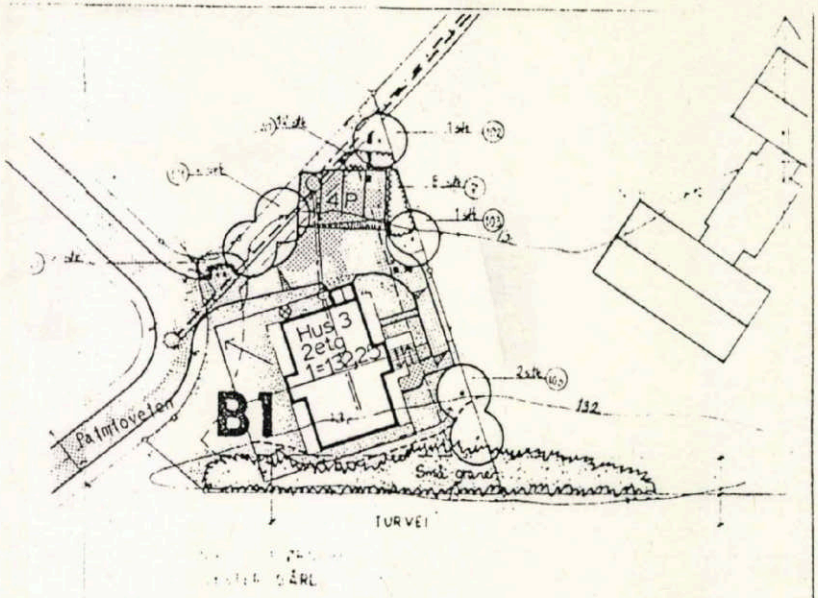
ÅS KOMMUNE

BOLIGFELT RUSTADPORTEN

PLAN 2 ETG.

Side 5 av 26
Attestert kopi av dok.nr. 1984/209944/6
Attesteringstidspunkt 2026-02-12 07:30
Kartverket





NYE BUSKER OG TRÆR

1. SIBIRLØNN
2. SIBIRKORNE
3. BLÆRESPIREA
4. GUL BUSKMUHE
5. GENT-SPIREA
6. SYRIN
7. SPISSLØNN
8. HESTEKASTANJE
9. BJØRK

TEGNFORKLARING:

- Asfalt
- Grus-subbus
- Grasbakke
- Sand
- Innmålte trær (bjørk)
- Nye trær
- Eksisterende vegetasjon
- Nye busker
- Søppelkasser
- Benker
- Trapp
- Gelender
- Vannledning
- Spillvannsledning
- Overvannsledning
- Nytt terreng
- Sluk
- Lampepunkt
- Tverrfall
- Fall i terreng

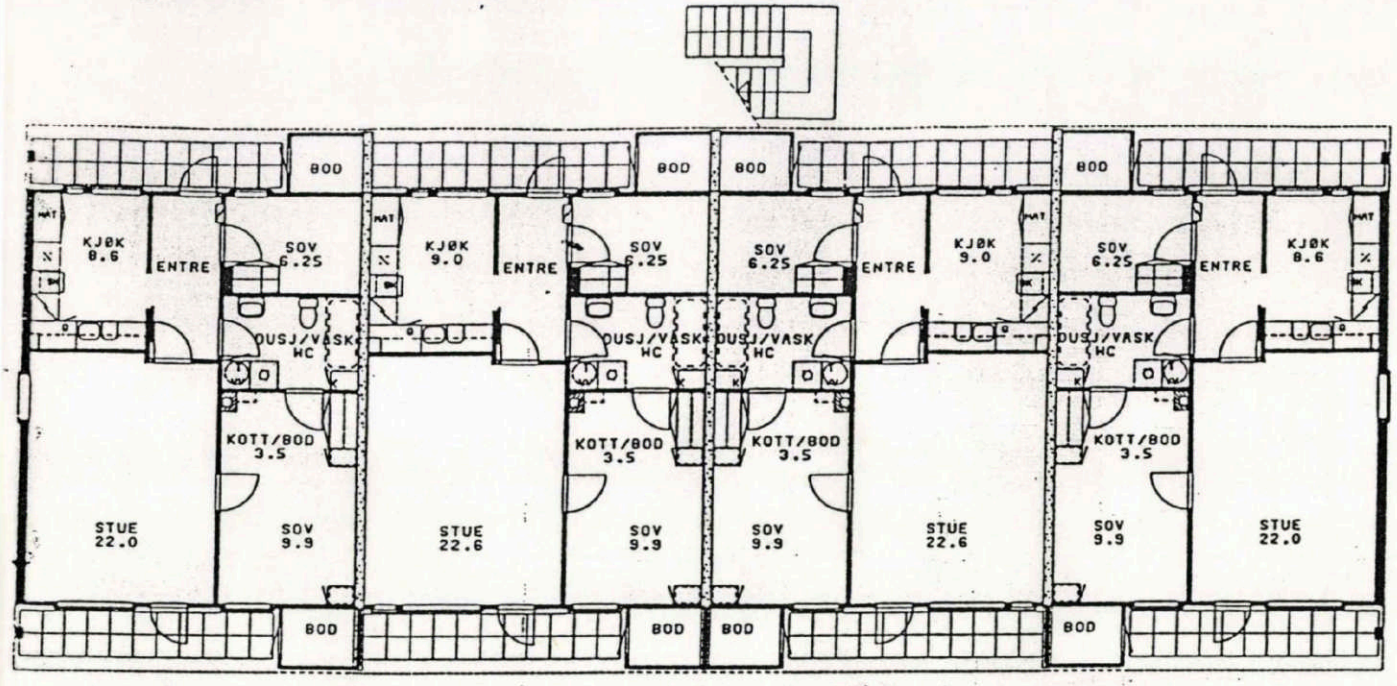
MÅL: 1:500

20/2-84 4 STK LEILIGHETER PÅ TOMT B1

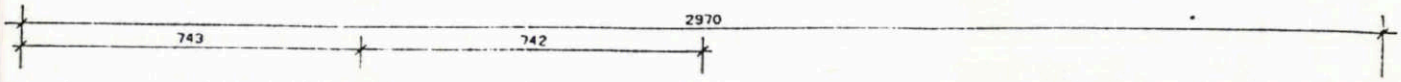
RUSTADPORTEN ÅS KOMMUNE **BEBYGGELSESPLAN** JANUAR 1984 **A/S SELVAAGBYGG**

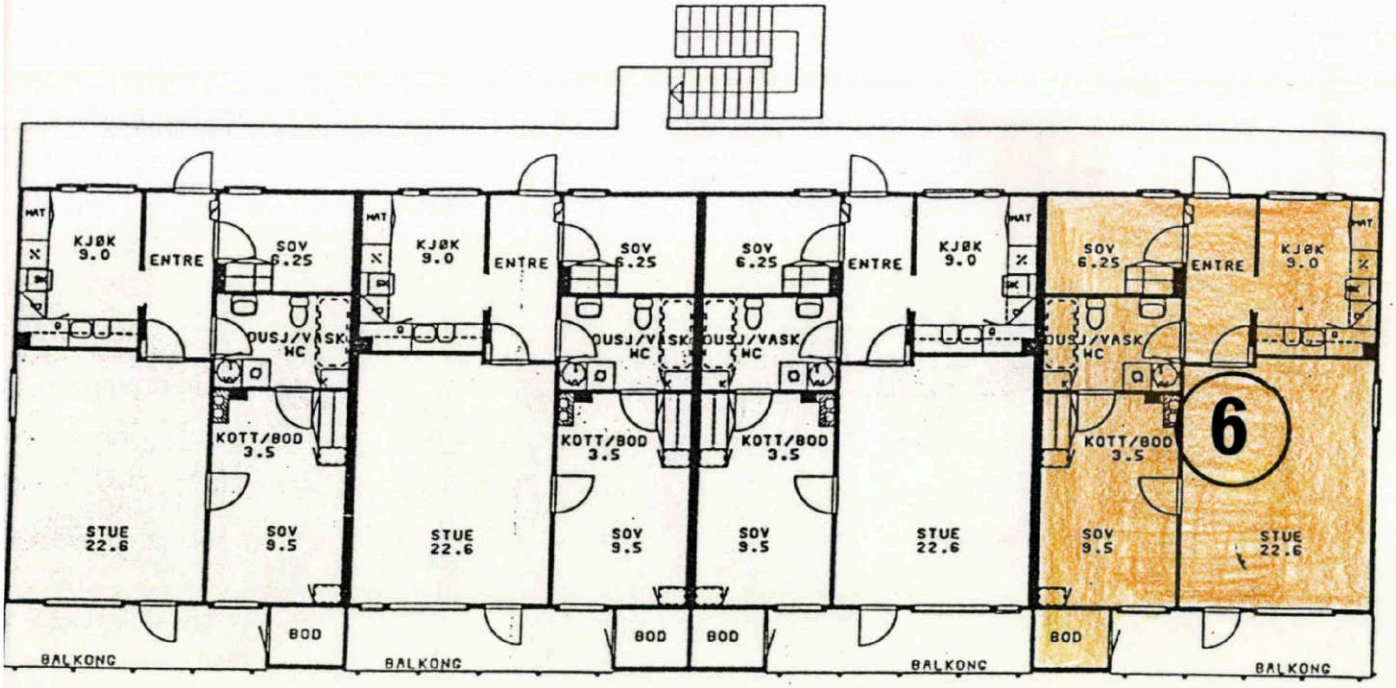
HUS NR. 2

3



PLAN 1 ETG.

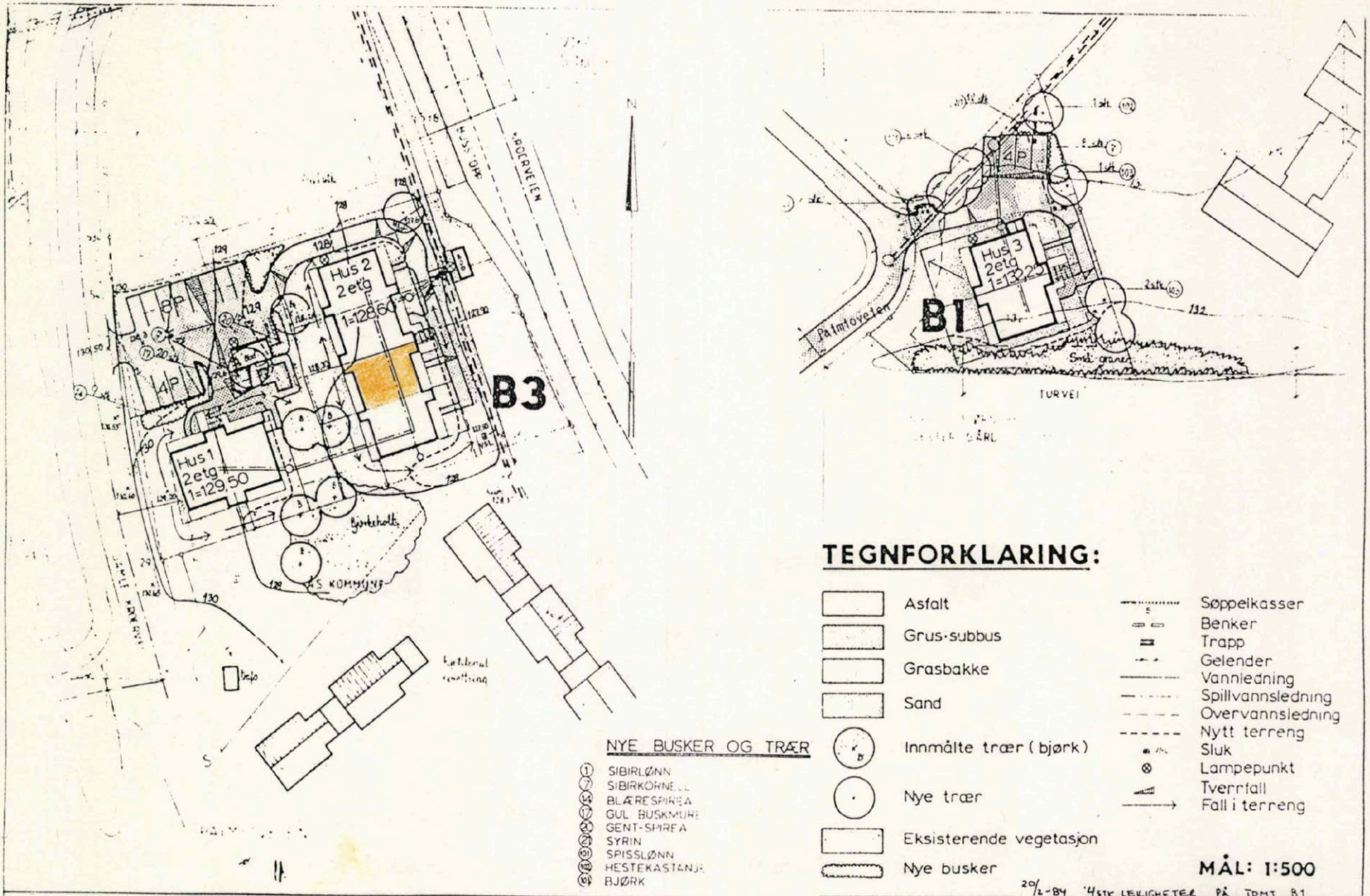




ÅS KOMMUNE

BOLIGFELT RUSTADPORTEN

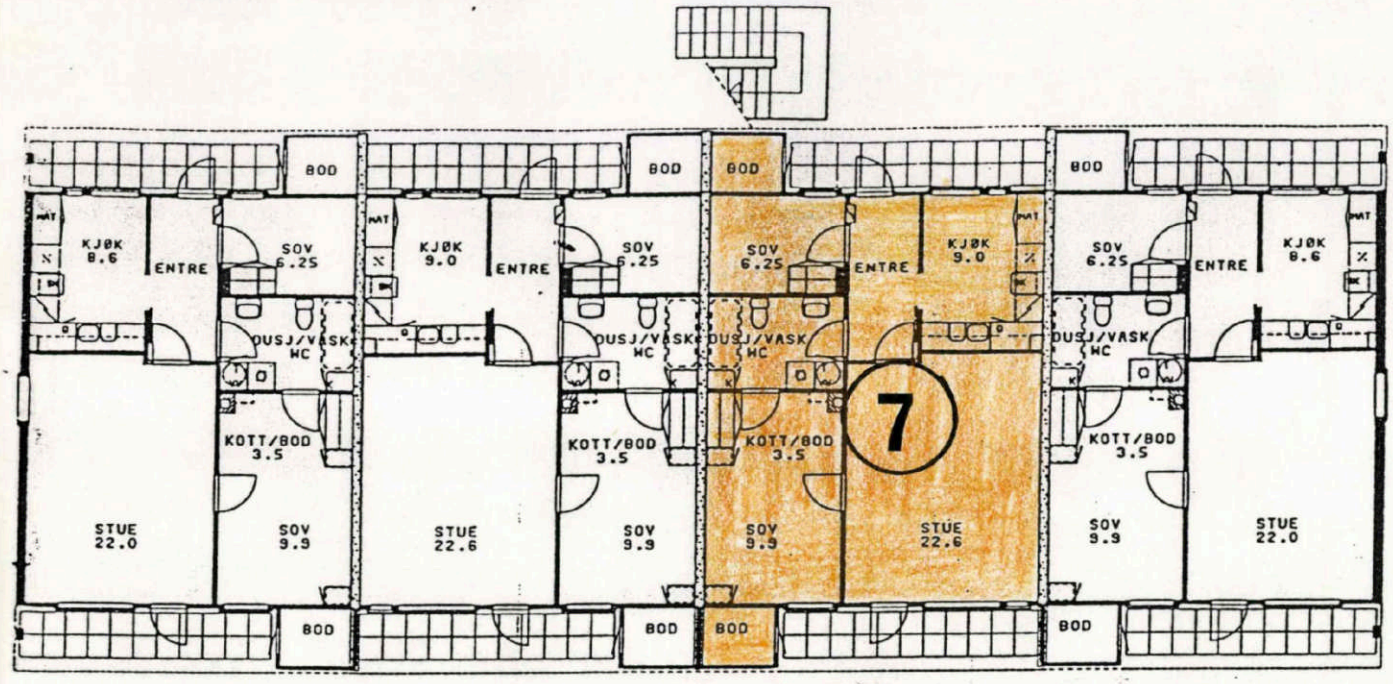
PLAN 2 ETG.



