PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

HEGGVEIEN 47

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

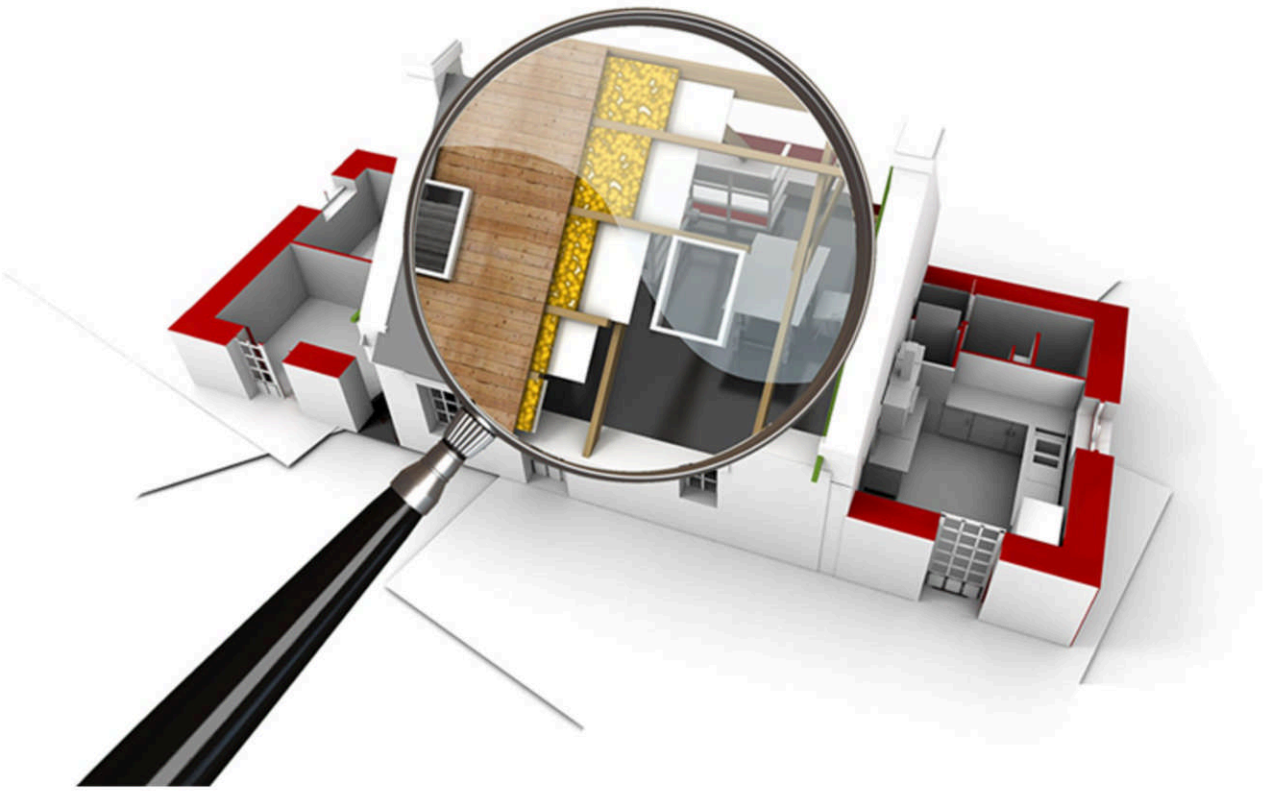
Tilstandsrapport

Heggveien 47, 1430 ÅS

ÅS kommune

gnr. 54, bnr. 417, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 13.03.2026 **Rapportdato:** 16.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20310-1845 **Eiendomsverdi ref nr:** DI1685

Foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Takstingeniør:** Øyvind Støle

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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

Takst & Bygningskontroll AS

Takstingeniør/Tømrermester

Rapportansvarlig

Øyvind Støle

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-bk.no

419 32 720

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

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

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Boligen er oppført på støpte konstruksjoner antatt fundamentert til faste/stabile masser. Ringmur/grunnmur i underetasje av armert betong. Yttervegger over grunnmur i bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning. Antatt isolert med mineralull etter byggeårets skikk. Saltak oppført i treverkskonstruksjon tekket med papp. Vinduer og dører med isolerglass. Trebjelkelag i etasjeskille.
Utvendig sportsbod på 5 kvm.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom, entre og i gang underetasje. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner supplert med vedfyring.

OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen holder en normal standard på overflater, innredninger og utstyr. Boligen er innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som den gir inntrykk av.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

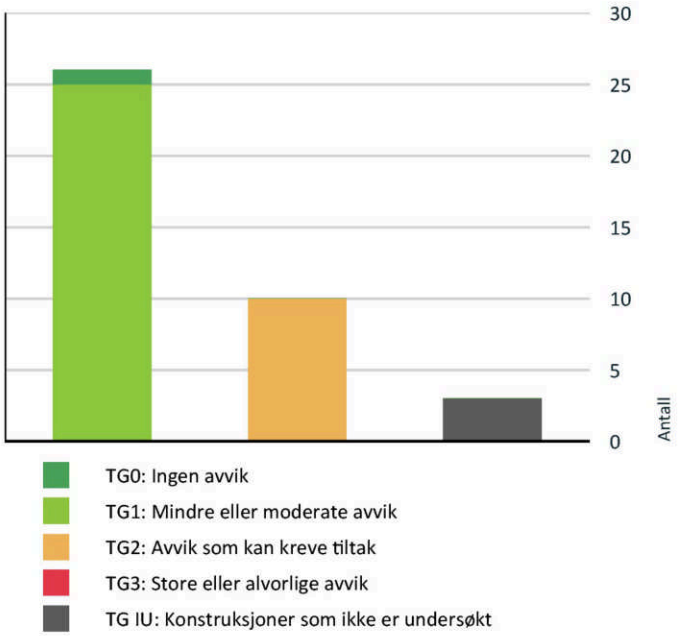
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Gå til side
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2012

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget har ett normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen svært begrenset. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag er utført med lakkert/plastbelagt stål. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.



Noe malingsavflass enkelte steder på kledning, overflatebehandling må påregnes

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade.
Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten destruktive inngrep, noe som gir økt risiko for skjulte skader på konstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

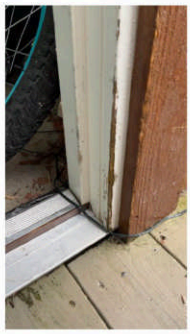
Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Dører - 3

Beskrivelse

Bygningen har enkel bod-dør i tre.



Noe slitasje på karm

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse ved inngangspartiet på ca 29 kvm.
Utgang fra soverom i underetasje til terrasse på ca 33 kvm. Levegg og div blomsterkasser. Strøm og utelys.
Terrassene er oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord.
Terrassene er oppført i 2019 opplyser eier.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassene har noen mindre skjevheter.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det bør vurderes lokal utbedring av skjevhetene for å sikre god funksjon og levetid på terrassene.
Dersom skjevhetene forverres, kan det oppstå økt slitasje, redusert brukervennlighet og i verste fall skade på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av tre ned til underetasjen.
Trappen er bygget av eier.

Vurdering av avvik:

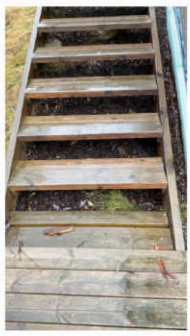
- Konstruksjonene har skjevheter.

Trappen har noe skjevheter/setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Trappen bør rettes opp eller utbedres for å hindre videre setninger og skjevheter.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert sikkerhet, økt slitasje og fare for ytterligere skade på konstruksjonen.



Trappen har noe skjevheter

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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



Noe slitasje etter fukt ved balkongdør i underetasje

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag og støpt plate på grunn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt i stue/kjøkken. Etasjeskillere er originalt fra byggeår og at avvik utover dagens normer således må påregnes. Det er likevel ikke tegn til skader eller problemer av praktisk betydning.

Konsekvens/tiltak

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen, men kan vurderes ved eventuell fremtidig renovering.
Konsekvensen ved å ikke utbedre anses som liten, men kan påvirke innredningsmuligheter og bruk av rommet. Det anbefales å overvåke forholdet for å unngå eventuelle følgeskader.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong/flis. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Synkende verdier målt i vegg fra bod

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport



Noe fuktskade nederst på døren til bad i 1-etasje

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har garderobeskap på hovedsoverom.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

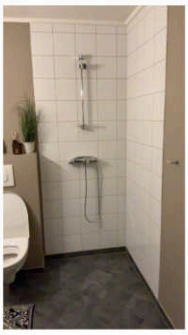
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Selve dusjnisjen har fliser på vegger. Trolig også membran/vattett sjikt bak flisene. Resten av rommet har malt tapet på vegger. Våsone strekker seg 1 meter ut fra dusjnisjen der det er malt tapet. Malt tapet anses ikke som vanntett sjikt.
Samme er området under vask som anses som våtsone. Våtsoner skal ha membran/vanntett sjikt iht dagens krav.

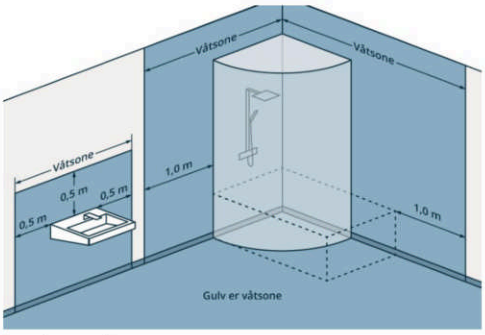
Konsekvens/tiltak

Det bør etableres godkjent vanntett sjikt i alle våtsoner, spesielt der det i dag kun er malt tapet.
Konsekvensen av manglende vanntett sjikt er økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen, som kan føre til råte, mugg og redusert levetid for materialene.
Montering av dusjvegger vil hindre mye av fuktpåkjenningen utenfor dusjnisjen, og anbefales dersom dusjen skal brukes.

Tilstandsrapport



Dusjnisje



Våtsoner etter dagens krav

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 15 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk i dusjnisje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk. Manglende høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet og forårsake fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran på gulv.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Noe deformasjon av toalettkasse. Synlige sprekker/skjøter og trolig skruer under tapeten. Dette har nok kommet av tyngden på toalettet.

Konsekvens/tiltak

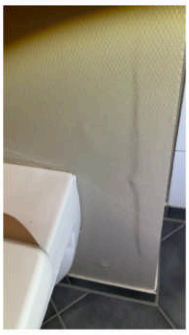
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør gjennomføres utbedring av toalettkassen for å sikre tilstrekkelig styrke og stabilitet, samt utbedre synlige sprekker og skjøter.
Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for ytterligere deformasjon, skade på konstruksjonen og mulig lekkasje, noe som kan føre til følgeskader på omkringliggende bygningsdeler.

Tilstandsrapport



Synlige skruer/skjøter



Deformasjon av toalettkasse

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 25 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk inne i dusjnisje. Ca 10 mm til sluk ved innredning. Det ble målt tilnærmet flatt gulv i et området ca midt på gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet. Manglende fall kan føre til oppsamling av vann, økt risiko for fuktskader og skade på omkringliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

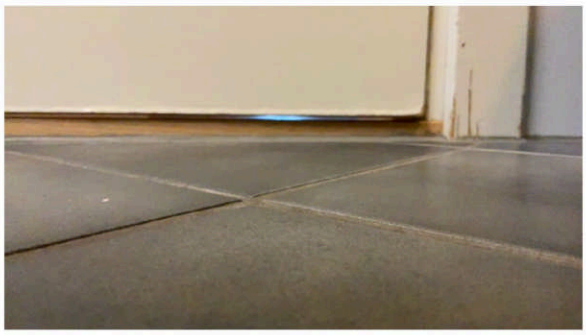
Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Liten spalte under dørblad.

Konsekvens/tiltak

Spalten under dørblad bør økes for bedre tilluft til rommet. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, opphopning av fukt og risiko for fuktskader eller dårlig inneklima.



Spalten under dørblad bør økes

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Målt i vegg under trapp

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr, induksjonstopp og komfyrvakt. Avsatt plass til kjøl/fryseskap. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Benkeplaten har knekt ved vask. Eier opplyser at den knakk ved montering.

Konsekvens/tiltak

Benkeplaten bør vurderes skiftes for å hindre ytterligere skader. Skaden kan føre til at vann trenger inn, noe som kan medføre oppsvelling og ytterligere forringelse av benkeplaten. Justering av fronter må påregnes.



Benkeplaten er knekt

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje eller utblåsning fra sikkerhetsventil. Manglende tiltak kan føre til omfattende fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.
Automatisk lekkasjevarsler anbefales montert.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

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

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Hovedanlegget er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Inntak og sikringsskap

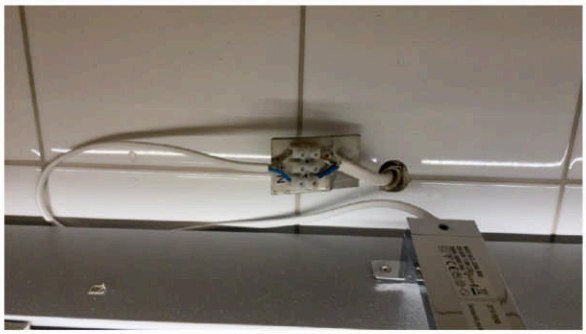
8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av manglende dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

Generell kommentar

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

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



Åpne kapslinger over armatur på bad i underetasje, bør lukkes/festes

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig fuktsikring/drenering antas utført iht. praksis for byggeåret. Grunnet skjult i grunnen er materialvalg ikke mulig å konstatere. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med ringmur og støpt plate mot grunn. Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som boligen har.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrående terreng. Det ble ikke observert noen særlige hindringer rundt boligen som gjør at regnvannet ikke kan ledes vekk fra konstruksjonen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



Mangler rekkverk på hjørnet



Rekkverk under 1 meter

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse
Parkering

Byggeår
2012

Kommentar
I følge eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i rekke på 16 kvm. Oppført på støpt såle antatt fundamentert til stabile masser. Vegger av bindingsverk med utvendig malt kledning. Saltakskonstruksjon tekket med papp. Led port i front og El-bil lader.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

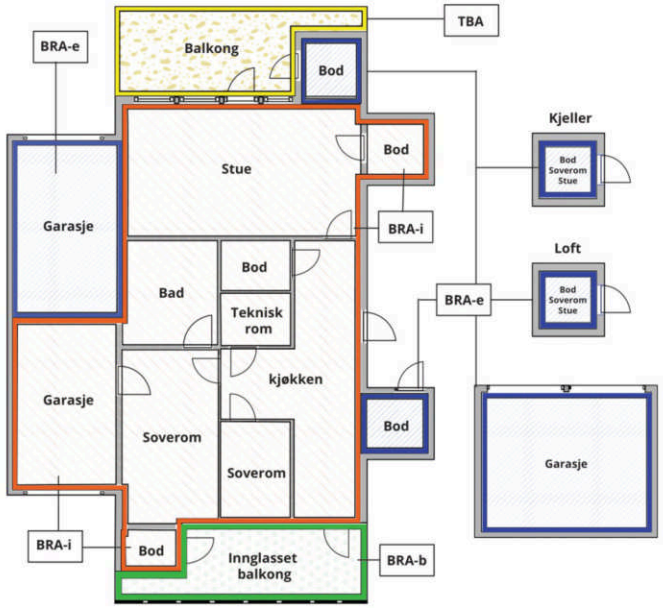
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	62	5		67	29
Underetasje	61			61	33
SUM	**123**	**5**			**62**
SUM BRA	**128**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Utvendig bod	
Underetasje	Gang, bad, bod, 3 soverom		

Kommentar

Det bemerkes at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Garasje i rekke

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Abdou Jallow	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	54	417		17	167.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Heggveien 47

Hjemmelshaver
Jallow Abdou, Husborn Merete

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309260049

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Merete Husborn	Abdou Jallow

Gateadresse
Heggveien 47

Poststed	Postnr
ÅS	1430

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje i sluk på bad i 2. etg. Dette ble byttet i 2018 etter en reklamasjonssak mot entreprenør.

Document reference: 309260049

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet vask og speil på bad i 1 etg (egen innsats)
Arbeid utført av	Solid Entreprenør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nytt sluk + ny membran ble byttet ut på bad i 2. etg I 2018 (Solid Entreprenør)

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Maur

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Behandlet med giftfeller ca. 2020/2021

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Spoton As: Ny kurs til ovn på kjøkken Elektro Ide As: Installasjon av Elbillader i garasje. Svart av faglært: Innslattasjon av spotter i stue
Arbeid utført av	Spoton As/ Elektro Ide As

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll av ventilasjon i 2020

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I garasje

Document reference: 309260049

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: https://www.as.kommune.no/tjenester/brann-beredskap-og-miljorettet-helsevern/kvikkleire

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet jobber med en reklamasjonsak mot utbygger, Solid Entreprenør. Det er for dårlig lufting av utvendig kledning/ råteskade på utvendig kledning på enkelte av enhetene i sameiet

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mulig utvendig kledning må byttes på noen vegger på enkelte enheter i sameiet, pågående sak mot utbygger.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309260049

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309260049

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Merete Husborn	370b38196044ebfc629c4df71cb8f873463f4afe	13.03.2026 19:08:21 UTC	Signer authenticated by One time code

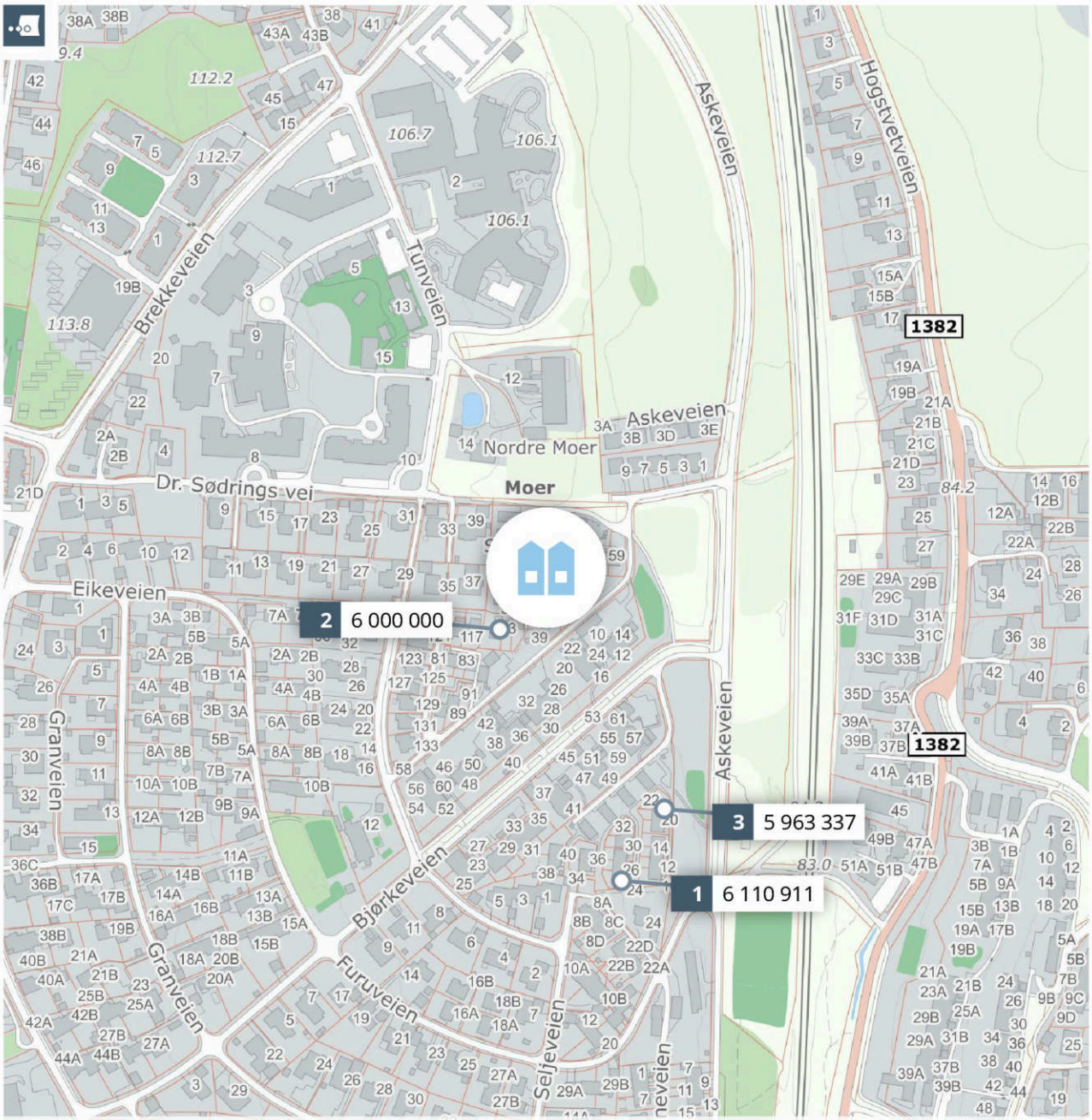
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Abdou Jallow	d8783ccf461d8675e2edc3cb03c014463290b03f	13.03.2026 20:27:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309260049

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

HEGGVEIEN 47

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 21.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Heggveien 47, 1430 ÅS

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 54 BNR 417 FNR 0 SNR 17 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Moer

Verdivurdert til

6 200 000

-	6 200 000	50 407
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	123 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					167 m²	
Byggeår					2012	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Almveien 24				29.09.2025	6 100 000	**6 100 000**	10 911	6 110 911	**53 604**
	114 m²	2011	145 m²	3 sov						
2	Heggveien 33				29.11.2024	5 980 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**52 632**
	114 m²	2012	296 m²	3 sov						
3	Almveien 22				26.02.2025	6 100 000	**5 950 000**	13 337	5 963 337	**52 310**
	114 m²	2011	149 m²	3 sov						

Heggveien 47 - en attraktivt og familievennlig halvpart tomannsbolig med høytliggende og usjenert beliggenhet i et rolig boligområde i Ås.

Boligen har en gjennomtenkt og svært funksjonell planløsning over to etasjer, hvor oppholdsrommene er samlet i hovedetasjen og en rolig sone med tre soverom ligger i underetasjen. I underetasjen er det også en romslig bod og bad.

