PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

HEGGVEIEN 61

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Heggveien 61, 1430 ÅS
ÅS kommune
gnr. 54, bnr. 417, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 12.06.2026 **Rapportdato:** 22.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18867-1299 **Eiendomsverdi ref nr:** AV1302

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

Uavhengig Takstingeniør

saxeboel@online.no

90017218

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

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 utvendig kledning. Ellers er det registrert TG2 for enkelte avvik.
Det er viktig at hele rapporten leses grundig.

Tomannsbolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med PVC duk.
Renner, nedløp og beslag er utført med lakkert/plastbelagt stål.
Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning.
Varme og lydisolering antas å være utført etter byggeårets normer og krav.
Taket er bygget av sperrekonstruksjoner med åpen himling i 2. etasje uten tilgang til noe loft.
Fabrikkmalte trevinduer med 2 lags glass.
Malt hovedytterdør og dør til bod. Balkongdør med 2 lags glass til terrasse. Noe slitte ytterdører.
Treterrasse ved inngangen på 13 kvm. og utgang fra stue til treterrasse i sør på 27 kvm. Beiset med gulvbord av impregnerte materialer. Elektrisk markise i sør. Det er montert glassrekkverk med enkelt herdet glass som vindbeskyttelse.

INNVENDIG Gå til side

Gulver av askeparkett og fliser. Vegger og innvendige tak av sparklede og malte plater med innbygde spotter enkelte steder.
Støpt betonggulv med antatt isolasjon på grunn i 1. etasje.
Etasjeskille av trebjelkelag.
Vedovn i stue med isolert stålpipe.
Malt tretrapp.
Malte fyllingsdører med skyvedør med glass til omkledningsrommet.
Oppvarming med gulvvarme i 1. etasje og i bad i 2. etasje. Vedovn.
V

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom

Flislagte vegger med smøremembran bak flisene og innvendig tak av sparklede og malte plater med innebygde spotter.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
2 plastsluk med synlig membran fra ovenpåliggende smøremembran.
Vegghengt toalett med innbygget sisterne med etablert drensåpning, badekar med boblefunksjon, servant med underskap og speil med lys.
Opplegg for vaskemaskin og skap ved vaskemaskin.
Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Luftespalte under dørblad for til luft.

Bad

Flislagte vegger med smøremembran bak flisene og innvendig tak av sparklede og malte plater med innebygde spotter.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
2 plastsluk med synlig membran fra ovenpåliggende smøremembran. Utskiftet i 2019 som reklamasjonssak.
Vegghengt toalett med innbygget sisterne med etablert drensåpning, dushjørne med glassdører og servant med underskap. Speil med lys.
Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Luftespalte under dørblad for til luft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Kompositt benkeplater ogstål vaskekum med ett-greps armatur. Kjøkkenøy med granitt benkeplate. Integrert stekeovn, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system med samleskap i bad/vaskerom.
Stoppekran og vannmåler i bod under trapp.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk fra kjøkken og våtrom med til-luft til beboelsesrom.
200 l. varmtvannstank plassert i bod under trapp.
Sikringsskap i skyvedørsgarderobe i entre. 40 A hovedsikringer automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av leirholdige masser.
Bygningen er oppført med plate på mark med drenerende masser. .
Skrånende terreng mot 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

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette.
Det mangler håndløper på en vegg i det innvendige trappeløpet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

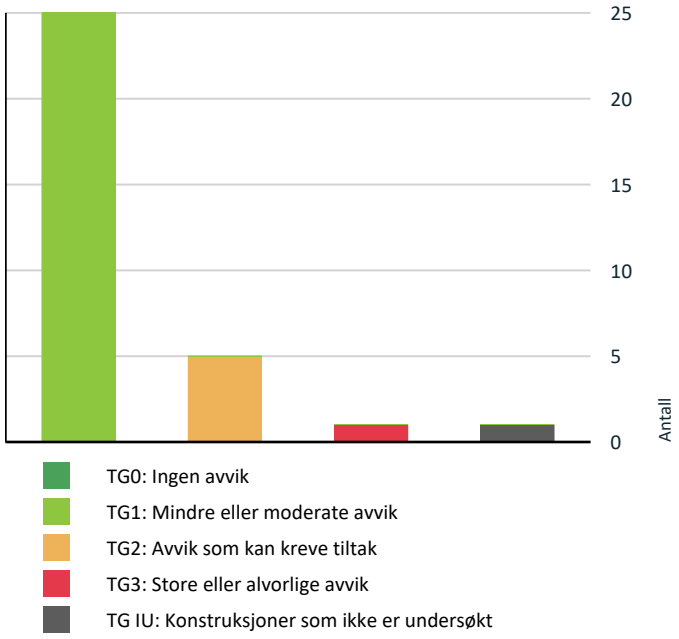
Ett soverom er endret til omkledningsrom med ny dør fra soverom og med en dør fra gang som er tettet igjen.

Garasje i rekke

• Det foreligger ikke tegninger

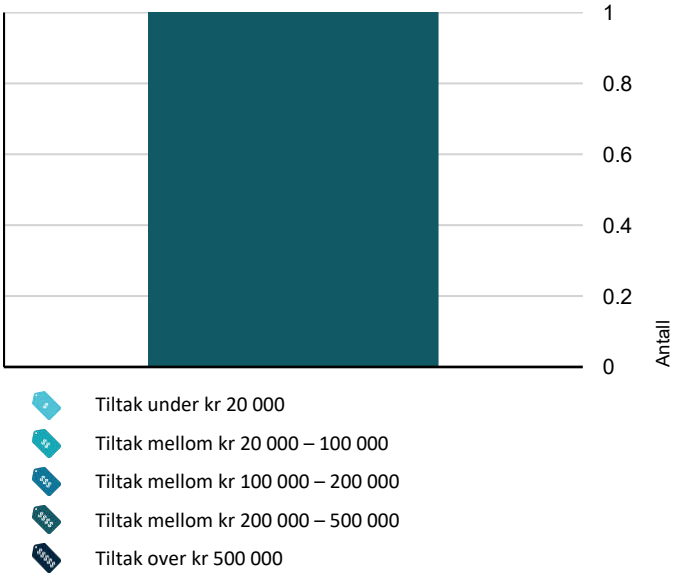
Sammendrag av boligens tilstand

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 2012 etter byggesøknad fra 2011. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i byggeforskrift fra 2010 med senere endringer.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** 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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2012

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.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med PVC duk. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning.
Varme og lydisolering antas å være utført etter byggeårets normer og krav. Ytterveggenes konstruksjonsoppbygning og eventuell isolasjon er ikke undersøkt eller verifisert. Oppbygning av ytterveggene, herunder type konstruksjon, isolasjonsgrad og eventuelle luft- og fuktsperrer, kan ikke fastslås uten destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige og synlige overflater samt generell bygningsmessig erfaring, og gir ikke grunnlag for å si om ytterveggene er isolert eller hvordan de er oppbygget. Forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjonene, er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Sameiet har forsøkt utbedring med ny lufting på vegg øst, men vegger mot nord og sør har ingen lufting. Råteskader nederst på kledning i sør og tegn på begynnende råte over vindu i 2. etasje og enkelte andre steder.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadet trekledning må skiftes ut for å sikre veggens funksjon og forhindre videre skade.
Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risikoen for fremtidige råte- og fuktskader.
Manglende lufting og råteskader kan føre til redusert levetid på kledningen, samt økt fare for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Råte nederst på kledning in sør



Begynnende råte over vindu i sør.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er bygget av sperrekonstruksjoner med åpen himling i 2. etasje uten tilgang til noe 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 må gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller skader.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten destruktive inngrep. Dette medfører økt risiko for skjulte skader som kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.

TG 1 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. Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør og dør til bod. Balkongdør med 2 lags glass til terrasse. Noe slitte ytterdører.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Treterrasse ved inngangen på 13 kvm. og utgang fra stue til treterrasse i sør på 27 kvm. Beiset med gulvbord av impregnerte materialer. Elektrisk markise i sør. Det er montert glassrekkverk med enkelt herdet glass som vindbeskyttelse. Beskrivelse av glasset: “Glassplaten fra Jula (Hard Head 003742) er et hagegjerdeelement av 6 mm herdet glass og er av produsenten begrenset til montering maks 50 cm over bakken. Produktet mangler dokumentasjon for horisontallast, personsikkerhet og bruddmekanisme, og tilfredsstiller ikke kravene i TEK17 §12□17 for bruk som rekkverk. Platen kan derfor ikke benyttes som rekkverk eller fallhindrende konstruksjon.”

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Isolert utebod på 5 kvm.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulver av askeparkett og fliser. Vegger og innvendige tak av sparklede og malte plater med innbygde spotter enkelte steder. De fleste overflater er originale fra byggeår. Ved kjøp av brukt bolig må det påregnes at det kan være behov for overflatebehandling i hele eller deler av boligen avhengig av tidligere bruk, slitasje og alder.
Bruksslitasje, skjønnhetsfeil og overflatefeil kommenteres ikke i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er bom i enkelte fliser i entre. "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:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør området overvåkes for utvikling av sprekker eller løs flis. Tiltak bør vurderes dersom tilstanden forverres, da bom kan føre til at fliser lettere sprekker, løsner eller får redusert levetid.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betonggulv med antatt isolasjon på grunn i 1. etasje.
Etasjeskille av trebjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn i stue med isolert stålpipe. Det var tilsyn fra brannvesenet i 2024 uten avvik.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Håndløper mangler foran vinduet i trappen og en del knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres håndløper foran vinduet i trappen for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører med skyvedør med glass til omkledningsrommet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming med gulvvarme i 1. etasje og i bad i 2. etasje. Vedovn. Varmekildene er ikke funksjonstestet og det er ikke kontrollert om alle rom har en varmekilde.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Rommet er vurdert ut i fra synlige løsninger. Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen. Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres. Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 25 mm. høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist. I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom). Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

2 plastsluk med synlig membran fra ovenpåliggende smøremembran.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innbygget sisterne med etablert drensåpning, badekar med boblefunksjon, servant med underskap og speil med lys.
Opplegg for vaskemaskin og skap ved vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtsonen ligger mot yttervegger/nabo.

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 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Nye fliser og membran lagt i 2019 da slukene ble byttet som en rsklamasjonssak. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist. I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom). Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

2 plastsluk med synlig membran fra ovenpåliggende smøremembran. Utskiftet i 2019 som reklamasjonssak.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innbygget sisterne med etablert drensåpning, dushjørne med glassdører og servant med underskap. Speil med lys.

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 trappegang bak dusjen. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Kompositt benkeplater ogstål vaskekum med ett-greps armatur. Kjøkkenøy med granitt benkeplate. Integrert stekeovn, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Komfyrvakt. Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav.
Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

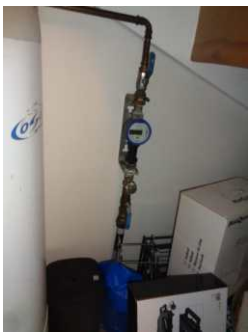
Beskrivelse

Rør i rør system med samleskap i bad/vaskerom. På kjøkken er det benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør. Interne stoppekraner er lokalisert i fordelerskap.
Stoppekran og vannmåler i bod under trapp. Samleskapet er ikke inspisert da det sto vaskemaskin og tørketrommel foran det med trangt bad. Synlig avløp fra skapet til baderommet.

Tilstandsrapport







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk fra kjøkken og våtrom med til-luft til beboelsesrom. Til info: Anlegget er ikke funksjonstestet. Kun visuelt befart. For å ha tiltenkt funksjon er det viktig å skifte filter jevnlig og minst en gang i året. Aggregat i bod 2. etasje

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 l. varmtvannstank plassert i bod under trapp.

Vurdering av avvik:

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

Det er etablert tilkobling til sikkerhetsventilen, men ingen sikring not avrenning ved sluk eller lignende i boden.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje fra tanken.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap i skyvedørsgarderobe i entre. 40 A hovedsikringer automatsikringer.

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.
   2012

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?
   Ja

   Det foreligger samsvarserkæring i Boligmappa for bytting av termostat i 2019. Ingen samsvarserklæring fra byggeåret.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

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.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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 mot 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, spesielt ved større inngrep eller utbygging.
Konsekvensen ved å ikke ta hensyn til kvikkleirerisiko kan være økt fare for setningsskader eller skred ved fremtidige endringer i området.

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

Tilstandsrapport

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

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette.
Det mangler håndløper på en vegg i det innvendige trappeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på radonsperre. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som øker risikoen for at radonsperren ikke fungerer som forutsatt, og at det kan forekomme forhøyede radonnivåer i bygget.

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse

Byggeår
2012

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Bygget har normal standard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Ingen tilstandsrapport, kun en enkel beskrivelse. Garasje i rekke, oppført på støpt plate med vegger av mur og bindingsverk med tak
tekket med takpapp. Leddport med automatisk åpner og og elbillader.
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

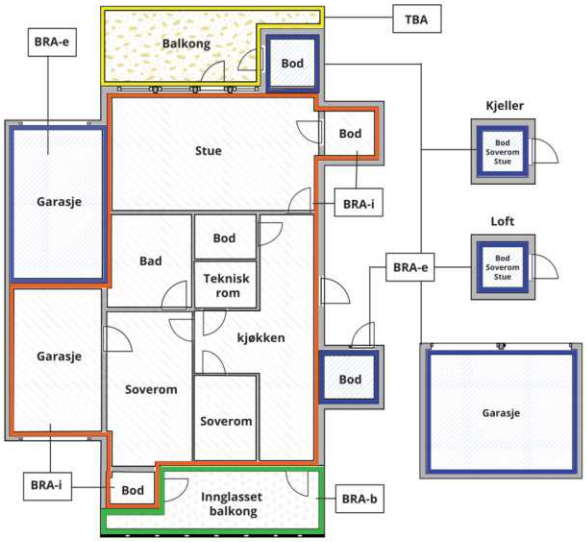
Hva er måleverdig areal?