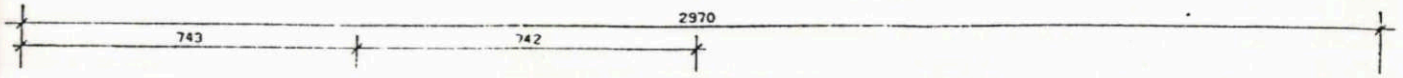
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/209944/6
Attesteringstidspunkt 2026-02-12 07:30

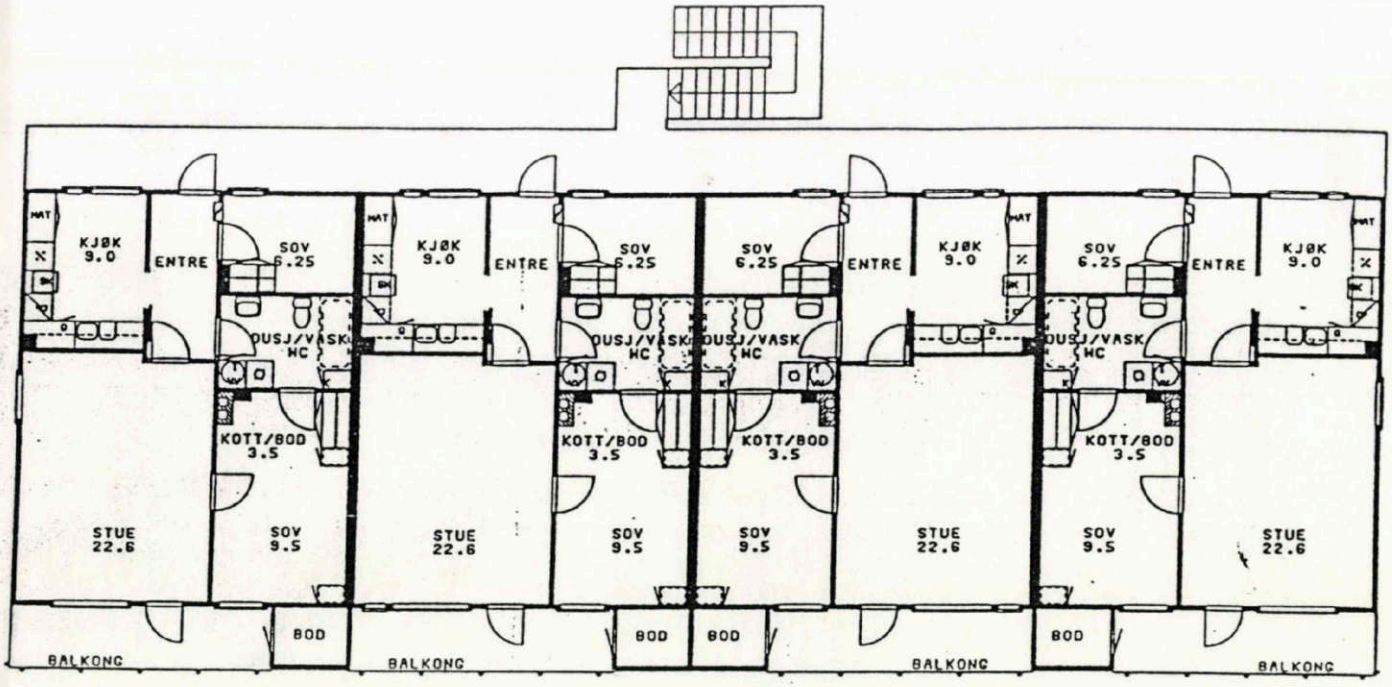
HUS NR. 2

3



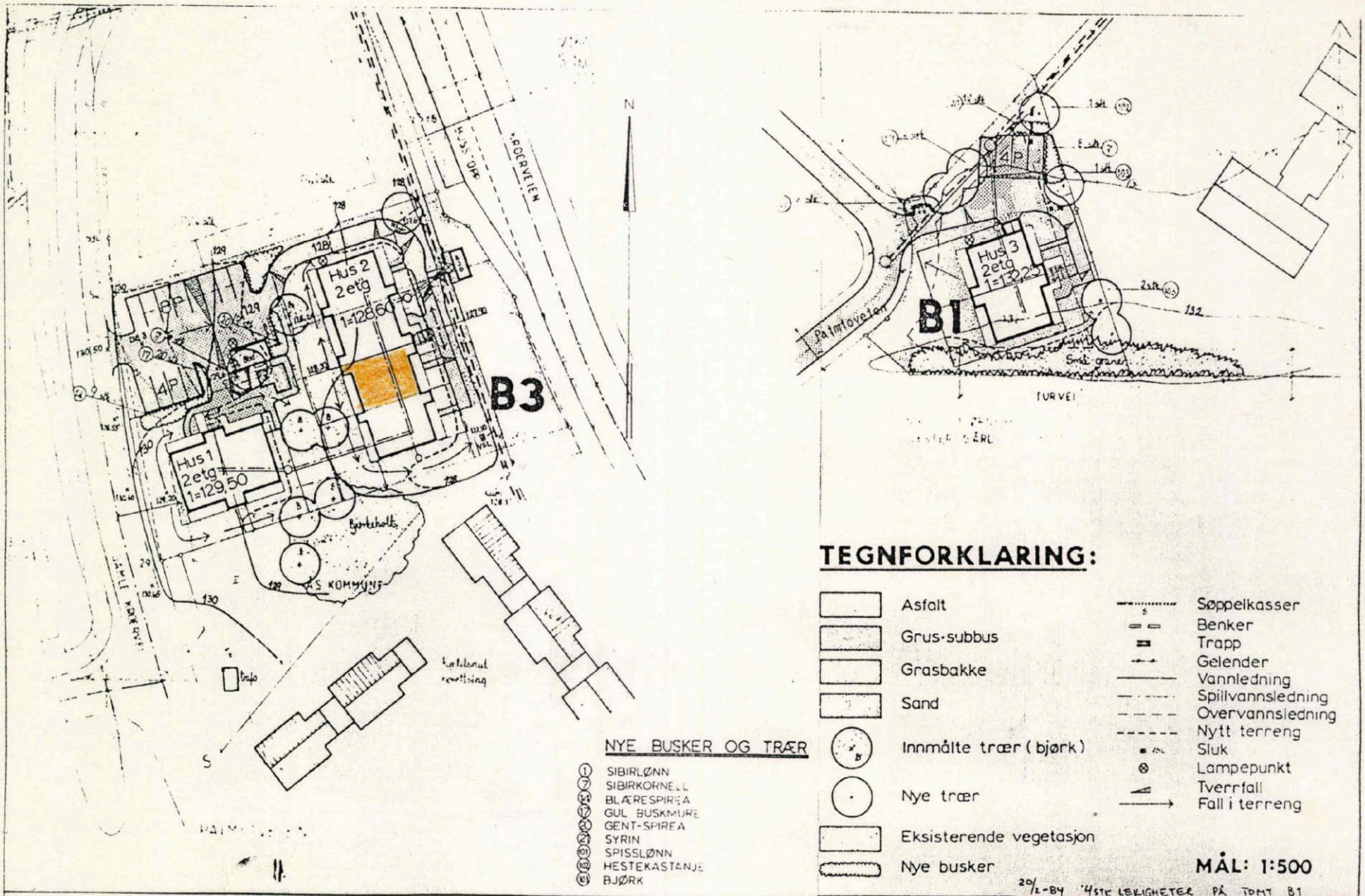
PLAN 1 ETG.





ÅS KOMMUNE
BOLIGFELT RUSTADPORTEN

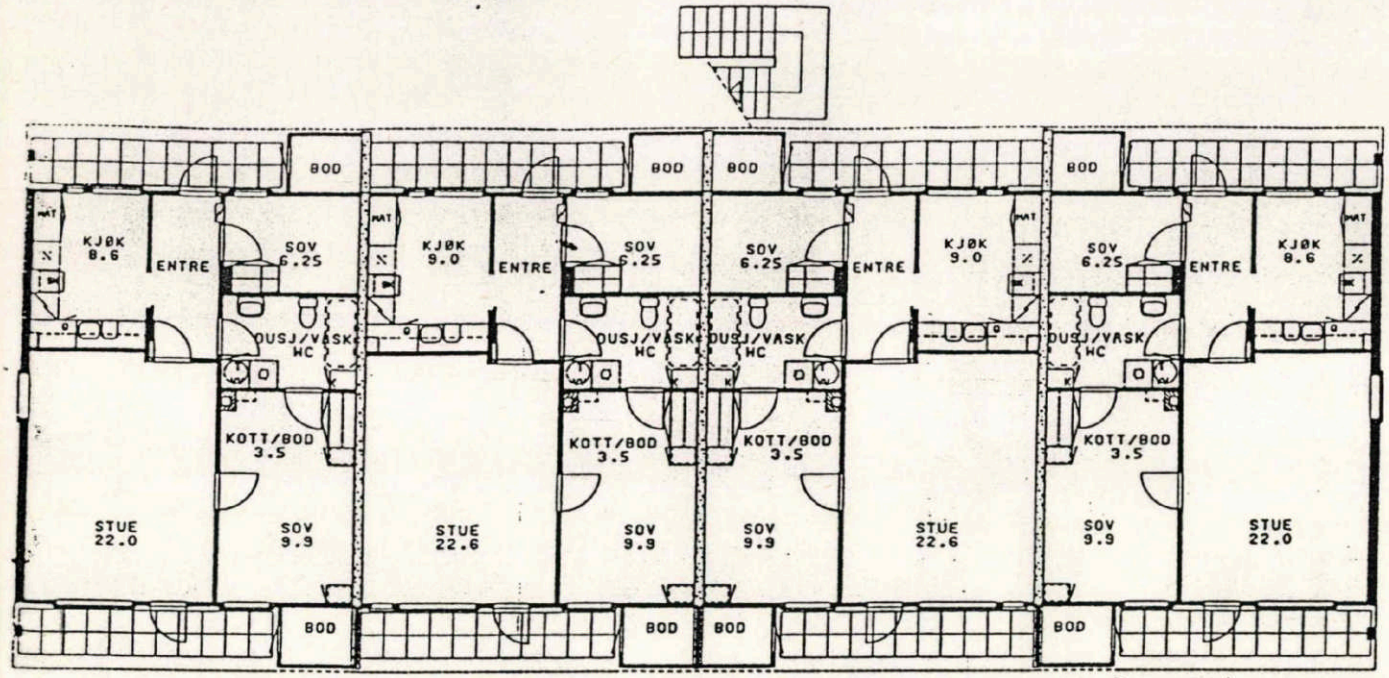
PLAN 2 ETG.



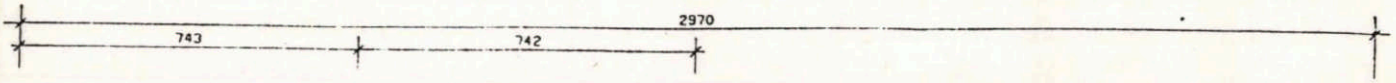
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/209944/6
Attesteringstidspunkt 2026-02-12 07:30

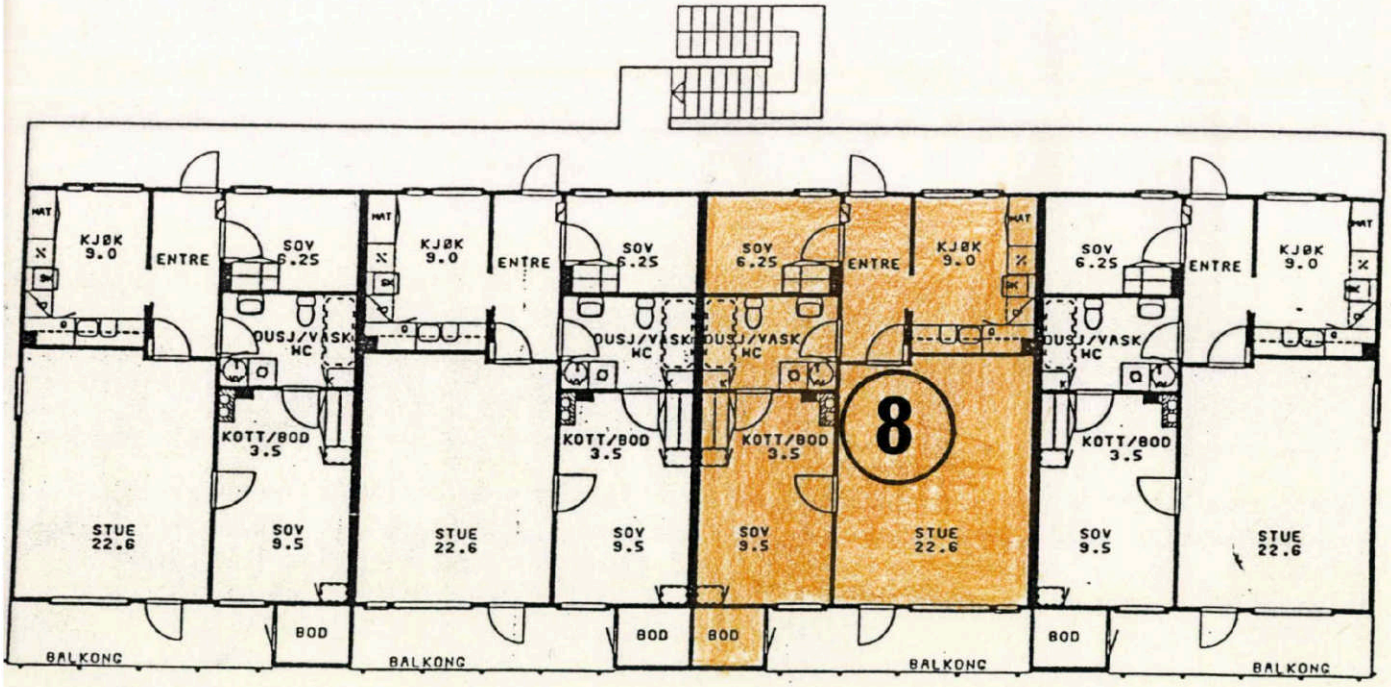
HUS NR. 2

3



PLAN 1 ETG.

