PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

KILEHAGEN 87

Vedlegg

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

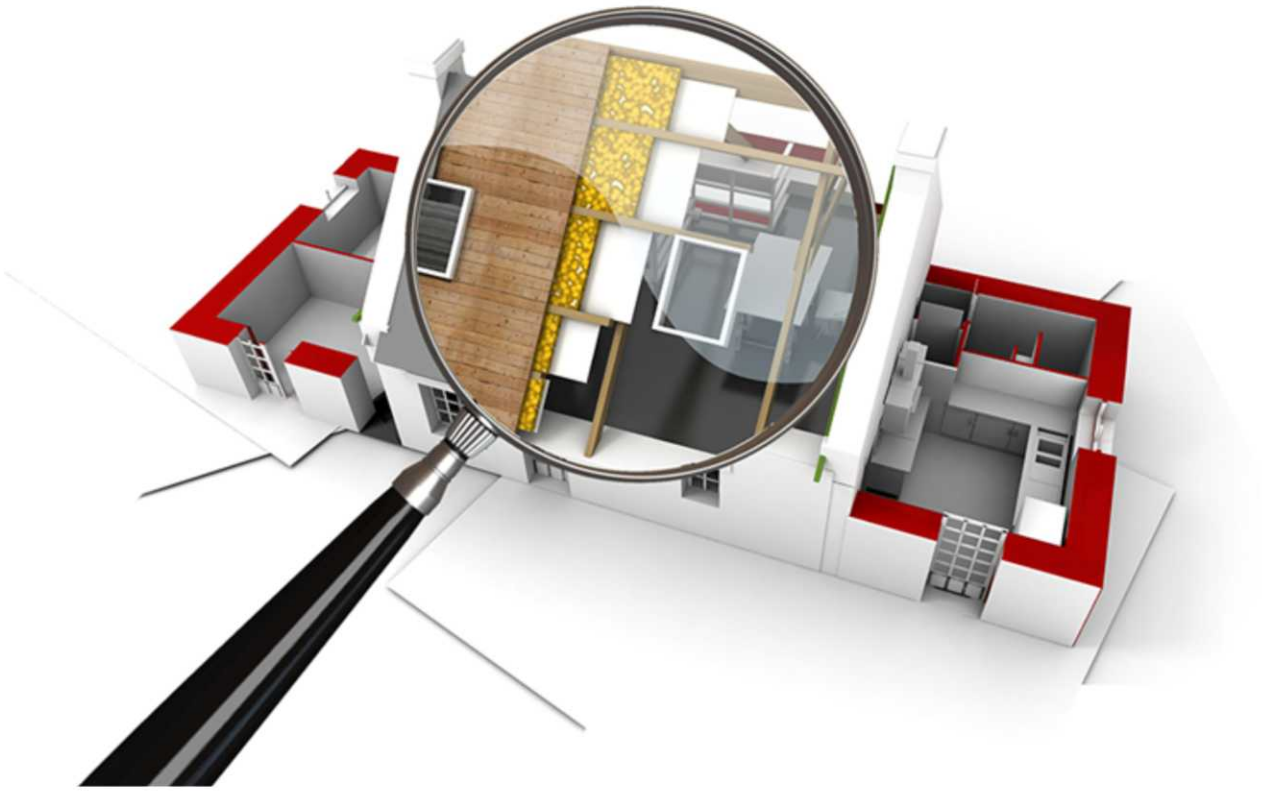
Kilehagen 87 , 1430 ÅS

ÅS kommune

gnr. 42, bnr. 284

Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 12.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20310-1883 **Eiendomsverdi ref nr:** BS7961

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

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
Bygget er over 2 etasjer, oppført på støpt såle til antatt faste/stabile masser. Yttervegger i bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning. Antatt isolert med mineralull etter byggeårets skikk. Valmet tak oppført i treverkskonstruksjon tekket med takstein. Vinduer og dører med isolerglass. Trolig lettbetongelementer i etasjeskille.
Med leiligheten følger utebod på ca 5 kvm. Biloppstillingsplass like ved inngangen til leiligheten med El-bil lader.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner.

OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er strengere enn krav ved oppføringstidspunkt. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje.
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.

BEGRENSNINGER AV RAPPORTENS OMFANG
Rapporten begrenser seg til seksjonen, og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Undertegnede oppfordrer alle til å sette seg inn i sameiets/borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

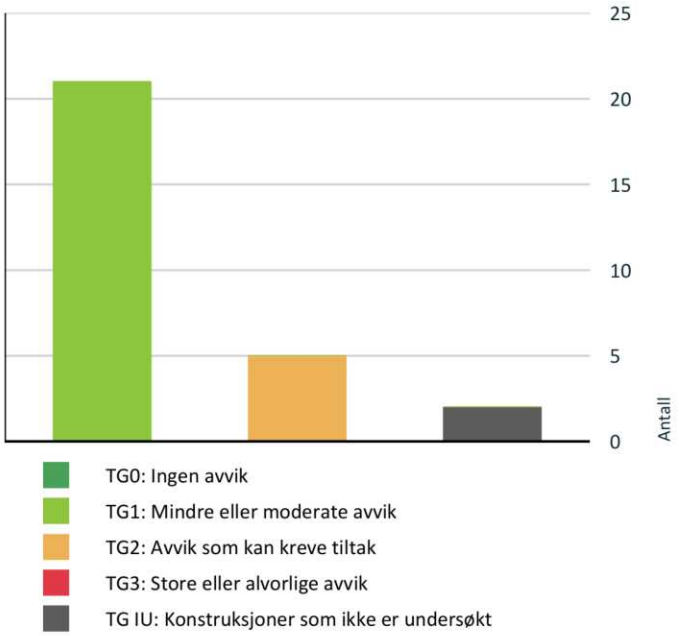
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom/Bod > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom/Bod > Overflater Gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Boligen har et normalt vedlikehold, alder tatt i betraktning.

UTVENDIG

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Loft er delvis inspisert siden loft ikke har gangbart gulv over hele. Ytterligere undersøkelser av loft anbefales.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 13 kvm.
Balkongen og rekkverk er oppført i tre. Imp. terrassebord. Solmarkise og utelys.

Tilstandsrapport



Rekkverk har noe skjevheter

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapper av tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er trolig av lettbetongelementer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har garderobeskap på soverom.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: 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

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Sprekkene i flisene bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktskader eller ytterligere forringelse av overflaten.



Høydeforskjell på veggfliser i dusjnisje



Sprekt flis ved himling



Sprekte fliser ved dør

1 ETASJE > 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.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

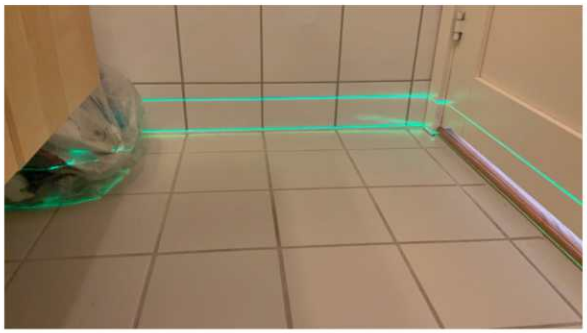
Det ble registrert noe fall mot dør. Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/redusert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.

Konsekvens/tiltak

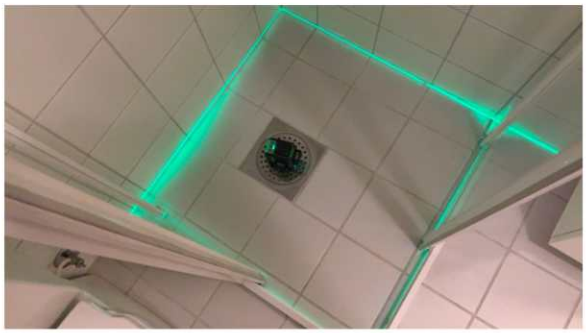
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluket.
Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for at vann kan renne mot dør og ut av våtrommet, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Gulv heller noe mot dør



Meget slakt lokalt fall til sluk

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsning (smøremembran over 15 år) = TG 2

Konsekvens/tiltak

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran eller tettesjikt.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan medføre risiko for fuktskader i konstruksjonen dersom membranen er mangelfull eller feil utført.
Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, bør det vurderes tiltak for å redusere risikoen for lekkasjer, for eksempel ved å begrense vannbelastningen på gulv og vegger.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Synkende verdier målt ved befaring. Målt i vegg fra bod/Vaskerom

1 ETASJE > VASKEROM/BOD

Generell

Beskrivelse

Vaskerom/Bod er fra byggeår. Dokumentasjon: 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 > VASKEROM/BOD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

1 ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

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

Vinylbelegg har noe oppbrett ved terskel.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom ved eventuell oversvømmelse.
Manglende høydeforskjell kan medføre økt fare for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

1 ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

1 ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > VASKEROM/BOD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da rommet er et vaskerom/bod uten dusj.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av heltre eik. Benkeplaten er av laminat. Avsatt plass til kjøl/fryseskap og komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin.
Komfyrvakt og vannstopperfunksjon anbefales montert selv om det ikke var krav på oppføringstidspunktet for boligen/leiligheten. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

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.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmgang og brann.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

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

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   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

Tilstandsrapport

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.

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:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

Rekkverket bør forhøyes til dagens forskriftskrav for å ivareta sikkerheten. For lave rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

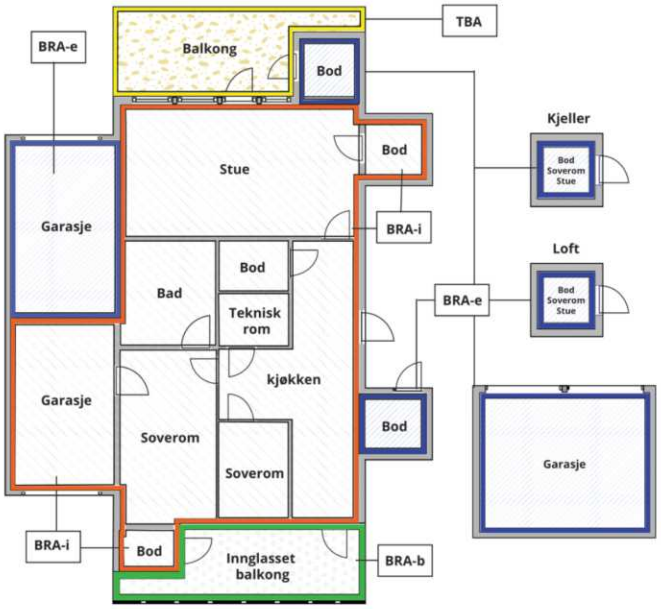
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	51	5		56	13
SUM	**51**	**5**			**13**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré, bad, vaskerom/bod, stue/kjøkken, soverom	Utebod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Gerrit Franz Timmerhaus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	42	284		0	8417.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kilehagen 87

Hjemmelshaver
Kilehagen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KILEHAGEN BORETTSLAG	988549509			Timmerhaus Gerrit Franz

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
17

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegning			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	
2	12.06.2026	

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

Dato: 28.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ski-Ås	Oppdragsnr.	309260088
Addresse	Kilehagen 87		
Postnr.	1430	Sted	ÅS
Selgers navn	Gerrit Franz Timmerhaus		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2012

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

13

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Bygningsmassen er forsikret gjennom borettslaget.

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er en setningssprekk i veggen over baderomsdøren.

Initialer selger:
G F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

installasjon av en fuktighetssensor koblet til ventilasjonen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dette ble organisert av boretslagstyret

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

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

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

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

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

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

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er setningssprekker i veggene.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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

en ny ventilasjon ble installert

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

organisert av boretslagstyret

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

en ny ventilasjon ble installert i 2026

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

organisert av boretslagstyret

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

120 Bq/m3

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Eget terrassebord, trappebord og bod er eget ansvar

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Maling av utsiden skal snart. Sannsynligvis i løpet av dette året.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

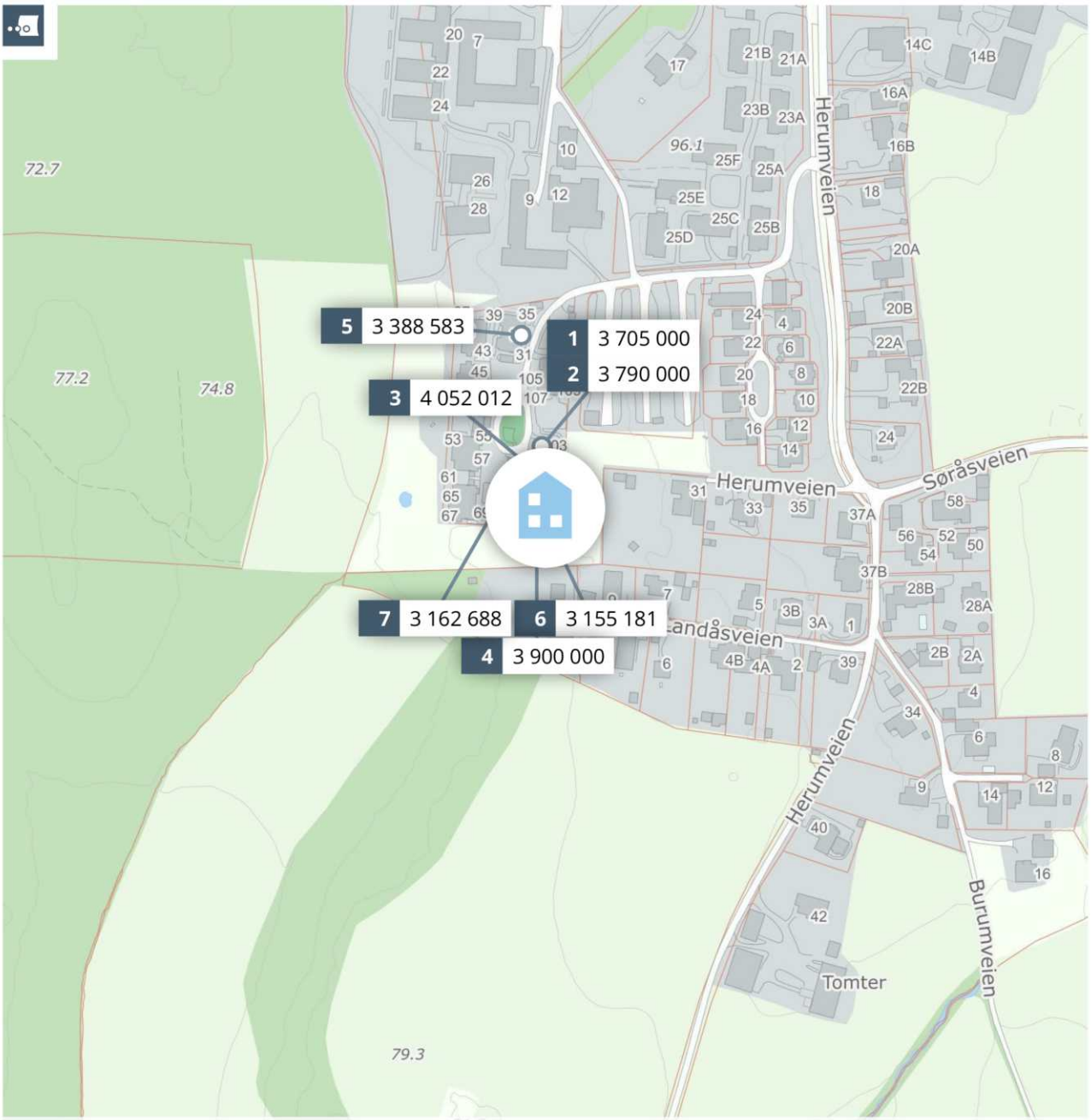
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.04.2026

Signert av *Gerrit Franz Timmerhaus*

Initialer selger:
G F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

KILEHAGEN 87

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 16.06.2026

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

Kilehagen 87, 1430 ÅS

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 42 BNR 284 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3218 ÅS
GRUNNKRETS Kilehagen - Herum

Verdivurdert til

2 930 000

473 163	3 403 163	66 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	7 298
Formue	40 265
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kilehagen 103 59 m² 2006 1. etg 2 sov	14.06.2023	3 790 000	**3 705 000**	0	3 705 000	**62 797**
2 Kilehagen 103 64 m² 2006 1. etg 2 sov	22.04.2024	3 790 000	**3 790 000**	0	3 790 000	**59 219**
3 Kilehagen 95 64 m² 2006 1. etg 2 sov	28.04.2026	3 250 000	**3 350 000**	702 012	4 052 012	**63 313**
4 Kilehagen 83 65 m² 2006 1. etg 2 sov	27.01.2025	3 900 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**60 000**
5 Kilehagen 27 50 m² 2007 - etg 1 sov	21.05.2026	2 790 000	**2 790 000**	598 583	3 388 583	**67 772**
6 Kilehagen 81 39 m² 2006 1. etg 1 sov	19.08.2025	2 700 000	**2 660 000**	495 181	3 155 181	**80 902**
7 Kilehagen 69 39 m² 2006 1. etg 1 sov	01.04.2026	2 690 000	**2 650 000**	512 688	3 162 688	**81 095**

Kilehagen 87 - en praktisk og lettstelt 2-roms andelsleilighet med attraktiv beliggenhet i et etablert og hyggelig boligområde i Ås. Leiligheten ligger på bakkeplan og har en gjennomtenkt planløsning med entré, romslig stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad samt eget vaskerom/bod. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 13 kvm med gode solforhold.