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	57	5		62	40
2. Etasje	57			57	
SUM	**114**	**5**			**40**
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Ett soverom er endret til omkledningsrom med ny dør fra soverom og med en dør fra gang som er tettet igjen.

Nyere håndverkstjenester

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

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	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2026	Per-Christian Saxebøl	Takstingeniør
	Johan Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	54	417		25	293.8 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Heggveien 61

Hjemmelshaver

Andersen Ellen Kristin Holter, Andersen John

Kommentar

Konferer megler angående opplysninger om sameiet, 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 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

Forholdsvis flat tomt med asfaltert gårdsplass med parkeringsplasser, plener og beplantninger.

Bebyggelsen

Rekkehus i boligsameie i bygning over 2 etasjer, ende mot øst. Oppført i 2012. Oppført med plate på mark over to etasjer. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk av tre, antatt isolert etter byggeårets skikk med utvendig trepanel. Skråtak av trekonstruksjon tekket med asfaltfolie. Utebod og garasje i rekke.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytttervegger). 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

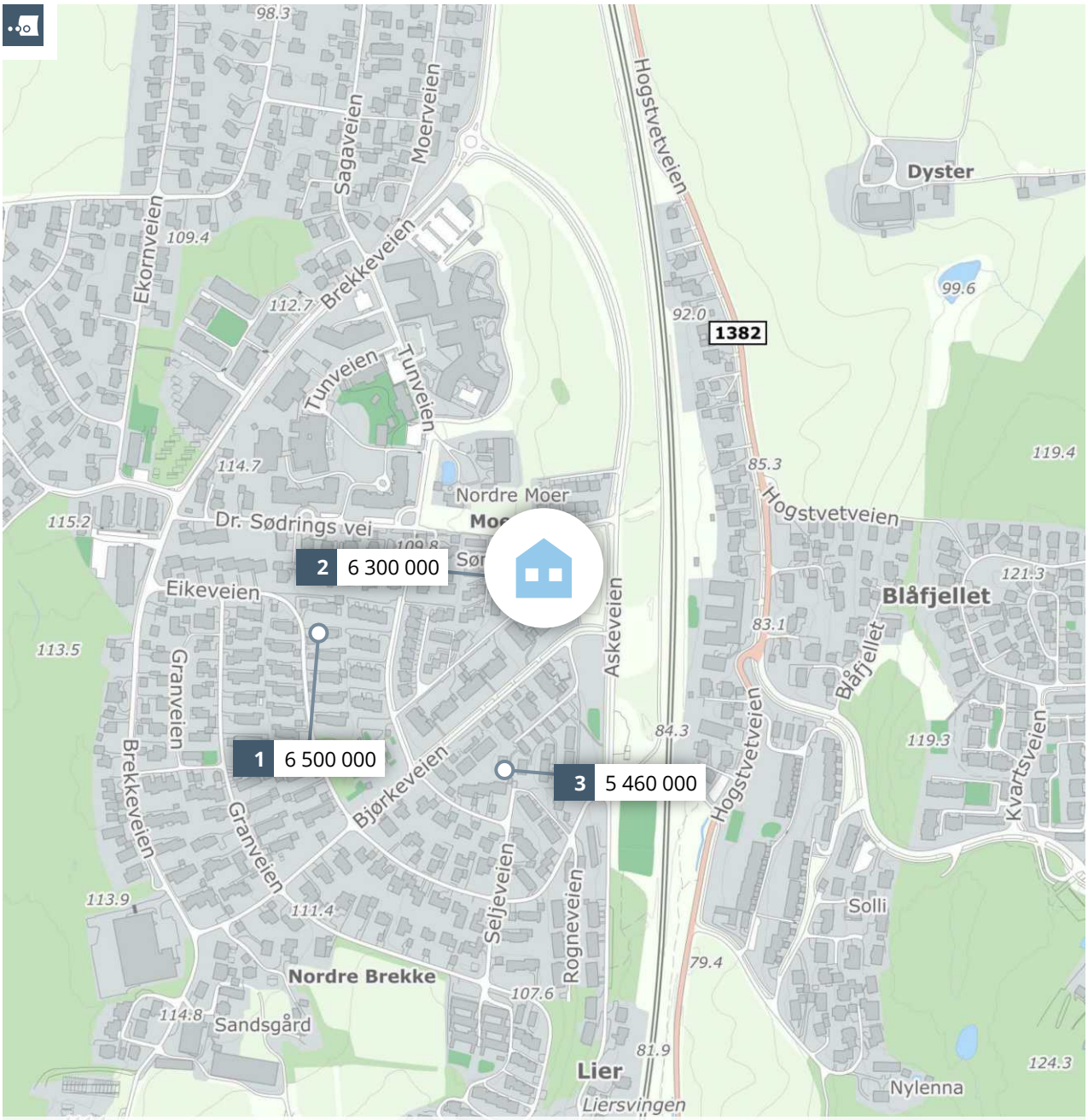
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/AV1302

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering

HEGGVEIEN 61

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 26.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Heggveien 61, 1430 ÅS

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 54 BNR 417 FNR 0 SNR 25 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Moer

Verdivurdert til

6 100 000

0	6 100 000	53 509
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	114 m²	5 m²	- m²	40 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	3 318
Formue	37 546
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Furuveien 2 A				31.10.2022	7 000 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**41 401**
	157 m²	1969	534 m²	4 sov						
2	Heggveien 47				28.03.2026	6 200 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**51 220**
	123 m²	2012	167 m²	3 sov						
3	Almveien 38				01.02.2021	5 450 000	**5 460 000**	0	5 460 000	**47 069**
	116 m²	2011	380 m²	3 sov						

Boligen har en gjennomtenkt og svært funksjonell planløsning over to etasjer, hvor oppholdsrommene er samlet i hovedetasjen og en rolig sone med to soverom + omkledningsrom ligger i 2.etasje.

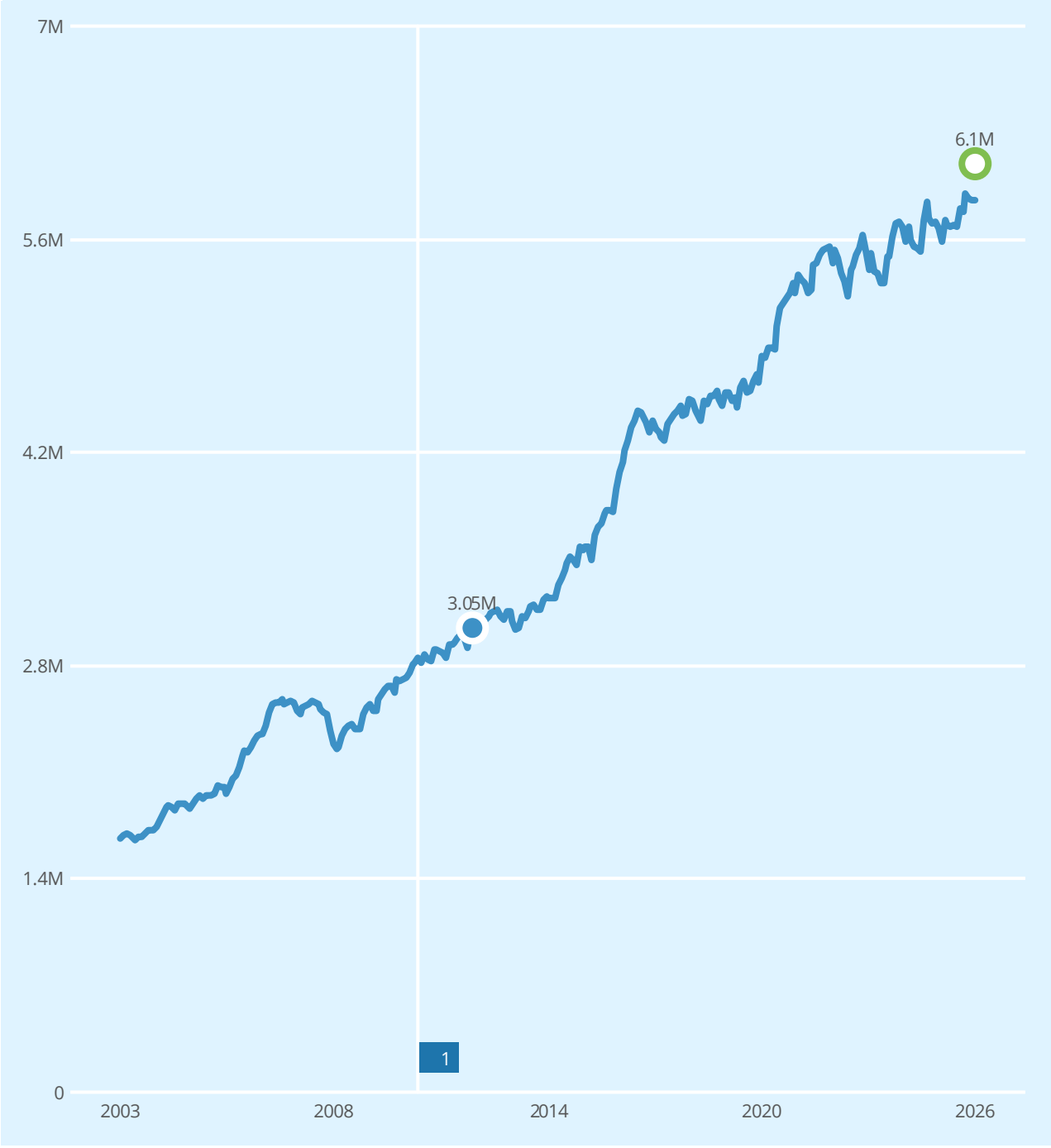
Eiendommen byr på gode uteplasser med solrik forhage og solrike terrasser på begge sider av boligen.Videre fremstår boligen som praktisk tilrettelagt for både familieliv og hverdagslogistikk, med gode lagringsmuligheter, egen garasjeplass med lader og biloppstillingsplass, samt kort vei til det meste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

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
14.09.2012		14.09.2012	-	3 050 000	-	3 050 000

Tomannsboliger til salgs i ÅS kommune nå

15
tomannsboliger til salgs

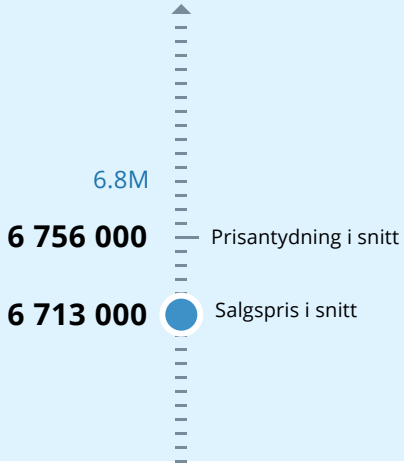


Annonsene har i snitt ligget ute i

82
dager

Tomannsboliger solgt i ÅS kommune siste 6 mnd

11
tomannsboliger solgt

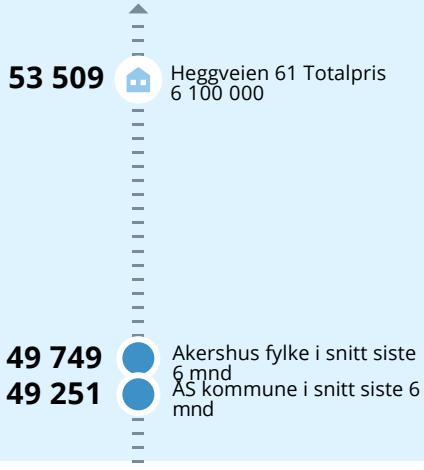


Solgt i snitt i løpet av

51
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ski-Ås	Oppdragsnr.	309260123
Addresse	Heggveien 61		
Postnr.	1430	Sted	ÅS
Selgers navn	John Andersen		
Selgers navn	Ellen K Holter Andersen		

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?

2010

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

16 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

0195274

Våtrom

Initialer selger:
J A
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet sluk på badet oppe, feklamasjonssak

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Rørlegger som ble kontaktet av sameie

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Byttet sluk og fliser på hele gulvet

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Byttet sluk og fliser på hele gulvet

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
J A
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Offentlig tilknytning

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Har selv bygd terrasser

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Har selv bygd terrasser

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

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

Byttet termostat for gulvvarme

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ski elektriske

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

Av hvem?:

Lokalt el tilsyn

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

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

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

Hvilke endringer er gjort?:

Helisolert uteboden i 2013

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Beskrivelse:

Ved innflytting

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

En liten lekkasje på vannkran ute, tettet med gaffateip

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 16.06.2026

Signert av *John Andersen*

Signert av *Ellen K Holter Andersen*

Initialer selger:
J A
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Heggveien 61, 1430 ÅS	
Dato for energimerking **24.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-315952**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300227151**
Gårdsnummer **54**	Bruksnummer **417**
Seksjonsnummer **25**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **119,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **114,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
137,29 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
149,56 kWh/m²	**17 590 kWh**



Heggveien 61, 1430 ÅS

Detaljering

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

Heggveien 61, 1430 ÅS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Frontline Follo AS
Privatmegleren Ski v/Maksymilian Kita
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: maksymilian.kita@privatmegleren.no

Deres ref.: 309260123 . Vår ref.: 4350-1-25 Dato: 12.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Søndre Moer B4 Sameie
Organisasjonsnr:	999064892
Seksjonseier:	Andersen, Ellen Kristin Holter
Medeier:	Andersen, John
Leilighetsnummer:	25
Adresse:	Heggveien 61, 1430 ÅS
Seksjonsnummer:	25
Gnr.	54
Bnr.	417

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Storebrand Forsikring AS - polisenummer 1374197.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 318,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond	530,00	
Felleskostnader	2 109,00	
Kabel-tv	679,00	

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

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

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

Gjeld: 0,-

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Protokoll til årsmøte 2026 for SØNDRE MOER B4 SAMEIE

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

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

✓ **Vedtatt.**

7. Forslag til vedtektsendring - Rullerende styreordning

Fremmet av: Linda Kristiansson-Alme og Bjarne Alme

Forslag til rullerende styreordning i sameiet

1. Grunnidé

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

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

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

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

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

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

b) foreslå en ekstern person som årsmøtet kan velge.

