PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

ALMVEIEN 12

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Attestert kopi av dok.nr. 2011/549550/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-15 12:08

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601109579
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964948798	ÅS KOMMUNE	Postboks 195, 1431 ÅS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
980865282	MYRVOLL BOLIG AS		Postboks 178, 1416 OPPEGÅRD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0214	54	416

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0214	54	416	0	1	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	416	0	2	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	416	0	3	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	416	0	4	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	416	0	5	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	416	0	6	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	416	0	7	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	416	0	8	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	416	0	9	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	416	0	10	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	416	0	11	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	416	0	12	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	416	0	13	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	416	0	14	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	416	0	15	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	416	0	16	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 549550 Tinglyst: 12.07.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETT KOPI
Dato: 11/7-11
Sign.: K. Lindus
ÅS KOMMUNE

Kartverket


AS KOMMUNE
Dato
Sign.
BEL I KOPI

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

RETT KOPI
Dato: 7.07.2014
Sign.:
ÅS KOMMUNE

Begjæring om

x **oppdeling i eierseksjonen**

☐ **reseksjonering**

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0214	Ås Kommune	54	416		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Orgmr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
920 069 256	Kongshaugen Byggeselskap AS	1/1

3.Begjæring

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

S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)
1	B	1	BG	13	B	1	BG												
2	B	1	BG	14	B	1	BG												
3	B	1	BG	15	B	1	BG												
4	B	1	BG	16	B	1	BG												
5	B	1	BG																
6	B	1	BG																
7	B	1	BG																
8	B	1	BG																
9	B	1	BG																
10	B	1	BG																
11	B	1	BG																
12		1	BG																
Sum tellere:				16				= sum nevner:				16							

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
8/6-11	Rolf Johannessen i Pkg.-fullmakt.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) X seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) X det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. tegninger mv

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hemmelshaver (§ 7)/ Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle7registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres
8/6 -11	Rolf Folkvord i Hfg fullmakt	

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
54	416		f.o.m 1 - t.o.m. 16	Ås

Dato	Stempel og underskrift
7. 07. 2011	Oppmålingssjefen i Ås

Noter:

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

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

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

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

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

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

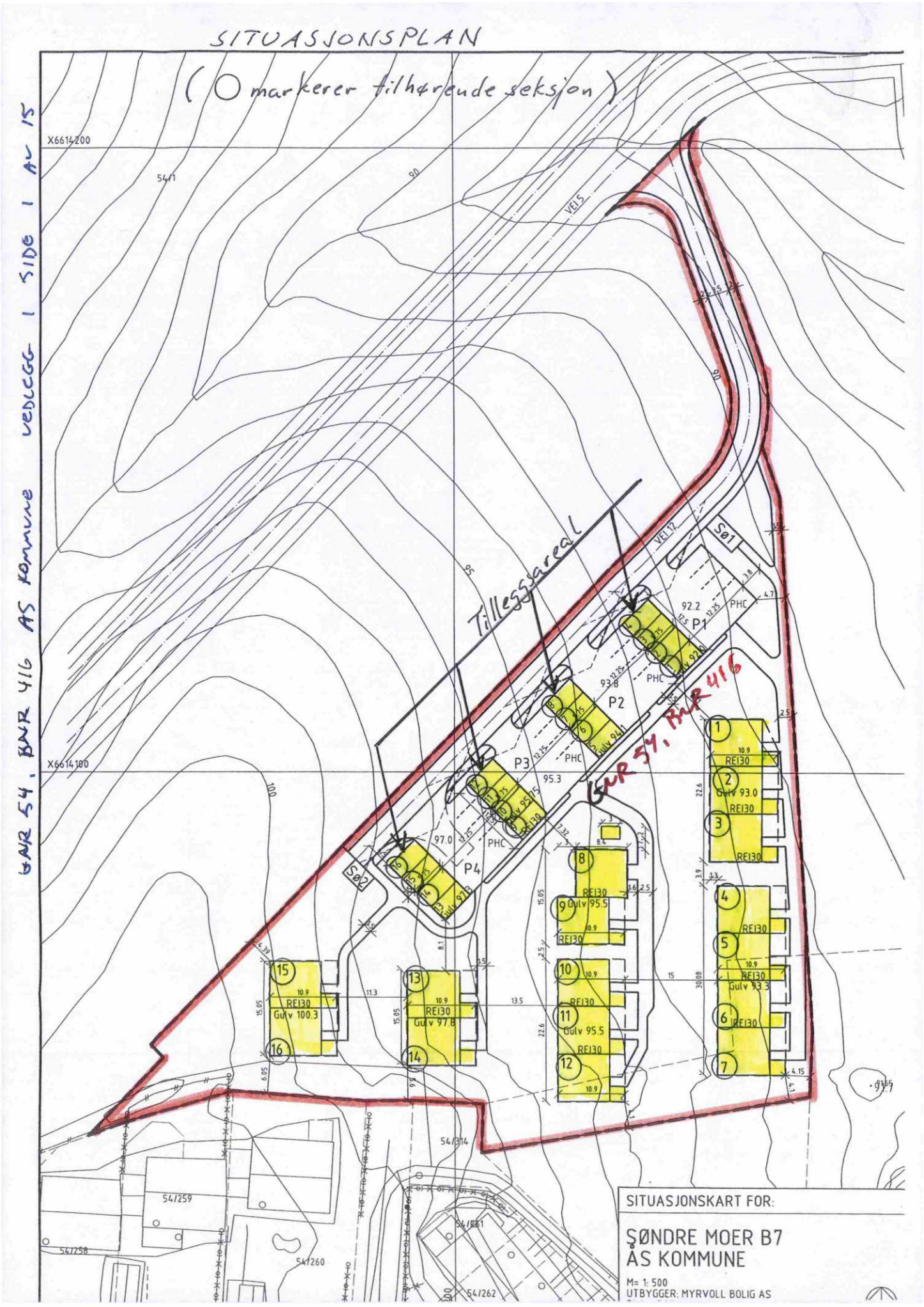
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjoneringsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

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

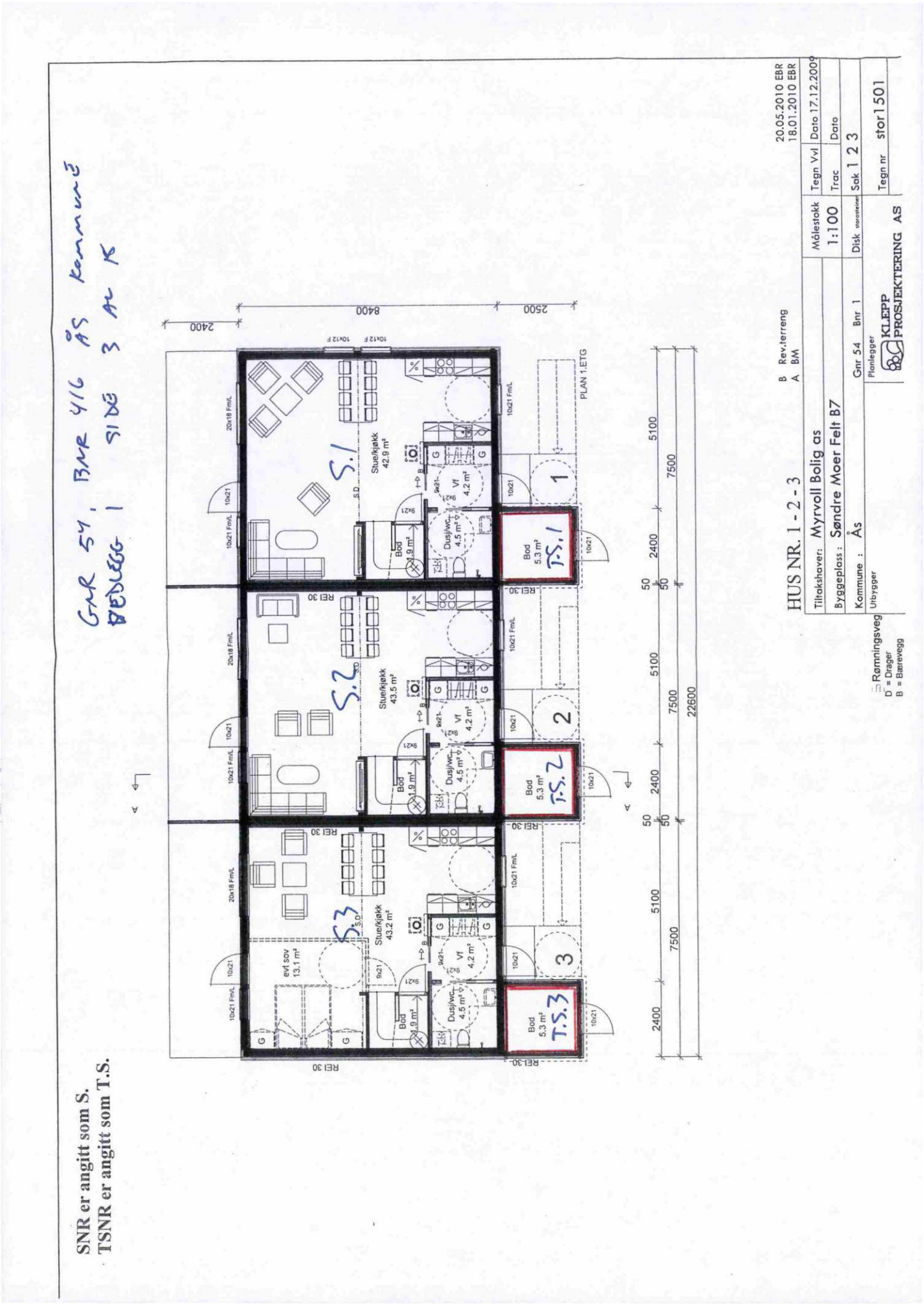
9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

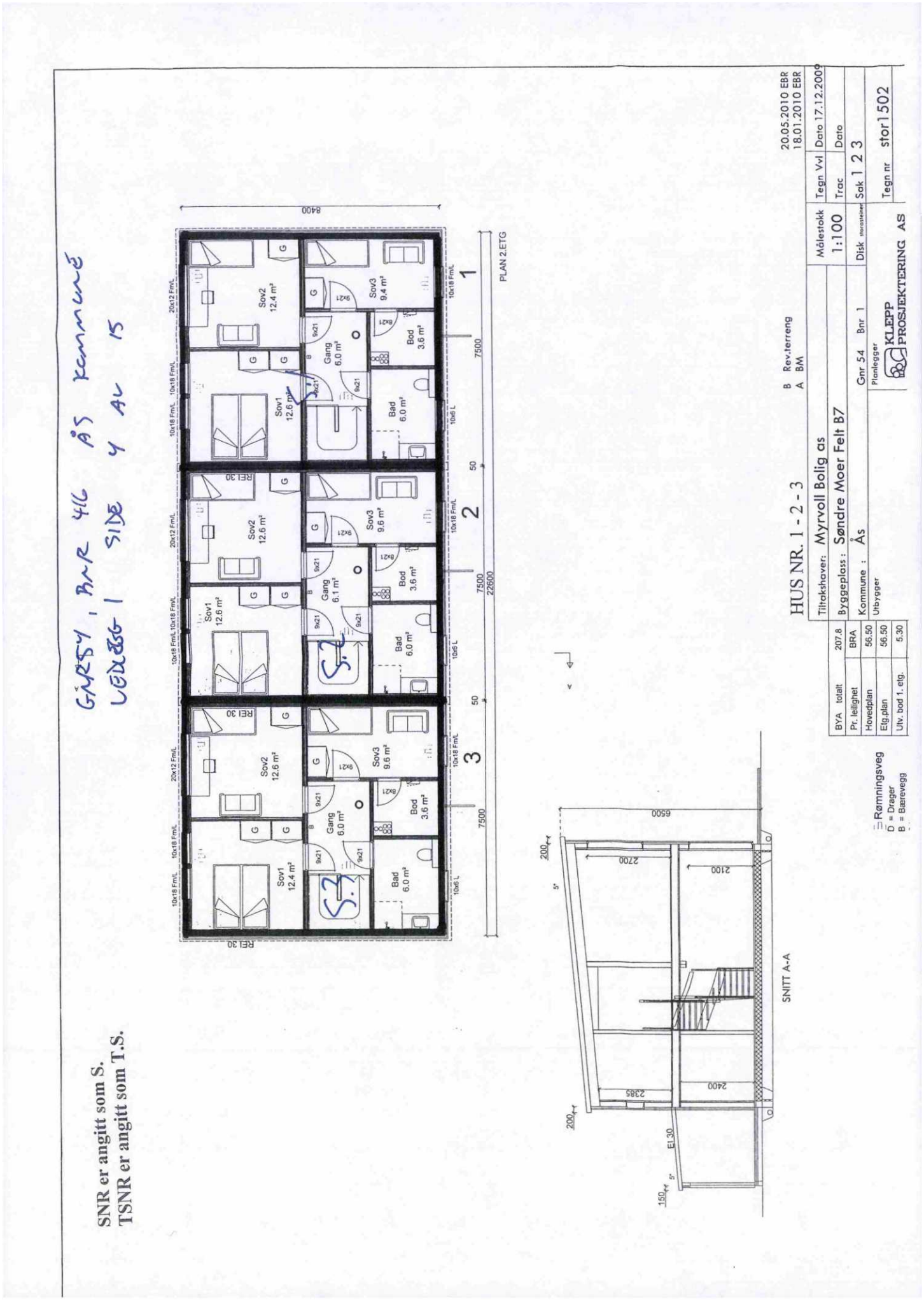
Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
8/6-11	i hg. fullmakt.


SITUASJONSPLAN
(○ markerer tilhørende seksjon)
GNR 54, BNR 416 ÅS KOMMUNE VEDLEGG 1 SIDE 1 AV 15
X6614200
X6614180
541
VEI 5
VEI 12
Tilleggsareal
GNR 54, BNR 416
Sø1
Sø2
P1
P2
P3
P4
92.2
93.8
95.3
97.0
PHC
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
RE130
Gulv 93.0
Gulv 93.3
Gulv 95.5
Gulv 97.8
Gulv 100.3
541314
541259
541258
541260
541261
541262
SITUASJONSKART FOR:
SØNDRE MOER B7
ÅS KOMMUNE
M= 1: 500
UTBYGGER: MYRVOLL BOLIG AS


GRR 54 BNR 416
VEDLEGG 1 SIDE 2 AV 15
SITUASJONSPLAN /OVERSIKTSKART FOR
UBEBYGDE TILLEGGSAREAL: (TSNR)
(matrikkelført etter oppmålingsforretning)
TSNR 1
TSNR 2
TSNR 3
TSNR 4
TSNR 5
TSNR 6
TSNR 7
TSNR 8
TSNR 9
TSNR 10
TSNR 11
TSNR 12
TSNR 13
TSNR 14
TSNR 15
TSNR 16
Felles
1 218,7 m2
2 158,9 m2
3 179,2 m2
4 184,8 m2
5 148,8 m2
6 149 m2
7 225,3 m2
8 191,5 m2
9 180,3 m2
10 184,8 m2
11 158,8 m2
12 213,9 m2
13 235,4 m2
14 184,7 m2
15 325 m2
16 448,7 m2
10,63 m
6,72 m
8 m
8,02 m
8,04 m
6,22 m
8,08 m
8,13 m
7,54 m
13,51 m
0,53 m
1,01 m
0,8 m
1,6 m
2,1 m
1,37 m
0,3 m
Plantegning_A3
Søndre Moer felt B7
Seksjonering B7_rev 2
07.07.2011
1:350
terratec
601200
601150
6614100
6614050


GNR 54, BNR 4/16 ÅS kommune
BEDLEGG 1 SIDE 3 AV 5
SNR er angitt som S.
TSNR er angitt som T.S.
HUS NR. 1 - 2 - 3
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as
Byggeplass: Søndre Moer Felt B7
Kommune: Ås
Gnr 54 Bnr 1
Målestokk 1:100
Tegn Vvl Dato 17.12.2009
Trac Dato
Disk Sak 1 2 3
Tegn nr stor1501
Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS
Utbygger
B Rev.terreng 20.05.2010 EBR
A BM 18.01.2010 EBR
PLAN 1.ETG
S.1
S.2
S.3
T.S.1
T.S.2
T.S.3
Stue/kjøkk 42.9 m²
Stue/kjøkk 43.5 m²
Stue/kjøkk 43.2 m²
evt sov 13.1 m²
Vf 4.2 m²
Dusj/wc 4.5 m²
Bod 1.9 m²
Bod 5.3 m²
REI 30
8400
2500
2400
22600
7500
5100
2400
50
Rømningsveg
D = Drager
B = Bærevegg

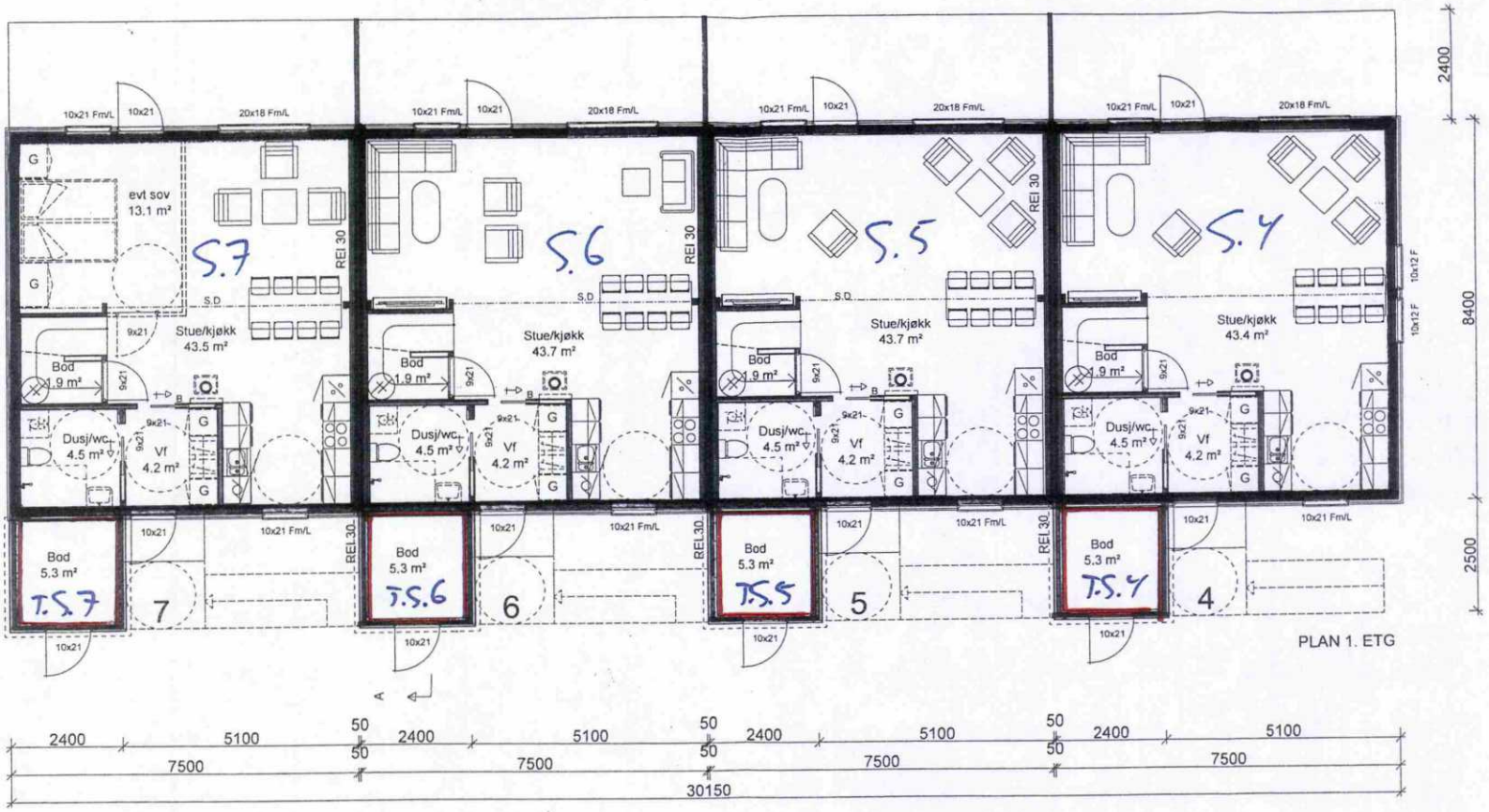

GÅRSY, BNR 416 ÅS KOMMUNE
VEILEDD I SIDE 4 AV 15
SNR er angitt som S.
TSNR er angitt som T.S.
PLAN 2.ETG
SNITT A-A
HUS NR. 1 - 2 - 3
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as
Byggeplass: Søndre Moer Felt B7
Kommune: Ås
Gnr 54 Bnr 1
Utbygger
Planlegger
KLEPP PROSJEKTERING AS
Rømningsveg
D = Drager
B = Bærevegg
B Rev.terreng 20.05.2010 EBR
A BM 18.01.2010 EBR
Målestokk 1:100
Tegn Vvl Dato 17.12.2009
Trac Dato
Sak 1 2 3
Disk
Tegn nr stor1502
BYA totalt 207.8
Pr. leilighet BRA
Hovedplan 56.50
Etg.plan 56.50
Utv. bod 1. etg. 5.30

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2011/549550/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-15 12:08

SNR er angitt som S.
TSNR er angitt som T.S.