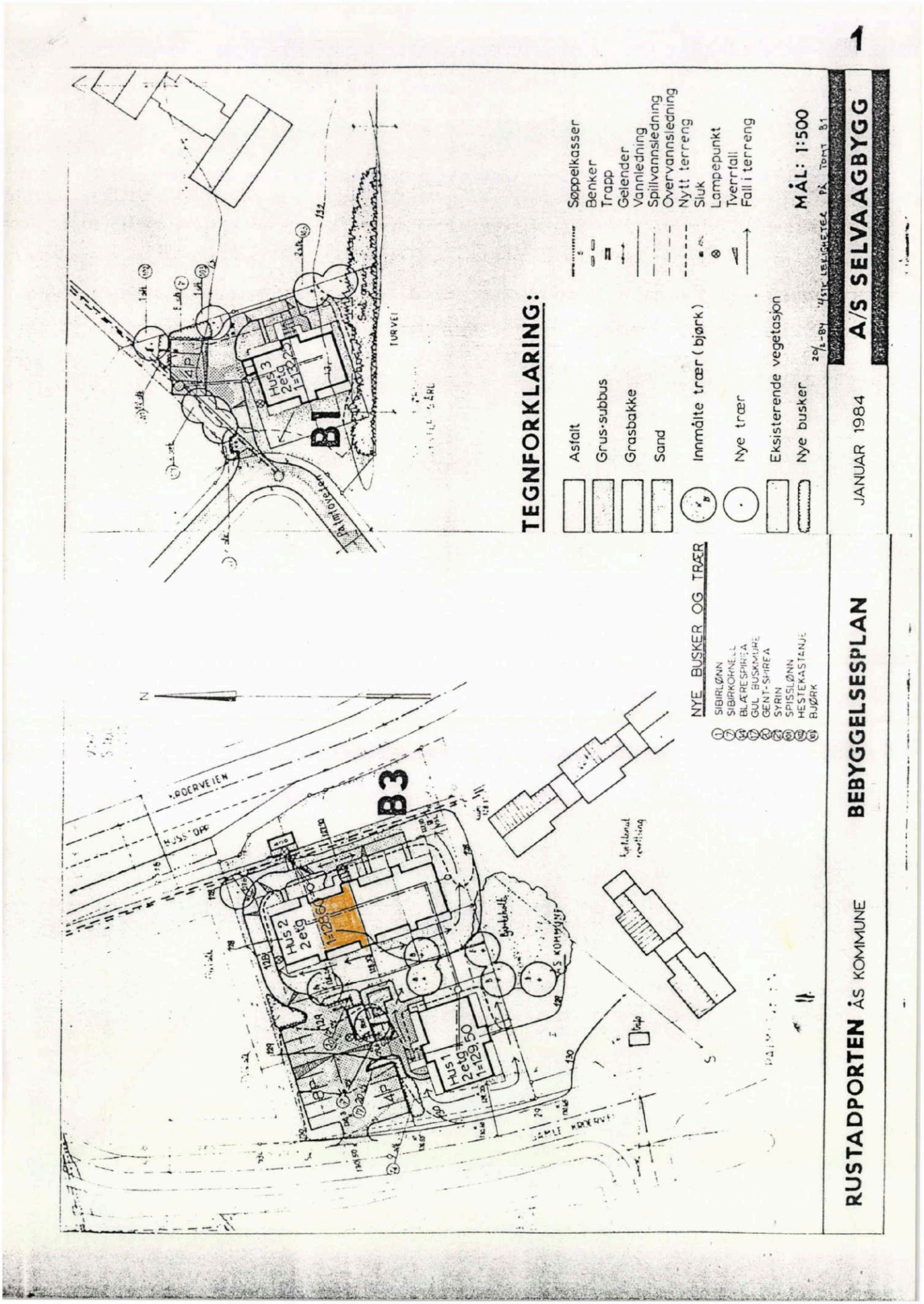




ÅS KOMMUNE

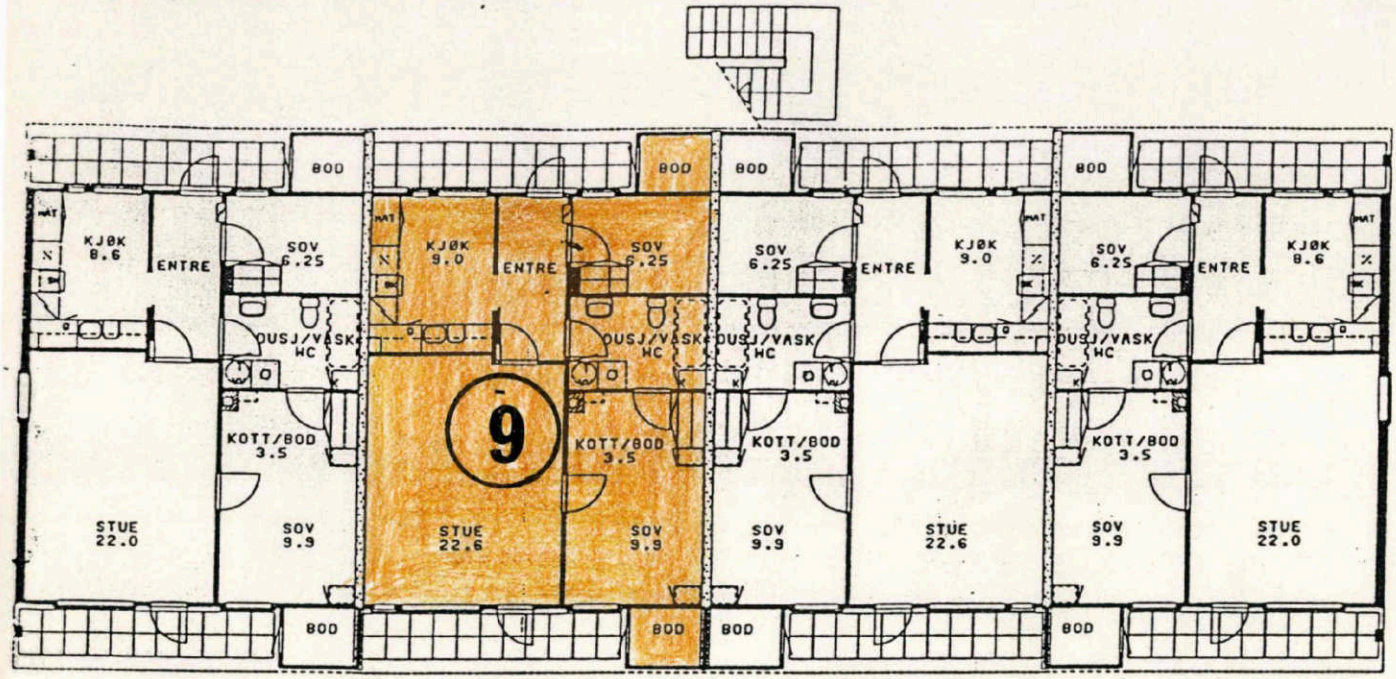
BOLIGFELT RUSTADPORTEN

PLAN 2 ETG.

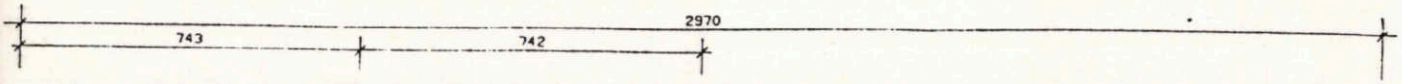

1
TEGNFORKLARING:
Asfalt
Grus-subbus
Grasbakke
Sand
Innmålte trær (bjørk)
Nye trær
Eksisterende vegetasjon
Nye busker
Søppelkasser
Benker
Trapp
Gelender
Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Nytt terreng
Sluk
Lampepunkt
Tverrfall
Fall i terreng
NYE BUSKER OG TRÆR
SIBIRLØNN
SIBIRKOTONELL
BLÆRESPIRÆA
GUL BUSKMURE
GENT-SPIREA
SYRIN
SPISSLØNN
HESTEKASTANJE
BJØRK
B1
B3
HUS 1
2 etg
HUS 2
2 etg
HUS 3
2 etg
MÅL: 1:500
JANUAR 1984
A/S SELVAAGBYGG
BEBYGGELSESPLAN
RUSTADPORTEN ÅS KOMMUNE

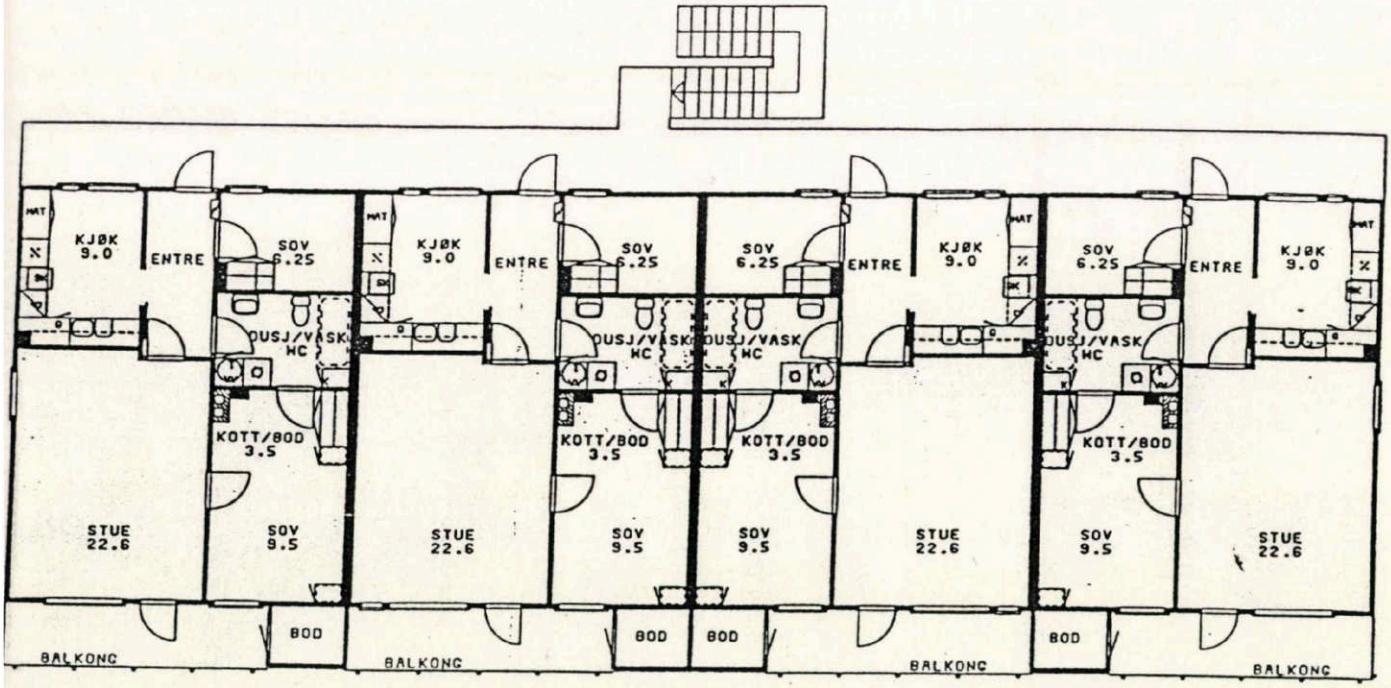
HUS NR. 2

3



PLAN 1 ETG.

