PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

ALMVEIEN 38

Vedlegg

Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Almveien 38 , 1430 ÅS

ÅS kommune

gnr. 54, bnr. 416, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 19.05.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18867-1293 **Eiendomsverdi ref nr:** AB4204

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

P-C. SAXEBØL Bygg og Tømrermester

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

Norsk takst

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

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

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

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

PER-CHRISTIAN SAXEBØL

Tømrermester og takstmann.

Rapportansvarlig



Per-Christian Saxebøl

saxeboel@online.no

90017218

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

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

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig med normal standard på innredninger og utstyr og i forventbar stand i forhold til alder og utført vedlikehold.
Det er registrert TG3 for råte i ett vindu. Ellers er det registrert TG2 for enkelte forhold på grunn av av avvik.
Det er viktig at hele rapporten leses grundig.

Tomannsbolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med pvc membran.
Renner, nedløp og beslag er utført med lakkert/plastbelagt stål. D
Yttervegger over grunnmur er oppført i tradisjonelt bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning.
Taket er bygget som sperrekonstruksjon uten loft.
Fabrikkmalte trevinduer med 2 lags glass. nksjon.
Malte utgangsdører til inngang og til bod. Malt terrassedør med to-lags glass. Katterdør i utgangsdøren.
Utgang fra stue til terrasse av impregnerte materialer. Platting også ved inngang og rundt bygningen. Elektrisk terrassemarkise og tribune.

INNVENDIG Gå til side

Gulver av parkett og fliser i entre, med vegger og innvendig tak av sparklede og malte plater.
Støpt betonggulv med antatt isolasjon iht. byggeårets krav på grunn i 1. etasje.
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med mineralull og undergulv av sponplater.
Peisovn i stue tilkoblet isolert stålpipe.
Malt tretrapp.
Malte glatte dører.
Elektrisk gulvvarme i hele 1. etasje unntatt bod og på bad i 2. etasje.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje.
Flislagte vegger med smøremembran bak flisene og innvendig tak av sparklede og malte plater.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
To plastsluk.
Vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger, servant med underskap og speil.
Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Luftespalte under dørblad for til luft.

Bad 2. etasje.
Flislagte vegger med smøremembran bak flisene og innvendig tak av sparklede og malte plater med innebygde spotter.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Plastsluk i dusjen og ett hjelpesluk under badekaret.
Vegghengt toalett, badekar, dobbel servant med underskap, speilskap med lys. Høyskap.

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Luftespalte under dørblad for til luft.

Vaskerom/teknisk rom
Malte plater på vegger og innvendige tak.
Flislagt gulv med sokkelfliser.
Sluket er i tilliggende bad med spalte under dør til vaskerommet.
Opplegg for vaskemaskin.
Avsug i tak tilkoblet boligens balanserte ventilasjon med spalte under dør for til-luft

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Laminat benkeplater og dobbelt vaskekum med ett-greps armatur. Integrert stekeovn/mikro, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og dobbel kjøl/frys. System for automatisk vannstengning ved lekkasjer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system for vannforsyning med samleskap i bad i 1. etasje.
Vannmåler og stoppekran i bod.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk fra kjøkkenventilator, kjøkken og våtrom med til-luft til beboelsesrom.
200 l. varmtvannstank plassert i bod.
Normalt utbygd el-anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter,

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av leirholdige masser.
Bygningen er oppført med plate på mark med drenerende masser.
Bygningen er oppført med isolerte utvendige elementer med plate på mark antatt isolert etter byggeårets krav.
Skrånende terreng møt øst.
Vann og avløpsledninger i plast fra byggeåret. Tilknyttet offentlig vann og avløp.

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

Boligen ligger innenfor området med middels fare for kvikkleire på kart
over Moer. Rapport fra Norconsult konkluderer med at området er trygt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

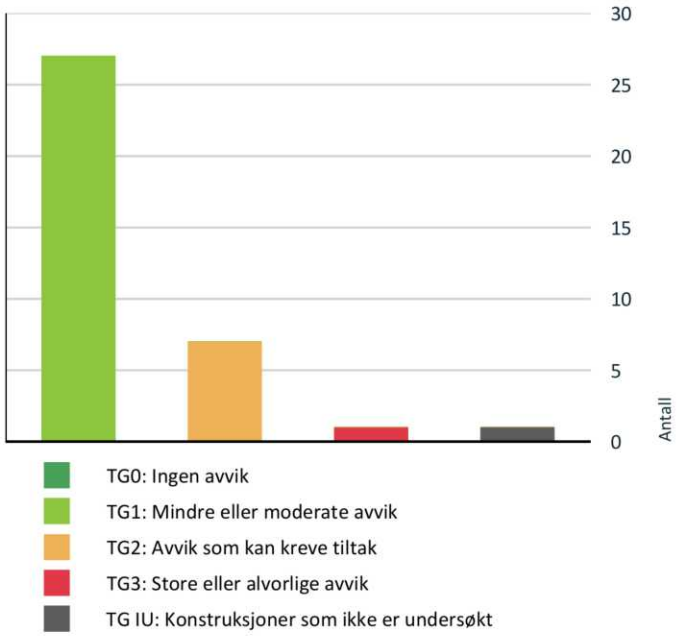
Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Sykkelboden er ikke byggemeldt.

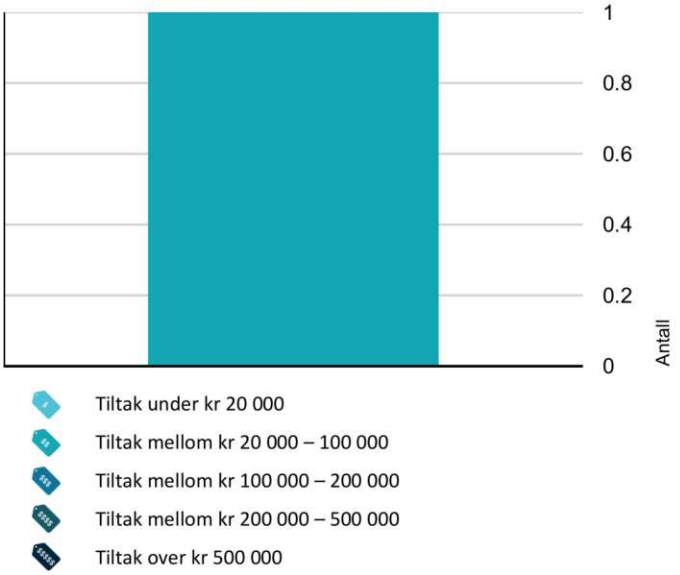
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygget er oppført i 2011 etter byggesøknad fra 2010. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i byggeforskrift fra 2010.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Overflater Gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med pvc membran og er kun observert fra stige. Ingen synlige avvik.



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

Yttervegger over grunnmur er oppført i tradisjonelt bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning.
Varme og lydisolering antas å være utført etter byggeårets normer og krav.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Antydning til noe råte over ett vindu i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadet kledning over vinduet i 2. etasje bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon. Det anbefales også å undersøke omfanget av råte for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Tilstandsrapport



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er bygget som sperrekonstruksjon uten loft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade eller fukt.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader over tid.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Fabrikkmalte trevinduer med 2 lags glass. Undertegnede oppdaget ingen punkterte glass, men dette kan ikke garanteres, da punkterte glass noen ganger kun er synlige i spesielt lys eller temperatur. Pakninger og tettelister forringes over tid og reduserer vinduenes funksjon.

Vurdering av avvik:

• Vinduene har råteskader.