GNR 54, BNR 416 ÅS KOMMUNE
VEDLEGG 1 SIDE 5 AV 15

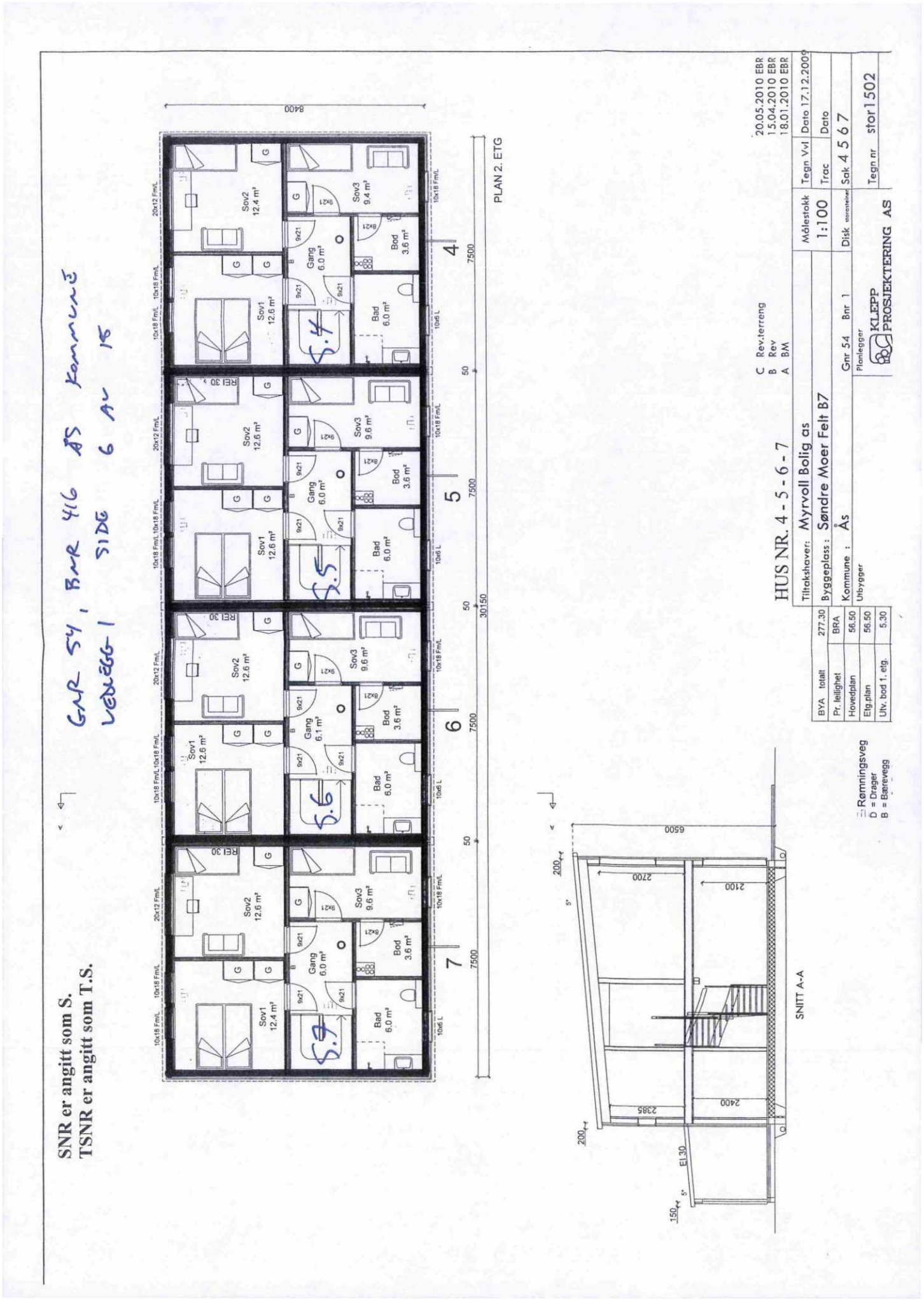


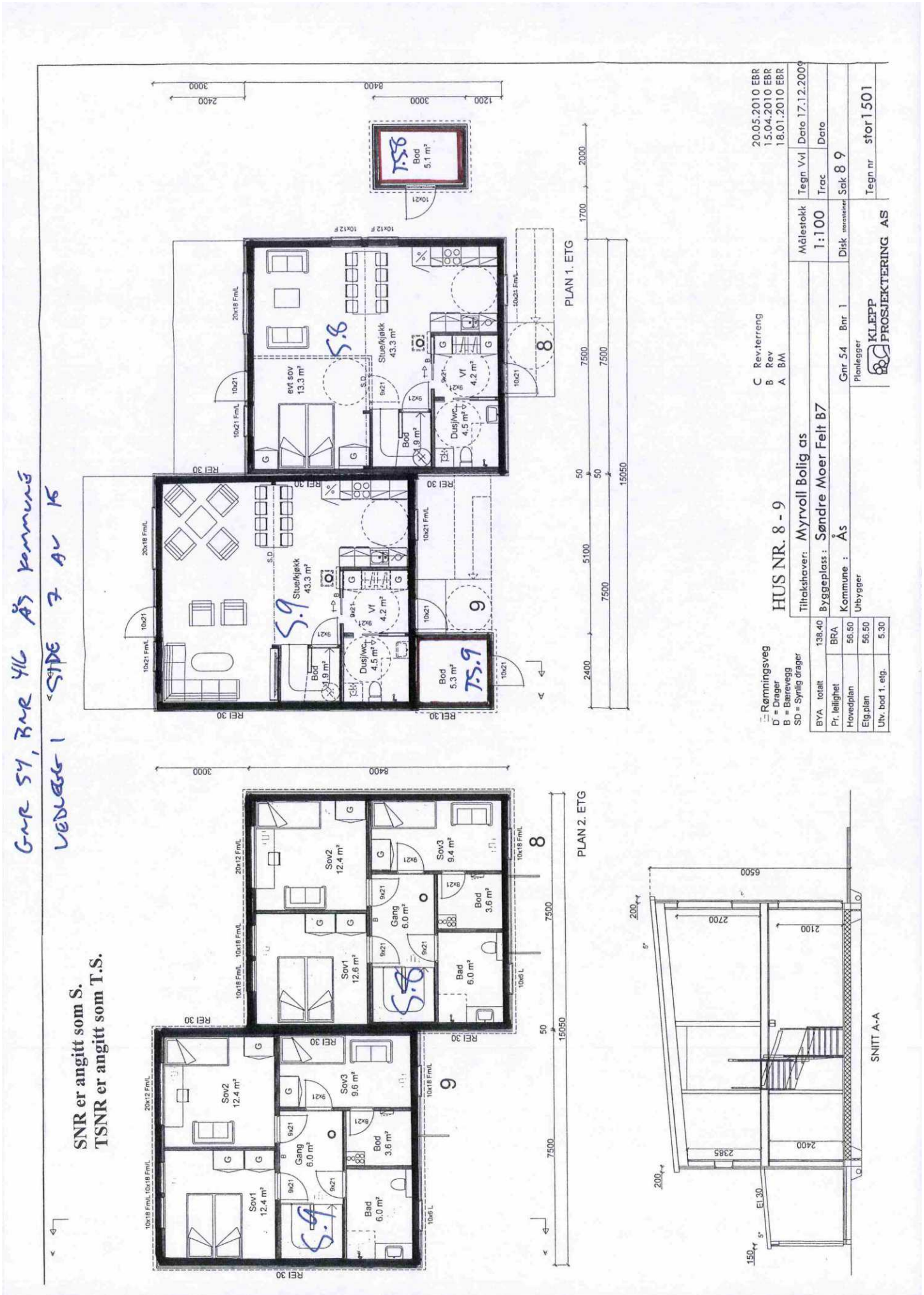
HUS NR. 4 - 5 - 6 - 7

C	Rev.terreng		20.05.2010 EBR
B	Rev		15.04.2010 EBR
A	BM		18.01.2010 EBR

Tiltakshaver:	Myrvoll Bolig as	Målestokk	Tegn Vvl	Dato 17.12.2009	
Byggeplass :	Søndre Moer Felt B7	1:100	Trac	Dato	
Kommune :	Ås Gnr 54 Bnr 1	Disk storasteiner	Sak 4 5 6 7		
Utbygger		Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS	Tegn nr	stor1501	

Rømningsveg
D = Drager
B = Bærevegg


GNR 54, BNR 416 AS kommune
VEDLEGG 1 SIDE 6 AV 15
SNR er angitt som S.
TSNR er angitt som T.S.
PLAN 2. ETG
8400
30150
HUS NR. 4 - 5 - 6 - 7
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as
Byggeplass: Søndre Moer Felt B7
Kommune: Ås
Gnr 54 Bnr 1
Utbygger
Planlegger
KLEPP PROSJEKTERING AS
Målestokk 1:100
Tegn Vvl
Trac
Disk
Sak 4 5 6 7
Tegn nr stor1502
Dato 17.12.2009
C Rev.terreng 20.05.2010 EBR
B Rev 15.04.2010 EBR
A BM 18.01.2010 EBR
BYA totalt 277.30
Pr. leilighet BRA
Hovedplan 56.50
Etg.plan 56.50
Ulv. bod 1. etg. 5.30
Rømningsveg
D = Drager
B = Bærevegg
SNITT A-A
EI30
6500
2700
2100
2385
2400
200
150


GNR 54, BNR 416 ÅS KOMMUNE
VEDLEGG 1 SIDE 7 AV 16
SNR er angitt som S.
TSNR er angitt som T.S.
PLAN 1. ETG
PLAN 2. ETG
SNITT A-A
HUS NR. 8 - 9
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as
Byggeplass: Søndre Moer Felt B7
Kommune: Ås
Gnr 54 Bnr 1
Målestokk 1:100
Tegn Vvl Dato 17.12.2009
Trac Dato
Sak 8 9
Tegn nr stor1501
Planlegger
KLEPP PROSJEKTERING AS
C Rev.terreng 20.05.2010 EBR
B Rev 15.04.2010 EBR
A BM 18.01.2010 EBR
Rømningsveg
D = Drager
B = Bærevegg
SD = Synlig drager
BYA totalt 138.40
Pr. leilighet BRA
Hovedplan 56.50
Etg.plan 56.50
Utv. bod 1. etg. 5.30
Bod 5.1 m²
Stue/kjøkk 43.3 m²
evt sov 13.3 m²
Vf 4.2 m²
Dusj/wc 4.5 m²
Bod 1.9 m²
Bod 5.3 m²
Sov2 12.4 m²
Sov3 9.4 m²
Gang 6.0 m²
Bad 3.6 m²
Sov1 12.6 m²
Bad 6.0 m²
Sov3 9.6 m²
Sov1 12.4 m²
EL 30

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2011/549550/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-15 12:08

SNR er angitt som S.
TSNR er angitt som T.S.

GNR 54, BNR 416 ÅS KOMMUNE
VEDLEGG 1 SIDE 8 AV 15



Rømningsveg
D = Drager
B = Bærevegg
SD = Synlig drager

C	Rev.terreng	20.05.2010 EBR
B	Rev	15.04.2010 EBR
A	BM	18.01.2010 EBR

HUS NR. 10-11-12

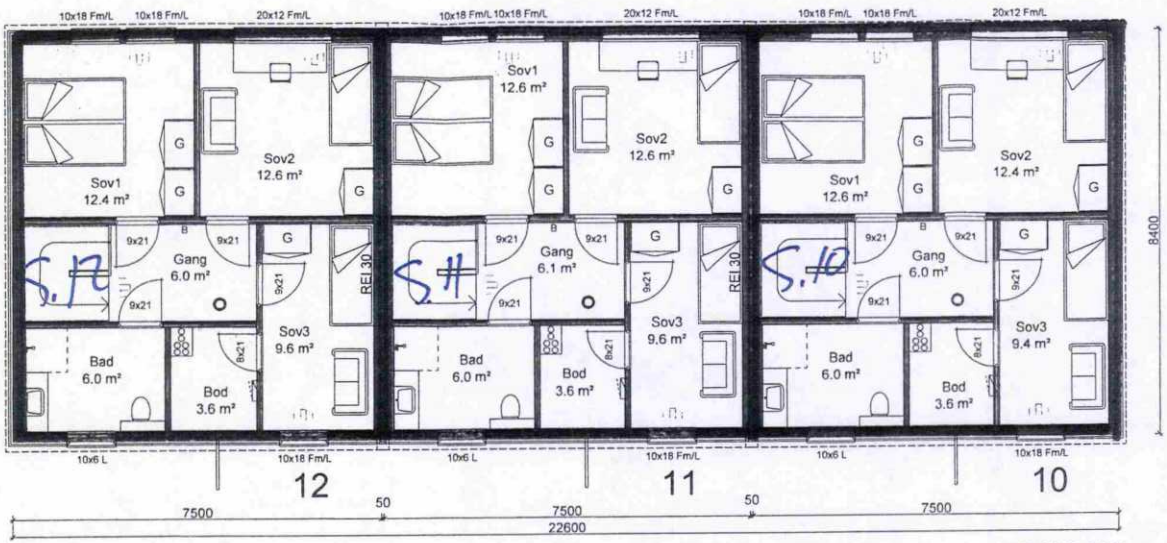
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as	Målestokk	Tegn Vvl	Dato 17.12.2009
Byggeplass: Søndre Moer Felt B7	1:100	Trac	Dato
Kommune: Ås Gnr 54 Bnr 1	Disk storsteiner	Sak 10 11 12	
Utbygger	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS	Tegn nr stor1501	

Kartverket

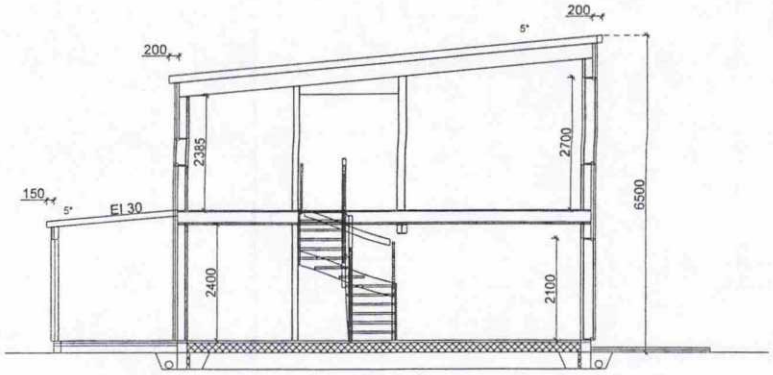
Attestert kopi av dok.nr. 2011/549550/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-15 12:08

SNR er angitt som S.
TSNR er angitt som T.S.

GNR 54, BNR 416 ÅS KOMMUNE
VEDLEGG 1 SIDE 9 AV 15



PLAN 2. ETG



SNITT A-A

Rømningsveg
D = Drager
B = Bæreregg

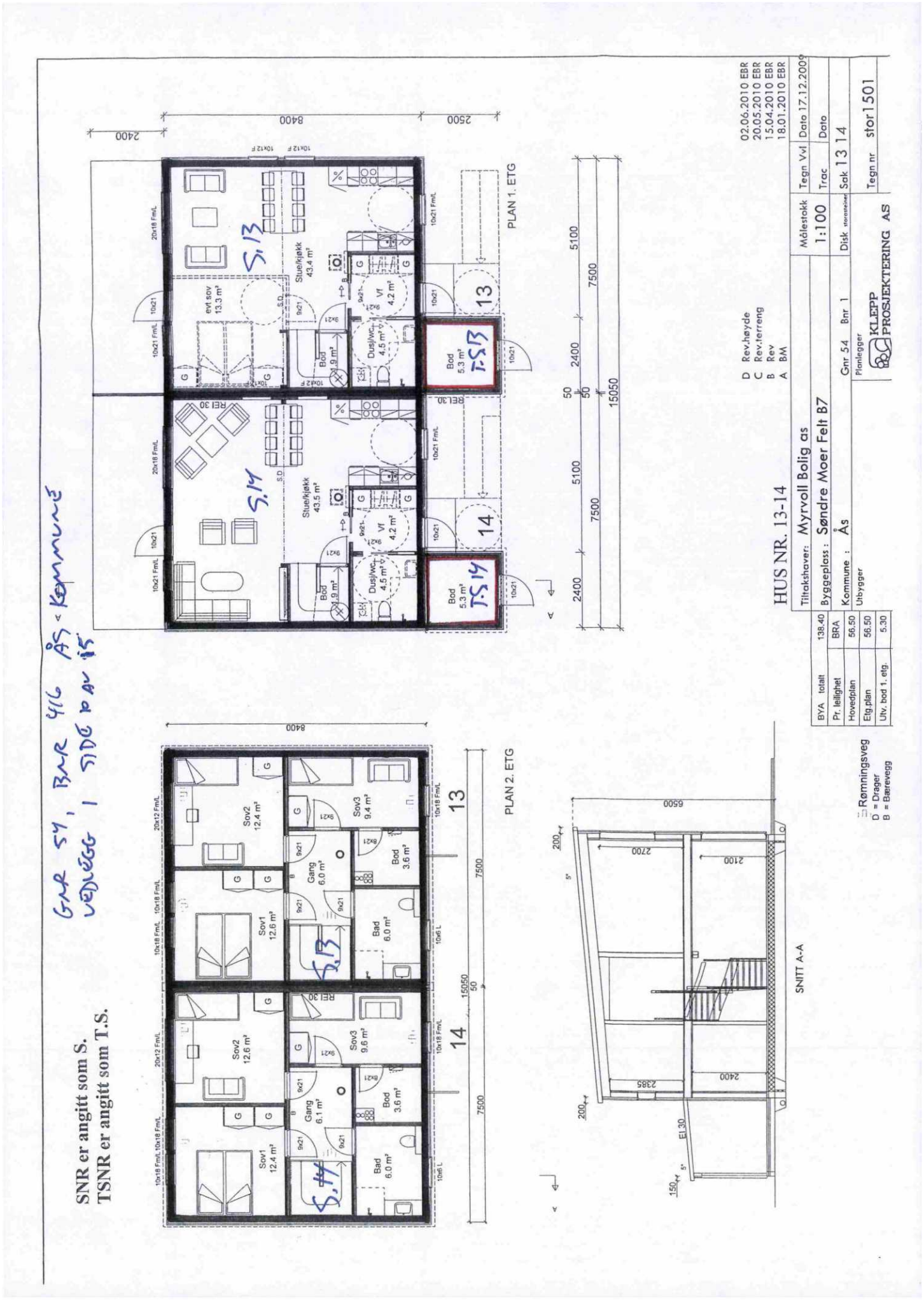
BYA totalt	207.8
Pr. leilighet	BRA
Hovedplan	56.50
Etg.plan	56.50
Utv. bod 1. etg.	5.30

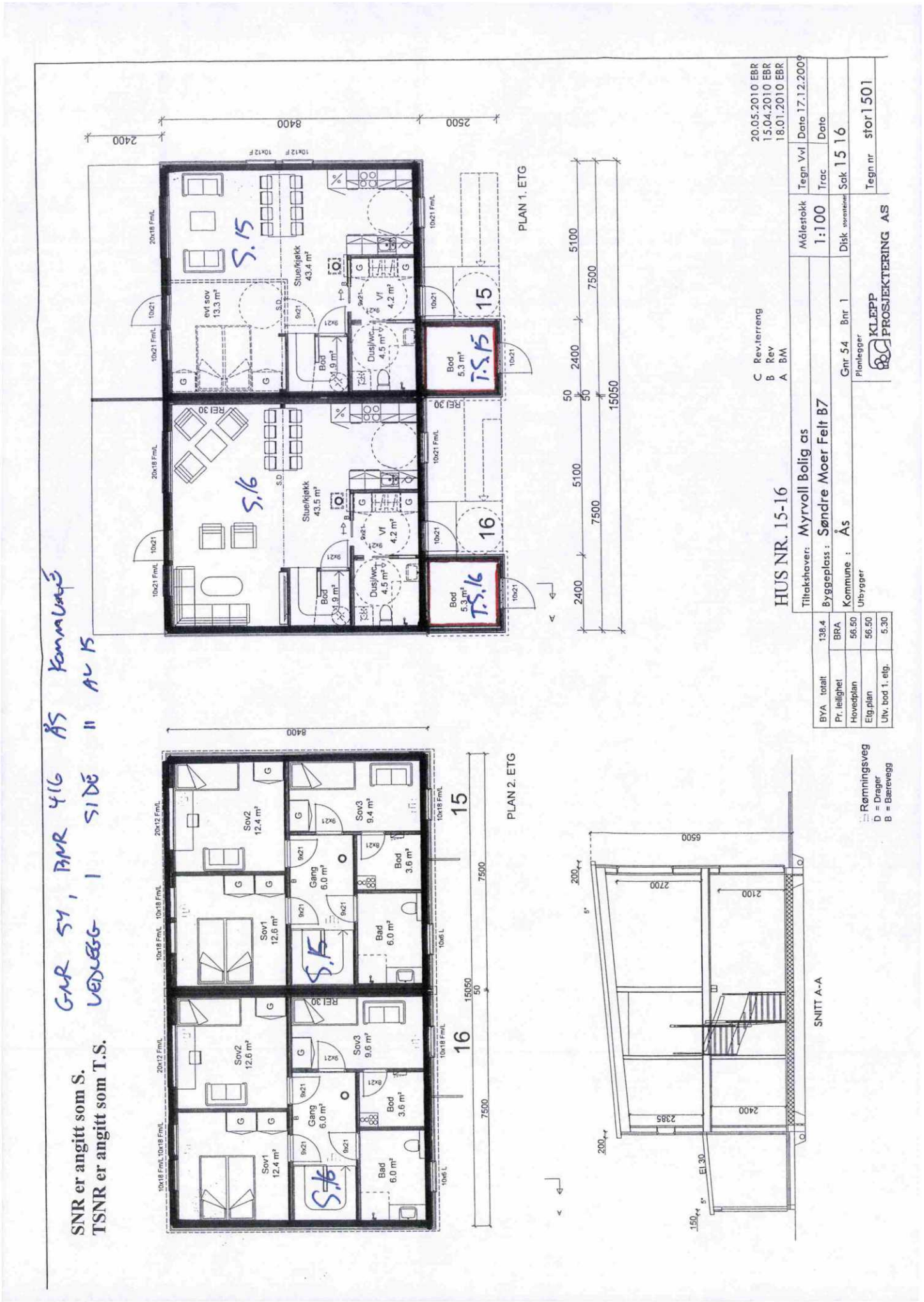
C Rev.terreng 20.05.2010 EBR
B Rev 15.04.2010 EBR
A BM 18.01.2010 EBR

HUS NR. 10-11-12

Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as
Byggeplass: Søndre Moer Felt B7
Kommune: Ås Gnr 54 Bnr 1
Utbygger
Planlegger: KLEPP PROSJEKTERING AS

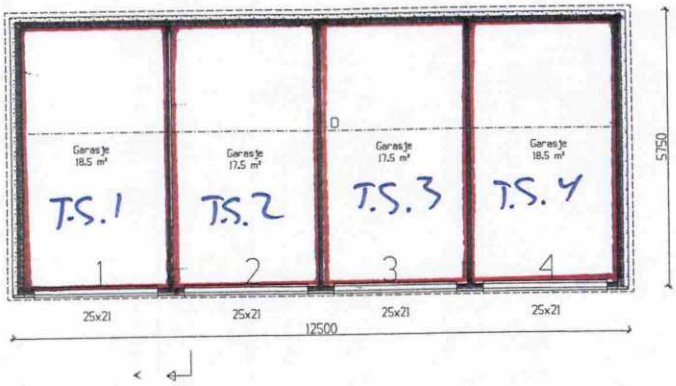
Målestokk 1:100
Disk
Tegn Vvl Dato 17.12.2009
Trac Dato
Sak 10 11 12
Tegn nr stor1502

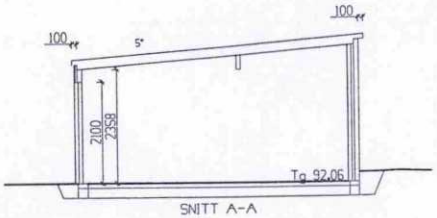

PLAN 1. ETG
PLAN 2. ETG
SNITT A-A
HUS NR. 13-14
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as
Byggeplass: Søndre Moer Felt B7
Kommune: Ås
Gnr 54 Bnr 1
Utbygger
Planlegger
KLEPP PROSJEKTERING AS
Målestokk 1:100
Tegn Vvl Trac
Dato 17.12.2009
Sak 13 14
Tegn nr stor1501
D Rev.høyde 02.06.2010 EBR
C Rev.terreng 20.05.2010 EBR
B Rev 15.04.2010 EBR
A BM 18.01.2010 EBR
BYA totalt 138.40
Pr. leilighet BRA
Hovedplan 56.50
Etg.plan 56.50
Utv. bod 1. etg. 5.30
Rømningsveg
D = Drager
B = Bærevegg
SNR er angitt som S.
TSNR er angitt som T.S.
GNR 54, BNR 416 ÅS < Kommune
VEDLEGG 1 SIDE 9 AV 15


SNR er angitt som S.
TSNR er angitt som T.S.
GNR 54, BNR 416 ÅS kommune
VEDLEGG 1 SIDE 11 AV 15
PLAN 1. ETG
PLAN 2. ETG
SNITT A-A
HUS NR. 15-16
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as
Byggeplass: Søndre Moer Felt B7
Kommune: Ås
Gnr 54 Bnr 1
Utbygger
Planlegger
KLEPP PROSJEKTERING AS
Målestokk 1:100
Tegn Vvl Dato 17.12.2009
Trac Dato
Disk Sak 1516
Tegn nr stor1501
C Rev.terreng 20.05.2010 EBR
B Rev 15.04.2010 EBR
A BM 18.01.2010 EBR
BYA totalt 138.4
Pr. leilighet BRA
Hovedplan 56.50
Etg.plan 56.50
Utv. bod 1. etg. 5.30
Rømningsveg
D = Drager
B = Bærevegg

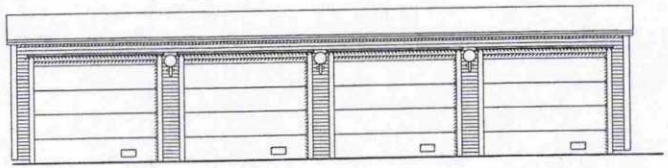
SNR er angitt som S.
TSNR er angitt som T.S.

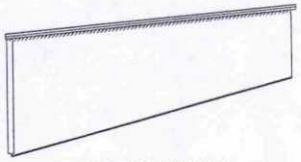
GNR 54, BNR 416 ÅS KOMMUNE
VEDLEGG 1 SIDE 12 AV 15

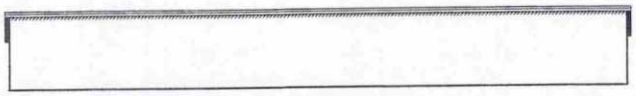


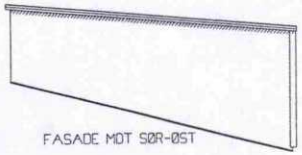


SNITT A-A


FASADE MOT NORD-ØST


FASADE MOT NORD-VEST


FASADE MOT SØR-VEST


FASADE MOT SØR-ØST

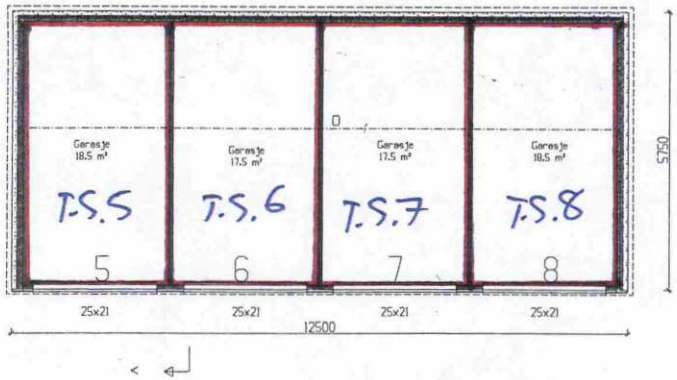
B Rev.terreng			25.05.2010 EBR
A BM			18.01.2010 EBR
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as		Målestokk 1:100	Tegn Vvl / Dato 17.12.2009
Byggeplass : Søndre Moer Felt B7			Trac / Dato
Kommune : Ås	Gnr 54 Bnr 1	Disk carp	Sak Garasje
Utbygger	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS		Tegn nr carp1501

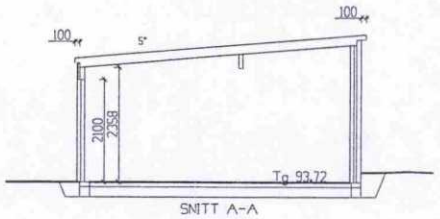
GARASJE NR 1 - 2 - 3 - 4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/549550/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-15 12:08

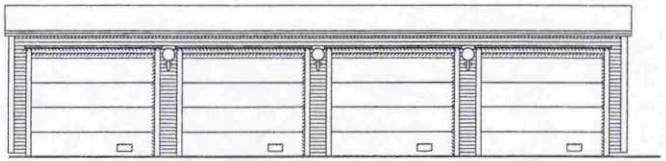
SNR er angitt som S.
TSNR er angitt som T.S.