3. Slik kan årsmøtet vedta ordningen

Forslag til vedtakstekst:

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

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

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

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjarne Alme

Følgende stilte til valg:
Bjarne Alme

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lena Brester Maurang
Jon Mjelde

Følgende stilte til valg:
Lena Brester Maurang
Jon Mjelde

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Terese Kumlin
Kai Stian Smedsrud

Følgende stilte til valg:
Terese Kumlin
Kai Stian Smedsrud

Protokollen godkjennes av undertegnede

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4350
SØNDRE MOER B4 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SØNDRE MOER B4 SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SØNDRE MOER B4 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak
Helge Aamoth velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 4350 Årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet.

Sak 7

Forslag til vedtektsendring - Rullerende styreordning

Forslag fremmet av:
Linda Kristiansson-Alme og Bjarne Alme

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til rullerende styreordning i sameiet

1. Grunnidé

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

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

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

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

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

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

b) foreslå en ekstern person som årsmøtet kan velge.

3. Slik kan årsmøtet vedta ordningen

Forslag til vedtakstekst:

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

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

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

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

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

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

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

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

- Lena Brester Maurang

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

- Kai Stian Smedsrud

Styrets årsrapport

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

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

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

Veilaget

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2026

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

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Søndre Moer B4 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 10 av 18 425Årsregnskap.pdf

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 11 av 18 4250 årsregnskap.pdf

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 002 392	910 598	934 203	1 107 000
Andre inntekter	3	83 417	60 455	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 085 809**	**971 053**	**964 203**	**1 137 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-6 688	-8 563	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-76 370	-73 435	-78 000	-81 510
Konsulenthonorar		-148 428	-8 599	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-625 327	-261 848	-300 000	-300 000
Forsikringer		-130 572	-176 891	-180 000	-201 600
Energi/fyring	8	-61 496	-46 492	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-217 323	-205 306	-211 000	-217 330
Andre driftskostnader	9	-131 727	-71 793	-73 000	-74 410
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 443 571**	**-898 567**	**-942 000**	**-975 060**
DRIFTSRESULTAT		**-357 762**	**72 486**	**22 203**	**161 940**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	34 480	50 427	18 000	18 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**34 480**	**50 427**	**18 000**	**18 000**
ÅRSRESULTAT		**-323 283**	**122 913**	**40 203**	**179 940**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	122 913		
Fra opptjent egenkapital:		-323 283	0		

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

BALANSE

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

Ås, 04.02.2026
Styret i Søndre Moer B4 Sameie

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

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
ENERGI/FYRING

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

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

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

Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SØNDRE MOER B4 SAMEIE

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Cecilie foreslås som møteleder.

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Styrets innstilling
14 stemmeberettigede til stede

4 fullmakter

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Klimavegger. Utredning. Redegjøring og info til årsmøtet

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

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

OVERSIKT MIDLER I SAMEIET (avrundede beløp)

Drifts konto : Ca. 140 000

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

Sparekonto : Ca. 150 000

Sparekonto 2 : Ca. 750 000 (Vedlikeholdsfond)

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

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

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

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

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

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

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

Oversikt påløpte kostnader for allerede utførte arbeider:

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

Samlet pris ca. 320 000,-

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

Dette vil ha en prislapp på :

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

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

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

Advokat koster ca. 1650,- kr timen

Byggteknisk hjelp ca. 1650 ,- kr timen

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

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

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

Protokollen godkjennes av undertegnede

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

Protokollvitne
Navn: Anne Moen/s/

V E D T E K T E R

for

Søndre Moer B4 Sameie org. nr. 999 064 892

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

Endret på ordinært årsmøte 24.04.2020
Endret på ekstraordinært årsmøte 22.10.2020

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Sameiets garasje og parkeringsplasser

4-1 Organisering

Seksjonseierne disponerer 27 garasjeplasser. Av disse ligger

- 27 som tilleggsareal

4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen.

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

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold av garasjeanlegget.

Parkeringsplasser på fellesareal – uteområdet

4-4 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Retningslinjer utvendige tiltak Søndre Moer B4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

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

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

9. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

10-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

10-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

10-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

10-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

11 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

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

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

12-4 Generelle plikter

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

Husordensregler for Søndre Moer B4 sameie

Vedtatt på ordinært årsmøte 15.04.2021, sist endret 17.03.22

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

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

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ås kommune
Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS
Telefon: 64 96 20 00

Utskriftsdato: 11.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	417	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	25
Adresse	Heggveien 61, 1430 ÅS								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Delareal	181 m^2
Arealbruk	Friområde,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

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

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	293.8
Etablert dato	22.06.2012	Arealmerknader	
Oppdatert dato	10.09.2025	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	120/3244	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

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

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6614288.53	601194.23		Ja	293.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANDERSEN ELLEN KRISTIN HOLTER F020368*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HEGGVEIEN 61 1430 ÅS	Bosatt (B)
ANDERSEN JOHN F070749*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HEGGVEIEN 61 1430 ÅS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Heggveien 61	H0101	54/417/0/25	120	4	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Heggveien 61

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	300227151		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	11.09.2012

1: Bygning 300227151: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Midlertidig brukstillatelse 11.09.2012

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	22.03.2011	20.06.2011	
Midlertidig brukstillatelse	11.09.2012	02.11.2012	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Heggveien 61	H0101	54/417/0/25	120	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

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

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 54/417

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

Skyld	0	Antall teiger	13
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

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

Kulturminnerapport

Eiendom	3218 54/417/0/25		
Utskriftsdato	11.06.2026	**Antall datasett**	4

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

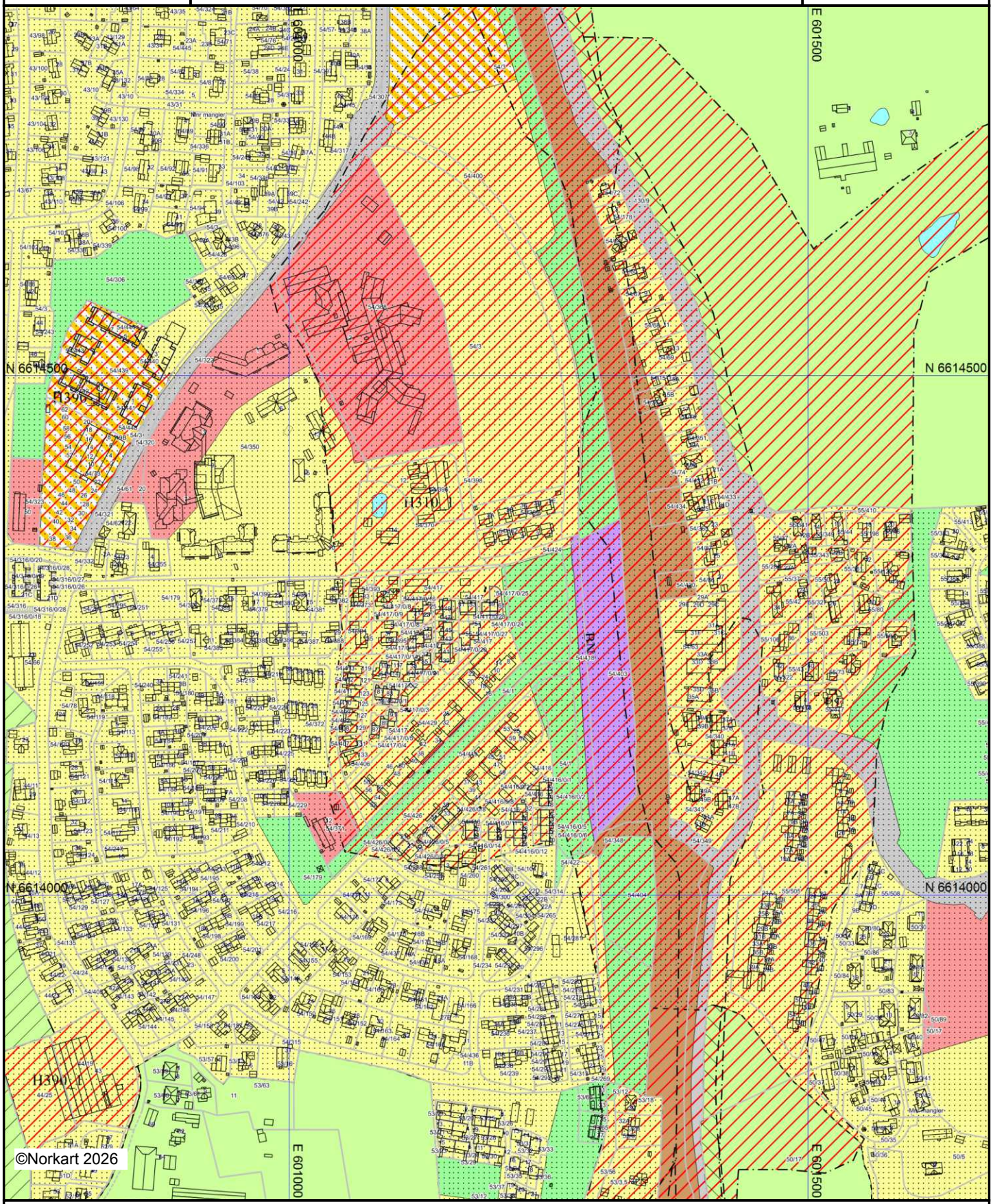
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 54/417/0/25
Adresse: Heggveien 61
Dato: 11.06.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



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

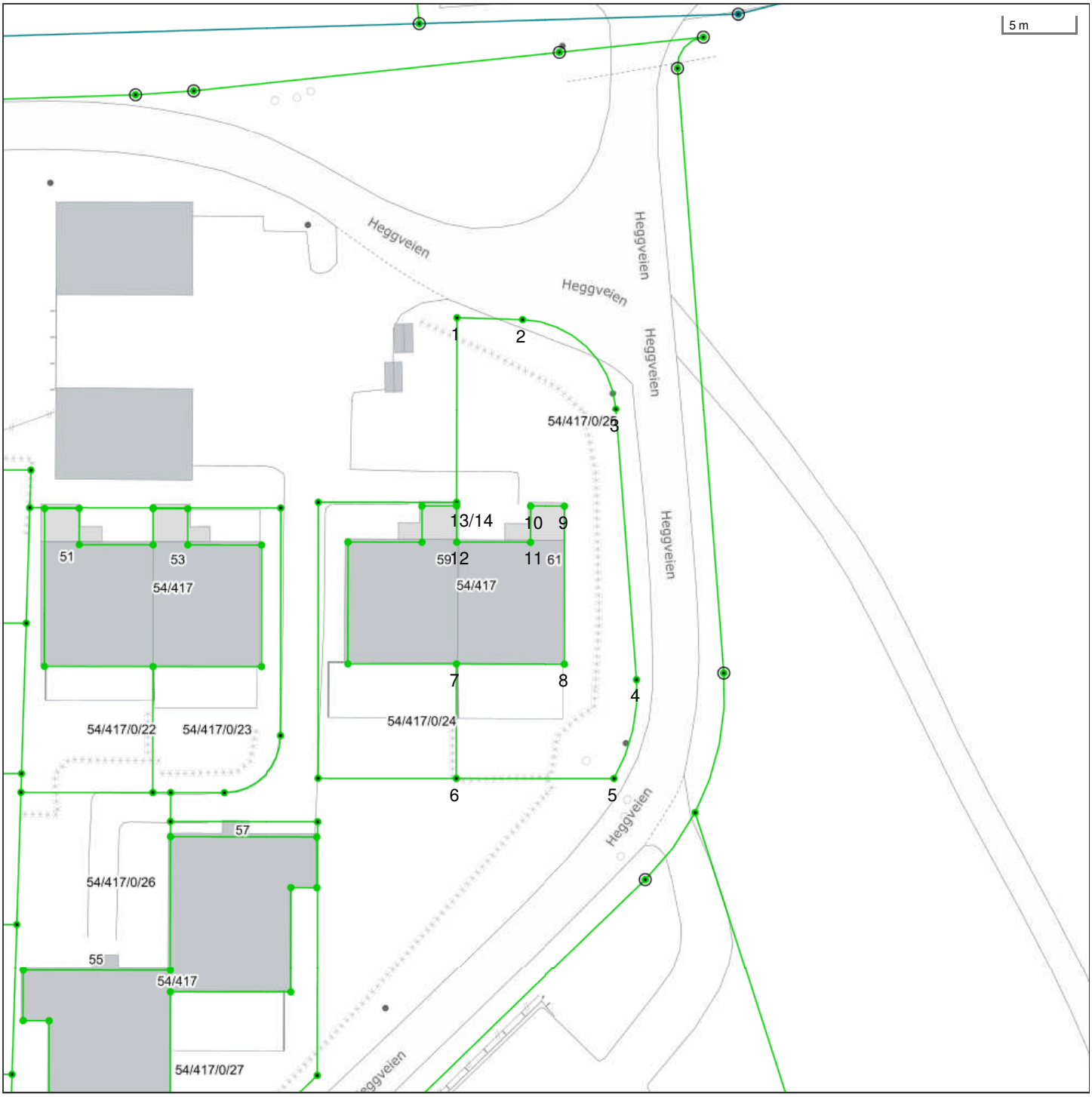
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Abc Påskrift områdenavn

Utskriftsdato: 11.06.2026

Eiendomskart for eiendom 3218 - 54/417//25

Teig 1 av 14 (hovedteig)