Noe råte på vindu i soverom i 2. etasje og fuktskader på utforinger i vinduer mot vest i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vindu med råteskader på soverom i 2. etasje bør skiftes ut, og fuktskader på utforinger i vinduer mot vest i 2. etasje bør utbedres.
Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for videre råteutvikling, redusert isolasjonsevne og mulige følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte utgangsdører til inngang og til bod. Malt terrassedør med to-lags glass. Katterdør i utgangsdøren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse og benker av impregnerte materialer. Platting også ved inngang og rundt bygningen. Elektrisk terrassemarkise og tribune.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulver av parkett og fliser i entre, med vegger og innvendig tak av sparklede og malte plater.
Noe bom og et lite hakk i fliser ved utgangsdør, ellers normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

"Bom" i fliser er at flisen ikke sitter skikkelig fast til underlaget. Dette kan skje hvis det er luftlommer eller hulrom mellom flisen og det underliggende materialet, ofte på grunn av dårlig flislegging eller utilstrekkelig lim

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av fliser med bom og hakk for å forhindre at flisene løsner eller sprekker ytterligere, noe som kan føre til økt skadeomfang og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betonggulv med antatt isolasjon iht. byggeårets krav på grunn i 1. etasje.
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med mineralull og undergulv av sponplater.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn i stue tilkoblet isolert stålpipe.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp, noe slitte trinn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Elektrisk gulvvarme i hele 1. etasje unntatt bod og på bad i 2. etasje. Varmekildene er ikke funksjonstestet og det er ikke kontrollert om alle rom har en varmekilde. Sentralstøvsuger som eier opplyser er defekt.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Rommet er vurdert ut i fra synlige løsninger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 30 mm. høydeforskjell på gulv fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

To plastsluk med synlig membran klemt i slukene.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger, servant med underskap og speil.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Luftespalte under dørblad for til luft.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da våtsonene ligger mot yttervegger.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Rommet er vurdert ut i fra synlige løsninger.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

"Bom" i flis refererer til en situasjon hvor flisen ikke har full kontakt med underlaget, noe som kan skape en hul lyd når man banker på flisen. Dette kan skyldes flere faktorer, som utilstrekkelig limdekning, ujevnheter i underlaget, eller feil i installasjonsprosessen

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør vurderes utbedring av fliser med bom for å sikre at gulvet har tilstrekkelig heft og for å unngå at fliser løsner eller sprekker over tid.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skader på gulvet, og det kan bli behov for mer omfattende reparasjoner senere.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjen og ett hjelpesluk under badekaret. Smøremembran uten dokumentasjon.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, badekar, dobbel servant med underskap, speilskap med lys. Høyskap. Noe tregt blandebatteri ved badekaret.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Luftespalte under dørblad for til luft.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Rommet er vurdert ut i fra synlige løsninger.

2. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegger og innvendige tak.

2. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelfliser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe svakt fall på gulvet mot sluket som er i ande enden av tilliggende bad.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Våtrommet kan fungere videre ved forsiktig bruk, men det er økt fare for at vann blir stående på gulvet, noe som kan føre til skader over tid.

2. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i tilliggende bad med spalte under dør til vaskerommet.

2. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avsug i tak tilkoblet boligens balanserte ventilasjon med spalte under dør for til-luft

2. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er skjult membran, men malte platerkom krav om komfyrvakt
og da våtrommet ikke har våtsone i form av dusj eller andre vanninstallasjoner som gir direkte vannsprut på overflater. Målinger med Protimeter (fuktmåler) på overflater indikerer ingen unormale forhold. Målinger gir dog kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for våtrommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Laminat benkeplater og dobbelt vaskekum med ett-greps armatur. Integrert stekeovn/mikro, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og dobbel kjøl/frys. System for automatisk vannstengning ved lekkasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann ved bruk av platetopp. Manglende komfyrvakt kan medføre økt fare for branntilløp.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system for vannforsyning med samleskap i bad i 1. etasje. Vannmåler og stoppekran i bod.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk fra kjøkkenventilator, kjøkken og våtrom med til-luft til beboelsesrom.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 l. varmtvannstank plassert i bod.

Vurdering av avvik:

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

I følge forskrifter fra 2014, skal vamtvannsberedere med en effekt over 1500W ha direkte tilkobling uten stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres direkte el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift, for å redusere risiko for varmgang og brann.

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.

Beskrivelse

Normalt utbygd el-anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter,
Sikringsskap i bod.

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.
   2011

Tilstandsrapport

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?
   Nei

   Det foreligger ikke samsvarserklæringer for installasjonen. Konferer sameiet om dette.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Takstmannen 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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Byggegrunn av leirholdige masser. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygningen er oppført med plate på mark med drenerende masser. Det er sjelden problemer med denne typen drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er oppført med isolerte utvendige elementer med plate på mark antatt isolert etter byggeårets krav.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende terreng møt øst.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Boligen ligger innenfor området med middels fare for kvikkleire på kart over Moer. Rapport fra Norconsult konkluderer med at området er trygt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å følge med på eventuelle endringer i terreng eller grunnforhold over tid, selv om rapport fra Norconsult konkluderer med at området er trygt.
Konsekvensen ved å ikke følge opp kan være økt risiko for skader på bygningen dersom grunnforholdene skulle endre seg i fremtiden.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløpsledninger i plast fra byggeåret. Tilknyttet offentlig vann og avløp.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger innenfor området med middels fare for kvikkleire på kart over Moer. Rapport fra Norconsult konkluderer med at området er trygt.

Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Boligen ligger innenfor området med middels fare for kvikkleire på kart over Moer. Rapport fra Norconsult konkluderer med at området er trygt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det anbefales å innhente og oppbevare dokumentasjon fra Norconsult som bekrefter at området anses som trygt, for å redusere usikkerhet knyttet til fremtidig bruk og eventuelle krav fra myndigheter eller forsikringsselskap.
Manglende dokumentasjon kan medføre økt risiko for usikkerhet rundt sikkerheten på eiendommen ved salg eller ved endrede forhold i området.

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Ingen tilstandsrapport, kun en enkel beskrivelse. Garasje i rekke, oppført på støpt plate med vegger av bindingsverk og tak tekket med takpapp. Leddport med automatisk åpning og innlagt strøm.
Elbil-lader. 1.98 m. høyde under porten. I normal god stand.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

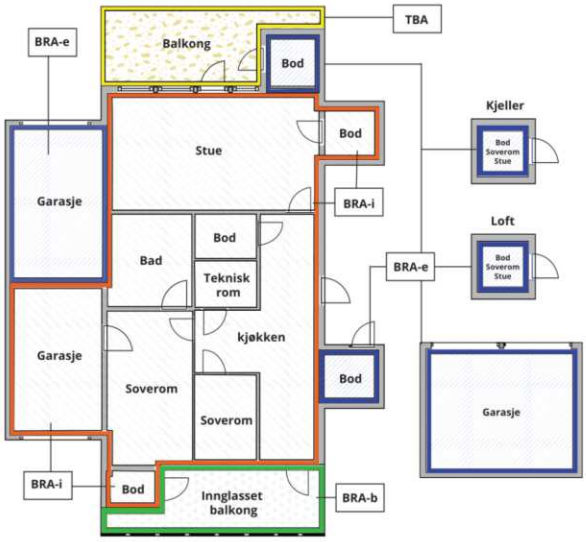
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	58	10		68	65
2. Etasje	58			58	
SUM	**116**	**10**			**65**
SUM BRA	**126**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet, NS 3940 og takstbransjens retningslinjer. Eksternt areal er en bod på 3 kvm. og et sykkelskur på 7 kvm. Terrassearealet er omtrentlig oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Sykkelboden er ikke byggemeldt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført rørleggerarbeider, arbeider med plattinger og med sykkelbod.

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	

Kommentar

Arealene er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet, NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Per-Christian Saxebøl	Takstingeniør
	Marte Mebust	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	54	416		16	380.2 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Almveien 38

Hjemmelshaver
Ysland Benjamin Midjo, Mebust Marte Westgaard

Kommentar
Konferer megler angående felles gjeld, formue og utgifter.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via felles privat vei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med treplattinger, tribune og beplantninger.