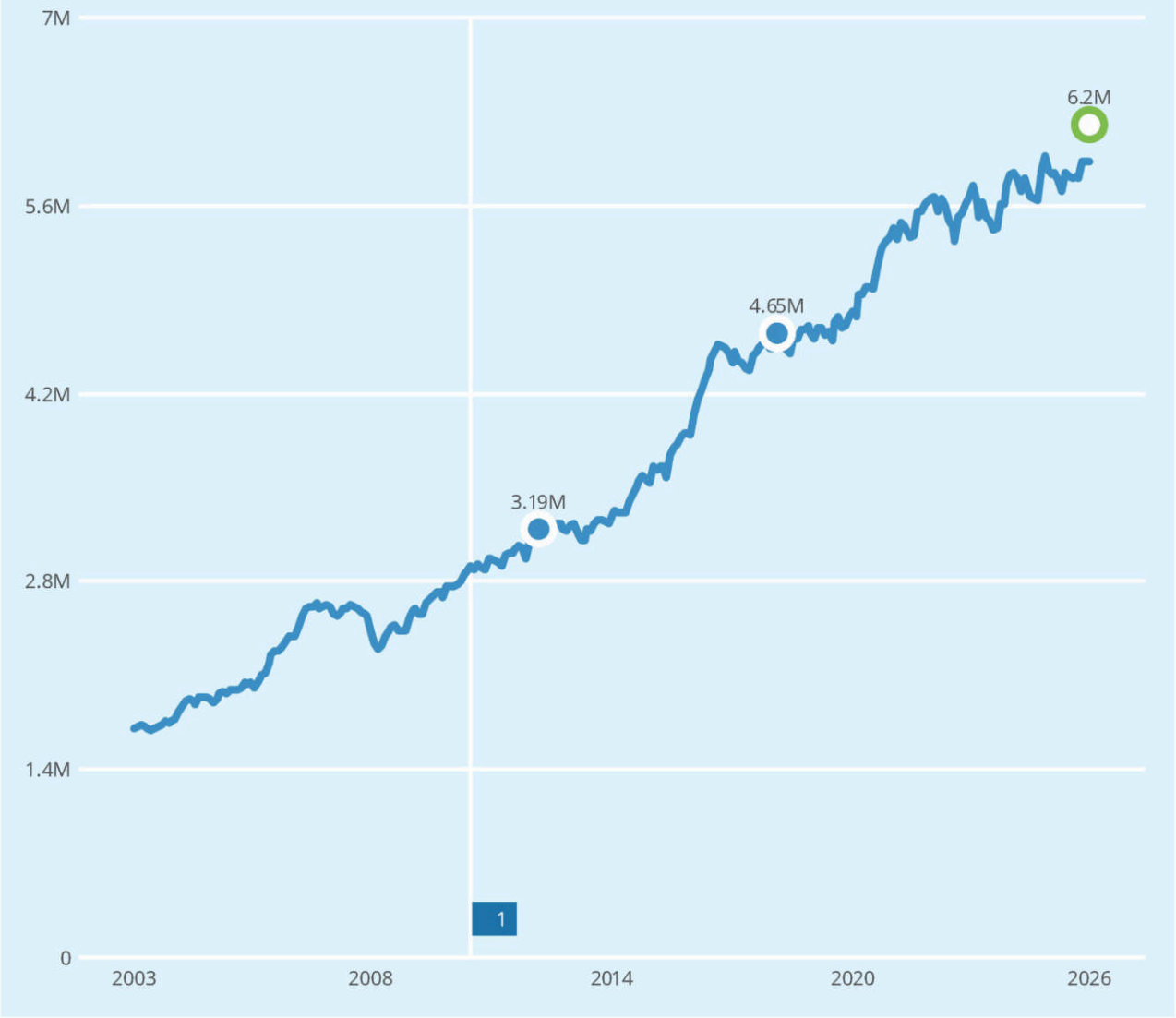
Eiendommen byr på gode uteplasser med solrik forhage og solrike terrasser på begge sider av boligen.Videre fremstår boligen som praktisk tilrettelagt for både familieliv og hverdagslogistikk, med gode lagringsmuligheter, egen garasjeplass med lader og biloppstillingsplass, samt kort vei til det meste du trenger i hverdagen.

-Flott halvpart tomannsbolig med meget god planløsning
-3 sov, 2 bad + romslig stue kjøkken
-Svært gode lagringsmuligheter
-Høytliggende og usjenert
-Innvendig bod + sportsbod
-Garasjeplass med lader + biloppstillingsplass
-Kort vei til Ås sentrum, skole og flere barnehager

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas

eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
07.04.2018	22.08.2018	25.09.2018	4 750 000	4 650 000	0	4 650 000
16.11.2012		16.11.2012	-	3 190 000	-	3 190 000

Rekkehus til salgs i ÅS kommune nå

12
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
141
dager

Rekkehus solgt i ÅS kommune siste 6 mnd

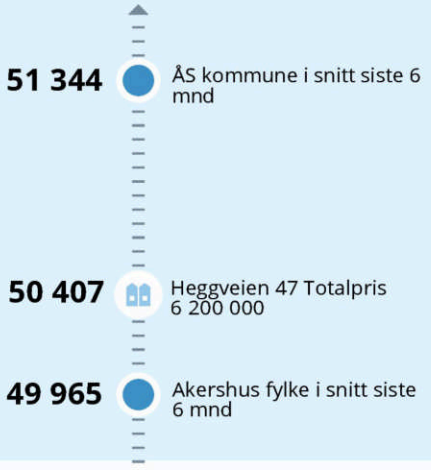
23
rekkehus solgt



Solgt i snitt i løpet av
43
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



Utskriftsdato: 13.03.2026

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.**	54	**Bruksnr.**	417	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	17
Adresse	Heggveien 47, 1430 ÅS								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 13 235 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 13 416 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 13 416 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ås **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses

	Delareal 181 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	199
Navn	Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Søndre Moer Gård
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.11.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/634/199_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 539 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B4
	Delareal 642 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B5
	Delareal 34 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 16 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 185 m^2 **Formål** Anlegg for lek **Feltnavn** F2

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	322
Navn	Detaljreguleringsplan for Dyster Eldor barnehage
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

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

Plantype	Detaljregulering

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

Utskriftsdato: 13.03.2026

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.**	54	**Bruksnr.**	417	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	17
Adresse	Heggveien 47, 1430 ÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	13 379,30 kr
Eiendomsskatt	2 319,00 kr
Feiing	666,00 kr
Renovasjon	3 440,00 kr
Vann	12 341,77 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.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	167.2
Etablert dato	22.06.2012	Arealmerknader	
Oppdatert dato	10.09.2025	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	128/3244	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	54/417, 54/417/0/1, 54/417/0/2, 54/417/0/3, 54/417/0/4, 54/417/0/5, 54/417/0/6, 54/417/0/7, 54/417/0/8, 54/417/0/9, 54/417/0/10, 54/417/0/11, 54/417/0/12, 54/417/0/13, 54/417/0/14, 54/417/0/15, 54/417/0/16, 54/417/0/17, 54/417/0/18, 54/417/0/19, 54/417/0/20, 54/417/0/21, 54/417/0/22, 54/417/0/23, 54/417/0/24, 54/417/0/25, 54/417/0/26, 54/417/0/27
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	54/417, 54/417/0/1, 54/417/0/2, 54/417/0/3, 54/417/0/4, 54/417/0/5, 54/417/0/6, 54/417/0/7, 54/417/0/8, 54/417/0/9, 54/417/0/10, 54/417/0/11, 54/417/0/12, 54/417/0/13, 54/417/0/14, 54/417/0/15, 54/417/0/16, 54/417/0/17, 54/417/0/18, 54/417/0/19, 54/417/0/20, 54/417/0/21, 54/417/0/22, 54/417/0/23, 54/417/0/24, 54/417/0/25, 54/417/0/26, 54/417/0/27
Seksjonering Seksjonering	19.06.2012 19.06.2012	20112329 36/12	Tinglyst 27.06.2012	54/417 (-4454,9), 54/417/0/1 (121,5), 54/417/0/2 (70,9), 54/417/0/3 (79,2), 54/417/0/4 (223,4), 54/417/0/5 (142), 54/417/0/6 (117,7), 54/417/0/7 (108,6), 54/417/0/8 (115,6), 54/417/0/9 (291,4), 54/417/0/10 (117,9), 54/417/0/11 (93), 54/417/0/12 (240,9), 54/417/0/13 (159,4), 54/417/0/14 (127,6), 54/417/0/15 (295,5), 54/417/0/16 (174,1), 54/417/0/17 (167,2), 54/417/0/18 (164), 54/417/0/19 (160,6), 54/417/0/20 (161,1), 54/417/0/21 (287,4), 54/417/0/22 (105,1), 54/417/0/23 (102,8), 54/417/0/24 (113,9), 54/417/0/25 (293,8), 54/417/0/26 (286,1), 54/417/0/27 (134,2) 54/1, 54/393, 54/394, 54/395, 54/402, 54/406, 54/407, 54/408, 54/409, 54/410, 54/411, 54/412, 54/413, 54/414, 54/415

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6614264.56	601141.98		Ja	167.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HUSBORN MERETE F020491*****	Hjemmelshaver (H) 39/50	HEGGVEIEN 47 1430 ÅS	Bosatt (B)
JALLOW ABDOU F280985*****	Hjemmelshaver (H) 11/50	HEGGVEIEN 47 1430 ÅS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Heggveien 47	H0101	54/417/0/17	120	4	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Heggveien 47

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1430 ÅS	Kirkesogn	02090101 Ås
Grunnkrets	218 Moer	Tettsted	523 Ås
Valgkrets	1 Åsgård og Brønnerud		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300227142		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	30.10.2012

1: Bygning 300227142: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Midlertidig brukstillatelse 30.10.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	120
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	120
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	71
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	22.03.2011	20.06.2011	
Midlertidig brukstillatelse	30.10.2012	02.11.2012	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Heggveien 47	H0101	54/417/0/17	120	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	57	0	57	0	0	0
H01	1	63	0	63	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 54/417

Bruksnavn		Beregnet areal	8964.2
Etablert dato	19.08.2011	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)

Skyld	0	Antall teiger	13
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6614254.66	601148.02		Ja	148	
Eiendomsteig	6614192.39	601088.44		Nei	207.9	
Eiendomsteig	6614179.58	601078.62		Nei	7010.1	
Eiendomsteig	6614270.59	601125.19		Nei	138.5	
Eiendomsteig	6614267.28	601114.87		Nei	69.3	
Eiendomsteig	6614244.19	601120.79		Nei	207.9	
Eiendomsteig	6614220.02	601120.09		Nei	207.8	
Eiendomsteig	6614271.79	601149.1		Nei	148	
Eiendomsteig	6614231.14	601147.97		Nei	147.9	
Eiendomsteig	6614164.25	601088.73		Nei	207.8	
Eiendomsteig	6614275.91	601168.61		Nei	138.4	
Eiendomsteig	6614276.91	601189.01		Nei	138.5	
Eiendomsteig	6614254.37	601174.79		Nei	194.1	

Frontline Follo AS
v/Isak Fagermoen
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: isak.fagermoen@privatmegleren.no

Deres ref.: 309260049 . Vår ref.: 4350-1-17 Dato: 17.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Søndre Moer B4 Sameie
Organisasjonsnr:	999064892
Seksjonseier:	Husborn, Merete
Medeier:	Jallow, Abdou
Leilighetsnummer:	17
Adresse:	Heggveien 47, 1430 ÅS
Seksjonsnummer:	17
Gnr.	54
Bnr.	417

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 89438946.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiets seksjonseiere har hver sin garasje, samt hver sin parkeringsplass på feltet. 10.12.2020: Innkreving til vedlikeholdsfond skal økes årlig med 2,5%. Første gang 01.01.2022 og deretter hvert år i 8 år.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 497,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond	567,00	
Felleskostnader	2 251,00	
Kabel-tv	679,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 295,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	37 546,-

Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Hanne Railo pr. e-post: hanne.railo@obos.no eller telefon: 22 99 18 42.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet 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.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bjarne Alme, e-post: sondremoerb4@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Utskriftsdato: 13.03.2026

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.**	54	**Bruksnr.**	417	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	17
Adresse	Heggveien 47, 1430 ÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
31823166	2761	12.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	231	12.08.2025
12908050	92	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	231	-

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.

Husordensregler for Søndre Moer B4 sameie

Vedtatt på ordinært årsmøte 15.04.2021, sist endret 17.03.22

1. Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Eierene er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles naboer i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping,
saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.
- Søndag skal det ikke utføres arbeid som sjenerer omgivelsene

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon og tiltak for å fjerne disse.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

- Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe, utelys eller lignende.

4. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene som tilhører velet.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne, ved midlertidig behov for ulike formål kan dette avklares med styret.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering
Alle boenheter har en garasjeplass og en oppstillingsplass ute. Dersom bilen er parkert ute på vinterstid og bilen står parkert når resten av parkeringsplassen blir brøytet, forventes det at du selv måker rundt din bil om den står ute. Dette for at alle parkeringsplassene ute også skal være brukelig gjennom hele vinteren.
Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring og av/pålessing.
Tomgangskjøring forbudt på sameiets område.
Fartsgrensen er 5 km/t dersom du ferdes på gang- og sykkelvegene.

Dersom en beboer har 2 biler, har bil nr. 2 kun lov til å stå ute på oppmerket parkeringsplass i maks 2 timer, før den må parkeres i garasjen, eller på annen måte ikke bruker sameiets parkeringsplasser. Eventuelle midlertidig behov for avvik skal avklares skriftlig med styret. Andre biler som blir stående på sameiets arealer utover 2 døgn bør informeres/ avklares med styret. Beboere/ besøkende som ikke etterkommer disse reglene, kan risikere etter advarsel å få bilen tauet bort.

7. Brannvern
Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

V E D T E K T E R

for

Søndre Moer B4 Sameie org. nr. 999 064 892

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 24.09.2019 samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter vedtekter av 26.03.2014

Endret på ordinært årsmøte 24.04.2020
Endret på ekstraordinært årsmøte 22.10.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Søndre Moer B4 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 20.06.2012.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 27 boligseksjoner på eiendommen gnr. 54, bnr. 417 i Ås kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av

- boder
- garasjeplasser
- private utearealer (hage og platting)

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i pkt. 2-1 (5). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Alle som leier ut bolig er pliktig til å informere styret via Vibbo hvem som er leieboer, inkludert telefon og e-postadresse, innen 2 uker etter at leieboer har flyttet inn i enheten.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(6) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Sameiets garasje og parkeringsplasser

4-1 Organisering

Seksjonseierne disponerer 27 garasjeplasser. Av disse ligger

- 27 som tilleggsareal

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Garasjeplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Parkeringsplassen kan fritt leies ut etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold av garasjeanlegget.

Parkeringsplasser på fellesareal – uteområdet

4-4 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap.

(2) Seksjonseier disponerer en oppmerket plass på felles uteområde.

(3) Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers

vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Retningslinjer utvendige tiltak Søndre Moer B4

6-1 Formål og hensikt: Styret ønsker med dette skrivet, å legge forholdene best mulig til rette for en harmonisk utvikling av vårt nærområde. Med *utvendige tiltak* mener vi her permantente konstruksjoner utendørs som støttemurer, markterrasser, levegger, rekkverk, vedskjul, sykkelskur, uteboder og tilsvarende.

Sameiets område er tett utbygget samtidig som flere kan ha ønsker og ambisjoner hva gjelder små prosjekter utendørs. Hva som er stygt og pent, for stort eller sjenerende kan det være mange ulike oppfatninger om. Retningslinjene har som hensikt å bidra til å:

- gi en oversikt over hvilke tiltak som anses som uproblematiske
- minimere konfliktnivået mellom sameiets andelsmedlemmer
- utvikle nærområdet slik at visuelle kvaliteter ivaretas og utvikles

Litt om den offentlige reguleringen og lovgivningen: Nevnte tiltak er regulert gjennom plan- og byggingsloven med tilhørende forskrifter (teknisk forskrift og byggesaksforskriften) samt kommunens reguleringsplan for området. Flesteparten av de foreslåtte tiltak nedenfor er alle unntatt søknadsplikt, men det er viktig å merke seg at kravene i nevnte lovverk gjelder likevel.

Sameiet består av en stor eiendom der hver seksjon har bruksrett men ikke råderett på sin andel og tilhørende uteareal. I gjeldende reguleringsplan er utnyttelsen regulert gjennom prosent bebygd areal (%-BYA) og etasjehøyde (to etasjer). %-BYA er forholdet mellom bygningenes totale fotavtrykk og tomteareal (den delen av eiendommen som er regulert til bolig). I gjeldende plan er øvre grense for %-BYA = 22 %.

Styrets rolle: Det er viktig å huske på at disse retningslinjene ikke er ment å romme absolutt alle tiltak vi vil kunne akseptere, men kun de alternativene som ikke trenger styrets godkjenning. For tiltak som ikke faller inn under kulepunktene nedenfor, må det sendes skriftlig søknad til styret i sameiet med illustrasjoner og forklarende tekst.

6-2 Tiltak som kan utføres uten styrets forhåndsgodkjenning eller søknad til kommunen:

(0) Markterrasser på hageside inntil 30 m^2. For tomannsboligene vil dette være grensen på inngangssiden. Dersom terrassene ønskes utført som beisede treplattinger bør det benyttes nøytrale farger. Markterrasser mot skråning må avsluttes før skråningen. Det må innhentes skriftlig samtykke fra tilgrensende andelssameier og/eller nabo.

(1) Markterrasser på inngangside inntil 20 m^2. For tomannsboliger vil dette være grensen på nedside. Dersom terrassene ønskes utført som beisede treplattinger bør det benyttes nøytrale farger. Markterrasser mot skråning må avsluttes før skråningen. Det må innhentes skriftlig samtykke fra tilgrensende andelssameier og/eller nabo.

(2) Støttemurer. 1 meter høyde for tiltak inntil 2 meter fra nabogrense og maksimalt 0,5 meter høyde nærmere enn dette. Det må foreligge skriftlig samtykke fra tilgrensende andelssameier og/eller nabo og det må benyttes samme stein som i eksisterende støttemurer (Larviknitt). Støttemurer over en halv meter må sikres med gjerde. Dette er et forskriftskrav. Gjerde som henger sammen med hus utformes som levegger, med høyde 0,9 meter. Det bemerkes at grensene mellom andelseiernes utearealer ikke er å forstå som nabogrenser etter plan- og bygningsloven. Nabogrense i denne sammenhengen er grensen til sameiets eiendom.

(3) Levegg inntil 1,8 meter. Det må foreligge skriftlig samtykke fra tilgrensende andelssameier. Farge og utforming må være tilsvarende som eksisterende levegger.

(4) Det tillates oppføring av et åpent vedskjul som vist på vedlegg 1. Vedskjulet kan ha maksimale lengder som følger: bredde 2 meter, bybde 1 meter og høyde 2 meter.

(5) Hekk kan ha max 2 meters høyde. Hekk inn mot felles gangveier og p-plasser må holdes vedlike.

Andre tiltak som uteboder og sykkelskur øker tomtens samlede bebygde areal og vil derfor kunne medføre en overskridelse av tillatt prosent bebygd areal. Kommunen kan gi dispensasjoner for mindre overskridelser, men dersom bare noen skulle få en slik tillatelse på bekostning av flere andre som også ønsker det, vil dette medføre en uheldig forskjellsbehandling. Styret vil derfor ikke anbefale slike tiltak.

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av parkeringsplassene fordeles likt på seksjonene. Dette gjøres ved å sette et fast beløp pr. måned. Beløpet avregnes ikke mot faktiske utgifter.

(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

7-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

7-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

8 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

8-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

8-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

8-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

9-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

9-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

9-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

10. Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

10-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

10-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

10-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

10-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

10-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

11 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

11-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

11-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

11-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

12-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4350
SØNDRE MOER B4 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SØNDRE MOER B4 SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

5. mars 2026 kl. 18:00, Moerlia Barnehage.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til vedtektsendring - Rullerende styreordning
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SØNDRE MOER B4 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår rådgiver Helge Aamoth, OBOS Eiendomsforvaltning som møteleder.

Forslag til vedtak
Helge Aamoth velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Som fører av protokollen blir Helge Aamoth, OBOS Eiendomsforvaltning foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 4350 Årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet.

Sak 7

Forslag til vedtektsendring - Rullerende styreordning

Forslag fremmet av:
Linda Kristiansson-Alme og Bjarne Alme

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til rullerende styreordning i sameiet

1. Grunnidé

Alle boligseksjoner tar styreverv på omgang. Dette gir en rettferdig fordeling av ansvar og gjør det forutsigbart for alle.

2 Forslag til tillegg i § 9-1, nytt punkt (7), (8) og (9)

(7) For å sikre rekruttering til styret, skal alle 27 boligseksjoner føres opp på en rulleringsliste. Rekkefølgen på listen trekkes og oppdateres av styret i sameiet og gjelder fra og med første årsmøte i 2027.

(8) Dersom ikke minst tre frivillige melder seg som kandidater til styret, skal sittende styre innstille seksjonseiere fra rulleringslisten. Dersom ingen melder seg om styreleder, skal en av de tre som er innstilt til styret, trekkes og innstilles som styreleder.

(9) Dersom en boligseksjon ikke ønsker eller har mulighet til å inneha vervet i sin periode, kan vedkommende:

a) bytte plass i rulleringen med en annen boligseksjon, eller

b) foreslå en ekstern person som årsmøtet kan velge.

3. Slik kan årsmøtet vedta ordningen

Forslag til vedtakstekst:

«Sameiet vedtar å innføre rullerende styreordning som beskrevet i forslag til tillegg i § 9-1, nytt punkt (7), (8) og (9) i vedtektene. Ordningen trer i kraft fra og med første årsmøte i 2027»

Dette krever **2/3 flertall**, siden det er en vedtektsendring.

Vi anbefaler at de som i senere tid har sittet i styret, bør plasseres til sist i rulleringslisten.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak
Sameiet vedtar å innføre rullerende styreordning som beskrevet i forslag til tillegg i § 9-1, nytt punkt (7), (8) og (9) i vedtektene. Ordningen trer i kraft fra og med første årsmøte i 2027.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Jon Mjelde og Bjarne Alme har også sagt de kan stille som kandidater til styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lena Brester Maurang

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kai Stian Smedsrud

Styrets årsrapport

Her følger en kort statusoppdatering på arbeid som er utført og fulgt opp i 2025.

Styret har i perioden hatt hovedfokus på ytterveggene i sameiet, herunder kartlegging og oppfølging av råteskader. Dette arbeidet har vært tidkrevende og har krevd betydelig oppfølging.

Videre har styret arbeidet med å få på plass erstatning for ny styreleder. Prosessen har vært noe utfordrende, da mye av arbeidet og rutinene har vært mye for resterende styret, og det har derfor tatt noe ekstra tid å sette seg inn i nødvendige forhold.

I tillegg har styret fulgt opp utfordringer knyttet til forsøpling i forbindelse med avfallshåndtering og tømming med Follo Ren. Det har også vært enkelte problemer med fastklemt papp i avfallsanlegget, som har blitt forsøkt håndtert fortløpende.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at felleskostnadene ble økt fra 1. juni 2025 og andre inntekter er veilaget drift og fond. Når det gjelder driftskostnadene er det høyere enn budsjettert, og skyldes i hovedsak økte kostnader til drift og vedlikehold, bygninger som blant annet er problemene med råte og utbedring av lufting bak kledning. I den forbindelse var det også høyere konsulenthonorar som var både byggeteknisk og juridisk bistand til kartleggingen og problemløsninger om råte. Videre er det også høyere kostnader til elektro som blant annet var til veilys, og utvendig anlegg som er avtalt vedlikehold. Andre driftskostnader er også høyere enn budsjetter og skyldes økte kostnader til renhold som er vasking av de nedgravde avfallsbrønnene og snørydding. Samtidig er kostnadene til forsikring lavere enn budsjettert. Finansinntektene er også høyere enn budsjettert.

Veilaget

Driftskonto OBOS-banken II, kr. 239 511 gjelder Veilaget. Beløpet er øremerket tiltak som gjelder veilaget Heggveien. Veilaget som består av Søndre Moer B4, Søndre Moer B5 og eneboligene (10 stk.).