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

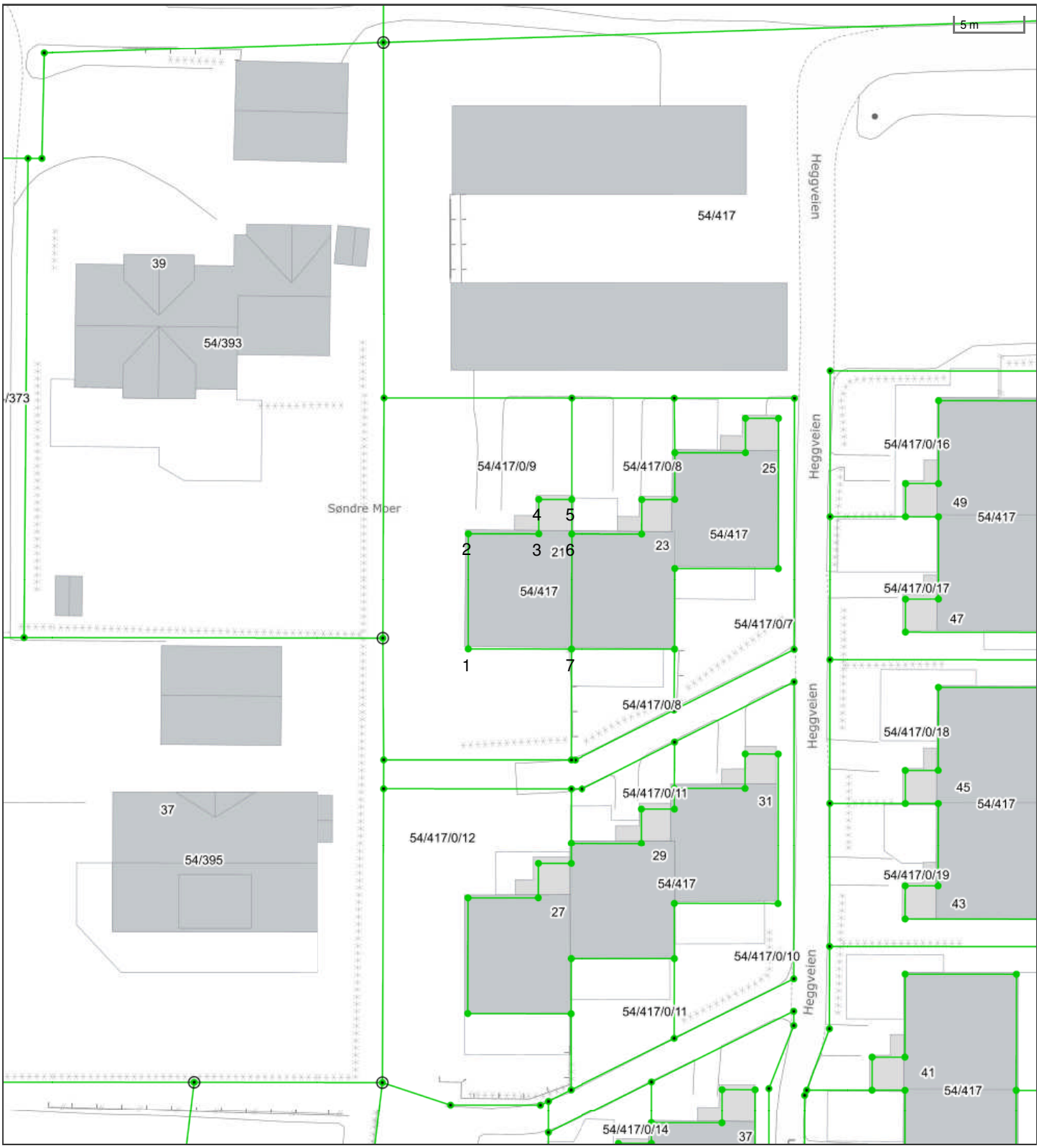
- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr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

Teig 1 av 14 (hovedteig)

Areal	293,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614288,53	**Øst**	601194,23	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614297,16	601193,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,79	
2	6614297,15	601197,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,55	
3	6614291,14	601204,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,84	6,82
4	6614272,47	601206,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,77	
5	6614265,56	601204,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,15	11,06
6	6614265,27	601193,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,96	
7	6614273,22	601193,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,95	
8	6614273,41	601201,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,53	
9	6614284,31	601200,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	10,90	
10	6614284,25	601198,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,39	
11	6614281,75	601198,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
12	6614281,62	601193,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,12	
13	6614284,12	601193,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
14	6614284,37	601193,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,25	

Teig 2 av 14



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 14

Areal	69,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614267,28	**Øst**	601114,87	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614264,26	601114,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,52	
2	6614272,66	601114,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,40	
3	6614272,79	601119,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,13	
4	6614275,29	601119,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
5	6614275,35	601121,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	
6	6614272,85	601121,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
7	6614264,45	601121,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,40	

Teig 3 av 14



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.

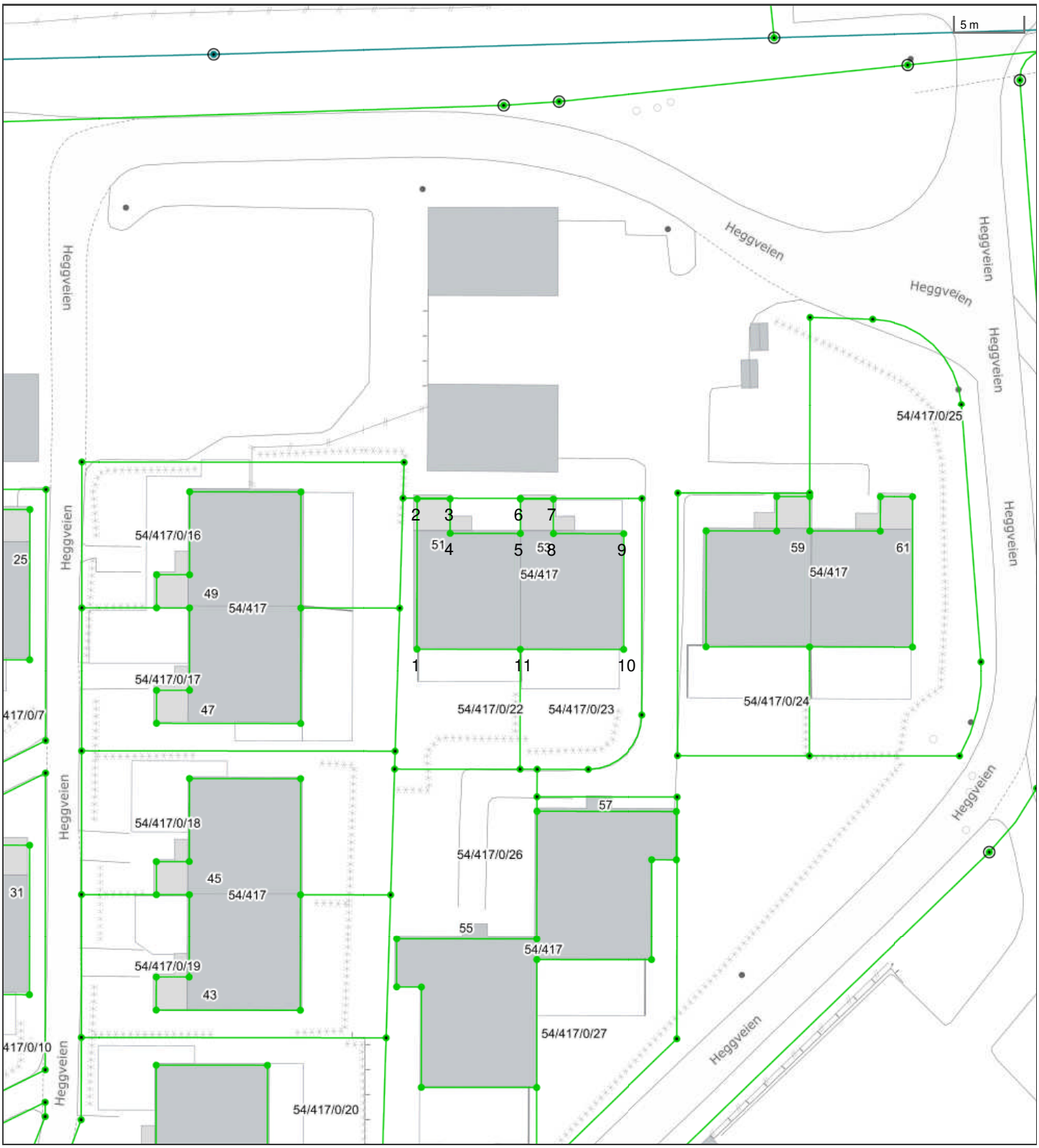
- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr 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 14

Areal	148,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614271,79	**Øst**	601149,1	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614274,82	601148,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	
2	6614268,8	601148,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	6,02	
3	6614268,73	601146,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	
4	6614266,34	601146,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,39	
5	6614266,61	601156,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	10,50	
6	6614275,03	601156,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,42	
7	6614283,45	601156,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,42	
8	6614283,24	601148,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,10	
9	6614277,22	601148,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	6,02	
10	6614277,16	601146	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	
11	6614274,76	601146,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	

Teig 4 av 14



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

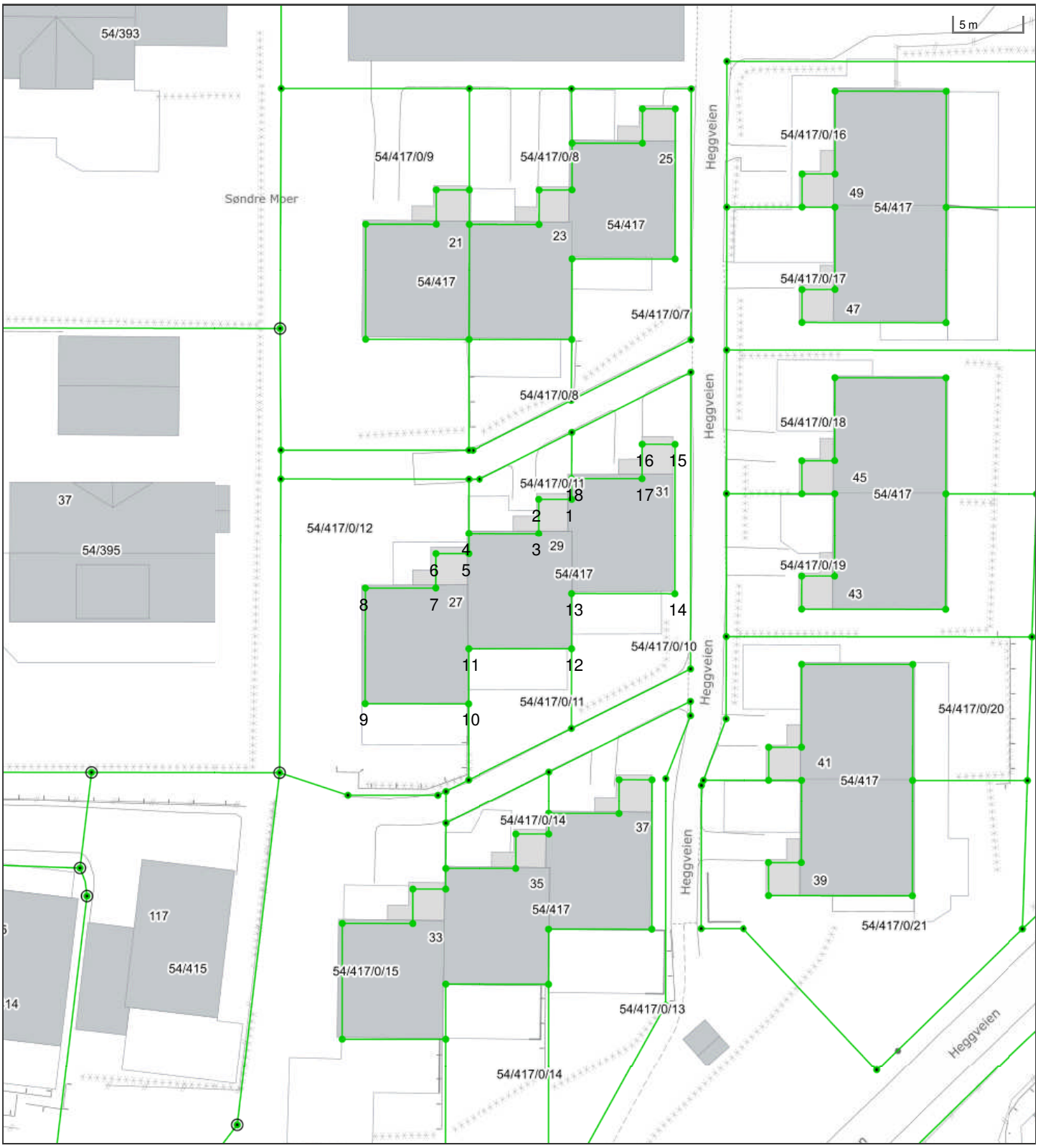
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 4 av 14

Areal	138,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614275,91	**Øst**	601168,61	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614272,28	601165,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,53	
2	6614283,17	601164,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	10,89	
3	6614283,24	601167,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	
4	6614280,74	601167,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
5	6614280,87	601172,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,12	
6	6614283,37	601172,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
7	6614283,43	601174,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	
8	6614280,93	601174,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
9	6614281,06	601179,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,12	
10	6614272,67	601180,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,39	
11	6614272,47	601172,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,52	