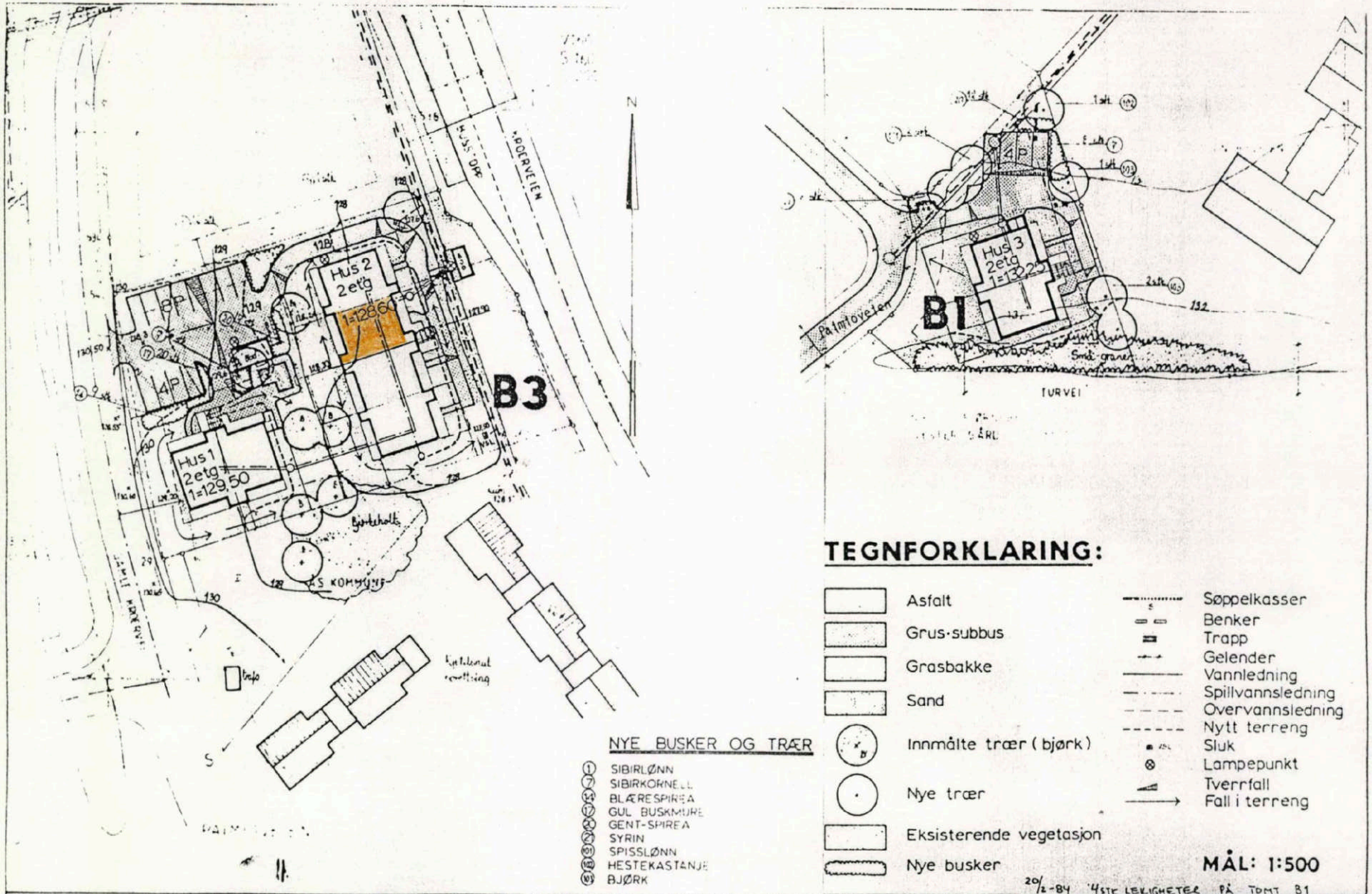




ÅS KOMMUNE

BOLIGFELT RUSTADPORTEN

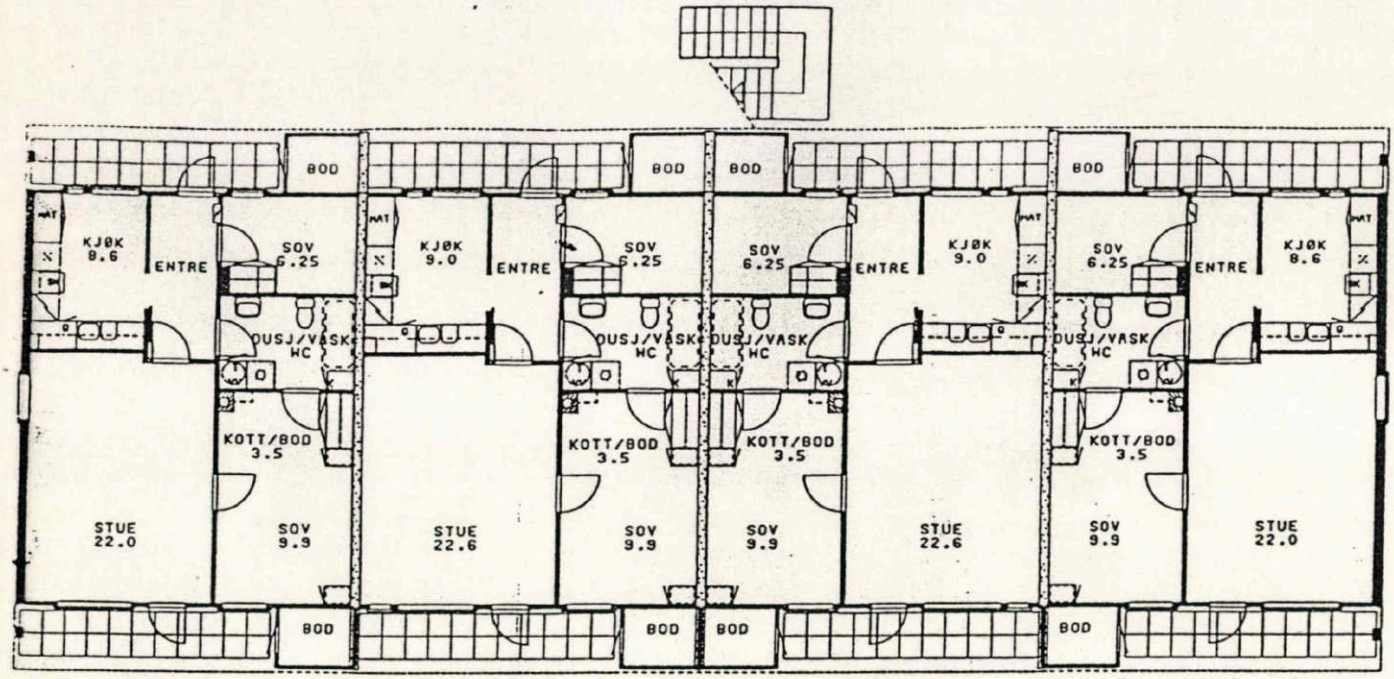
PLAN 2 ETG.



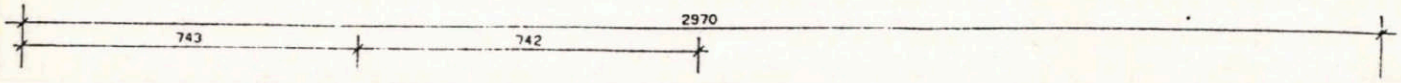
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/209944/6
Attesteringstidspunkt 2026-02-12 07:30

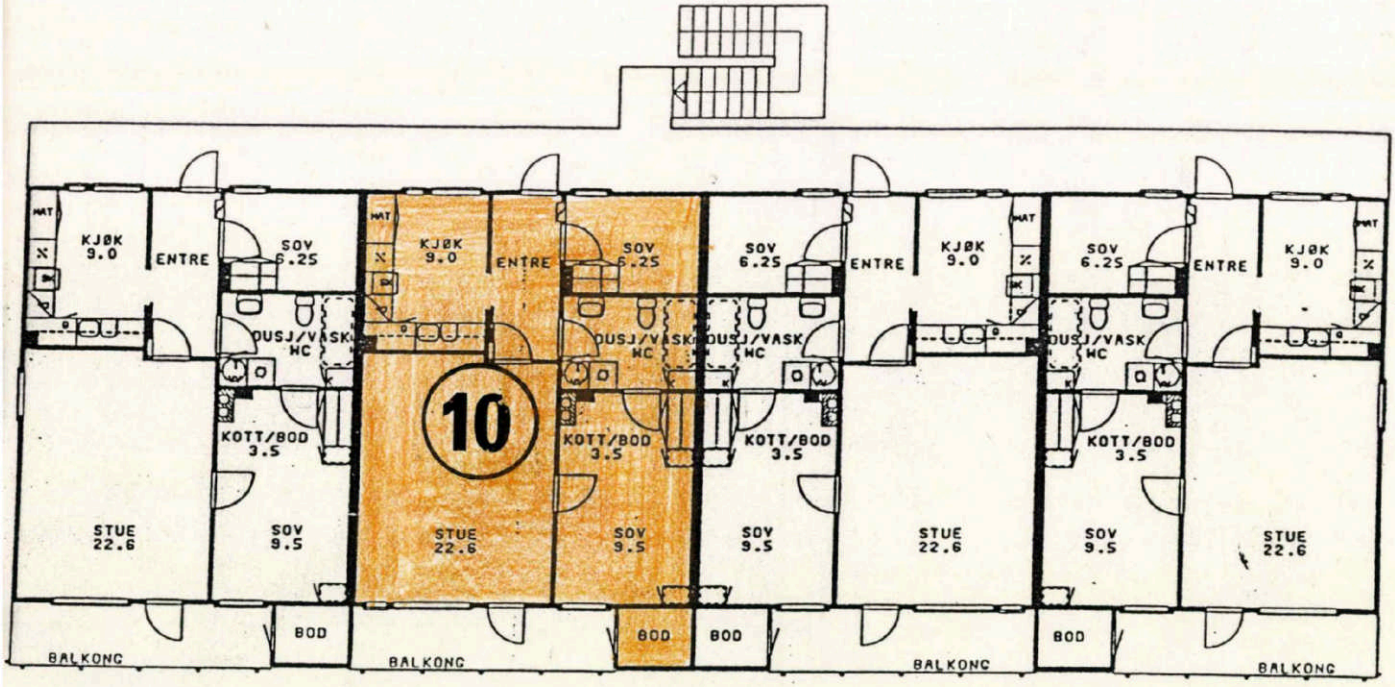
HUS NR. 2

3



PLAN 1 ETG.

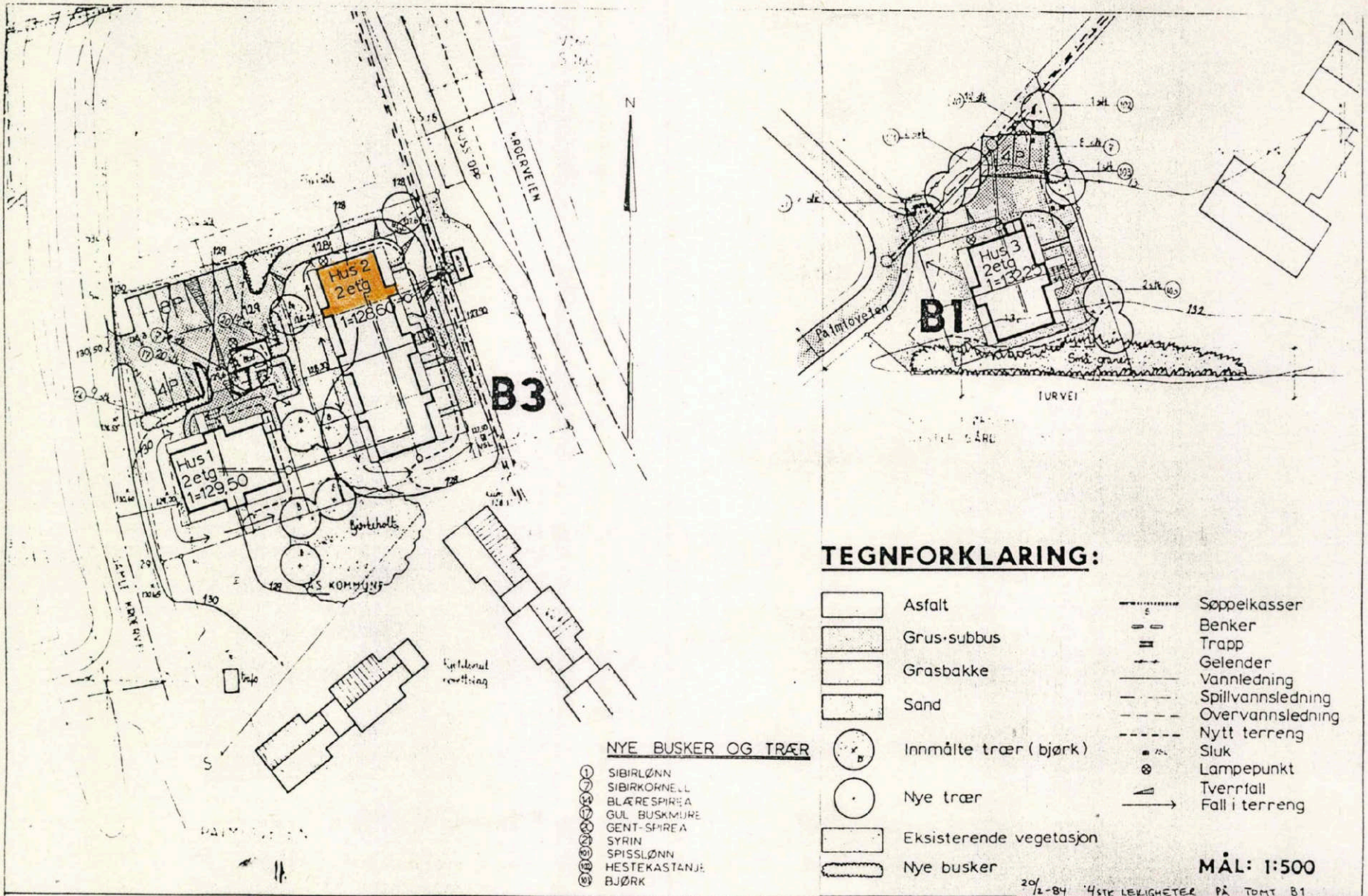




ÅS KOMMUNE

BOLIGFELT RUSTADPORTEN

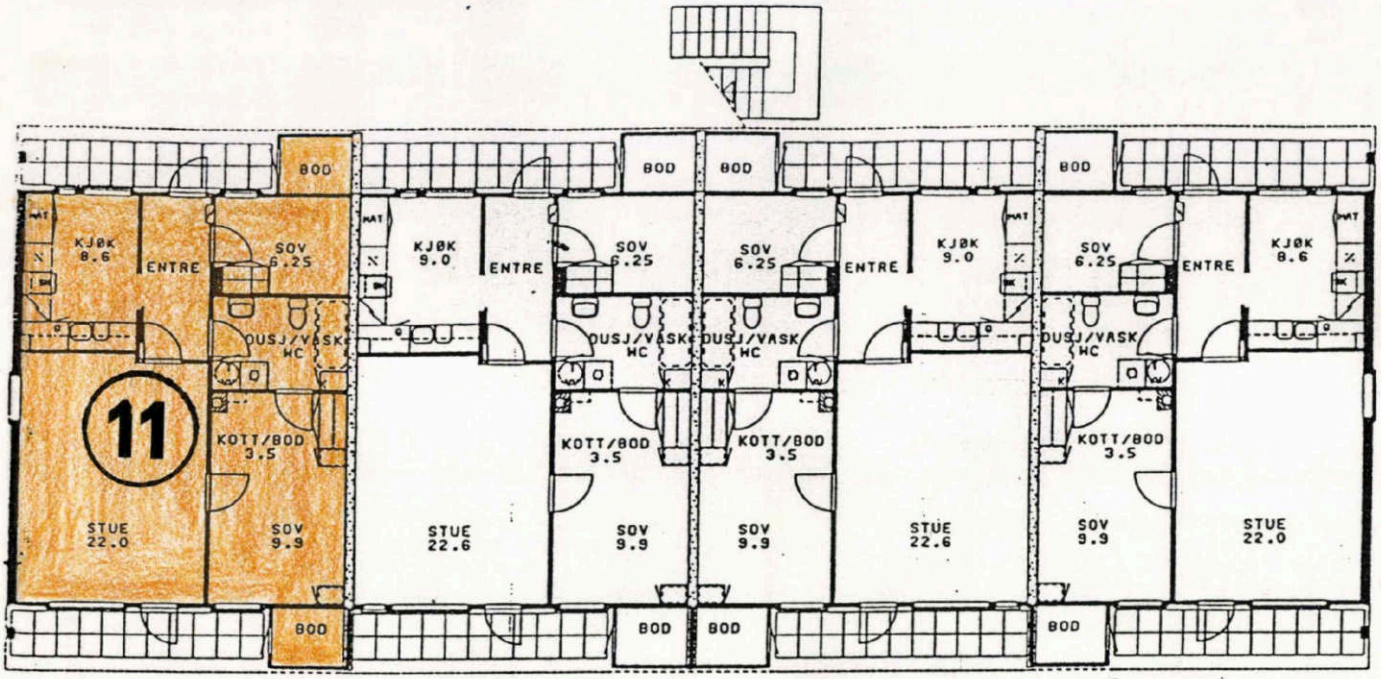
PLAN 2 ETG.