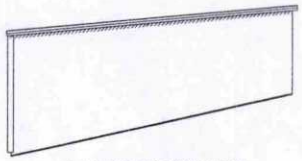
GNR 54, BNR 416 ÅS KOMMUNE
VEDLEGG 1 SIDE 13 AV 15

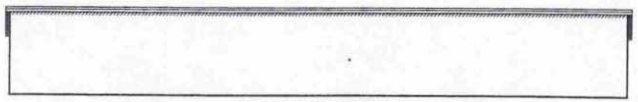


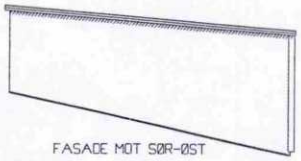


SNITT A-A


FASADE MOT NORD-ØST


FASADE MOT NORD-VEST


FASADE MOT SØR-VEST

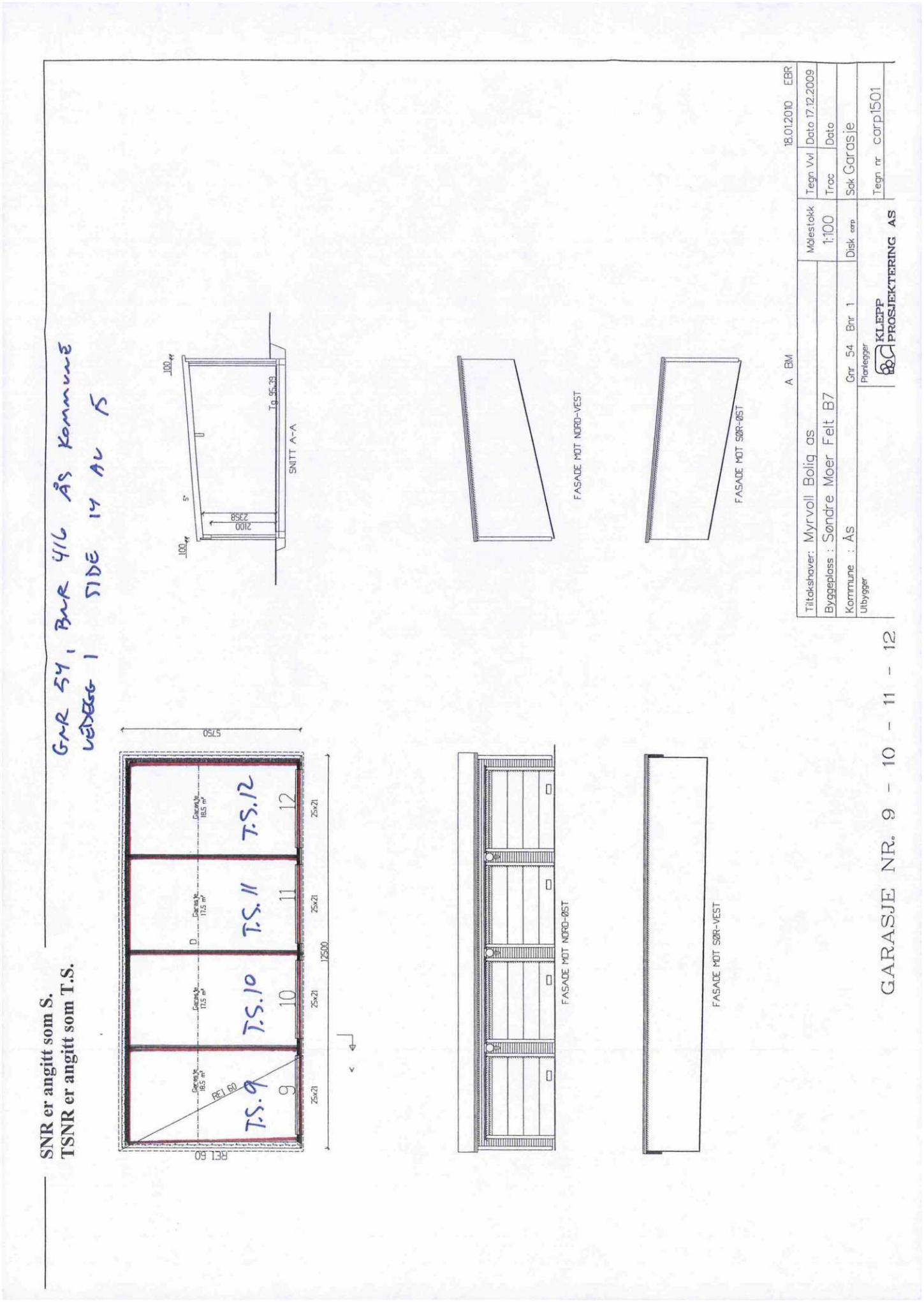

FASADE MOT SØR-ØST

B Rev.terreng 25.05.2010 EBR
A BM 18.01.2010 EBR

Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as	Målestokk	Tegn Vvl	Dato 17.12.2009
Byggeplass : Søndre Moer Felt B7	1:100	Trac	Dato
Kommune : Ås Gnr 54 Bnr 1	Disk carp	Sak Garasje	
Utbygger	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS	Tegn nr carp1501	

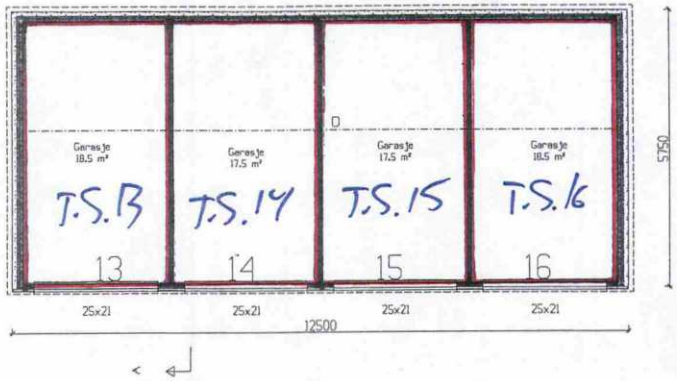
GARASJE NR. 5 - 6 - 7 - 8

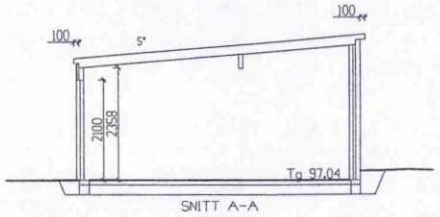
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/549550/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-15 12:08
Side 18 av 20


GNR 54, BNR 4/6 ÅS KOMMUNE
VEDLEGG 1 SIDE 14 AV 15
SNR er angitt som S.
TSNR er angitt som T.S.
GARASJE NR. 9 - 10 - 11 - 12
SNITT A-A
FASADE MOT NORD-VEST
FASADE MOT SØR-ØST
FASADE MOT NORD-ØST
FASADE MOT SØR-VEST
T.S.9
T.S.10
T.S.11
T.S.12
REI 60
5750
12500
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as
Byggeplass : Søndre Moer Felt B7
Kommune : Ås
Gnr 54 Bnr 1
Utbygger
Planlegger
KLEPP PROSJEKTERING AS
Målestokk 1:100
Disk corp
Tegn Vvl
Trac
Sak Garasje
Tegn nr corp1501
Dato 17.12.2009
Dato
18.01.2010 EBR
A BM

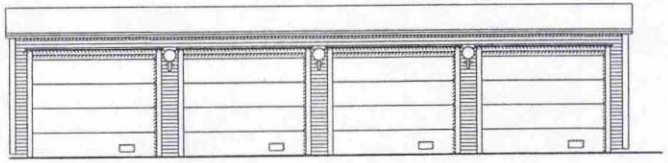
SNR er angitt som S.
TSNR er angitt som T.S.

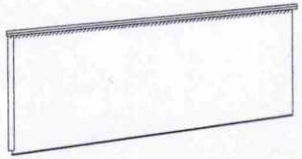
GNR 54, BNR 416 ÅS KOMMUNE
VEDLEGG 1 SIDE 15 AV 15

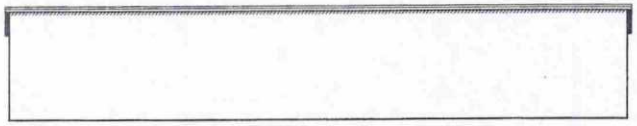


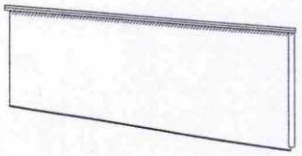


SNITT A-A


FASADE MOT NORD-ØST


FASADE MOT NORD-VEST


FASADE MOT SØR-VEST


FASADE MOT SØR-ØST

B Rev.terreng			25.05.2010 EBR
A BM			18.01.2010 EBR
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as		Målestokk 1:100	Tegn Vvl / Dato 17.12.2009
Byggeplass : Søndre Moer Felt B7			Trac / Dato
Kommune : Ås	Gnr 54 Bnr 1	Disk carp	Sak Garasje
Utbygger	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS		Tegn nr carp1501

GARASJE NR 13 - 14 - 15 - 16

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/549550/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-15 12:08

Tilstandsrapport

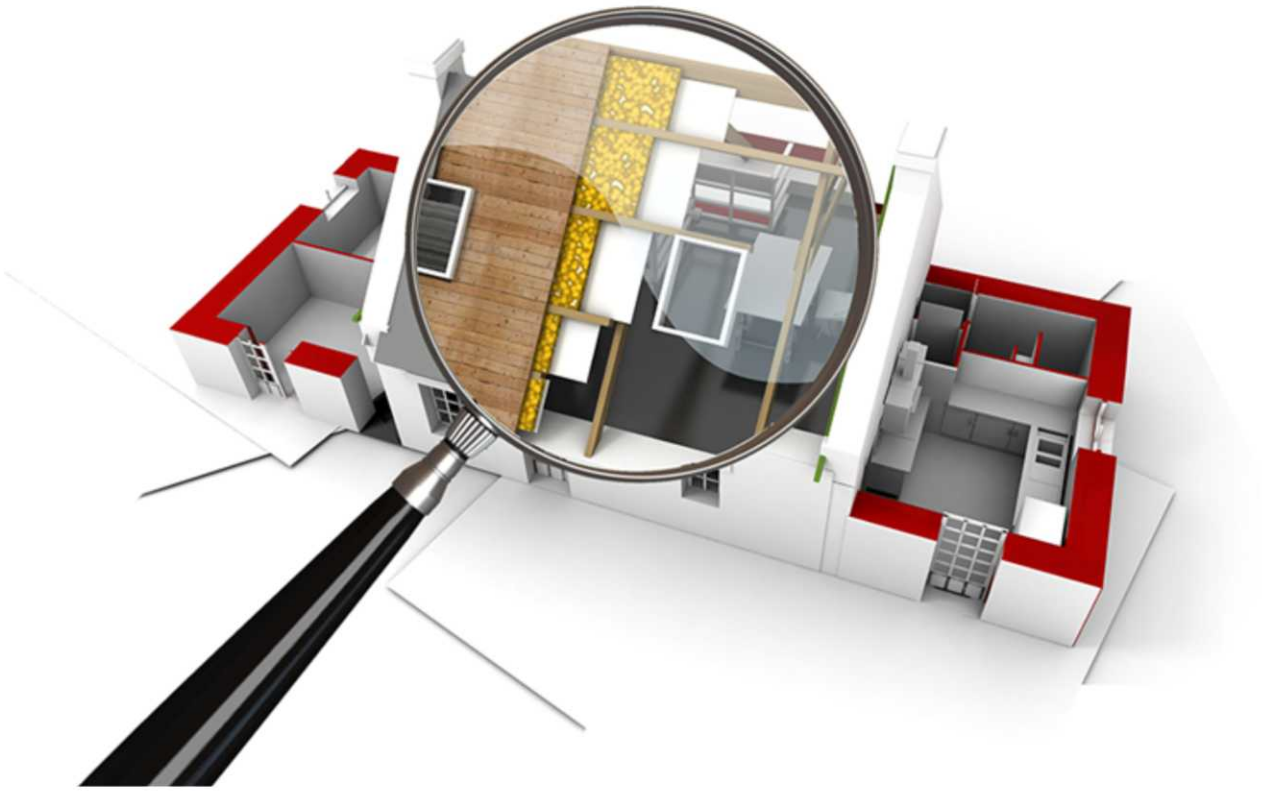
Rekkehus

Almveien 12 , 1430 ÅS

ÅS kommune

gnr. 54, bnr. 416, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 21.05.2026 **Rapportdato:** 17.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20310-1899 **Eiendomsverdi ref nr:** TU1096

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
Boligen er 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. Flatt tak oppført i treverkskonstruksjon tekket med papp eller lignende. Vinduer og dører med isolerglass. Trebjelkelag i etasjeskille.
Utvendig bod på 5,3 kvm.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

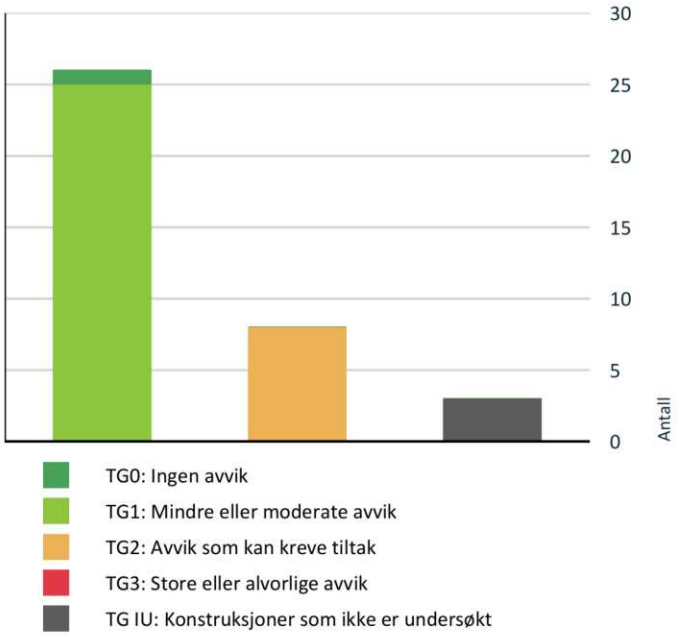
Rekkehus

- 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.

- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget har ett normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag er utført med lakkert/plastbelagt stål. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er usikkert om panelet er montert med tilfredstillende lufting. Det er kjent at sameiet har gjort tiltak for å bedre luftingen i veggene. U-vist om dette også gjelder denne boligen. Anbefalingene er minimum 5 mm kontinuerlig åpning nede og oppe for å sikre god ventilasjon av luftespalten bak kledningen. Manglende lufting kan påvirke panelets levetid negativt. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke om tilstrekkelig lufting er etablert.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke om tilstrekkelig lufting er etablert bak kledningen.

Ved eventuell utskifting av kledning bør det etableres minimum 5 mm kontinuerlig åpning både nede og oppe for å sikre god ventilasjon av luftespalten.

Manglende eller utilstrekkelig lufting kan redusere panelets levetid og øke risikoen for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Råte nederst på utvendig list

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

TG 1 Dører - 3

Beskrivelse

Bygningen har enkel bod-dør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse på ca 23 kvm.
Terrasse ved inngangspartiet på ca 14 kvm.
Terrassene er oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Levegger på sidene. Strøm, utelys og solmarkise.
Terrassene er fra ca 2018 opplyser eier.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag og støpt plate på grunn. Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.
2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
Ved stikkprøvemålinger som er iht instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har garderobeskap på hovedsoverom og i entre.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2 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 20 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Vurdering av avvik:

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

Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm. Det er terskel i døren, men det foreligger ikke dokumentasjon på at membranen er ført tilstrekkelig opp i eller bak terskelen. Dette medfører usikkerhet knyttet til fuktsikkerheten ved døråpningen. Dersom høydeforskjellen er utilstrekkelig, kan vann renne ut av rommet eller trenge inn i konstruksjonen ved lekkasjer eller større vannpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen, eller fremskaffes dokumentasjon på at membranen er korrekt ført opp i eller bak terskelen.

Manglende høydeforskjell og usikkerhet rundt membranens utførelse medfører økt risiko for vannlekkasje ut av rommet eller inn i konstruksjonen ved større vannpåvirkning, noe som kan føre til fuktskader.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Konsekvens/tiltak

Membranløsningen bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskifting av tettesjiktet for å redusere risikoen for lekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Eldre membraner kan ha redusert funksjon, noe som øker faren for vanninntrenging og kostbare reparasjoner.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Synkende verdier målt ved befaring. Målt i vegg fra trappehus

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er usikkerhet om våtsoner og rørgjennomføringer i våtsoner på vegger har tilstrekkelig tettesjikt/membran. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
Det er overflater med ikke fuktbestandige materialer i våtsone. Våtsone etter dagens krav strekker seg 1 meter utenfor dusjsone. Våtsoner skal iht dagens krav ha membran/vanntett sjikt.

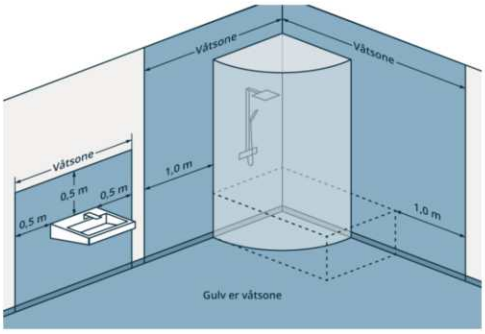
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Risikoen oppstår først når dusjen er i bruk. Dusjvegger hindrer vann på vegger utenfor dusjsone, men det er fortsatt usikkerhet om det er tettesjikt/membran i våtsoner. Eventuelt kan tett dusjkabinett med direkte avløp til sluk monteres.



Flislagt dusjsone



Våtsoner etter dagens krav

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 20 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Slakt lokalt fall rundt sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort fra våtrommet.
Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Konsekvens/tiltak

Membranløsningen bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskifting av tettesjiktet for å redusere risikoen for lekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Eldre membraner kan ha redusert funksjon, noe som øker faren for vanninntrengning og kostbare reparasjoner.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro og komfyrvakt. Avsatt plas:

til kjøl/fryseskap.
Kjøkkenet har nyere benkeplater og et ekstra skap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres utbedring av bunnplaten i benkeskapet for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for mugg- og råteskader.
Dersom årsaken til fukten ikke utbedres, kan det oppstå ytterligere skader på kjøkkeninnredningen og omkringliggende konstruksjoner.

Vannstopperfunksjon anbefales montert selv om det ikke var krav på oppføringstidspunktet for boligen/leiligheten.



Fuktskade i bunnplate

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

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
Det er regelmessig byttet filter opplyser eier.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport

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 varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

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

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Utvendig fuktsikring/drenering antas utført iht. praksis for byggeåret. Lokal overvannshåndtering med overvann til terreng. Grunnet skjult i grunnen er materialvalg ikke mulig å konstatere. Boligen har støpt plate på grunn uten kjeller/rom under terreng.
TG er ikke vurdert da det ikke er etablert drenssystem under bakkenivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har tilnærmet flatt terreng rundt boligen.
Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse
Parkering

Byggeår
2011

Kommentar
I følge eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje i rekke på 16 kvm. Oppført på støpt såle antatt fundamentert til stabile masser. Vegger av bindingsverk med utvendig malt kledning. Tak tekket med papp. Led port i front med elektrisk åpner. El-bil lader montert i garasje.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

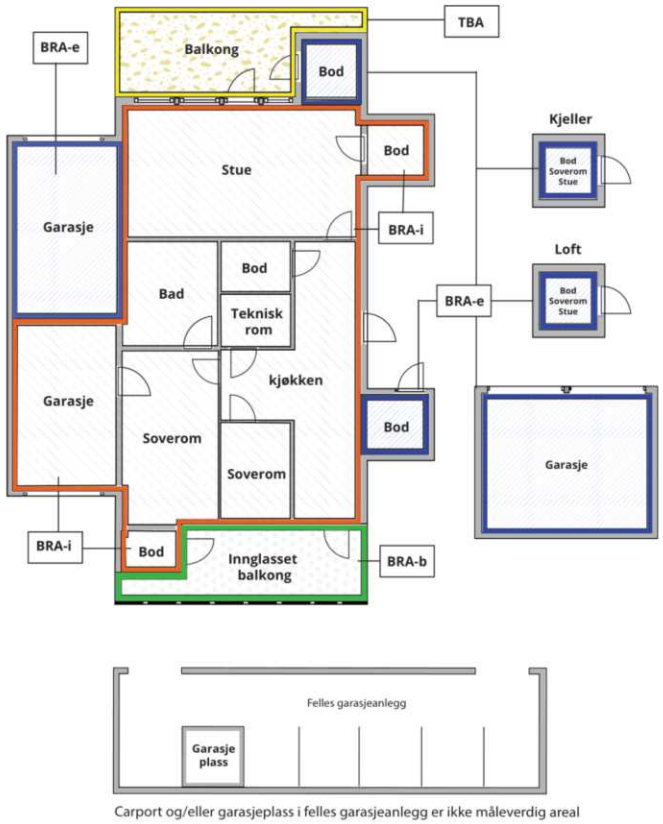
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	58			58	
1 Etasje	58	5		63	35
SUM	**116**	**5**			**35**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Garasje i rekke

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

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2026	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Binyam Sime Dagnachew	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	54	416		6	79.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Almveien 12

Hjemmelshaver
Dagnachew Binyam Sime, Bassore Lidya Belayneh

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2026	

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.

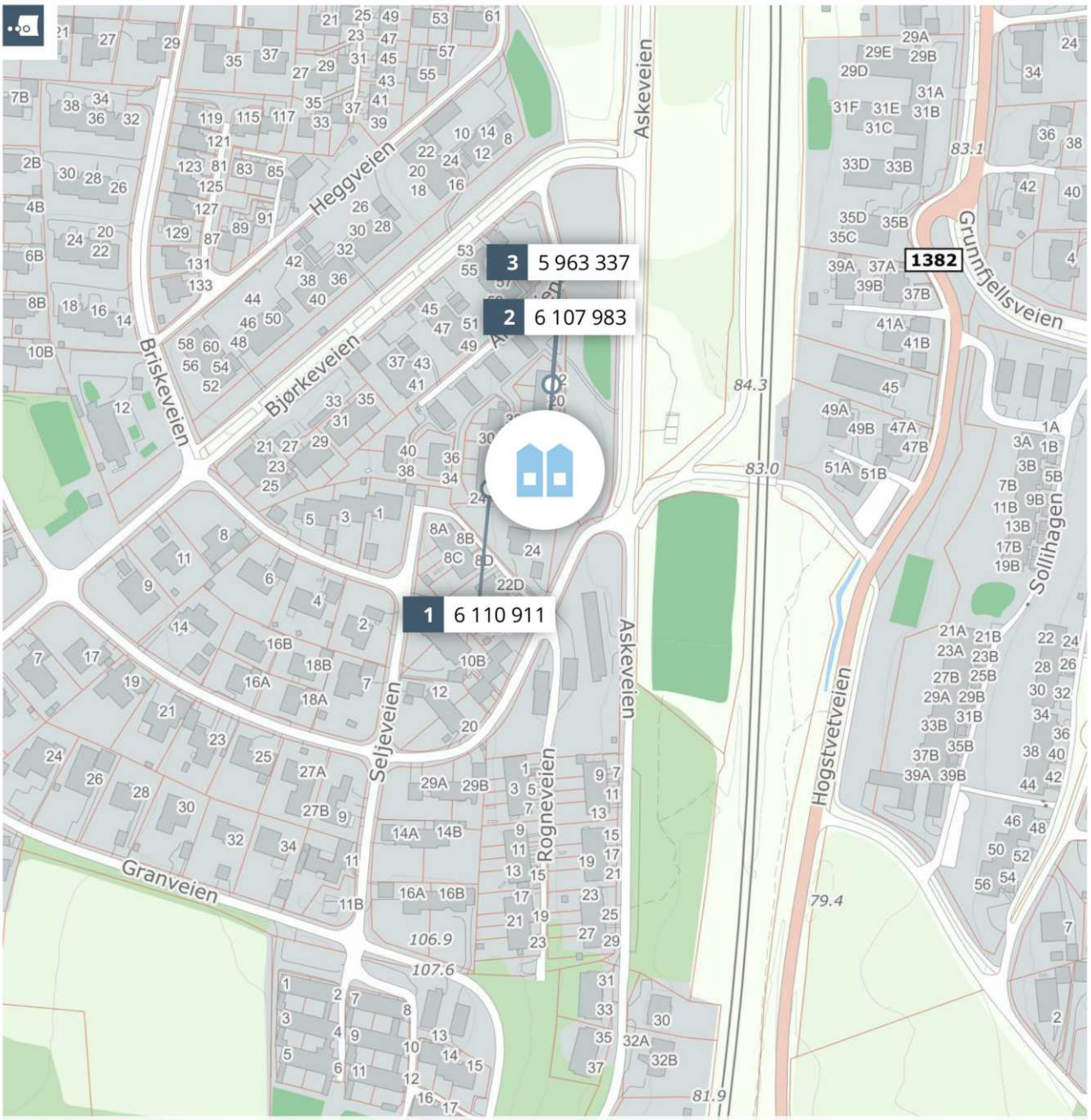
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og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



Meglers verdivurdering

ALMVEIEN 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 23.06.2026

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: Alexander Ingebrigtsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Almveien 12, 1430 ÅS

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2011

GNR 54 BNR 416 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Moer

Verdivurdert til

6 090 000

7 230	6 097 230	52 586
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	116 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2011

Fellesutgifter	3 257
Formue	18 501
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Almveien 24				29.09.2025	6 100 000	**6 100 000**	10 911	6 110 911	**53 604**
	114 m²	2011	145 m²	3 sov						
2	Almveien 16				04.05.2026	6 150 000	**6 100 000**	7 983	6 107 983	**53 113**
	115 m²	2011	116 m²	3 sov						
3	Almveien 22				26.02.2025	6 100 000	**5 950 000**	13 337	5 963 337	**52 310**
	114 m²	2011	149 m²	3 sov						

Velkommen til Almveien 12 - et moderne og familievennlig rekkehus fra 2011 med attraktiv beliggenhet i et av Ås' mest populære boligområder. Boligen går over to plan og byr på en praktisk planløsning med tre soverom, to bad, åpen stue- og kjøkkenløsning samt gode oppbevaringsmuligheter. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig terrasse på ca. 23 kvm, og ved inngangspartiet finnes ytterligere en terrasse på ca. 14 kvm. Begge uteplassene har gode solforhold og er skjermet med levegger. Boligen har balansert ventilasjon, vedovn, varmekabler i entré og våtrom, samt egen utvendig bod. Her bor du i et rolig og barnevennlig område med kort gangavstand til sentrum, togstasjon, skoler, barnehager og flotte tur- og rekreasjonsområder.