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 008 069.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift og vedlikehold av sameiet samt kostnader i forbindelse med den pågående saken

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold & andre driftskostnader i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 01.01.2026, som er øke vedlikeholdsfondet med 2,5%, kabel-tv 8% og felleskostnader med 5%

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Søndre Moer B4 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søndre Moer B4 Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 10 av 18 425 Årsregnskap.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 06.02.2026

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 11 av 18 425 Årsregnskap.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 06.02.2026

SØNDRE MOER B4 SAMEIE
ORG.NR. 999064892, KLIENTNR. 4350

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 002 392	910 598	934 203	1 107 000
Andre inntekter	3	83 417	60 455	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 085 809**	**971 053**	**964 203**	**1 137 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-6 688	-8 563	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-76 370	-73 435	-78 000	-81 510
Konsulenthonorar		-148 428	-8 599	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-625 327	-261 848	-300 000	-300 000
Forsikringer		-130 572	-176 891	-180 000	-201 600
Energi/fyring	8	-61 496	-46 492	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-217 323	-205 306	-211 000	-217 330
Andre driftskostnader	9	-131 727	-71 793	-73 000	-74 410
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 443 571**	**-898 567**	**-942 000**	**-975 060**
DRIFTSRESULTAT		**-357 762**	**72 486**	**22 203**	**161 940**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	34 480	50 427	18 000	18 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**34 480**	**50 427**	**18 000**	**18 000**
ÅRSRESULTAT		**-323 283**	**122 913**	**40 203**	**179 940**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital:	0	122 913
Fra opptjent egenkapital:	-323 283	0

SØNDRE MOER B4 SAMEIE
ORG.NR. 999064892, KLIENTNR. 4350

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		296	35
Forskuddsbetalte kostnader		65 767	58 249
Andre kortsiktige fordringer		0	2 676
Driftskonto OBOS-banken		35 637	252 360
Driftskonto OBOS-banken II		239 511	191 388
Sparekonto OBOS-banken		160 823	204 822
Sparekonto OBOS-banken II		660 880	666 686
SUM OMLØPSMIDLER		**1 162 914**	**1 376 215**
SUM EIENDELER		**1 162 914**	**1 376 215**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 008 069	1 331 352
SUM EGENKAPITAL		**1 008 069**	**1 331 352**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 753	14 140
Leverandørgjeld		130 092	11 997
Annen kortsiktig gjeld		0	18 727
SUM KORTSIKTIG GJELD		**154 845**	**44 864**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 162 914**	**1 376 215**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, 04.02.2026
Styret i Søndre Moer B4 Sameie

Cecilie Hegreberg/s/ Chinh Kieu Thi Vo/s/ Ulrike Katharina Böcker/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Strøm elbil	33 960
Felleskostnader	597 116
Kabel-tv	203 472
Vedlikeholdsfond	167 844
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 002 392**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Veilaget drift og veilagets fond	83 417
SUM ANDRE INNTEKTER	**83 417**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-40 000
SUM STYREHONORAR	**-40 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-6 688
SUM REVISJONSHONORAR	**-6 688**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-510 021
Drift/vedlikehold elektro	-74 681
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 625
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-625 327**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-61 496
SUM ENERGI / FYRING	**-61 496**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 395
Renhold ved firmaer	-40 360
Snørydding	-77 130
Andre driftskostnader	-698
Trykksaker	-82
Porto	-50
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 812
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-131 727**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	573
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 574
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	72
Andre renteinntekter	261
SUM FINANSINNTEKTER	**34 480**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 5.03.26
Selskapsnummer: 4350 **Selskapsnavn:** SØNDRE MOER B4 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4350
SØNDRE MOER B4 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SØNDRE MOER B4 SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

19. juni 2025 kl. 20:00, Hjemme hos styreleder Cecilie Hegreberg, i Heggveien 45.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Klimavegger. Utredning. Redegjøring og info til årsmøtet

Med vennlig hilsen,
Styret i SØNDRE MOER B4 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Klimavegger. Utredning. Redegjøring og info til årsmøtet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi ønsker stemme over frigjøring av sparepenger til prosjekt «Klimavegger».

*Frigjøring av midler fra sparekonto til utredning og forbedring av klimavegger.

OVERSIKT MIDLER I SAMEIET (avrundede beløp)

Drifts konto : Ca. 140 000

Driftskonto 2 : Ca. 230 000 (veilagskonto – ikke disponibel)

Sparekonto : Ca. 150 000

Sparekonto 2 : Ca. 750 000 (Vedlikeholdsfond)

På bakgrunn av flere års vedlikehold av klimavegger som bærer preg av fukt og råte har vi nå engasjert profesjonell hjelp fra Obos.

Det har siste måneder vært gjort endel jobb med lufting av klimavegger, dog fremkommer det under arbeid at dette kan være i ett større omfang enn man kunne forvente, og man er usikker på om «operasjon lufting av paneler» er tilstrekkelig.

Det har gjennom årenes løp vært enkeltstående enheter som har får utbedret sine vegger.

Noen har vinduer og kledning som er skadet, andre er det bare kledning.

Da vårt sameie er fra 2012 og det allerede er råteskader har man antatt at det kan være konstruksjonsfeil fra byggeår som er årsaken.

Vi i styret har vurdert nøye hvordan vi vil ta tak i dette og har kommet frem til med veiledning fra Obos, at vi nå tar dette videre med advokater og Entreprenør Solid som var utbygger av sameiet.

I den forbindelse har det allerede påløpt endel kostnader rundt arbeid som er gjort, og det vil påløpe endel kostander for å få dette i gang.

Oversikt påløpte kostnader for allerede utførte arbeider:

- «lufting» av paneler på langvegger.
- Byttet noe paneler i hjørnekasser.

Samlet pris ca. 320 000,-

Videre ønskes det nå å lage en god rapport angående hvordan oppbyggingen av en klimavegg ser ut for å dokumentere godt i ett evt erstatningskrav til Solid.

Dette vil ha en prislapp på :

Ca. 200 000,- inkludert rapporter og oppbygging etter dokumentasjon.

Vi har allerede satt opp felleskostnadenefor å fylle på penger på kontoene våre men likevel har vi ikke dekning på årets budsjett for uforutsette utgifter av denne art.

Vi ønsker frigjøre sparekonto 2 (vedlikeholdsfond) med 500 000,- slik at vi kan komme i mål med denne saken før vinteren.

Advokat koster ca. 1650,- kr timen

Byggteknisk hjelp ca. 1650 ,- kr timen

Vi har da ingen eksakt prislapp disse men håper at man ved å gjøre dette skikkelig nå vil bidra til at det kan bli snakk om en erstatning for dårlig konstruksjonsbygging fra utbygger.

I tillegg vil vi iverksette vår forsikring, som skal dekke rettshjelp. Dette vil forhåpentligvis dekke noe av utgiftene til advokat til sak mot Solid.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt av det ekstraordinære årsmøtet til å frigjøre sparekonto 2 (Vedlikeholdsfond) med ca. kr. 500 000,- slik at vi kan komme i mål med denne saken før vinteren.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.06.25
Selskapsnummer: 4350 **Selskapsnavn:** SØNDRE MOER B4 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SØNDRE MOER B4 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 999064892
Møtet ble avholdt 19. juni kl. 20:00, Hjemme hos styreleder Cecilie Hegreberg, i Heggveien 45.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Cecilie foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Cecilie foreslås som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Styrets innstilling
14 stemmeberettigede til stede

4 fullmakter

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Det foreslås at Anne Moen og Cecilie Hegreberg signerer protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Protokollfører og protokollvitner velges på generalforsamlingen. Anne Moen og Cecilie Hegreberg
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Klimavegger. Utredning. Redegjøring og info til årsmøtet

Vi ønsker stemme over frigjøring av sparepenger til prosjekt «Klimavegger».

*Frigjøring av midler fra sparekonto til utredning og forbedring av klimavegger.

OVERSIKT MIDLER I SAMEIET (avrundede beløp)

Drifts konto : Ca. 140 000

Driftskonto 2 : Ca. 230 000 (veilagskonto – ikke disponibel)

Sparekonto : Ca. 150 000

Sparekonto 2 : Ca. 750 000 (Vedlikeholdsfond)

På bakgrunn av flere års vedlikehold av klimavegger som bærer preg av fukt og råte har vi nå engasjert profesjonell hjelp fra Obos.

Det har siste måneder vært gjort endel jobb med lufting av klimavegger, dog fremkommer det under arbeid at dette kan være i ett større omfang enn man kunne forvente, og man er usikker på om «operasjon lufting av paneler» er tilstrekkelig.

Det har gjennom årenes løp vært enkeltstående enheter som har får utbedret sine vegger.

Noen har vinduer og kledning som er skadet, andre er det bare kledning.

Da vårt sameie er fra 2012 og det allerede er råteskader har man antatt at det kan være konstruksjonsfeil fra byggeår som er årsaken.

Vi i styret har vurdert nøye hvordan vi vil ta tak i dette og har kommet frem til med veiledning fra Obos, at vi nå tar dette videre med advokater og Entreprenør Solid som var utbygger av sameiet.

I den forbindelse har det allerede påløpt endel kostnader rundt arbeid som er gjort, og det vil påløpe endel kostander for å få dette i gang.

Oversikt påløpte kostnader for allerede utførte arbeider:

- «lufting» av paneler på langvegger.
- Byttet noe paneler i hjørnekasser.

Samlet pris ca. 320 000,-

Videre ønskes det nå å lage en god rapport angående hvordan oppbyggingen av en klimavegg ser ut for å dokumentere godt i ett evt erstatningskrav til Solid.

Dette vil ha en prislapp på :

Ca. 200 000,- inkludert rapporter og oppbygging etter dokumentasjon.

Vi har allerede satt opp felleskostnadenefor å fylle på penger på kontoene våre men likevel har vi ikke dekning på årets budsjett for uforutsette utgifter av denne art.

Vi ønsker frigjøre sparekonto 2 (vedlikeholdsfond) med 500 000,- slik at vi kan komme i mål med denne saken før vinteren.

Advokat koster ca. 1650,- kr timen

Byggteknisk hjelp ca. 1650 ,- kr timen

Vi har da ingen eksakt prislapp disse men håper at man ved å gjøre dette skikkelig nå vil bidra til at det kan bli snakk om en erstatning for dårlig konstruksjonsbygging fra utbygger.

I tillegg vil vi iverksette vår forsikring, som skal dekke rettshjelp. Dette vil forhåpentligvis dekke noe av utgiftene til advokat til sak mot Solid.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får fullmakt av det ekstraordinære årsmøtet til å frigjøre sparekonto 2 (Vedlikeholdsfond) med ca. kr. 500 000,- slik at vi kan komme i mål med denne saken før vinteren.
>
> ✓ **Vedtatt.**

Protokollen godkjennes av undertegnede

Møteleder/Fører av protokollen
Navn: Cecilie Hegreberg/s/

Protokollvitne
Navn: Anne Moen/s/

Protokoll til årsmøte 2026 for SØNDRE MOER B4 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 999064892
Møtet ble avholdt 5. mars kl. 18:00, Moerlia Barnehage.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår rådgiver Helge Aamoth, OBOS Eiendomsforvaltning som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Aamoth velges som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Som fører av protokollen blir Helge Aamoth, OBOS Eiendomsforvaltning foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Aamoth protokollen Ulrike Böcker
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak:
Styrehonorar på kr 40 000,- vedtas

✓ **Vedtatt.**

7. Forslag til vedtektsendring - Rullerende styreordning

Fremmet av: Linda Kristiansson-Alme og Bjarne Alme

Forslag til rullerende styreordning i sameiet

1. Grunnidé

Alle boligseksjoner tar styreverv på omgang. Dette gir en rettferdig fordeling av ansvar og gjør det forutsigbart for alle.

2 Forslag til tillegg i § 9-1, nytt punkt (7), (8) og (9)

(7) For å sikre rekruttering til styret, skal alle 27 boligseksjoner føres opp på en rulleringsliste. Rekkefølgen på listen trekkes og oppdateres av styret i sameiet og gjelder fra og med første årsmøte i 2027.

(8) Dersom ikke minst tre frivillige melder seg som kandidater til styret, skal sittende styre innstille seksjonseiere fra rulleringslisten. Dersom ingen melder seg om styreleder, skal en av de tre som er innstilt til styret, trekkes og innstilles som styreleder.

(9) Dersom en boligseksjon ikke ønsker eller har mulighet til å inneha vervet i sin periode, kan vedkommende:

a) bytte plass i rulleringen med en annen boligseksjon, eller

b) foreslå en ekstern person som årsmøtet kan velge.

3. Slik kan årsmøtet vedta ordningen

Forslag til vedtakstekst:

«Sameiet vedtar å innføre rullerende styreordning som beskrevet i forslag til tillegg i § 9-1, nytt punkt (7), (8) og (9) i vedtektene. Ordningen trer i kraft fra og med første årsmøte i 2027»

Dette krever **2/3 flertall**, siden det er en vedtektsendring.

Vi anbefaler at de som i senere tid har sittet i styret, bør plasseres til sist i rulleringslisten.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Jon Mjelde og Bjarne Alme har også sagt de kan stille som kandidater til styret.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjarne Alme

Følgende stilte til valg:
Bjarne Alme

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lena Brester Maurang
Jon Mjelde

Følgende stilte til valg:
Lena Brester Maurang
Jon Mjelde

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Terese Kumlin
Kai Stian Smedsrud

Følgende stilte til valg:
Terese Kumlin
Kai Stian Smedsrud

Protokollen godkjennes av undertegnede

Helge Aamoth /s/ møteleder/referent	Ulrike Bøcker /s/ protokollvitne

Ås kommune

Grunnkart

Eiendom: 54/417/0/17
Adresse: Heggveien 47
Dato: 13.03.2026
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.

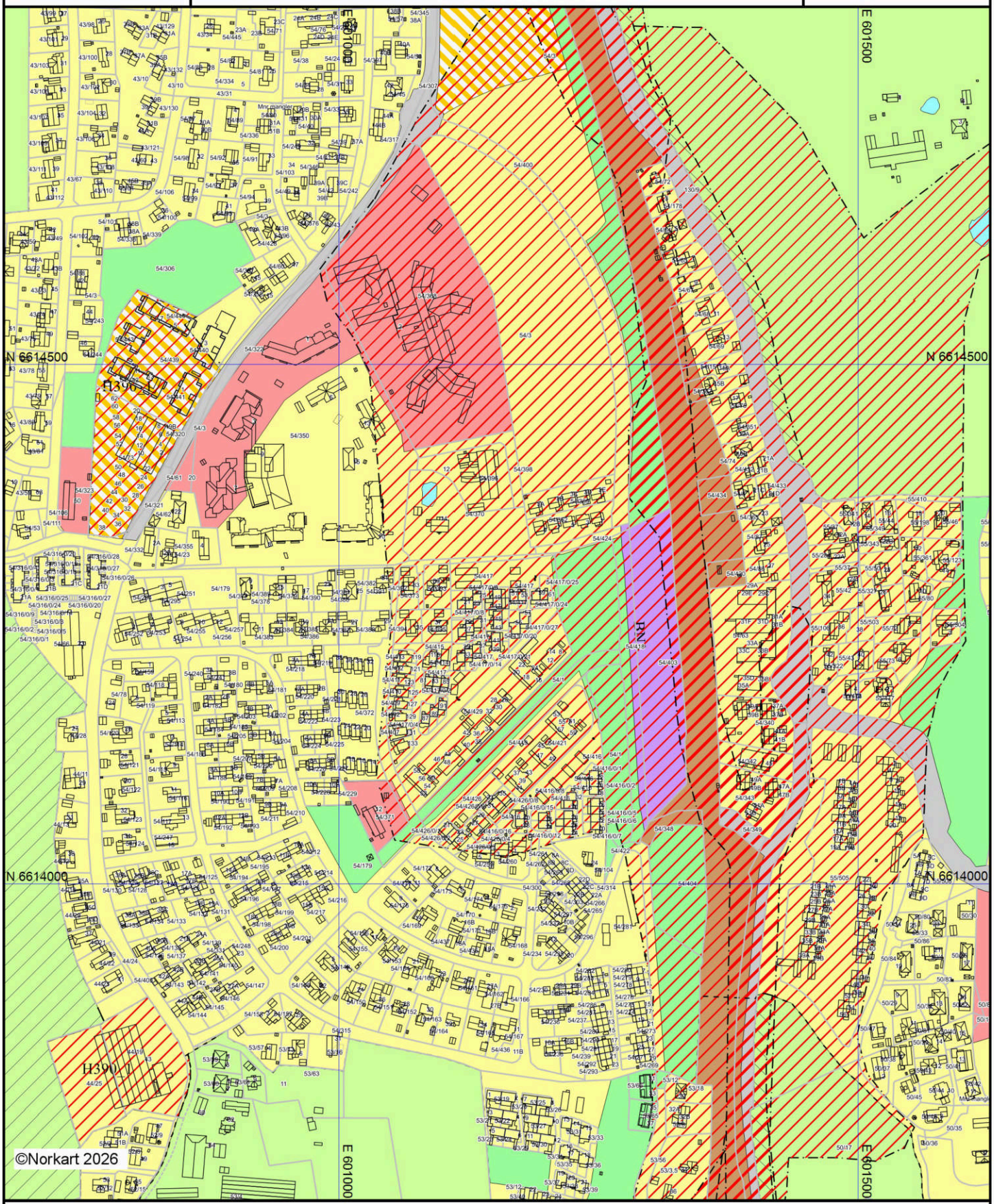
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 54/417/0/17
Adresse: Heggveien 47
Dato: 13.03.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Faresone - Annen fare
Sikringsonegrense
Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - eksisterende
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
Næringsbebyggelse - eksisterende
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt
Veg - eksisterende
Bane- eksisterende
Friområde - eksisterende
LNFR-areal - eksisterende
Naturområde vann - eksisterende
Friluftsområde - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Abc Påskrift områdenavn

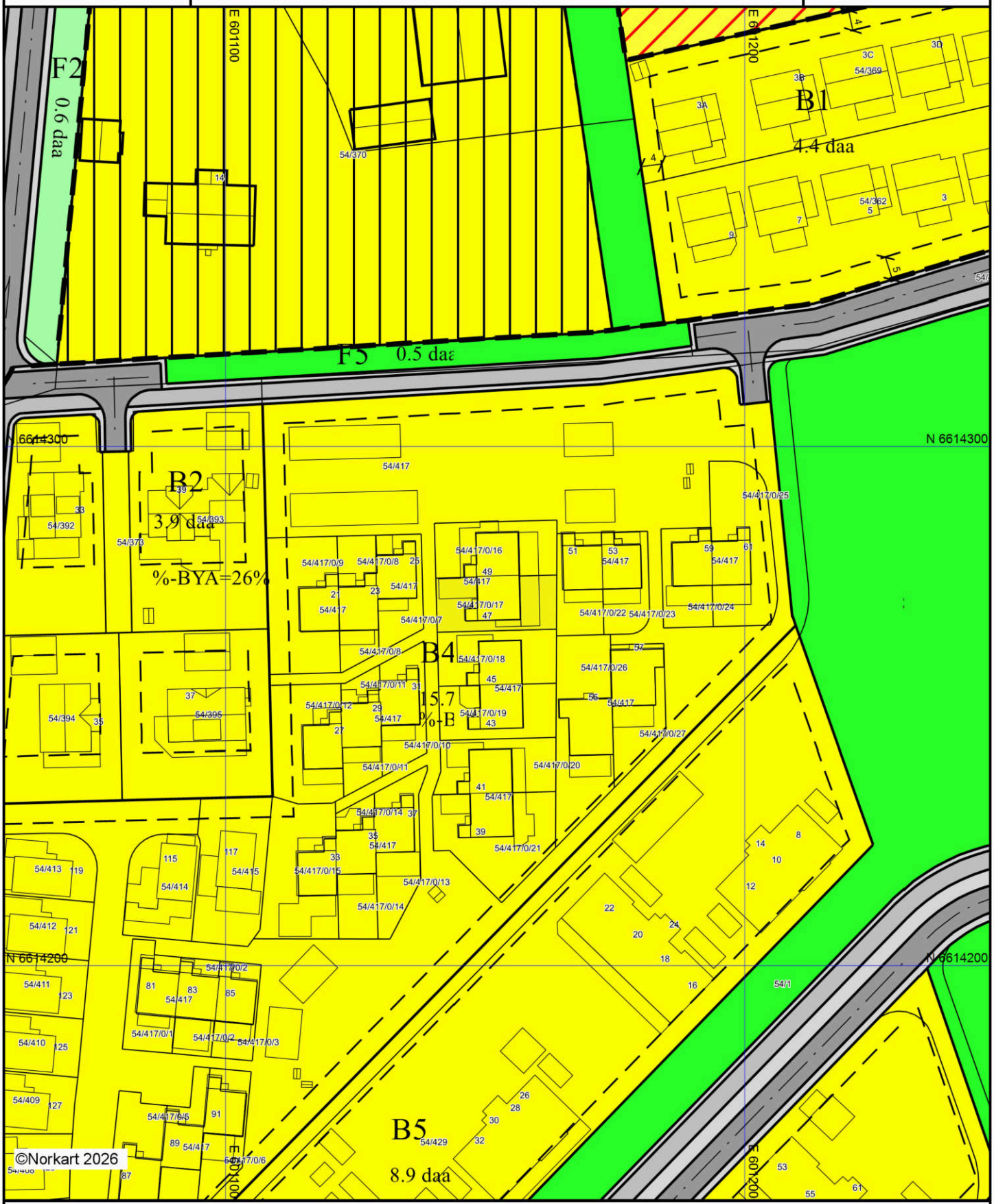
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 54/417/0/17
Adresse: Heggveien 47
Dato: 13.03.2026
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
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Park
- Anlegg for lek
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

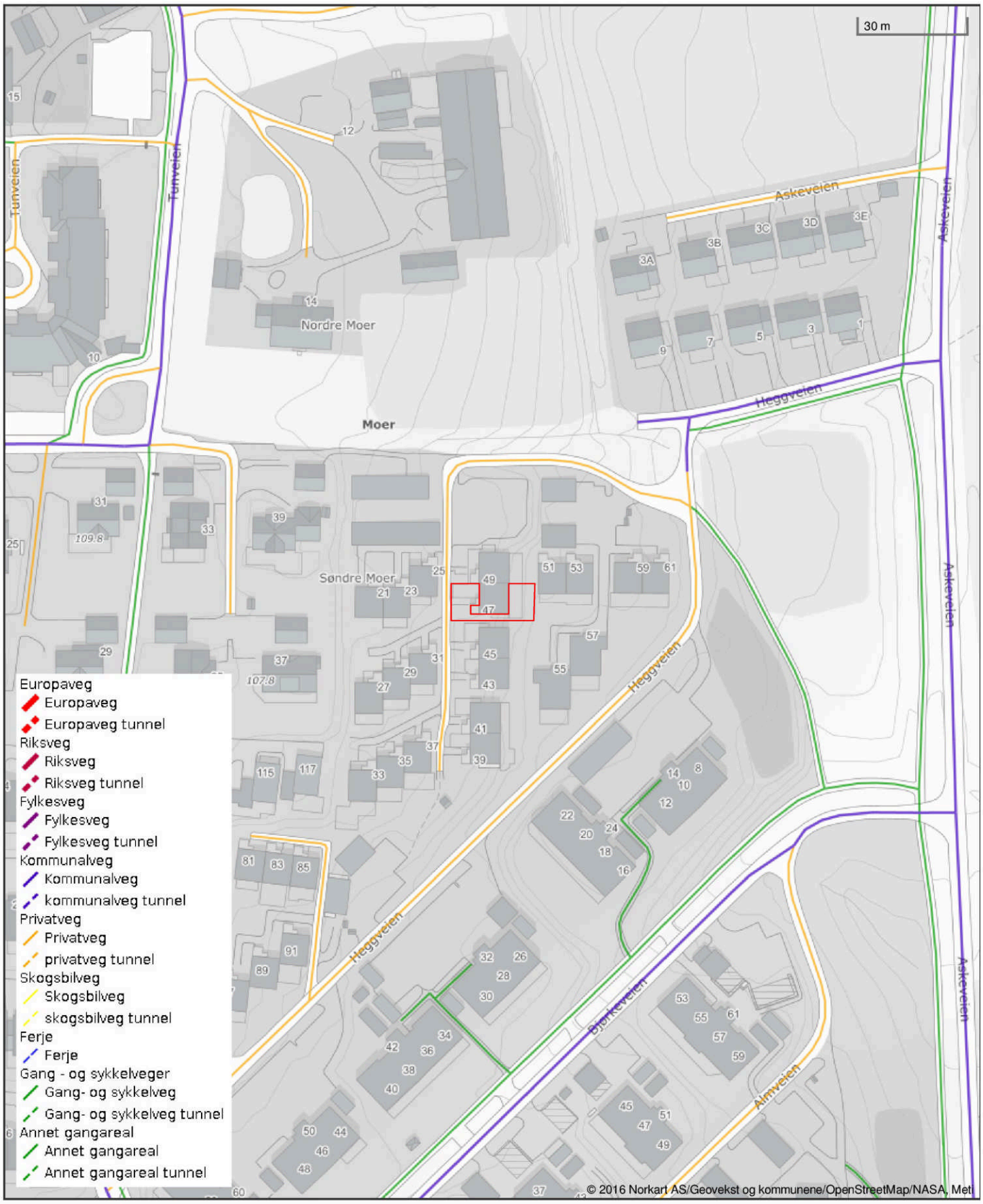
- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Faresone - Ras- og skredfare

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde

Utskriftsdato: 13.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 54/417//17



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.