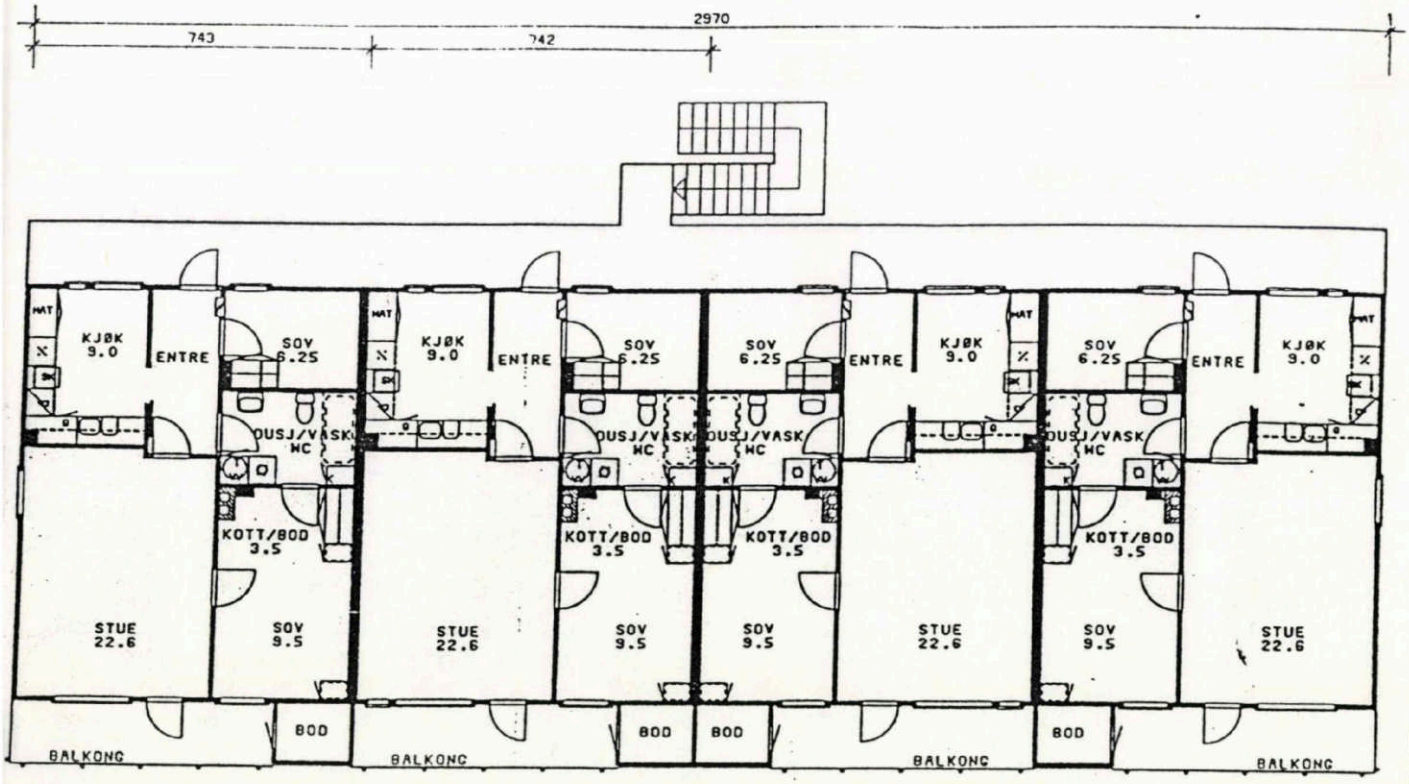
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/209944/6
Attesteringstidspunkt 2026-02-12 07:30

HUS NR. 2

3



PLAN 1 ETG.

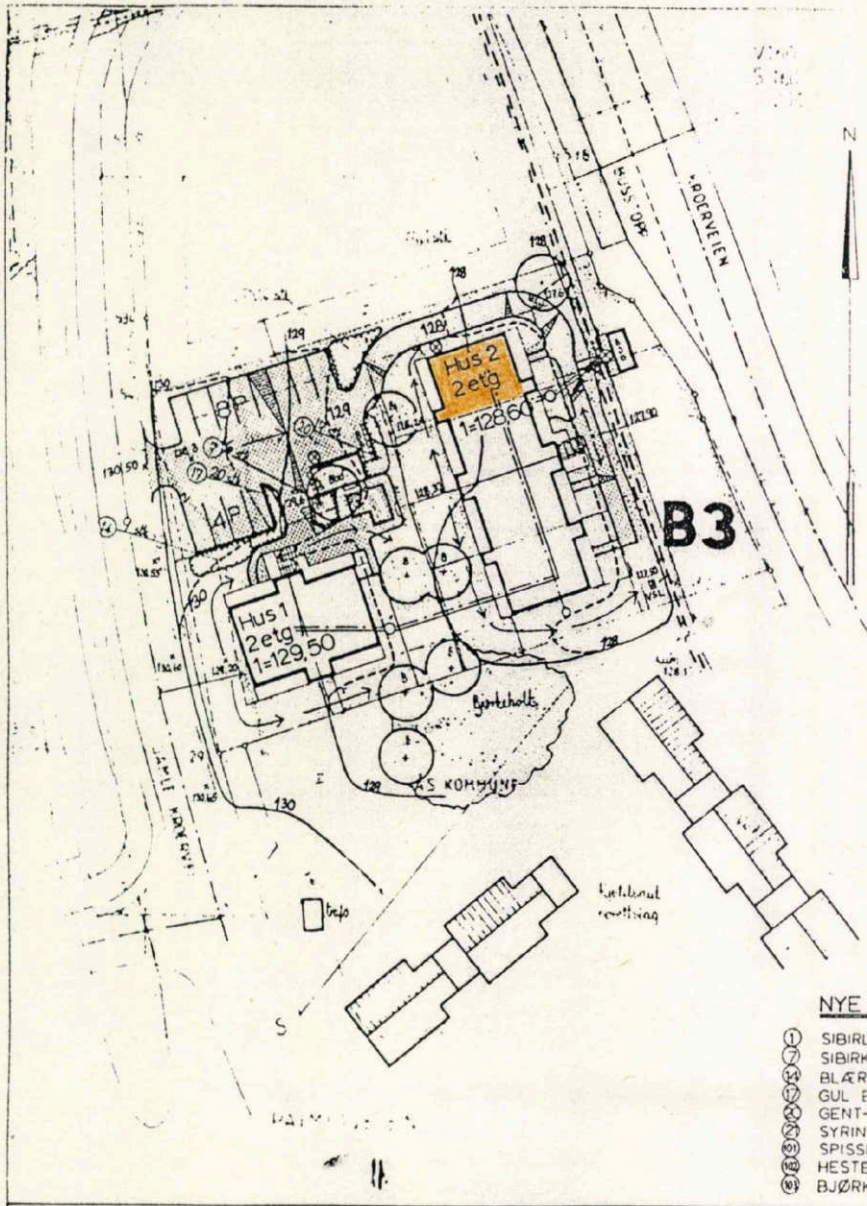


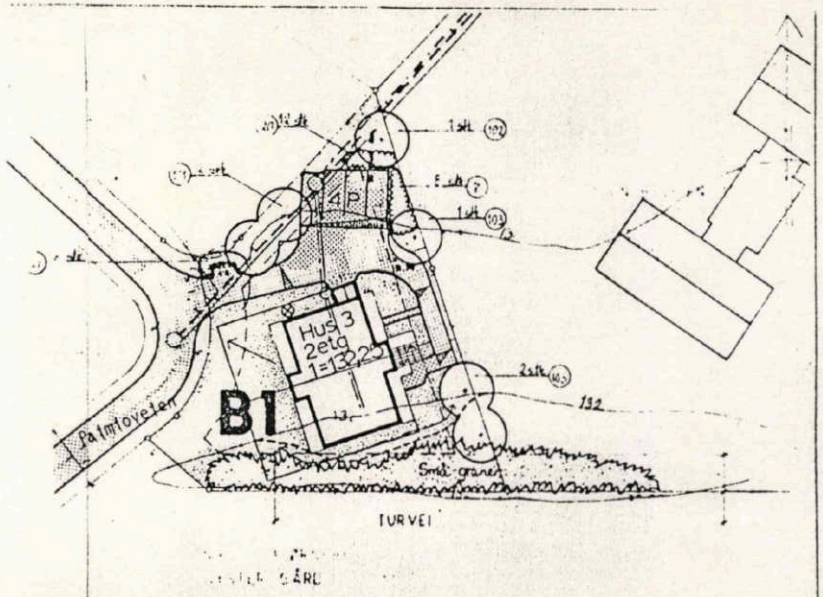
ÅS KOMMUNE

BOLIGFELT RUSTADPORTEN

PLAN 2 ETG.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/209944/6
Attesteringstidspunkt 2026-02-12 07:30





NYE BUSKER OG TRÆR

1. SIBIRLØNN
2. SIBIRKORNELL
3. BLÆRESPIREA
4. GUL BUSKMYRE
5. GENT-SPIREA
6. SYRIN
7. SPISSLØNN
8. HESTEKASTANJE
9. BJØRK

TEGNFORKLARING:

- Asfalt
- Grus-subbus
- Grasbakke
- Sand
- Innmålte trær (bjørk)
- Nye trær
- Eksisterende vegetasjon
- Nye busker
- Søppelkasser
- Benker
- Trapp
- Gelender
- Vannledning
- Spillvannsledning
- Overvannsledning
- Nytt terreng
- Sluk
- Lampepunkt
- Tverrfall
- Fall i terreng

MÅL: 1:500

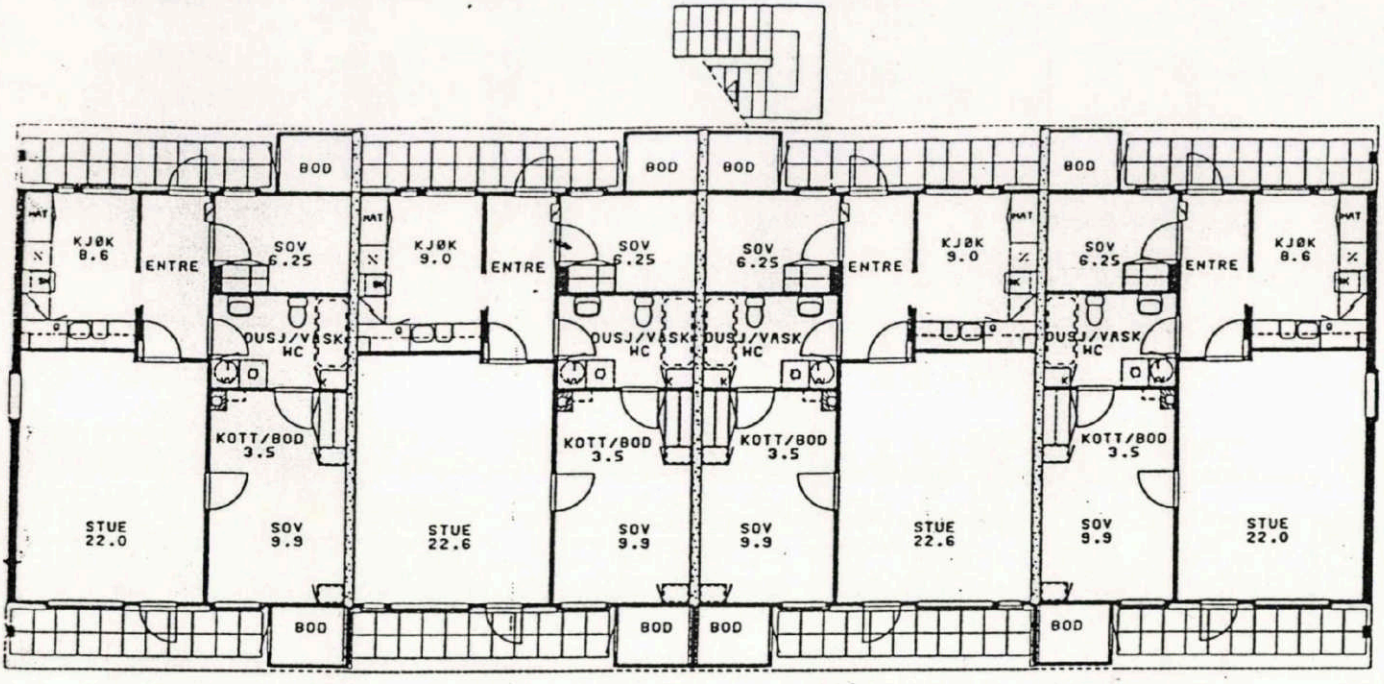
20/2-84 4STR LEILIGHETER PÅ TOMT B1

RUSTADPORTEN ÅS KOMMUNE **BEBYGGELSESPLAN** JANUAR 1984 **A/S SELVAAGBYGG**

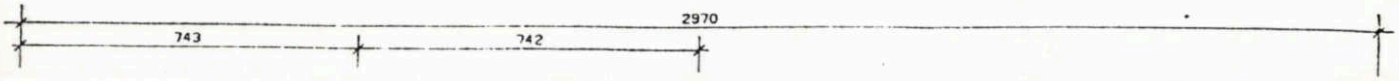
Side 17 av 26

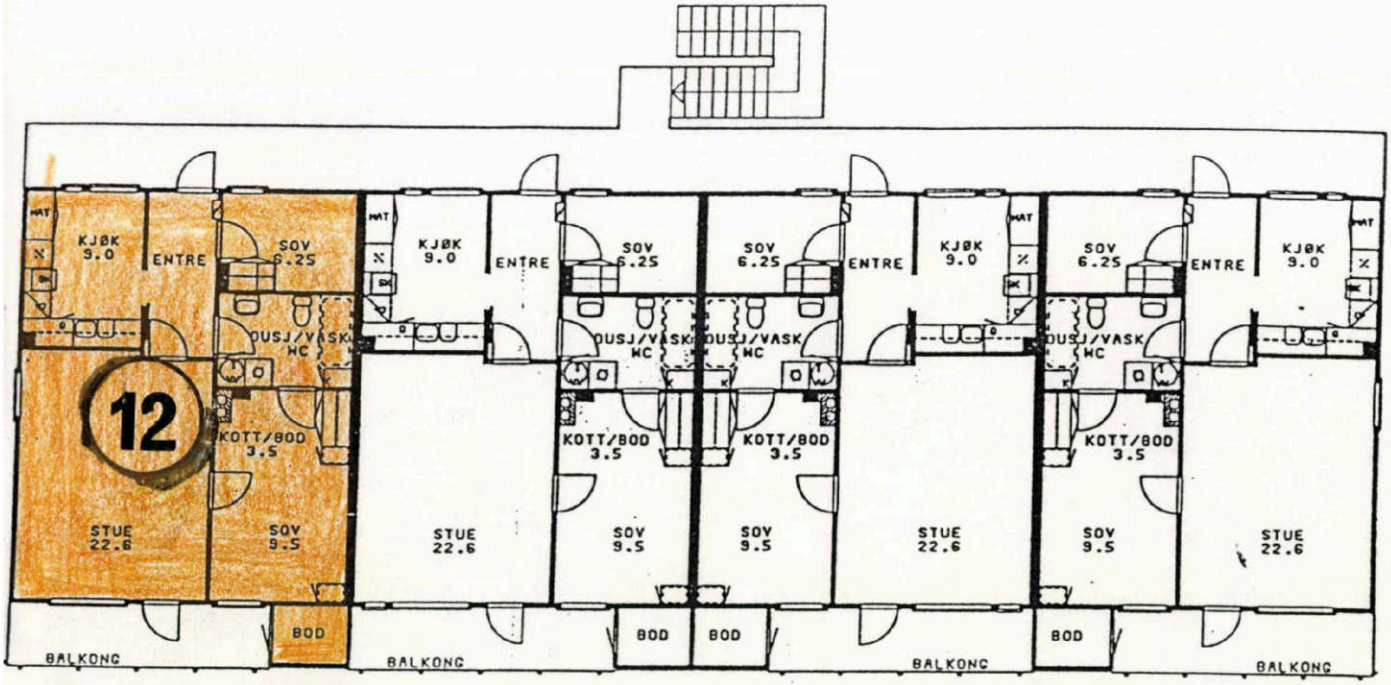
HUS NR. 2

3



PLAN 1 ETG.

