PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

HEGGVEIEN 30

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Heggveien 30 , 1430 ÅS

ÅS kommune

gnr. 54, bnr. 429, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 13.10.2026 **Rapportdato:** 16.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22803-1002 **Referansenummer:** PC1008

Foretak: KAXRUD TAKST & BYGG AS **Takstingeniør:** Georg Kaxrud

NORGES TAKSTINGENIØRERS FORENING

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

Kaxrud Takst & Bygg

Kaxrud Takst & Bygg AS tilbyr tilstandsrapporter og byggfaglige tjenester i Follo og omegn.
Foretaket drives av takstingeniør og tømrermester Georg Kaxrud, med over 10 års erfaring fra byggebransjen.
Foretaket er medlem av Norsk Takstingeniørers Forening (NTIF).

Rapportansvarlig



Georg Kaxrud
Uavhengig Takstingeniør
post@kaxrudtakstbygg.no
417 63 056

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Leiligheten er fra 2015 og fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

Det er registrert enkelte avvik, blant annet sprekk i gulvflis og misfarging i fuger på badet, manglende dokumentasjon på våtrommets utførelse og manglende påvist løsning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne. Det er også registrert en innvendig glassdør med behov for justering.

Eier opplyser om ulyd fra ventilasjonsanlegget, og at service er bestilt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger eller radonsikring av bygningen.

For nærmere beskrivelse av registrerte forhold, tilstandsgrader og anbefalte tiltak vises det til rapportens enkelte punkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Malt hovedytterdør med et lite rundt frostet vindu.

Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.

Terrassedekket i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkettgulv.

Veggene har malte gipsplater
.
Himlingene har malte gipsplater.

Vedovn med tilhørende utvendig montert stålskorstein

Innvendige dører er formpressede innerdører.

Glassdør med tilhørende åpningsbart sidefelt.

VÅTROM Gå til side

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Veggene er utført med flislagte overflater, og himlingen består av malt gips. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje, uten registrerte vesentlige skader eller avvik på befaringstidspunktet. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Ved kontroll av sluket ble det observert membran ført inn under slukets klemring. Det ble ikke registrert synlige avvik ved denne tilslutningen.
Membran og øvrige tettesjikt ligger i hovedsak skjult bak flisene og er derfor ikke tilgjengelige for kontroll. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold.

Badet har baderomsinnredning bestående av nedfelt servant og ettgreps blandebatteri, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Det er observert noe misfarging langs nedre del av dusjveggen og stedvis oppsprekking av elastisk fuge mellom vegghengt toalett og vegg. Slike forhold kan oppstå som følge av normal bruk og aldring over tid.

Badet har balansert ventilasjon med tilluft via spalte under dørbladet.

Det ble utført visuell kontroll og fuktmåling gjennom en eksisterende inspeksjonsåpning i veggen bak servanten. Det ble ikke observert synlige tegn til fukt, og fuktmålingen viste ingen forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum i rustfritt stål.

Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator fra Flexit med avtrekk over platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger består av plast (rør-i-rør-system) og kobberrør med ulike typer skjøteforbindelser.

Fordelerskapet har stoppekran og dreneringsrør for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann på badegulvet.

Innvendige avløpsrør er utført i plast.

Stakeluke ble ikke lokalisert innenfor leiligheten på befaringstidspunktet. Eventuelle stakepunkter på bygningens felles avløpsanlegg er ikke undersøkt.

Leiligheten har balansert ventilasjon. Eier opplyser om ulyd fra ventilasjonsanlegget, og at det er bestilt service med kontroll av anlegget og utskifting av filter.
Det er i tillegg registrert en friskluftventil i stuen.

TG2 er satt på bakgrunn av opplysninger om ulyd fra ventilasjonsanlegget og at nødvendig service og kontroll ennå ikke er gjennomført.

Vedovn i stue.

Leiligheten er tilknyttet bygningens felles brannvarslingsanlegg. Brannslukningsutstyr er kontrollert visuelt, og påført kontrolldato er innenfor gjeldende kontrollintervall.