Doknr: 430432 Tinglyst: 01.06.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Overenskomst vedrørende veianlegg.

Mellom eiere av gnr. 54, bnr. 1, 417, 415, 414, 413, 412, 411, 410, 409, 408, 407, 406 i Ås kommune inngås følgende avtale.

1. Eier (gnr. 54, bnr. 417) av vei A inntegnet med rødt på vedlagte kart gir eiere av eiendommene gnr. 54, bnr. 415, 414, 413, 412, 411, 410, 409, 408, 407, 406 rett til å anlegge privat vei og gangvei frem til sine eiendommer iht. planer godkjent av Ås kommune, på sin eiendom. I forbindelse med vei anlegget tillates det anlagt veilysanlegg med nødvendige kabler og fordelingskap etc.

   Eiere av eiendommene gnr. 54, bnr. 415, 414, 413, 412, 411, 410, 409, 408, 407, 406 har rett og plikt til å drifte, vedlikeholde og evt. skifte ut ovennevnte anlegg og bærer i fellesskap alle kostnader forbundet med dette. Ved arbeider forbundet med dette plikter eiere å sette i stand berørte områder til tilnærmet den stand de var før arbeidet ble iverksatt.

2. Eier (gnr. 54, bnr. 417) av vei 11 inntegnet med grønt på vedlagte kart gir eiere av eiendommene gnr. 54, bnr.1, 415, 414, 413, 412, 411, 410, 409, 408, 407, 406 rett til å benytte privat vei og gangvei frem til sine eiendommer iht. planer godkjent av Ås kommune. Rettighet gis også til eventuelt senere utskilte parseller fra ovennevnte bnr.

   Eiere av eiendommene gnr. 54, bnr. 1, 417, 415, 414, 413, 412, 411, 410, 409, 408, 407, 406 har rett og plikt til å drifte, vedlikeholde og evt. skifte ut ovennevnte veianlegg inklusive veilysanlegg, og bærer i fellesskap alle kostnader forbundet med dette. Ved arbeider forbundet med dette plikter eiere å sette i stand berørte områder til tilnærmet den stand de var før arbeidet ble iverksatt.

   Kostnadene fordeles på de bruksenheter som er tilknyttet anlegget, og kostnadene fordeles på antall bruksenheter som har brukstillatelse, uavhengig av størrelse på enheten.

Avtalen tinglyses på eiendommen gnr. 54, bnr. 417 i Ås kommune.

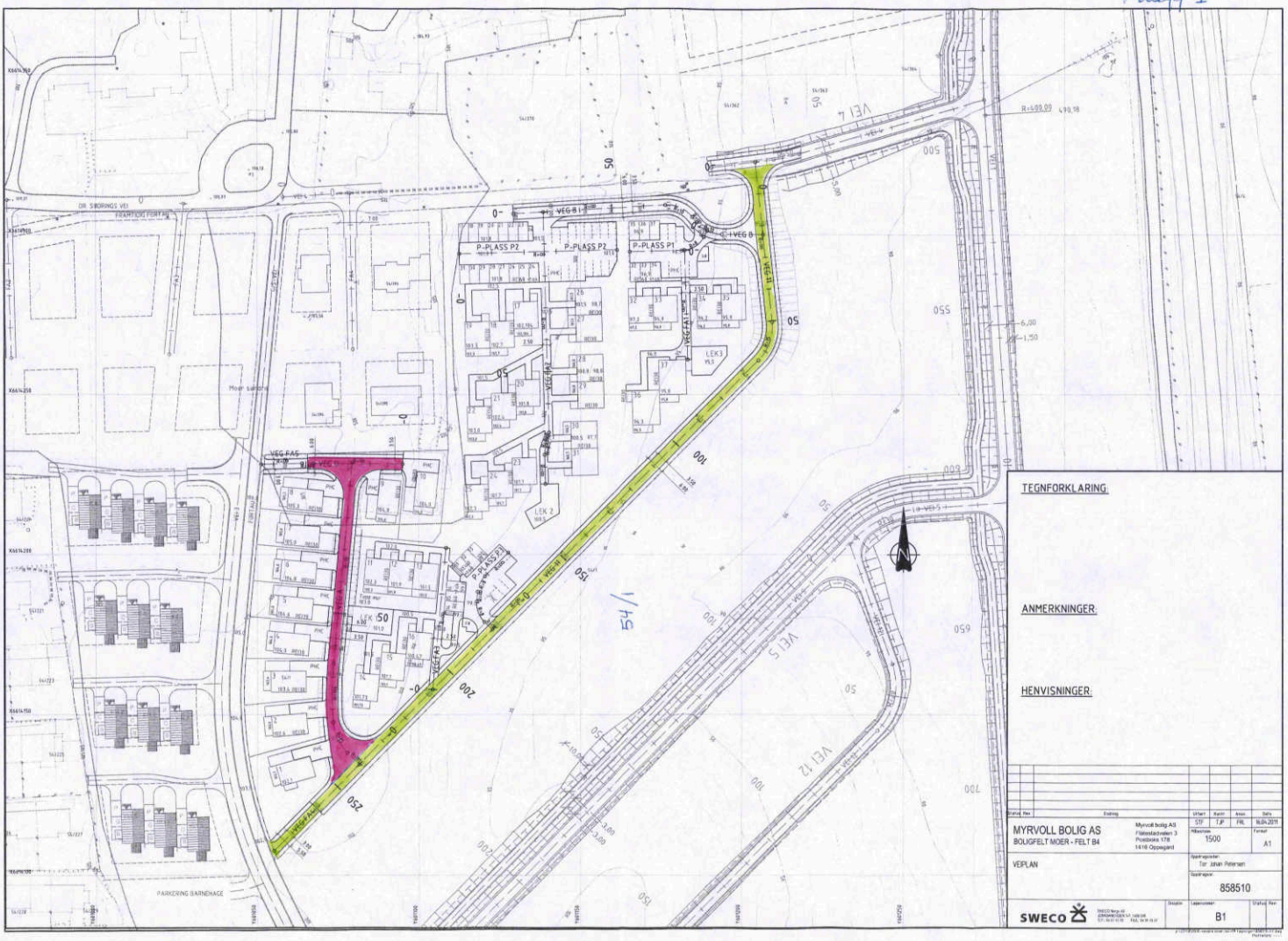
Oppegård 29.5.2012

Eier av gnr. 54, bnr. 1, 417, 415, 414, 413, 412, 411, 410, 409, 408, 407, 406 i Ås kommune.
Kongshaugen Byggeselskap AS
Org. nr. 920 069 991

I flg. fullmakt
Myrvoll Bolig AS, org. nr. 980 865 282
v/ Rolf Johannessen

MYRVOLL bolig AS
Postboks 178, 1416 Oppegård
Flåtestadveien 1415 Oppegård
Tlf. 66 80 86 97 - Fax 66 99 39 77

Vedlegg 1


TEGNFORKLARING:
ANMERKNINGER:
HENVISNINGER:
MYRVOLL BOLIG AS
BOLIGFELT MOER - FELT B4
VEIPLAN
858510
B1
SWECO
P-PLASS P1
P-PLASS P2
VEG B1
VEG B2
VEG B3
VEG FAS
LEK 1
LEK 2
LEK 3
LEK 50
PARKERING BARNEHAGE

Overenskomst vedrørende ledningsanlegg for vann, spillvann, overvann.

Mellom eiere av gnr. 54, bnr. 417, 415, 414, 413, 412, 411, 410, 409, 408, 407, 406 og del av bnr. 1 (angitt som delfelt B6 i reguleringsplan for området Søndre Moer) i Ås kommune inngås følgende avtale.

Eiere av ovennevnte eiendommer tillater at det anlegges ledninger med tilhørende utstyr for vann, spillvann, overvann, over hverandres eiendommer frem til de respektive boliger / bygninger. Det forutsettes at anlegget som opparbeides utføres iht. planer godkjent av Ås kommune.

Eiere har rett og plikt til å drifte, vedlikeholde og evt. skifte ut ovennevnte anlegg og bærer alle kostnader forbundet med dette. Ved arbeider forbundet med dette plikter eiere å sette i stand berørte områder til tilnærmet den stand de var før arbeidet ble iverksatt.

Drift, vedlikehold og evt. utskiftingskostnader fordeleles som flg:

Hovedledningsanlegg merket med rødt på vedlagte kart eies av Ås kommune og kommunen har rett og plikt til å drifte, vedlikeholde og evt. skifte ut ovennevnte anlegg og bærer alle kostnader forbundet med dette. Ved arbeider forbundet med dette plikter kommunen å sette i stand berørte områder til tilnærmet den stand de var før arbeidet ble iverksatt.

Hovedledningsanlegg merket med grønt på vedlagte kart fordeles likt på boenheter på eiendommene gnr. 54, bnr. 413, 412, 411, 410, 409, 408, 407, 406.

Hovedledningsanlegg merket med blått på vedlagte kart fordeles likt på boenheter på eiendommene gnr. 54, bnr. 414, 415, 417 (bolig nr. 11, 12, 13, 23, 24, 25).

Hovedledningsanlegg merket med gult på vedlagte kart fordeles likt på boenheter på eiendommene gnr. 54, bnr. 417, bolig nr. 28, 29, 30, 31.

Hovedledningsanlegg merket med stiplet på vedlagte kart fordeles likt på boenheter på eiendommene gnr. 54, bnr. 417, bolig nr. 17, 18, 19, 20, 21, 22.

Innstikkledninger fra hovedledning, inn til hver bolig dekkes av den enkelte boenhet.

Oppegård 11.4.2012

Eier av gnr. 54, bnr. 1, 417, 415, 414, 413, 412, 411, 410, 409, 408, 407, 406 i Ås kommune.
Kongshaugen Byggeselskap AS, org nr. 920.069.991.

MYRVOLL bolig AS
Postboks 178 1416 Oppegård
Gåsetadveien 3, 1415 Oppegård
Tlf. 66 80 86 97 - Fax 66 99 39 77

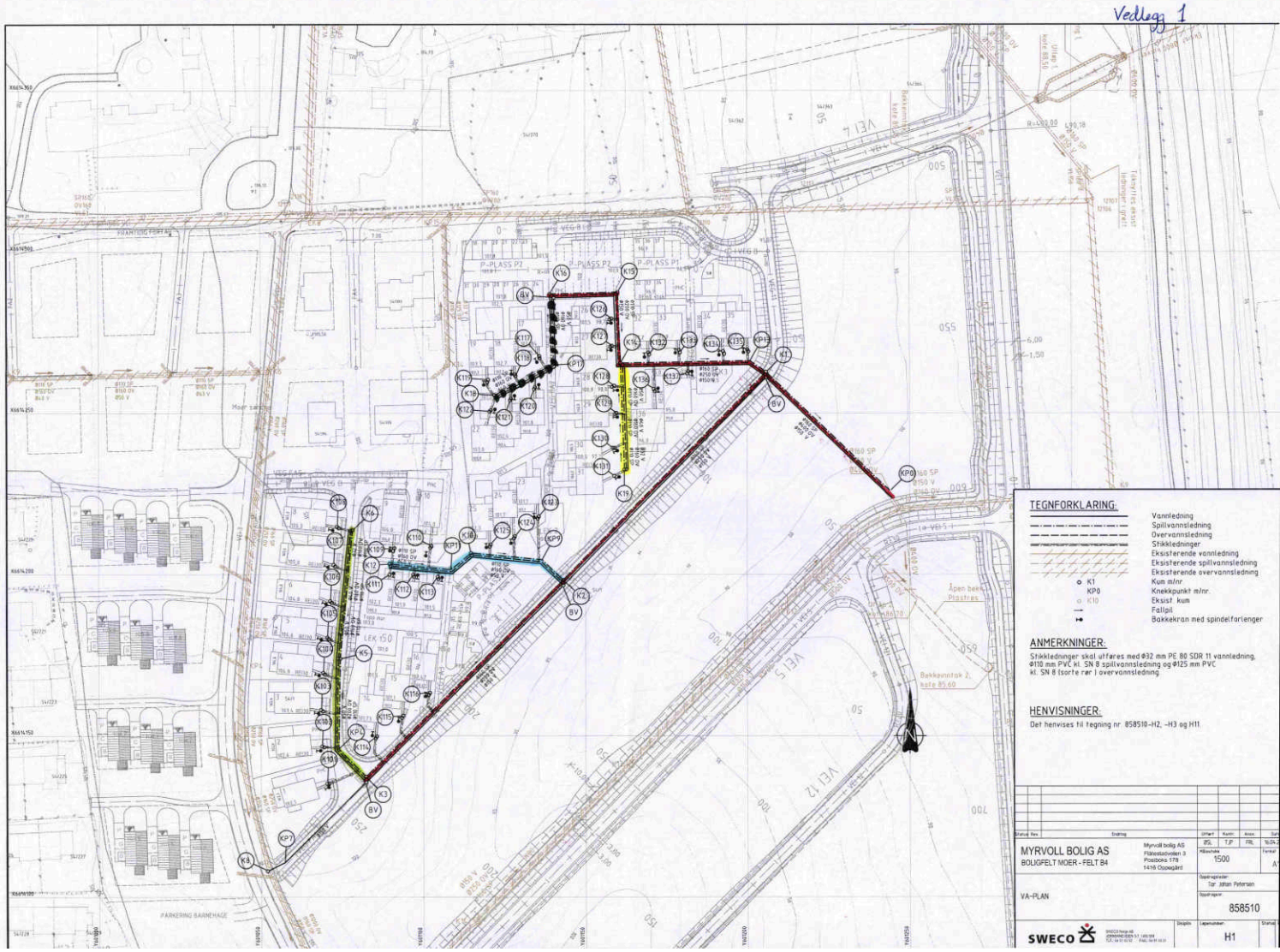
I flg. fullmakt
Myrvoll Bolig AS, org nr. 980.865.282.
Rolf Johannessen

Doknr: 430502 Tinglyst: 01.06.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gjenstand for tinglysing

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/430502/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-18 16:05

Vedlegg 1



Melding til tinglysing

RETT KOPI
Dato: 20/6-2012
Sign.:
ÅS KOMMUNE

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

Løpenummer for forretning: 601281615
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964948798	ÅS KOMMUNE	Postboks 195, 1431 ÅS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
920069991	KONGSHAUGEN BYGGESELSKAP AS		Kongsveien 91, 1177 OSLO
980865282	MYRVOLL BOLIG AS		Postboks 178, 1416 OPPEGÅRD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0214	54	417

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0214	54	417	0	1	120 / 3244	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	417	0	2	120 / 3244	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	417	0	3	120 / 3244	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	417	0	4	120 / 3244	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	417	0	5	120 / 3244	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	417	0	6	120 / 3244	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	417	0	7	120 / 3244	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	417	0	8	120 / 3244	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	417	0	9	120 / 3244	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	417	0	10	120 / 3244	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	417	0	11	120 / 3244	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	417	0	12	120 / 3244	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	417	0	13	120 / 3244	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	417	0	14	120 / 3244	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	417	0	15	120 / 3244	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	417	0	16	128 / 3244	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	417	0	17	128 / 3244	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	417	0	18	128 / 3244	Boligseksjon	Ja	Ja

Doknr: 502916 Tinglyst: 22.06.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/502916/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-18 16:04
Side 1 av 27

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0214	54	417	0	19	128 / 3244	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	417	0	20	128 / 3244	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	417	0	21	128 / 3244	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	417	0	22	120 / 3244	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	417	0	23	120 / 3244	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	417	0	24	120 / 3244	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	417	0	25	120 / 3244	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	417	0	26	98 / 3244	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	417	0	27	98 / 3244	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/502916/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-18 16:04

Returneres etter tinglysning til
OBOS Forvaltor AS
PB. 107
1401 Ski

RETT KOPI
Dato: 19/6 2012
Sign.:
ÅS KOMMUNE

Begjæring om

x **oppdeling i eierseksjonen**

☐ **reseksjonering**

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0215	Ås Kommune	54	417		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Orgmr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
920 069 991	Kongshaugen Byggeselskap AS	1/1

3.Begjæring

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

S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)
1	B	120	BG	13	B	120	BG	25	B	120	BG								
2	B	120	BG	14	B	120	BG	26	B	98	BG								
3	B	120	BG	15	B	120	BG	27	B	98	BG								
4	B	120	BG	16	B	128	BG												
5	B	120	BG	17	B	128	BG												
6	B	120	BG	18	B	128	BG												
7	B	120	BG	19	B	128	BG												
8	B	120	BG	20	B	128	BG												
9	B	120	BG	21	B	128	BG												
10	B	120	BG	22	B	120	BG												
11	B	120	BG	23	B	120	BG												
12	B	120	BG	24	B	120	BG												
Sum tellere:				3244				= sum nevner:				3244							

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
24.05.12	Rolf Johannessen — Rolf Johannessen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) X seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

d) X bruksenhetens formål (boli eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

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

i) X det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktige erklæring (stra

6. tegninger mv

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hemmelshaver (§ 7)/ Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle7registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres
SKI 24.05.12	Rolf Johannessen ROLF Johannessen	

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering

☐ Styrets samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til restriksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
54	417		Fom. 1 - Tom. 27	Ås

Dato	Stempel og underskrift
19.06.2012	Oppmålingssjefen i Ås

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjøringen til tilngslysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjoneringsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i moen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innstår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

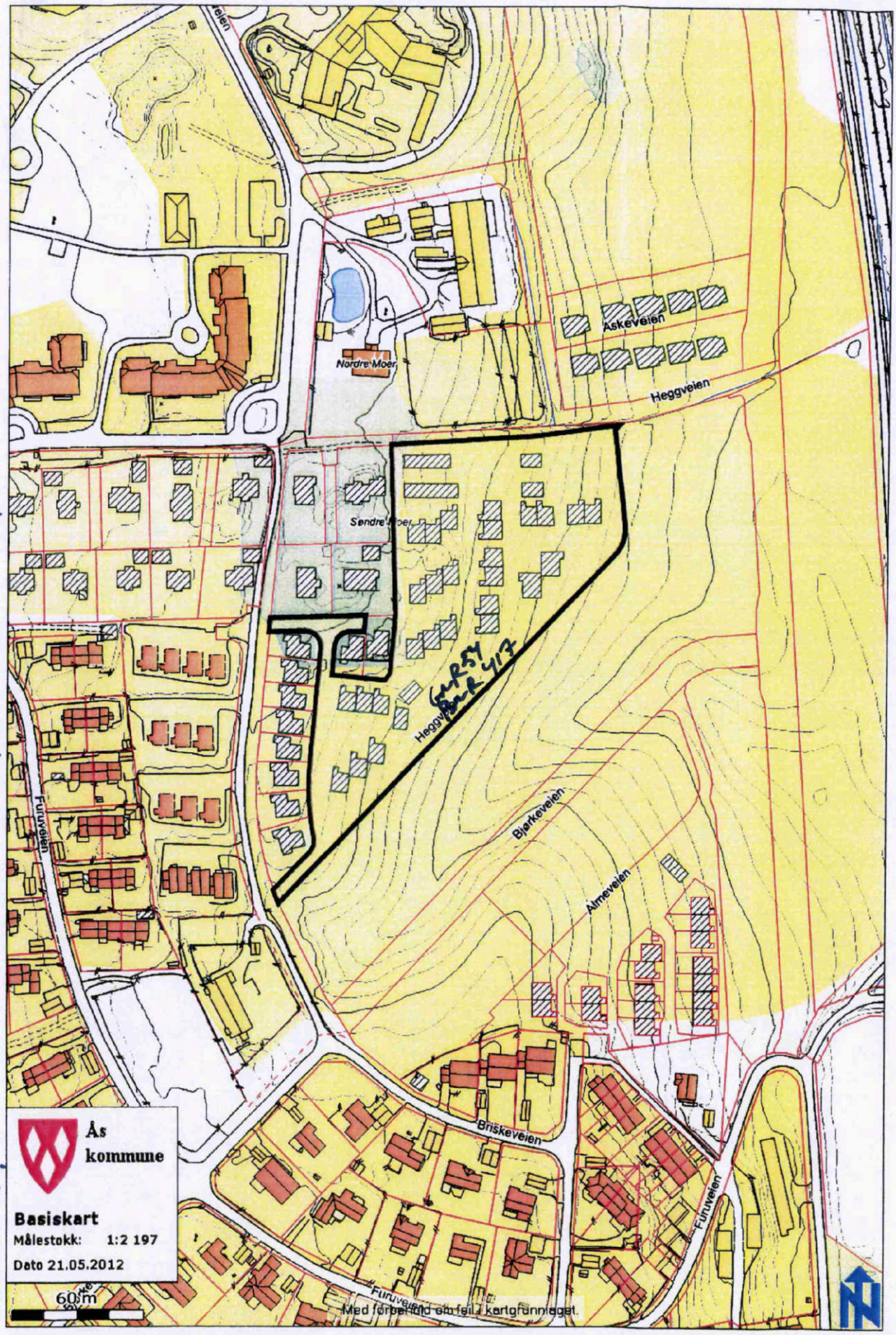
9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv

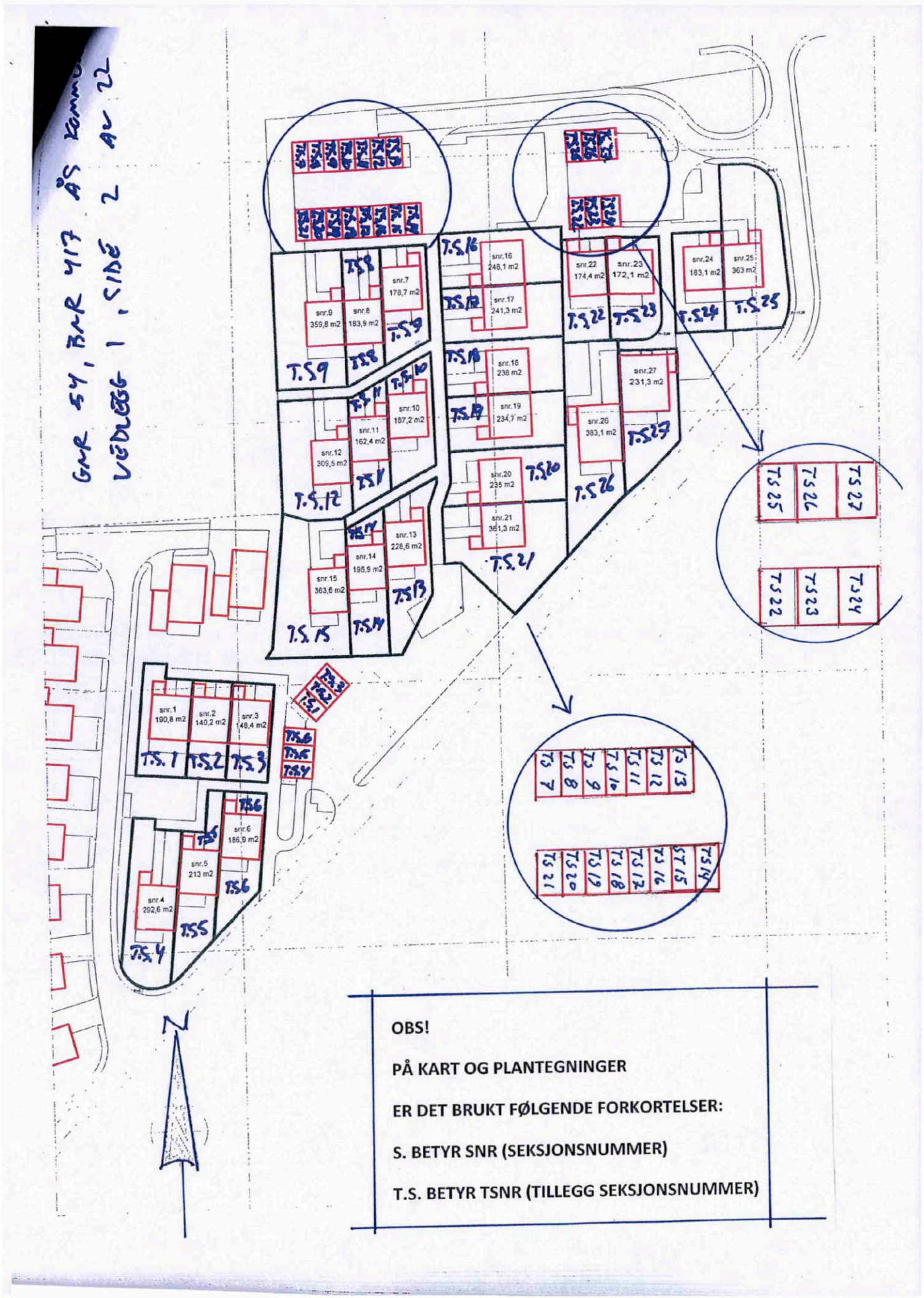
Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
29.05.12	Rolf Johannessen

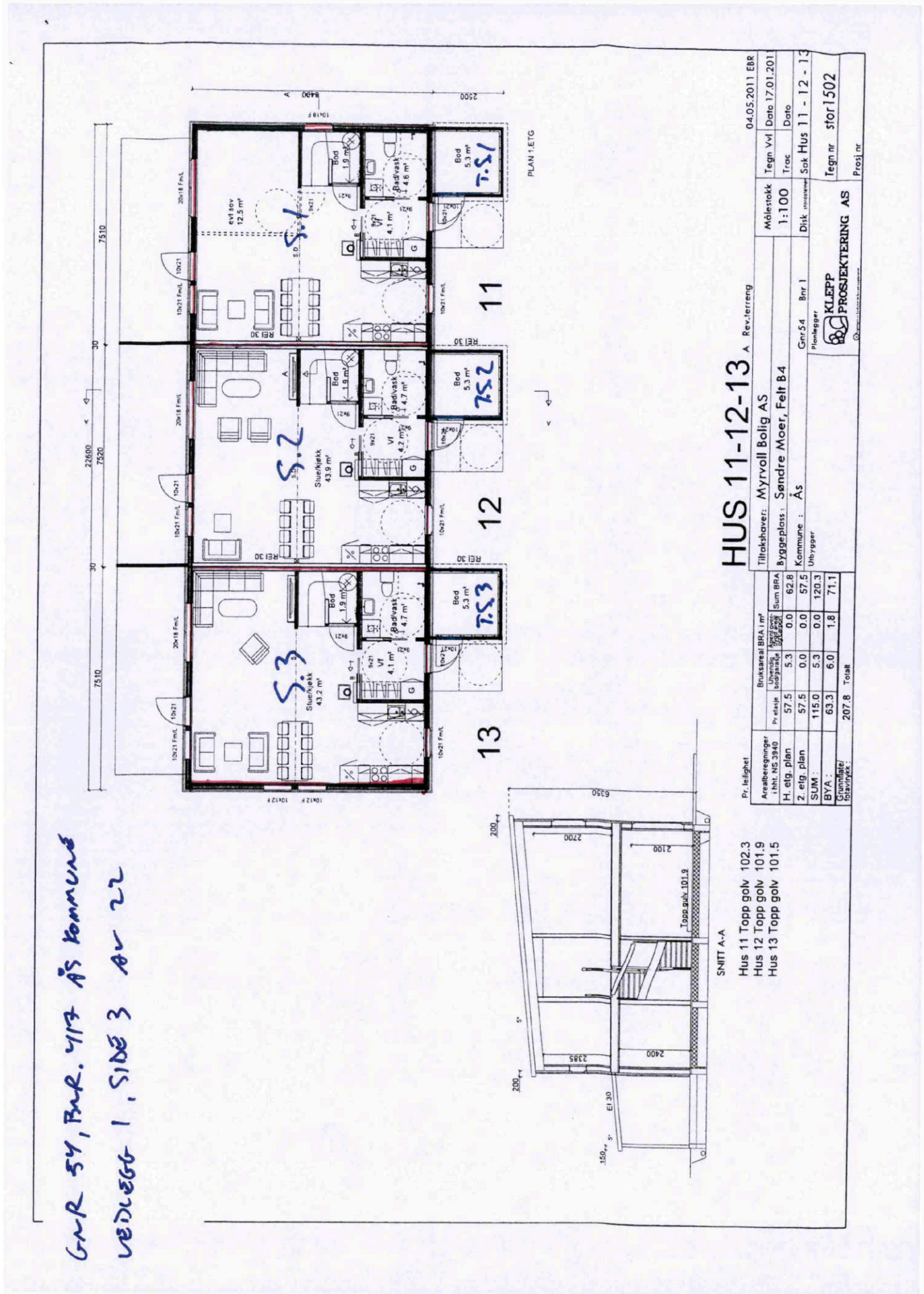
GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

Side 1 av 1



GNR 57, BNR 417 ÅS KOMMUNE, VEDLEGG 1, SIDE 1 AV 22

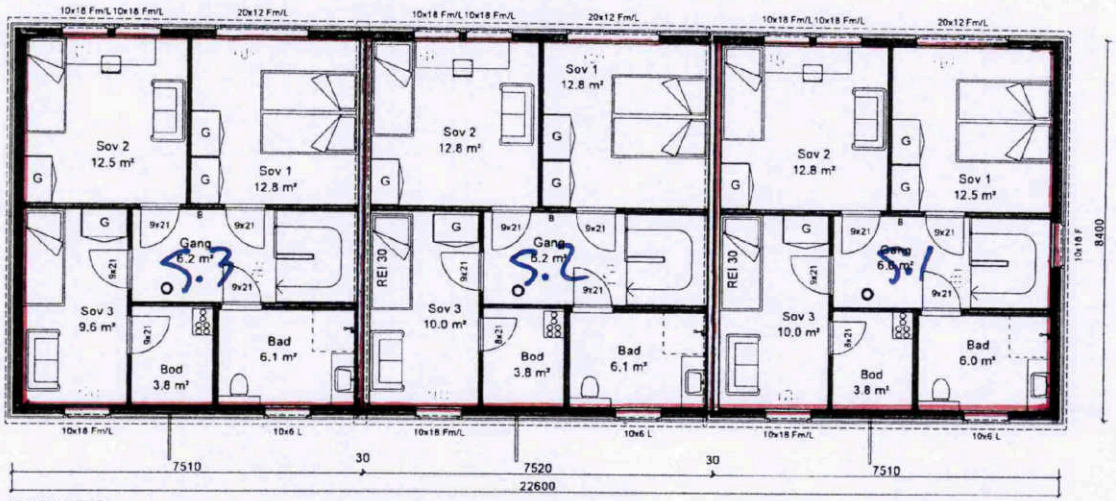

GNR 54, BNR 417 ÅS KOMMU
VEDLEGG 1, SIDE 2 AV 22
T.S.1
T.S.2
T.S.3
T.S.4
T.S.5
T.S.6
T.S.7
T.S.8
T.S.9
T.S.10
T.S.11
T.S.12
T.S.13
T.S.14
T.S.15
T.S.16
T.S.17
T.S.18
T.S.19
T.S.20
T.S.21
T.S.22
T.S.23
T.S.24
T.S.25
T.S.26
T.S.27
snr.1 190,8 m2
snr.2 140,2 m2
snr.3 148,4 m2
snr.4 292,6 m2
snr.5 213 m2
snr.6 186,9 m2
snr.7 178,7 m2
snr.8 183,9 m2
snr.9 359,8 m2
snr.10 187,2 m2
snr.11 162,4 m2
snr.12 309,5 m2
snr.13 228,6 m2
snr.14 196,9 m2
snr.15 363,6 m2
snr.16 248,1 m2
snr.17 241,3 m2
snr.18 238 m2
snr.19 234,7 m2
snr.20 235 m2
snr.21 361,3 m2
snr.22 174,4 m2
snr.23 172,1 m2
snr.24 183,1 m2
snr.25 363 m2
snr.26 383,1 m2
snr.27 231,3 m2
TS 1
TS 2
TS 3
TS 4
TS 5
TS 6
TS 7
TS 8
TS 9
TS 10
TS 11
TS 12
TS 13
TS 14
TS 15
TS 16
TS 17
TS 18
TS 19
TS 20
TS 21
TS 22
TS 23
TS 24
TS 25
TS 26
TS 27
N
OBS!
PÅ KART OG PLANTEGNINGER
ER DET BRUKT FØLGENDE FORKORTELSER:
S. BETYR SNR (SEKSJONSNUMMER)
T.S. BETYR TSNR (TILLEGG SEKSJONSNUMMER)



GNR 54, BNR. 1/17 Ås kommune
VEDLEGG 1, SIDE 3 AV 22

GNR 54, BNR 417 ÅS KOMMUNE

VEDLEGG 1, SIDE 4 AV 22



PLAN 2.ETG

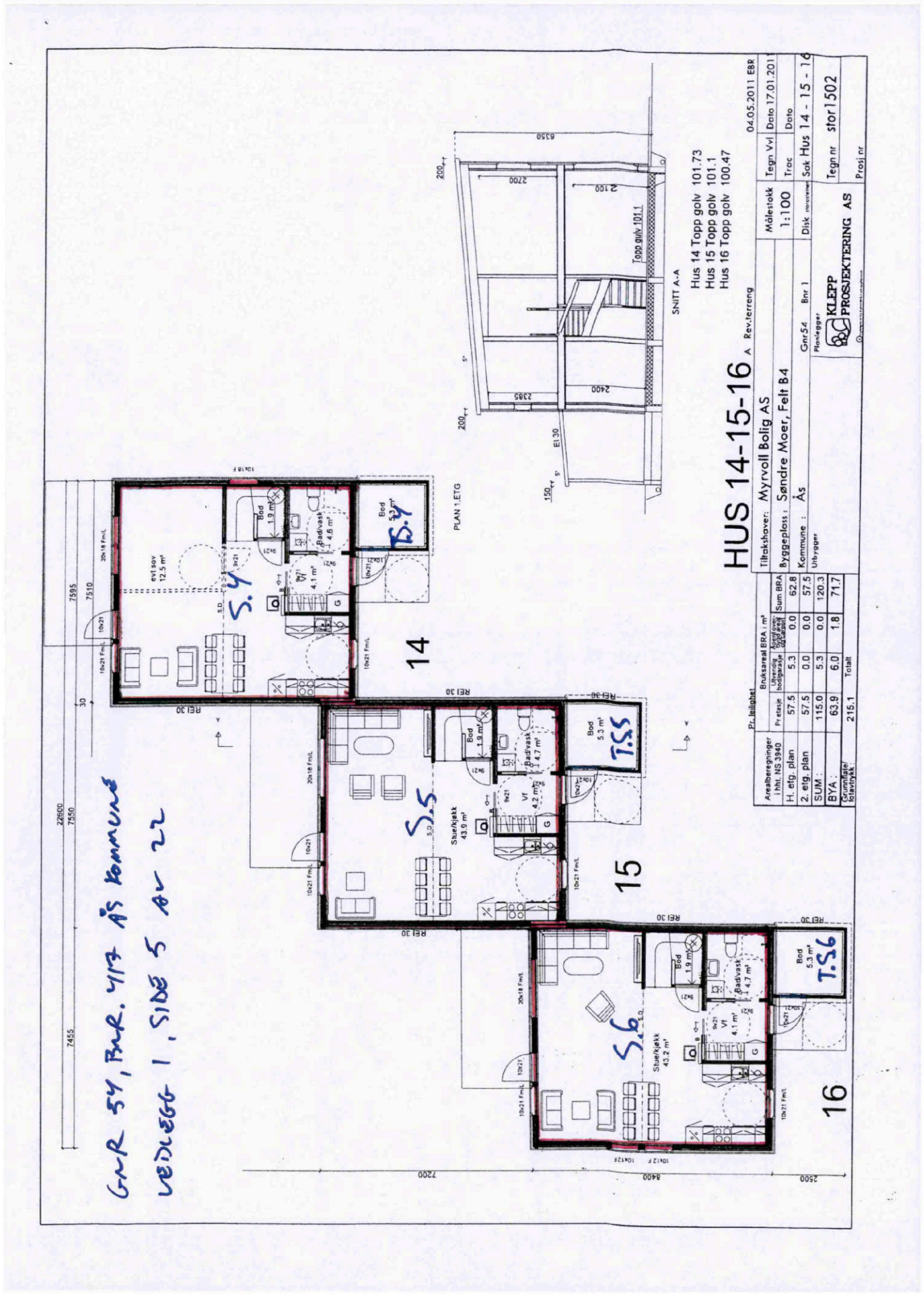
13 12 11

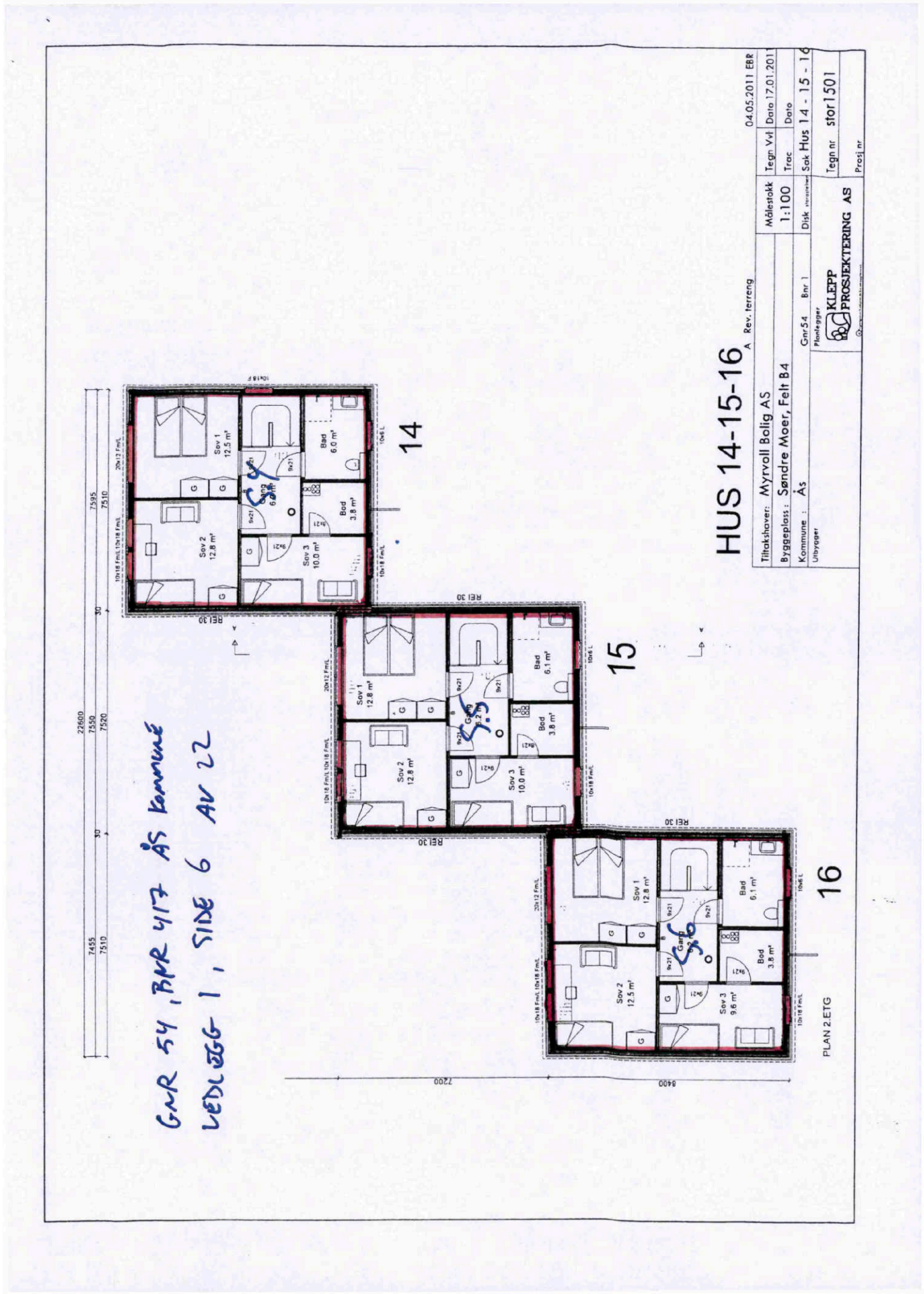
HUS 11-12-13

A Rev.terreng 04.05.2011 EBR

Tiltakshaver: Myrvoll Bolig AS		Målestokk 1:100	Tegn Vvl	Dato 17.01.201
Byggeplass: Søndre Moer, Felt B4			Trac	Dato
Kommune: Ås	Gnr 54 Bnr 1	Disk	Sak Hus 11 - 12 - 13	
Utbygger	Plantegger KLEPP PROSJEKTERING AS		Tegn nr stor1501	
			Prosj nr	

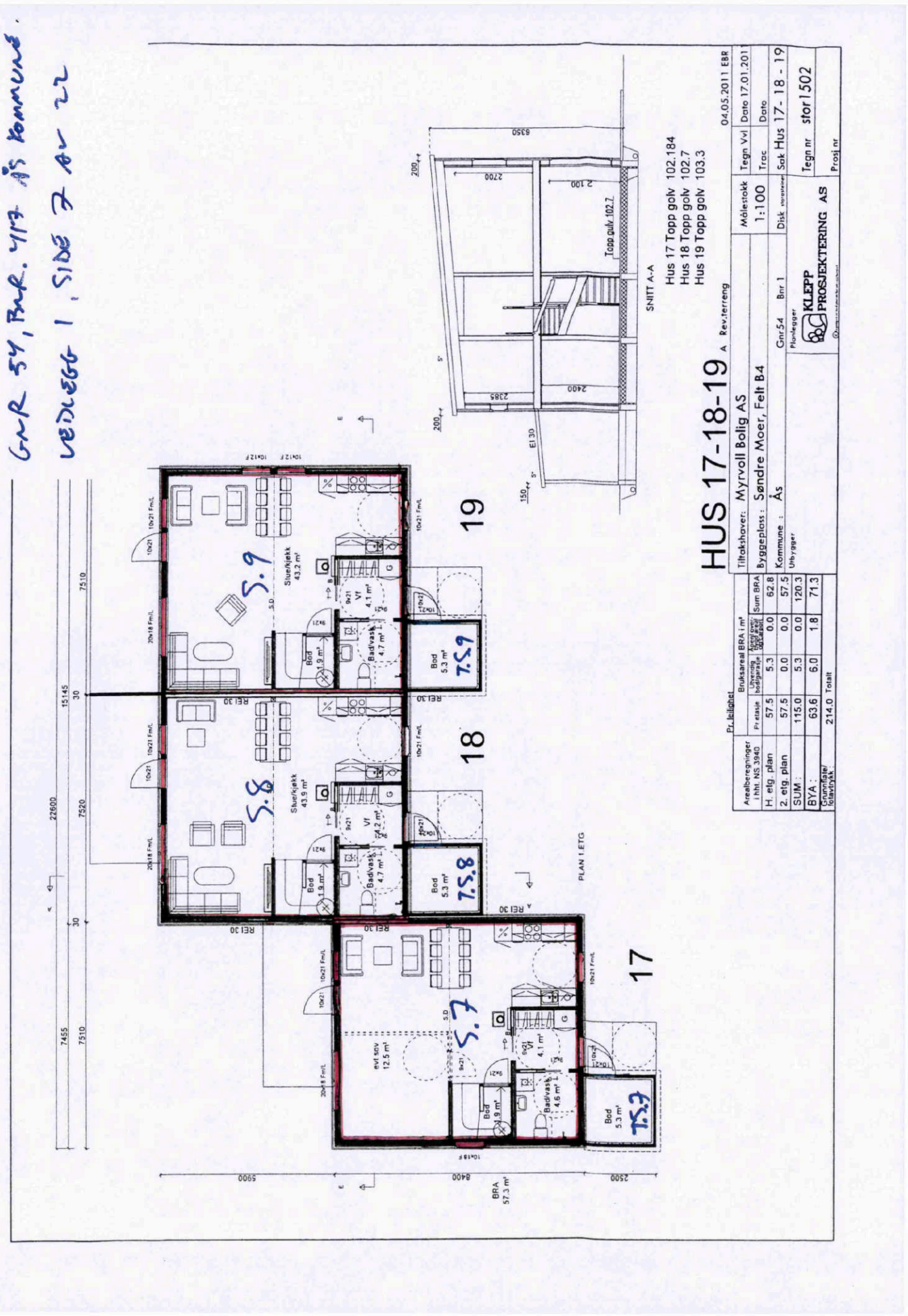
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/502916/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-18 16:04


HUS 14-15-16
A Rev.terreng
04.05.2011 EBR
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig AS
Byggeplass: Søndre Moer, Felt B4
Kommune: Ås
Gnr 54 Bnr 1
Hus 14 Topp golv 101.73
Hus 15 Topp golv 101.1
Hus 16 Topp golv 100.47
SNITT A-A
PLAN 1.ETG
Topp gulv 101.1
Målestokk 1:100
Tegn Vvl Dato 17.01.201
Trac Dato
Sak Hus 14 - 15 - 16
Disk Tegn nr stor1502
Prosj nr
KLEPP PROSJEKTERING AS
Planlegger
Utbygger
Pr.leilighet
Bruksareal BRA i m²
Arealberegninger i hht. NS 3940
Pr etasje
Uthevdig bodgarasje
Sum BRA
H. etg. plan 57.5 5.3 62.8
2. etg. plan 57.5 0.0 57.5
SUM: 115.0 5.3 120.3
BYA: 63.9 6.0 1.8 71.7
Totalt 215.1
GNR 54, BNR. 4/17 ÅS KOMMUNE
VEDLEGG 1, SIDE 5 AV 22