Bebyggelsen

Enebolig over to plan med utvendig bod og sykkelskur. Garasje for en bil i felles garasjeanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.05.2026	Egenerklæringen er gjennomgått og det er ikke forhold å bemerke.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier var til stede og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	
2	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/AB4204

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ski-Ås	Oppdragsnr.	309260112
Addresse	Almveien 38		
Postnr.	1430	Sted	ÅS
Selgers navn	Benjamin Midjo Ysland		
Selgers navn	Marte Westgaard Mebust		

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?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

86090651

Våtrom

Initialer selger:
B M
M W

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

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

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

Ny varmtvannsbereder 2021Nytt blandebatteri kjøkkenNye blandebatteri i vaskene på badet oppe.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Zamin Reza

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

Initialer selger:
B M
M W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskrivelse:

Observerer noe fukt rundt vinduene på soverommene mot vest.

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 faglært, og av hvem:

Platt rundt huset, tribune bak huset og sykkel/redskapsbod.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Andràs Schmidt, SCHMIDT BYGNINGSENTREPRENØR

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

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?:

SERVENT Ventilasjonsrens

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Rens av ventilasjonsanlegg

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

Beskrivelse:

Sykkel/redskapsbod, satt opp i 2021.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Huset ligger i et område med kvikkleire. Risikovurdert av NGI og NVE i to omganger.

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

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.

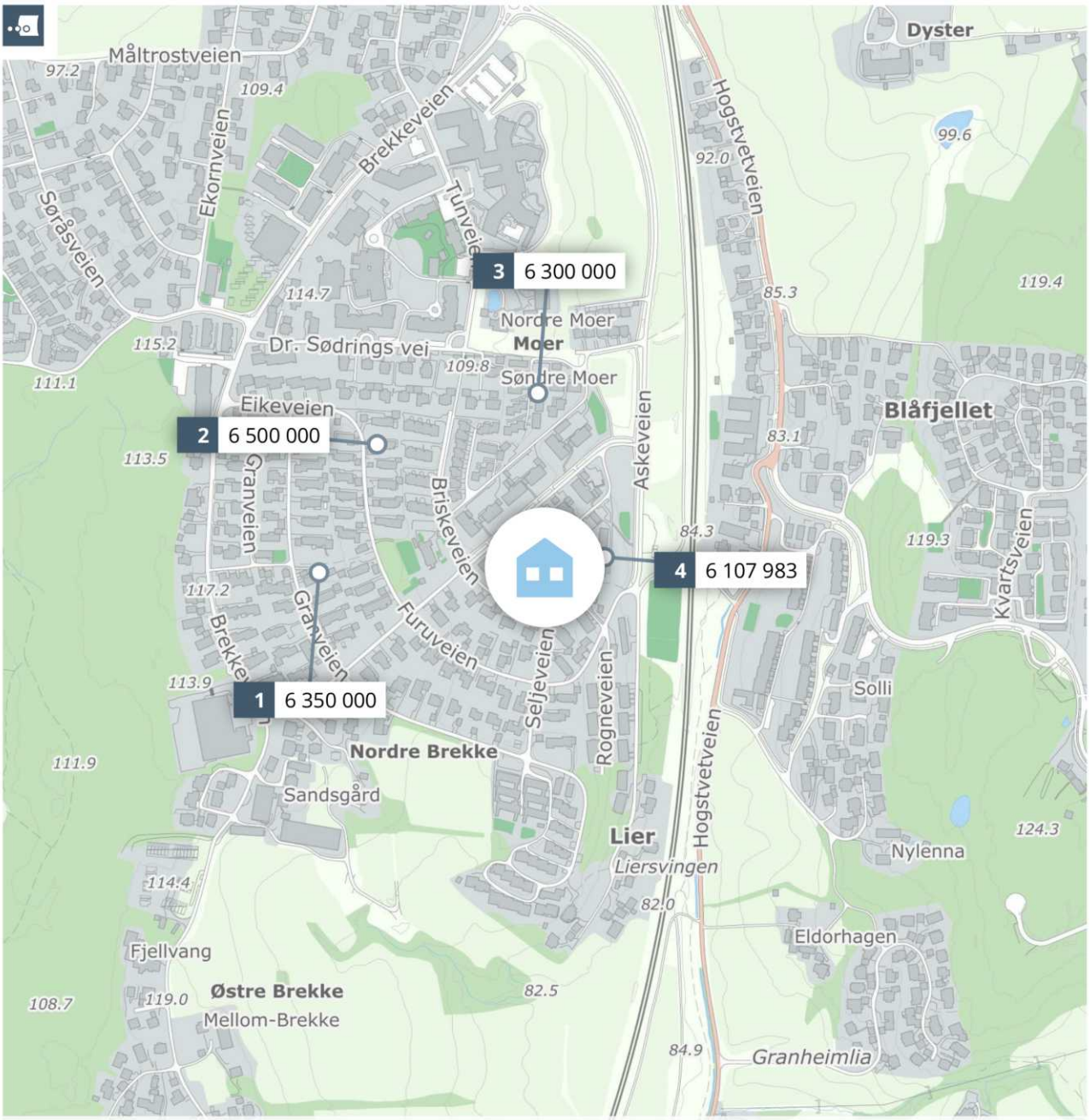
Dato 19.05.2026

Signert av *Benjamin Midjo Ysland*

Signert av *Marte Westgaard Mebust*

Initialer selger:
B M
M W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

ALMVEIEN 38

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 31.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Almveien 38, 1430 ÅS

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2011

GNR 54 BNR 416 FNR 0 SNR 16 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Moer

Verdivurdert til

6 350 000

7 610	6 357 610	54 828
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	116 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						380 m²
Byggeår						2011

Fellesutgifter	3 102
Formue	18 501
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Granveien 14 B 167 m² 1971 678 m² 3 sov				03.12.2024	6 500 000	**6 350 000**	0	6 350 000	**38 024**
2	Furuveien 2 A 157 m² 1969 534 m² 4 sov				31.10.2022	7 000 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**41 401**
3	Heggveien 47 123 m² 2012 167 m² 3 sov				28.03.2026	6 200 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**51 220**
4	Almveien 16 115 m² 2011 116 m² 3 sov				04.05.2026	6 150 000	**6 100 000**	7 983	6 107 983	**53 113**

Moderne og innholdsrik tomannsbolig fra 2011 med attraktiv beliggenhet nær Ås sentrum!

Almveien 38 byr på en familievennlig planløsning over to plan, flotte uteplasser, garasje med elbil-lader og gode solforhold. Boligen holder en gjennomgående moderne standard med balansert ventilasjon, gulvvarme, vedovn og store oppholdsrom med direkte utgang til terrasse og hage.

Her bor man i et etablert og rolig boligområde med kort vei til sentrum, togstasjon, skoler, barnehager og NMBU. Boligen passer godt for både familier, par og pendlere som ønsker en lettstelt og moderne bolig i attraktive omgivelser.

Høydepunkter:
-Moderne tomannsbolig fra 2011
-Fantastiske uteoppholdsarealer på 380kvm!
-I enden av blindvei
-Solrikt og privat
-3 soverom og 2 bad
-Eget vaskerom
-Romslig stue/kjøkkenløsning
-Balansert ventilasjon, gulvvarme og vedovn
-Garasje med lader + p-plass
-To gode utvendige boder
-Familievennlig og sentral beliggenhet
-Kort vei til Ås sentrum og togstasjon

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
23.01.2021	01.02.2021	21.05.2021	5 450 000	5 460 000	0	5 460 000
02.06.2017	13.06.2017	12.09.2017	4 950 000	5 100 000	0	5 100 000
14.04.2014	30.04.2014	05.08.2014	3 490 000	3 490 000	0	3 490 000
03.08.2011		03.08.2011	-	2 750 000	-	2 750 000

Tomannsboliger til salgs i ÅS kommune nå

15
tomannsboliger til salgs

7.4M
7.2M
6 987 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M
6.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
75
dager

Tomannsboliger solgt i ÅS kommune siste 6 mnd

11
tomannsboliger solgt

8.7M
8.4M
8.1M
7 784 000 Prisantydning i snitt
7 496 000 Salgspris i snitt
7.2M
6.9M

Solgt i snitt i løpet av
85
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