Arealer Gå til side

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

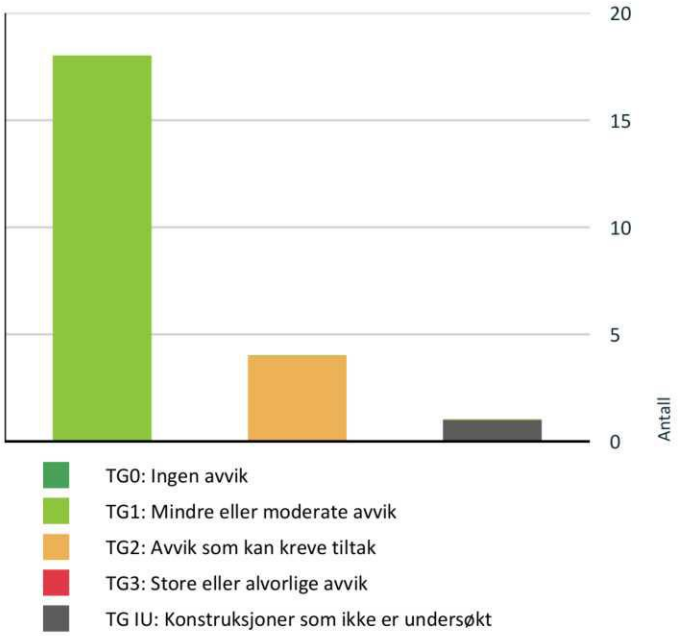
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det er ikke foretatt radonmålinger. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2015

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Vinduene er fra 2015, etter merking i glassrammen.

Vinduer er utsatt for vær- og klimapåkjenninger som over tid medfører slitasje på overflatebehandlingen. Tegn til værslitasje, som falming, avflassing og oppsprekking i maling, kan indikere behov for vedlikehold. Det anbefales nødvendig forarbeid og ny overflatebehandling ved behov for å beskytte treverket mot fuktinntrengning og bidra til å forlenge vinduenes levetid.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør med et lite rundt frostet vindu.
Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.

Dører med tilhørende karmer og terskler er utsatt for normal bruksslitasje over tid. Mindre merker, riper, hakk og overflateslitasje må forventes i en brukt bolig, avhengig av alder og tidligere bruk. Det er også normalt at dører kan ha behov for mindre justeringer og vedlikehold etter flere års bruk.



Ytterdør med subbing fra låskasse



Terrassedør med subbing fra låskasse.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse er på bakkenivå og behandlet med beis/olje.

Terrassedekket er utført i treverk som er utsatt for vær- og klimapåkjenninger. Det anbefales jevnlig rengjøring og vedlikehold, samt egnet overflatebehandling ved behov, for å begrense fuktbelastning, redusere nedbrytning og bidra til å forlenge treverkets levetid.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er parkettgulv.

Innvendige gulvoverflater er utsatt for bruksslitasje over tid. Mindre riper, hakk, merker og slitasje i overflatebehandlingen må forventes i en brukt bolig, avhengig av alder og tidligere bruk. Det kan også forekomme farge- og nyanseforskjeller i gulvoverflatene som følge av ulik eksponering for dagslys, eksempelvis der det tidligere har ligget tepper eller stått møbler. Slike forhold er normalt av kosmetisk karakter og utgjør ikke nødvendigvis et avvik fra forventet tilstand.



Ripe på gulv i korridor mot stue/kjøkken

Tilstandsrapport



gulv ved ytterdør

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte gipsplater.
Himlingene har malte gipsplater.

Innvendige vegg- og himlingsflater er utsatt for normal bruksslitasje over tid. Mindre merker, riper, hakk og hull etter tidligere innfestinger som skruer og spiker må forventes i en brukt bolig, avhengig av alder og tidligere bruk. Slike forhold er normalt av kosmetisk karakter. Mindre utbedringer som sparkling av hull, flekkmaling og øvrig kosmetisk vedlikehold må derfor påregnes.