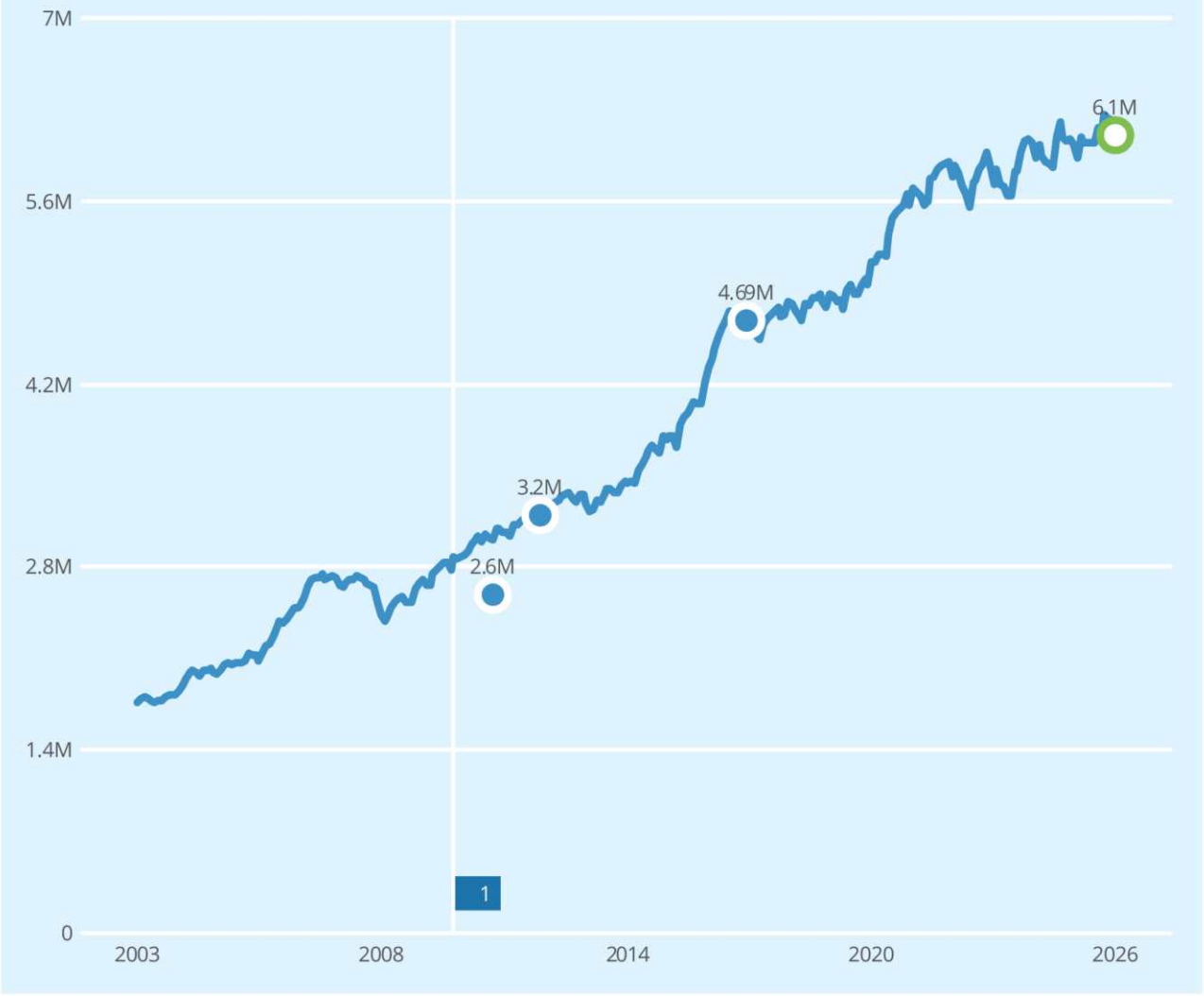
Moderne rekkehus fra 2011
3 soverom og 2 bad
Garasjeplass m/elbillader + parkeringsplass
To solrike terrasser på ca. 23 og 14 kvm
Balansert ventilasjon
Vedovn og varmekabler i entré og våtrom
Utvendig bod på ca. 5,3 kvm
Familievennlig boligområde

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
18.08.2017	29.08.2017	06.11.2017	4 690 000	4 690 000	0	4 690 000
28.06.2012		03.09.2012	3 050 000	3 200 000	0	3 200 000
20.07.2011		20.07.2011	-	2 595 000	-	2 595 000

Rekkehus til salgs i ÅS kommune nå

8
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

122
dager

Rekkehus solgt i ÅS kommune siste 3 mnd

13
rekkehus solgt

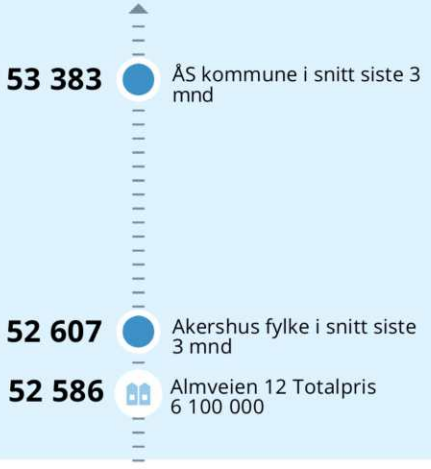


Solgt i snitt i løpet av

46
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse	
Almveien 12, 1430 ÅS	
Dato for energimerking **18.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313667**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300233277**
Gårdsnummer **54**	Bruksnummer **416**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2011**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **116,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **111,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
110,40 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
118,10 kWh/m²	**13 466 kWh**

Almveien 12, 1430 ÅS

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Almveien 12, 1430 ÅS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ski-Ås	Oppdragsnr.	309260099
Addresse	Almveien 12		
Postnr.	1430	Sted	ÅS
Selgers navn	Lidya Belayneh Bassore		
Selgers navn	Binyam Sime Dagnachew		

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?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.:

86090651

Våtrom

Initialer selger:
L B
B S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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 ufaglært:

Byttet baderomsmøbler

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Ufaglært

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

En ny terrasse ble bygget på baksiden av huset i 2018.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eieren selv

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
L B
B S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ 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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

TT-Teknikk AS (Serwent Ventilasjonsrens)

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Arbeidet som ble utført, er rensing av ventilasjonskanalene i huset.

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

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ 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:

Sameiet har etablert elbilladerstasjon i alle garasjene.

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Dokumentasjon på dette foreligger hos sameiet og kan fremlegges ved behov. Arbeidet har blitt utført av Bravida Norge AS.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Initialer selger:
L B
B S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskrivelse:

Eiendommen ligger i en sone med påvist kvikkleire. Området er grundig risikovurdert av NGI og NVE i to omganger, og Ås kommune bekrefter i sitt informasjonsbrev at det er helt trygt å bo og ferdes i området. Grunnforholdene er dermed svært veldokumenterte

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Generell økning av felleskostnader på 5% fra 1. juni 2026 grunnet økte kostnader.

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

Beskrivelse:

Det ble tidligere oppdaget skjeggkre på badet i første etasje. Saken ble tatt via forsikringen og håndtert av fagfolk, og problemet er nå fullstendig bekjempet. Det har ikke vært tegn til skjeggkre etter dette. Arbeidet utført av Rentokil Forsikring AS.

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 23.06.2026

Signert av *Lidya Belayneh Bassore*

Signert av *Binyam Sime Dagnachew*

Initialer selger:
L B
B S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Frontline Follo AS
v/Oskar Wøien
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: oskar.woien@privatmegleren.no

Deres ref.: 309260099 . Vår ref.: 2803-1-06 Dato: 15.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Søndre Moer B7
Organisasjonsnr:	997478045
Seksjonseier:	Bassore, Lidya Belayneh
Medeier:	Dagnachew, Binyam Sime
Leilighetsnummer:	06
Adresse:	Almveien 12, 1430 ÅS
Seksjonsnummer:	6
Gnr.	54
Bnr.	416

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 86090651.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet består av 16 seksjoner. Hver enkelt seksjon har bod, garasje, platting og hage som tilleggsdel. Det er ikke opprettet husordensregler

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208065459
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,70%
Restsaldo	115 682,00
Innfrielsesdato:	30.11.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 257,10,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 257,10	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	837,-
Fradragsberettigede kostnader:	928,-
Annen formue:	18 501,-
Gjeld:	9 102,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208065459
Restsaldo:	7 229,93
Kapitalkostnader:	429,74
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 7 229,93,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mona Kvandahl pr. e-post: mona.kvandahl@obos.no eller telefon: 22 86 54 46.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Gina Husborn, e-post: sondre-moer-b7@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2803
SAMEIET SØNDRE MOER B7

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SØNDRE MOER B7

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. mars kl. 15:00 og lukker 8. mars kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2803

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SØNDRE MOER B7

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mona Kvandahl er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Binyam Sime Dagnachew er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap med kommentar.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 25 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Gina Husborn

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

- Lidya Belayneh Bassore

ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

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

Kommentar til årsregnskapet 2025
Driftsinntektene for 2025 endte på kr 595 584,- som er tilnærmet likt budsjettet på kr 596 000,- og viser ingen vesentlige avvik.

Driftskostnadene ble kr 456 835,- som er kr 57 165,- lavere enn budsjettert.Dette skyldes lavere kostnader til drift og vedlikehold, samt moderate avvik innen enkelte andre kostnadsgrupper.

Finanskostnader endte samlet med et lite positivt resultat.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 295 957,-.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET SØNDRE MOER B7
ORG.NR. 997478045, KLIENTNR. 2803

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	595 584	521 136	596 000	596 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**595 584**	**521 136**	**596 000**	**596 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 525	-3 525	-4 000	-4 000
Styrehonorar	4	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-74 743	-71 328	-75 000	-78 000
Konsulenthonorar		-10 775	-8 070	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	5	-44 564	-8 507	-100 000	-100 000
Forsikringer		-109 552	-83 065	-107 000	-122 000
TV-anlegg/bredbånd		-101 418	-101 293	-104 000	-97 000
Andre driftskostnader	6	-87 259	-97 566	-84 000	-89 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-456 835**	**-398 354**	**-514 000**	**-530 000**
DRIFTSRESULTAT		**138 749**	**122 782**	**82 000**	**66 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	13 386	9 796	0	0
Finanskostnader	8	-14 841	-20 402	-15 000	-8 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 455**	**-10 606**	**-15 000**	**-8 000**
ÅRSRESULTAT		**137 294**	**112 176**	**67 000**	**58 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	-99 148		
Til opptjent egenkapital:		137 294	13 028		

BEGRENSET
Document ID 092221155557569826293

SAMEIET SØNDRE MOER B7
ORG.NR. 997478045, KLIENTNR. 2803

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 907	3 172
Forskuddsbetalte kostnader		66 986	68 631
Driftskonto OBOS-banken		175 924	130 286
Sparekonto OBOS-banken		52 862	40 750
SUM OMLØPSMIDLER		**302 678**	**242 839**
SUM EIENDELER		**302 678**	**242 839**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		150 322	13 028
SUM EGENKAPITAL		**150 322**	**13 028**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeldsbrevlån	9	145 636	213 424
SUM LANGSIKTIG GJELD		**145 636**	**213 424**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 001	12 408
Leverandørgjeld		662	3 886
Påløpte renter		58	93
SUM KORTSIKTIG GJELD		**6 721**	**16 387**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**302 678**	**242 839**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, 13. februar 2026
Styret i Sameiet Søndre Moer B7

Gina Husborn/s/ Mikkel Blytt/s/ Lidya Belayneh Bassore/s/

BEGRENSET
Document ID 09222115557569826293

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	595 584
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**595 584**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	**-3 525**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-25 000
SUM STYREHONORAR	**-25 000**

BESKYTTET
Document ID 092221155557569826293

NOTE 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-40 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 564
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-44 564**

NOTE 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding	-54 572
Gressklipping	-30 000
Andre driftskostnader	-502
Bankgebyr	-2 186
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-87 259**

NOTE 7
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	472
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 612
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	177
Kundeutbytte Gjensidige	10 500
Andre renteinntekter	625
SUM FINANSINNTEKTER	**13 386**

NOTE 8
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-14 841
SUM FINANSKOSTNADER	**-14 841**

NOTE 9
GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,45 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022	-340 000	
Nedbetalt tidligere	126 576	
Nedbetalt i år	67 788	
		-145 636
SUM GJELDSBREVLÅN		**-145 636**

BESKYTTET
Document ID 09222115557569826293

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.03.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 8.03.26
Selskapsnummer: 2803 **Selskapsnavn:** SAMEIET SØNDRE MOER B7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Mona Kvandahl er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Binyam Sime Dagnachew er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 25 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Gina Husborn

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Lidya Belayneh Bassore

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Vedtekter
for
Sameiet Søndre Moer B7
Endret på årsmøtet 28.04.2020

§ 1 EIENDOMMEN – FORMÅL
Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 54 bnr 416 i Ås kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET
Sameiet består av 16 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. I tillegg har hver enkelt seksjon bod, garasje og platting og hage som tilleggsdel.

Seksjonseierbrøkene bygger på bruksenhetenes areal (da alle seksjoner er like store, har hver seksjon eierbrøk 1/16).

§ 3 RETTSLIG RÅDERETT
Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven §25.

§ 4 RETT TIL BRUK
Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig bruk. Seksjonseiere har også midlertidig enerett på bruk av skåninger som grenser mot seksjonseiers hage.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av de øvrige seksjoner .Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 25 3. ledd.
Midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealet kan bare gis i inntil 30 år. Tidsbegrensningen gjelder også for midlertidige eneretter som er etablert før 1. januar 2018.
Endringer i eierseksjonsloven gir føringer for kortidsutleie. Loven sier at kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Sameiet har vedtatt at kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året ikke er tillatt.
Av hensyn til HMS og styrets mulighet til å kontrollere at reglene etterleves, plikter seksjonseier på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

§5. HUSORDENSREGLER
Årsmøte kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endringer av utvendige farger, oppsetting av antenner etc., skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøte.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styre forelegge spørsmål på årsmøte til avgjørelse. (Se kommentar til første ledd).

Ledninger, rør o l nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier-kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

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

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut for egen regning vedlikehold egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Det samme gjelder for fellesareal der seksjonseiere er gitt midlertidig enerett på bruk.

Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Seksjonseier har midlertidig enerett til bruk av skråninger ned mot seksjonseiers eiendom §32, seksjonseier plikter også å vedlikeholde disse.
Seksjonseieren er ansvarlig for utvendig vask og maling av egen bruksenhet og skillevegger som tilhører bruksenheten, når styret bestemmer at vasking/maling skal gjennomføres. Annet

ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

Seksjonseier plikter å utføre pålagte vedlikeholdsoppgaver innen den frist som er gitt av styret. Forsømte vedlikeholdsoppgaver vil kunne settes bort på seksjonseiers bekostning.

§ 9 MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styre pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelser eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 jr. eierseksjonsloven §38

§ 10STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer, det kan velges inntil to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmene tjenestetid er to år om ikke annet blir bestemt ved valget. Varamedlemmenes tjenestetid er ett år. Ved valg anses den/de med flest stemmer som valgt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvalting av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner i dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11 ÅRSMØTE

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møte og om siste frist for saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styre finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere til sammen har minst en tiendedel av stemmen, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møte. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte alltid behandle:

- Styrets årsberetning.

- Styrets regnskapsoversikt foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøte gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 13 MINDRETALLSVERN

Årsmøtet styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseiernes bekostning. Esl § 49.

§ 14 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiet vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15 GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen. Lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ihht lov av Esl. 06.06.2017 nr 65

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET SØNDRE MOER B7

Organisasjonsnummer: 997478045
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. mars kl. 15:00 til 8. mars kl. 15:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Mona Kvandahl er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Binyam Sime Dagnachew er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 25 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Gina Husborn (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gina Husborn

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lidya Belayneh Bassore (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lidya Belayneh Bassore

Protokollen signeres av:

Møteleder: Mona Kvandahl/s/
Protokollvitne: Binyam Sime Dagnachew/s/

Verifikasjon

Document ID 09222115557572125716

Dokument

S. 2803 - Årsmøteprotokoll
Hoveddokument
2 sider
Initiert 2026-03-09 16:37:32 CET (+0100) av Mona Kvandahl (MK1)
Ferdigstilt 2026-03-09 20:09:41 CET (+0100)

Initiativtaker

Mona Kvandahl (MK1)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
mona.kvandahl@obos.no
+4799034493

Underskriverne

Mona Kvandahl (MK2)
+4799034493
Signert 2026-03-09 16:38:38 CET (+0100)

Binyam Sime Dagnachew (BSD)
biny46@hotmail.no
+4796664699
Signert 2026-03-09 20:09:41 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for SAMEIET SØNDRE MOER B7

Organisasjonsnummer: 997478045
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. januar kl. 09:00 til 26. januar kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Mona Kvandahl fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Eirik Kommedal er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Leder Eirik Kommedal har flyttet og trer ut av styret. Leder må velges særskilt på et årsmøte og styremedlem Gina Husborn har sagt seg villig å tre inn som leder frem til ordinært årsmøte, Lidya Belayneh Bassore har sagt seg villig til å sitte som styremedlem frem til ordinært årsmøte.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Gina Husborn (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gina Husborn

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lidya Belayneh Bassore (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lidya Belayneh Bassore

Protokollen signeres av:

Møteleder: Mona Kvandahl/s/
Protokollvitne: Eirik Kommedal/s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2803
SAMEIET SØNDRE MOER B7

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SØNDRE MOER B7

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. januar kl. 09:00 og lukker 26. januar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2803

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SØNDRE MOER B7

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mona Kvandahl fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Eirik Kommedal er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Leder Eirik Kommedal har flyttet og trer ut av styret. Leder må velges særskilt på et årsmøte og styremedlem Gina Husborn har sagt seg villig å tre inn som leder frem til ordinært årsmøte, Lidya Belayneh Bassore har sagt seg villig til å sitte som styremedlem frem til ordinært årsmøte.

Roller og kandidater

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

- Gina Husborn

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

- Lidya Belayneh Bassore

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.01.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.01.26
Selskapsnummer: 2803 **Selskapsnavn:** SAMEIET SØNDRE MOER B7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Mona Kvandahl fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Eirik Kommedal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Gina Husborn

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Lidya Belayneh Bassore

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

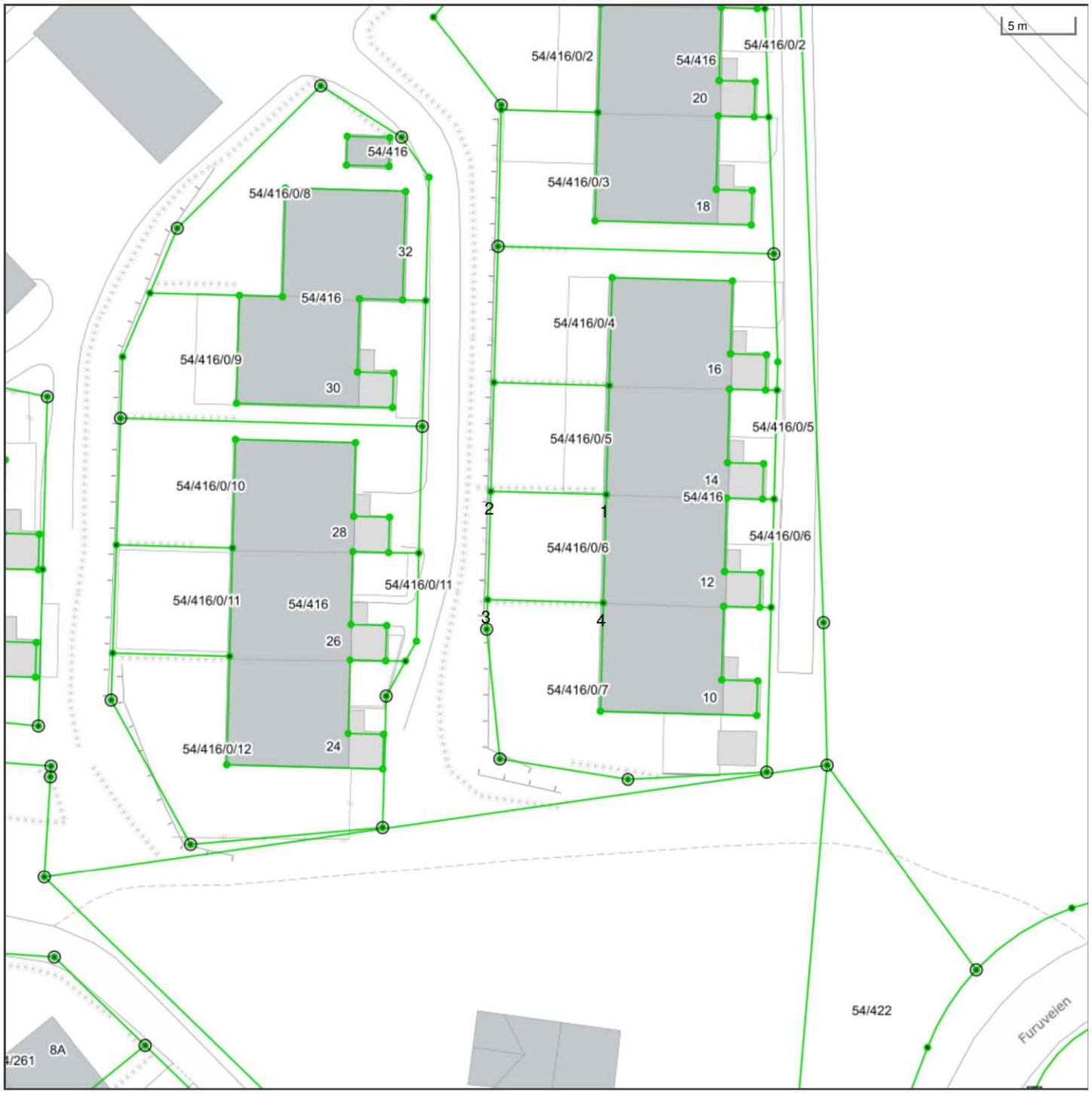
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Utskriftsdato: 15.06.2026

Eiendomskart for eiendom 3218 - 54/416//6

Teig 1 av 10 (hovedteig)



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 10 (hovedteig)

Areal	60,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614062,97	**Øst**	601236,13	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614067,01	601242,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	7,55	
2	6614067,01	601234,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,02	
3	6614059,46	601234,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	7,55	
4	6614059,46	601242,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	8,04	

Teig 2 av 10



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

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

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

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

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

Teig 2 av 10

Areal	208,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614054,94	**Øst**	601218,47	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614055,05	601216,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	7,55	
2	6614047,53	601216,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,52	
3	6614047,53	601227,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	10,90	
4	6614049,93	601227,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	
5	6614049,93	601225,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
6	6614055,03	601225,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,10	
7	6614055,03	601227,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
8	6614057,48	601227,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,45	
9	6614057,48	601225,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
10	6614062,58	601225,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,10	
11	6614062,58	601227,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
12	6614065,03	601227,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,45	
13	6614065,03	601225,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
14	6614070,13	601225,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,10	
15	6614070,13	601216,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,40	
16	6614062,6	601216,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	7,53	