Boligen holder en normal standard med lyse overflater, parkettgulv og et funksjonelt kjøkken med fronter i heltre eik. I tillegg medfølger utebod på ca. 5 kvm og biloppstillingsplass med elbillader like ved inngangen.

Høydepunkter

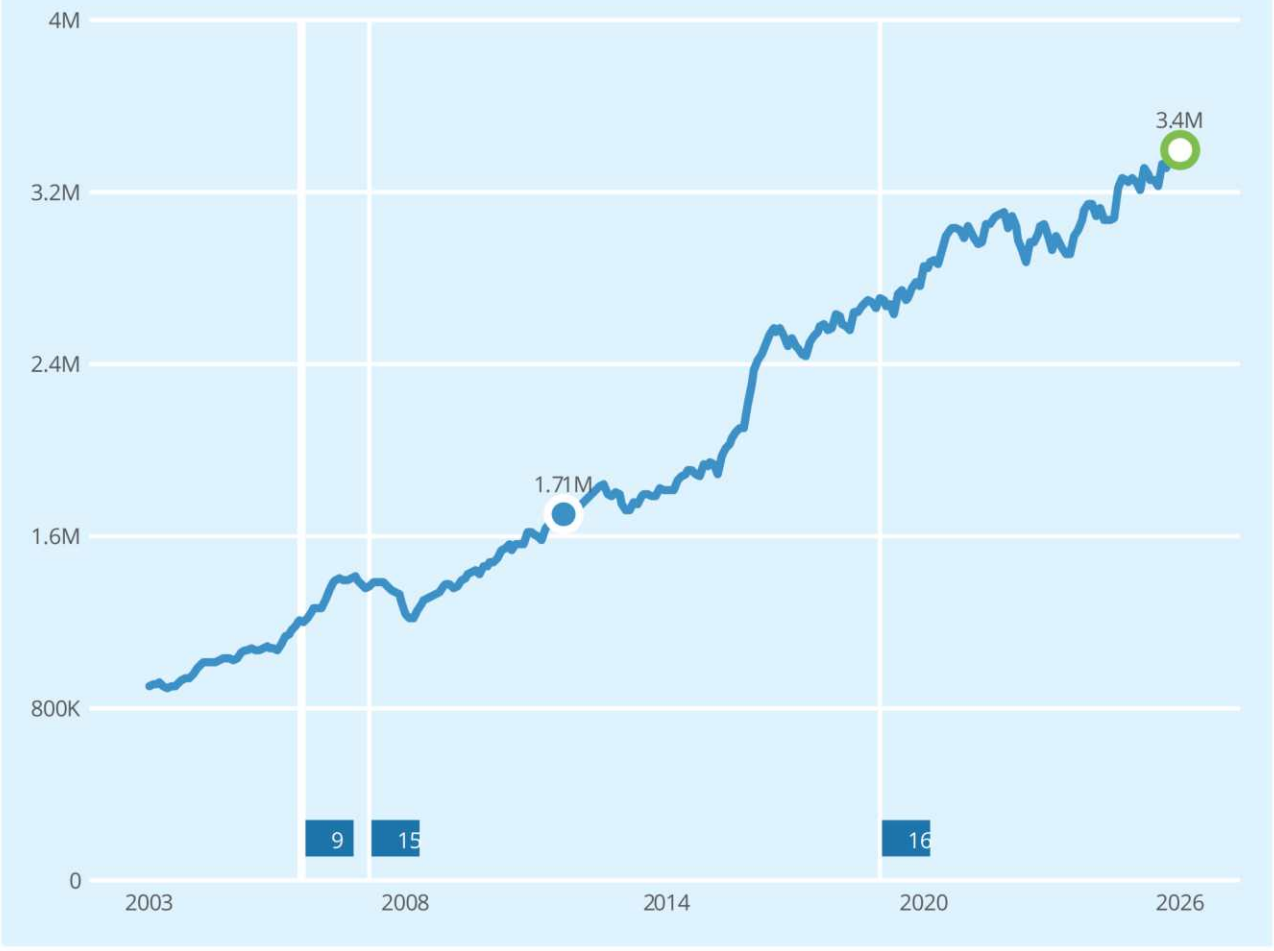
Praktisk 2-roms leilighet fra 2007
Vestvendt balkong på ca. 13 kvm
Egen utebod på ca. 5 kvm
Biloppstillingsplass med elbillader
Bad og separat vaskerom/bod
Rolig og etablert boligområde
Kort vei til sentrum, kollektivtransport og NMBU

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+9 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.06.2012	14.06.2012	20.07.2012	580 000	720 000	986 017	1 706 017	
02.04.2007		02.04.2007	-	1 295 000	-	1 295 000	17

17 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 1430 ÅS nå

24
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

41
dager

Leiligheter solgt i 1430 ÅS siste 3 mnd

20
leiligheter solgt

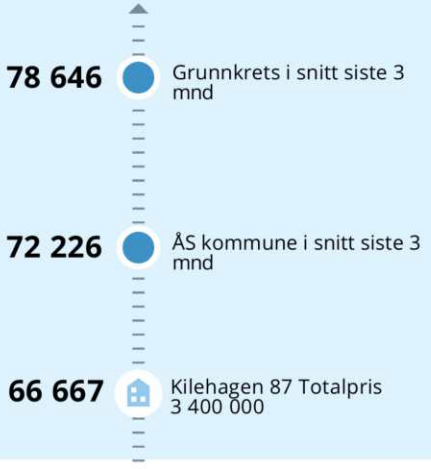


Solgt i snitt i løpet av

43
dager

for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kilehagen 87	H0201	42/284	61	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TIMMERHAUS GERRIT FRANZ 011080*****	Eiendomsrett 1/1	KILEHAGEN 87 1430	Bosatt

Vegadresse: Kilehagen 87

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1430 ÅS	Kirkesogn	02090101 Ås
Grunnkrets	210 Kilehagen - Herum	Tettsted	523 Ås
Valgkrets	1 Åsgård og Brønnerud		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
7	21899739		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	30.08.2007

7: Bygning 21899739: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 30.08.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	342
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	342
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	18.05.2005	10.11.2006
Igangsettingstillatelse	26.07.2006	10.11.2006
Tatt i bruk	30.08.2007	04.02.2008

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	3	173	0	173	0	0	0
H01	3	169	0	169	0	0	0

Borettslag

Navn	KILEHAGEN BORETTSLAG	Org.nr	988549509
Adresse	Postboks 313, 1401 SKI	Ant. andeler	46

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	42/284	8417.8	

Utskriftsdato: 21.04.2026

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.**	42	**Bruksnr.**	284	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kilehagen 87, 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 414 m^2 **KPHensynsonenavn** H430_2 **KPInfrastruktur** Rekkefølgekrav infrastruktur
	Delareal 8 418 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ås **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 8 418 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	042
Navn	Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Kilehagen - NLH
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/1127/042_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 417 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** N

Id	321
Navn	Detaljregulering for Vollskogen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6534/R-321_Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 m^2 **Bestemmelsesområde** Midlertidig bygge- og anleggsområde

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Utskriftsdato: 21.04.2026

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.**	42	**Bruksnr.**	284	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kilehagen 87, 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
32343105	68959	19.05.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2766	19.05.2025
56747180	2168	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2766	-
0665843	14286	19.05.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	-656	19.05.2025
56747161	150	31.12.2025	Årsavlesning - målt	-656	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

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.

Boligopplysninger:

Kilehagen borettslag		**Vår ref.:**	2703/17	**Fødselsdato eier:**	01.10.1980
Kilehagen 87		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1430 ÅS		**Eiere:**	Gerrit Timmerhaus		
Organisasjonsnr:	988 549 509	**Andelsnr:**	17		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 298**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	240
	Avdrag IN-lån	-564
	Renter IN-lån	2 301
	Avdrag IN-lån	2 681
	Felleskostnader	2 978
	Renter felleslån	146
	Renter IN-lån	-484

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	473 163	Gjeld siste årsoppg.:	480 227
Klient ajourf. lån:	32 778 257,34	Klient gj. s. årsoppg.:	18 261 718

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 50838121796, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.04.2026: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50

Saldo per 21.04.2026: 16 029 652

Andel av saldo: 438 217

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2038)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 200 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 116 667

IN-lån

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

Lånenummer: 15161335174, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.04.2026: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 38

Saldo per 21.04.2026: 1 959 629

Andel av saldo: 34 946

Første termin/første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.09.2035)

10 år, kvartalsvis, flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Nils Dugstad
Adresse:	Søråsveien 17
Postnr/-sted:	1430 ÅS
Telefon:	Mob.: 95870460
E-post:	kilehagen.borettslag@mittusbl.no

Boligopplysninger:

Kilehagen borettslag	**Vår ref.:**	2703/17	**Fødselsdato eier:**	01.10.1980	
Kilehagen 87	**Type:**	Borettslag tilknyttet			
1430 ÅS	**Eiere:**	Gerrit Timmerhaus			
Organisasjonsnr: 988 549 509					

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	480 227	Andre inntekter:	898
Annen formue:	40 265	Utgifter:	25 021		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	250 000
Andelsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2006		
Gårds/bruksnr:	42/284		
Bygningstype:	Firemannsbolig		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	8417.8

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	87994685

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.12.2006	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Beboer i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Selskapstype: Tilknyttet borettslag

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

Garasje/parkering: Parkeringsplass

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden.

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

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

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

Boligopplysninger:

Kilehagen borettslag	**Vår ref.:**	2703/17	**Fødselsdato eier:**	01.10.1980
Kilehagen 87	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1430 ÅS	**Eiere:**	Gerrit Timmerhaus		

Organisasjonsnr: 988 549 509

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

ORDENSREGLER FOR KILEHAGEN BORETTSLAG
(godkjent på generalforsamling mars 2015)

1. Ro i borettslaget:
Det skal være ro i leilighetene og i borettslaget fra kl. 23.00 alle dager frem til 06.00 på hverdager og frem til 08.00 på helger og helligdager.

Det er ikke tillatt med aktiviteter som forstyrrer naboer, og det må tas hensyn når det gjelder støyende aktiviteter – spesielt på kveldstid og tidlig på morgenen. Dette innebærer at f.eks. spilling av musikk må tilpasses et lydnivå som er akseptabelt for beboere i tilstøtende leiligheter. Det samme gjelder bruk av f. eks vaskemaskin – tøyet skal være ferdig sentrifugert før kl 23. Beboere som av rimelige grunner i en viss periode forårsaker støy, bør opplyse sine nærmeste naboer om dette på forhånd. Det oppfordres til at det opprettes kontakt mellom naboer angående lyd- og støykilder for å sammen finne frem til akseptabelt lydnivå.

Ordensreglene gjelder også for utearealet (fellesplass etc), siden mange har soverom inn mot fellesplassen og støy derfra kan forstyrre søvn. F.eks. innebærer dette at man ikke bør sortere avfall, spesielt glass/metall, i angitte tidsrom for ro i borettslaget.

Beboer har ansvar for gjestene sine ift. ordensreglene.

2. Tørking av tøy:
Tøy skal i utgangspunktet ikke henges ut på søndager og helligdager. Dersom man likevel har behov for det, kan tøy henges ut på en måte som ikke er til sjenanse eller irritasjon for naboer, dvs. tøyet skal ikke være på utstilling. Tøy/tepper skal ikke ristes fra vinduer eller balkonger.

3. Søppel og renhold:
Søppel og avfall skal kun legges på foreviste plasser. Det oppfordres til kildesortering og papp og papir brettes så det tar minst mulig plass i containeren. Avfall som ikke er husholdningsavfall (spesialavfall) skal leveres til gjenvinning.

4. Grilling:
Det er kun tillatt med gassgrill og elektrisk grill på balkongene og terrassene – ikke med kull- dette på grunn av brannforebyggende.

5. Parkering:
Bilen skal parkeres på egen anvist plass. Det er kun tillatt med nyttekjøring fram til inngangene. Bilen skal deretter parkeres på anvist plass. Beboere med to biler har ikke anledning til å benytte gjesteplasser til fast parkering og må avtale med naboer som ikke

har bil om lån/leie av p-plass eller kjøpe parkering av SiÅs sitt parkeringssystem og parkere på studentparkeringen ovenfor Kilehagen. Beboere som får gjester plikter å informere gjester om hvor gjesteparkeringen er og ikke benytte andre beboeres fastplasser til gjesteparkering.

Gjester har ikke anledningen til å benytte gjesteparkeringsplasser i Kilehagen lenger enn 72 timer i strekk. Ved overtredelse av parkeringsbestemmelsene i Kilehagen er anbefalt fremgangsmåte at man tar direkte kontakt med bileier for hyggelig og rask oppklaring: søk opp eier via tjenesten på vegevesen.no og deretter tlf.nr. på 1881. Dersom du ikke finner informasjonen kan du ta direkte kontakt med styret som kan hjelpe deg videre. Styret kan få bilen borttauet for eiers regning etter et varsel i form av lapp på ruten til kjøretøyet.

Det er ikke lov å la bilen stå på tomgang unødvendig, ref Vegtrafikklovens trafikkregler §16, nr.1: "I eller ved bebyggelse må det ikke foregå unødvendig og forstyrrende kjøring med motorvogn. Der må det heller ikke foregå bruk av motor på tomgang eller annen bruk av motorvogn som volder unødig støy eller unødig utslipp av røyk eller gass".

Det er selvfølgelig lov (og nødvendig) med tomgang for å få vekk innvendig is for å sikre god sikt til kjøring, men det å bruke tomgang for å varme bilen for komfort må ikke foregå.