TG 1 Etasjeskiller / Gulv på grunn

Beskrivelse

Boligen ligger i 1. etasje med gulv på grunn. Gulvkonstruksjonens oppbygning er ikke kjent, og det foreligger ikke konstruksjonstegninger som dokumenterer utførelsen. Underliggende konstruksjon er ikke undersøkt.
Gulvets nivåforskjeller er kontrollert ved bruk av krysslaser og meterstokk. Mindre skjevheter og nivåforskjeller kan forekomme i boliger som følge av alder, konstruksjon og naturlige bevegelser over tid. Målingene er utført på tilgjengelige gulvflate stue/kjøkken og utgjorde en forskjell på +/- 1cm. Møblering og fast innredning kan begrense muligheten for måling over hele gulvflaten. Oppgitte måleverdier må derfor betraktes som omtrentlige.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radonsikring av bygningen. Radonforholdene er derfor ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedovn med tilhørende utvendig montert stålskorstein fra 2015. Det er fremlagt signert kontrollskjema fra Peisselskapet, datert 26.11.2015. Det ble ikke observert synlige skader ved befaringen. Løsning for feiing og sotuttak er ikke nærmere kontrollert.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er formpressede innerdører og glassdør med tilhørende åpningsbart sidefelt.

Innerdører er utsatt for normal bruksslitasje over tid. Mindre merker, riper og slitasje på dørblad, karmer og terskler må forventes i en brukt bolig. Det kan også oppstå behov for mindre justeringer og vedlikehold etter flere års bruk.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier har ikke opplyst om forekomst av skadedyr i boligen. Det ble heller ikke registrert synlige tegn til skadedyr ved befaringen. Vurderingen er basert på en visuell kontroll av tilgjengelige områder.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggteknisk forskrift TEK10. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Dette medfører usikkerhet knyttet til hvordan arbeidene er utført, særlig med hensyn til skjulte konstruksjoner, membran og øvrig fuktsikring. Manglende dokumentasjon innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger feil eller mangler ved våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene er utført med flislagte overflater, og himlingen består av malt gips. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje, uten registrerte vesentlige skader eller avvik på befaringstidspunktet.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

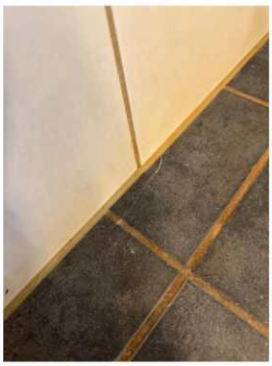
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Varmekablene ble ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet.
Dusjsonen er nedsenket 13 mm i forhold til øvrig gulv. Det er målt ca. 14 mm fall mot sluk, som tilfredsstiller fallkravet på 1:50.
Kontrollmålinger på øvrige deler av badegulvet viser fall i retning dusjsonen, slik at vann ledes videre mot sluket.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Sprekk i flis kan skyldes bevegelser eller svakheter i underlaget. Årsaken til sprekkdannelsen er ikke kjent. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsaken og vurdere behovet for utbedring.



Sprekk i flis inne i dusjsone

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet er fra 2015 og har flislagte overflater på gulv og vegger. Ved kontroll av sluket ble det observert membran ført inn under slukets klemring. Det ble ikke registrert synlige avvik ved denne tilslutningen.

Membran og øvrige tettesjikt ligger i hovedsak skjult bak flisene og er derfor ikke tilgjengelige for kontroll. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold og tettesjiktets alder.



Foliemembran synlig under klemring

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har baderomsinnredning bestående av nedfelt servant og ettgreps blandebatteri, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Det er observert noe misfarging langs nedre del av dusjveggen og stedvis oppsprekking av elastisk fuge mellom vegghengt toalett og vegg. Slike forhold kan oppstå som følge av normal bruk og aldring over tid. Toalettet ble kontrollert og fremstår som godt festet, uten registrert bevegelse på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har balansert ventilasjon med tilluft via spalte under dørbladet. Ventilasjonsanleggets funksjon ble ikke testet på befaringstidspunktet.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble utført visuell kontroll og fuktmåling gjennom en eksisterende inspeksjonsåpning i tilstøtende rom, plassert bak servanten, ca. 40 cm over gulvet.

Fuktmåling ble utført med piggelektroder i treverk. Instrumentet ga ingen avlesbar måleverdi. Dette kan skyldes at trefuktigheten var under instrumentets nedre målegrense, men kan ikke fastslås sikkert. Det ble ikke observert synlige tegn til fukt i det undersøkte området.