Teig 3 av 10 (hovedteig)



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

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

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

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

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

Teig 3 av 10 (hovedteig)

Areal	132,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614084,54	**Øst**	601221,64	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614072,63	601216,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,52	
2	6614072,63	601227,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	10,90	
3	6614075,03	601227,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	
4	6614075,03	601225,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
5	6614080,15	601225,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,12	
6	6614080,15	601228,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	3,00	
7	6614087,68	601228,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,53	
8	6614087,68	601219,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,40	
9	6614080,15	601219,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,53	
10	6614080,15	601216,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	3,00	

Teig 4 av 10



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

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

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

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

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

Teig 4 av 10

Areal	208,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614101,6525	**Øst**	601251,6283450702	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614101,04	601249,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
2	6614095,94	601249,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,10	
3	6614095,94	601252,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
4	6614093,49	601252,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,45	
5	6614093,49	601249,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
6	6614088,39	601249,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,10	
7	6614088,39	601252,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
8	6614085,99	601252,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	
9	6614085,99	601241,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	10,90	
10	6614093,51	601241,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	7,52	
11	6614101,06	601241,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	7,55	
12	6614108,6	601241,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,54	
13	6614108,59	601249,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,40	
14	6614103,49	601249,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,10	
15	6614103,49	601252,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
16	6614101,04	601252,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,45	

Teig 5 av 10



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

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

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

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

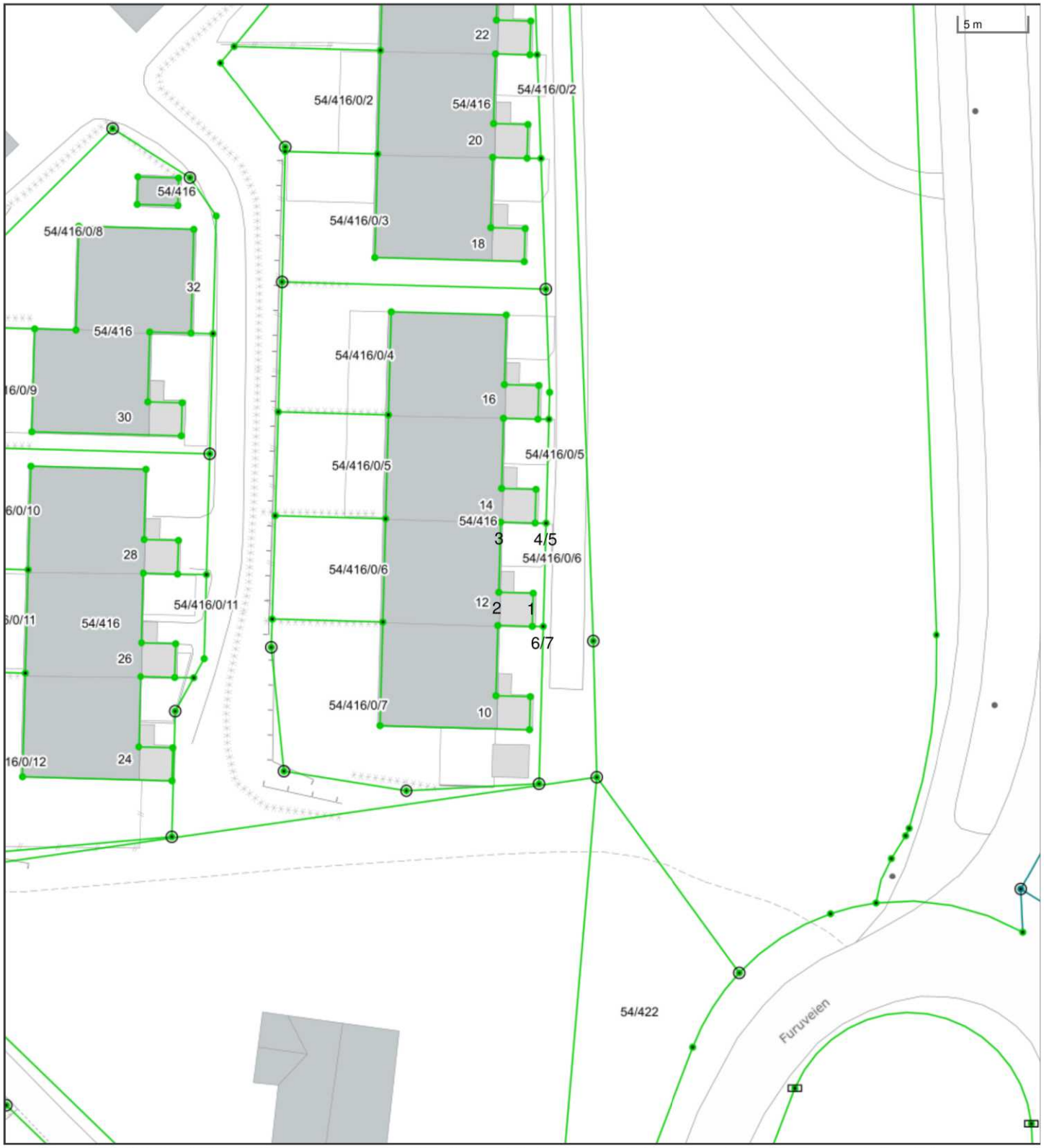
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 5 av 10

Areal	277,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614075,69	**Øst**	601244,21	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614067,01	601242,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	7,55	
2	6614059,46	601242,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	7,55	
3	6614051,94	601242,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,52	
4	6614051,94	601253,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	10,90	
5	6614054,34	601253,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	
6	6614054,34	601251,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
7	6614059,44	601251,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,10	
8	6614059,44	601253,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
9	6614061,89	601253,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,45	
10	6614061,89	601251,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
11	6614066,99	601251,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,10	
12	6614066,99	601253,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
13	6614069,44	601253,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,45	
14	6614069,44	601251,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
15	6614074,54	601251,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,10	
16	6614074,54	601253,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
17	6614076,99	601253,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,45	
18	6614076,99	601251,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
19	6614082,09	601251,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,10	
20	6614082,09	601242,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,40	
21	6614074,56	601242,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	7,53	

Teig 6 av 10



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

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

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

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

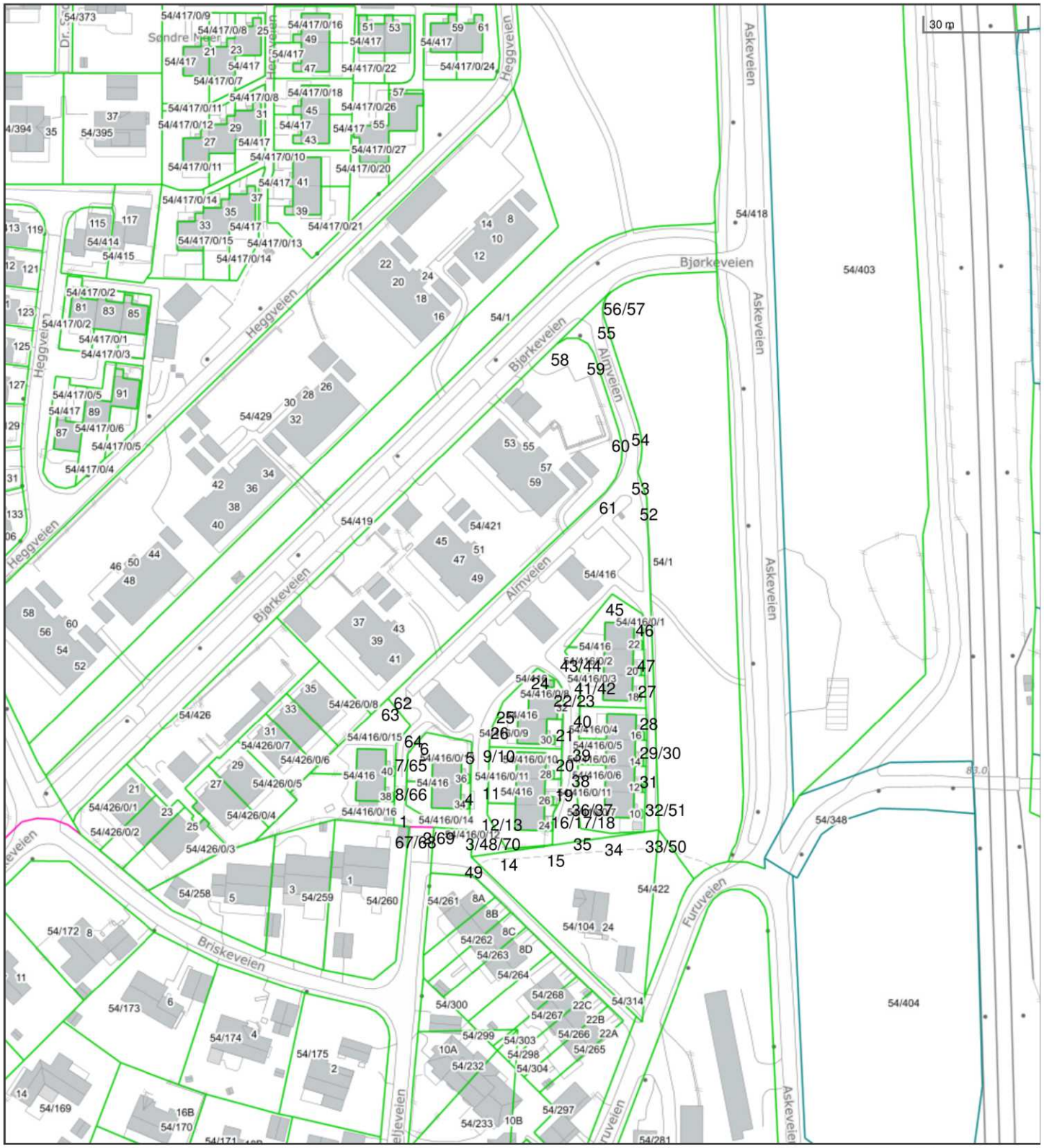
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 6 av 10

Areal	18,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614064,41	**Øst**	601252,01	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614061,89	601253,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,45	
2	6614061,89	601251,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
3	6614066,99	601251,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,10	
4	6614066,99	601253,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
5	6614067,01	601254,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,80	
6	6614059,46	601254,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,55	
7	6614059,44	601253,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	0,80	

Teig 7 av 10



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

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

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

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

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

Teig 7 av 10

Areal	3 525,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614101,1	**Øst**	601212,8	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614053,8	601184,83	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,96	
2	6614050,78	601190,52	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,44	
3	6614049,86	601203,6	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,11	
4	6614060,76	601203,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,90	
5	6614072,73	601203,6	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,97	
6	6614075,1	601190,31	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,50	
7	6614068,74	601184,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,36	
8	6614060,76	601184,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,98	
9	6614075,64	601208,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,85	
10	6614071,38	601208,77	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,26	
11	6614062,6	601208,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,78	
12	6614055,05	601208,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,55	
13	6614051,79	601208,65	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,26	
14	6614041,94	601214,44	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,43	
15	6614043,47	601227,8	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,45	
16	6614052,59	601227,8	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,12	
17	6614055,05	601229,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,77	
18	6614056,45	601229,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	1,57	
19	6614062,6	601229,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,15	
20	6614071,38	601229,8	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,78	
21	6614080,15	601229,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,77	
22	6614088,7	601229,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	8,55	
23	6614091,42	601227,82	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,36	
24	6614094,83	601222,07	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,69	
25	6614084,69	601212,36	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,04	
26	6614080,15	601210,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,88	
27	6614093,51	601253,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,57	
28	6614084,04	601253,92	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,49	
29	6614076,52	601254,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	7,54	
30	6614074,56	601254,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,96	

31	6614067,01	601254,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,55	
32	6614059,46	601254,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,55	
33	6614048,04	601254,4	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,42	
34	6614047,27	601244,76	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,67	
35	6614048,45	601235,81	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,03	
36	6614057,41	601234,65	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,03	
37	6614059,46	601234,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	2,05	
38	6614067,01	601234,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,55	
39	6614074,56	601234,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,55	
40	6614084,04	601234,72	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,48	
41	6614093,51	601234,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,47	
42	6614093,83	601234,68	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,32	
43	6614099,84	601229,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,74	
44	6614101,06	601230,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,55	
45	6614116,89	601243,2	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,13	
46	6614111,27	601252,2	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,61	
47	6614101,06	601252,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,23	
48	6614046,36	601204,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,74	
49	6614039,38	601204,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,98	
50	6614048,63	601258,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	55,07	
51	6614058,5	601258,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,88	
52	6614145	601252,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	86,68	
53	6614152,4	601249,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,91	
54	6614166,71	601249,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,56	22,68
55	6614197,56	601238,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,70	
56	6614204,84	601240,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,10	6,41
57	6614204,35	601239,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,94	
58	6614189,21	601225,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,12	
59	6614186,84	601235,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,22	6,52
60	6614164,72	601243,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,45	
61	6614146,48	601240,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,58	17,12
62	6614088,24	601182,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	82,51	
63	6614084,81	601178,76	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,79	
64	6614076,94	601185,49	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,36	
65	6614071,5	601181,4	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,81	
66	6614062,28	601181,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,22	

67	6614047,89	601181,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	14,39	
68	6614047,57	601185,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	4,52	
69	6614047,64	601193,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,35	
70	6614047,1	601204,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,30	

Teig 8 av 10



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

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

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

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

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

Teig 8 av 10

Areal	138,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614060,69	**Øst**	601194,73	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614053,23	601192,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,53	
2	6614053,23	601203,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	10,90	
3	6614055,64	601203,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,41	
4	6614055,64	601200,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
5	6614060,73	601200,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,09	
6	6614060,73	601203,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
7	6614063,19	601203,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,46	
8	6614063,19	601200,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
9	6614068,28	601200,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,09	
10	6614068,28	601192,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,40	
11	6614060,76	601192,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	7,52	

Teig 9 av 10



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

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

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

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

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

Teig 9 av 10

Areal	138,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614062,37	**Øst**	601172,01	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614069,8	601170,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,52	
2	6614069,8	601178,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,40	
3	6614064,7	601178,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,10	
4	6614064,7	601181,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
5	6614062,25	601181,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,45	
6	6614062,25	601178,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
7	6614057,15	601178,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,10	
8	6614057,15	601181,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
9	6614054,75	601181,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	
10	6614054,75	601170,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	10,90	
11	6614062,28	601170,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	7,53	

Teig 10 av 10



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

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

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

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

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

Teig 10 av 10

Areal	6,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614091,04	**Øst**	601224,97	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614089,38	601227	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	3,00	
2	6614091,38	601227	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,00	
3	6614091,38	601224	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	3,00	
4	6614089,38	601224	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,00	

Ås kommune

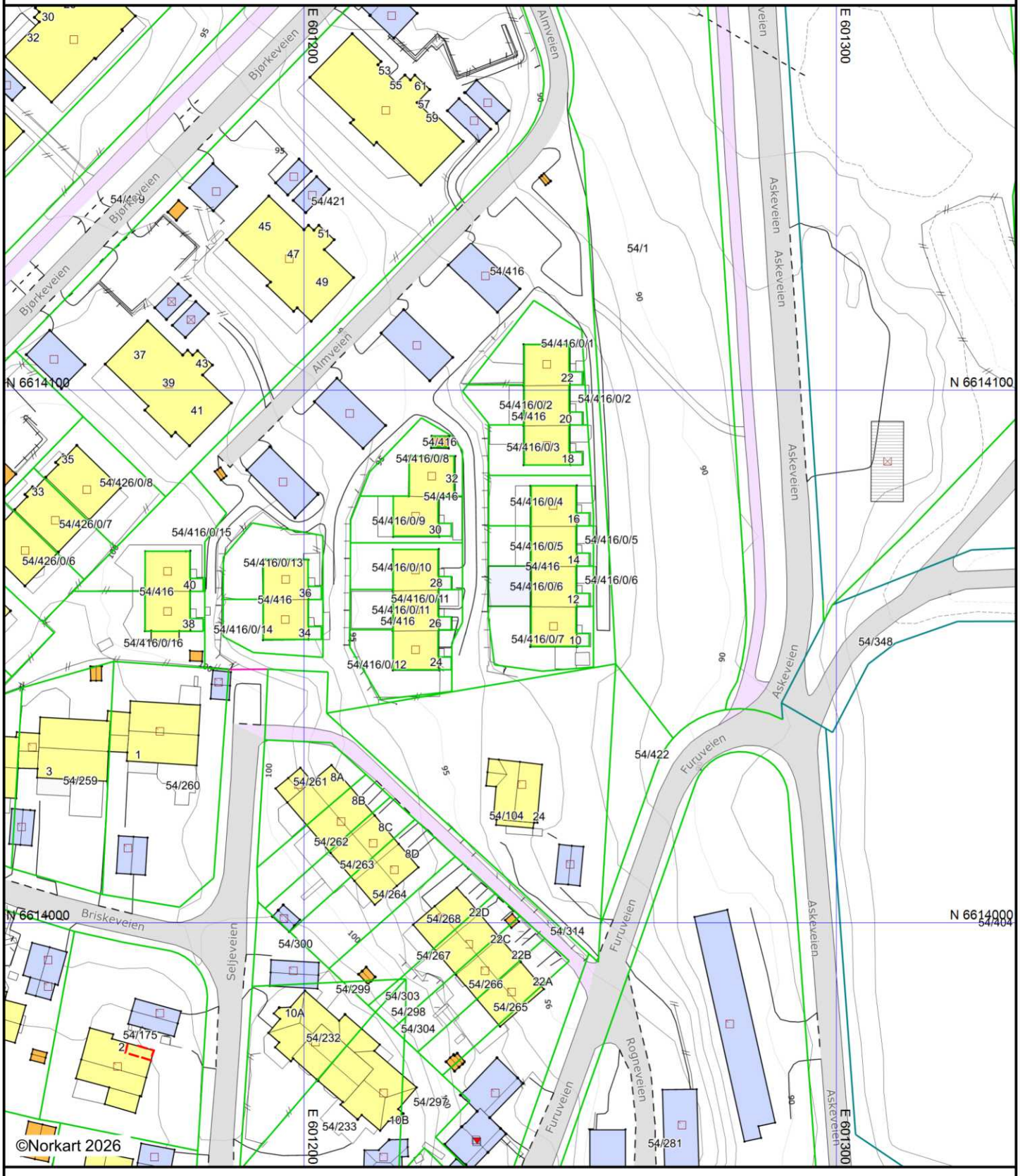
Grunnkart

Eiendom: 54/416/0/6
Adresse: Almveien 12
Dato: 15.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

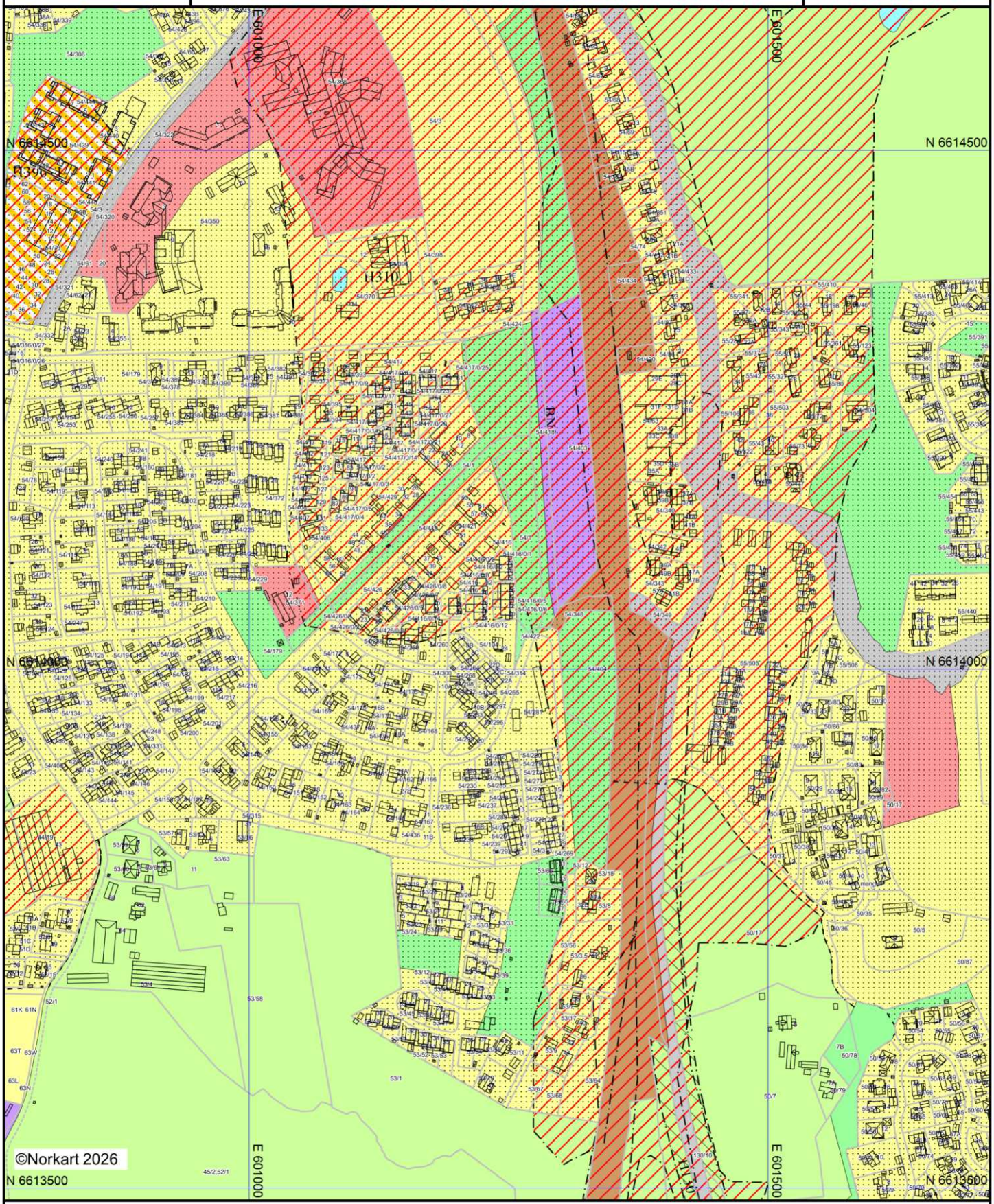
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 54/416/0/6
Adresse: Almveien 12
Dato: 15.06.2026
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

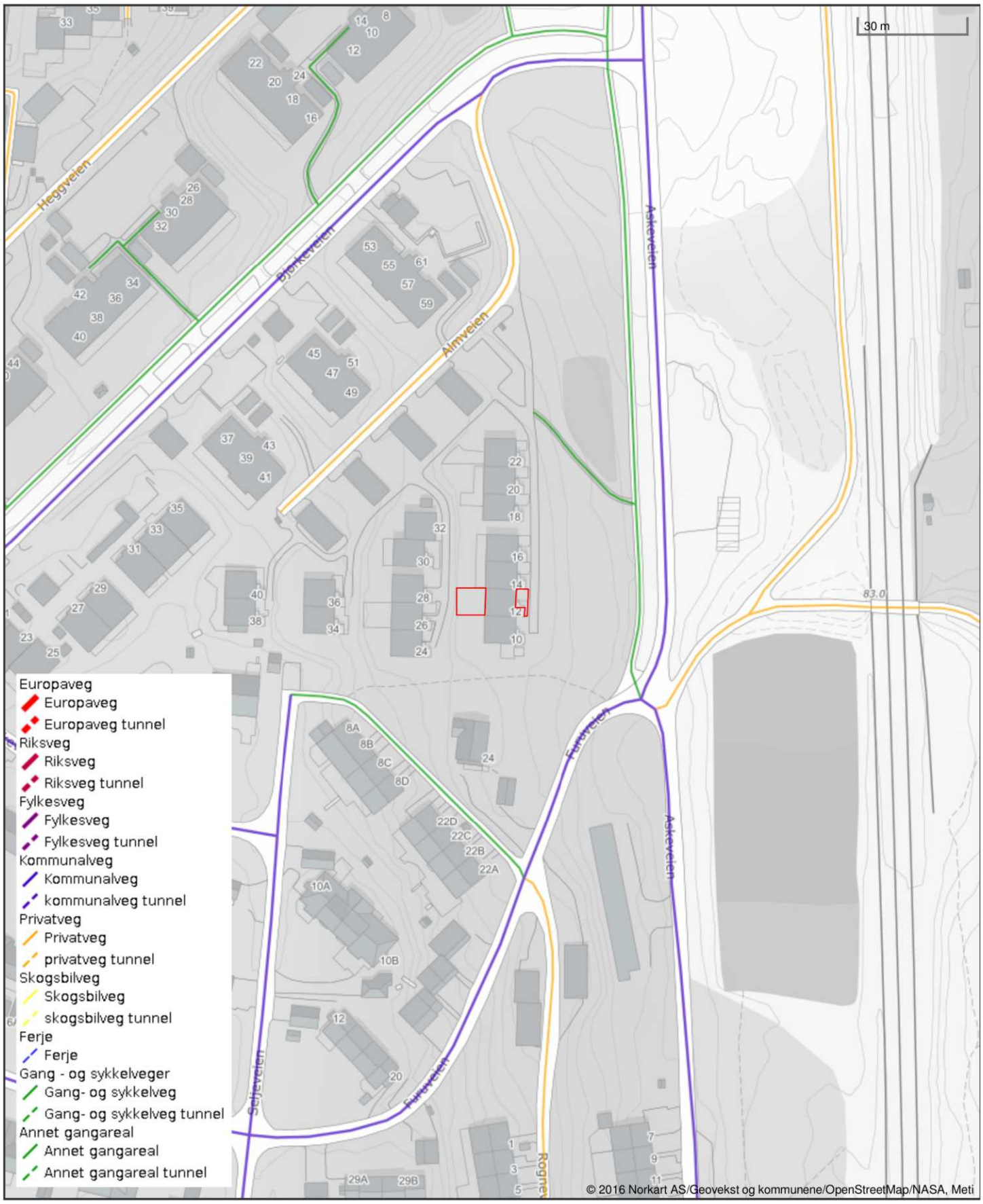
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Utskriftsdato: 15.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 54/416//6