54 828 Almveien 38 Totalpris 6 360 000

49 276 Akershus fylke i snitt siste 6 mnd

46 537 ÅS kommune i snitt siste 6 mnd

Utskriftsdato: 13.05.2026

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.**	16
Adresse	Almveien 38, 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	8 157,26 kr
Eiendomsskatt	2 475,00 kr
Feiing	666,00 kr
Renovasjon	3 440,00 kr
Vann	7 729,49 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Ås kommune: Seksjon 3218-54/416/0/16

Norkart
Utskriftsdato: 14.05.2026 00:03

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	380.2
Etablert dato	12.07.2011	Arealmerknader	
Oppdatert dato	10.09.2025	Antall teiger	1
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	29.04.2015 05.05.2015	15/01414 10/15	Tinglyst 14.05.2015	54/426 (-2111,2), 54/426/0/1 (290,2), 54/426/0/2 (200,1), 54/426/0/3 (348,4), 54/426/0/4 (281,8), 54/426/0/5 (277,9), 54/426/0/6 (242,7), 54/426/0/7 (180,8), 54/426/0/8 (289,1) 54/179, 54/258, 54/402, 54/416/0/15, 54/416/0/16, 54/419, 54/421
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	28.06.2013 28.06.2013	20131579 43/13	Tinglyst 11.07.2013	54/1 (-3217,7), 54/426 (3217,7) 54/179, 54/258, 54/402, 54/416/0/15, 54/416/0/16, 54/419, 54/421
Seksjonering Seksjonering	07.07.2011 07.07.2011	jnr 57/11	Tinglyst 16.07.2011	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	07.07.2011 07.07.2011	20112329		54/1, 54/259, 54/260, 54/416, 54/416/0/16

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6614056.59	601158.85		Ja	380.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MEBUST MARTE WESTGAARD F250291*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Almveien 38 1430 ÅS	Bosatt (B)
YSLAND BENJAMIN MIDJO F310789*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Almveien 38 1430 ÅS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Almveien 38	H0101	54/416/0/16	118,3	4	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Almveien 38

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	300233344		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	11.12.2013

1: Bygning 300233344: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), 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	17.08.2010	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 38	H0101	54/416/0/16	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
- [x] Bestående
- [x] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	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: 13.05.2026

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.**	16
Adresse	Almveien 38, 1430 ÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
57137162	888	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	251

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.

Utskriftsdato: 13.05.2026

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.**	16
Adresse	Almveien 38, 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 6 761 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 230 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende

Delareal	6 685 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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)

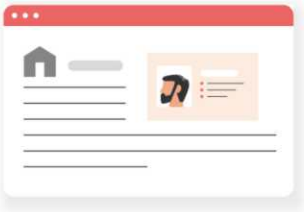
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	322
Navn	Detaljreguleringsplan for Dyster Eldor barnehage
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering
Id	349
Navn	Detaljreguelring for Moerjordet, nedre del (BKB2)
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	346

Navn	Detaljregulering for Dyster Eldor 2, felt BK2
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: CRG1204
Matrikkel: 3218-54/416/0/16
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0





Hjemmelshavere:
Benjamin Midjo Ysland,Marte Westgaard Mebust

Adresse:
Almveien 38, 1430
ÅS

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 0 dokumenter)

Det er ikke lastet opp dokumenter av kvalifiserte håndverkere. Har du hatt håndverkere på besøk kan du be dem legge inn dokumentasjon på utført arbeid i din boligmappe.

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

Deres ref.: 9242434 Vår ref.: 2803-1-16 Dato: 28.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Søndre Moer B7
Organisasjonsnr:	997478045
Seksjonseier:	Ysland, Benjamin Midjo
Medeier:	Mebust, Marte Westgaard
Leilighetsnummer:	16
Adresse:	Almveien 38, 1430 ÅS
Seksjonsnummer:	16
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:	7,45%
Restsaldo	121 752,00
Innfrielsesdato:	30.11.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 3 102,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 102,00	3 257,10 fra 01.06.2026

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:	9 103,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208065459
Restsaldo:	7 610,36
Kapitalkostnader:	429,11

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 7 610,36,-, 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

OBOS

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.

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.

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/

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

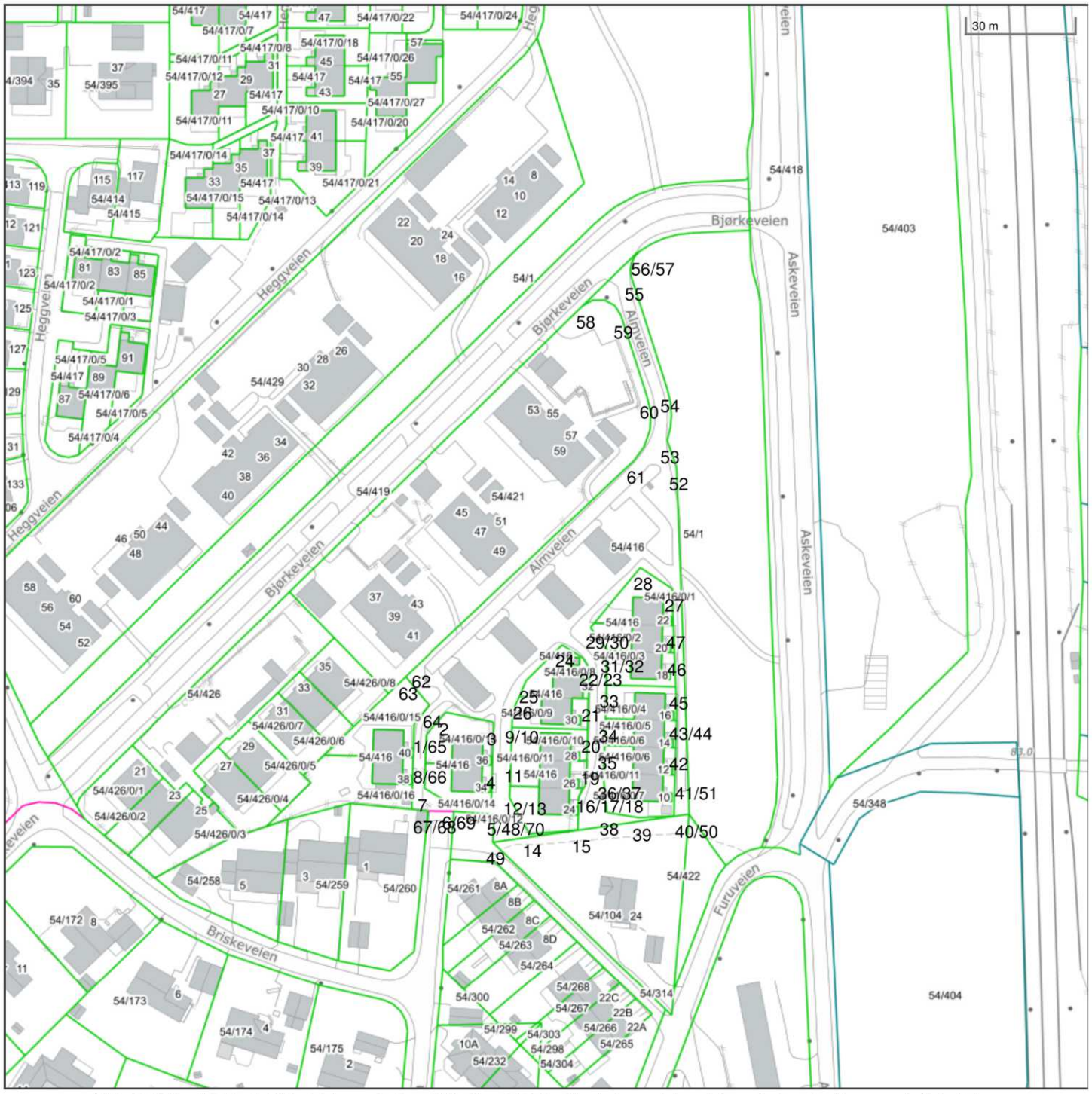
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen. Lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ihht lov av Esl. 06.06.2017 nr 65