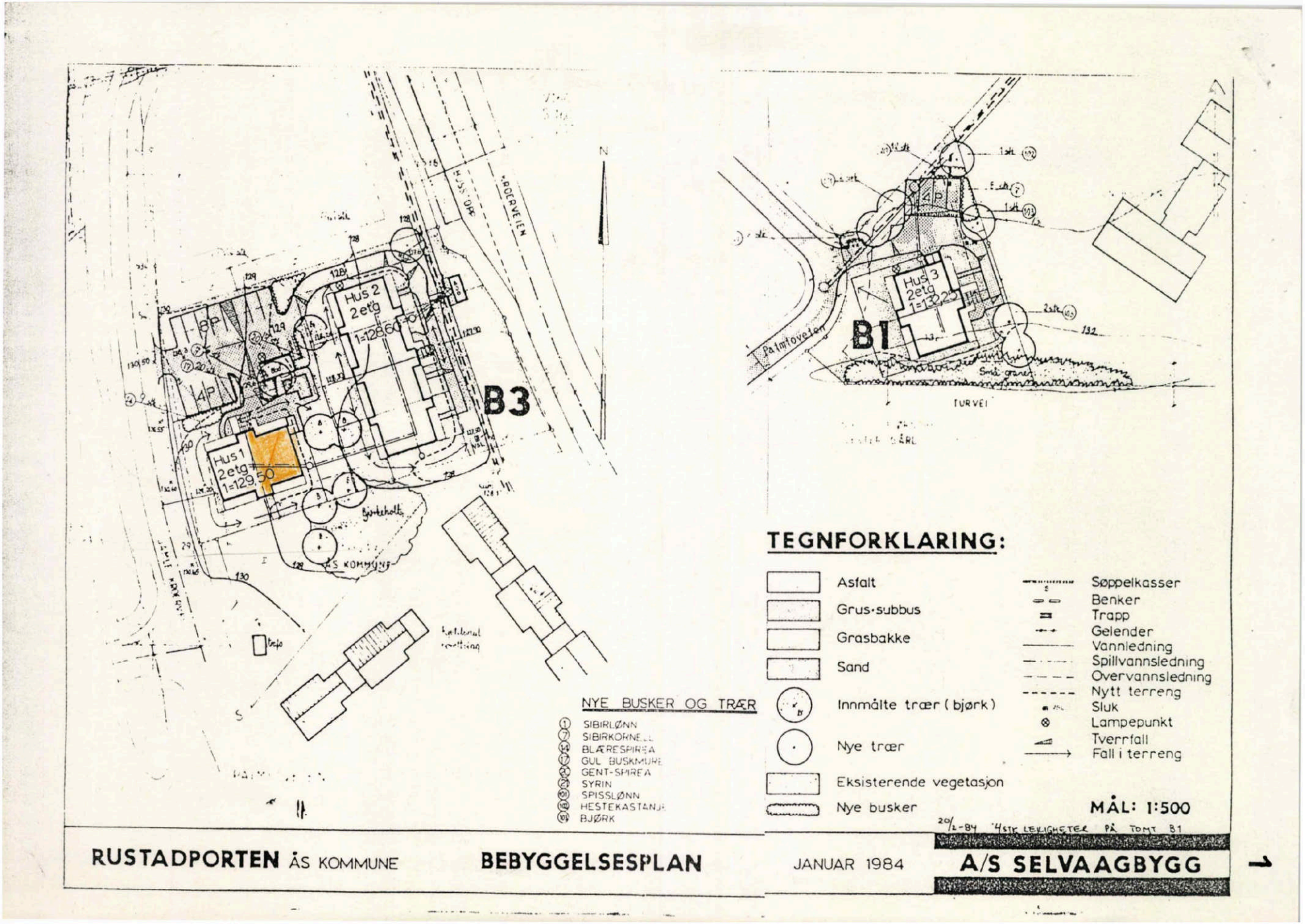




ÅS KOMMUNE
BOLIGFELT RUSTADPORTEN

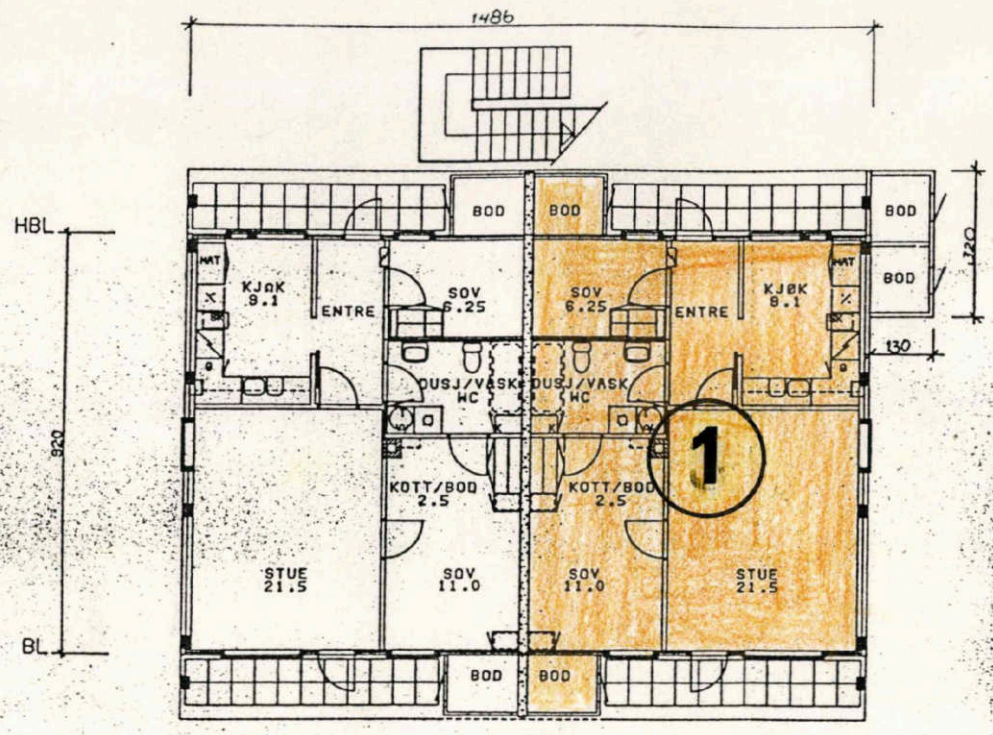
PLAN 2 ETG.

Side 19 av 26
Attestert kopi av dok.nr. 1984/209944/6
Attesteringstidspunkt 2026-02-12 07:30
Kartverket



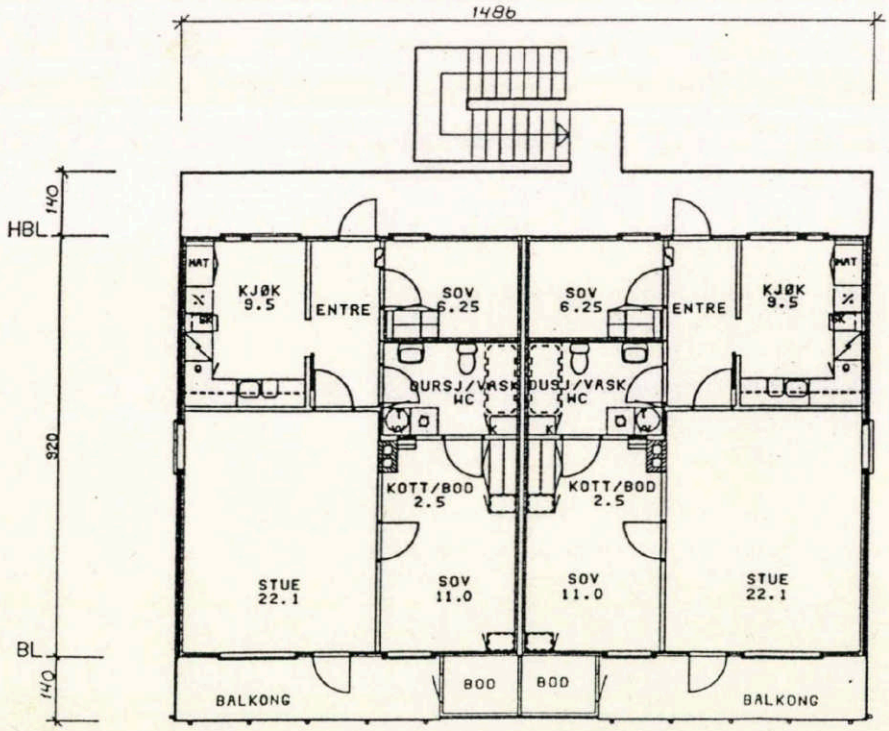
HUS NR.1

2



FAE FAH

PLAN 1 ETG.



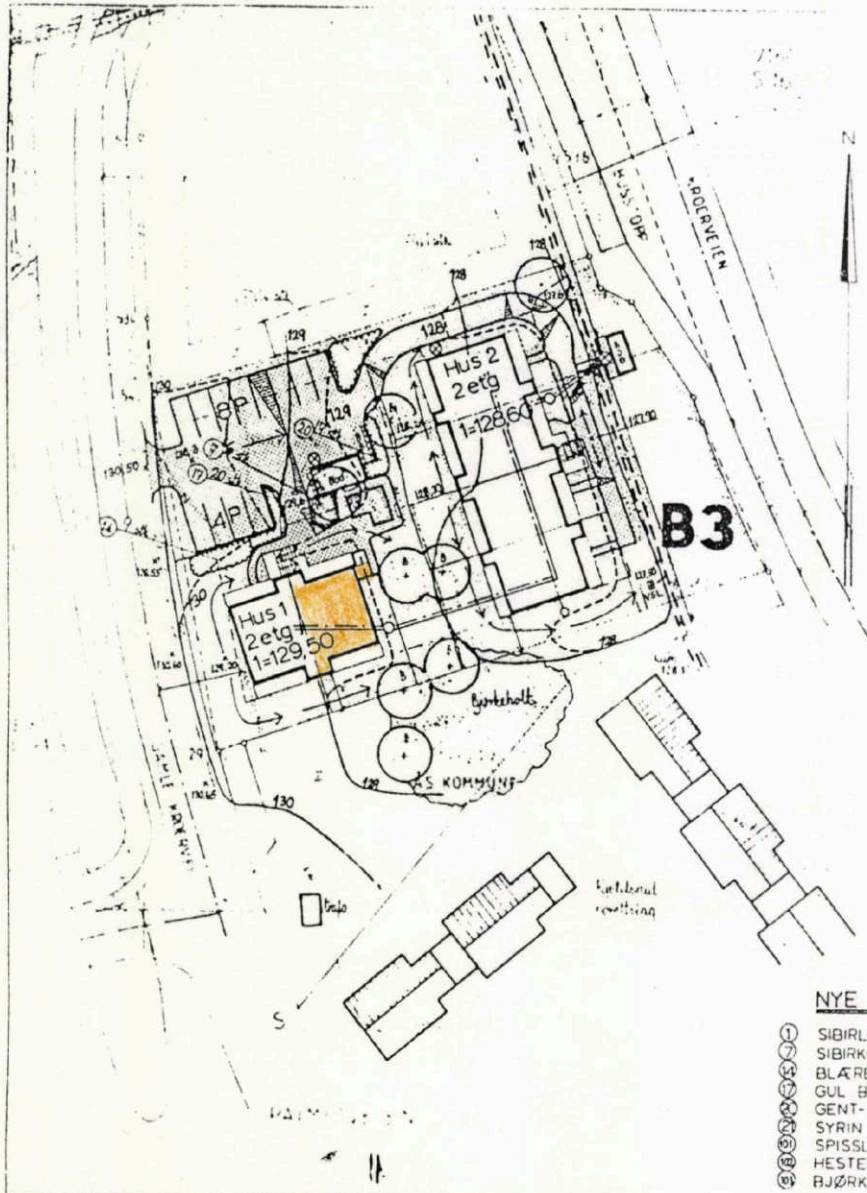
FAA FAD

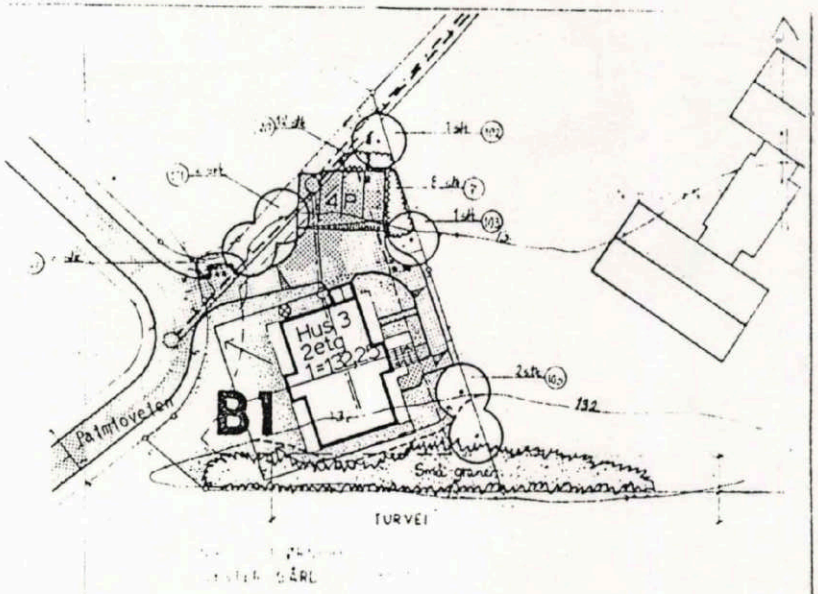
PLAN 2 ETG.