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

Ås kommune

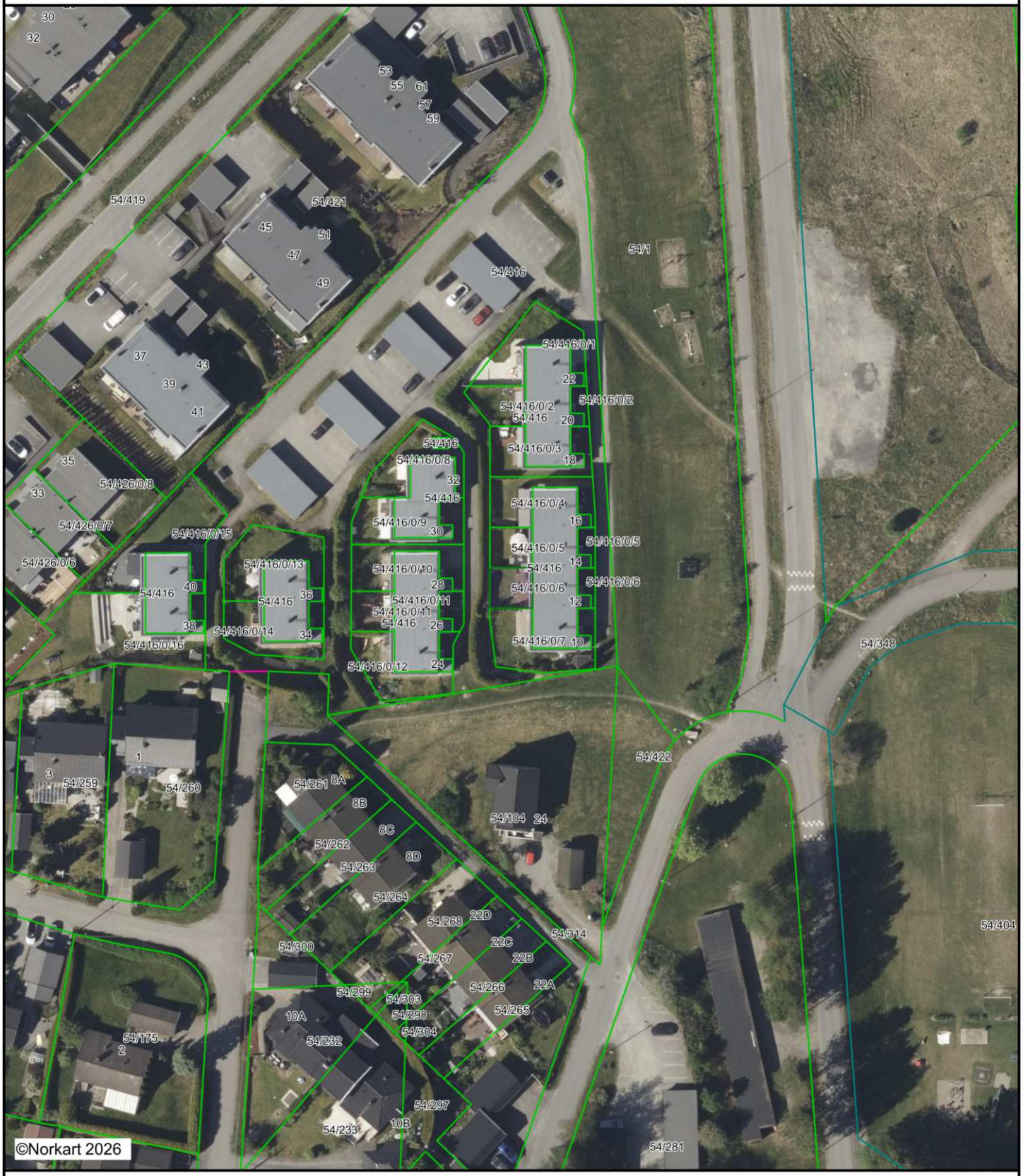
Ortofoto

Eiendom: 54/416/0/6
Adresse: Almveien 12
Dato: 15.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

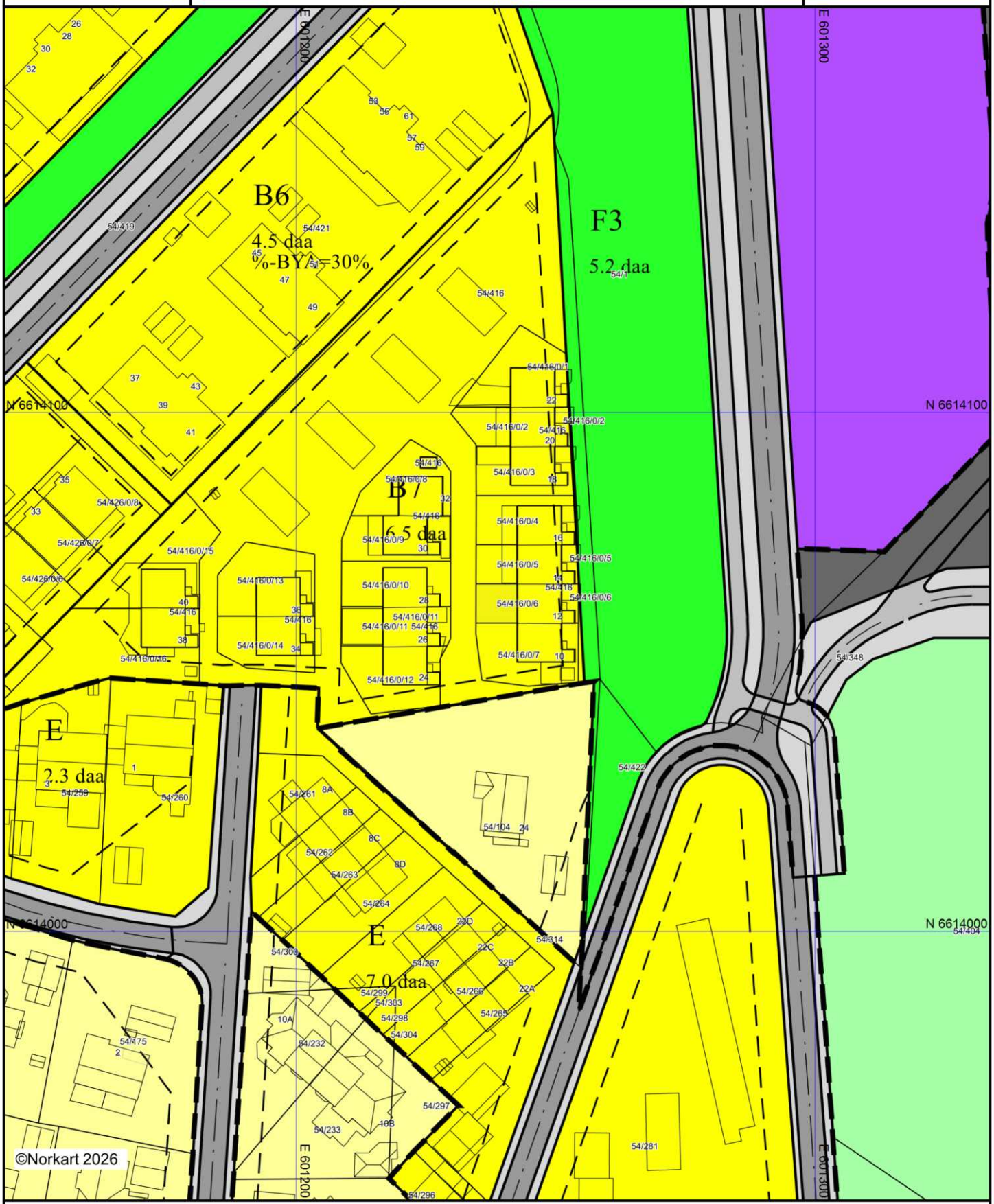
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 54/416/0/6
Adresse: Almveien 12
Dato: 15.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane
- Park
- Anlegg for lek

Reguleringsplan PBL 2008

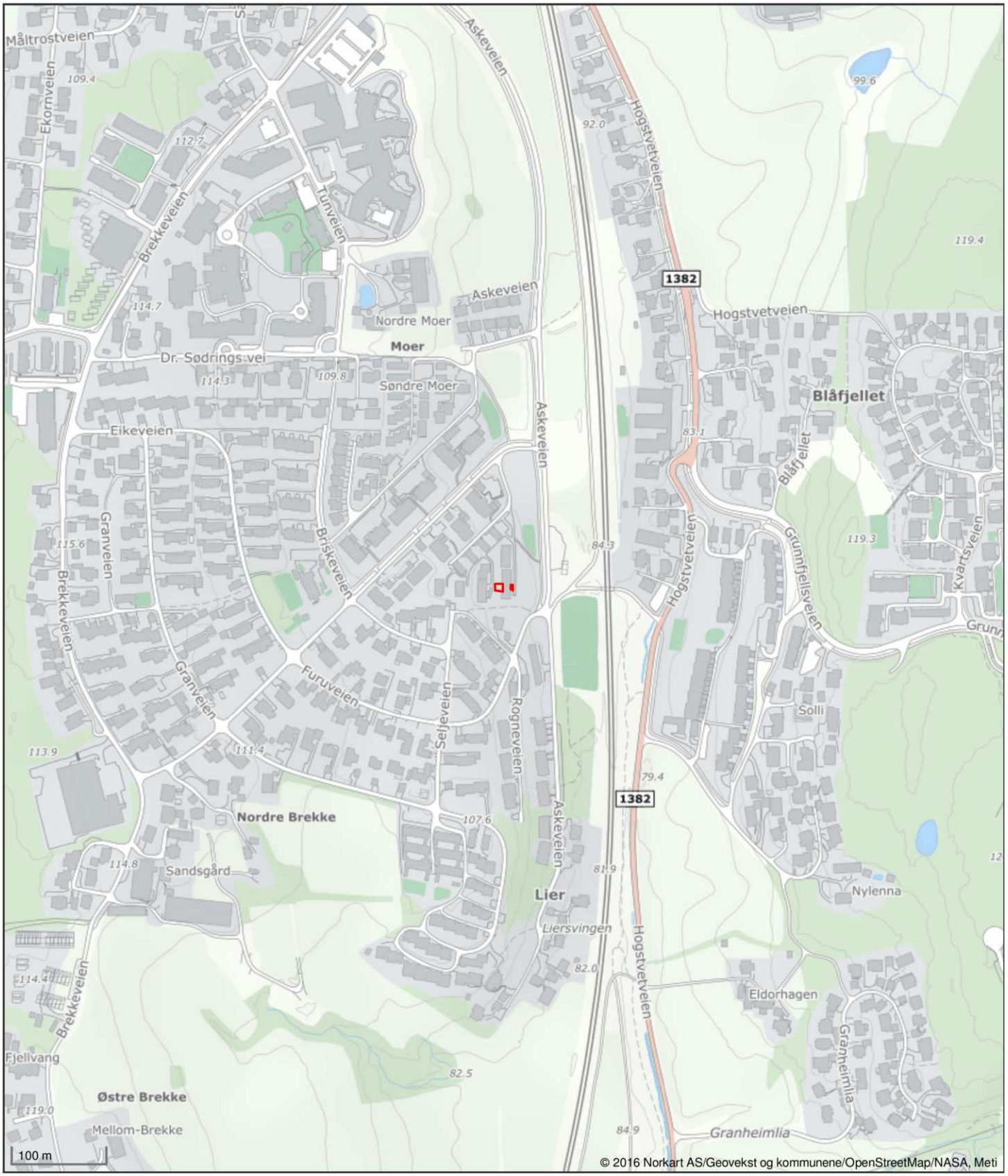
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting

Utskriftsdato: 15.06.2026

Oversiktskart for eiendom 3218 - 54/416//6



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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Ås kommune: Seksjon 3218-54/416/0/6

Norkart
Utskriftsdato: 15.06.2026 12:08

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	79.4
Etablert dato	12.07.2011	Arealmerknader	
Oppdatert dato	10.09.2025	Antall teiger	2
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/16	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	54/416, 54/416/0/1, 54/416/0/2, 54/416/0/3, 54/416/0/4, 54/416/0/5, 54/416/0/6, 54/416/0/7, 54/416/0/8, 54/416/0/9, 54/416/0/10, 54/416/0/11, 54/416/0/12, 54/416/0/13, 54/416/0/14, 54/416/0/15, 54/416/0/16
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	54/416, 54/416/0/1, 54/416/0/2, 54/416/0/3, 54/416/0/4, 54/416/0/5, 54/416/0/6, 54/416/0/7, 54/416/0/8, 54/416/0/9, 54/416/0/10, 54/416/0/11, 54/416/0/12, 54/416/0/13, 54/416/0/14, 54/416/0/15, 54/416/0/16
Seksjonering Seksjonering	07.07.2011 07.07.2011	jnr 57/11	Tinglyst 16.07.2011	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	07.07.2011 11.07.2011	20112329		54/416, 54/416/0/6

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6614062.97	601236.13		Ja	60.6	
Eiendomsteig	6614064.41	601252.01		Nei	18.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BASSORE LIDYA BELAYNEH F260486*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ALMVEIEN 12 1430 ÅS	Bosatt (B)
DAGNACHEW BINYAM SIME F271082*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ALMVEIEN 12 1430 ÅS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Almveien 12	H0101	54/416/0/6	118,3	4	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Almveien 12

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300233277		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	11.12.2013

1: Bygning 300233277: Rekkehus (131), Ferdigattest 11.12.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	118,4
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	118,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	69,3
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	27.04.2010	19.07.2011	
Igangsettingstillatelse	16.08.2010	19.07.2011	
Midlertidig brukstillatelse	14.07.2011	19.07.2011	
Ferdigattest	11.12.2013	08.06.2015	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Almveien 12	H0101	54/416/0/6	118,3	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	59,2	0	59,2	0	0	0
H01	1	59,2	0	59,2	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 54/416

Bruksnavn		Beregnet areal	4634.9
Etablert dato	27.06.2011	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	8
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne

☑ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:

☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6614101.1	601212.8		Nei	3525.6	
Eiendomsteig	6614101.65	601251.63		Nei	208.1	
Eiendomsteig	6614075.69	601244.21		Nei	277.6	
Eiendomsteig	6614084.54	601221.64		Ja	132.4	
Eiendomsteig	6614054.94	601218.47		Nei	208.1	
Eiendomsteig	6614060.69	601194.73		Nei	138.6	
Eiendomsteig	6614062.37	601172.01		Nei	138.5	
Eiendomsteig	6614091.04	601224.97		Nei	6	

Utskriftsdato: 15.06.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	416	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Almveien 12, 1430 ÅS								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 916 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ås **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 6 685 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 6 761 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

	Delareal 230 m^2 **Arealbruk** Friområde,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	199
Navn	Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Søndre Moer Gård
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.11.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/634/199_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 337 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B7
	Delareal 401 m^2 **Formål** Anlegg for lek **Feltnavn** F3
	Delareal 177 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B6

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	322
Navn	Detaljreguleringsplan for Dyster Eldor barnehage
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering
Id	346
Navn	Detaljregulering for Dyster Eldor 2, felt BK2
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	349

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

Utskriftsdato: 15.06.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	416	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Almveien 12, 1430 ÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	7 608,36 kr
Eiendomsskatt	2 319,00 kr
Feiing	666,00 kr
Renovasjon	3 440,00 kr
Vann	7 246,14 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 15.06.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	416	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Almveien 12, 1430 ÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
57137223	953	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	113

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Ås kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdelingen

Ansvarlig søker:
Follo Entreprenørbygg AS
Flåtestadveien 3, Postboks 38

1416 OPPEGÅRD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE etter § 99 nr.2 og 3 i plan- og bygningsloven av 1985.		
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR 54 BNR 1 - SØNDRE MOER FELT B7** **BOLIG NR. 4, 5, 6 OG 7** **ALMEVEIEN 16, 14, 12 OG 10**		
Tiltakets og bygningens art: **NYBYGG - REKKEHUS**	Behandling/vedtak: **27.04.2010**	Saksnr.: **98/10**
Tiltakets bebygde areal: **277 m²**	Tiltakets bruksareal: **473 m²**	

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.10/1414/GB 54/1 Løpenr. 14226/11	Tor Johannessen	14.07.2011

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

Kontrollerende foretak:	**Fagområder:**
Terratec	Plassering og utstikking av vedtak
Nordisk Sprøytebetong AS	Grunnmur
Reiersen Entreprenørforretning AS	Grunn- og terrengarbeider
Solid Entreprenør AS	Brann og bygningstekniske arbeider over svill
Storm Klima AS	Innv. sanitæranlegg og ventilasjon

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 enkelte mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest. I tillegg skal regulerte/offentlige veier inn i området være overtatt av kommunen i henhold til inngått avtale. Det er oppgitt at dette vil skje senest i løpet av august 2011.

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

Kommunalteknisk avdeling har mottatt kvittert kontrollerklæring fra rørlegger for utførelse av rørleggerarbeidet og målsatt skisse for vann- og avløpsanlegget på feltet.

På bakgrunn av kontrollerklæringene **gis det midlertidig brukstillatelse for hele bygget – bolig nr. 4, 5, 6 og 7.**

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen (jfr. § 93 i plan- og bygningsloven av 1985) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 93.

for Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Tor Johannessen
Avdelingsingeniør

Kopi:
Myrvoll Bolig AS, Postboks 178, 1416 OPPEGÅRD
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet

Ås kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdelingen

Ansvarlig søker:
Follo Entreprenørbygg AS
Flåtestadveien 3, Postboks 38

1416 OPPEGÅRD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE etter § 99 nr.2 og 3 i plan- og bygningsloven av 1985.		
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR 54 BNR 1 - SØNDRE MOER FELT B7** **BOLIG NR. 4, 5, 6 OG 7** **ALMEVEIEN 16, 14, 12 OG 10**		
Tiltakets og bygningens art: **NYBYGG - REKKEHUS**	Behandling/vedtak: **27.04.2010**	Saksnr.: **98/10**
Tiltakets bebygde areal: **277 m²**	Tiltakets bruksareal: **473 m²**	

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.10/1414/GB 54/1 Løpenr. 14226/11	Tor Johannessen	14.07.2011

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

Kontrollerende foretak:	**Fagområder:**
Terratec	Plassering og utstikking av vedtak
Nordisk Sprøytebetong AS	Grunnmur
Reiersen Entreprenørforretning AS	Grunn- og terrengarbeider
Solid Entreprenør AS	Brann og bygningstekniske arbeider over svill
Storm Klima AS	Innv. sanitæranlegg og ventilasjon

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 enkelte mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest. I tillegg skal regulerte/offentlige veier inn i området være overtatt av kommunen i henhold til inngått avtale. Det er oppgitt at dette vil skje senest i løpet av august 2011.

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

Kommunalteknisk avdeling har mottatt kvittert kontrollerklæring fra rørlegger for utførelse av rørleggerarbeidet og målsatt skisse for vann- og avløpsanlegget på feltet.

På bakgrunn av kontrollerklæringene **gis det midlertidig brukstillatelse for hele bygget – bolig nr. 4, 5, 6 og 7.**

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen (jfr. § 93 i plan- og bygningsloven av 1985) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 93.

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Tor Johannessen
Avdelingsingeniør

Kopi:
Myrvoll Bolig AS, Postboks 178, 1416 OPPEGÅRD
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet

Ås kommune

Bygnings- og
oppmålingsavdelingen

Follo Entreprenørbygg AS
Postboks 38
1416 OPPEGÅRD

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	13/05352-3	Tor Arne Johannessen	11.12.2013

Gnr 54 Bnr 416 - Søndre Moer - Felt B7 - Ferdigattest

Anmodning om ferdigattest og dokumentasjon med gjennomføringsplan § 20-1 er mottatt. Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Ferdigattesten omfatter følgende tiltak:

Bolig nr. 1, 2, 3 (sak nr. D 217/10)
Bolig nr. 4, 5, 6, 7 (sak nr. D 219/10)
Bolig nr. 8, 9 (sak nr. D 220/10)
Bolig nr. 10, 11, 12 (sak nr. D 100/10)
Bolig nr. 13, 14 (sak nr. D 222/10)
Bolig nr. 15, 16 (sak nr. D 224/10)
Garasjer nr. 1, 2, 3, 4 (sak nr. D 225/10)
Garasjer nr. 5, 6, 7, 8 (sak nr. D 226/10)
Garasjer nr. 9, 10, 11, 12 (sak nr. D 227/10)
Garasjer nr. 13, 14, 15, 16 (sak nr. D 228/10)

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

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

Arnt Øybekk
Teknikk og miljøsjef

Tor Arne Johannessen
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Attestert kopi av dok.nr. 2011/549550/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-15 12:08

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601109579
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964948798	ÅS KOMMUNE	Postboks 195, 1431 ÅS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
980865282	MYRVOLL BOLIG AS		Postboks 178, 1416 OPPEGÅRD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0214	54	416

Doknr: 549550 Tinglyst: 12.07.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0214	54	416	0	1	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	416	0	2	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	416	0	3	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	416	0	4	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	416	0	5	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	416	0	6	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	416	0	7	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	416	0	8	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	416	0	9	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	416	0	10	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	416	0	11	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	416	0	12	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	416	0	13	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	416	0	14	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	416	0	15	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
0214	54	416	0	16	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja

RETT KOPI
Dato: 11/7-11
Sign.: K. Lindus
ÅS KOMMUNE

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket


AS KOMMUNE
REN I KOPI

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

RETT KOPI
Dato: 7.07.2014
Sign.:
ÅS KOMMUNE

Begjæring om

x **oppdeling i eierseksjonen**

☐ **reseksjonering**

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0214	Ås Kommune	54	416		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Orgmr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
920 069 256	Kongshaugen Byggeselskap AS	1/1

3.Begjæring

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

S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller 5)	til-leggs-areal 6)
1	B	1	BG	13	B	1	BG												
2	B	1	BG	14	B	1	BG												
3	B	1	BG	15	B	1	BG												
4	B	1	BG	16	B	1	BG												
5	B	1	BG																
6	B	1	BG																
7	B	1	BG																
8	B	1	BG																
9	B	1	BG																
10	B	1	BG																
11	B	1	BG																
12		1	BG																
Sum tellere:				16				= sum nevner:				16							

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
8/6-11	Rolf Johannessen i Pkg.-fullmakt.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) X seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) X det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. tegninger mv

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hemmelshaver (§ 7)/ Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle7registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres
8/6 -11	Per Johannessen i Hg fullmakt	

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
54	416	f.o.m 1- t.o.m. 16		Ås

Dato	Stempel og underskrift
7.07.2011	Oppmålingssjefen i Ås

Noter:

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

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

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

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

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

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

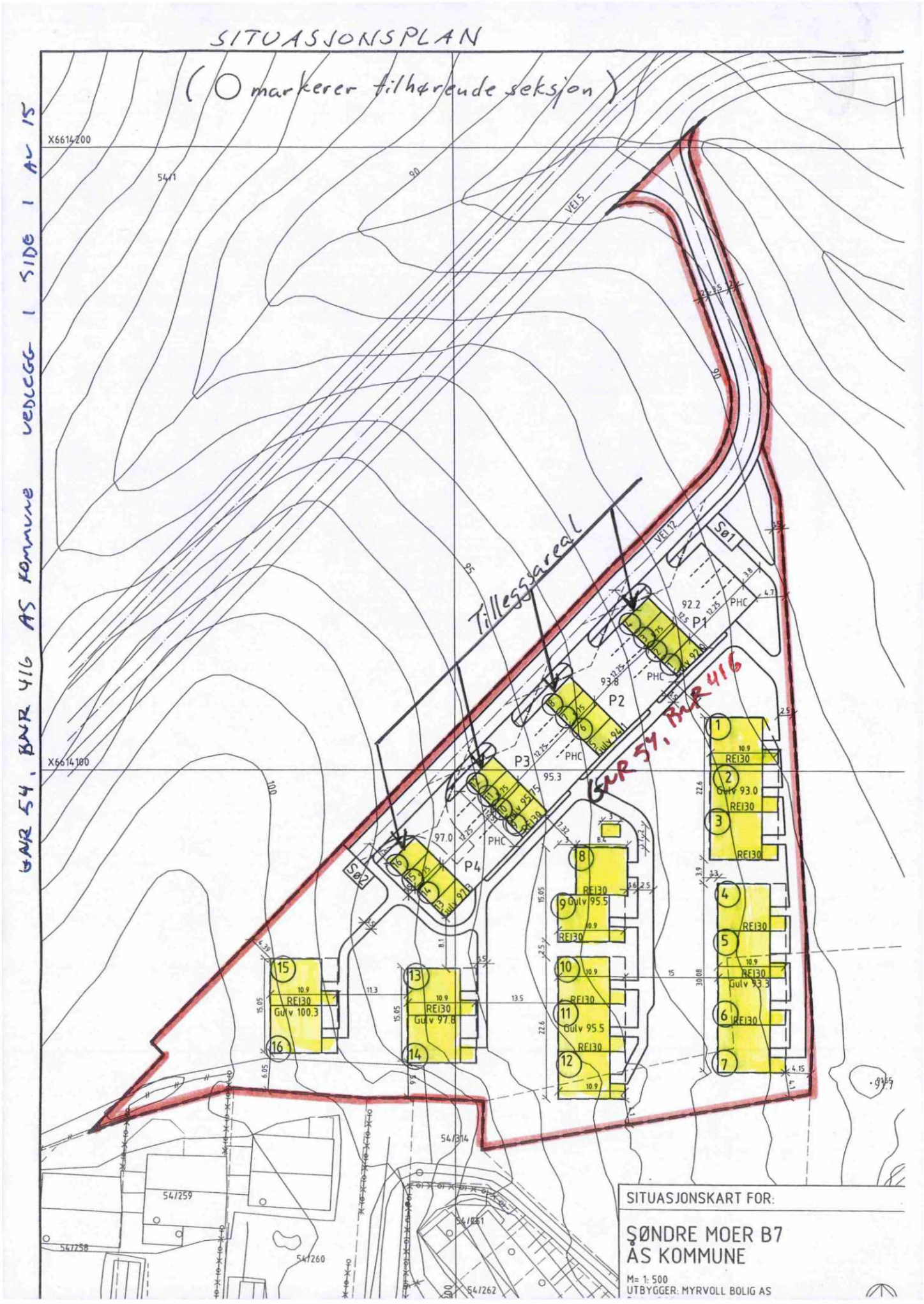
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjoneringsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

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

9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
8/6-11	i hg. fullmakt.