Utskriftsdato: 13.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3218 - 54/416//16

Teig 1 av 9



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 9

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	6614068,74	601184,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,98	
2	6614075,1	601190,31	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,36	
3	6614072,73	601203,6	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,50	
4	6614060,76	601203,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,97	
5	6614049,86	601203,6	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,90	
6	6614050,78	601190,52	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,11	
7	6614053,8	601184,83	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,44	
8	6614060,76	601184,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,96	
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	6614111,27	601252,2	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,23	
28	6614116,89	601243,2	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,61	
29	6614101,06	601230,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,13	
30	6614099,84	601229,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,55	

31	6614093,83	601234,68	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,74	
32	6614093,51	601234,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,32	
33	6614084,04	601234,72	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,47	
34	6614074,56	601234,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,48	
35	6614067,01	601234,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,55	
36	6614059,46	601234,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	7,55	
37	6614057,41	601234,65	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,05	
38	6614048,45	601235,81	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,03	
39	6614047,27	601244,76	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,03	
40	6614048,04	601254,4	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,67	
41	6614059,46	601254,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,42	
42	6614067,01	601254,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,55	
43	6614074,56	601254,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,55	
44	6614076,52	601254,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	1,96	
45	6614084,04	601253,92	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,54	
46	6614093,51	601253,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,49	
47	6614101,06	601252,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,57	
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 2 av 9



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 9

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 3 av 9



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 9

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	6614054,75	601170,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,53	
2	6614054,75	601181,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	10,90	
3	6614057,15	601181,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	
4	6614057,15	601178,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
5	6614062,25	601178,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,10	
6	6614062,25	601181,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
7	6614064,7	601181,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,45	
8	6614064,7	601178,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
9	6614069,8	601178,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,10	
10	6614069,8	601170,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,40	
11	6614062,28	601170,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	7,52	

Teig 4 av 9



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

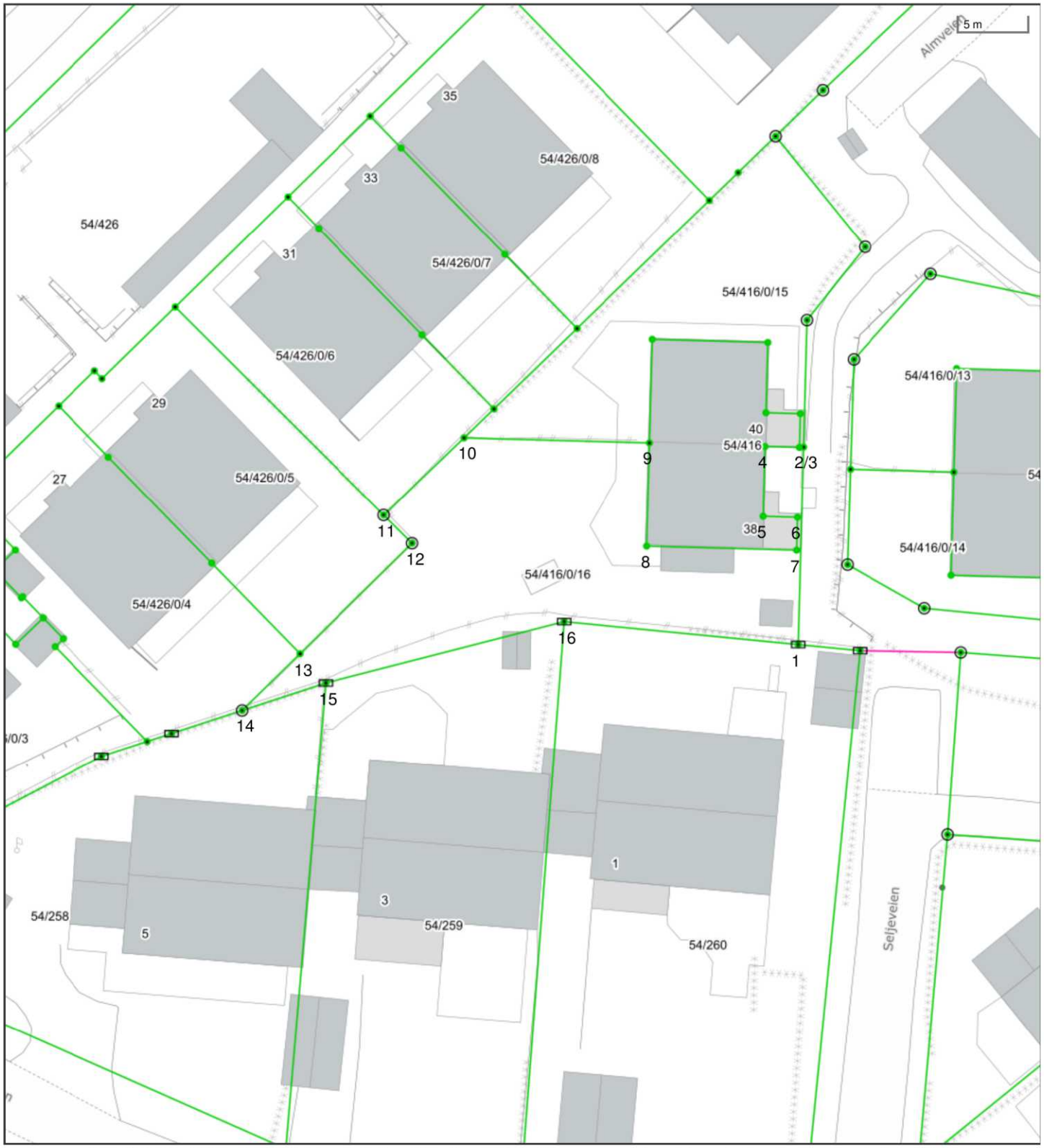
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 4 av 9

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	

Teig 5 av 9 (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 5 av 9 (hovedteig)

Areal	380,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614056,59	**Øst**	601158,85	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614047,89	601181,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	17,12	
2	6614062,28	601181,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,39	
3	6614062,25	601181,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	0,30	
4	6614062,25	601178,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
5	6614057,15	601178,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,10	
6	6614057,15	601181,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
7	6614054,75	601181,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	
8	6614054,75	601170,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	10,90	
9	6614062,28	601170,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	7,53	
10	6614062,28	601156,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,51	
11	6614056,5	601151	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,11	
12	6614054,5	601153,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,91	
13	6614046,25	601145,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,46	
14	6614042,01	601141,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,90	
15	6614044,17	601147,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	6,41	
16	6614049,1	601164,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	17,91	

Teig 6 av 9 (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 6 av 9 (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 7 av 9



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 9

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 8 av 9



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 9

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 9 av 9



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 9

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	

Ås kommune

Grunnkart

Eiendom: 54/416/0/16
Adresse: Almveien 38
Dato: 13.05.2026
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.