ÅS KOMMUNE

BOLIGFELT RUSTADPORTEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/209944/6
Attesteringstidspunkt 2026-02-12 07:30





TEGNFORKLARING:

- Asfalt
- Grus-subbus
- Grasbakke
- Sand
- Innmålte trær (bjørk)
- Nye trær
- Eksisterende vegetasjon
- Nye busker
- Søppelkasser
- Benker
- Trapp
- Gelender
- Vannledning
- Spillvannsledning
- Overvannsledning
- Nytt terreng
- Sluk
- Lampepunkt
- Tverrfall
- Fall i terreng

NYE BUSKER OG TRÆR

1. SIBIRLØNN
2. SIBIRKORNELL
3. BLÆRESPIREA
4. GUL BUSKMURE
5. GENT-SPIREA
6. SYRIN
7. SPISSLØNN
8. HESTEKASTANJE
9. BJØRK

MÅL: 1:500

20/2-84 4 STK LEILIGHETER PÅ TOMT B1

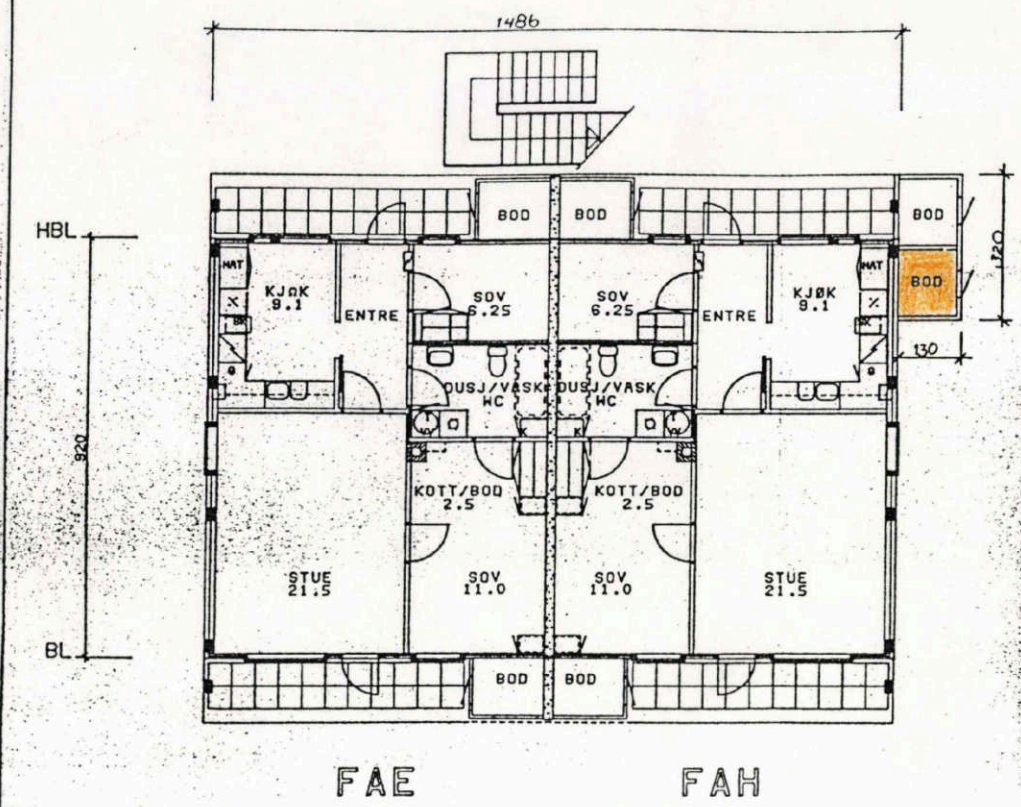
RUSTADPORTEN ÅS KOMMUNE **BEBYGGELSESPLAN** JANUAR 1984 **A/S SELVAAGBYGG**

1

Side 21 av 26

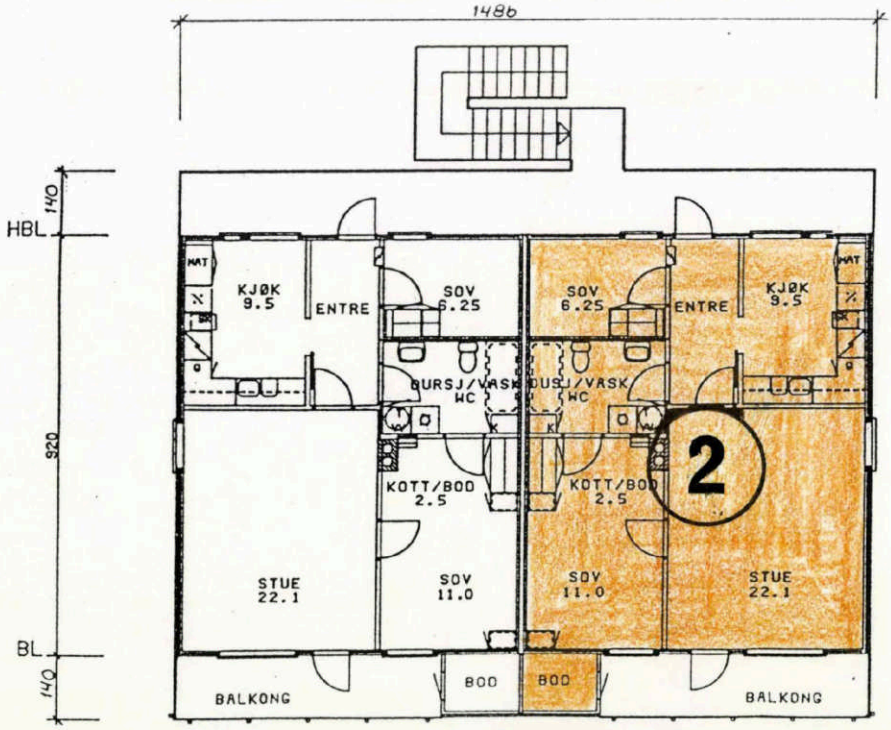
HUS NR.1

2



FAE FAH

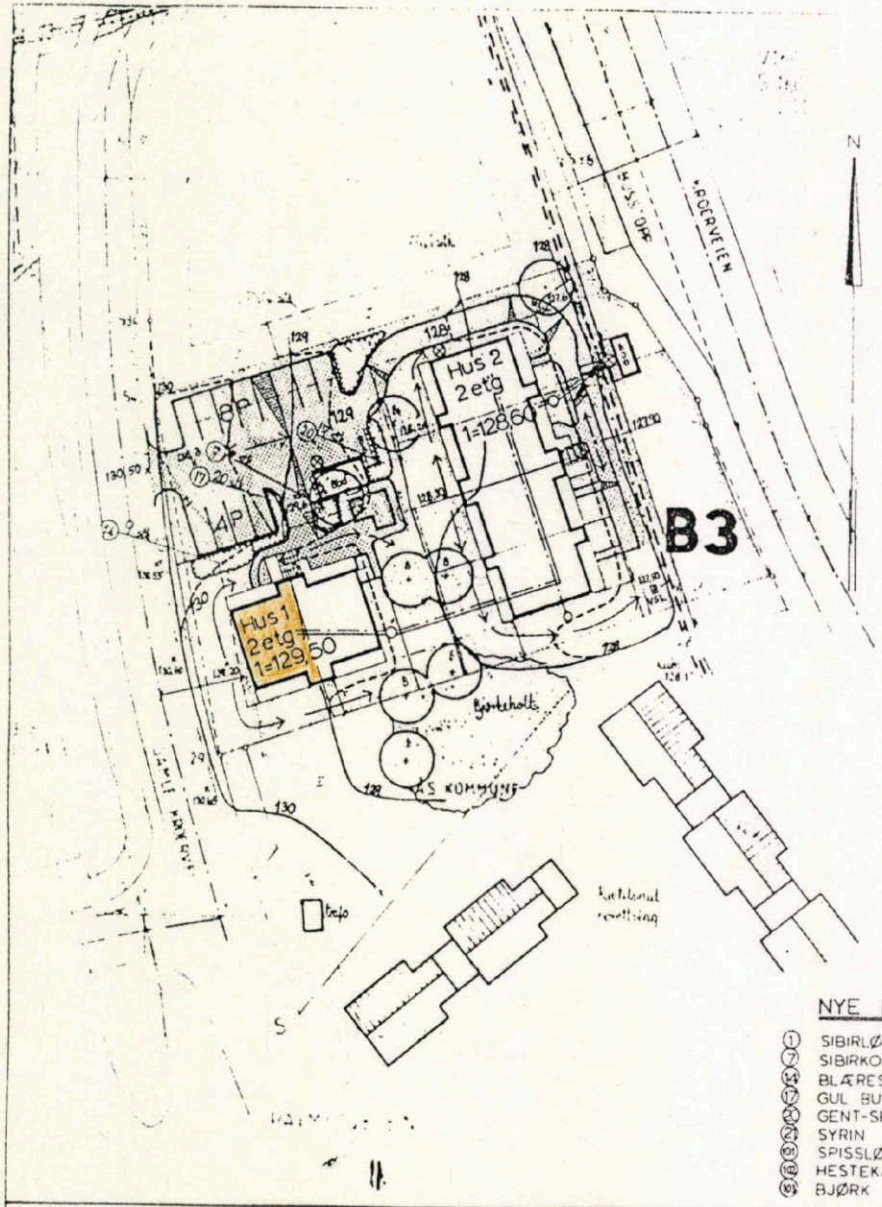
PLAN 1 ETG.

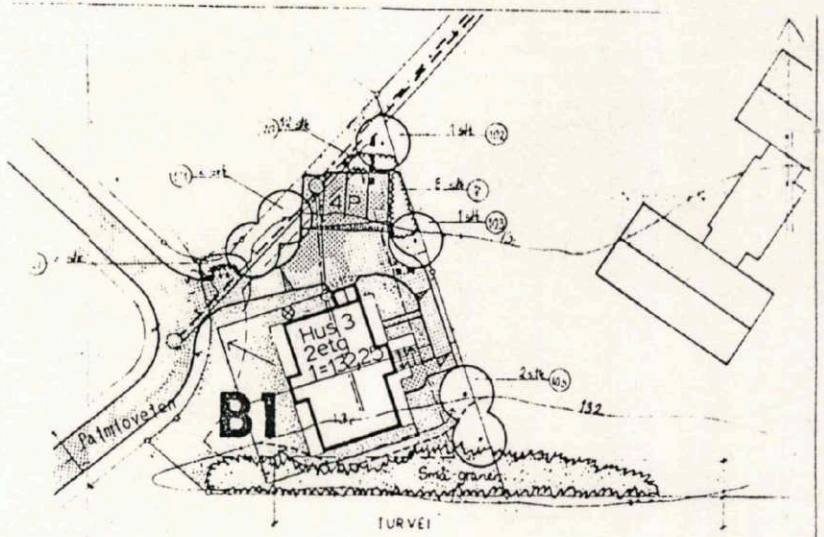


FAA FAD

PLAN 2 ETG.

ÅS KOMMUNE
BOLIGFELT RUSTADPORTEN





TEGNFORKLARING:

- Asfalt
- Grus-subbus
- Grasbakke
- Sand
- Innmålte trær (bjørk)
- Nye trær
- Eksisterende vegetasjon
- Nye busker
- Søppelkasser
- Benker
- Trapp
- Gelender
- Vannledning
- Spillvannsledning
- Overvannsledning
- Nytt terreng
- Sluk
- Lampepunkt
- Tverrfall
- Fall i terreng

NYE BUSKER OG TRÆR

1. SIBIRLØNN
2. SIBIRKORNELL
3. BLÆRESPIREA
4. GUL BUSKMYRE
5. GENT-SPIREA
6. SYRIN
7. SPISSLØNN
8. HESTEKASTANJE
9. BJØRK

MÅL: 1:500

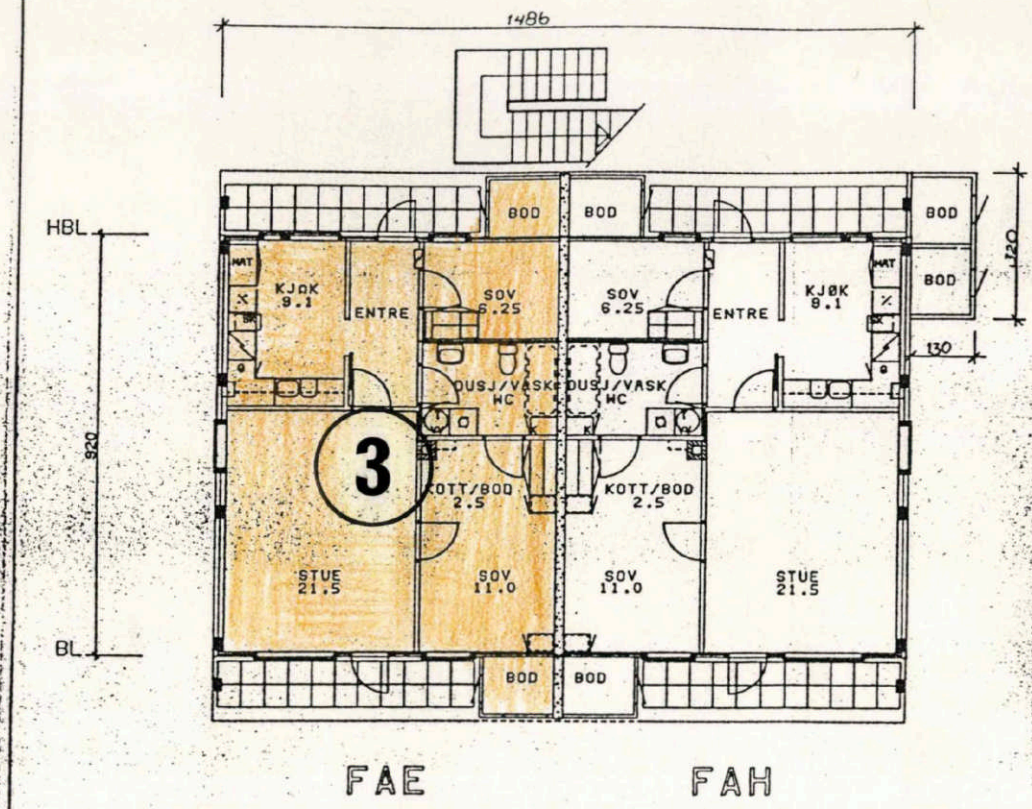
20/2-84 4 STK LEILIGHETER PÅ TOMT B1

RUSTADPORTEN ÅS KOMMUNE **BEBYGGELSESPLAN** JANUAR 1984 **A/S SELVAAGBYGG**

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/209944/6
Attesteringstidspunkt 2026-02-12 07:30

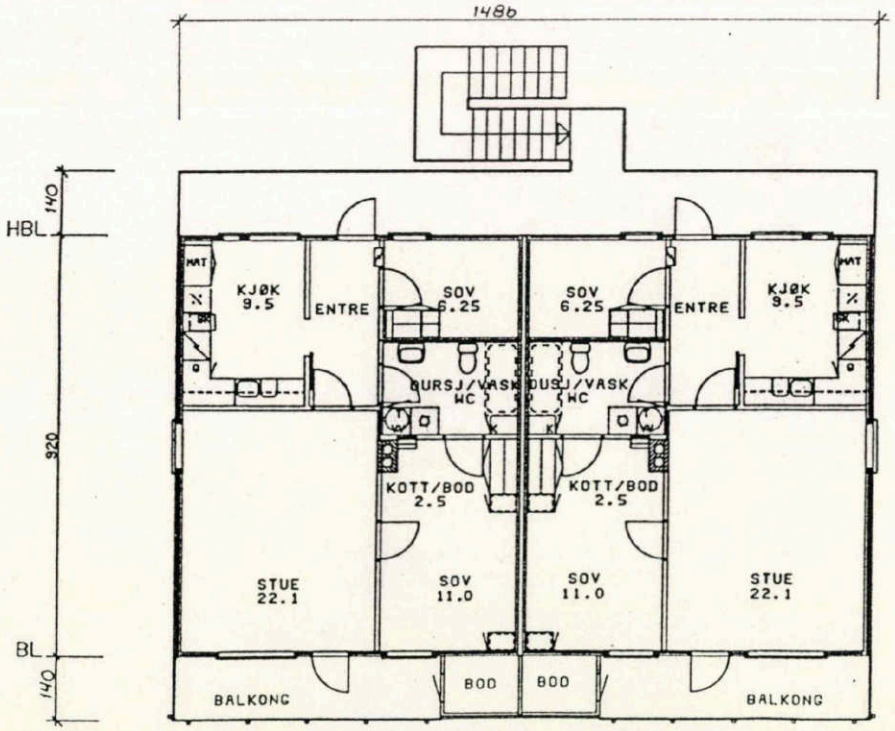
HUS NR.1

2



FAE FAH

PLAN 1 ETG.