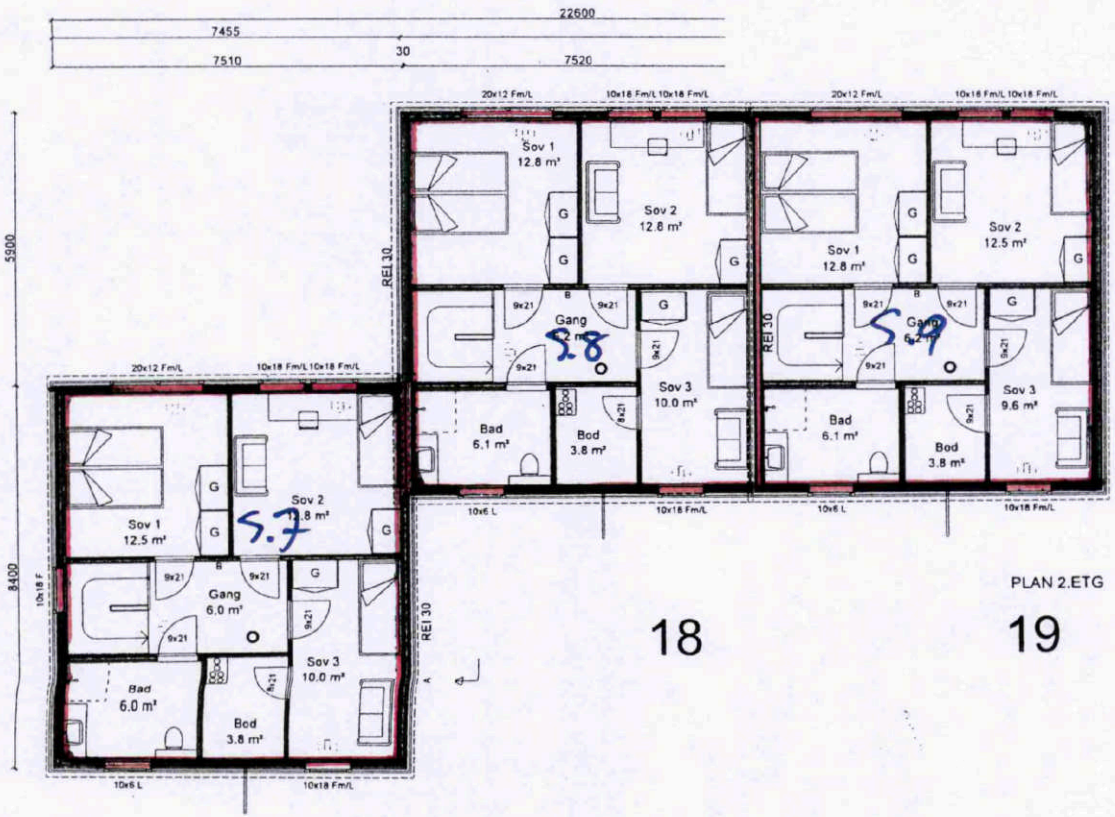


GNR 54, BNR 417 ÅS kommune
VEDLEGG 1, SIDE 6 AV 22

GNR 54, BNR. 419 Ås kommune.
VEDLEGG 1, SIDE 7 AV 22



GNR 54, BNR 417 ÅS KOMMUNE
VEDLEGG 1, SIDE 8 AV 22

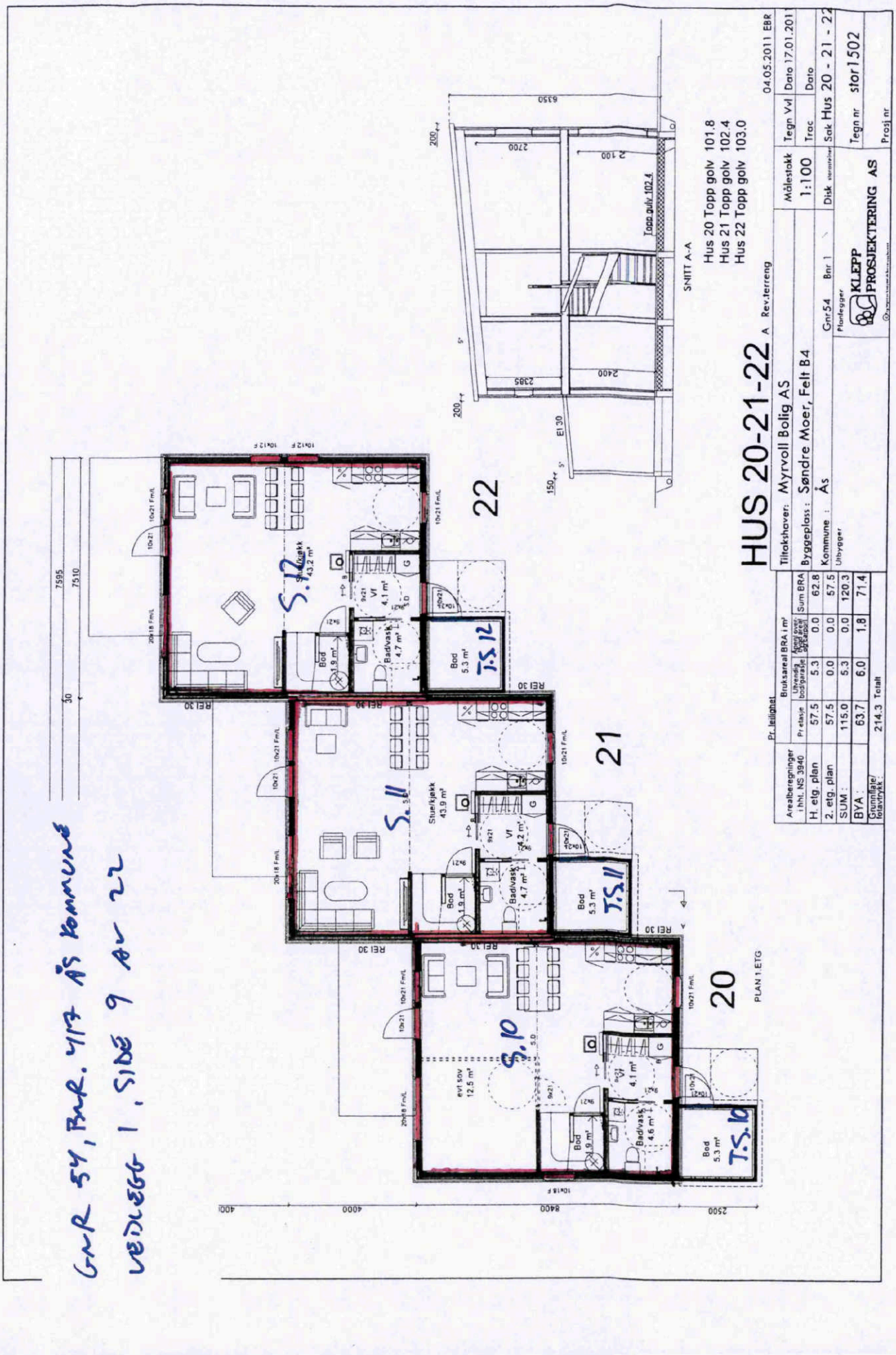


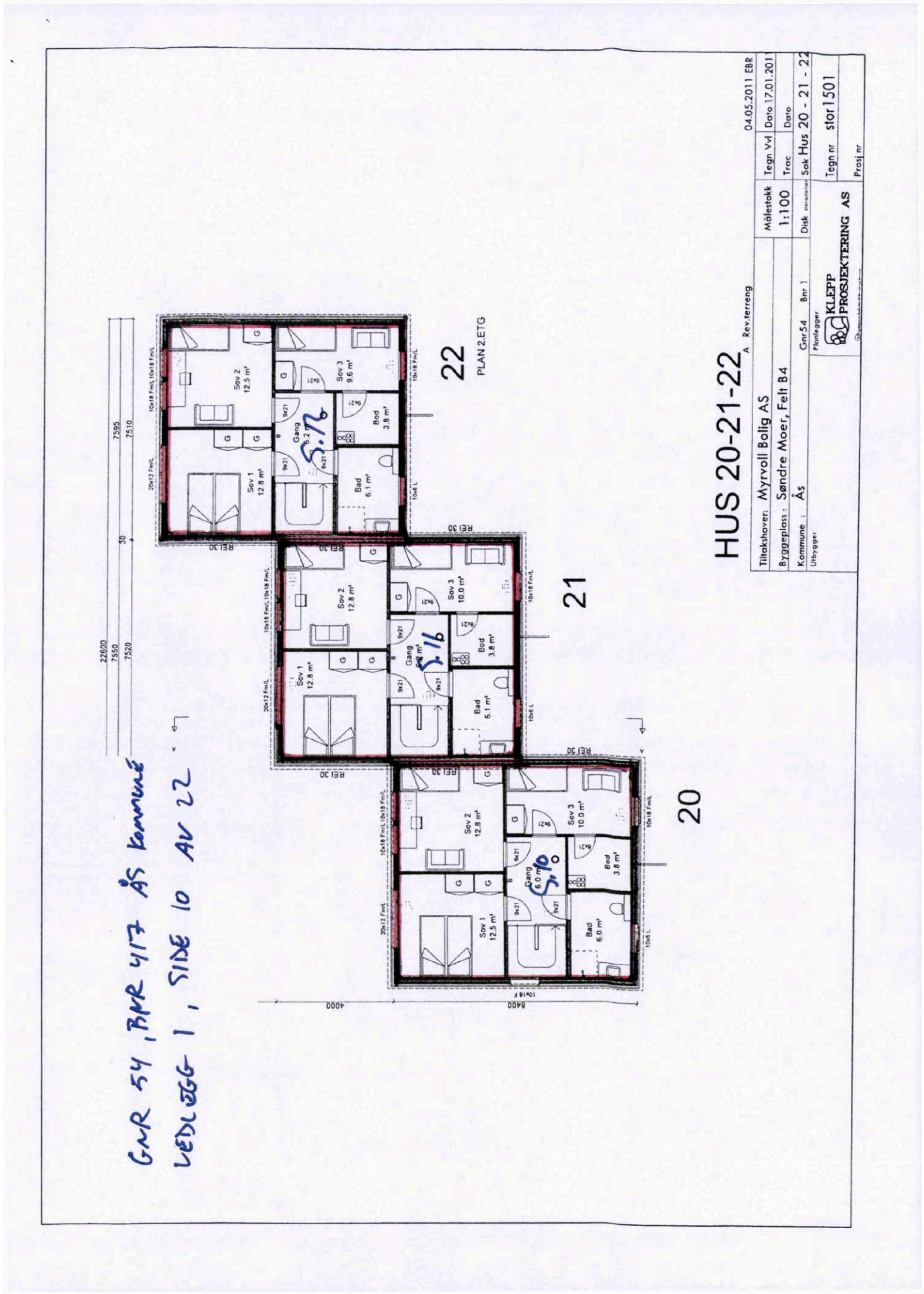
HUS 17-18-19

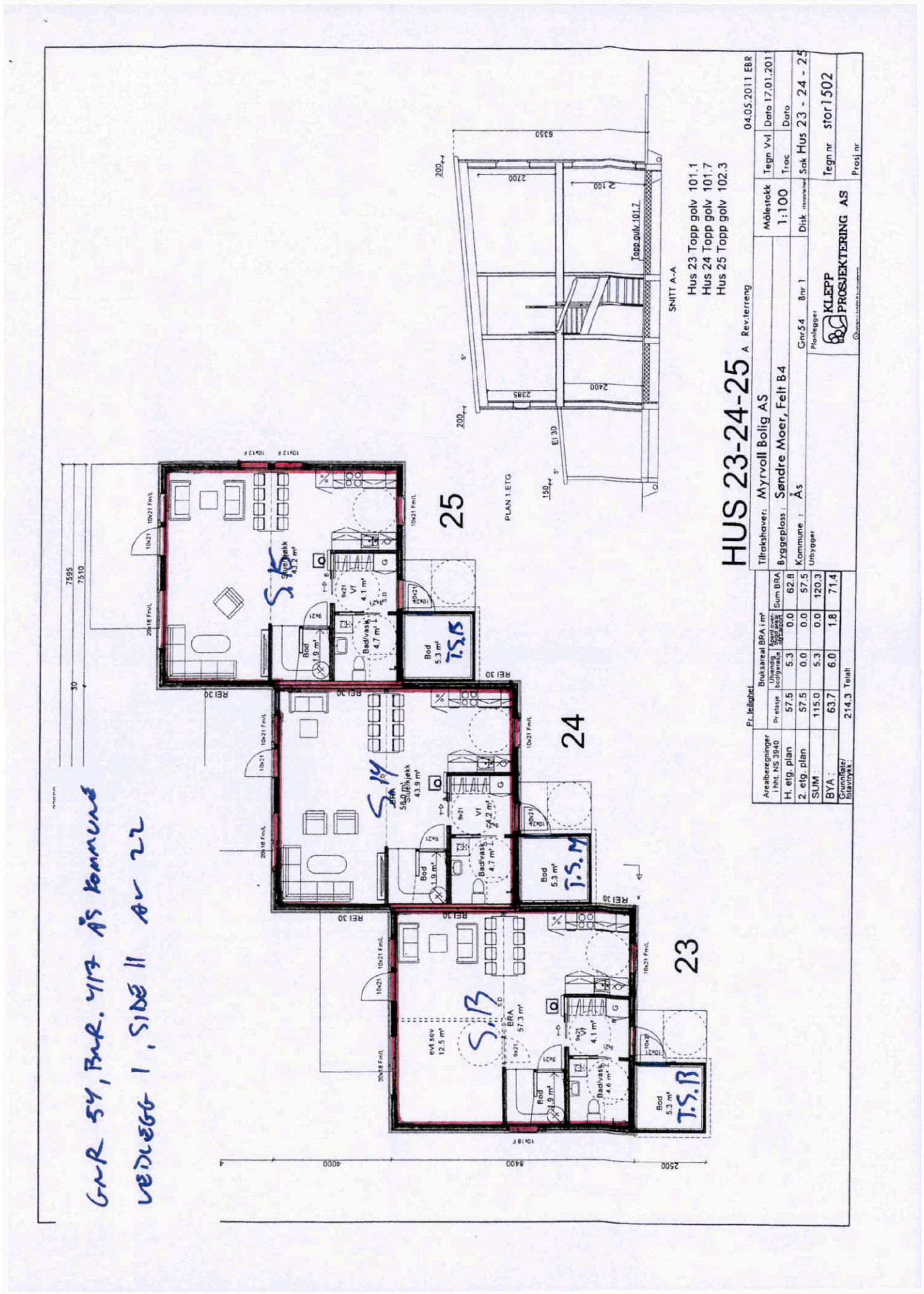
A Rev.terreng 04.05.2011 EBR

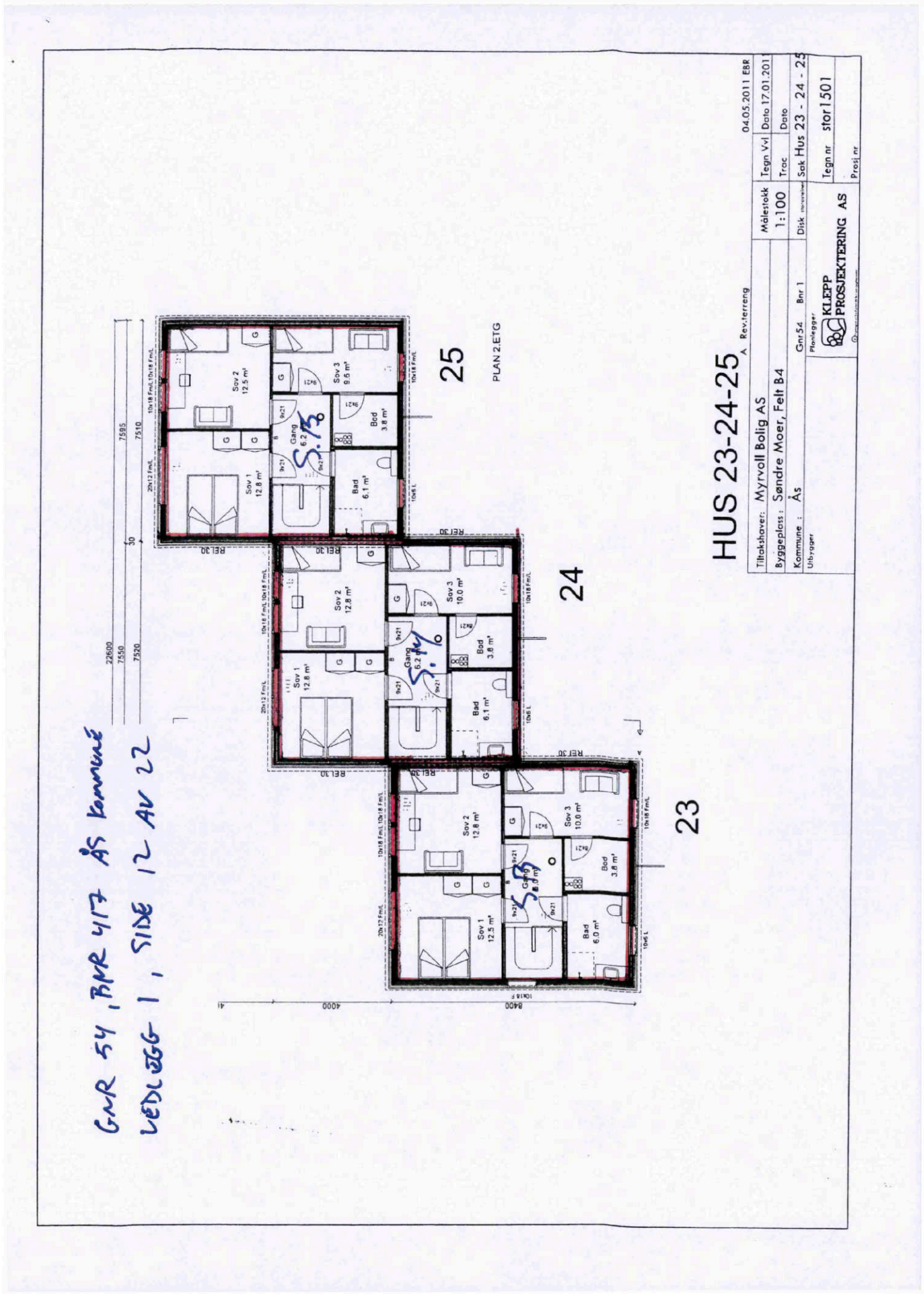
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig AS	Målestokk 1:100	Tegn Vvl	Dato 17.01.201
Byggeplass: Søndre Moer, Felt B4		Trac	Dato
Kommune: Ås Gnr 54 Bnr 1	Disk størrelser	Sak Hus 17- 18 - 19	
Utbygger	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS	Tegn nr stor1501	
		Prosj nr	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/502916/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-18 16:04


HUS 20-21-22
A Rev.terreng
04.05.2011 EBR
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig AS
Byggeplass: Søndre Moer, Felt B4
Kommune: Ås
Gnr 54 Bnr 1
Utbygger
Planlegger
KLEPP PROSJEKTERING AS
Hus 20 Topp golv 101.8
Hus 21 Topp golv 102.4
Hus 22 Topp golv 103.0
SNITT A-A
Topp gulv 102.4
EI 30
Målestokk 1:100
Dato 17.01.2011
Tegn Vvl
Trac
Dato
Sak Hus 20 - 21 - 22
Tegn nr stor1502
Prosj nr
Pr. leilighet
Arealberegninger i hht. NS 3940
Bruksareal BRA i m²
Pr etasje
Uhvendig bodparasjer
Annet areal innenfor BRA
Sum BRA
H. etg. plan 57.5 5.3 0.0 62.8
2. etg. plan 57.5 0.0 0.0 57.5
SUM: 115.0 5.3 0.0 120.3
BYA: 63.7 6.0 1.8 71.4
Grunnlate/ tomtaareal: 214.3 Totalt
PLAN 1.ETG
20
21
22
S.10
S.11
S.12
T.S.10
T.S.11
T.S.12
Stue/kjøkk 43.9 m²
Stue/kjøkk 43.2 m²
Bad 5.3 m²
Badevask 4.7 m²
Bod 1.9 m²
VI 4.1 m²
evt SOV 12.5 m²
Badevask 4.6 m²
GnR 54, Bnr. 117 Ås kommune
vedlegg 1, side 9 av 22

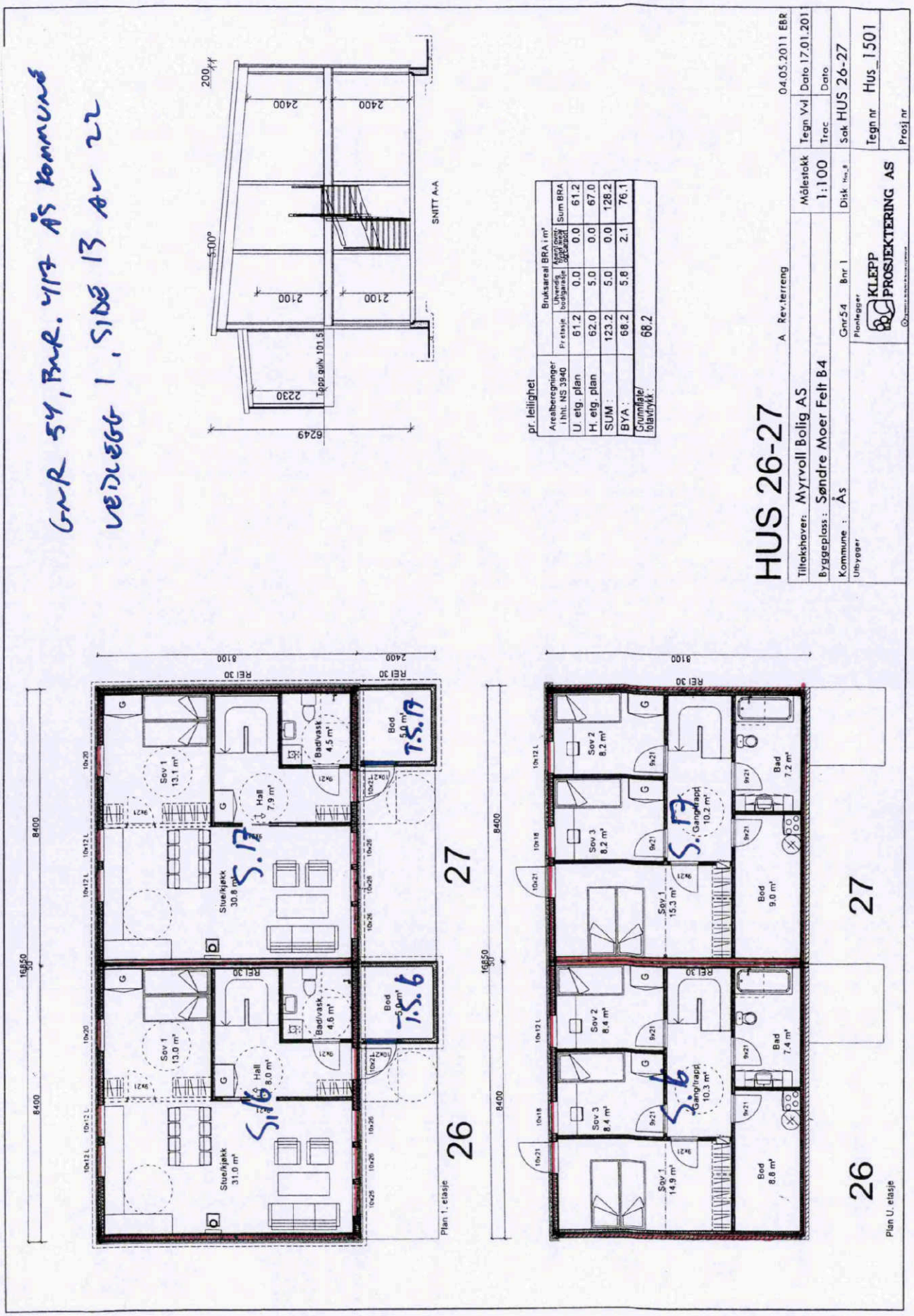

HUS 20-21-22
A Rev.terreng 04.05.2011 EBR
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig AS
Byggeplass: Søndre Moer, Felt B4
Kommune: Ås
Gnr 54 Bnr 1
Målestokk 1:100
Tegn Vvl Dato 17.01.201
Trac Dato
Sak Hus 20 - 21 - 22
Tegn nr stor1501
Prosj nr
KLEPP PROSJEKTERING AS
22
PLAN 2.ETG
21
20
Sov 1 12.8 m²
Sov 2 12.5 m²
Sov 3 9.6 m²
Gang 5.2 m²
Bad 3.8 m²
Bad 6.1 m²
Sov 2 12.8 m²
Sov 3 10.0 m²
Gang 5.8 m²
Bad 3.8 m²
Sov 1 12.8 m²
Sov 2 12.8 m²
Sov 3 10.0 m²
Gang 6.0 m²
Bad 3.8 m²
Sov 1 12.5 m²
Bad 6.0 m²
22600
7595
7550
7510
7520
30
4000
8400
GNR 54, BNR 417 ÅS kommune
VEDLEGG 1, SIDE 10 AV 22