6. Sanitæranlegg:
Bleier, bind, tamponger osv. skal ikke kastes i toalettet, da det kan medføre tilstopping. Alle rom skal være oppvarmet slik at vannledninger og liknende ikke fryser til.

7. Dyrehold:
Dyrehold er i utgangspunktet tillatt og styret ønsker registrering (melding) om dyrehold. Dersom en ønsker å flytte inn med dyr, eller en beboer ønsker å skaffe seg dyr, plikter vedkommende å orientere styret skriftlig om dette. Andelseier forplikters til å ta ansvar for eget dyr og må sørge for at dyret ikke er til sjenanse eller oppleves som en trussel av beboerne eller medfører uhygieniske forhold i området. Hundeeiere plukker opp etter hundene siden. Katteeiere oppfordres til å microshippe kattene sine, samt at de blir kastrert/sterilisert.
Hundeeiere plikter å holde hunden i bånd så lenge hunden befinner seg utendørs i borettslagets område.

8. Parabolantenner:
Det er ikke tillatt med utvendige parabolantenner.

9. Ansvar for området rundt leiligheten:
Området rundt leilighetene skal ikke brukes som lagringsplass av skrot. Andelseiere og beboere forplikter seg til å holde orden utenfor egen leilighet. Hele borettslagets område holdes fritt for: søppel, flasker og sigarettsneiper. Området i Kilehagen er delt opp i private-,

halvprivate- og felles- områder. Se kart nedenfor (mangler)
For disse områdene gjelder følgende:

Privat område
Terrasser og verandaer anses som privat område, men andelseier kan ikke sette opp gjerder, levegger eller andre permanente innretninger uten godkjenning av styret. Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold av plattingen på terrasse/veranda.

Halvprivat område
Områdene er i utgangspunktet fellesarealer, men kan beplantes privat dersom beboer har ønske om det etter godkjenning av styret. Andelseier skal skjøtte halvprivat område utenfor eller i tilknytning til leiligheten. Spesielt med nødvendig plenklipping gjennom sesongen.

Fellesområder
Området opparbeides til grøntområder med enten plen, busk eller stauder. Disse fellesområdene vil være med å gi Kilehagen borettslag et grønt preg. Fellesområdene vedlikeholdes på dugnader i borettslaget.

10. Utekraner:
Alle utekraner er felles eie, og alle andelseiere har rett til å bruke dem og plikt til å etterfølge styrets anbefalinger for bruk. Det er kun kranene som er felles, alle hageslanger og vannspredere er private.

Styrets anbefalinger for bruk av felleskraner: Vi har frostsikre kraner, derfor skal kranene ikke skrus for hardt til. De SKAL dryppe litt når du forlater dem, da dette fører til at det ikke ligger vann i rørene som kan fryse. Skrus de for hardt til ødelegges pakningen og kranen er ikke lenger frostsikker. Dersom du bruker en felleskran skal du rydde opp etter deg. Tøm den for vann etter deg.

11. Trampoline
Beboer kan ikke på egenhånd sette opp trampoline eller andre lekeinnretninger i borettslaget.

Vedtekter

For Kilehagen Borettslag under stiftelse

Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10.05.2005, sist endret 03.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) Andelseierene skal få utdelt et eksemplar av vedtektene og ordensreglene, og er pliktig til å gjøre seg kjent med og følge disse.

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av andelen til andre. Ved ønske om fremleie må det søkes styret. Styret har ikke mulighet til å gi tillatelse til fremleie utover 3-tre år fra søknadsdato. Styret skal til enhver tid være informert om navn og kontaktinformasjon til leietaker.

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn,

reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og fellesgjeld

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

(4) Valgkomiteen består av 2-to medlemmer og 1-en vararepresentant. Funksjonstiden for medlemmer er 2-to år. Et medlem og varamedlem er på valg hvert år. Valgkomiteen skal fremme forslag på medlemmer til styret, dugnadskomité og valgkomité i forbindelse med generalforsamling. Det anbefales at valgkomiteen starter sitt arbeid i god tid før generalforsamlingen.

(5) Dugnadskomiteen består 4-fire medlemmer derav et medlem fra styret i borettslaget (styremedlem eller vararepresentant).
Dugnadskomiteen skal planlegge og organisere minimum 2-to dugnader i løpet av året, vår og høst. Dugnaden om våren avholdes i månedsskifte april/mai og høstdugnaden i slutten av september. Dugnadskomiteen foretar nødvendig ettersyn av fellesarealet (for eksempel utelys) dersom borettslaget ikke har ansatt vaktmester.

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

12. Utekraner på husene
Alle utekraner er felles eie, og alle andelseiere har rett til å bruke dem og plikt til å etterfølge styrets anbefalinger for bruk. Det er kun kranene som er felles, alle hageslanger og vannspredere er private.

13. Utvendige bygningsmessige forandringer
Kilehagens retningslinjer for utvendige bygningsmessige forandringer, endringer på våtrom, elektrisk anlegg eller innsetting/endring av ildsted skal følges. Det er andelseier som er ansvarlig for at alle bygningsmessige tiltak skjer i henhold til retningslinjene. Alle utvendige endringer skal skje i henhold til borettslagsloven. En søknad om forandring skal sendes styret i borettslaget før arbeidet tar til på skjema: "Søknad om utvendige bygningsmessige forandringer, endringer på våtrom, elektrisk anlegg eller innsetting/endring av ildsted i Kilehagen borettslag"

14. Trampoline og andre lekeinnretninger
Det gis ikke anledning til å montere trampoline eller andre lekeinnretninger i borettslaget. Imidlertid kan det søkes styret om oppsetting av trampoline på skjema: "Søknad om montering av trampoline i kilehagen borettslag."

15. Dyrehold
Dyrehold er i utgangspunktet tillatt og styret ønsker registrering (melding) om dyrehold. Registrering sendes på skjema: "Registrering av dyrehold i Kilehagen borettslag"

16. Solceller
Kilehagen borettslag gir hver andelseier mulighet til å investere i og installere eget solcelleanlegg som skal monteres på taket av boligen. Solcelleanleggets areal må ikke overstige andelseiers del av takarealet (øst, vest eller sør). Dette tilsvarer 1/4 for 4-mannsboligene og 1/6 for 6-mannsboligene. Vedlikehold og andre påløpende utgifter tilknyttet solcelleanlegget tilfaller andelseier. Tiltaket vil være søknadspliktig til styret (for å sikre likhet).

17. Elbillading
Kilehagen borettslag står for utbygging av ladestasjoner i borettslaget. Det betales en årlig avgift på 5% av verdi på ladeboksen + strømforbruk. Dette betales ved en månedlig sum som legges på felleskostnadene.
Borettslaget kan justere denne 2 ganger i året samt sende ut rest faktura ved utgangen av året.
Ladeplassene eies av borettslaget og ved salg av leilighet rykker neste andelseier på venteliste opp og får ladeplass.
Fremtidig utbygging av ladestasjoner vil bli igangsatt dersom det er mer enn fire interessenter.
Tillegg:
Det er forbudt å lade elbil på private stikkontakter.



INNKALLING 2025

Kilehagen borettslag

Tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00
Ås Kulturhus

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Kilehagen borettslag

Tid og sted: Tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Ås Kulturhus

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 5.5 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 96.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Nils Dugstad
Styremedlem, Brage Bærheim
Styremedlem, Mari Tveiten Vatnebryn
Varamedlem, Katharina Hobrak
Varamedlem, Jørgen Theodor Barkenæs

5.1 Valg av leder

Nils Dugstad ikke på valg.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Brage Bærheim på valg.

Mari Tveiten Vatnebryn på valg.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Katharina Hobrak på valg.

Jørgen Theodor Barkenæs på valg.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

5.5 Valg av valgkomite

Mari Nordskog på valg.

Thobias Østvedt ikke på valg.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**740 038**	**643 947**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 494 803	1 641 001
Tilbakeføring av avskrivning	41 638	43 950
Kjøp / salg anleggsmidler	-117 188	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 280 715	-1 972 283
Endringer i andre langsiktige poster	1 724 109	383 423
B. Årets endring disponible midler	**-137 353**	**96 090**
C. Disponible midler	**602 684**	**740 038**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	641 363	931 017
Kortsiktig gjeld	-38 679	-190 979
C. Disponible midler	**602 684**	**740 038**

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

Resultatregnskap 2024 Kilehagen borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 690 334	3 693 941	3 747 000	3 763 797
Sum leieinntekt		**3 690 334**	**3 693 941**	**3 747 000**	**3 763 797**
Sum inntekt		**3 690 334**	**3 693 941**	**3 747 000**	**3 763 797**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	11 350	15 343	21 000	24 000
Styrehonorar	2	80 496	78 000	80 496	96 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	41 638	43 950	44 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		56 345	63 291	70 000	70 000
Kostnad eiendom/lokale	4	89 504	114 170	103 000	118 000
Kommunale avgifter/renovasjon		575 255	450 600	475 000	609 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	411	1 982	4 000	4 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	20 242	1 463	8 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold	7	211 528	205 491	261 938	255 000
Revisjonshonorar		6 394	6 106	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		121 142	114 935	123 000	127 000
Andre honorar	8	42 857	28 191	10 000	15 000
Kontorkostnad		5 755	0	0	1 500
TV/bredbånd		220 248	225 722	230 000	228 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		521	0	0	0
Kontingent og gaver		13 800	13 800	14 000	14 000
Forsikring		151 339	125 078	164 000	172 000
Eiendomsskatt		127 061	154 148	154 000	127 000
Andre kostnader	9	4 993	1 933	126 000	9 000
Sum kostnad		**1 780 878**	**1 644 204**	**1 894 434**	**1 881 500**
Driftsresultat før IN		**1 909 456**	**2 049 737**	**1 852 566**	**1 882 297**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		642 172	574 169	0	0
Driftsresultat etter IN		**2 551 628**	**2 623 905**	**1 852 566**	**1 882 297**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		45 278	39 815	0	0
Rentekostnad		1 102 103	1 022 720	1 065 000	980 000
Netto finansposter		**1 056 825**	**982 905**	**1 065 000**	**980 000**
Årsresultat		**1 494 803**	**1 641 001**	**787 566**	**902 297**
Overført til/fra annen egenkapital		1 494 803	1 641 001	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 494 803**	**1 641 001**	**0**	**0**

Balanse 2024 Kilehagen borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	777 000	777 000
Bygninger	3	77 040 500	77 040 500
Andre driftsmidler	3	340 950	265 400
Sum anleggsmidler		**78 158 450**	**78 082 900**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	15 289
Kundefordringer		1 436	0
Andre kortsiktige fordringer		13 800	0
Forskuddsbetalte kostnader		120 077	111 373
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		506 050	804 355
Sum omløpsmidler		**641 363**	**931 017**
SUM EIENDELER		**78 799 814**	**79 013 917**

Balanse 2024 Kilehagen borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		230 000	230 000
Sum innskutt egenkapital		**230 000**	**230 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 173 599	24 678 796
Sum opptjent egenkapital		**26 173 599**	**24 678 796**
Sum egenkapital	**10**	**26 403 599**	**24 908 796**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	18 023 506	21 304 221
Borettsinnskudd		19 431 000	19 431 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	14 903 030	13 178 920
Sum langsiktig gjeld		**52 357 535**	**53 914 142**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		15 236	2 882
Leverandørgjeld		5 760	157 294
Skyldig off. myndigheter		0	58
Påløpne renter		5 456	9 263
Annen kortsiktig gjeld		12 226	21 482
Sum kortsiktig gjeld		**38 679**	**190 979**
Sum gjeld		**52 396 214**	**54 105 121**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**78 799 814**	**79 013 917**
Pantstillelser	12	52 357 535	53 914 142

Sted:_____ Dato:_____

Nils Dugstad Styreleder	Brage Bærheim Styremedlem	Mari Tveiten Vatnebryn Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 641 804	1 641 804
3618 Lading elbil	23 895	21 922
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 100 334	1 021 211
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	924 300	1 009 004
Sum	**3 690 334**	**3 693 941**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra lønnssystemet	0	3 400
5150 Påløpne feriepenger	0	408
5400 Arbeidsgiveravgift	11 350	11 477
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	0	58
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 496	78 000
Sum	**91 846**	**93 343**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall årsverk 0,01.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Below avfallscontainer	Ladestasjon	Elbil ladere	Elbil ladere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	77 086 500	777 000	253 750	101 250	67 500	51 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	77 086 500	777 000	253 750	101 250	67 500	51 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	101 250	64 125	36 550
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	46 000	0	40 000	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	77 040 500	777 000	213 750	0	3 375	14 450
Årets avskrivninger :	0	0	0	10 125	13 500	10 200
Anskaffelsesår :	2005	2005	2017	2019	2020	2021
Antatt levetid i år :				5	5	5

	Zaptec el-billader 5x
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	117 188
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	117 188
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	7 813
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	109 375
Årets avskrivninger :	7 813
Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	5

Borettslaget består av 46 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr. 42 , b.nr 284 i Ås kommune. Eiertomt på 8 418 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA polise nr. 87994685.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	80	0
6362 Skadedyrutryddelse	11 692	11 048
6391 Snømåking/strøing/feiing	74 250	75 382
6392 Containerleie/tømming	3 483	5 240
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	22 500
Sum	**89 504**	**114 170**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	0	351
6420 Lisens domene og webhotell	411	1 631
Sum	**411**	**1 982**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	9 321	639
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	10 066	0
6552 Driftsmateriell	855	824
Sum	**20 242**	**1 463**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	110 517
6602 Vedlikehold VVS	8 864	22 813
6603 Vedlikehold elektro	10 015	1 536
6605 Vedlikehold fellesanlegg	3 134	0
6620 Vedlikehold utstyr	174 190	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	5 325	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	60 625
Sum	**211 528**	**205 491**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 857	8 941
6720 Juridisk honorar	0	19 250
6790 Innleid ekstern styreleder	35 000	0
Sum	**42 857**	**28 191**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 550	1 194
7720 Generalforsamling/Årsmøte	675	0
7770 Betalingskostnader	89	277
7771 Andre gebyrer	35	0
7773 Omkostninger innkreving	2 447	571
7792 Øredifferanse	0	-1
7795 Husleietap	198	-108
Sum	**4 993**	**1 933**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	230 000	0	230 000
Sum innskutt egenkapital	**230 000**	**0**	**230 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	24 678 796	1 494 803	26 173 599
Sum opptjent egenkapital	**24 678 796**	**1 494 803**	**26 173 599**
Sum egenkapital	**24 908 796**	**1 494 803**	**26 403 599**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**50838121796**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2007
Rentesats:	5.54 %
Beregnet innfridd:	30.09.2038
Opprinnelig lånebeløp:	58 040 000
Lånesaldo 01.01:	21 304 221
Avdrag i perioden:	3 280 715
Lånesaldo 31.12:	**18 023 506**
Saldo 5 år frem i tid:	12 974 054
Andelssaldo 01.01:	13 178 920
Innbetalt IN i perioden:	2 366 281
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	642 172
Andelssaldo 31.12:	**14 903 030**
Sum pantegjeld for lån:	**32 926 535**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 50838121796	2	848 125	1 696 250
	2	808 413	1 616 826
	6	723 317	4 339 902
	1	720 481	720 481
	3	694 952	2 084 856
	1	620 949	620 949
	2	592 836	1 185 672
	1	537 966	537 966
	1	522 374	522 374
	4	507 740	2 030 960
	1	477 564	477 564
	1	468 190	468 190
	1	466 617	466 617
	1	392 956	392 956
	1	367 970	367 970
	1	220 625	220 625
	1	218 055	218 055
	1	55 291	55 291

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	32 926 535
Innskuddskapital	19 431 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**52 357 535**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**77 817 500**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 19 050 000.