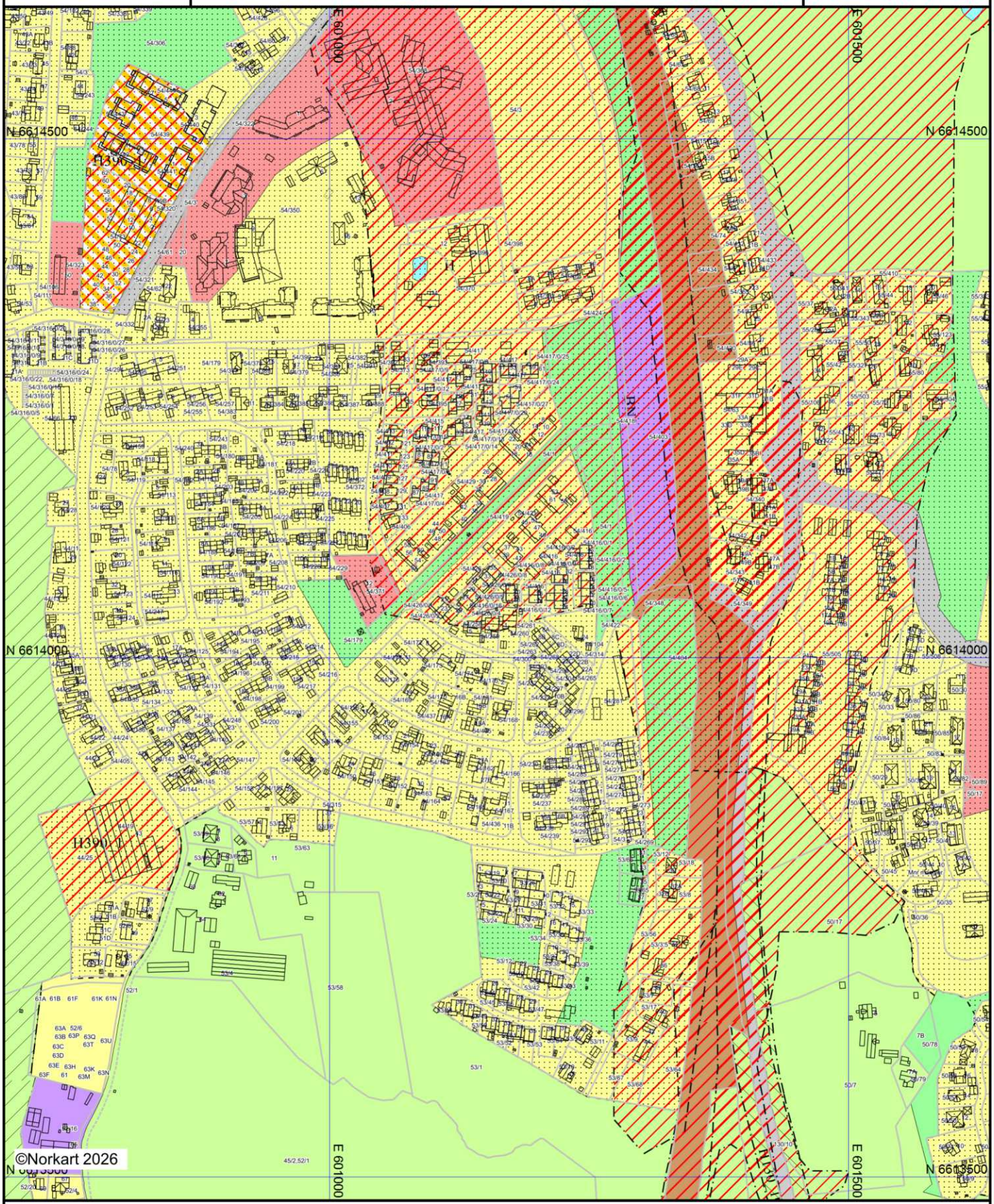
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 54/416/0/16
Adresse: Almveien 38
Dato: 13.05.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

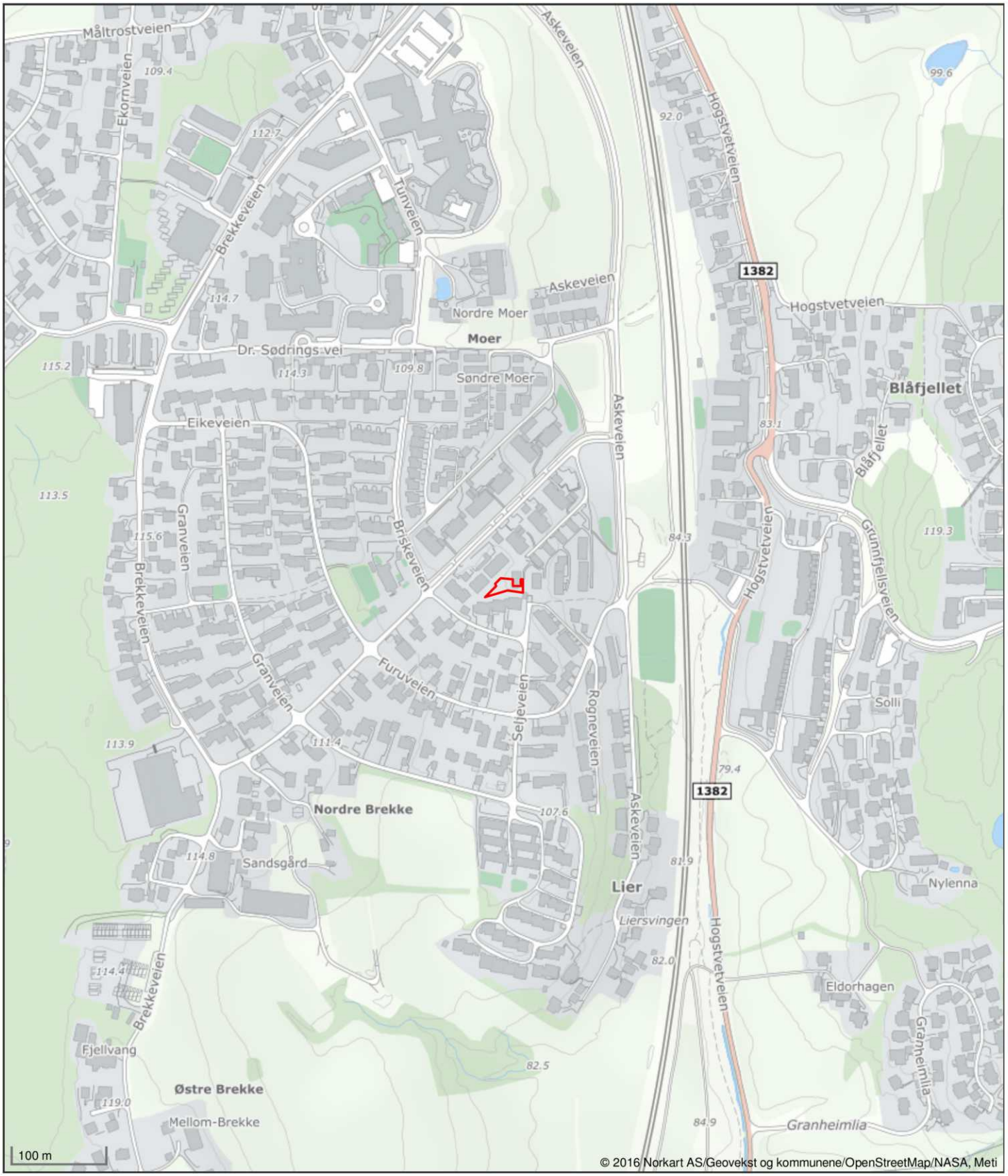
- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Annen fare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - eksisterende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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