Teig 5 av 14



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

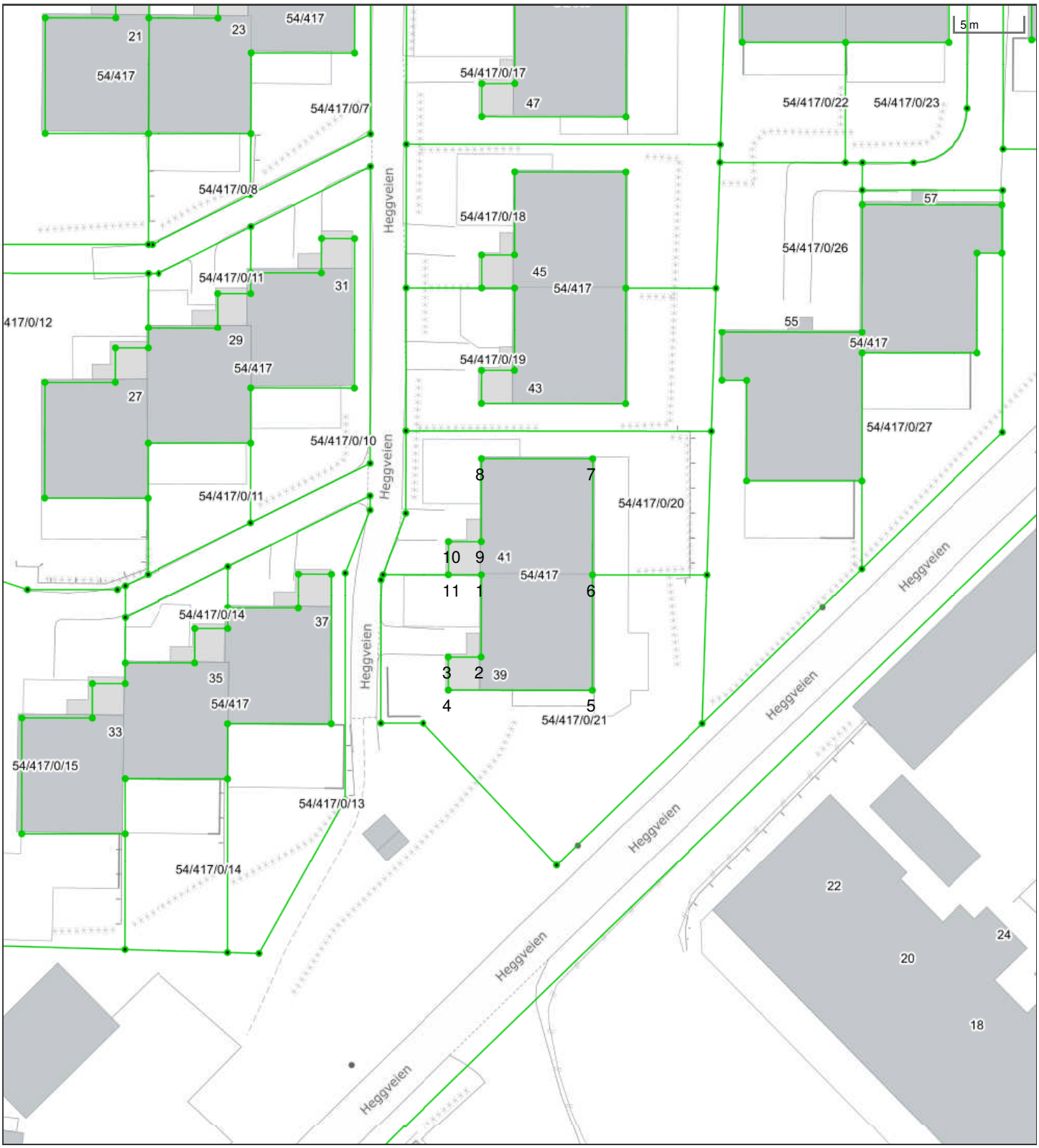
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 5 av 14

Areal	207,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614244,19	**Øst**	601120,79	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614253,05	601129,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	1,50	
2	6614252,99	601127,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	
3	6614250,49	601127,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
4	6614250,36	601122,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,14	
5	6614248,86	601122,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	1,50	
6	6614248,8	601119,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	
7	6614246,3	601120,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
8	6614246,16	601114,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,12	
9	6614237,77	601115,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,39	
10	6614237,96	601122,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,53	
11	6614241,96	601122,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,00	
12	6614242,16	601130,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,54	
13	6614246,16	601129,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,00	
14	6614246,35	601137,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,53	
15	6614257,25	601137,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	10,90	
16	6614257,19	601134,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	
17	6614254,69	601134,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
18	6614254,55	601129,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,13	

Teig 6 av 14



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

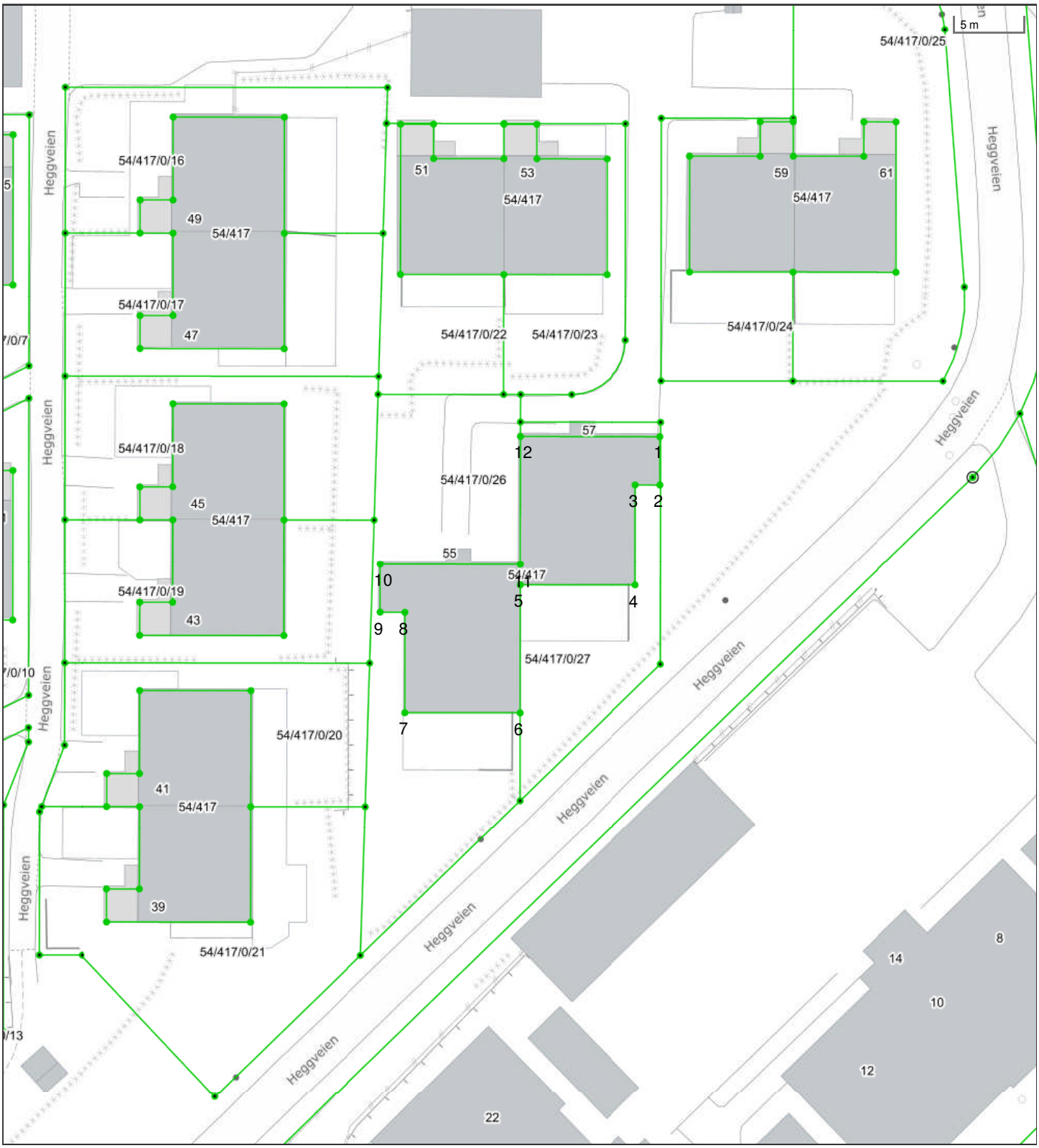
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 6 av 14

Areal	147,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614231,14	**Øst**	601147,97	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614233,07	601147,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	
2	6614227,05	601147,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	6,02	
3	6614226,99	601144,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	
4	6614224,59	601144,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	
5	6614224,86	601155,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	10,49	
6	6614233,28	601155,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,42	
7	6614241,7	601155,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,42	
8	6614241,49	601146,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,10	
9	6614235,47	601147,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	6,02	
10	6614235,41	601144,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,39	
11	6614233,01	601144,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	

Teig 7 av 14



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 14

Areal	194,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614254,37	**Øst**	601174,79	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614260,97	601184,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	10,19	
2	6614257,47	601184,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	3,50	
3	6614257,43	601182,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	1,80	
4	6614250,13	601182,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,30	
5	6614249,91	601174,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,40	
6	6614240,62	601174,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	9,29	
7	6614240,4	601166,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,40	
8	6614247,69	601166,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,29	
9	6614247,65	601164,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	1,80	
10	6614251,15	601164,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	3,50	
11	6614251,41	601174,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	10,20	
12	6614260,71	601174,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	9,30	

Teig 8 av 14



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

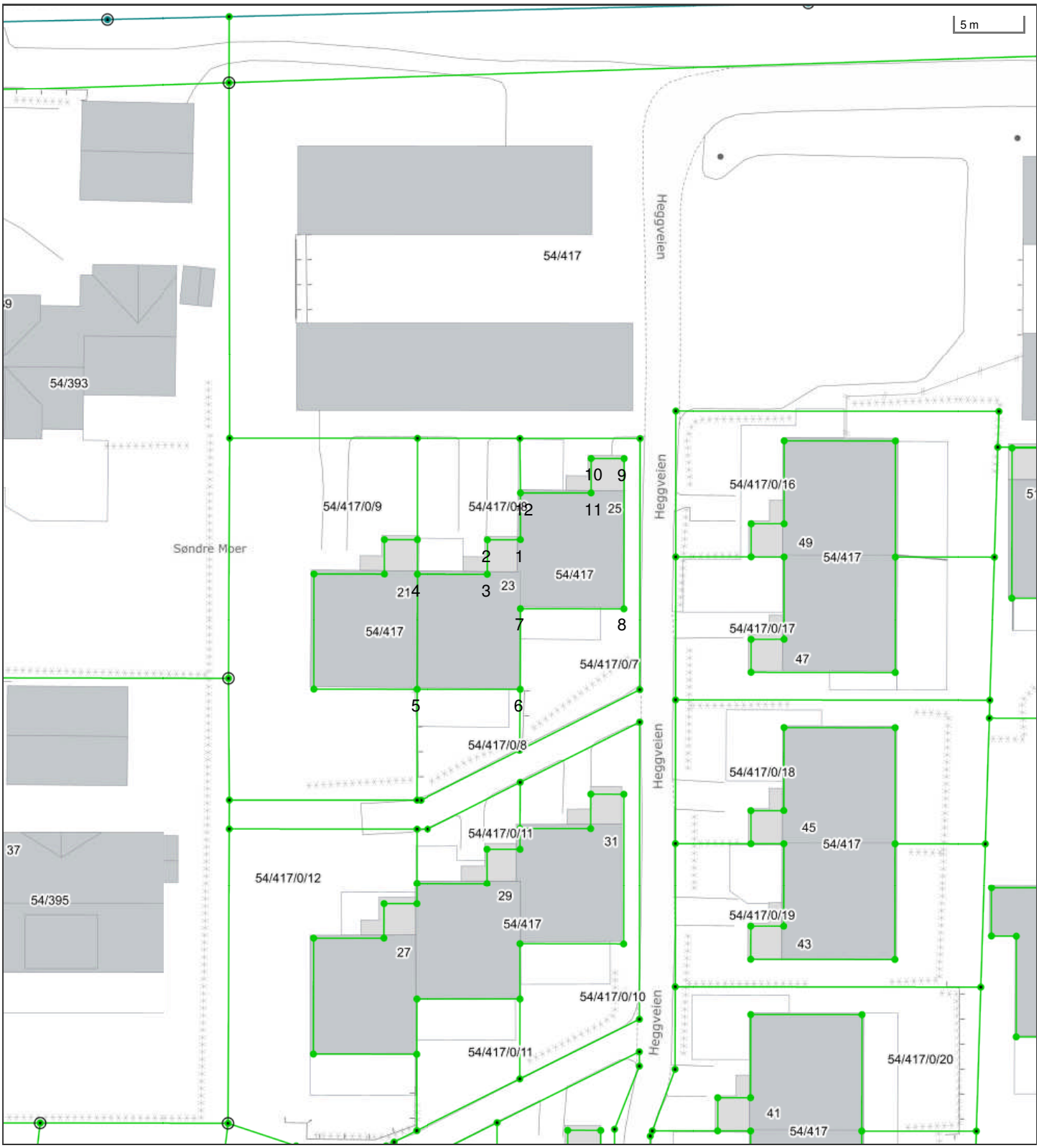
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 8 av 14

Areal	138,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614276,91	**Øst**	601189,01	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614273,41	601201,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,53	
2	6614284,31	601200,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	10,90	
3	6614284,25	601198,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,39	
4	6614281,75	601198,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
5	6614281,62	601193,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,12	
6	6614284,12	601193,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
7	6614284,05	601191,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	
8	6614281,55	601191,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
9	6614281,42	601186,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,13	
10	6614273,02	601186,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,40	
11	6614273,22	601193,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,52	