Det ble i tillegg utført fuktsøk på tilgjengelige overflater fra kjøkkensiden mot badets våtsone. Målingene viste verdier innenfor instrumentets klassifisering for tørt område (60–169), uten indikasjoner på forhøyet fukt.

Hulltaking bak dusjsonen ble ikke utført, da dette området ikke var tilgjengelig for hulltaking. De gjennomførte undersøkelsene gir derfor ikke grunnlag for å fastslå fuktforholdene i konstruksjonen bak dusjsonen. Eventuelle skjulte fuktskader i dette området kan ikke utelukkes.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum i rustfritt stål. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator fra Flexit med avtrekk over platetoppen. Ventilatoren ble funksjonstestet ved hjelp av papir, og det ble registrert tilfredsstillende sugeevne.

TEKNISKE INSTALLASJONER

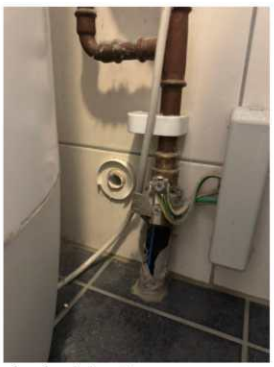
TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av plast (rør-i-rør-system) og kobberrør med ulike typer skjøteforbindelser. Rør-i-rør-systemet er besiktiget i fordelerskap på badet. Fordelerskapet har stoppekran og dreneringsrør for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann på badegulvet. Fordelerskapet har kursoversikt, og rørene i skapet er merket med tilhørende kursbetegnelser.



Fordelerskap



Utløp for lekkasjevann fra fordelerskap

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i plast (PP). Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller andre avvik på tilgjengelige deler av avløpsanlegget på befaringstidspunktet.

Stakeluke ble ikke lokalisert innenfor leiligheten på befaringstidspunktet. Eventuelle stakepunkter på bygningens felles avløpsanlegg er ikke undersøkt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon. Eier opplyser om ulyd fra ventilasjonsanlegget, og at det er bestilt service med kontroll av anlegget og utskifting av filter. Årsaken til ulyden er ikke avklart på befaringstidspunktet da det hadde blitt skudd av.

Det er i tillegg registrert en friskluftventil i stuen.

TG2 er satt på bakgrunn av opplysninger om ulyd fra ventilasjonsanlegget og at nødvendig service og kontroll ennå ikke er gjennomført.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er oppgitt ulyd i ventilasjonsanlegg fra eier.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Vedovn i stue.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder med et volum på ca. 120 liter er plassert på badet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Leiligheten har elektrisk anlegg fra byggeåret 2015. Sikringsskapet er plassert inne i leiligheten og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbeskyttelse. Kursfortegnelse er tilgjengelig i sikringsskapet.

Det er fremlagt samsvarserklæring og dokumentasjon på sluttkontroll fra Caverion Norge AS, datert 2015. Det foreligger også dokumentasjon på elektriske varmekabler i badegulvet.

Eier opplyser at det ble installert ny elbillader i tilhørende garasje i 2025, og at kvittering for installasjonen er fremlagt.

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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

Generelt om anlegget.
2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

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

Inntak og sikringsskap.
4. 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.

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

6. 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.



Branntekniske forhold

Beskrivelse
Leiligheten er tilknyttet bygningens felles brannvarslingsanlegg. Brannslukningsutstyr er kontrollert visuelt, og påført kontrolldato er innenfor gjeldende kontrollintervall.

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

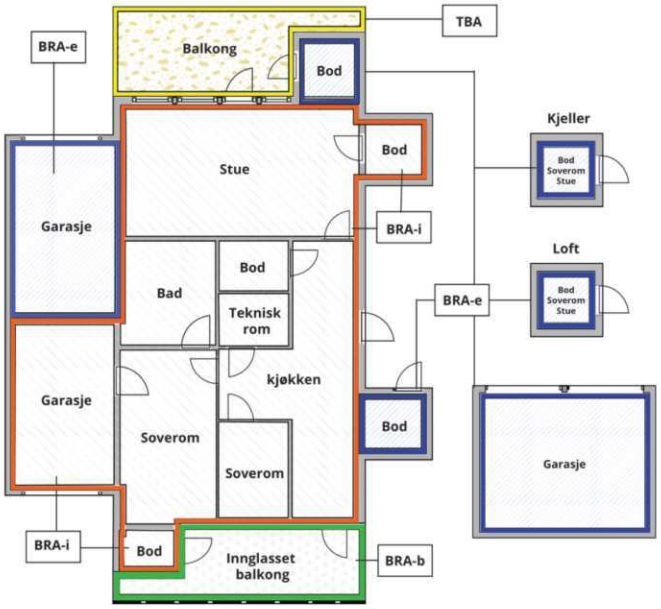
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	69			69	28
Bod		6		6	
Garasje		17		17	
SUM	**69**	**23**			**28**
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, bad, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken		
Bod		Bod	
Garasje		Garasje	