Resultat og balanse med noter for Kilehagen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kilehagen borettslag

Styreleder	Nils Dugstad (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Mari Tveiten Vatnebryn (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Brage Bærheim (sign.)	20.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Kilehagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kilehagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 1JQGY-CJ4I2-78OE8-R4PRR-FJ6LD-9GACL

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1JQGY-CJ4I2-78OE8-R4PRR-FJ6LD-9GACL

PENNEO

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

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

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-03-26 15:30:43 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1JQGY-CJ4I2-78OE8-R4PRR-FJ6LD-9GACL

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsmelding 2024 - Kilehagen borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Nils Dugstad
Styremedlem, Brage Bærheim
Styremedlem, Mari Tveiten Vatnebryn
Varamedlem, Katharina Hobrak
Varamedlem, Jørgen Theodor Barkenæs

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

Virksomhetens art

Kilehagen borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Kilehagen borettslag ligger i Ås kommune, og har organisasjonsnummer 988549509

Kilehagen borettslag består av 46 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Kilehagen borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 87994685. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Styret har gjort en generell risikovurdering i 2024 og lagt den til grunn for vårt arbeid, men vi har ikke gått HMS runde i hele borettslaget. Styret er klar over at HMS-arbeidet som ble gjennomført i 2024 ikke har full complians, dvs. følger alle lovkrav som gjelder internkontroll. Det har nok ikke borettslaget hatt på noen år, uten at det må bli noen sovepute. Styret vil arbeide for at et tilfredsstillende opplegg kommer på plass i løpet av 2025.

Styret mener det er moderat til lav risiko dersom beboerne følger opp sin del av vedlikeholdet. Største problem vi har avdekket er dersom det ikke rengjøres godt nok i ventilatorene, da er det fare for at det går varmegang i viftene og det tar fyr. Dette vedlikeholdet er beboernes ansvar. Vi har likevel valgt å forespørre faglig bistand til å gjennomgå hele borettslaget for å avdekke status og redusere risiko for brann eller branntilløp.

Styrets arbeid

Det er tre forhold som er vesentlige for styringen og som har lagt rammene for styret arbeid i 2024.

1) Økonomien i borettslaget var rimelig god, men vi var likevel av den oppfatning at det ikke var veldig stort rom for å øke kostnadene noe som dermed ville medføre økt husleie. USBL anbefalte til tross for forsiktig økonomisk styring at husleien ble øket med 15% fra 2024 til 2025. Dette som følge av stor kostnadsvekst i samfunnet generelt, herunder meget sterk kostnadsvekst på kommunale tjenester, strøm, forsikring mv. Styret valgte ikke å øke husleien med mer enn 10%, noe som vi oppfattet nærmest som et tak i forhold til hva beboerne ville tåle i et økonomisk løft.

2) Det er lite administrative og fysiske ressurser til å drive borettslaget. Styret utgjør således eneste administrative ressurs. I tillegg betaler vi for noen enkle vaktmestertjenester samt at vi leier inn vinterbrøyting. Alle tjenester ut over et minimum må leies inn. Dette går på bekostning av både tilgjengelighet, informasjon til beboerne og de tjenester beboerne kan forvente av borettslaget. En dialog om prioriteringer av tjenester gitt de økonomiske rammene bør nok gjennomføres i et egnet eiermøte.

3) Det forelå ikke noe dokumentasjon hverken fysisk eller digital ut over det en kan finne i Bonabo (USBLs plattform for styring av borettslag). Også der var det bare fragmenter av nødvendige dokument. På generalforsamling 2024 uttrykte derfor nåværende styreleder behov for å gå gjennom og dokumentere prosedyrer, rutiner og skape bedre struktur i forvaltningen av borettslaget. Dette arbeidet har vist seg mer krevende enn antatt. Dokumentasjonsproblemet eksisterer derfor fortsatt. Vi er kjent med at arbeidet til tidligere styrer er dokumentert. Hva som er dokumentert har vi ikke fått kjennskap til da disse ligger på en G-mail-konto med totrinns verifikasjon som vi ikke har klart å åpne. Vi anser det selvsagt som sentralt å få tilgang til disse dataene for verifikasjon av hva dette kan gi oss av historiske data så dette arbeider vi med. Saken har høy prioritet og må løses i løpet av første halvår 2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 08.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



EKSTRAORDINÆR INNKALLING 2025

Kilehagen borettslag

Onsdag 08.10.2025 kl. 18:00
Digital gjennomføring via bonabo

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Kilehagen borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Kilehagen borettslag

Tidspunkt: Onsdag 08.10.2025 kl. 18:00

Sted: Digital gjennomføring via bonabo

Høringsperiode: 08.10.2025 - 11.10.2025

Stemmeperiode: 12.10.2025 - 14.10.2025

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Etablering av varmepumper i borettslaget

2.1 Installasjon av varmepumper i borettslaget

2.2 Vedtektsendring

2.3 Endring av husordensreglene

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før onsdag 08.10.2025 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Etablering av varmepumper i borettslaget

På bakgrunn av beboeres ønsker om varmepumpe, myndighetenes fremtidige krav til energieffektivisering og svært varme leiligheter i sommermånedene, har styret bestemt å avholde en ekstraordinær generalforsamling i Kilehagen borettslag med etablering av varmepumpe som eneste sak. Styret stiller seg positiv til etableringen av varmepumper.

Hvis godkjenning av varmepumpe:

For å sikre enhetlig praksis, minimere konflikter og ivareta både estetikk, støyhensyn og byggets tekniske tilstand, har styret utarbeidet forslag til vedtektsendring, endring av husordensregler og forslag til retningslinjer og krav for installasjon av varmepumpe i borettslaget.

2.1 Installasjon av varmepumper i borettslaget

På bakgrunn av beboeres ønsker om varmepumpe, myndighetenes fremtidige krav til energieffektivisering og svært varme leiligheter i sommermånedene, har styret bestemt å avholde en ekstraordinær generalforsamling i Kilehagen borettslag med etablering av varmepumpe som eneste sak. Styret stiller seg positiv til etableringen av varmepumper.

Forslag til vedtak: Det godkjennes installasjon av varmepumper i borettslaget.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positiv til etableringen av varmepumper.

2.2 Vedtektsendring

Nedenfor følger den tekst som må inn i nåværende vedtekter for at det skal være mulig å installere varmepumper i borettslaget.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtektsendring:

Installasjon og vedlikehold av varmepumper

Det er tillatt å montere en varmepumpe per leilighet, og varmepumpen skal være separat for leiligheten, så langt det er hensiktsmessig. Alle installasjoner og utskiftninger av varmepumpe krever skriftlig godkjenning av styret før gjennomføring. Punkt 13 i borettslagets vedtekter beskriver retningslinjer og krav ved bygningsmessige forandringer, som også gjelder varmepumper.

Alle kostander i forbindelse med varmepumpen bekostes av andelseier. Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen og montering av den er i henhold til borettslagets retningslinjer og krav. Andelseier skal også bekoste og gjennomføre vedlikehold og reparasjoner. Andelseier er ansvarlig for skader varmepumpen måtte gjøre på fasade og i leilighet. Varmepumpen fjernes for beboerens regning dersom fasaden skal rehabiliteres. Hvis pumpen ønskes fjernet eller byttet er

andelseier ansvarlig for skader eller tetting av fasaden. Ved salg av leiligheten overtar ny andelseier ansvaret for installasjonen.

2.3 Endring av husordensreglene

Bruk og vedlikehold av varmepumpe

Nedenfor følger den tekst som må inn i nåværende husordensregler og vil gjelde som felles kjøreregler for montering og bruk av varmepumpene slik at det skal være greit for den som installerer slike pumper å vite hva de kan og ikke kan samtidig som naboer skal vite at dette blir gjort på en så skånsom måte som mulig både visuelt og driftsmessig.

Forslag til vedtak: Bruk og vedlikehold av varmepumpe

Varmepumpen skal brukes, driftes og vedlikeholdes i samsvar med produsentens spesifikasjoner. Forhold som unormal støy, lekkasje av kondensvann eller andre tegn på funksjonssvikt, skal utbedres umiddelbart av andelseier. Ved salg av bolig tar ny eier over ansvaret for installasjonen, og skal få overlevert informasjon om varmepumpens tilstand og servicehistorikk.

Forslag til endring av dokument med retningslinjer

Borettslaget har allerede dokumentet: «Retningslinjer for utvendige bygningsmessige forandringer, endringer på våtrom, elektrisk anlegg eller innsetting/endring av ildsted». Ref punkt 13 i vedtektene.

Dokumentet inneholder hva søknad om endring skal inneholde, som beskrivelse og skisser med mer.

For varmepumper vil det være nødvendig å stille spesifikke krav i tillegg, som så settes inn i dokumentet. Hvilke krav som bør stilles har ikke styret per nå nok er faring på fagområdet til å kunne definere. Derfor overlates det til styret, på et noe senere tidspunkt, å fastsette hensiktsmessige krav etter anbefalinger fra fagperson innen varmepumper.

Innkjøp og montering for de som ønsker det

Styret i borettslaget har besluttet å se nærmere på muligheten for felles innkjøp av varmepumper til beboerne. Det er flere gode grunner til at vi mener dette er en fordelaktig løsning for både den enkelte beboer og fellesskapet som helhet.

Vi kan forhandle frem bedre priser enn det man får som enkeltkunde. Dette gjelder ikke bare for selve varmepumpene, men også for installasjon, service og eventuelle tilleggstjenester.

Ved å benytte én felles leverandør sikrer vi at alle installasjoner utføres av kvalifiserte fagfolk, i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Dette reduserer risikoen for feilmontering og tekniske problemer, samtidig som det gir trygghet for beboerne.

Ønsker beboere å gjennomføre etablering av varmepumpe på egenhånd, er det borettslagets vedtekter som gjelder.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Kilehagen borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 08.10.2025 kl. 18:00 - Digital gjennomføring via bonabo

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Kilehagen borettslag onsdag 08.10.2025 kl. 18:00 - Digital gjennomføring via bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Boligbyggerlaget Usbl v/Ann Kristin Bergersen.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ann Kristin Bergersen.

1.2 Valg av sekretær

Boligbyggerlaget Usbl v/Ann Kristin Bergersen.

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Styreleder Nils Dugstad.

Vedtak:

Valgt ble: Styreleder Nils Dugstad.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall stemmer: 16

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent.

2. Etablering av varmepumper i borettslaget

2.1 Installasjon av varmepumper i borettslaget

På bakgrunn av beboeres ønsker om varmepumpe, myndighetenes fremtidige krav til

energieffektivisering og svært varme leiligheter i sommermånedene, har styret bestemt å avholde en ekstraordinær generalforsamling i Kilehagen borettslag med etablering av varmepumpe som eneste sak. Styret stiller seg positiv til etableringen av varmepumper.

Vedtak:

Godkjent med 11 stemmer for og 5 stemmer mot, vedtatt.

2.2 Vedtektsendring

Nedenfor følger den tekst som må inn i nåværende vedtekter for at det skal være mulig å installere varmepumper i borettslaget.

Vedtak:

Godkjent med 11 stemmer for og 5 stemmer mot, vedtatt.

2.3 Endring av husordensreglene

Bruk og vedlikehold av varmepumpe

Nedenfor følger den tekst som må inn i nåværende husordensregler og vil gjelde som felles kjøreregler for montering og bruk av varmepumpene slik at det skal være greit for den som installerer slike pumper å vite hva de kan og ikke kan samtidig som naboer skal vite at dette blir gjort på en så skånsom måte som mulig både visuelt og driftsmessig.

Vedtak:

Bruk og vedlikehold av varmepumpe

Varmepumpen skal brukes, driftes og vedlikeholdes i samsvar med produsentens spesifikasjoner. Forhold som unormal støy, lekkasje av kondensvann eller andre tegn på funksjonssvikt, skal utbedres umiddelbart av andelseier. Ved salg av bolig tar ny eier over ansvaret for installasjonen, og skal få overlevert informasjon om varmepumpens tilstand og servicehistorikk.

Forslag til endring av dokument med retningslinjer

Borettslaget har allerede dokumentet: «Retningslinjer for utvendige bygningsmessige forandringer, endringer på våtrom, elektrisk anlegg eller innsetting/endring av ildsted». Ref punkt 13 i vedtektene.

Dokumentet inneholder hva søknad om endring skal inneholde, som beskrivelse og skisser med mer.

For varmepumper vil det være nødvendig å stille spesifikke krav i tillegg, som så settes inn i dokumentet. Hvilke krav som bør stilles har ikke styret per nå nok er faring på fagområdet til å kunne definere. Derfor overlates det til styret, på et noe senere tidspunkt, å fastsette hensiktsmessige krav etter anbefalinger fra fagperson innen varmepumper.

Innkjøp og montering for de som ønsker det

Styret i borettslaget har besluttet å se nærmere på muligheten for felles innkjøp av varmepumper til beboerne. Det er flere gode grunner til at vi mener dette er en fordelaktig løsning for både den enkelte beboer og fellesskapet som helhet.

Vi kan forhandle frem bedre priser enn det man får som enkeltkunde. Dette gjelder ikke bare for selve varmepumpene, men også for installasjon, service og eventuelle tilleggstjenester.

Ved å benytte én felles leverandør sikrer vi at alle installasjoner utføres av kvalifiserte fagfolk, i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Dette reduserer risikoen for feilmontering og tekniske problemer, samtidig som det gir trygghet for beboerne.

Ønsker beboere å gjennomføre etablering av varmepumpe på egenhånd, er det borettslagets vedtekter som gjelder.

Godkjent med 11 stemmer for og 5 stemmer mot, vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Kilehagen borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ann Kristin Bergersen (sign.)	15.10.2025
Protokollvitne	Nils Dugstad (sign.)	16.10.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kilehagen borettslag tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Ås Kulturhus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Nils Dugstad

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Thea Breda Grimeland

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 17

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 18

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 46.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Nils Dugstad ikke på valg.

Vedtak:
Ikke på valg.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Brage Bærheim på valg.

Mari Tveiten Vatnebryn på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Janne Brodin for 2 år.
Valgt ble: Anne Elisabeth Munkeby for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Katharina Hobrak på valg.

Jørgen Theodor Barkenæs på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Crystal Difford for 1 år.
Valgt ble: Thea Bredal Grimeland for 1 år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:

Valgt ble: Styret velger selv Kandidat

5.5 Valg av valgkomite

Mari Nordskog på valg.