Teig 9 av 14



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

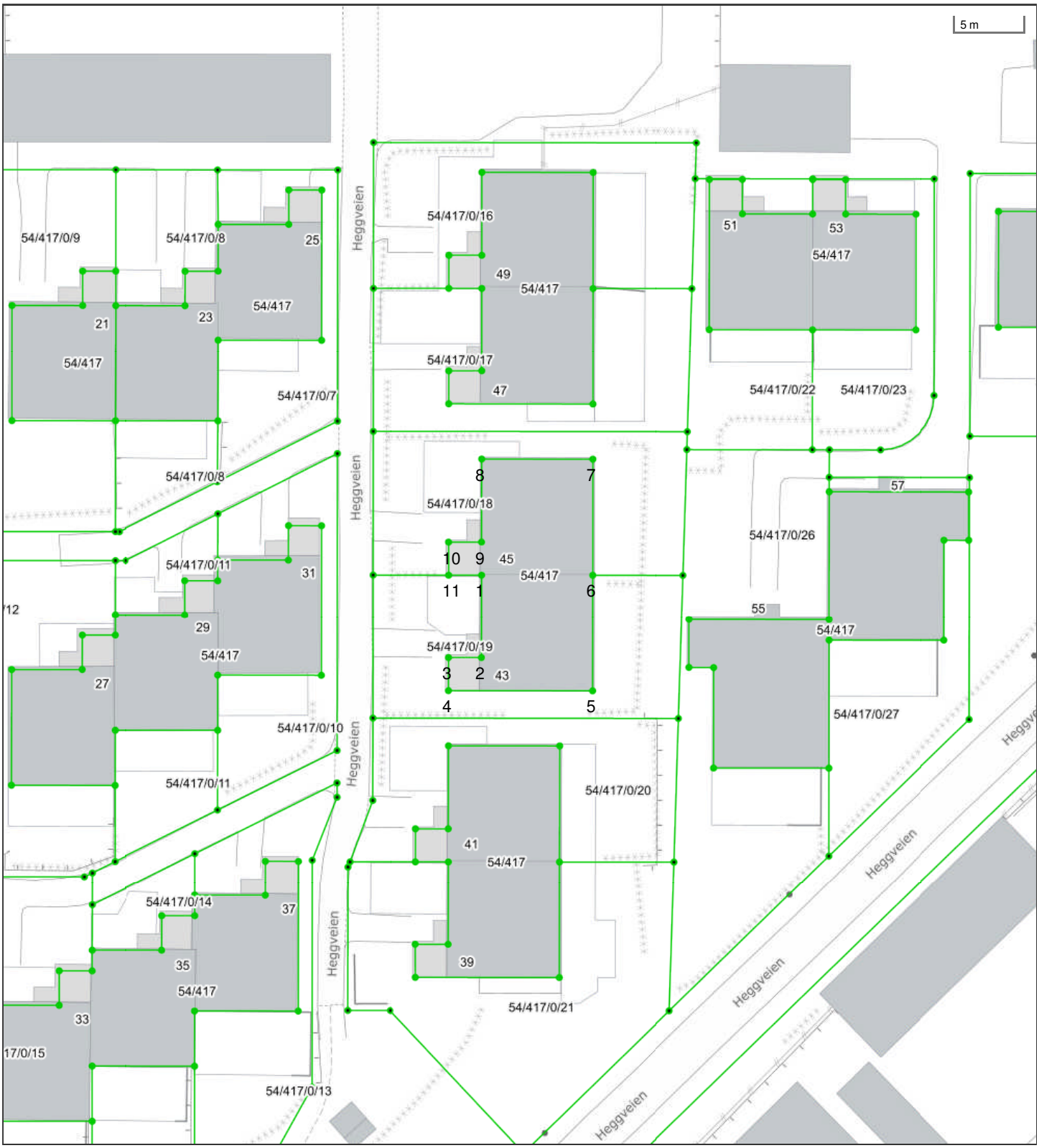
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 9 av 14

Areal	138,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614270,59	**Øst**	601125,19	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614275,55	601129,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	3,39	
2	6614275,48	601126,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	
3	6614272,98	601126,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
4	6614272,85	601121,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,13	
5	6614264,45	601121,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,40	
6	6614264,65	601129,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,54	
7	6614270,55	601129,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,90	
8	6614270,74	601136,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,52	
9	6614281,64	601136,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	10,90	
10	6614281,58	601134,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	
11	6614279,08	601134,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
12	6614278,94	601129,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,13	

Teig 10 av 14 (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

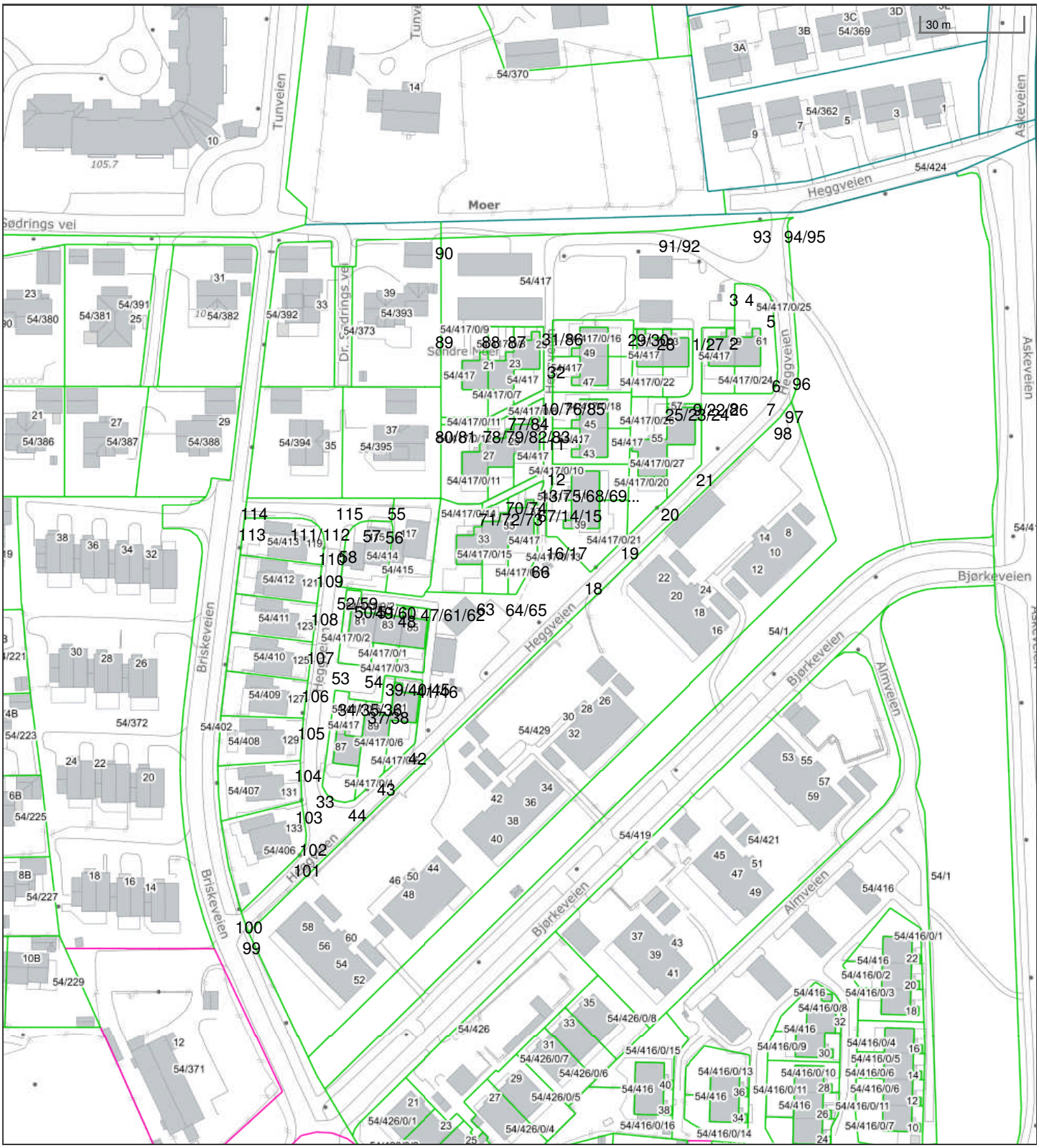
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 10 av 14 (hovedteig)

Areal	148,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614254,66	**Øst**	601148,02	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614253,98	601149,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	
2	6614247,95	601149,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	6,03	
3	6614247,89	601146,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	
4	6614245,49	601146,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	
5	6614245,76	601157,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	10,50	
6	6614254,19	601157,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,43	
7	6614262,61	601156,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,42	
8	6614262,4	601148,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,09	
9	6614256,38	601148,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	6,02	
10	6614256,31	601146,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	
11	6614253,91	601146,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	

Teig 11 av 14



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 11 av 14

Areal	7 010,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614179,58	**Øst**	601078,62	

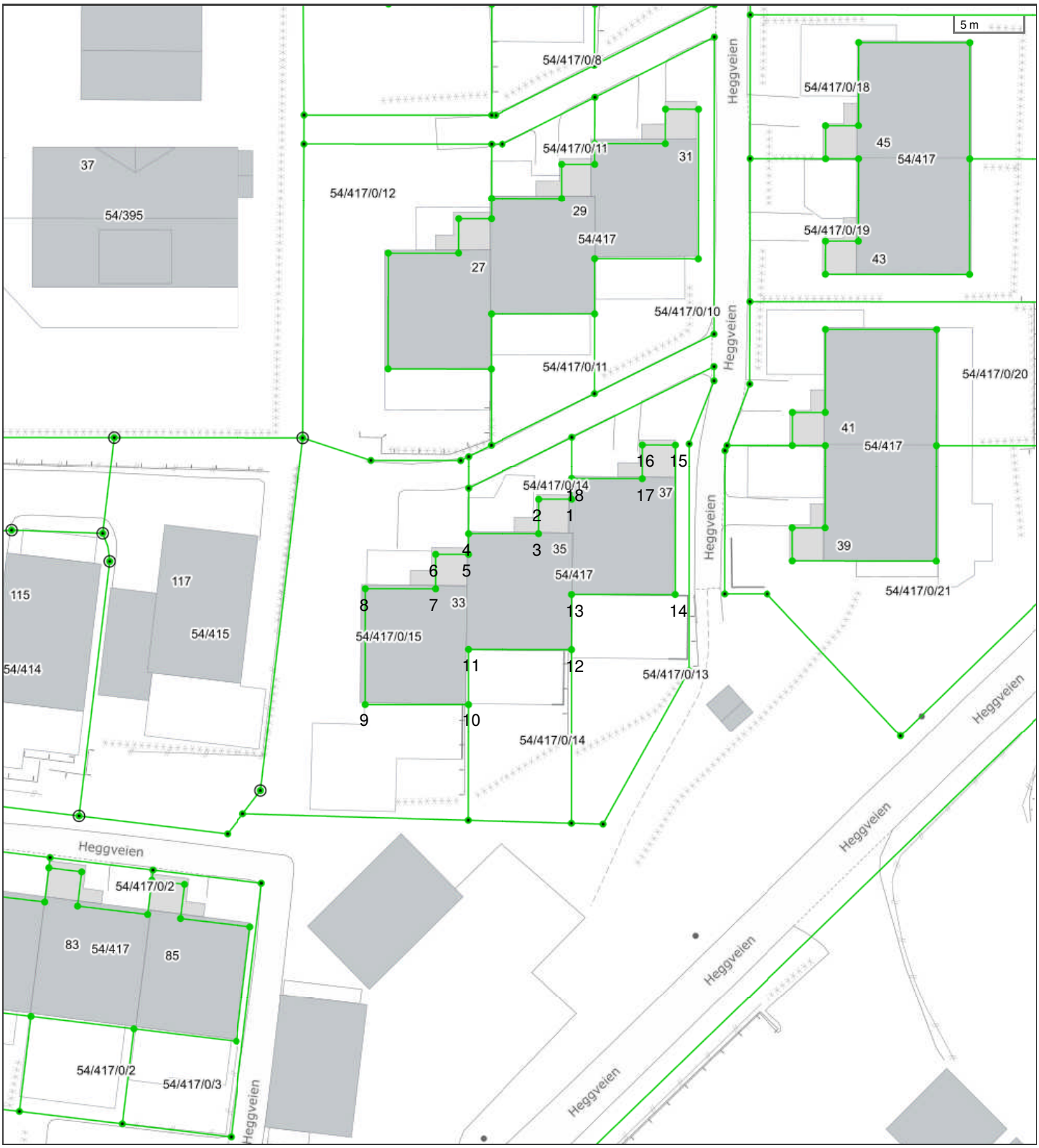
Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614284,12	601183,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,11	
2	6614284,37	601193,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,58	
3	6614297,16	601193,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,79	
4	6614297,15	601197,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,55	
5	6614291,14	601204,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,84	6,82
6	6614272,47	601206,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,77	
7	6614265,56	601204,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,15	11,06
8	6614265,27	601193,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,96	
9	6614265,02	601184,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,58	
10	6614264,19	601140,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,42	
11	6614253,77	601141,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,42	
12	6614243,35	601141,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,42	
13	6614237,38	601141,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,97	
14	6614232,88	601139,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,75	
15	6614232,5	601139,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,40	
16	6614222,06	601140,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,44	
17	6614222,14	601143,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,10	
18	6614212,08	601153,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,20	
19	6614222,67	601163,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,82	
20	6614234,24	601174,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,19	
21	6614244,43	601184,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,26	
22	6614262,02	601184,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,60	
23	6614261,76	601174,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,25	
24	6614263,76	601174,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
25	6614263,85	601177,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,72	
26	6614267,9	601181,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,20	3,94
27	6614283,65	601181,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,76	
28	6614283,42	601172,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,90	
29	6614283,2	601163,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,55	
30	6614285,8	601163,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,60	

31	6614285,19	601140,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,62	
32	6614274,61	601140,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,58	
33	6614147,69	601076,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,58	6,69
34	6614175,86	601079,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,33	
35	6614175,46	601083,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,28	
36	6614173,47	601083,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
37	6614172,99	601088,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,17	
38	6614172,58	601093,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,43	
39	6614180,54	601093,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,99	
40	6614180,25	601097,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,12	
41	6614179,51	601104,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,97	
42	6614161,08	601103,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,51	
43	6614152,04	601094,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,66	
44	6614143,98	601086,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,58	
45	6614182,34	601097,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,54	
46	6614181,6	601105,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,98	
47	6614200,12	601106,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,60	
48	6614200,86	601098,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,98	
49	6614201,56	601091,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,54	
50	6614202,04	601086,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,18	
51	6614204,79	601086,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,76	
52	6614205,11	601082,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,40	
53	6614183,87	601080,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,33	
54	6614183,04	601089,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,61	
55	6614232,24	601095,27	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,22	
56	6614225,23	601094,62	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,04	
57	6614225,28	601087,99	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,63	
58	6614219,16	601081,39	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,85	6,83
59	6614205,88	601080,16	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,34	
60	6614204,64	601093,45	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,35	
61	6614203,63	601104,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,90	
62	6614205,12	601105,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,85	
63	6614205,09	601121,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,45	
64	6614205,08	601129,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,55	
65	6614205,08	601131,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,30	
66	6614216,43	601137,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,81	