Kommentar

Tilhørende isolert garasje på 17 m² med plass til parkering av én bil og mulighet for oppbevaring, samt frittliggende bod på 6 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2026	Georg Kaxrud	Takstingeniør
	Ellen Margarita Øksendal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	54	429		15		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Heggveien 30

Hjemmelshaver
Øksendal Ellen Margarita

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med sørøstvendt terrasse.
Området har nærhet til sentrum med butikker, servicetilbud og kollektivtransport. Kort avstand til skoler, barnehager, tur- og friluftsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

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

Tomten er opparbeidet med treterrasser, plen og beplantning,

Tinglyste/andre forhold

Ifølge sameiets vedtekter og opplysninger fra forretningsfører har hver boligseksjon bod og garasjeplass eller parkeringsplass som tilleggsdel.
Det er ikke foretatt kontroll mot tinglyste seksjoneringsdokumenter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	12.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

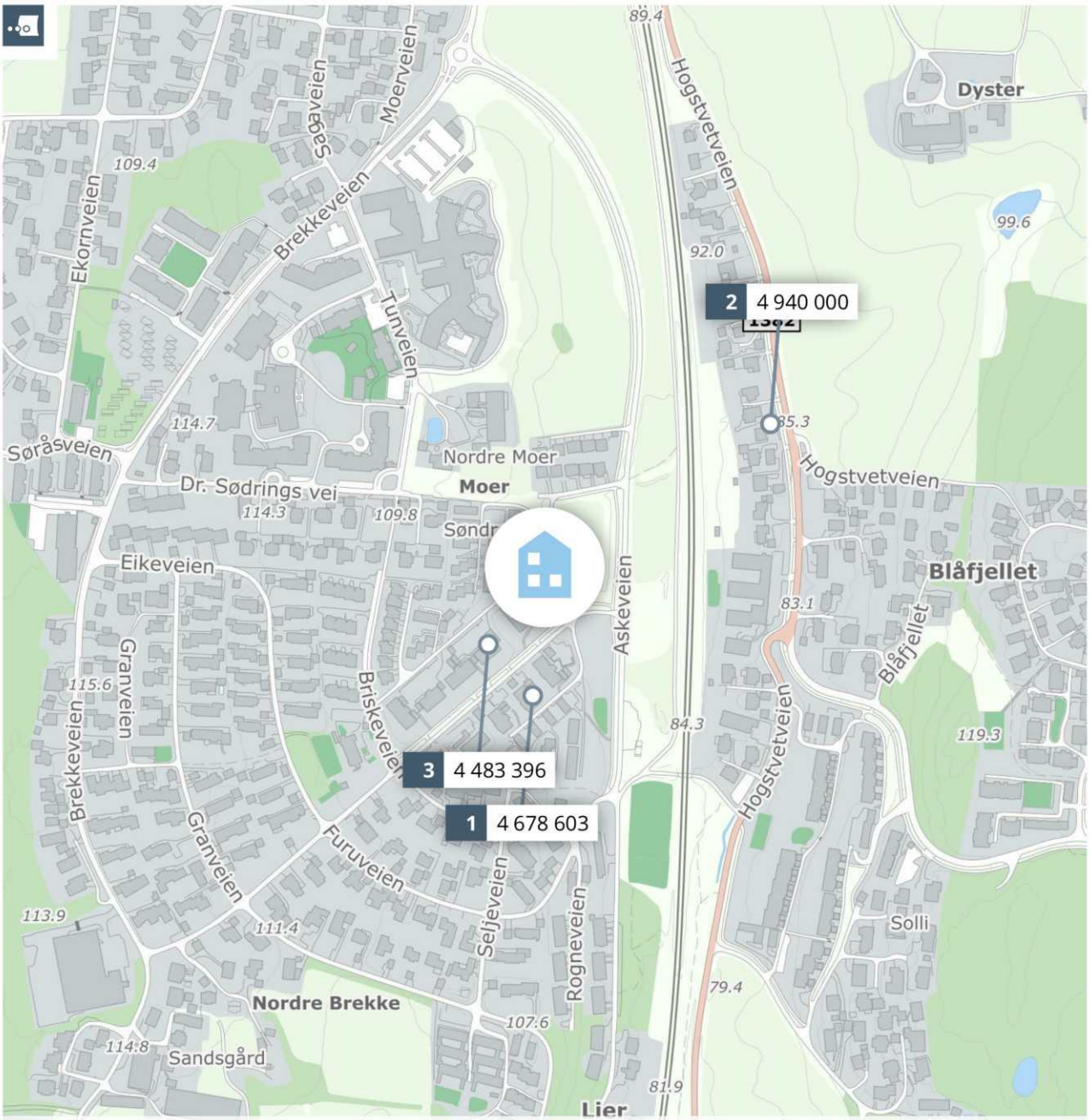
Rapportens vurderinger bygger på observasjoner og