Thobias Østvedt ikke på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Thobias Østvedt og Rebekka Moe

Møteleder

Protokollvitne

Ås kommune

Grunnkart

Eiendom: 42/284
Adresse: Kilehagen 87
Dato: 21.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

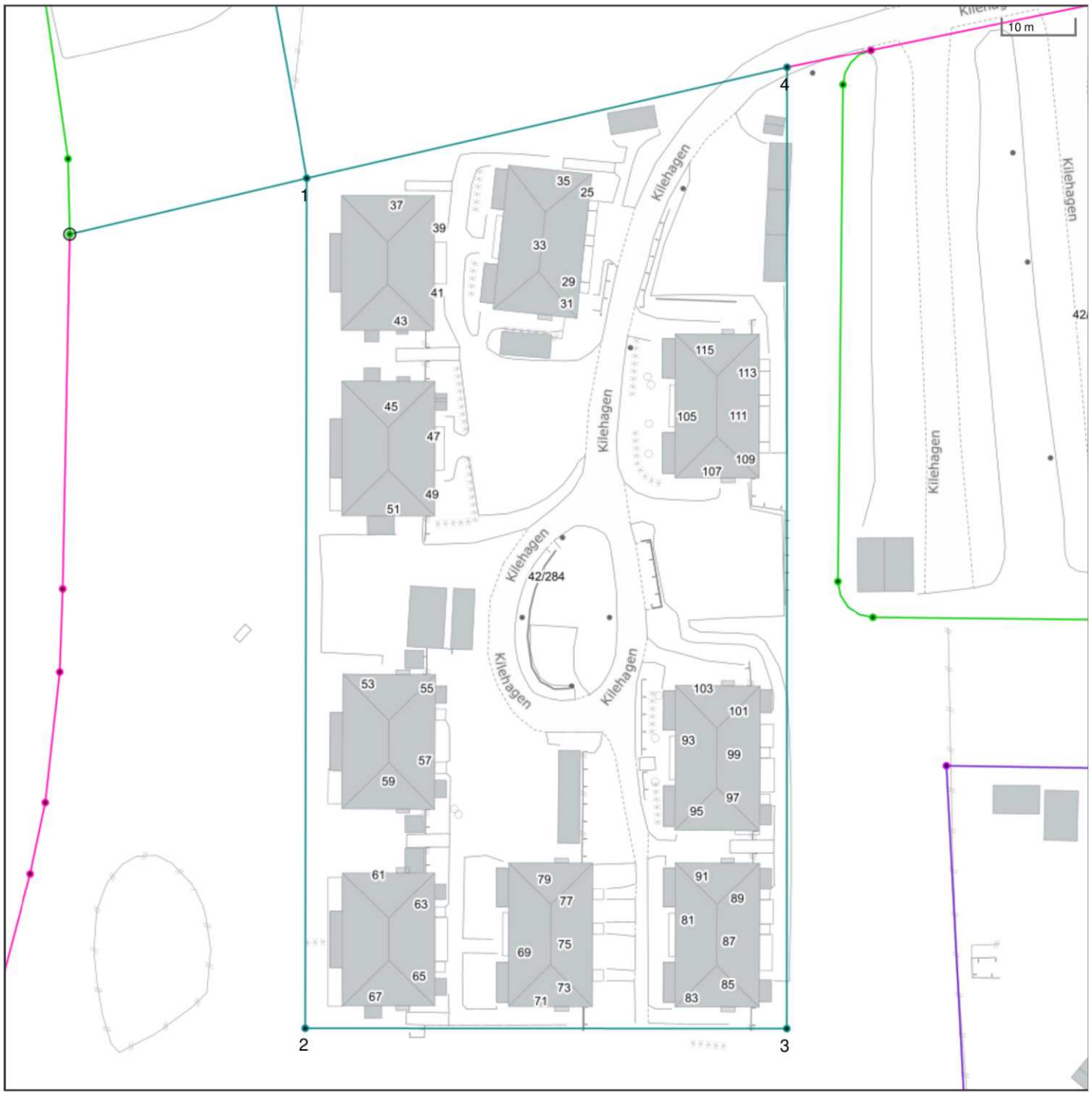
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 21.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3218 - 42/284//



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

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

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

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

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

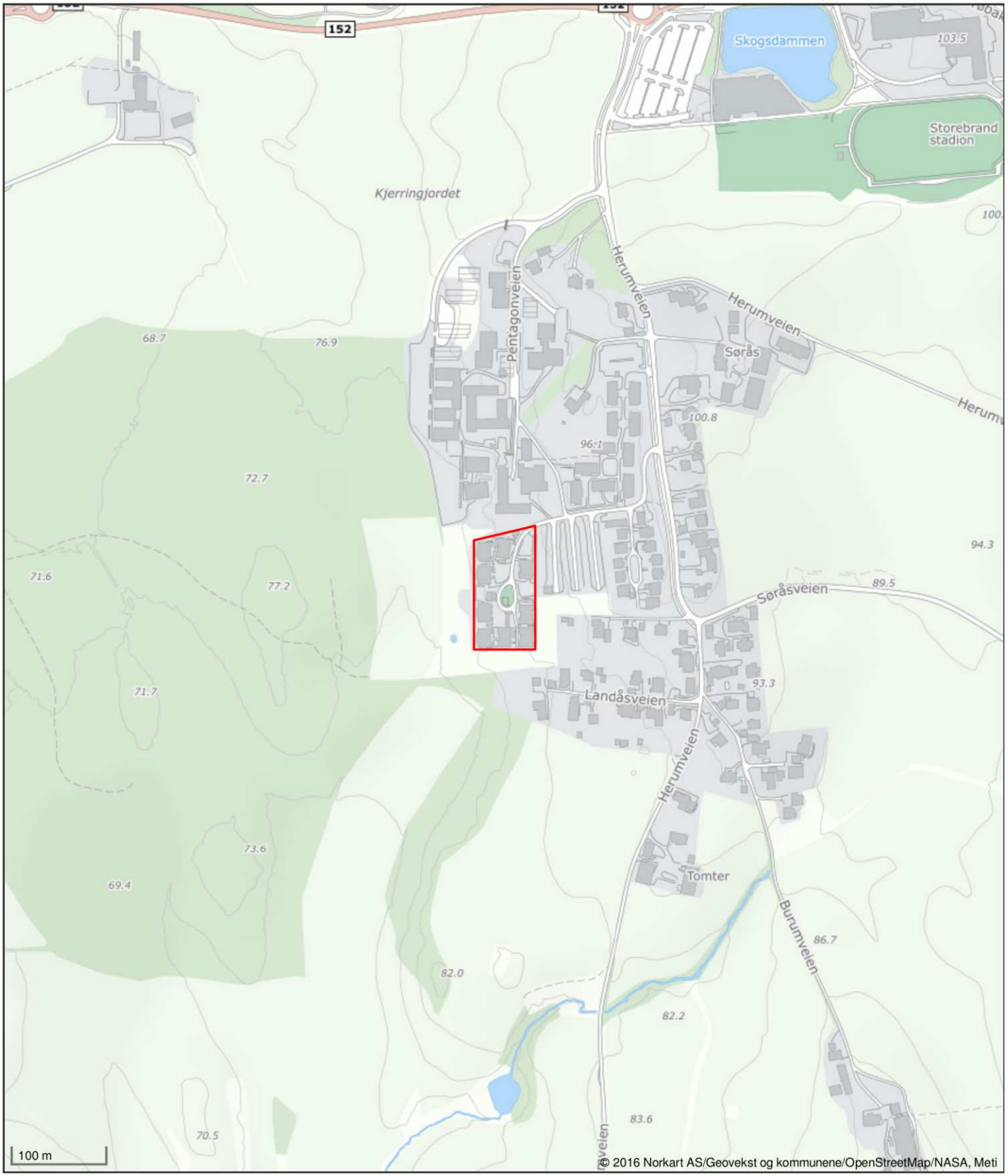
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	8 417,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614782,27	**Øst**	599727,02	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614832,41	599695,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	68,58	
2	6614714,35	599698,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	118,10	
3	6614716,09	599765,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	67,00	
4	6614849,56	599761,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	133,52	

Utskriftsdato: 21.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3218 - 42/284//



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

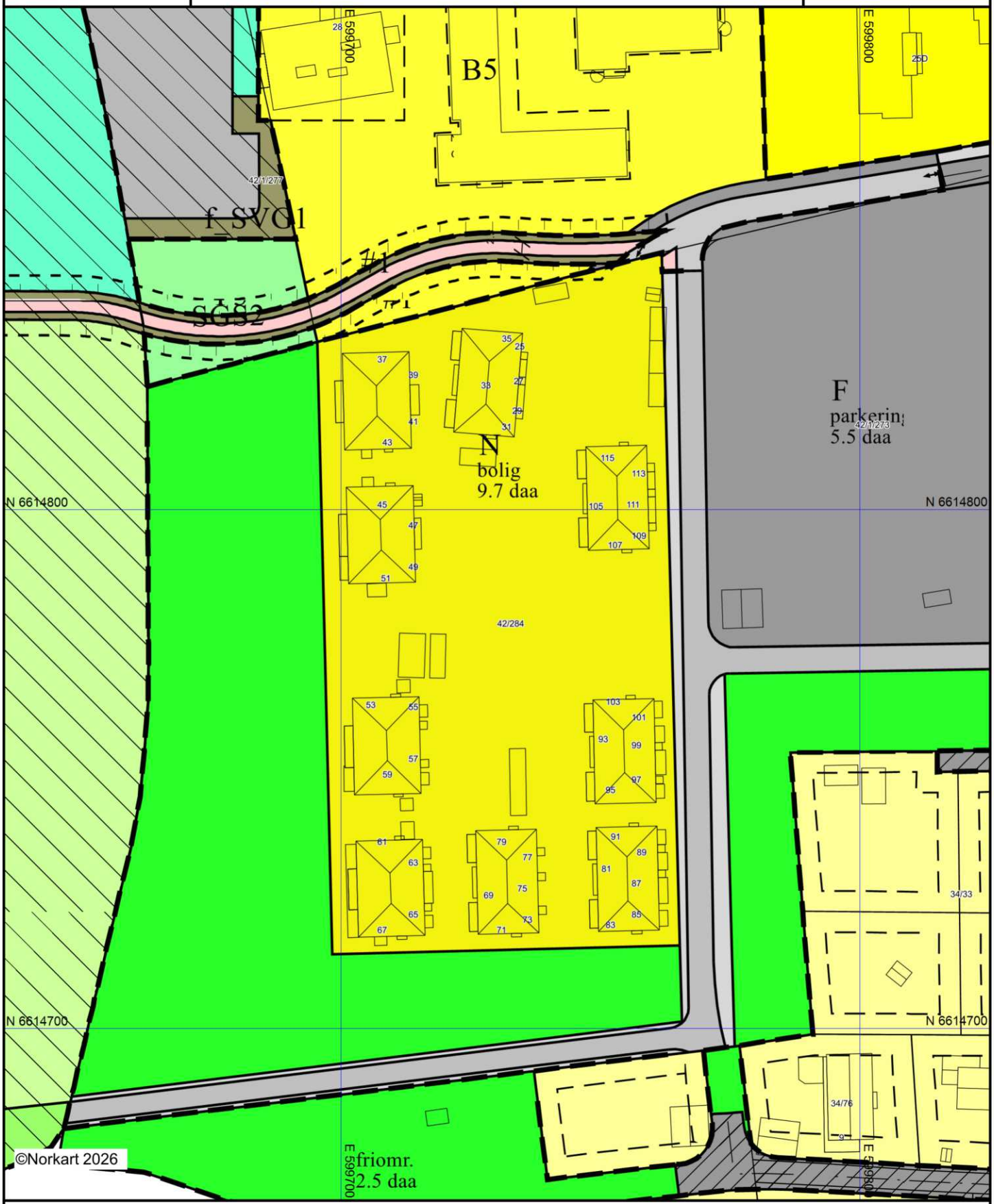
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 42/284
Adresse: Kilehagen 87
Dato: 21.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Annet friområde
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Infrastrukturgrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggområd
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Veg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkering
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- Landbruk
- Friluftsformål
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde

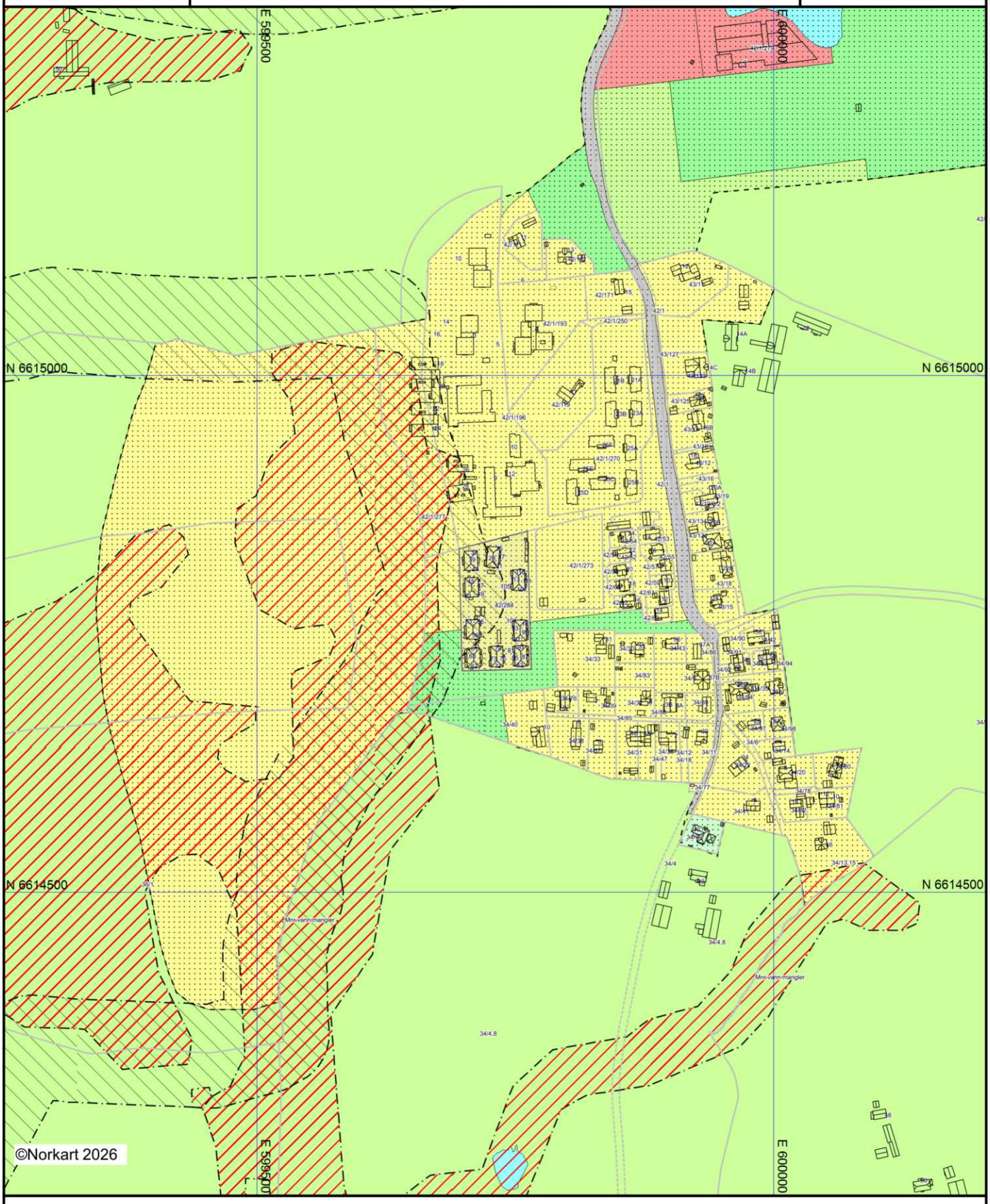
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 42/284
Adresse: Kilehagen 87
Dato: 21.04.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