67	6614232,92	601137,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,50	
68	6614237,54	601138,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,92	
69	6614238,58	601138,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,04	
70	6614233,17	601128,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,54	
71	6614229,22	601121,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,42	
72	6614231,56	601121,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,34	
73	6614232,43	601122,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,85	
74	6614236,38	601130,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,41	
75	6614240,93	601138,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,70	
76	6614262,51	601138,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,59	
77	6614257,91	601129,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,72	
78	6614254,33	601123,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,56	
79	6614254,31	601122,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,79	
80	6614253,95	601108,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,68	
81	6614256,05	601108,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,10	
82	6614256,41	601122,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,67	
83	6614256,41	601122,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,29	
84	6614260,23	601129,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,07	
85	6614264,86	601138,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,78	
86	6614283,12	601137,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,27	
87	6614282,89	601128,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,73	
88	6614282,7	601121,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,49	
89	6614282,34	601107,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,68	
90	6614308,21	601107,06	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,88	
91	6614311,98	601170,4	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	63,45	
92	6614312,36	601174,42	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,04	
93	6614315,7	601199,79	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,59	
94	6614317,01	601209,71	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,01	
95	6614314,82	601207,98	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,09	2,07
96	6614273,09	601212,31	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,95	
97	6614263,36	601210,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,01	18,66
98	6614258,64	601207,27	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,80	19,05
99	6614104,74	601056,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	215,64	
100	6614110,65	601053,91	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,35	121,23
101	6614127,57	601070,49	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,69	
102	6614133,68	601072,27	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,63	6,24

103	6614143,22	601070,71	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,67	113,44
104	6614155,22	601069,95	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,03	108,06
105	6614167,53	601070,55	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,33	107,22
106	6614178,39	601071,56	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,91	107,72
107	6614189,64	601072,61	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,30	
108	6614200,89	601073,66	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,30	
109	6614212,14	601074,71	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,30	
110	6614218,43	601075,3	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,32	
111	6614225,44	601068,6	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,82	6,90
112	6614225,46	601065,54	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,06	
113	6614225,11	601051,82	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,72	
114	6614231,12	601052,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,04	
115	6614231,84	601080,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,69	

Teig 12 av 14



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 12 av 14

Areal	207,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614220,02	**Øst**	601120,09	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614228,62	601128,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	1,50	
2	6614228,56	601126,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	
3	6614226,06	601126,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
4	6614225,92	601121,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,14	
5	6614224,42	601121,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	1,50	
6	6614224,36	601118,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	
7	6614221,86	601119,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
8	6614221,73	601113,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,13	
9	6614213,33	601114,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,40	
10	6614213,53	601121,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,53	
11	6614217,53	601121,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,00	
12	6614217,72	601129,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,54	
13	6614221,72	601128,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,00	
14	6614221,92	601136,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,53	
15	6614232,81	601136,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	10,89	
16	6614232,75	601133,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	
17	6614230,25	601133,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
18	6614230,12	601128,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,12	

Teig 13 av 14



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 13 av 14

Areal	207,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614192,39	**Øst**	601088,44	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614190,66	601082,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,53	
2	6614201,52	601083,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	10,91	
3	6614201,29	601086,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	
4	6614198,8	601086,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
5	6614198,33	601091,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,13	
6	6614200,82	601091,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
7	6614200,59	601093,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	
8	6614198,1	601093,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
9	6614197,63	601098,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,14	
10	6614200,11	601098,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,49	
11	6614199,89	601101,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	
12	6614197,4	601101,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
13	6614196,93	601106,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,13	
14	6614188,56	601105,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,41	
15	6614189,26	601097,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,53	
16	6614189,96	601090,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,54	

Teig 14 av 14



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 14 av 14

Areal	207,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614164,25	**Øst**	601088,73	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614154,73	601079,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,53	
2	6614165,59	601080,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	10,91	
3	6614165,36	601082,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	
4	6614162,87	601082,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
5	6614162,4	601087,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,13	
6	6614169,57	601088,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,20	
7	6614172,05	601088,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,49	
8	6614171,83	601091,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,40	
9	6614169,34	601090,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
10	6614168,87	601095,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,13	
11	6614178,52	601096,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	9,69	
12	6614178,3	601099,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,39	
13	6614175,81	601099,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,50	
14	6614175,33	601104,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,13	
15	6614166,97	601103,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,40	
16	6614167,67	601095,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,53	
17	6614160,5	601095,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,20	
18	6614161,2	601087,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,53	
19	6614154,03	601087	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,20	

Ås kommune

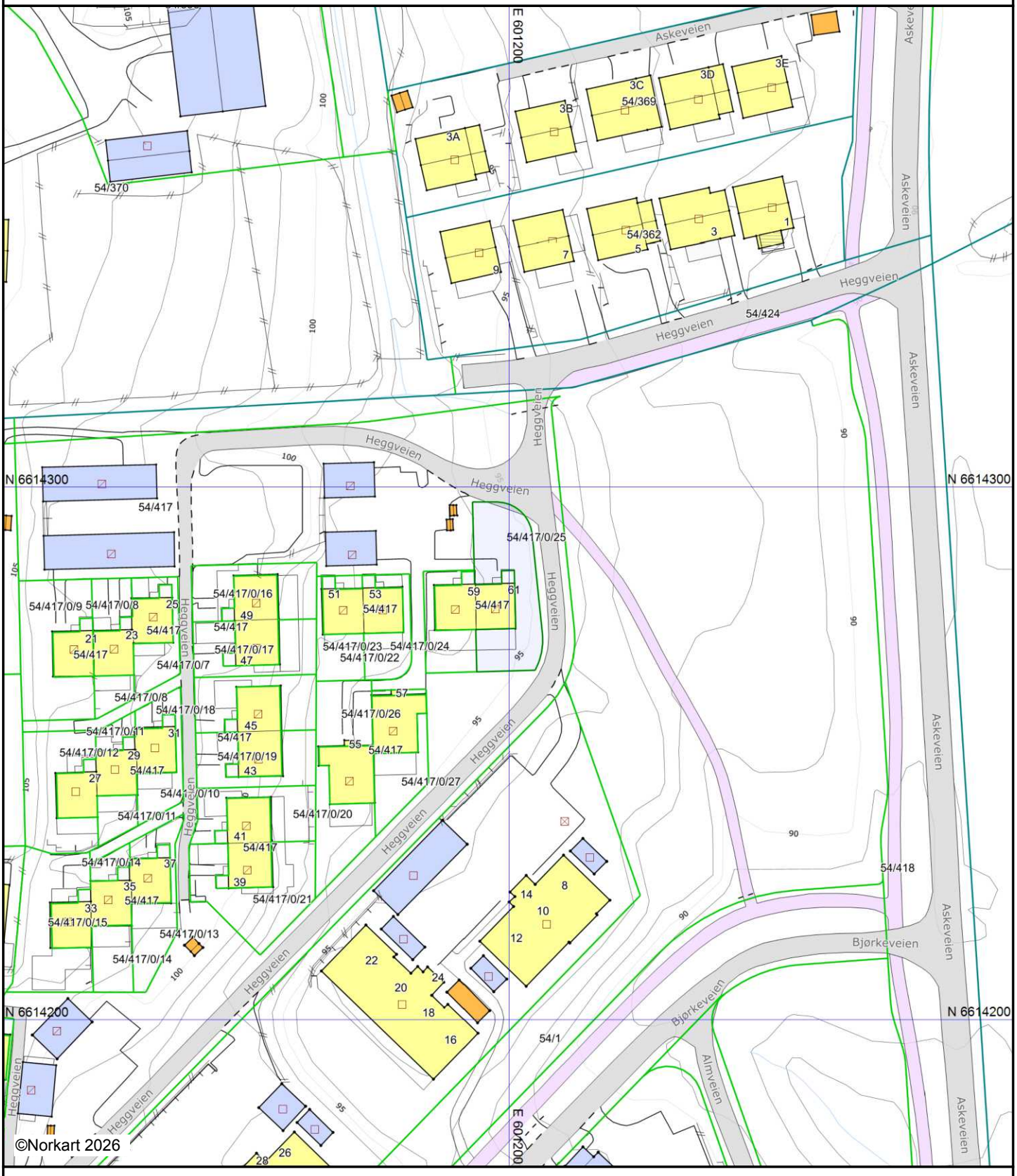
Grunnkart

Eiendom: 54/417/0/25
Adresse: Heggveien 61
Dato: 11.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

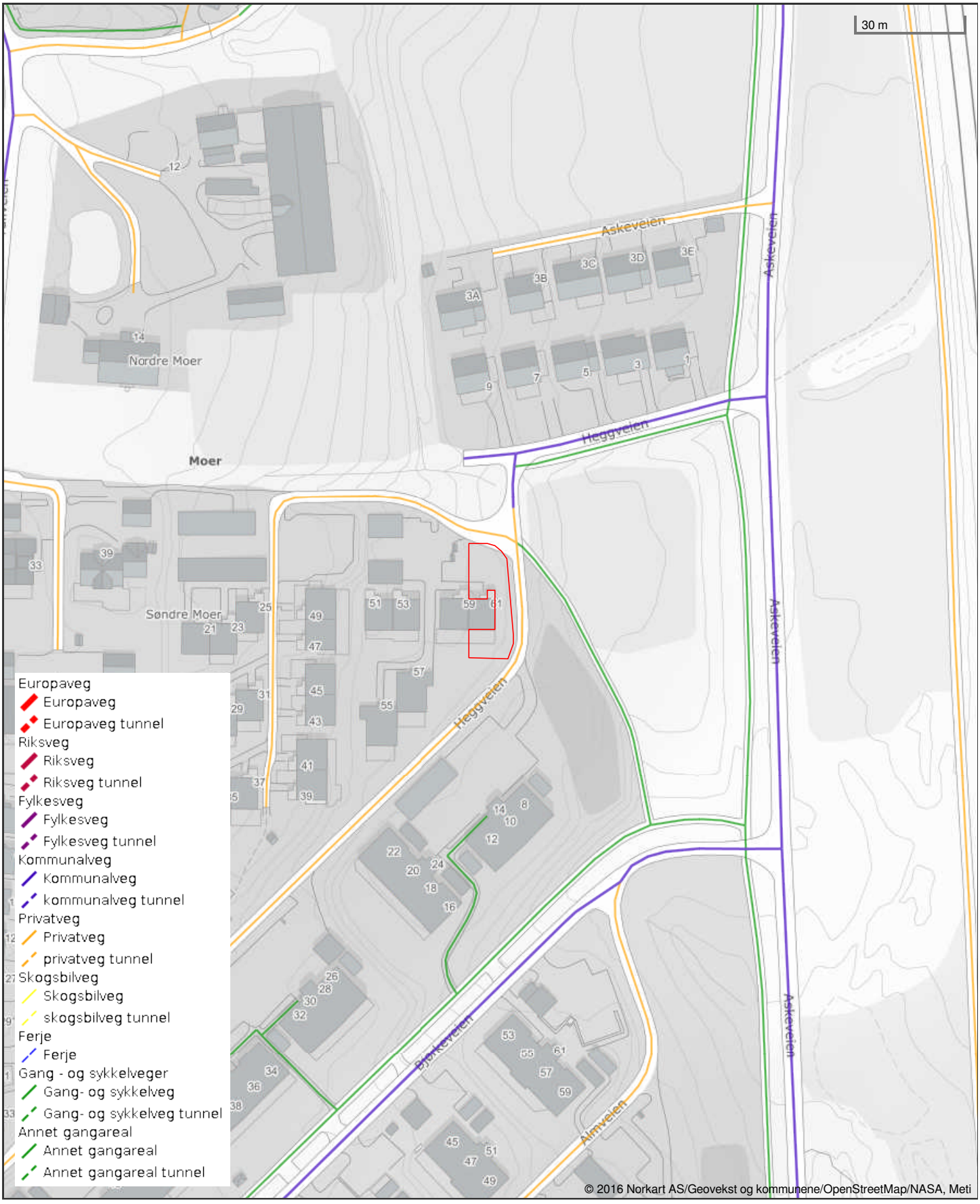
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 11.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 54/417//25