Forutsetninger

undersøkelser utført ved befaringen, samt dokumentasjon og opplysninger som var tilgjengelige på rapporttidspunktet.

Opplysninger fra eier, oppdragsgiver eller andre legges til grunn der dette er relevant, med mindre det foreligger forhold som gir grunn til å betvile opplysningene. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke er tilgjengelige for undersøkelse kan inneholde avvik eller skader som ikke kan avdekkes ved undersøkelsesnivået rapporten bygger på. Dersom det fremkommer nye opplysninger eller avdekkes forhold etter befaringen som kan ha betydning for vurderingene, kan rapportens konklusjoner måtte revurderes.

Potensiell kjøper forutsettes å sette seg grundig inn i hele tilstandsrapporten og øvrige tilgjengelige salgsdokumenter før kjøp. Det må særlig tas hensyn til beskrevne avvik, tilstandsgrader, anbefalte tiltak, begrensninger i undersøkelsen og forhold som ikke er undersøkt eller dokumentert. Ved uklarheter eller behov for ytterligere avklaringer bør det innhentes nærmere undersøkelser eller fagkyndig bistand før kjøp.



Meglers verdivurdering

HEGGVEIEN 30

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 24.10.2026

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: Sang Ngoc Le Quach.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Heggveien 30, 1430 ÅS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2015

GNR 54 BNR 429 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Moer

Verdivurdert til

4 680 000

1 154	4 681 154	67 826
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	23 m²	- m²	28 m²	- m²	- m²
Byggeår						2015

Fellesutgifter	2 947
Formue	6 829
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bjørkeveien 51 69 m² 2012 2. etg 2 sov	28.09.2026	4 650 000	**4 500 000**	178 603	4 678 603	**67 806**
2 Hogstvetveien 21 A 70 m² 2023 2. etg 2 sov	22.07.2026	4 870 000	**4 940 000**	0	4 940 000	**70 571**
3 Heggveien 26 70 m² 2015 1. etg 2 sov	29.06.2026	4 500 000	**4 480 000**	3 396	4 483 396	**64 049**

Velkommen til Heggveien 30 - en attraktiv 3-roms leilighet fra 2015 med en herlig rekkehusfølelse! Her bor du i et hyggelig boligområde i Ås, med kort vei til sentrum, togstasjon, skoler, barnehager og flotte turområder.

Leiligheten ligger i 1. etasje og byr på en sosial stue med vedovn, kjøkkeninnredning fra Sigdal, to soverom og flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.

Et stort høydepunkt er den romslige, uteplassen med direkte adkomst til grønne fellesområder. Her får du en flott forlengelse av uterommet, med plass til lek og aktivitet – særlig attraktivt for barnefamilier.