HUS 23-24-25
A Rev.terreng 04.05.2011 EBR
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig AS
Byggeplass: Søndre Moer, Felt B4
Kommune: Ås
Gnr 54 Bnr 1
Utbygger
Planlegger
KLEPP PROSJEKTERING AS
Målestokk 1:100
Tegn Vvl Dato 17.01.201
Trac Dato
Disk Sak Hus 23 - 24 - 25
Tegn nr stor1502
Prosj nr
Hus 23 Topp golv 101.1
Hus 24 Topp golv 101.7
Hus 25 Topp golv 102.3
SNITT A-A
PLAN 1.ETG
25
24
23
Pr. leilighet
Arealberegninger i hht. NS 3940
Bruksareal BRA i m²
Pr etasje
Uhemdig bodgarasje
Hjemf.overn. bod/garasje
Sum BRA
H. etg. plan 57.5 5.3 0.0 62.8
2. etg. plan 57.5 0.0 0.0 57.5
SUM: 115.0 5.3 0.0 120.3
BYA: 63.7 6.0 1.8 71.4
Grunnflate/ fotavtrykk: 214.3 Totalt
GNR 54, BNR. 417 Ås kommune
VEDLEGG 1, SIDE 11 AV 22



GNR 54, BNR 417 ÅS kommune
VEDLEGG 1, SIDE 12 AV 22

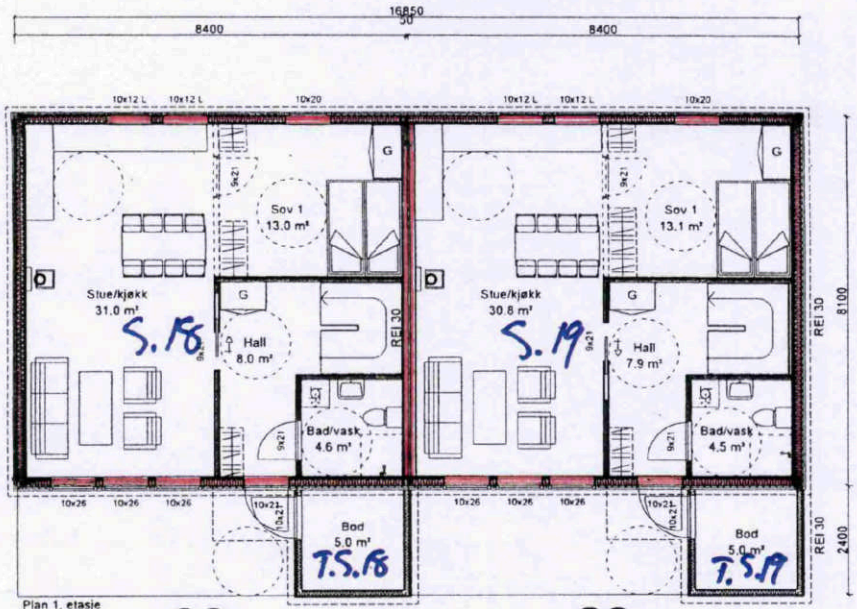
GNR 54, BNR. 417 Ås kommune
VEDLEGG 1, SIDE 13 AV 22

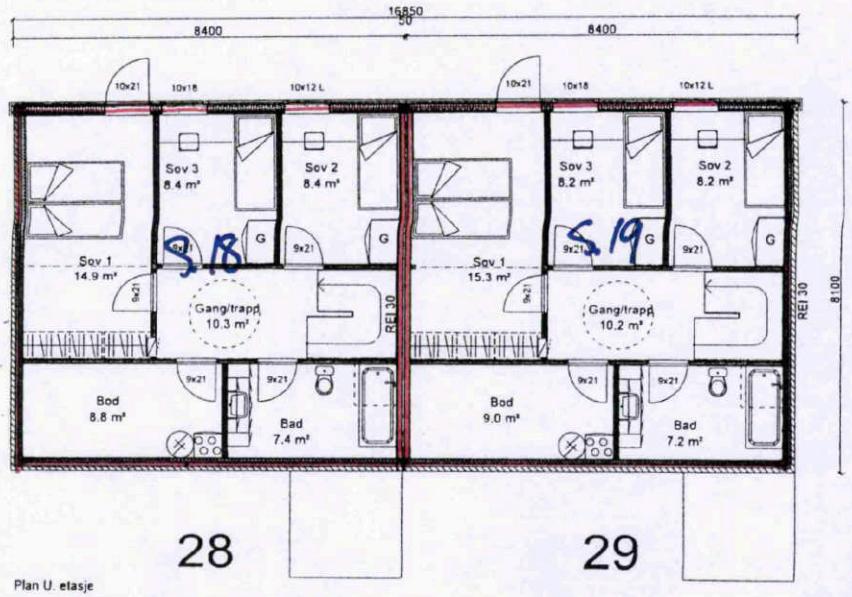


Kartverket

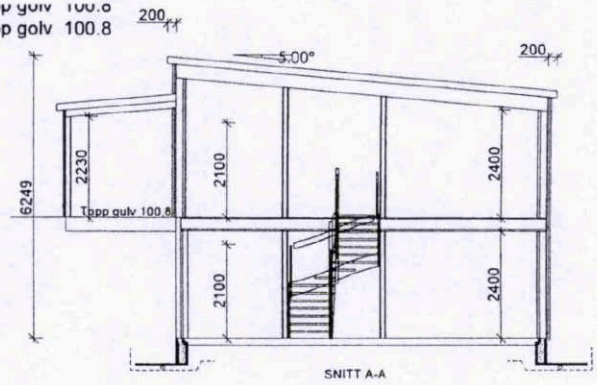
Attestert kopi av dok.nr. 2012/502916/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-18 16:04

GNR 54, BNR 417 ÅS KOMMUNE
VEDLEGG 1, SIDE 14 AV 22





Hus 29 Topp golv 100.8



pr. leilighet

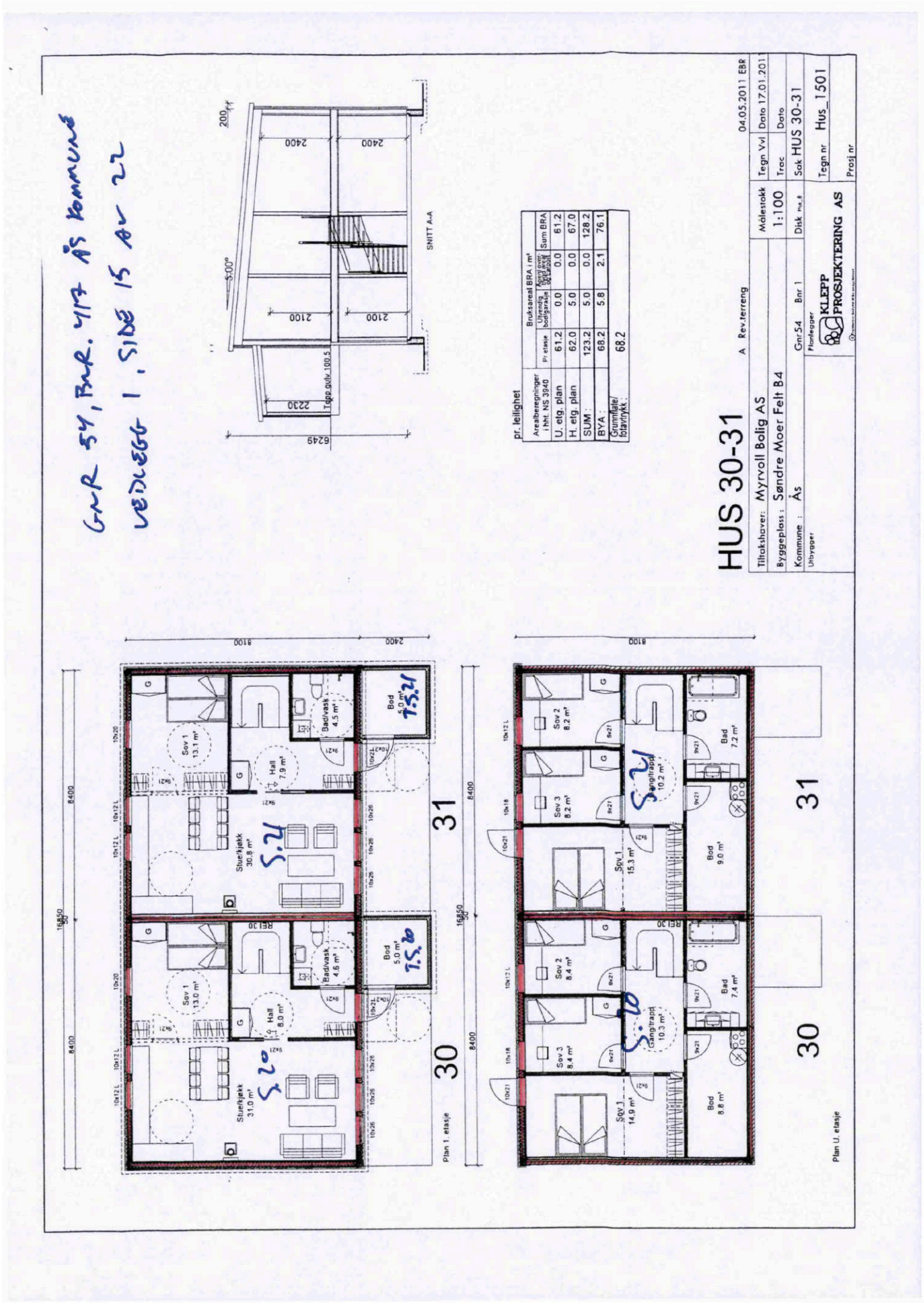
Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Åpent overdekket areal på terrasse	Sum BRA
U. etg. plan	61.2	0.0	0.0	61.2
H. etg. plan	62.0	5.0	0.0	67.0
SUM :	123.2	5.0	0.0	128.2
BYA :	68.2	5.8	2.1	76.1
Grunnflate/ fotavtrykk :	68.2			

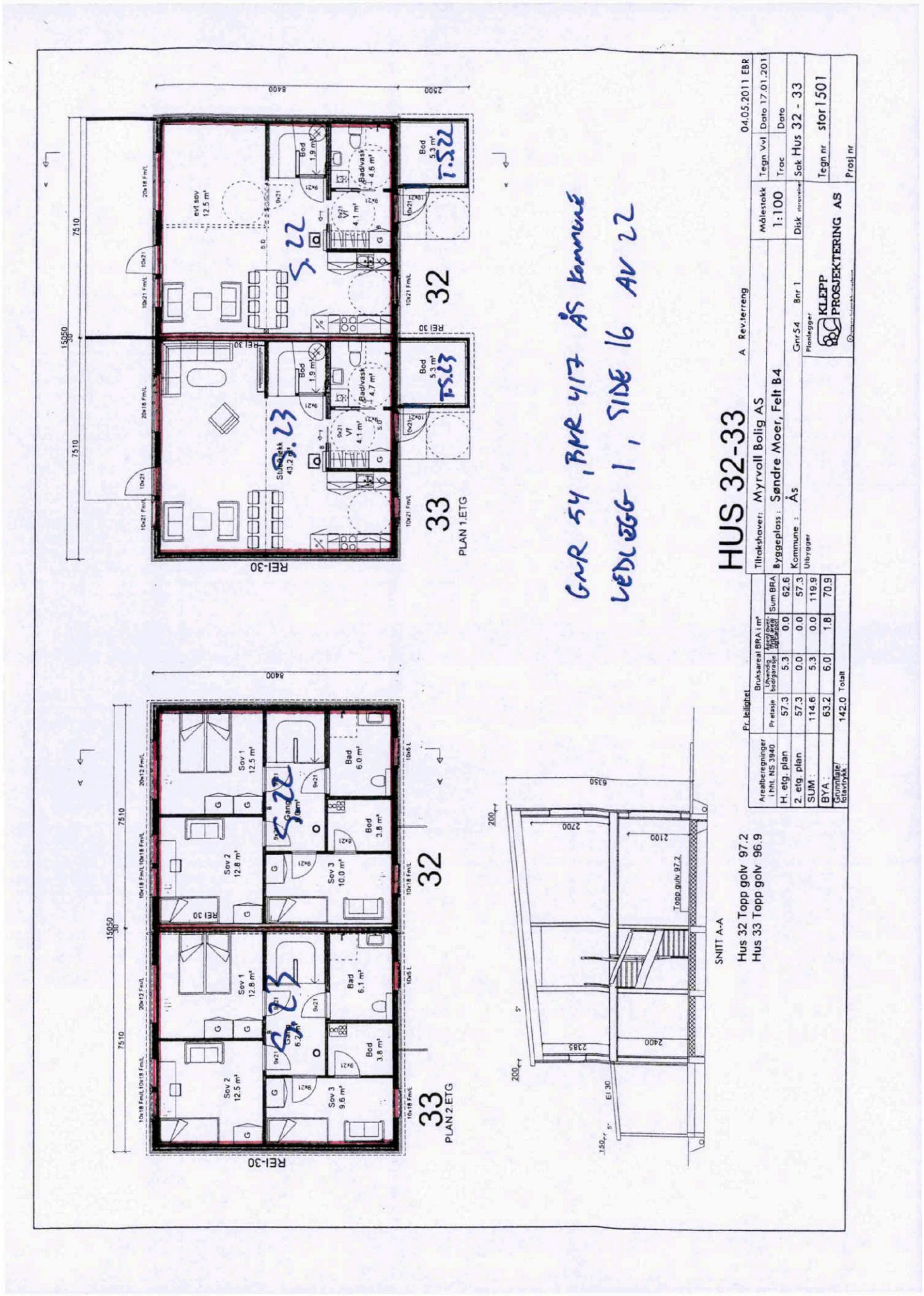
HUS 28-29

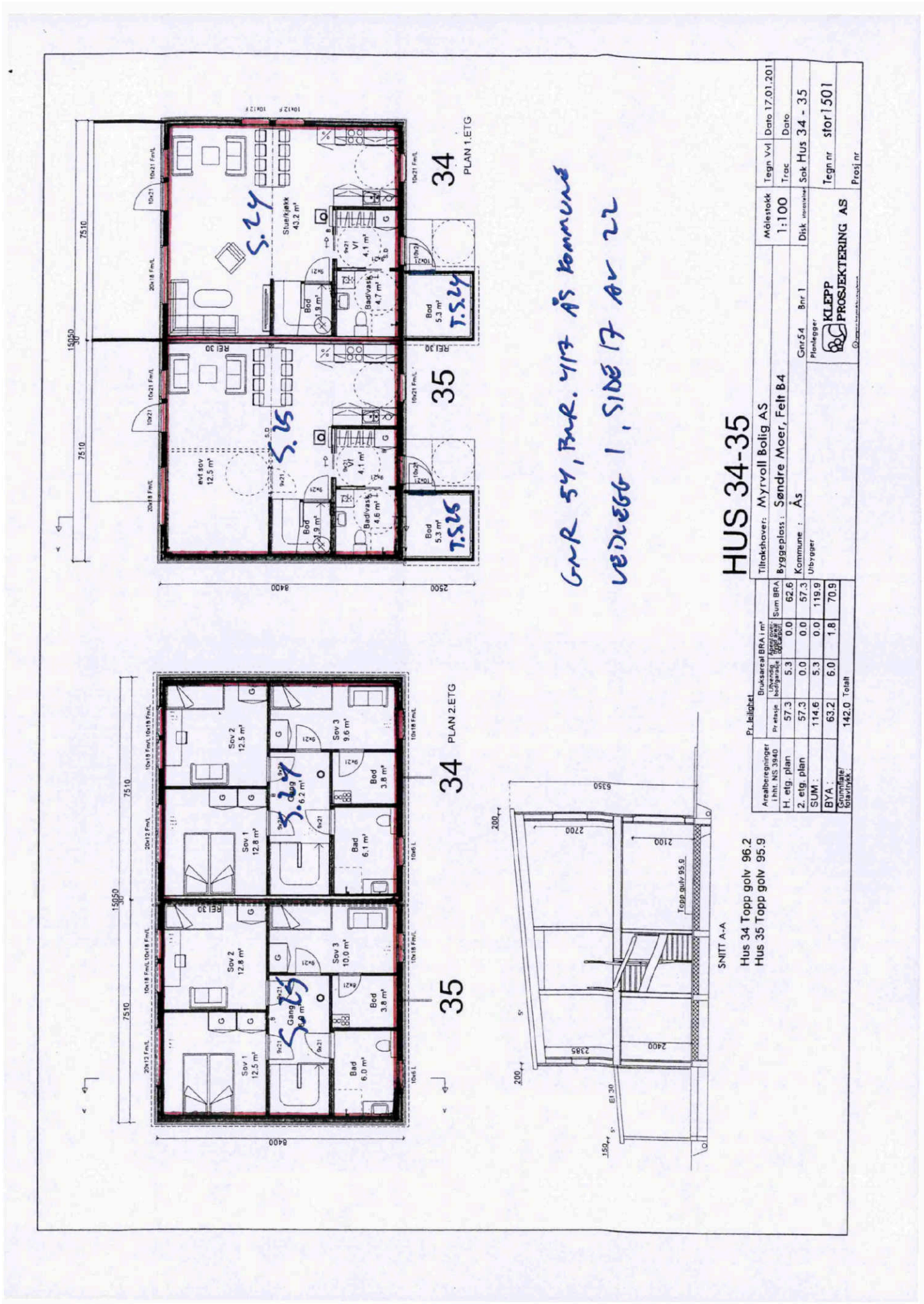
A Rev.terreng 04.05.2011 EBR

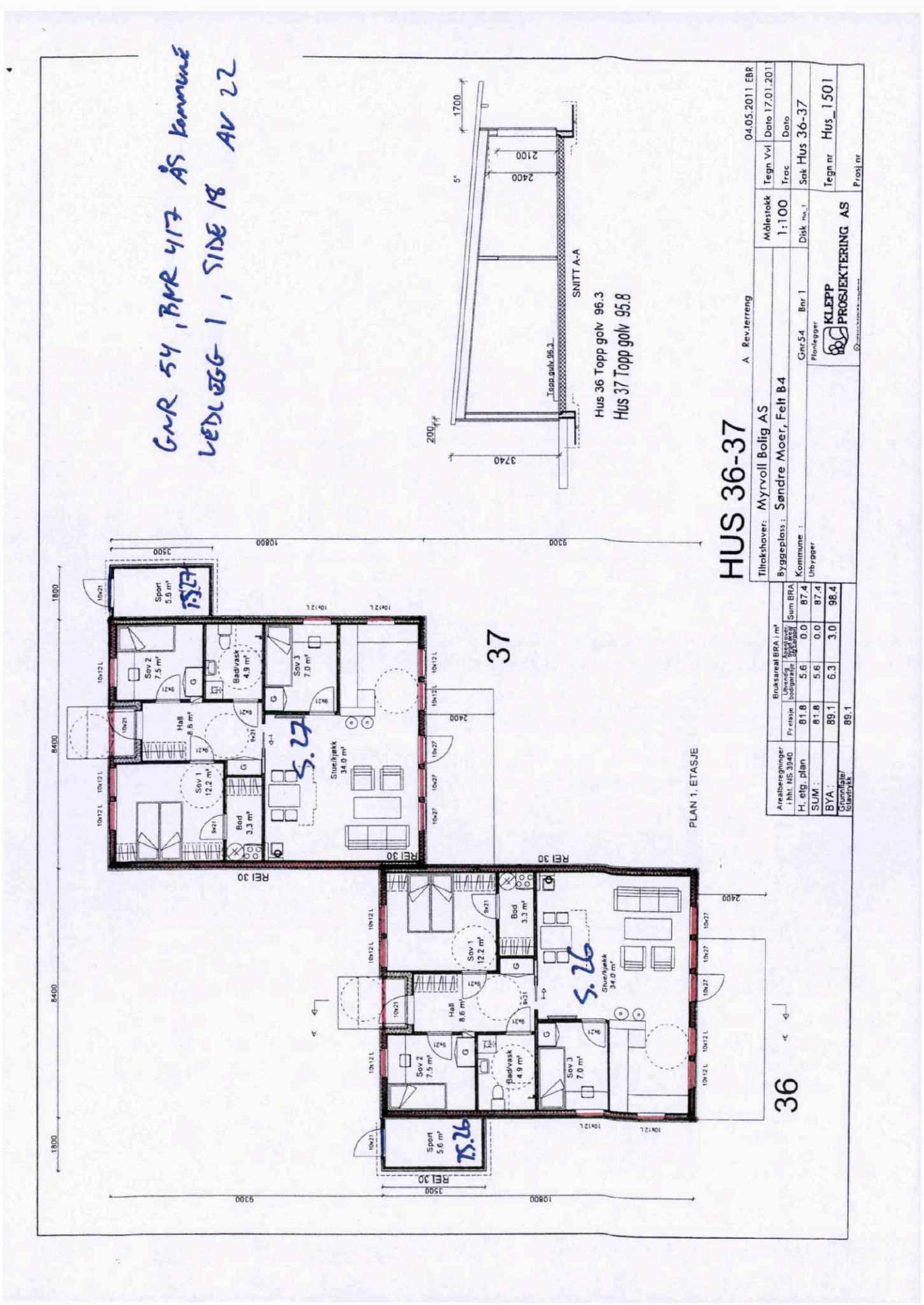
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig AS	Målestokk 1:100	Tegn Vvl	Dato 17.01.2011
Byggeplass : Søndre Moer Felt B4		Trac	Dato
Kommune : Ås Gnr 54 Bnr 1	Disk Hus_8	Sak HUS 28-29	
Utbygger	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS	Tegn nr Hus_1501	
		Prosj nr	