SITUASJONSPLAN
(○ markerer tilhørende seksjon)
GNR 54, BNR 416 ÅS KOMMUNE VEDLEGG 1 SIDE 1 AV 15
X6614200
X6614180
541/1
VEI 5
VEI 12
Tilleggsareal
GNR 54, BNR 416
Sø1
Sø2
P1
P2
P3
P4
92.2
93.8
95.3
97.0
PHC
RE130
Gulv 93.0
Gulv 95.5
Gulv 93.3
Gulv 100.3
Gulv 97.8
541/314
541/259
541/258
541/260
541/261
541/262
SITUASJONSKART FOR:
SØNDRE MOER B7
ÅS KOMMUNE
M= 1: 500
UTBYGGER: MYRVOLL BOLIG AS

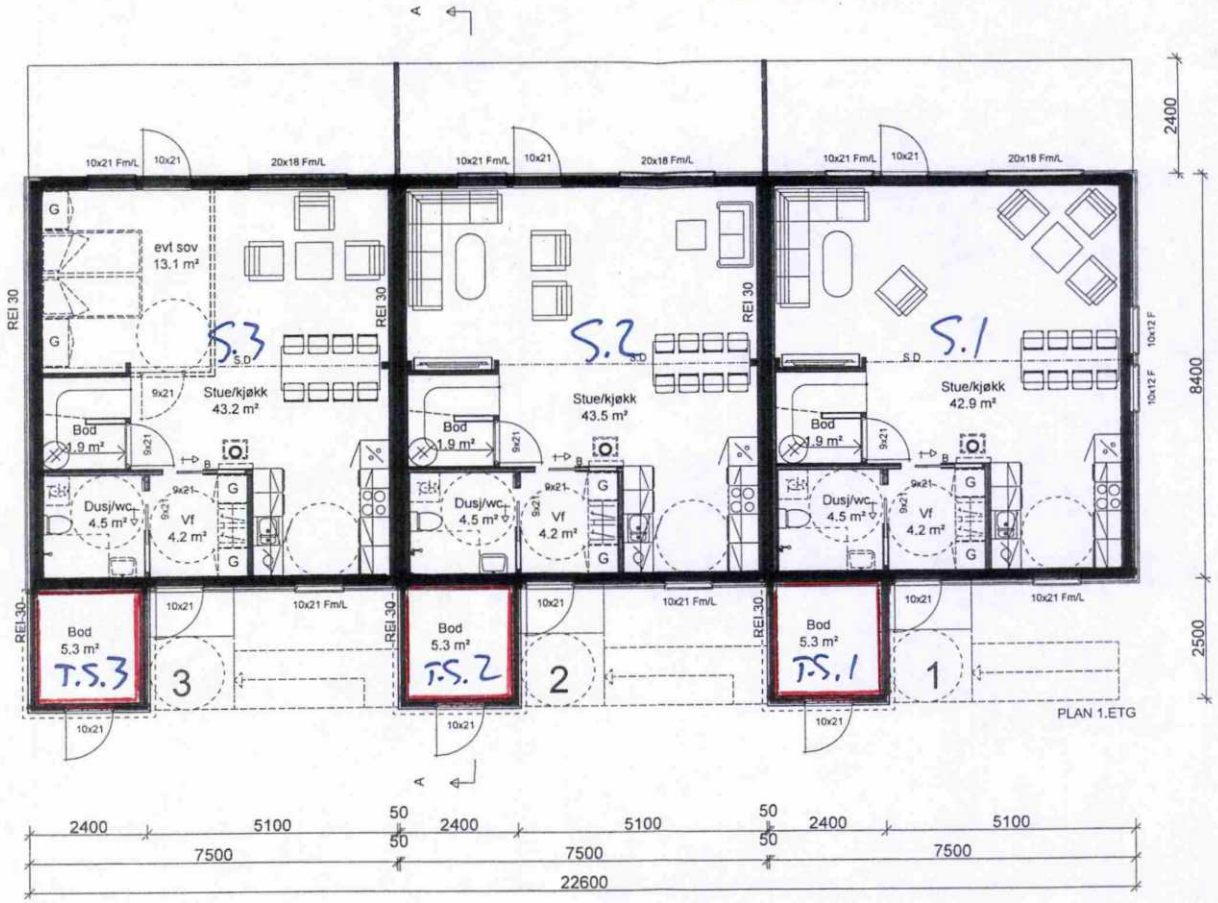

GRR 54 BNR 416
VEDLEGG 1 SIDE 2 AV 15
SITUASJONSPLAN / OVERSIKTSKART FOR
UBEBYGDE TILLEGGSAREAL: (TSNR)
(matrikkelført etter oppmålingsforretning)
TSNR 1
TSNR 2
TSNR 3
TSNR 4
TSNR 5
TSNR 6
TSNR 7
TSNR 8
TSNR 9
TSNR 10
TSNR 11
TSNR 12
TSNR 13
TSNR 14
TSNR 15
TSNR 16
Felles
1 218,7 m2
2 158,9 m2
3 179,2 m2
4 184,8 m2
5 148,8 m2
6 149 m2
7 225,3 m2
8 191,5 m2
9 180,3 m2
10 184,8 m2
11 158,8 m2
12 213,9 m2
13 235,4 m2
14 184,7 m2
15 325 m2
16 448,7 m2
10,63 m
6,72 m
8 m
8,02 m
8,04 m
6,22 m
8,08 m
8,13 m
7,54 m
13,51 m
0,53 m
1,01 m
0,8 m
1,6 m
2,1 m
1,37 m
0,3 m
terratec
Plantegning_A3
Søndre Moer felt B7
Seksjonering B7_rev 2
07.07.2011
1:350
601200
601150
6614100
6614050

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2011/549550/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-15 12:08

SNR er angitt som S.
TSNR er angitt som T.S.

GNR 54, BNR 416 ÅS kommune
VEDLEGG 1 SIDE 3 AV 5



HUS NR. 1 - 2 - 3

B Rev.terreng 20.05.2010 EBR
A BM 18.01.2010 EBR

Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as	Målestokk 1:100	Tegn Vvl	Dato 17.12.2009
Byggeplass: Søndre Moer Felt B7		Trac	Dato
Kommune: Ås Gnr 54 Bnr 1	Disk storsteiner	Sak 1 2 3	
Utbygger	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS	Tegn nr	stor1501

Rømningsveg
D = Drager
B = Bærevegg

Kartverket

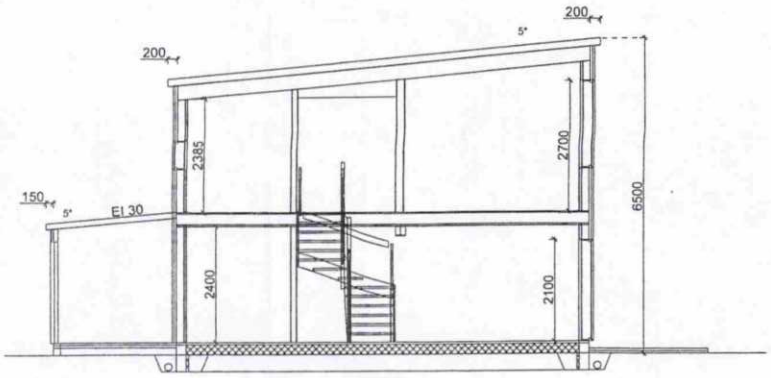
Attestert kopi av dok.nr. 2011/549550/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-15 12:08

SNR er angitt som S.
TSNR er angitt som T.S.

GARSY, BNR 416 ÅS KOMMUNE
VEDLEGG 1 SIDE 4 AV 15



PLAN 2.ETG



SNITT A-A

HUS NR. 1 - 2 - 3

B Rev.terreng 20.05.2010 EBR
A BM 18.01.2010 EBR

BYA totalt	207.8
Pr. leilighet	BRA
Hovedplan	56.50
Etg.plan	56.50
Utv. bod 1. etg.	5.30

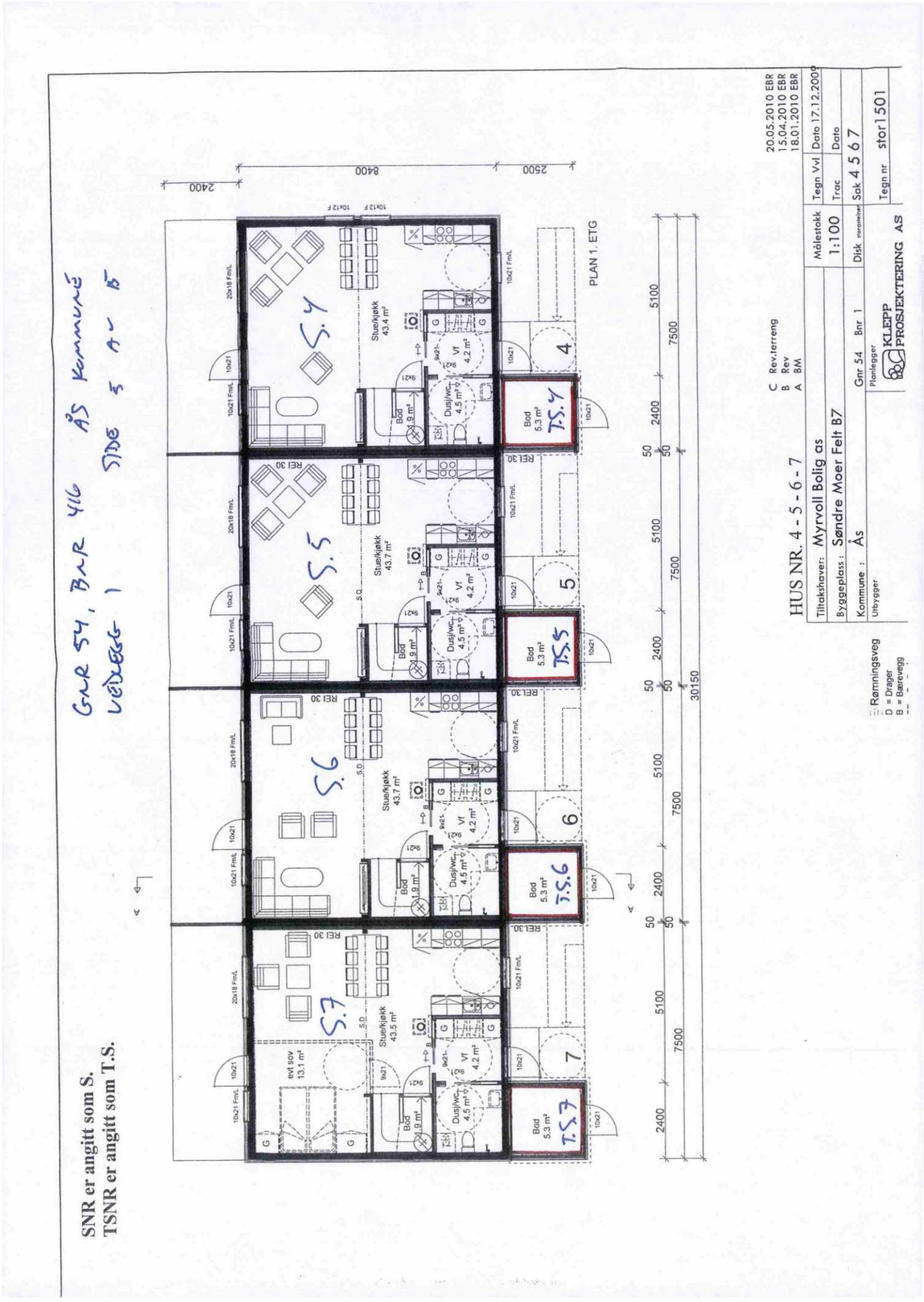
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as
Byggeplass: Søndre Moer Felt B7
Kommune: Ås Gnr 54 Bnr 1
Utbygger

Målestokk 1:100
Disk storsteiner
Tegn Vvl Dato 17.12.2009
Trac Dato
Sak 1 2 3
Tegn nr stor1502

Planlegger
KLEPP PROSJEKTERING AS

Rømningsveg
D = Drager
B = Bærevegg

Side 9 av 20

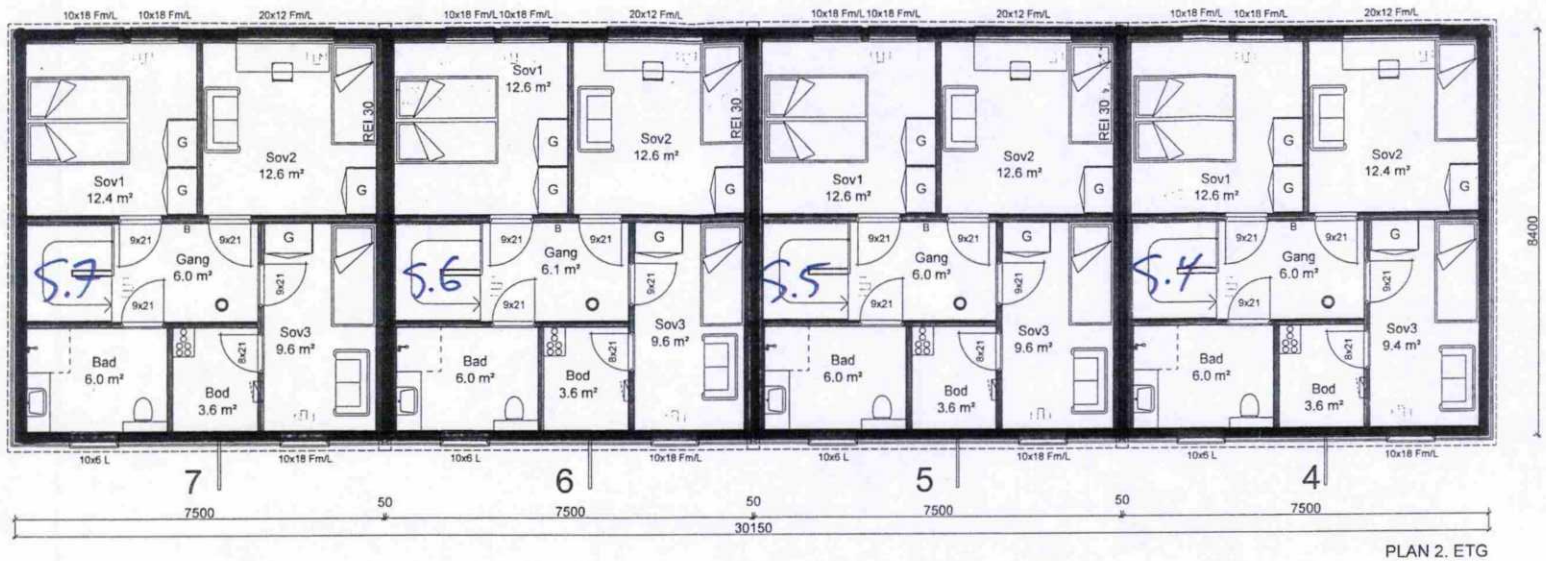

GNR 54, BNR 416 ÅS KOMMUNE
VEDLEGG 1 SIDE 5 AV 8
SNR er angitt som S.
TSNR er angitt som T.S.
PLAN 1. ETG
HUS NR. 4 - 5 - 6 - 7
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as
Byggeplass: Søndre Moer Felt B7
Kommune: Ås
Gnr 54 Bnr 1
Målestokk 1:100
Tegn Vvl Dato 17.12.2009
Trac Dato
Sak 4 5 6 7
Tegn nr stor1501
Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS
Utbygger
C Rev.terreng 20.05.2010 EBR
B Rev 15.04.2010 EBR
A BM 18.01.2010 EBR
Rømningsveg
D = Drager
B = Bæreveggg
Stue/kjøkk 43.4 m²
Stue/kjøkk 43.7 m²
Stue/kjøkk 43.5 m²
evt sov 13.1 m²
Bod 5.3 m²
Bod 1.9 m²
Vf 4.2 m²
Dusj/wc 4.5 m²
T.S.4
T.S.5
T.S.6
T.S.7
S.4
S.5
S.6
S.7
2400
8400
2500
30150

Kartverket

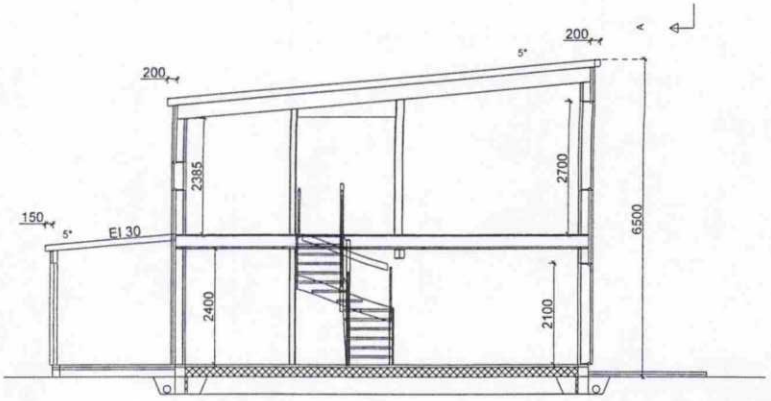
Attestert kopi av dok.nr. 2011/549550/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-15 12:08

SNR er angitt som S.
TSNR er angitt som T.S.

GNR 54, BNR 416 ÅS KOMMUNE
VEDLEGG 1 SIDE 6 AV 15



PLAN 2. ETG



SNITT A-A

Rømningsveg
D = Drager
B = Bærevegg

BYA totalt	277.30
Pr. leilighet	BRA
Hovedplan	56.50
Etg.plan	56.50
Utv. bod 1. etg.	5.30

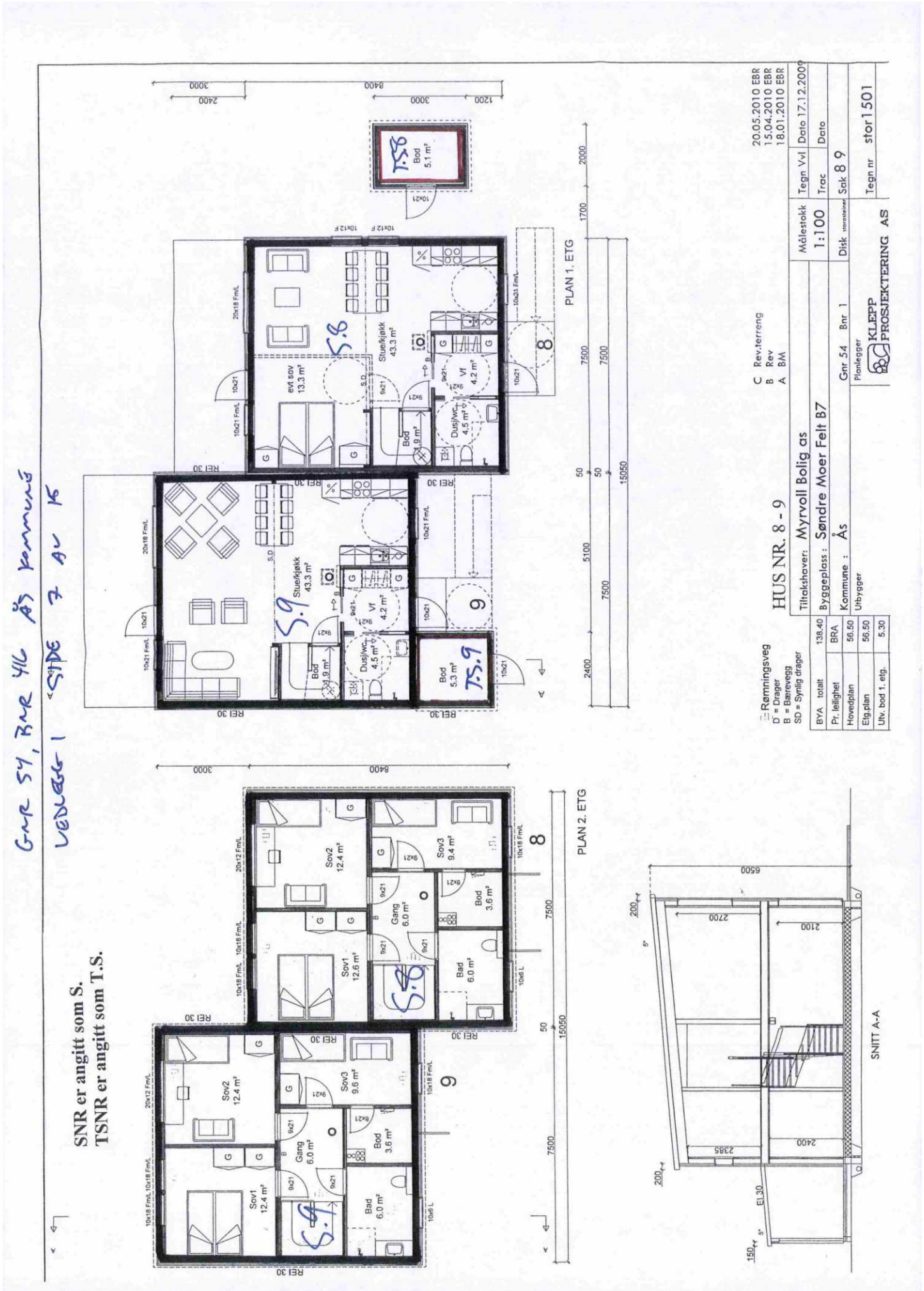
C Rev.terreng 20.05.2010 EBR
B Rev 15.04.2010 EBR
A BM 18.01.2010 EBR

HUS NR. 4 - 5 - 6 - 7

Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as
Byggeplass: Søndre Moer Felt B7
Kommune: Ås Gnr 54 Bnr 1
Utbygger
Planlegger: KLEPP PROSJEKTERING AS

Målestokk 1:100
Disk storsteiner
Tegn Vvl | Dato 17.12.2009
Trac | Dato
Sak 4 5 6 7
Tegn nr stor1502

Side 11 av 20


GNR 54, BNR 416 ÅS KOMMUNE
VEDLEGG 1 SIDE 7 AV 16
SNR er angitt som S.
TSNR er angitt som T.S.
PLAN 1. ETG
PLAN 2. ETG
SNITT A-A
HUS NR. 8 - 9
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as
Byggeplass: Søndre Moer Felt B7
Kommune: Ås
Gnr 54 Bnr 1
Planlegger
KLEPP PROSJEKTERING AS
Målestokk 1:100
Tegn nr stor1501
Rømningsveg
D = Drager
B = Bæreevegg
SD = Synlig drager
BYA totalt 138.40
Pr. leilighet BRA
Hovedplan 56.50
Etg.plan 56.50
Utv. bod 1. etg. 5.30
C Rev.terreng 20.05.2010 EBR
B Rev 15.04.2010 EBR
A BM 18.01.2010 EBR
Tegn Vvl Dato 17.12.2009
Trac Dato
Disk Sak 8 9
Bod 5.1 m²
T.S.8
S.8
S.9
T.S.9
S.8
S.9
Stue/kjøkk 43.3 m²
evt sov 13.3 m²
Vf 4.2 m²
Dusj/wc 4.5 m²
Bod 1.9 m²
Bod 5.3 m²
Sov1 12.6 m²
Sov2 12.4 m²
Sov3 9.4 m²
Gang 6.0 m²
Bod 3.6 m²
Bad 6.0 m²
REI 30
8400
3000
2400
1200
7500
5100
2400
15050
6500
2700
2100
2385
EL30

SNR er angitt som S.
TSNR er angitt som T.S.