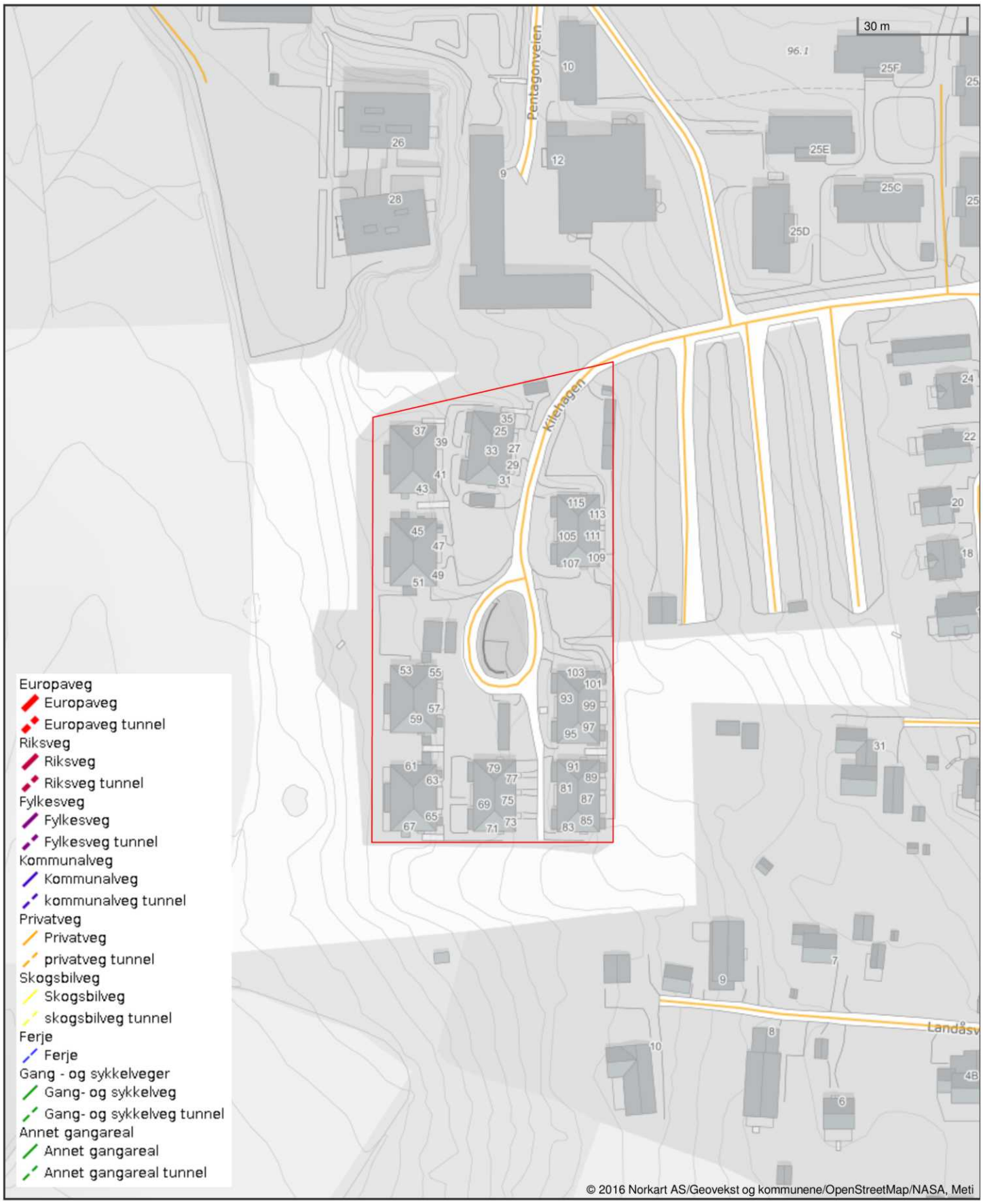
- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Infrastrukturgrense
- Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
- Veg - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
- Naturområde vann - eksisterende
- Friluftsområde - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål

Utskriftsdato: 21.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 42/284//



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

Ås kommune

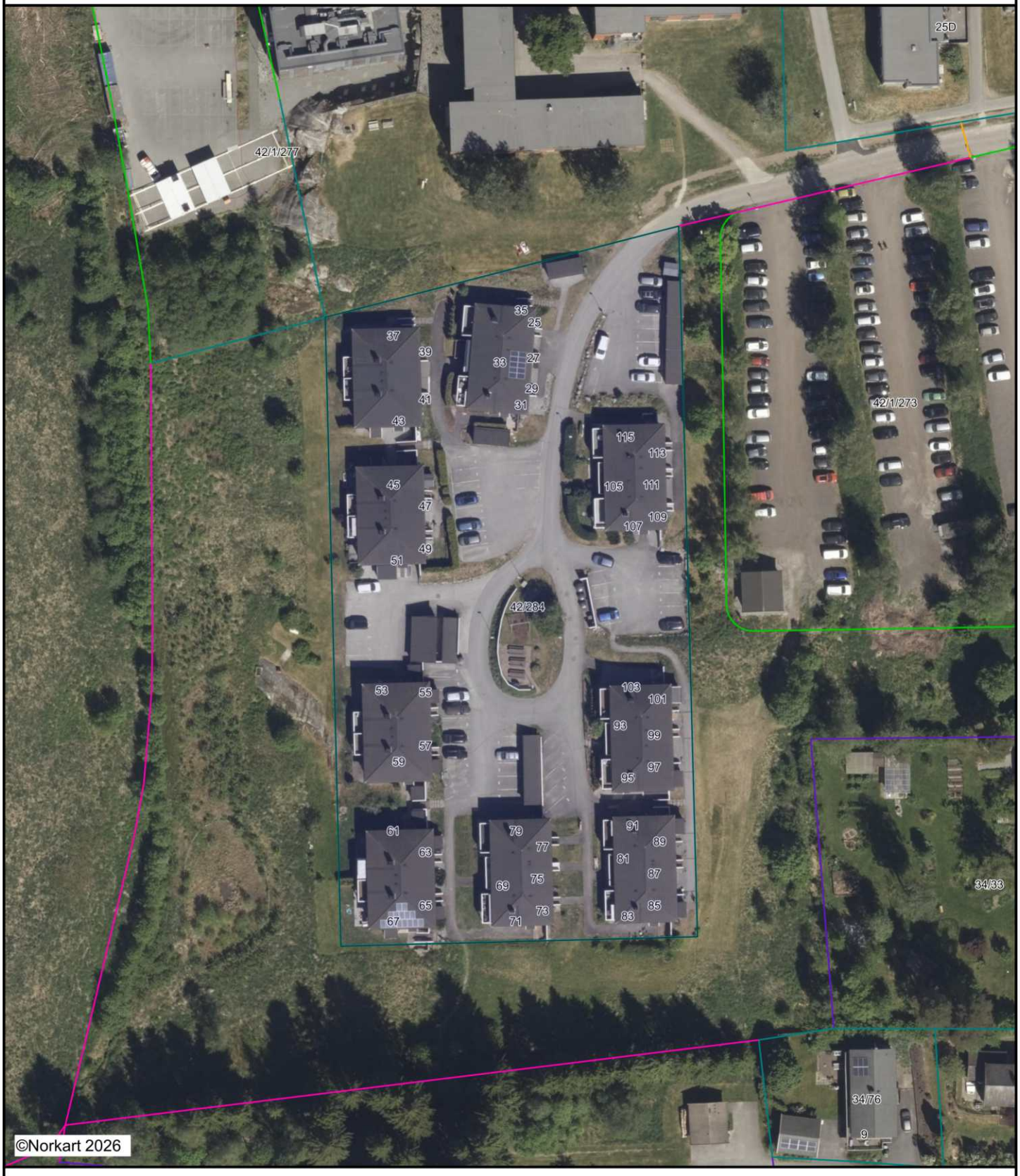
Ortofoto

Eiendom: 42/284
Adresse: Kilehagen 87
Dato: 21.04.2026
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



©Norkart 2026

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



Vannledning
SPL
AVLØP FELLES
Overvannsledning
Spylevannsledning
Drensledning
Pompeledning SP

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

Pumpestasjon va
Renseanlegg
Sandfangskum
Sandfangskum
Kabelkum
Trykkum

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

Ås kommune
Teknisk Etat

Lednings nett og info med forbehold.

N

Dato: 2026.04.21
Sign: EGA

42/284 Kilehagen 87, Ås kommune.

Målestokk
1:500

Ås kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdeling

Ansvarlig søker:
IT-TEK AS
Havnegt 12, Vadskjæret

3263 LARVIK

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE etter plan- og bygningslovens § 99 nr.2 og 3.		
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR 42 BNR 284 - HERUMVEIEN**	Bygningsnummer (GAB): **21899739**	
Tiltakets og bygningens art: **NYBYGG – SEKSMANNSBOLIG – HUS C (3)**	Behandling/vedtak: **18.05.2005**	Saksnr.: **D 113/05**
	Tiltakets bruksareal : **341m²**	

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.05/01170/GB 42/284 Løpenr. 009153/07	Tor Johannessen	22.06.2007

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

Kontrollerende foretak:	**Fagområder:**
BAS Anlegg AS	Grunn- og terrengarbeider
Follohus AS	Bygninger og installasjoner
Bravida Norge AS	Innvendig sanitæranlegg

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

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

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

På bakgrunn av kontrollerklæringene **gis det midlertidig brukstillatelse for hele bygget.**

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

Eventuelle merknader:
Det vil ikke bli gitt midlertidig brukstillatelse for det siste huset i byggefeltet før alle krav i vedtak som er stilt av kommunalteknisk avdeling, er utført og dokumentert.

for
Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Tor Johannessen
Avdelingsingeniør

Kopi:
Herumveien Eiendom AS, Ramstad Terrasse 1, c/o om Roger Olsen, 1405 LANGHUS
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet

Ås kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdeling

Ansvarlig søker:
IT-TEK AS
Havnegt 12, Vadskjæret

3263 LARVIK

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE etter plan- og bygningslovens § 99 nr.2 og 3.		
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR 42 BNR 284 - HERUMVEIEN**	Bygningsnummer (GAB): **21899739**	
Tiltakets og bygningens art: **NYBYGG – SEKSMANNSBOLIG – HUS C (3)**	Behandling/vedtak: **18.05.2005**	Saksnr.: **D 113/05**
	Tiltakets bruksareal : **341m²**	

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.05/01170/GB 42/284 Løpenr. 009153/07	Tor Johannessen	22.06.2007

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

Kontrollerende foretak:	**Fagområder:**
BAS Anlegg AS	Grunn- og terrengarbeider
Follohus AS	Bygninger og installasjoner
Bravida Norge AS	Innvendig sanitæranlegg

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

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

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

På bakgrunn av kontrollerklæringene **gis det midlertidig brukstillatelse for hele bygget.**

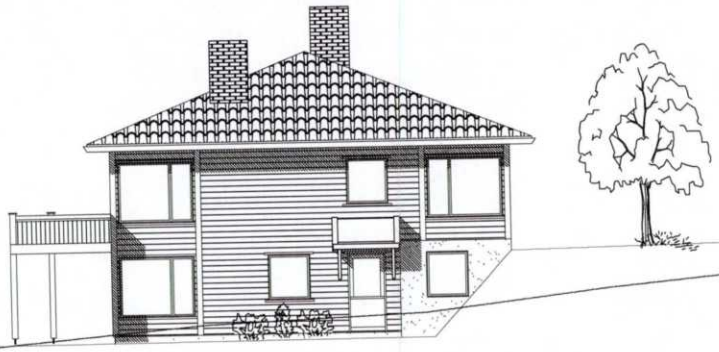
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 93.

Eventuelle merknader:
Det vil ikke bli gitt midlertidig brukstillatelse for det siste huset i byggefeltet før alle krav i vedtak som er stilt av kommunalteknisk avdeling, er utført og dokumentert.

for
Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Tor Johannessen
Avdelingsingeniør

Kopi:
Herumveien Eiendom AS, Ramstad Terrasse 1, c/o om Roger Olsen, 1405 LANGHUS
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet



FASADE MOT SØR

HUS C

GODKJENT
18 MAI 2005
Ås kommune

UTARBEIDET AV:
IT-TEK AS
VADSKJÆRET
HAVNEGT. 12
3263 LARVIK
TLF: 33120212

TILTAKSHAVER:
Hemutv. AS
-
-
Hemutsveien
Ås

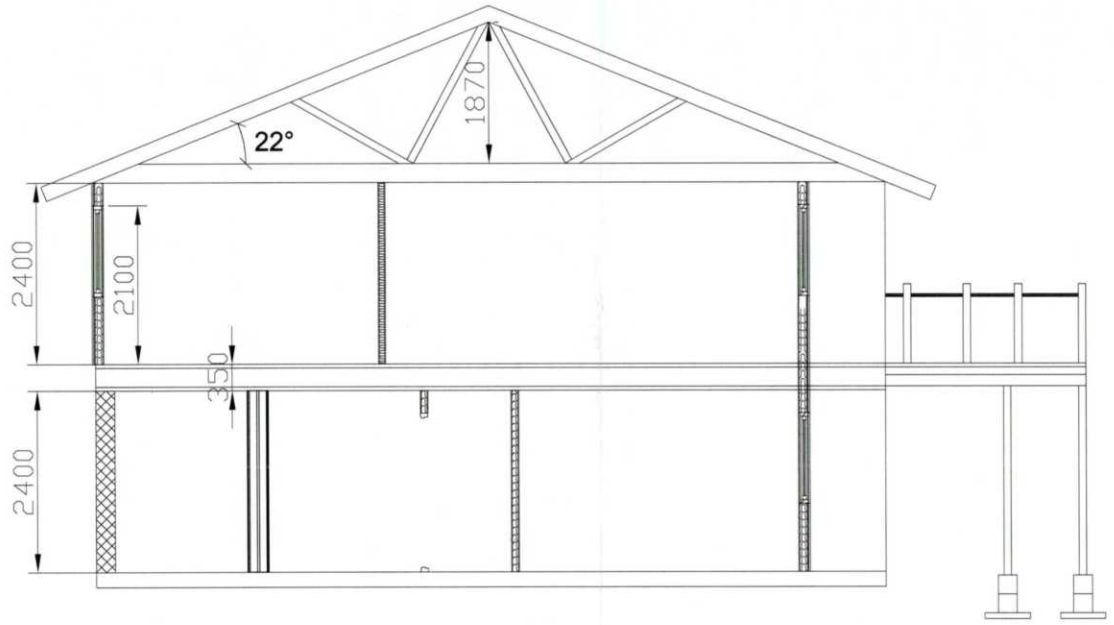
PROSJEKT
4 Mannsbolig
04073

IT-tek

Sørfasade Hus C

Dato: 08.04.05
M[illegible]: 1:100

SHEET 1



TYPISK SNITT

GODKJENT
18 MAI 2005
Ås kommune

UTARBEIDET AV:
IT-TEK AS
VADSKJÆRET
HAVNEGT. 12
3263 LARVIK
TLF: 33120212

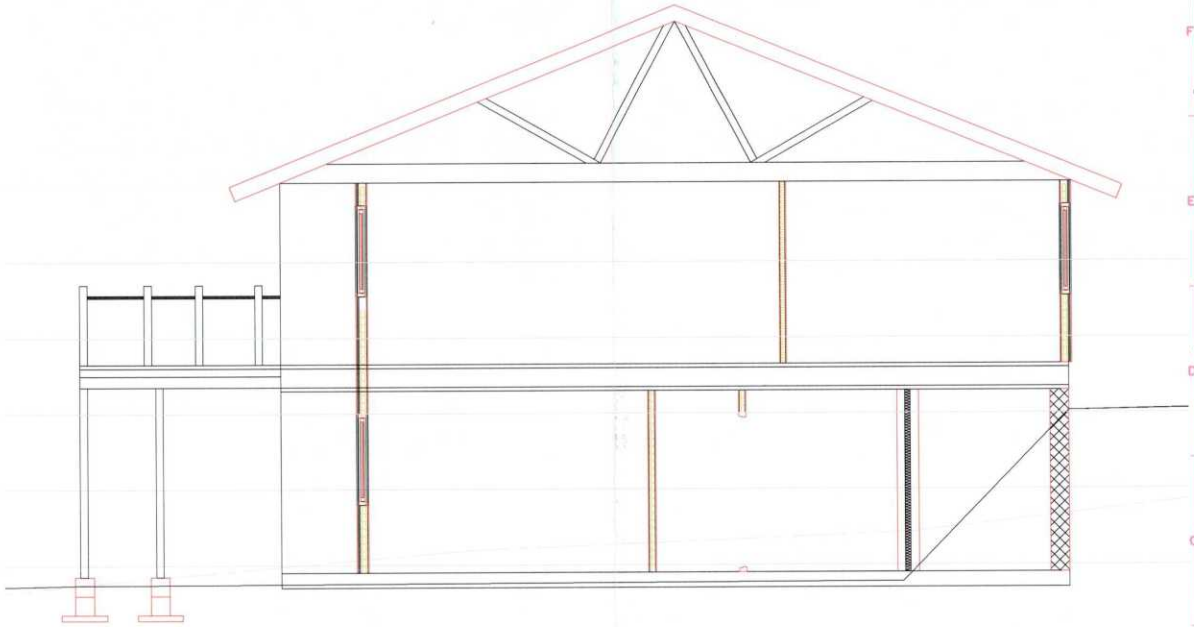
TILTAKSHAVER:
Herrumv. AS
-
-
Herrumveien
Ås