Utskriftsdato: 13.05.2026

Oversiktskart for eiendom 3218 - 54/416//16



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

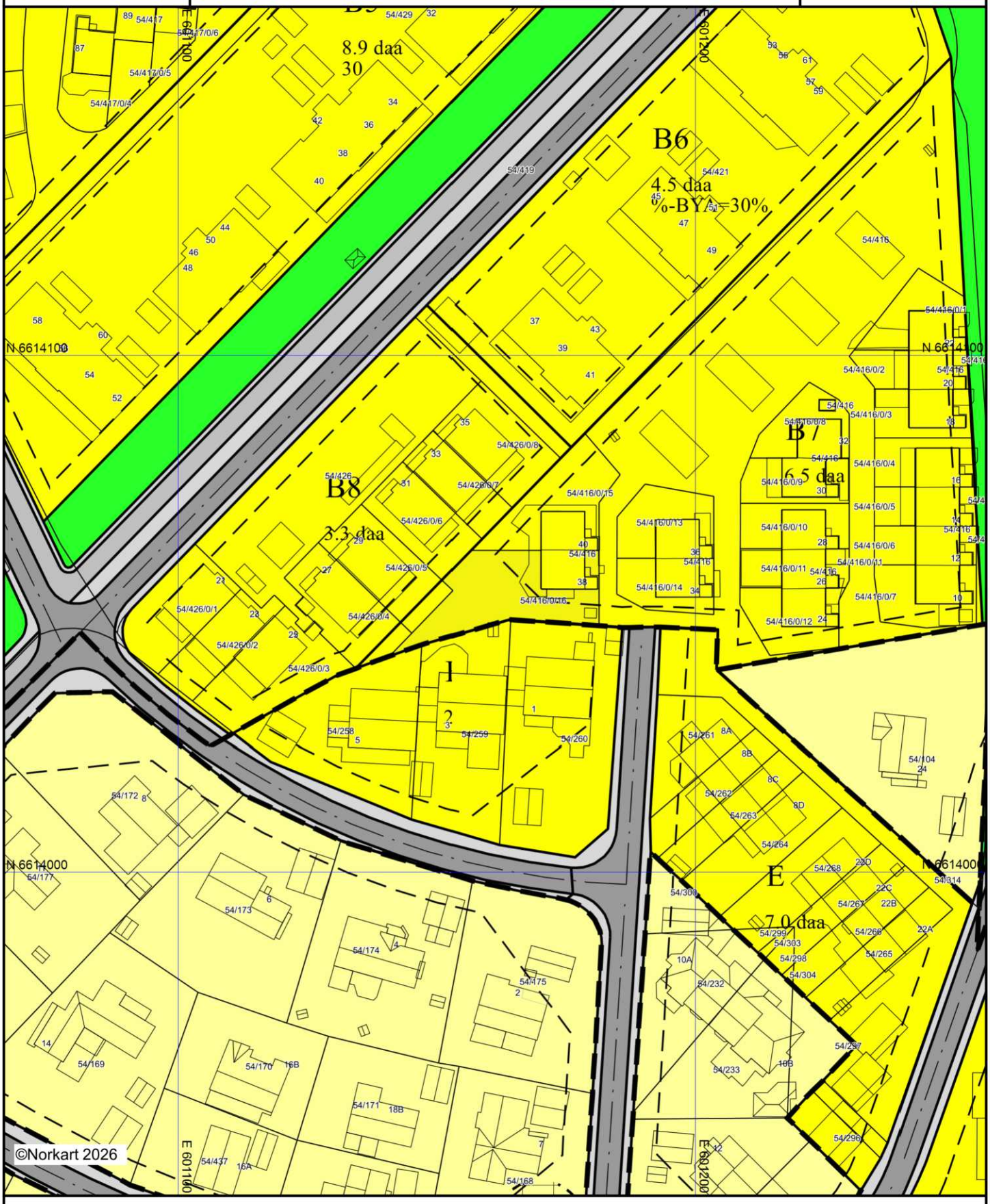
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 54/416/0/16
Adresse: Almveien 38
Dato: 13.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Anlegg for lek

Reguleringsplan PBL 2008

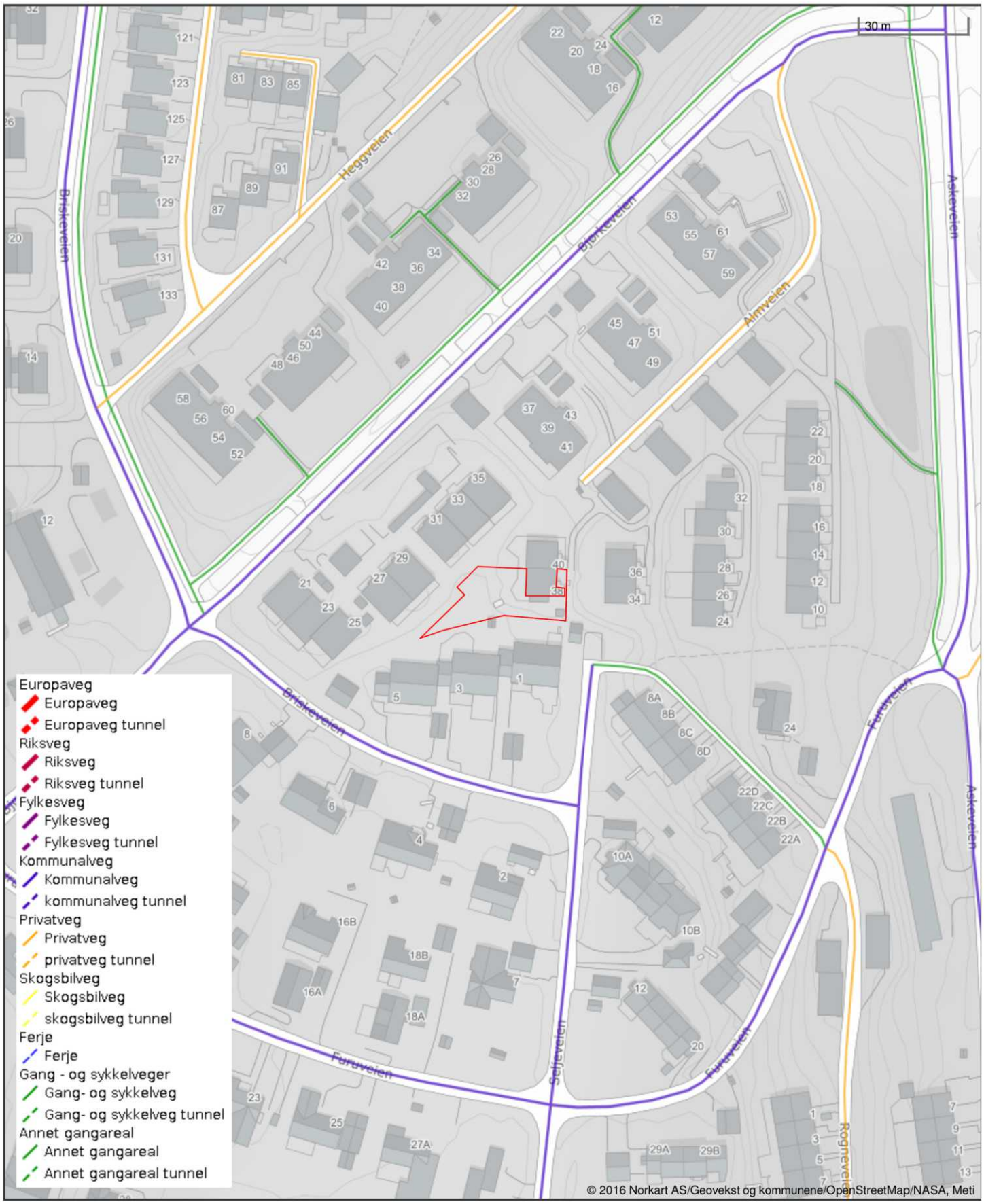
- Båndlegginggrense eksisterende
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Båndlegging etter lov om kulturminner

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: 13.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 54/416//16



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



Vannledning
SPL
AVLØP FELLES
Overvannsledning
Spylevannsledning
Drensledning
Pompeledning SP

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

Pumpestasjon va
Renseanlegg
Sandfangskum
Sandfangskum
Kabelkum
Trykkum

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

Ås kommune
Teknisk Etat

Lednings nett og info med forbehold.