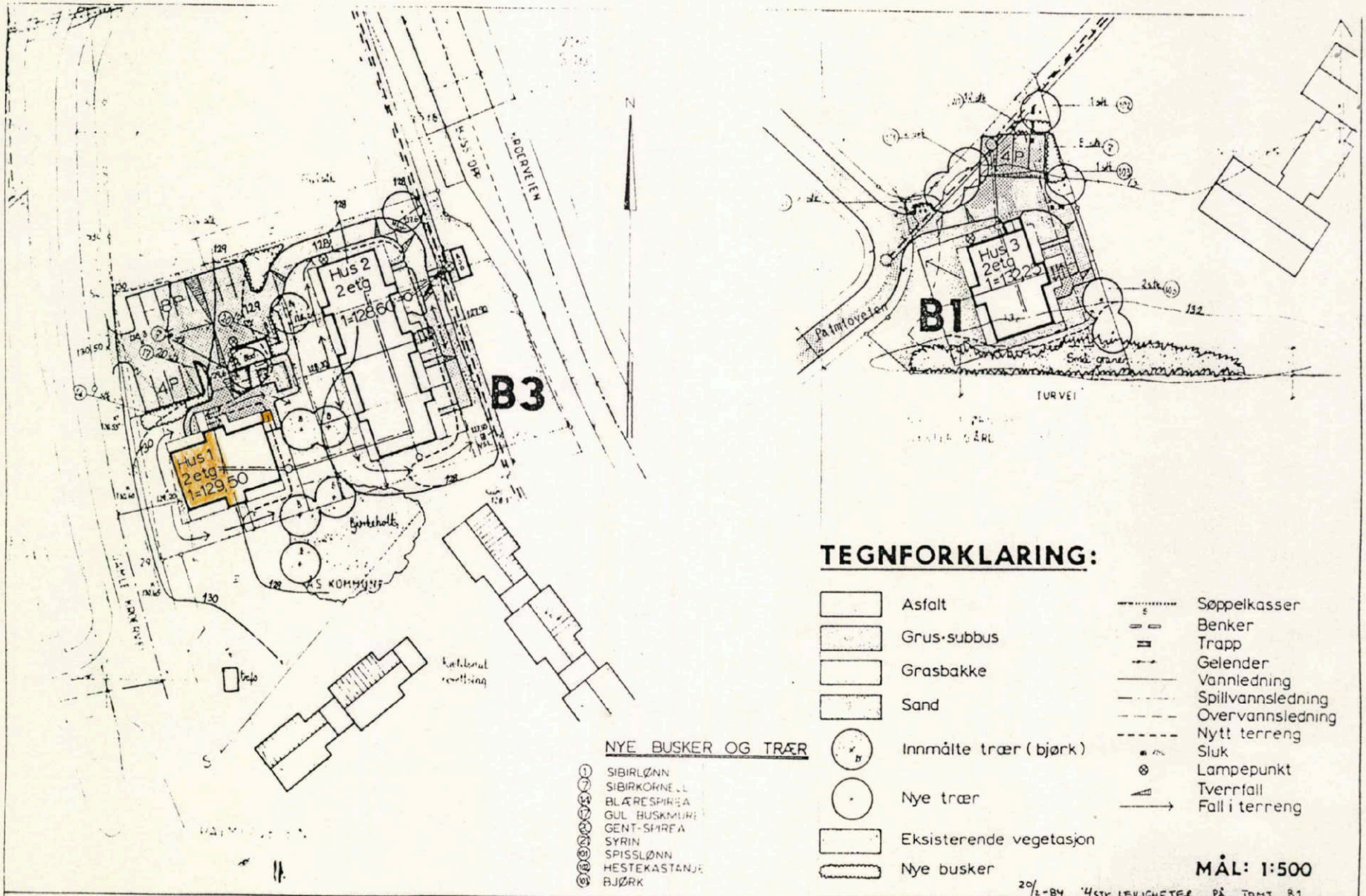


FAA FAD

PLAN 2 ETG.

ÅS KOMMUNE

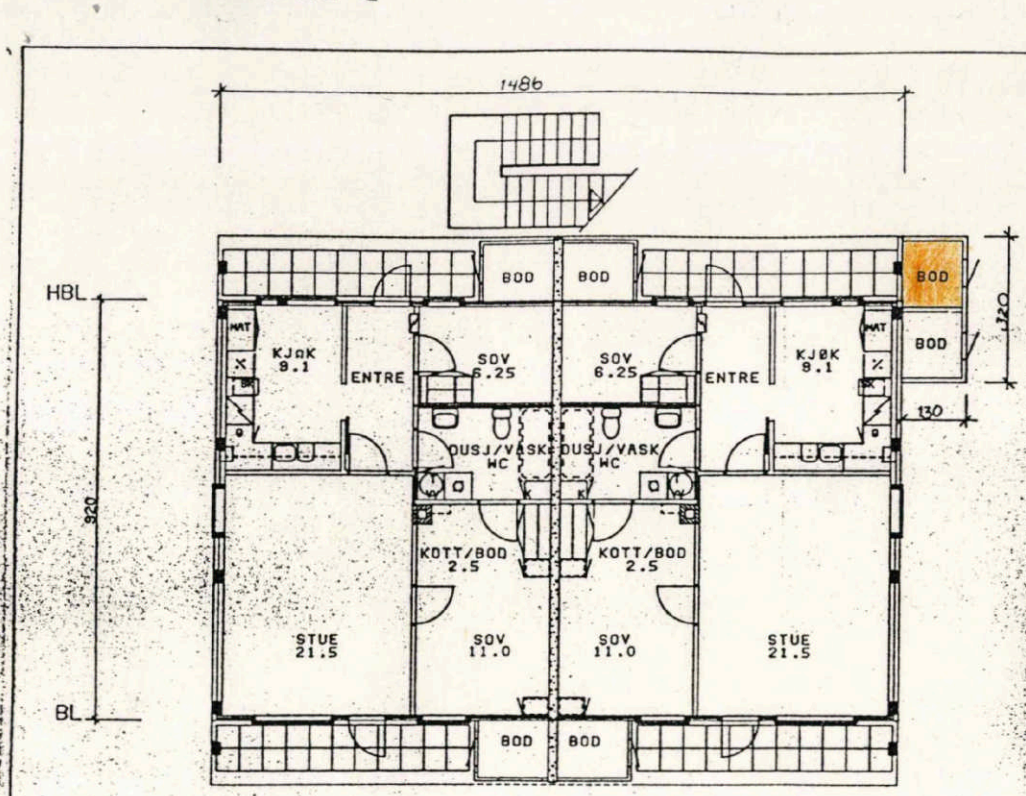
BOLIGFELT RUSTADPORTEN



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/209944/6
Attesteringstidspunkt 2026-02-12 07:30

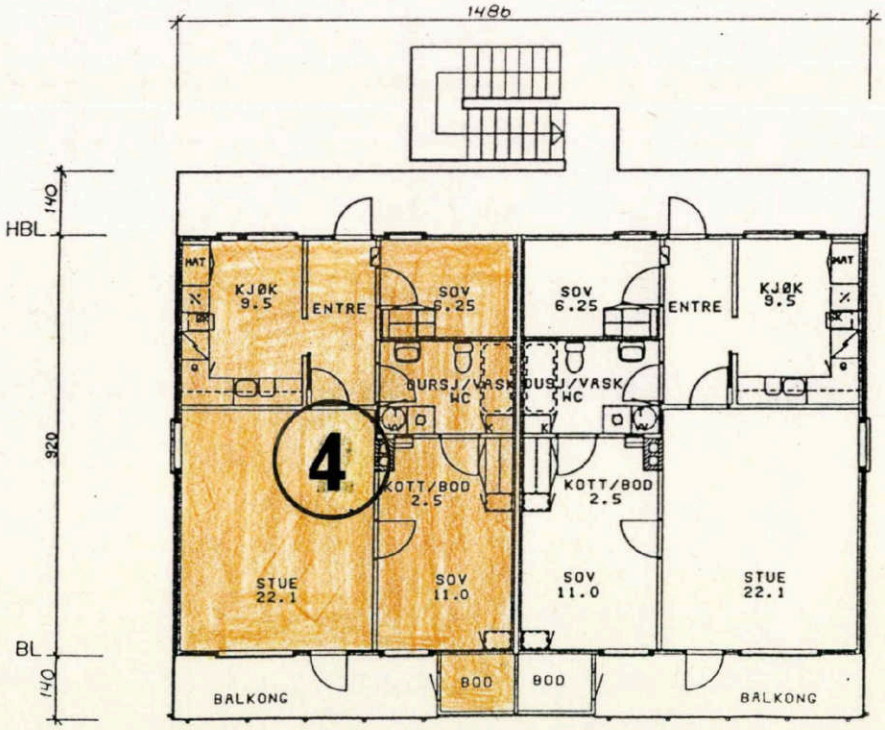
HUS NR.1

2



FAE FAH

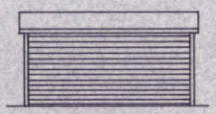
PLAN 1 ETG.



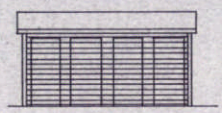
FAA FAD

PLAN 2 ETG.

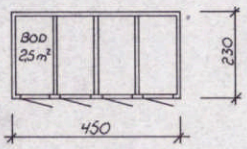
ÅS KOMMUNE
BOLIGFELT RUSTADPORTEN



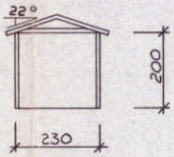








PLAN



SNITT

Godkjent i møte
3.5.1984
Ås bygningsråd

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: RUSTADPORTEN

FELT | GÅRDS NR. | BRUKS NR.

TEGNING OMFATTER

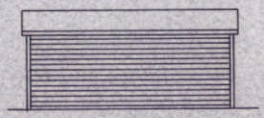
BODER FOR HUS 21

MÅL 1:100 | DATO 16/3-84 | TEGNET AV HW | KONTROLL

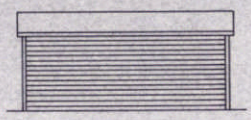
PROSJEKT NR. | GRUPPE | FIGUR NR. | REV.

TEGN. NR. 1677 . 02 .

Sentrum Trykkeri. 1000. 8-81. HD2.

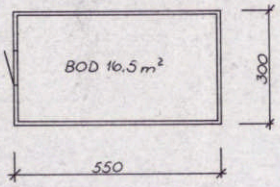




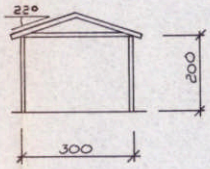




Godkjent i medhold av
3.5.1984
pr. Ås bygningsråd
Bygningssjef



PLAN



SNITT

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV/KONTR.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: RUSTADPORTEN

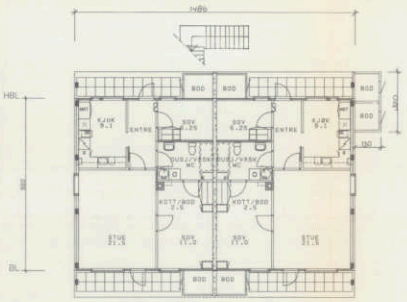
FELT | GÅRDS NR. | BRUKS NR.

TEGNING OMFATTER: FELLESBOD

MÅL: 1:100 | DATO: 16.8.84 | TEGNET AV: HW | KONTROLL

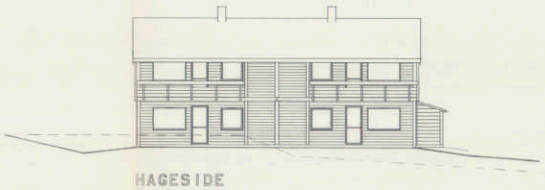
TEGN. NR. 1671 . B1 . .

Svensen Trykkeri 1000 8.81 HD2

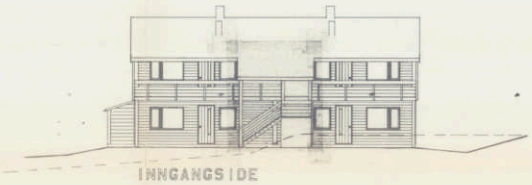


FAE FAH

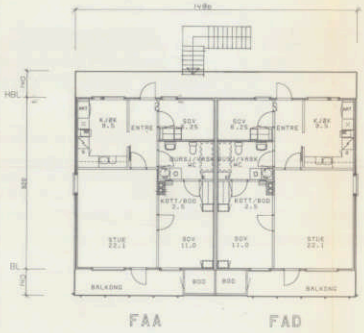
PLAN 1 ETG.



HAGESIDE

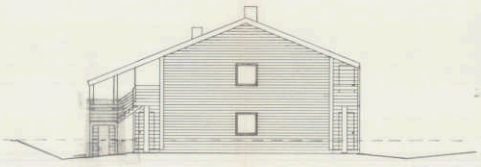


INNGANGSIDE

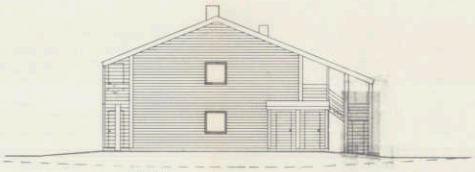


FAA FAD

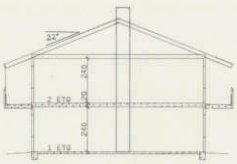
PLAN 2 ETG.



GAVL



GAVL



SNITT

FREMTIDIG TEKNENS

EKSISTERENDE TEKNENS

SELVAAG-BYGG

RUSTADPORTEN

PLANER
SNITT OG FASADER

1871 A 1 1 B

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gamle Kroervei 4A, 1435 Ås
Gnr. 73, Bnr. 310, Snr. 3, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
309260034

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Ibrahim Can

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

E-post: ibrahim.can@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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