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

Ås kommune

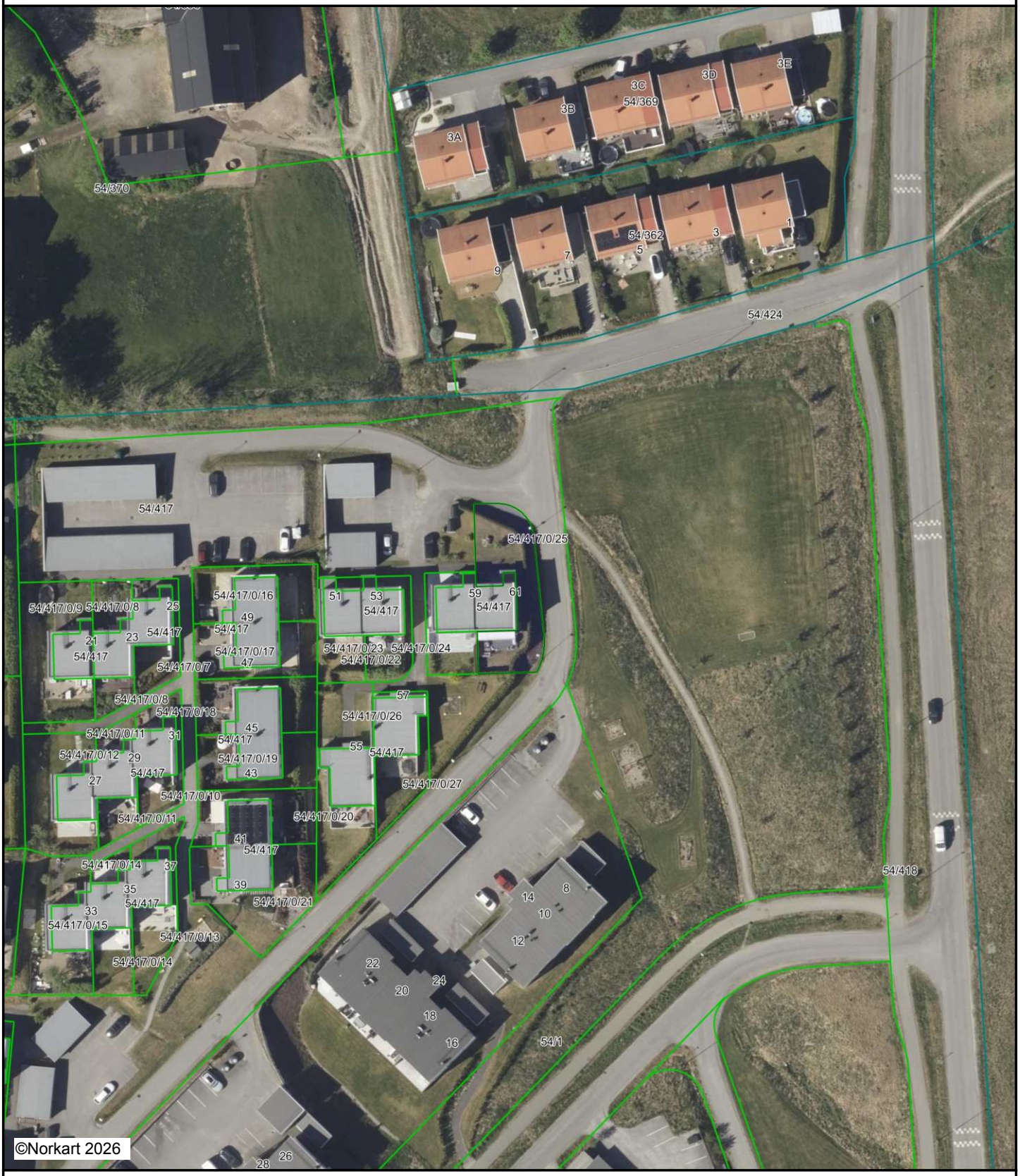
Ortofoto

Eiendom: 54/417/0/25
Adresse: Heggveien 61
Dato: 11.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

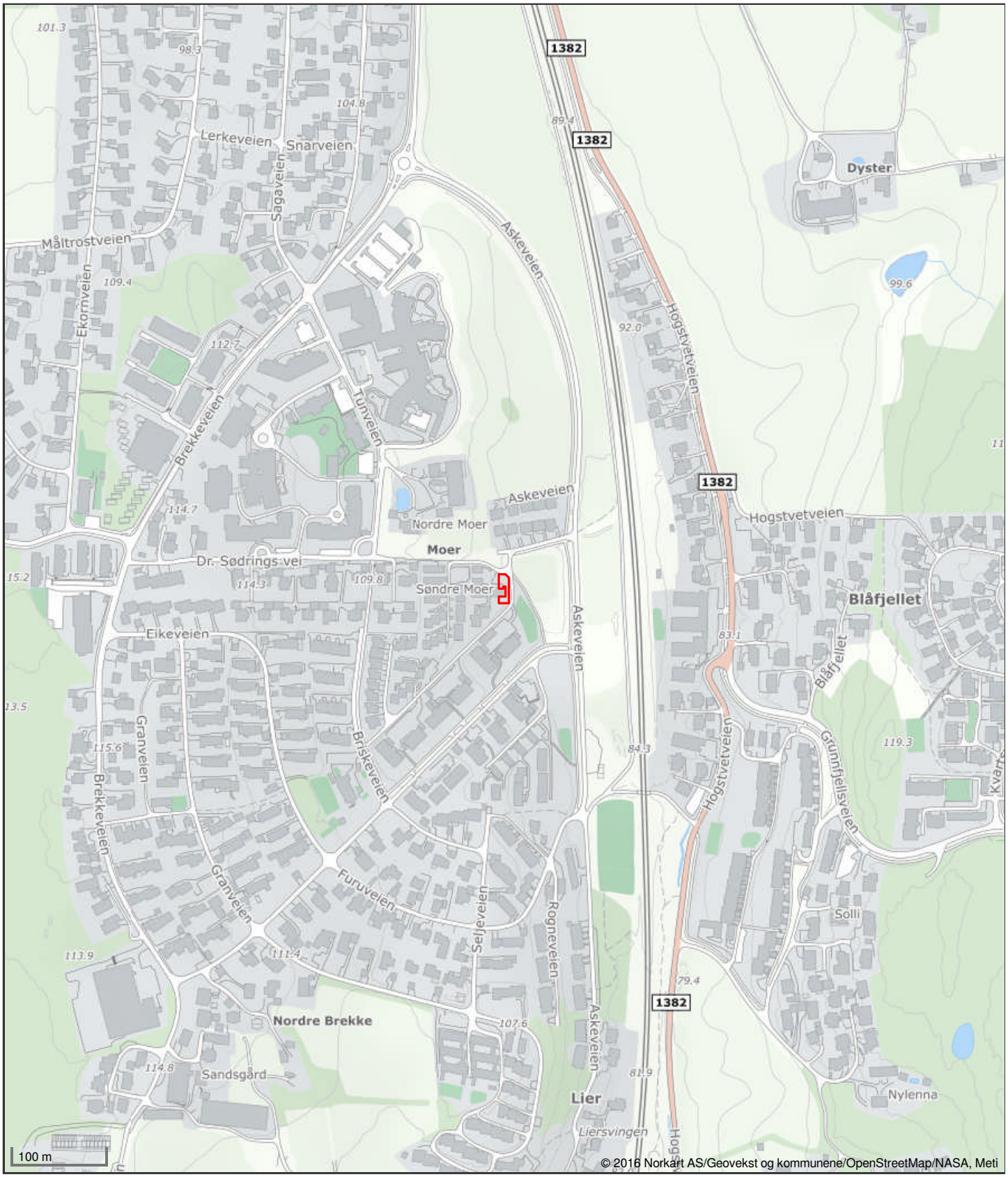
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 11.06.2026

Oversiktskart for eiendom 3218 - 54/417//25



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.

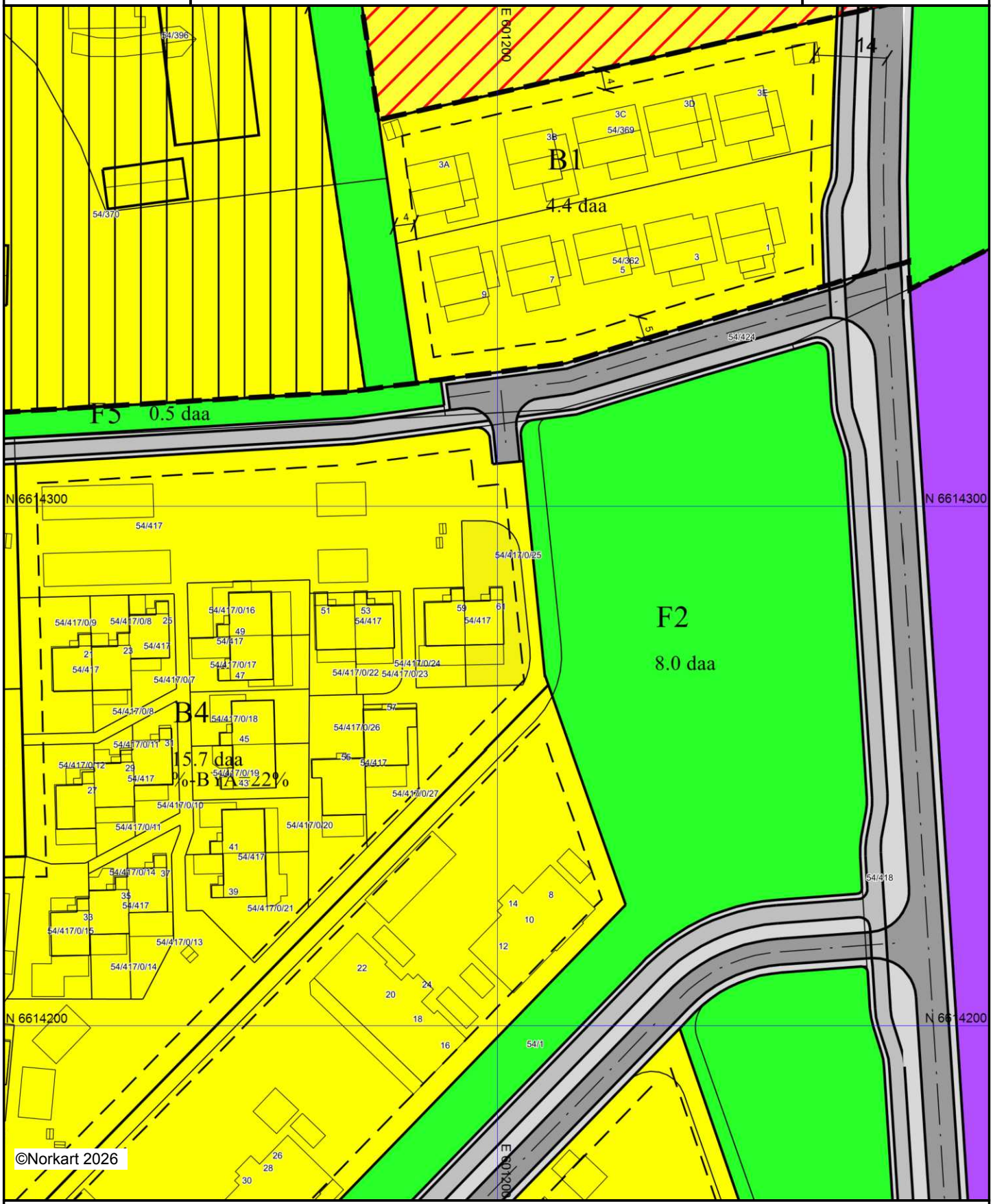
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 54/417/0/25
Adresse: Heggveien 61
Dato: 11.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane
- Friområder
- Anlegg for lek
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Faresone - Ras- og skredfare

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Heggveien 61

Nabolaget Moer/Brekke - vurdert av 51 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Åsgård skole (1-7 kl.) 350 elever, 21 klasser	19 min 1.5 km
Rustad skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	7 min 3 km
Ås ungdomsskole (8-10 kl.) 432 elever, 18 klasser	6 min 2.9 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	17 min 1.5 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	17 min 9.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hogstvetveien Linje 536	9 min 0.8 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	13 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 2 min

BARNEHAGER

Tunveien barnehage (1-6 år) 97 barn	5 min 0.3 km
Moerlia Kanvas-barnehage (1-5 år) 51 barn	5 min 0.4 km
Sagalund barnehage (1-5 år) 36 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ås	14 min
Coop Extra Raveien	16 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Oslo Fashion Outlet	15 min
Vitusapotek Ås	16 min
Ås Vinmonopol	16 min

SPORT

Søndre Moer friområde balløkke	5 min
Blåfjellet balløkke	15 min
Fresh Fitness Ås	13 min
Ås Tr.senter og fysioterapi	6 min

«Det er et åpent og idyllisk,landlig nabolag med kjempefint turterreng i umiddelbar nærhet.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

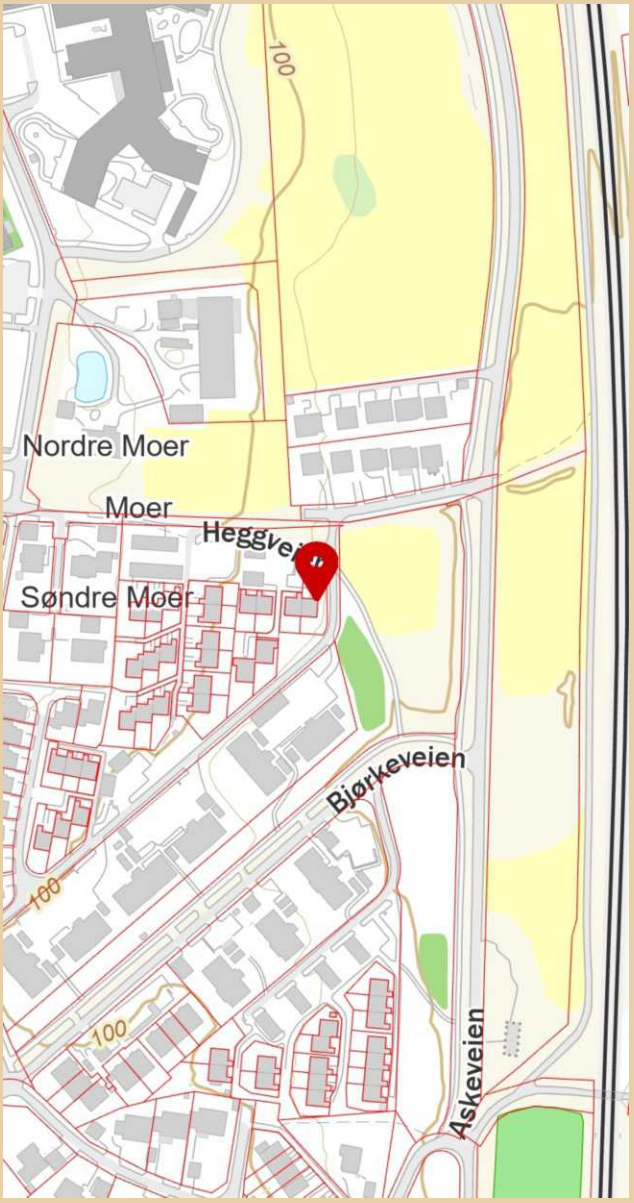
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Trafikk
Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Heggveien 61, 1430 Ås
Gnr. 54, Bnr. 417, Snr. 25, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
309260123

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.