GNR 54, BNR 416 ÅS KOMMUNE
VEDLEGG 1 SIDE 8 AV 15



PLAN 1. ETG

C	Rev.terreng	20.05.2010 EBR
B	Rev	15.04.2010 EBR
A	BM	18.01.2010 EBR

HUS NR. 10-11-12

Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as		Målestokk	Tegn Vvl	Dato 17.12.2009
Byggeplass: Søndre Moer Felt B7		1:100	Trac	Dato
Kommune: Ås	Gnr 54 Bnr 1	Disk storsteiner	Sak 10 11 12	
Utbygger	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS		Tegn nr stor1501	

Rømningsveg
D = Drager
B = Bærevegg
SD = Synlig drager

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/549550/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-15 12:08

Kartverket

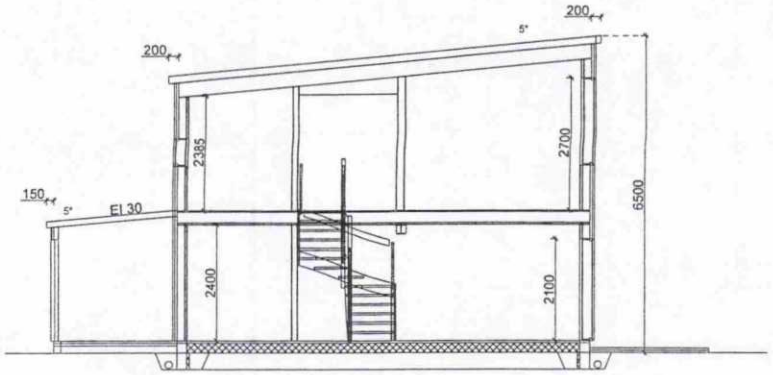
Attestert kopi av dok.nr. 2011/549550/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-15 12:08

SNR er angitt som S.
TSNR er angitt som T.S.

GNR 54, BNR 416 ÅS KOMMUNE
VEDLEGG 1 SIDE 9 AV 15



PLAN 2. ETG



SNITT A-A

Rømningsveg
D = Drager
B = Bærevegg

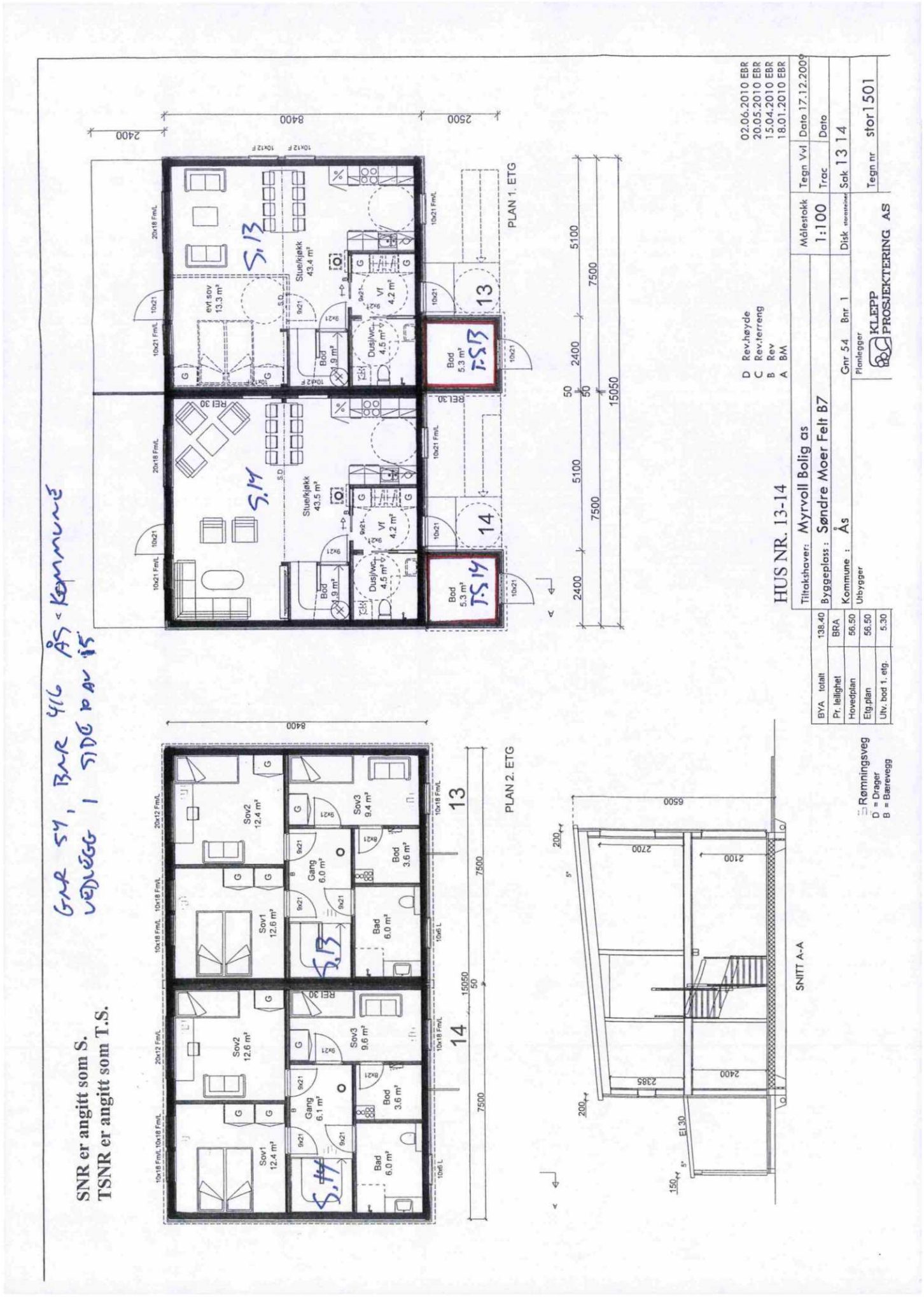
BYA totalt	207.8
Pr. leilighet	BRA
Hovedplan	56.50
Etg.plan	56.50
Utv. bod 1. etg.	5.30

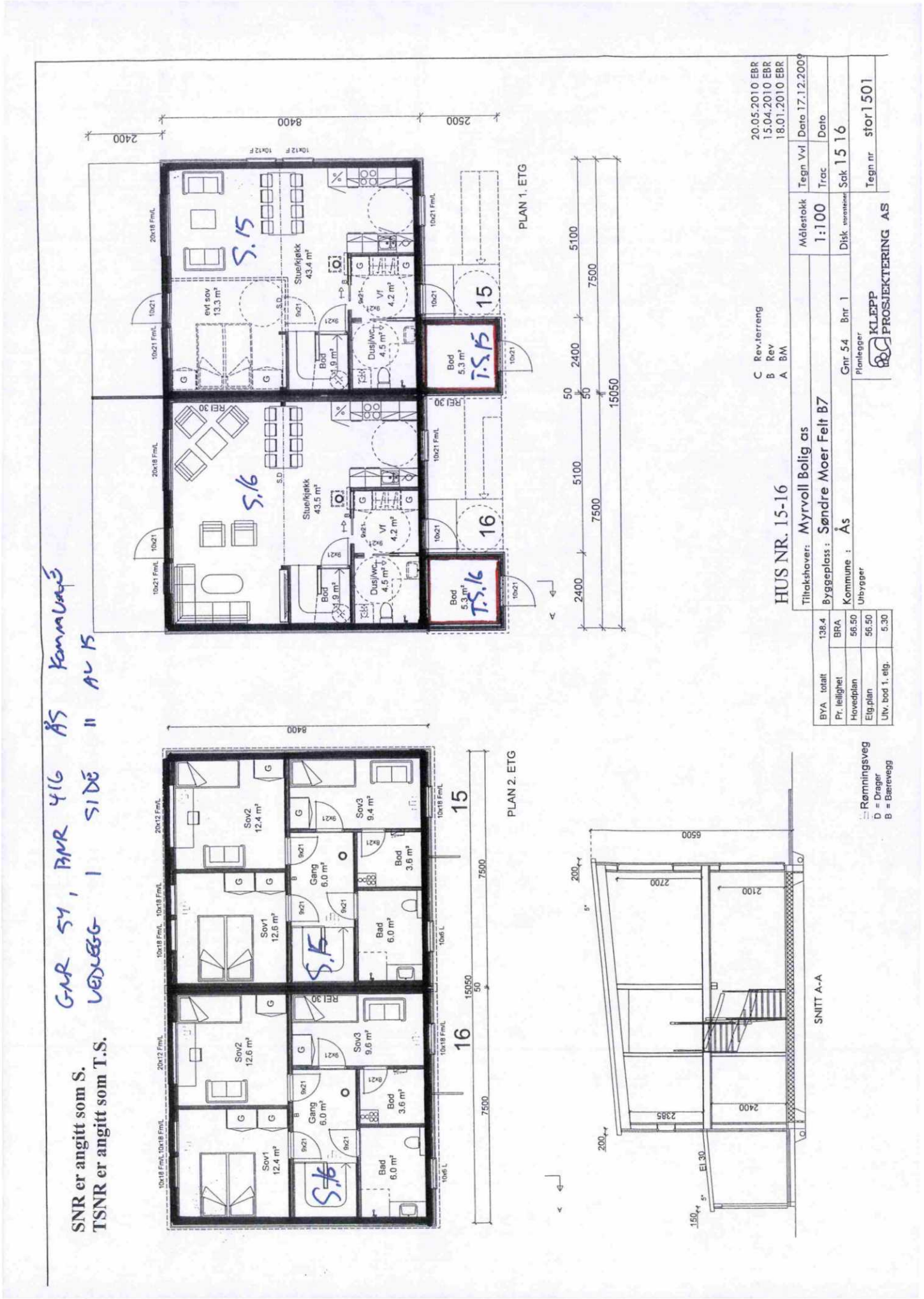
C Rev.terreng 20.05.2010 EBR
B Rev 15.04.2010 EBR
A BM 18.01.2010 EBR

HUS NR. 10-11-12

Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as
Byggeplass: Søndre Moer Felt B7
Kommune: Ås Gnr 54 Bnr 1
Utbygger
Planlegger: KLEPP PROSJEKTERING AS

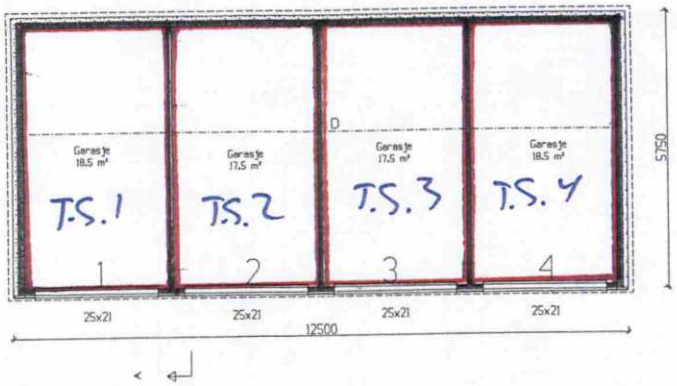
Målestokk 1:100
Disk storsteiner
Tegn Vvl Dato 17.12.2009
Trac Dato
Sak 10 11 12
Tegn nr stor1502

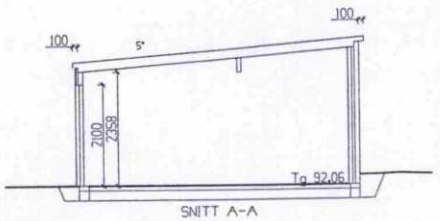

GNR 54, BNR 416 ÅS - Kommune
VEDLEGG 1 SIDE 10 AV 15
SNR er angitt som S.
TSNR er angitt som T.S.
PLAN 1. ETG
PLAN 2. ETG
SNITT A-A
HUS NR. 13-14
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as
Byggeplass : Søndre Moer Felt B7
Kommune : Ås
Gnr 54 Bnr 1
Utbygger
Planlegger
KLEPP PROSJEKTERING AS
Målestokk 1:100
Tegn Vvl
Trac
Disk
Sak 13 14
Tegn nr stor1501
Dato 17.12.2009
02.06.2010 EBR
20.05.2010 EBR
15.04.2010 EBR
18.01.2010 EBR
D Rev.høyde
C Rev.terreng
B Rev
A BM
BYA totalt 138.40
Pr. leilighet BRA
Hovedplan 56.50
Etg.plan 56.50
Utv. bod 1. etg. 5.30
Rømningsveg
D = Drager
B = Bærevegg
Stue/kjøkk 43.4 m²
Stue/kjøkk 43.5 m²
evt sov 13.3 m²
Vf 4.2 m²
Dusj/WC 4.5 m²
Bod 5.3 m²
Bod 3.9 m²
Sov1 12.4 m²
Sov2 12.4 m²
Sov2 12.6 m²
Sov3 9.4 m²
Sov3 9.6 m²
Gang 6.0 m²
Gang 6.1 m²
Bad 6.0 m²
Bod 3.6 m²
REI 30
EI 30
S.13
S.14
T.S.13
T.S.14
13
14
8400
2500
2400
5100
7500
15050
6500
2700
2100
2385
200
150


SNR er angitt som S.
TSNR er angitt som T.S.
GNR 54, BNR 416 AS Kommune
VEDLEGG 1 SIDE 11 AV 15
HUS NR. 15-16
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as
Byggeplass : Søndre Moer Felt B7
Kommune : Ås
Gnr 54 Bnr 1
Planlegger
Utbygger
KLEPP PROSJEKTERING AS
Målestokk 1:100
Tegn Vvl Dato 17.12.2009
Trac Dato
Disk Sak 1516
Tegn nr stor1501
C Rev.terreng 20.05.2010 EBR
B Rev 15.04.2010 EBR
A BM 18.01.2010 EBR
BYA totalt 138.4
Pr. leilighet BRA
Hovedplan 56.50
Etg.plan 56.50
Utv. bod 1. etg. 5.30
PLAN 1. ETG
PLAN 2. ETG
SNITT A-A
Rømningsveg
D = Drager
B = Bærevegg
S.15
S.16
T.S.15
T.S.16
Stue/kjøkk 43.4 m²
Stue/kjøkk 43.5 m²
evt sov 13.3 m²
Bod 5.3 m²
Dusj/wc 4.5 m²
Vf 4.2 m²
Bod 1.9 m²
Sov1 12.4 m²
Sov2 12.4 m²
Sov3 9.4 m²
Sov1 12.6 m²
Sov2 12.6 m²
Sov3 9.6 m²
Gang 6.0 m²
Bod 3.6 m²
Bad 6.0 m²
REI 30
8400
2500
2400
5100
7500
15050
6500
2700
2100
2385
2400
200
150
EI 30

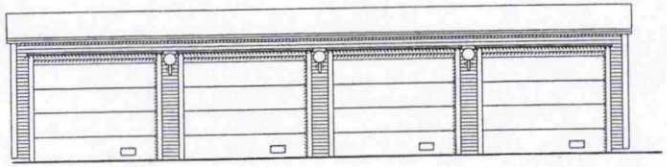
SNR er angitt som S.
TSNR er angitt som T.S.

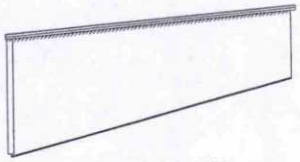
GNR 54, BNR 416 ÅS KOMMUNE
VEDLEGG 1 SIDE 12 AV 15



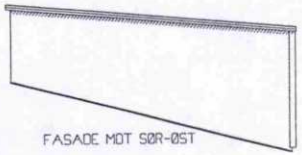


SNITT A-A


FASADE MOT NORD-ØST


FASADE MOT NORD-VEST


FASADE MOT SØR-VEST


FASADE MOT SØR-ØST

B Rev.terreng 25.05.2010 EBR
A BM 18.01.2010 EBR

Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as		Målestokk	Tegn Vvl	Dato 17.12.2009
Byggeplass : Søndre Moer Felt B7		1:100	Trac	Dato
Kommune : Ås	Gnr 54 Bnr 1	Disk carp	Sak Garasje	
Utbygger	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS		Tegn nr carp1501	

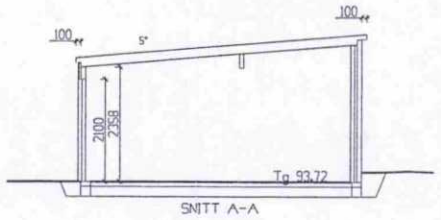
GARASJE NR 1 - 2 - 3 - 4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/549550/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-15 12:08

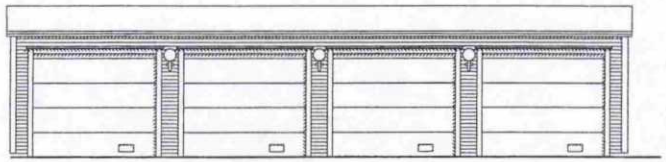
SNR er angitt som S.
TSNR er angitt som T.S.

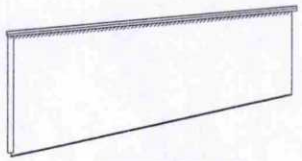
GNR 54, BNR 416 ÅS KOMMUNE
VEDLEGG 1 SIDE 13 AV 15

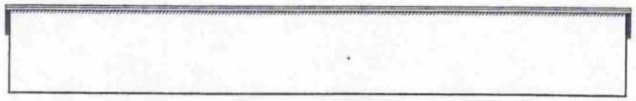


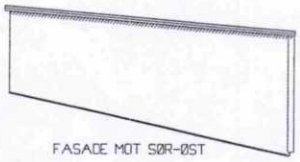


SNITT A-A


FASADE MOT NORD-ØST


FASADE MOT NORD-VEST


FASADE MOT SØR-VEST


FASADE MOT SØR-ØST

B Rev.terreng 25.05.2010 EBR
A BM 18.01.2010 EBR

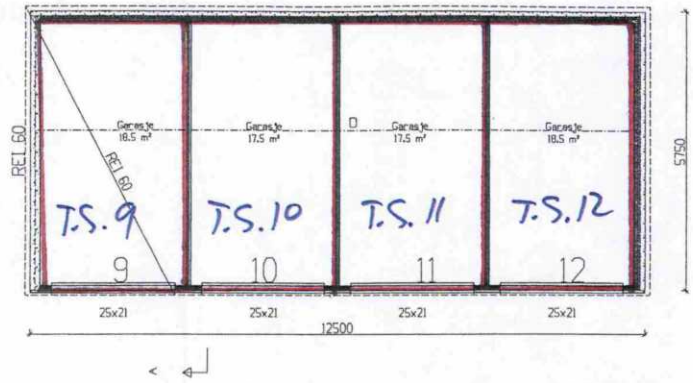
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as		Målestokk	Tegn Vvl	Dato 17.12.2009
Byggeplass : Søndre Moer Felt B7		1:100	Trac	Dato
Kommune : Ås	Gnr 54 Bnr 1	Disk carp	Sak Garasje	
Utbygger	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS		Tegn nr carp1501	

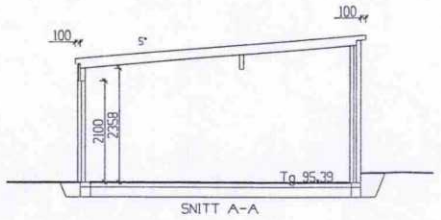
GARASJE NR. 5 - 6 - 7 - 8

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/549550/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-15 12:08

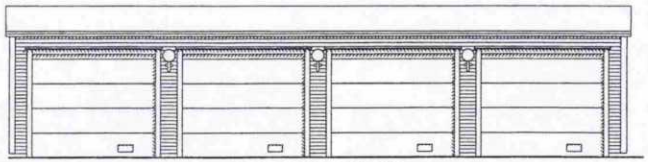
SNR er angitt som S.
TSNR er angitt som T.S.

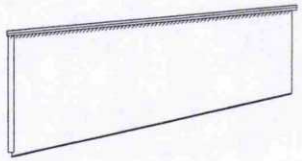
GNR 54, BNR 416 ÅS KOMMUNE
VEDLEGG 1 SIDE 14 AV 15

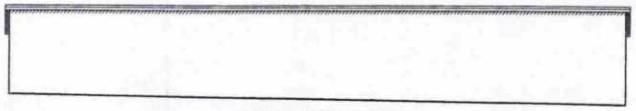


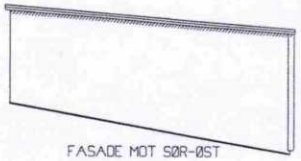


SNITT A-A


FASADE MOT NORD-ØST


FASADE MOT NORD-VEST


FASADE MOT SØR-VEST


FASADE MOT SØR-ØST

A BM 18.01.2010 EBR

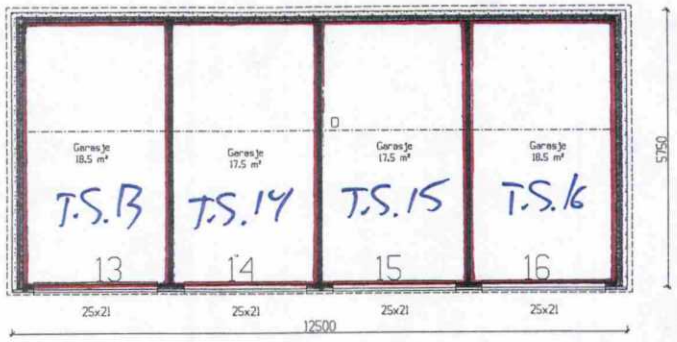
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as		Målestokk	Tegn Vvl	Dato 17.12.2009
Byggeplass : Søndre Moer Felt B7		1:100	Trac	Dato
Kommune : Ås	Gnr 54 Bnr 1	Disk carp	Sak Garasje	
Utbygger	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS		Tegn nr carp1501	

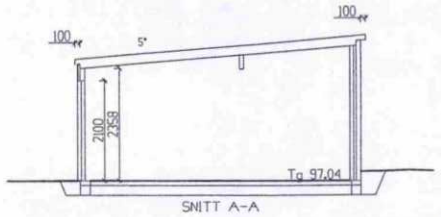
GARASJE NR. 9 - 10 - 11 - 12

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/549550/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-15 12:08

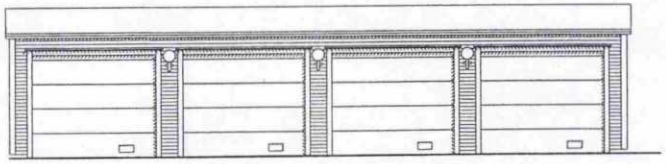
SNR er angitt som S.
TSNR er angitt som T.S.

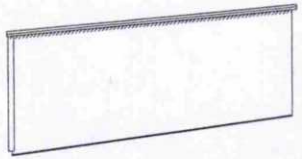
GNR 54, BNR 416 ÅS KOMMUNE
VEDLEGG 1 SIDE 15 AV 15

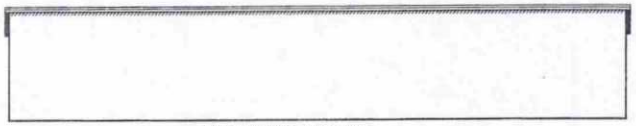


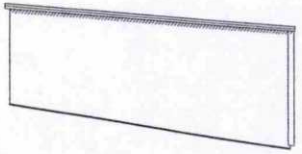


SNITT A-A


FASADE MOT NORD-ØST


FASADE MOT NORD-VEST


FASADE MOT SØR-VEST


FASADE MOT SØR-ØST

B Rev.terreng			25.05.2010 EBR
A BM			18.01.2010 EBR
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as	Målestokk 1:100	Tegn Vvl	Dato 17.12.2009
Byggeplass : Søndre Moer Felt B7		Trac	Dato
Kommune : Ås Gnr 54 Bnr 1	Disk carp	Sak Garasje	
Utbygger	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS	Tegn nr carp1501	

GARASJE NR 13 - 14 - 15 - 16

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/549550/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-15 12:08

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:
Almveien 12, 1430 Ås
Gnr. 54, Bnr. 416, Snr. 6, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
309260099

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Oskar Wøien

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 959 21 216

E-post: oskar.woien@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.