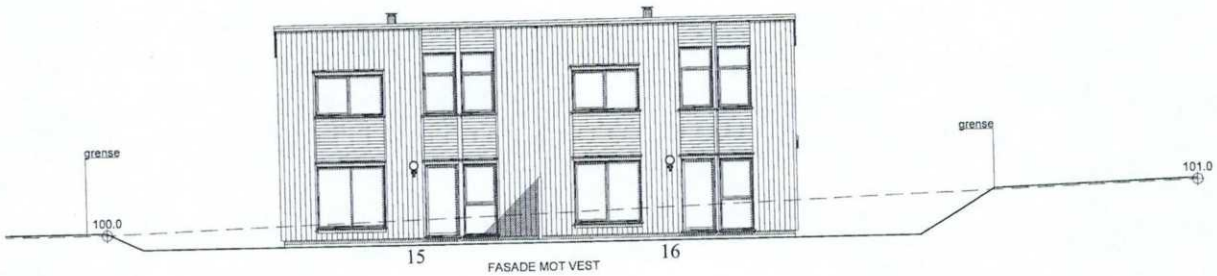
N

Dato: 2026.05.19
Sign: EGA

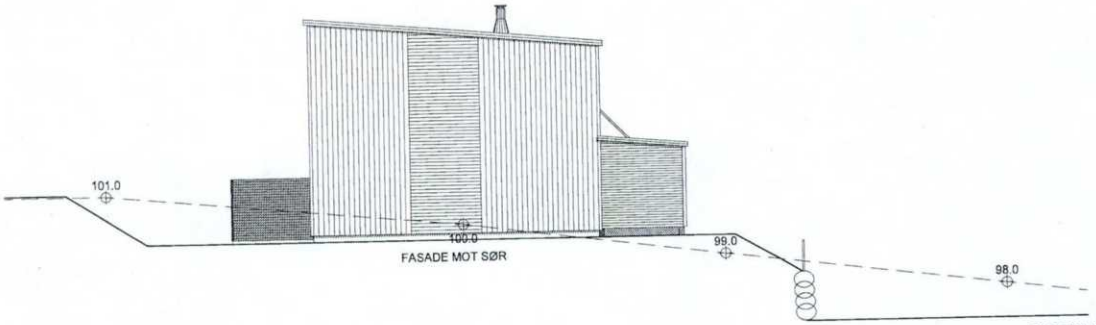
54/416 Almveien 38, ÅS kommune.

Målestokk
1:500

Vedlegg E3



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

GODKJENT
17 AUG. 2010
Ås kommune

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

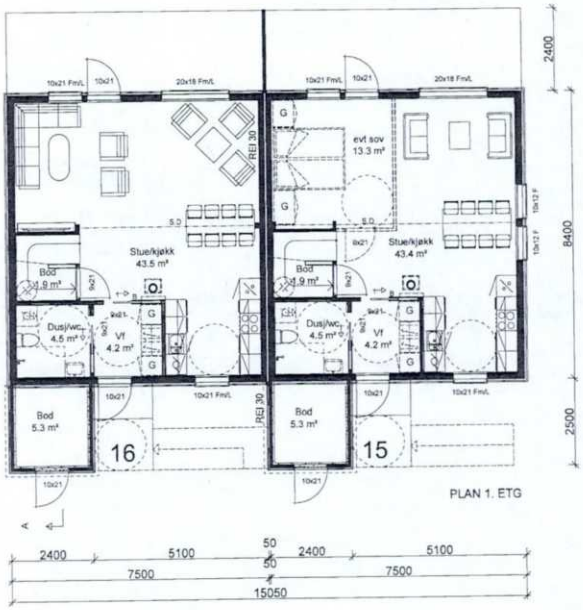
HUS NR. 15-16

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	Sak 15 16	
Utbygger	Plantegger KLEPP PROSJEKTERING AS	Tegn nr stor1503	
		Prosj nr	

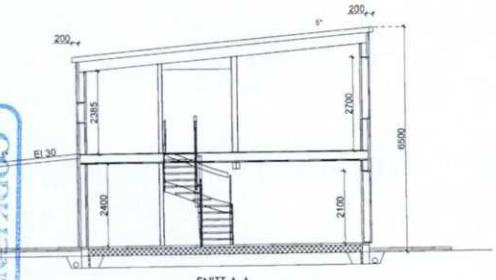
Vedlegg E1



PLAN 2. ETG



PLAN 1. ETG



SNITT A-A

Rømningsveg
D = Drager
B = Bærevegg
SD = Synlig drager

BYA totalt	138.4
Pr. leilighet	BRA
Hovedplan	56.50
Etg.plan	56.50
Utv. bod 1. etg.	5.30
Sum i m²	118.30

GODKJENT
17 AUG. 2010
ÅS KOMMUNE

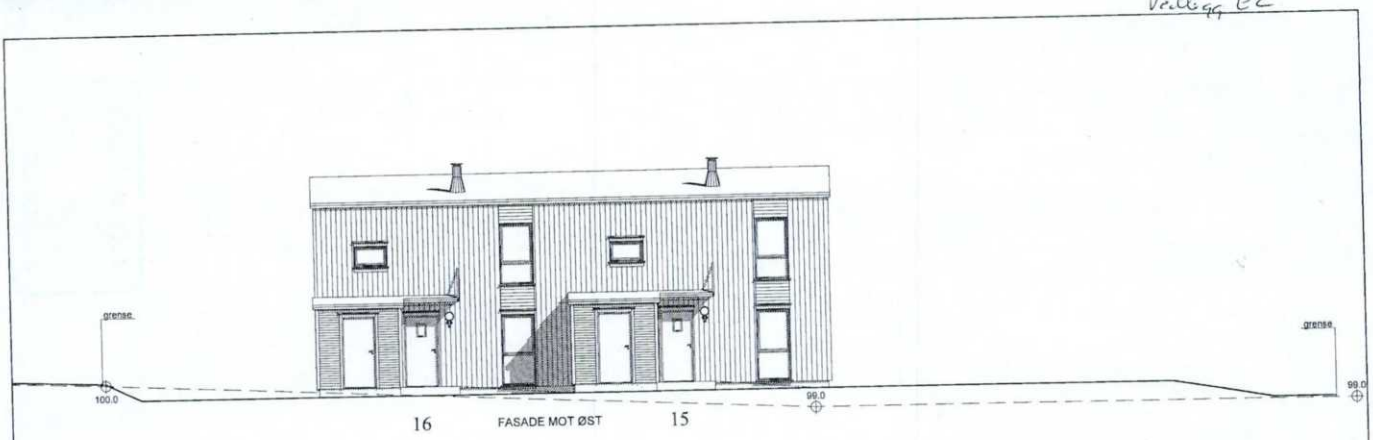
HUS NR. 15-16

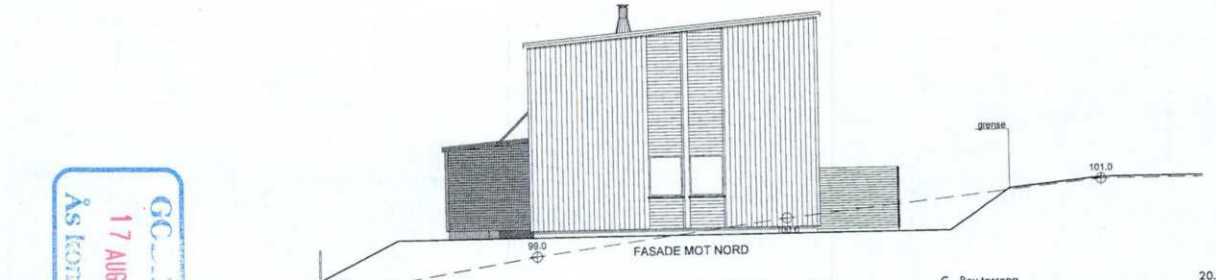
C Rev.terreng 20.05.2010 EBR
B Rev 15.04.2010 EBR
A BM 18.01.2010 EBR

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 15 16
Tegn nr stor1501
Prosj nr

Vedlegg E2





GODKJENT
17 AUG. 2010
Ås kommune

HUS NR. 15-16

C	Rev.terreng	20.05.2010 EBR
B	Rev	15.04.2010 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 storsteinen	Sak 15 16	
Utbygger	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS	Tegn nr	stor1502
		Prosj nr	

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. 15 OG 16** **ALMEVEIEN 40 OG 38**		
Tiltakets og bygningens art: **NYBYGG - REKKEHUS**	Behandling/vedtak: **27.04.2010**	Saksnr.: **97/10**
Tiltakets bebygde areal: **139 m²**	Tiltakets bruksareal: **237 m²**	

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.10/1419/GB 54/1 Løpenr. 14255/11	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. 15 og 16.**

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.

Jørgen T. Hågensen

for 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.

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 38, 1430 Ås
Gnr. 54, Bnr. 416, Snr. 16, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
309260112

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Ibrahim Can

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

E-post: ibrahim.can@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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