PROSJEKT
6 Mannsbolig
04073

IT-tek

Snitt

Dato: 23.03.05
Målestokk: 1:50



HUS C

GODKJENT
18 MAI 2005
Ås kommune

EXSISTERENDE BAKKENIVA
FREMTIDIG BAKKENIVA

UTARBEIDET AV:
IT-TEK AS
VADSKJÆRET
HAVNEGT. 12
3263 LARVIK
TLF: 33120212

TILTAKSHAVER
Hamumv. AS

PROSJEKT
Byggefelt
Hamumveien

IT-tek

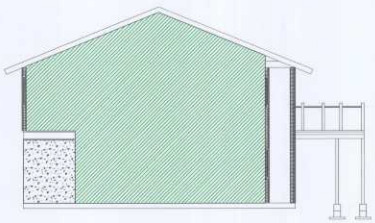
Snitt

Dato: 23.03.05
Målestokk: 1:50



1. ETASJE





SNITT SKILLEVEGG

BRANNDOKUMENTASJON

- RØMNINGSVEI
- RØYKVARSLER
- HÅNDSLOKNINGSAPPARAT
- BRANNCELLEBEGR.VEGG EI 30

GODKJENT
18 MAI 2005
Ås kommune

UTARBEIDET AV:
IT-TEK AS
VADSKJÆRET
HAVNEGT. 12
3263 LARVIK
TLF: 33120212

CONSULTANT

TILTAKSHAVER:

Horrumveien
Ås

PROSJEKT
B Morrisbolig
04073

IT-tek

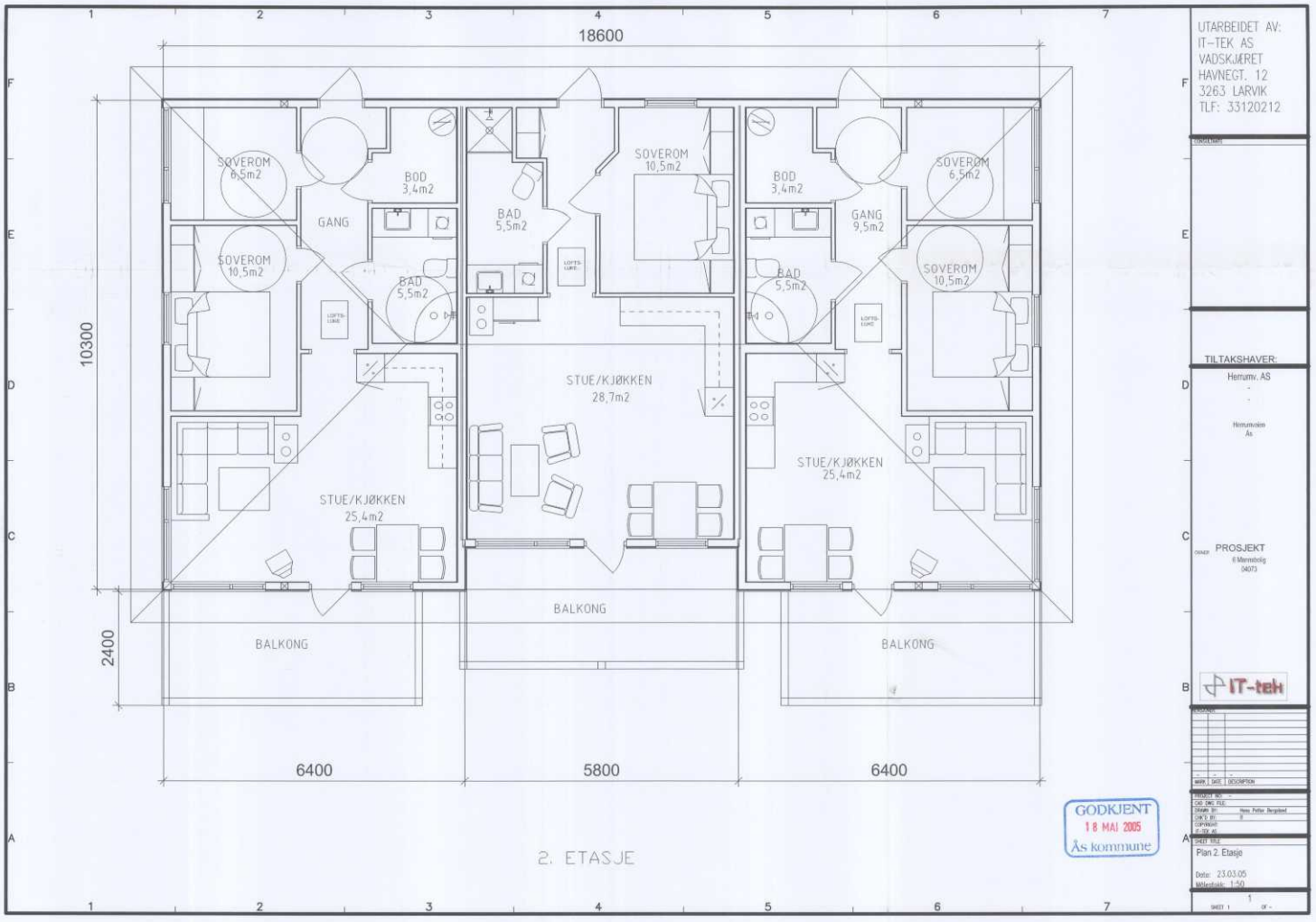
MARK	DATE	DESCRIPTION

PROJECT NO.
CAD DWG FILE
DRAWN BY: Hans Petter Bergland
CHK'D BY:
COPYRIGHT

SHEET TITLE
BRANNTEGNING

Date: 23.03.05
Målestokk: 1:100

SHEET 1 OF -


18600
10300
2400
SOVEROM 6,5m2
BOD 3,4m2
GANG
SOVEROM 10,5m2
BAD 5,5m2
STUE/KJØKKEN 25,4m2
BAD 5,5m2
SOVEROM 10,5m2
STUE/KJØKKEN 28,7m2
BOD 3,4m2
GANG 9,5m2
BAD 5,5m2
SOVEROM 6,5m2
SOVEROM 10,5m2
STUE/KJØKKEN 25,4m2
BALKONG
BALKONG
BALKONG
6400
5800
6400
2. ETASJE
GODKJENT
18 MAI 2005
Ås kommune
UTARBEIDET AV:
IT-TEK AS
VADSKJÆRET
HAVNEGT. 12
3263 LARVIK
TLF: 33120212
TILTAKSHAVER:
Herrumv. AS
PROSJEKT
Plan 2. Etasje
Dato: 23.03.05
Målestokk: 1:50



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

GODKJENT
18 MAI 2005
Ås kommune

UTARBEIDET AV:
IT-TEK AS
VADSKJÆRET
HAVNEGT. 12
3263 LARVIK
TLF: 33120212

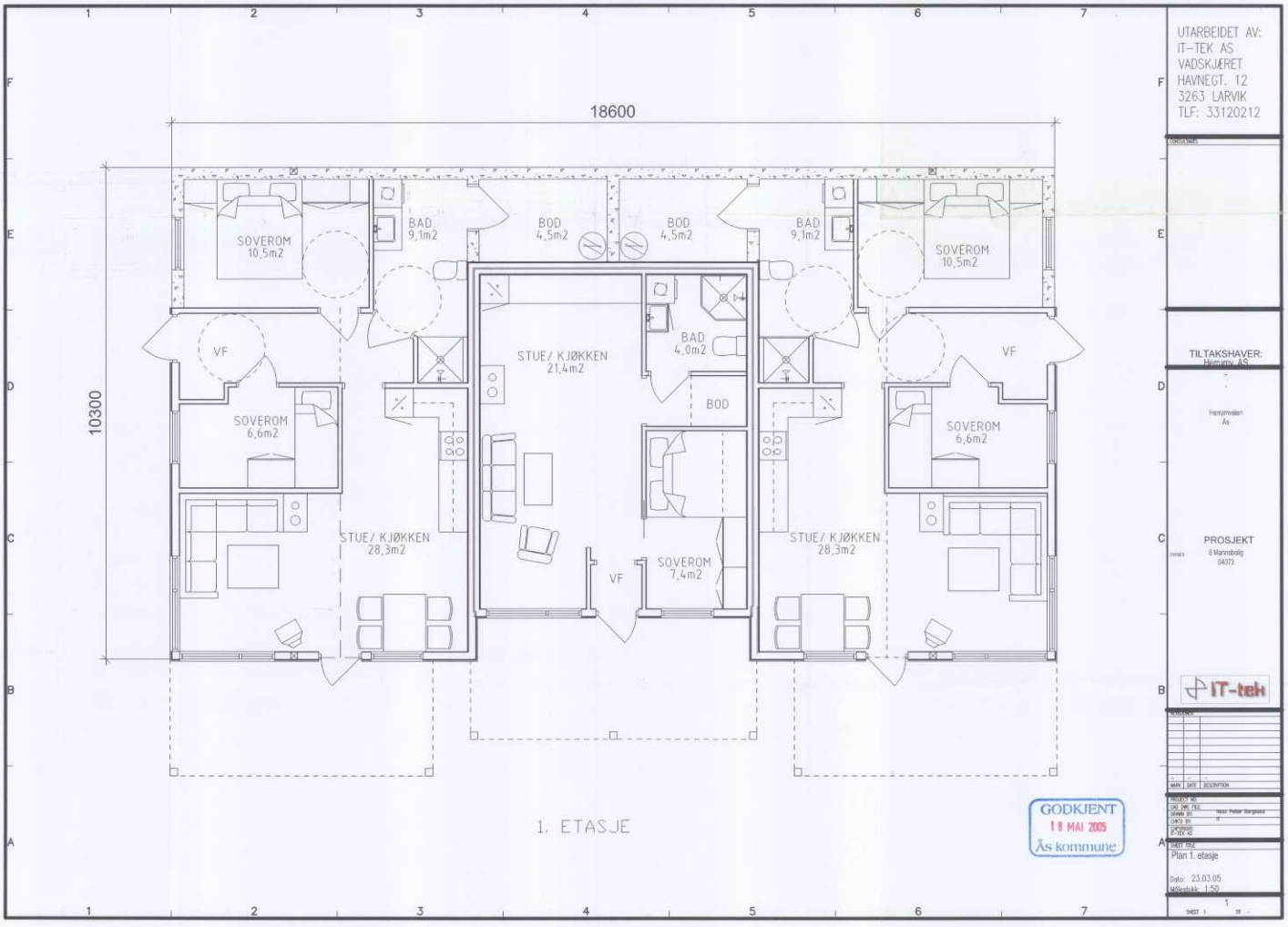
TILTAKSHAVER:
Herrumv. AS
-
-
Herrumveien
Ås

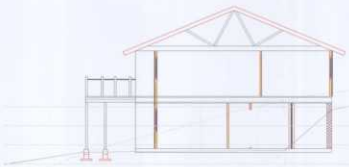
PROSJEKT
6 Mannsbolig
04073

IT-tek

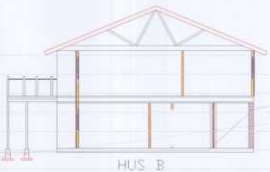
Fasader

Dato: 23.03.05
Målestokk: 1:100

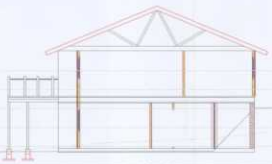

18600
10300
SOVEROM 10,5m2
BAD 9,1m2
BOD 4,5m2
BOD 4,5m2
BAD 9,1m2
SOVEROM 10,5m2
VF
STUE/ KJØKKEN 21,4m2
BAD 4,0m2
BOD
VF
SOVEROM 6,6m2
SOVEROM 6,6m2
STUE/ KJØKKEN 28,3m2
VF
SOVEROM 7,4m2
STUE/ KJØKKEN 28,3m2
1. ETASJE
GODKJENT
18 MAI 2005
Ås kommune
UTARBEIDET AV:
IT-TEK AS
VADSKJÆRET
HAVNEGT. 12
3263 LARVIK
TLF: 33120212
TILTAKSHAVER:
PROSJEKT
6 Mannsbolig
04073
IT-tek
Plan 1. etasje
Dato: 23.03.05
Målestokk: 1:50