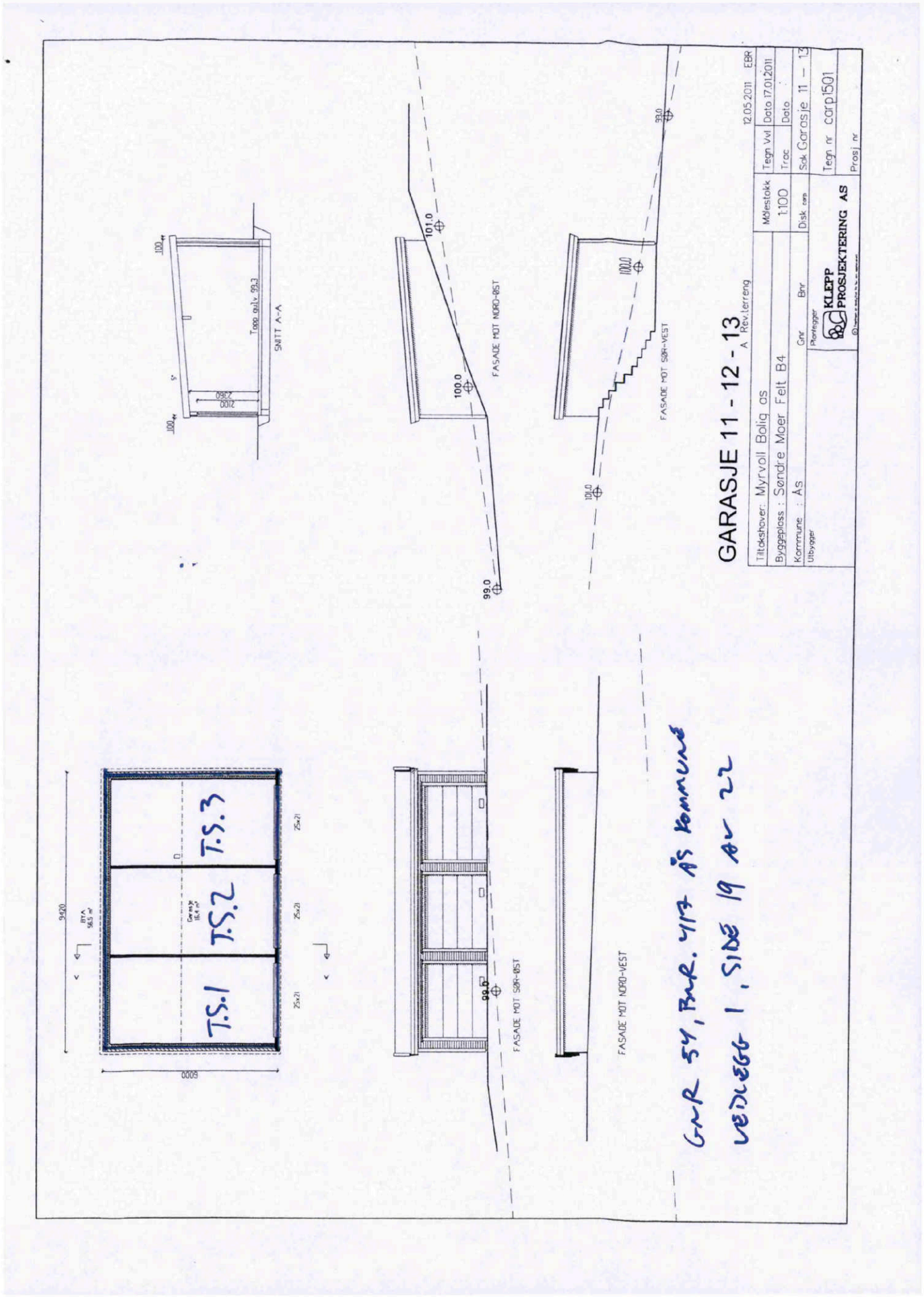
Side 19 av 27

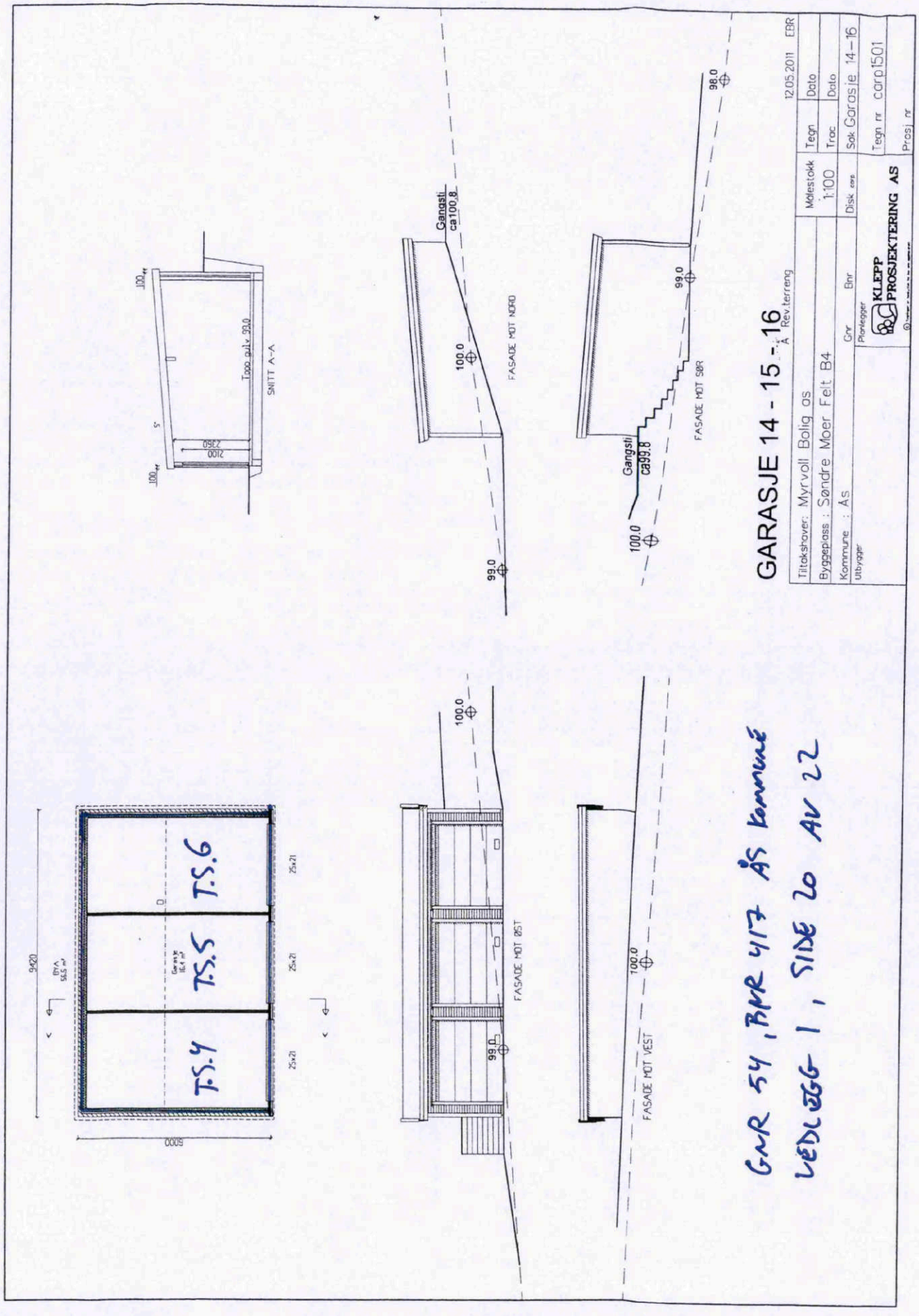

GNR 54, BNR. 417 ÅS KOMMUNE
VEDLEGG 1, SIDE 15 AV 22
HUS 30-31
A Rev.terreng
04.05.2011 EBR
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig AS
Byggeplass: Søndre Moer Felt B4
Kommune: Ås
Gnr 54 Bnr 1
Utbygger
Planlegger
KLEPP PROSJEKTERING AS
Målestokk 1:100
Disk
Tegn Yvl Dato 17.01.201
Trac Dato
Sak HUS 30-31
Tegn nr Hus_1501
Prosj nr
pr. leilighet
Bruksareal BRA i m²
Arealberegninger i hht. NS 3940
Pr etasje
Uthevnda bodgarasje
Åpent overbygd oppstillingsplass
Sum BRA
U. etg. plan 61.2 0.0 0.0 61.2
H. etg. plan 62.0 5.0 0.0 67.0
SUM: 123.2 5.0 0.0 128.2
BYA: 68.2 5.8 2.1 76.1
Grunnflate/ totalfrykt.: 68.2
SNITT A-A
Plan 1. etasje
Plan U. etasje
30
31
Stue/kjøkk 30.8 m²
Stue/kjøkk 31.0 m²
Sov 1 13.1 m²
Sov 1 13.0 m²
Hall 7.9 m²
Hall 8.0 m²
Bad/vask 4.5 m²
Bad/vask 4.6 m²
Bod 5.0 m²
Sov 1 15.3 m²
Sov 1 14.9 m²
Sov 2 8.2 m²
Sov 2 8.4 m²
Sov 3 8.2 m²
Sov 3 8.4 m²
Gang/trapp 10.2 m²
Gang/trapp 10.3 m²
Bad 7.2 m²
Bad 7.4 m²
Bod 9.0 m²
Bod 8.8 m²
S.21
S.20
T.S.21
T.S.20


GNR 54, BNR 417 Ås kommune
VEDLEGG 1, SIDE 16 AV 22
HUS 32-33
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig AS
Byggeplass: Søndre Moer, Felt B4
Kommune: Ås
Gnr 54 Bnr 1
Målestokk 1:100
Tegn vvl Dato 17.01.201
Trac Dato
Sak Hus 32 - 33
Tegn nr stor1501
Prosj nr
KLEPP PROSJEKTERING AS
04.05.2011 EBR
A Rev.terreng
Pr.leilighet
Arealberegninger i hht. NS 3940
Bruksareal BRA i m²
Pr etasje
Uinnredet bod/garasje
Bygd areal bod/garasje
Sum BRA
H. etg. plan 57.3 5.3 0.0 62.6
2. etg. plan 57.3 0.0 0.0 57.3
SUM: 114.6 5.3 0.0 119.9
BYA: 63.2 6.0 1.8 70.9
Grunnlaje/ fotavtrykk 142.0 Totalt
PLAN 1.ETG
PLAN 2.ETG
SNITT A-A
Hus 32 Topp golv 97.2
Hus 33 Topp golv 96.9
REI-30
Bod 5.3 m²
Bod 1.9 m²
Badvask 4.6 m²
Badvask 4.7 m²
evt sov 12.5 m²
Sov 1 12.5 m²
Sov 2 12.8 m²
Sov 3 10.0 m²
Sov 2 12.5 m²
Sov 3 9.6 m²
Bad 6.0 m²
Bad 3.8 m²
Bad 6.1 m²
Bod 3.8 m²
Topp golv 97.2
EI 30

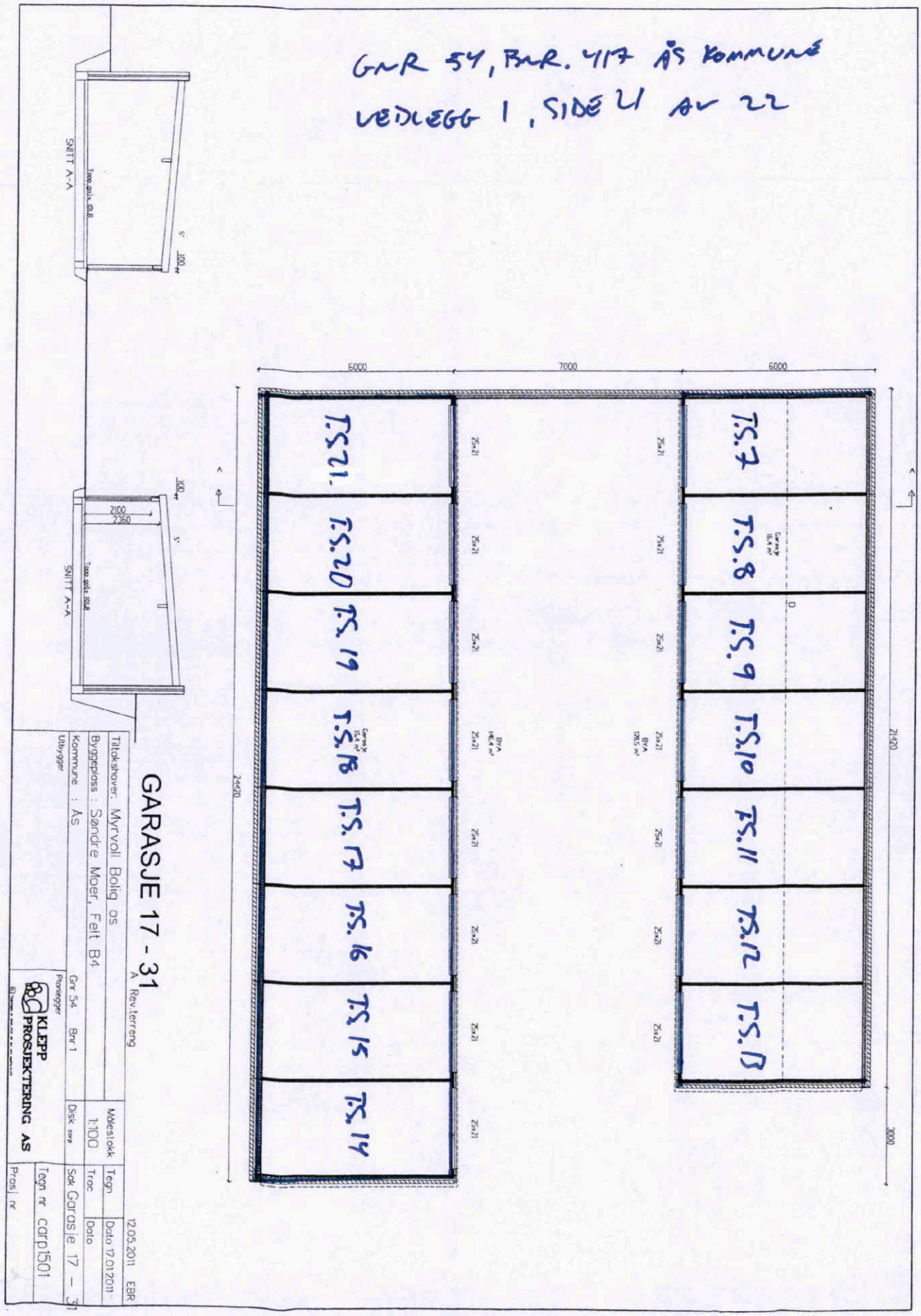

HUS 34-35
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig AS
Byggeplass: Søndre Moer, Felt B4
Kommune: Ås
Gnr 54 Bnr 1
Utbygger
Planlegger
KLEPP PROSJEKTERING AS
Målestokk 1:100
Tegn Vvl Dato 17.01.201
Trac Dato
Sak Hus 34 - 35
Tegn nr stor1501
Prosj nr
Disk
PLAN 1.ETG
PLAN 2.ETG
34
35
Stue/kjøkk 43.2 m²
Sov 1 12.8 m²
Sov 2 12.5 m²
Sov 3 9.6 m²
Bad 6.1 m²
Bad 6.0 m²
Gang 6.2 m²
Bod 3.8 m²
Bod 5.3 m²
Badvask 4.7 m²
Badvask 4.6 m²
S.24
S.25
T.S.24
T.S.25
S.34
S.35
T.S.34
T.S.35
GNR 54, BNR. 417 Ås kommune
VEDLEGG 1, SIDE 17 AV 22
SNITT A-A
Topp gulv 95.9
Hus 34 Topp golv 96.2
Hus 35 Topp golv 95.9
Pr. leilighet
Arealberegninger i hht. NS 3940
Bruksareal BRA i m²
Pr etasje
Innvendig bodgarasje
Annet areal utenfor boenhet
Sum BRA
H. etg. plan 57.3 5.3 0.0 62.6
2. etg. plan 57.3 0.0 0.0 57.3
SUM: 114.6 5.3 0.0 119.9
BYA: 63.2 6.0 1.8 70.9
Grunnflate/ totalflate: 142.0 Totalt

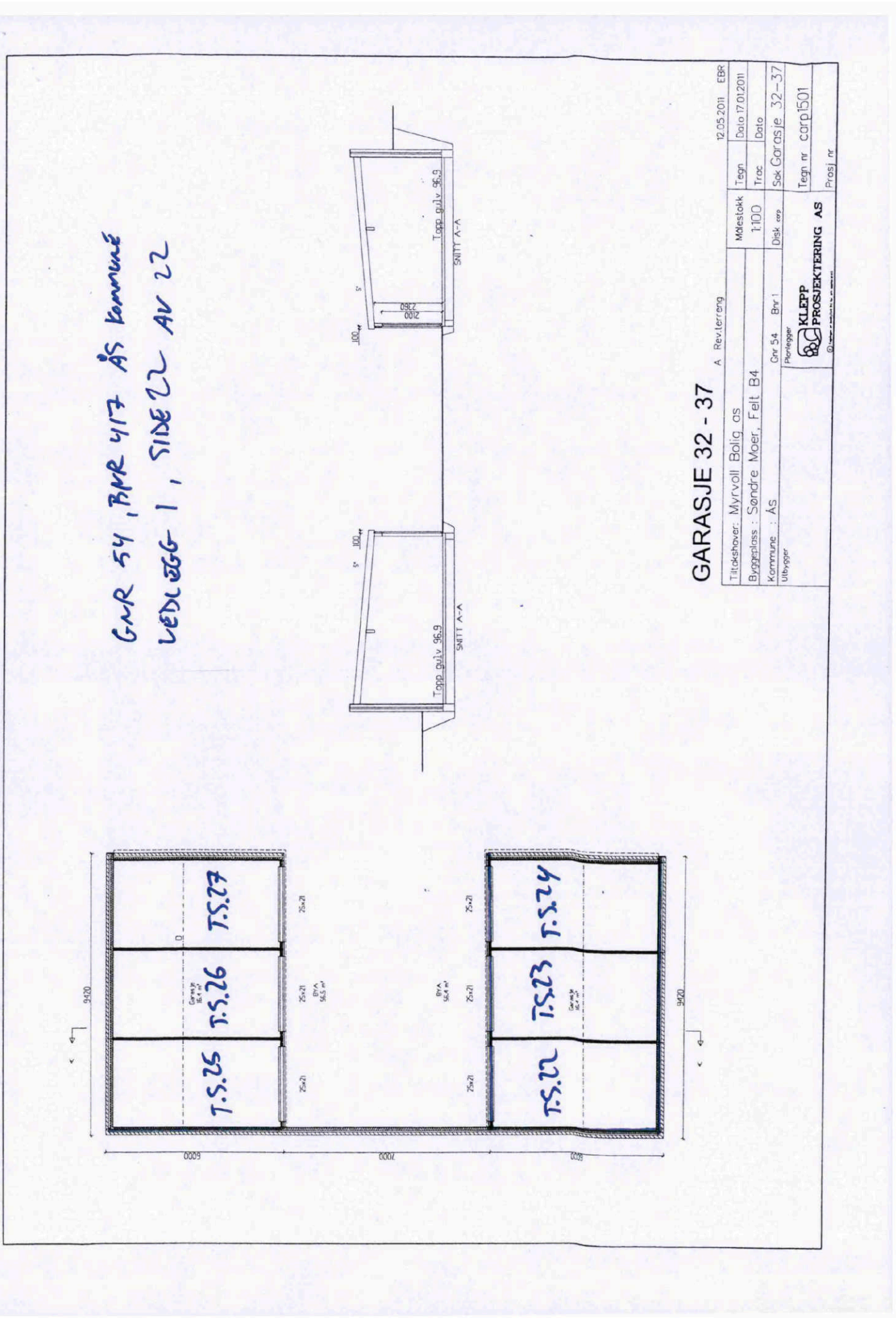

GNR 54, BNR 417 ÅS KOMMUNE
LEDD GG 1, SIDE 18 AV 22
HUS 36-37
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig AS
Byggeplass: Søndre Moer, Felt B4
Kommune: Gnr.54 Bnr 1
Utbygger
Plantegger
KLEPP PROSJEKTERING AS
Målestokk 1:100
Tegn Vvl Dato 17.01.201
Trac Dato
Sak Hus 36-37
Disk Hus_1
Tegn nr Hus_1501
Prosj nr
A Rev.terreng 04.05.2011 EBR
SNITT A-A
Hus 36 Topp golv 96.3
Hus 37 Topp golv 95.8
Topp gulv 96.3
PLAN 1. ETASJE
Sport 5.6 m²
Sov 2 7.5 m²
Badvask 4.9 m²
Sov 3 7.0 m²
Hall 8.6 m²
Sov 1 12.2 m²
Bod 3.3 m²
Stue/kjøkk 34.0 m²
REI 30
37
36
Arealberegninger i hht. NS 3940
Bruksareal BRA i m²
H. etg. plan 81.8 5.6 0.0 87.4
SUM: 81.8 5.6 0.0 87.4
BYA: 89.1 6.3 3.0 98.4
Grunnflate/ fotavtrykk 89.1


GARASJE 11 - 12 - 13
A Rev.terreng 12.05.2011 EBR
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as
Byggeplass : Søndre Moer Felt B4
Kommune : Ås
Gnr Bnr
Utbygger
Plantegger
KLEPP PROSJEKTERING AS
Målestokk 1:100
Disk. dato
Tegn. vvl Dato 17.01.2011
Trac Dato
Sak Garasje 11 – 13
Tegn. nr carp1501
Prosj. nr
SNITT A-A
FASADE MOT NORD-ØST
FASADE MOT SØR-VEST
FASADE MOT SØR-ØST
FASADE MOT NORD-VEST
T.S.1
T.S.2
T.S.3
9420
6000
99.0
100.0
101.0
GNR 54, BNR. 417 Ås kommune
VEDLEGG 1, SIDE 19 AV 22


GARASJE 14 - 15 - 16
A Rev.terreng
12.05.2011 EBR
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as
Byggeplass : Søndre Moer Felt B4
Kommune : Ås
Utbygger
Gnr Bnr
Målestokk 1:100
Tegn Dato
Trac Dato
Disk ears
Sak Garasje 14-16
Tegn nr carp1501
Prosj nr
Planlegger
KLEPP PROSJEKTERING AS
SNITT A-A
Topp gulv 99.0
FASADE MOT NORD
FASADE MOT SØR
FASADE MOT ØST
FASADE MOT VEST
Gangsti ca100.8
Gangsti ca99.8
100.0
99.0
98.0
T.S.4
T.S.5
T.S.6
9420
6000
GNR 54, BNR 417 ÅS kommune
VEDLEGG 1, SIDE 20 AV 22

GNR 54, BNR. 417 ÅS KOMMUNE
VEDLEGG 1, SIDE 21 AV 22




GNR 54, BNR 417 ÅS kommune
VEDLEGG 1, SIDE 22 AV 22
GARASJE 32 - 37
A Revi terreng
12.05.2011 EBR
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as
Byggeplass : Søndre Moer, Felt B4
Kommune : Ås
Gnr 54 Bnr 1
Utbygger
Målestokk 1:100
Disk corp
Tegn Trac
Dato 17.01.2011
Dato
Sak Garasje 32-37
Tegn nr carp1501
Prosj nr
KLEPP PROSJEKTERING AS
Planlegger
Topp gulv 96.9
SNITT A-A
T.5.25
T.5.26
T.5.27
T.5.22
T.5.23
T.5.24
9420
6000
7000
6000

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:
Heggveien 47, 1430 Ås
Gnr. 54, Bnr. 417, Snr. 17, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
309260049

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.