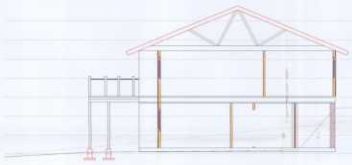
HUS A



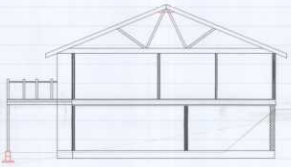
HUS B



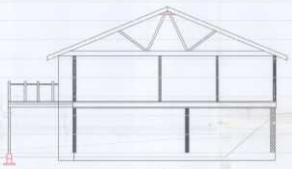
HUS C



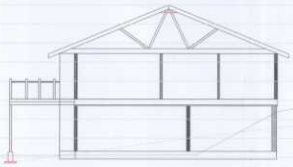
HUS D



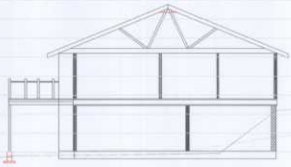
HUS E



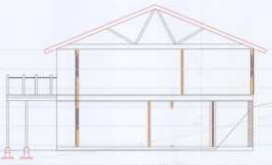
HUS F



HUS G



HUS H



HUS I

GODKJENT
18 MAI 2005
Ås kommune

UTARBEIDET AV:
IT-TEK AS
VADSKJERET
HAVNEGT. 12
3263 LARVIK
TLF: 33120212

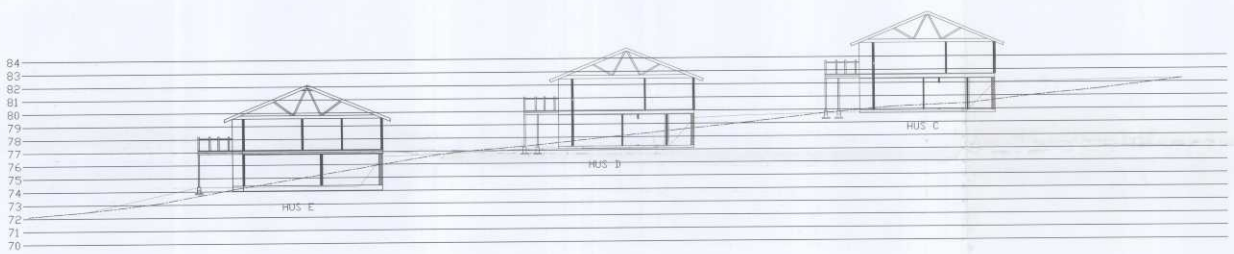
TILTAKSHAVER:
Herrumv. AS

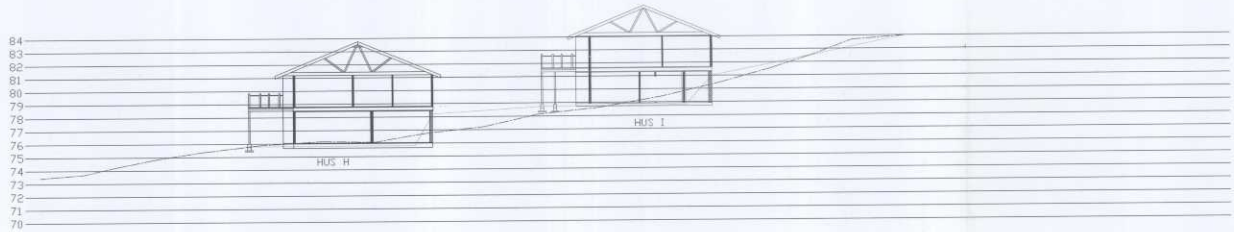
PROSJEKT
Byggefelt
Herrumveien

IT-tek

Snitt Alle Hus

Dato: 23.03.05
Målestokk: 1:50





GODKJENT
18 MAI 2005
Ås kommune

EKSISTERENDE BAKKENIVÅ
FREMTIDIG BAKKENIVÅ

UTARBEIDET AV:
IT-TEK AS
VADSKJERET
HAVNEGT. 12
3263 LARVIK
TLF: 33120212

TILTAKSHAVER:
Hernmv. AS

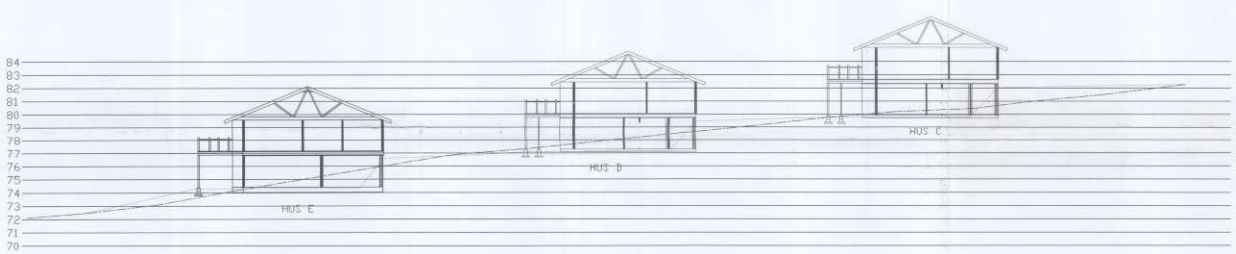
Hernmveien
Ås

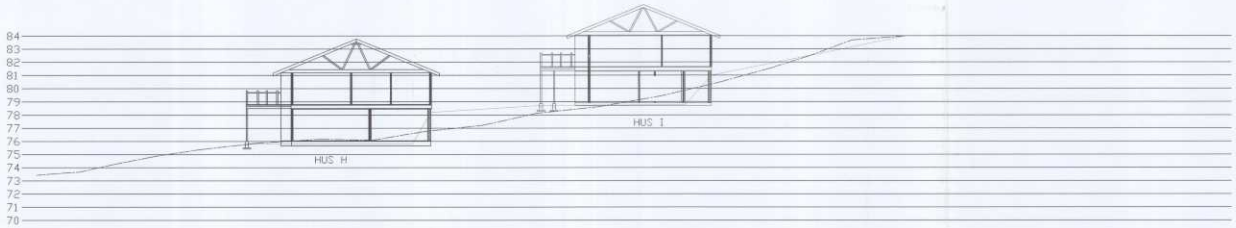
PROSJEKT
Byggefelt
Hernmveien

IT-tek

MARK | DATE | DESCRIPTION

PROJECT REF. NO.
CAD DWG FILE
DRAWN BY: Hans Petter Bergland
CHK'D BY:
COPYRIGHT
IT-TEK AS
SHEET TITLE
Plan Snitt A-A og B-B
Date: 23.02.04
Målestokk: 1:200
SHEET 1 OF





GODKJENT
18 MAI 2005
Ås kommune

EKSISTERENDE BAKKENIVÅ
FREMTIDIG BAKKENIVÅ

UTARBEIDET AV:
IT-TEK AS
VADSKJERET
HAVNEGT. 12
3263 LARVIK
TLF: 33120212

CONSULTANTS

TILTAKSHAVER:
Hemunv. AS

Hemunveien
Ås

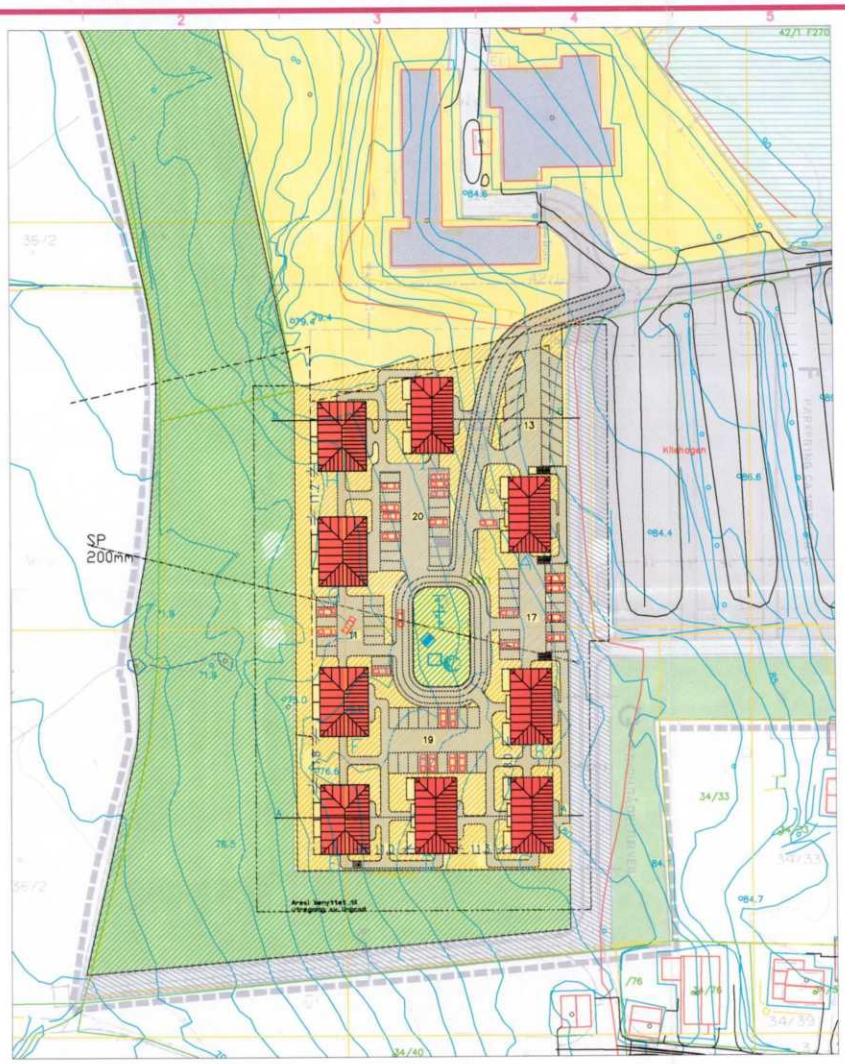
PROSJEKT
OWNER: Byggefelt
Hemunveien

IT-tek

REVISION
MARK | DATE | DESCRIPTION

PROJECT NO: 1849
CAD DWG FILE:
DRAWN BY: Hans Petter Bergsland
CHK'D BY: E
COPYRIGHT:
ISSUED AS:
SHEET TITLE
Plan Snitt A-A og B-B
Date: 23.02.04
Milestone: 1:200

SHEET 1 OF



GODKJENT
18 MAI 2005
Ås kommune

4 stk 4mannsboliger.
5 stk 6mannsboliger
46 boenheter.
U-grad 0,27
Felles lek, sresl ca 335 m2
84 stk kloppstillingsplasser,
1,83/boenhet.

TEGNFORKLARING

PBL 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER
   - UTEOPPHOLDSAREAL
   - FORRETNINGER, KONTOR M.V.
   - INDUSTRI
   - OFFENTLIGE BYGNINGER
   - ALMENNYTTIGE FORMÅL
   - BYGGEOMRÅDE SJØ
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORDBRUK/SKOGBRUK/GARTNER
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEG
   - GANG- OG SYKKELVEG, FORTAU
   - TRAFIKKOMRÅDE I SJØ
4. FRIOMRÅDER
   - PARK, TURVEG, LEKEPLASS
   - BADEPLASS/LEK
5. FAREOMRÅDER
   - RAS/FLOM
   - HØYSPENTLINJE
6. SPESIALOMRÅDER
   - BEVARING
   - KLIMAVERNSONE
   - FRISIKTSONE
7. FELLESOMRÅDER
   - FELLES AVKJØRSEL
   - FELLES LEKEPLASS
   - PARK, TURVEG, LEK
   - GANG SYKKELVEG

STREKSYMBOLER M.V.
- KOTEHØYDER
- VA LEDNINGSNETT
- BYGGEGRENSE
- BYGGELINJE
- REGULERT TOMTEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE SOM SKAL OPPHEVES
- REGULERT SENTERLINJE
- FRISIKTLINJE
- OMRISS AV PLANLAGT BEBYGGELSE
- OMRISS AV EKS. BEBYGGELSE SOM BEVARES
- BYGG SOM SKAL BEVARES
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET
- GRENSE FOR FAREOMRÅDE
- GRENSE FOR RESTRIKSJONSOMRÅDE

UTARBEIDET AV:
IT-TEK AS
VADSKJERET
HAVNAGT 12
3263 LARVIK
TLF: 33120212

Bebyggelsesplan

TILTAKSHAVER:
Herutsv AS

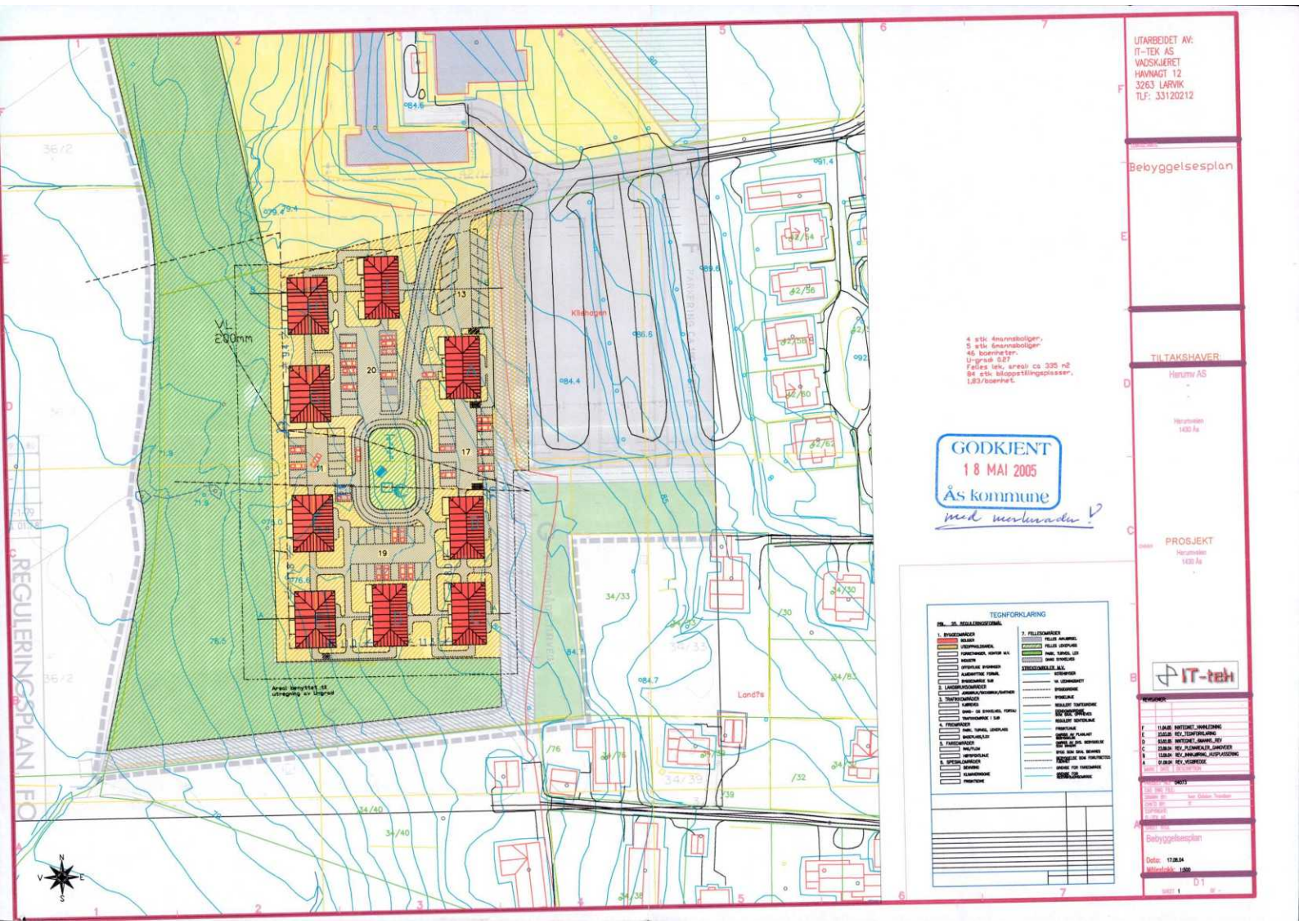
PROSJEKT

IT-tek

Bebyggelsesplan

Dato: 17.06.04

D1


REGULERINGSPLAN FO
Klåhaljen
Landfs
Areal benyttet til utregning av uteareal
4 stk 4mannsboliger,
5 stk 6mannsboliger
46 boenheter.
U-grad 0,87
Felles lek, areal ca 335 m2
84 stk biloppstillingsplasser,
1,83/boenhet.
GODKJENT
18 MAI 2005
Ås kommune
med merknader!
TEGNFORKLARING
UTARBEIDET AV:
IT-TEK AS
VADSKJERET
HAVNAGT 12
3263 LARVIK
TLF: 33120212
Bebyggelsesplan
TILTAKSHAVER:
Henumv AS
PROSJEKT
IT-tek
Bebyggelsesplan
Dato: 17.08.04
Målestokk: 1:500

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:
Kilehagen 87, 1430 Ås
Gnr. 42, Bnr. 284, andelsnr. 17 i KILEHAGEN BORETTSLAG, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
309260088

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Isak Juel Fagermoen

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 959 42 787

E-post: isak.fagermoen@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.