I tillegg medfølger isolert garasje på 17 m² med elbillader fra 2025 og frittliggende bod på 6 m².

Høydepunkter:
Stor uteplass mot grønt areal
Direkte adkomst til grønne fellesområder
Rekkehusfølelse
To soverom
Vedovn og gulvvarme på bad
Garasje med elbillader
Ca. 1,2 km til Ås stasjon

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	
27.04.2024		02.09.2024	4 375 000	4 275 000	12 000	4 287 000	
26.02.2019	06.03.2019	16.04.2019	3 790 000	4 060 000	29 093	4 089 093	
21.12.2015		21.12.2015	-	2 675 000	-	2 675 000	
15.04.2015		15.04.2015	-	4 200 000	-	4 200 000	2

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

Leiligheter til salgs i Moer grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

48
dager

Leiligheter solgt i Moer grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av

45
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse	
Heggveien 30, 1430 ÅS	
Dato for energimerking **16.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370405**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300525590**
Gårdsnummer **54**	Bruksnummer **429**
Seksjonsnummer **15**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2015**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
117,95

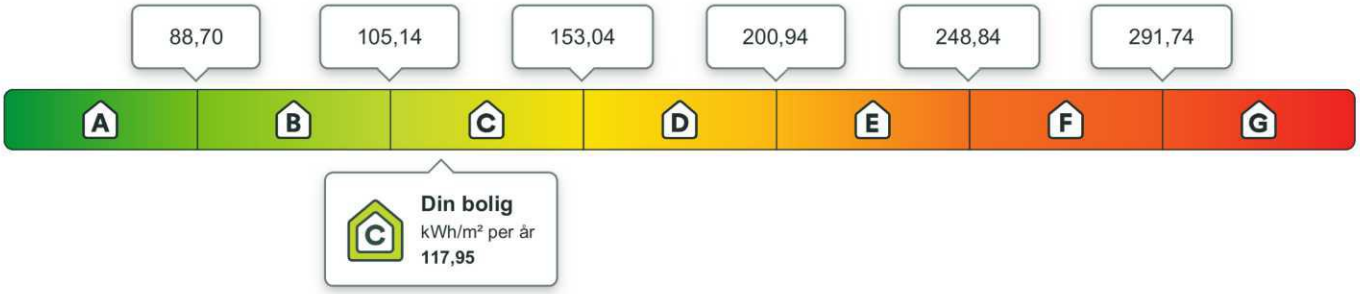
Heggveien 30, 1430 ÅS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
9 146,33	**128,83**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Heggveien 30, 1430 ÅS

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Heggveien 30, 1430 ÅS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ski-Ås	Oppdragsnr.	309260172
Addresse	Heggveien 30		
Postnr.	1430	Sted	ÅS
Selgers navn	Ellen Øksendal		

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?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år og 2 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.:

6684011

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
E Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Sprekk i flis

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Ulyd i balansert ventilasjonen, service er bestilt

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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
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:

Ferdigattest

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

Beskrivelse:

Oppdaget en sølvkre for ca 1 år siden, ikke sett noe etter feller ble etablert. Noen svarte maur ved inngangen fra terrassen, ikke sett noe etter feller ble satt ut.

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

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 16.10.2026

Signert av *Ellen Øksendal*

Initialer selger:
E Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Deres ref.: 309260172 . Vår ref.: 4392-1-15 Dato: 12.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Søndre Moer B5 Sameie
Organisasjonsnr:	916118910
Seksjonseier:	Øksendal, Ellen Margarita
Medeier:	
Leilighetsnummer:	15
Adresse:	Heggveien 30, 1430 ÅS
Seksjonsnummer:	15
Gnr.	54
Bnr.	429

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6684011.
- 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.

Hver enkelt seksjon har bod og garasjeplass eller parkeringsplass som tilleggsdel.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207553220
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,70%
Restsaldo	42 153,00
Innfrielsesdato:	30.12.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 947,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 370,00	
Kabel-tv	577,00	

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:	112,-
Fradragsberettigede kostnader:	543,-
Annen formue:	6 829,-
Gjeld:	4 487,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207553220
Restsaldo:	1 153,77
Kapitalkostnader:	391,02
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 153,77,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver 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/Adam Moen, e-post: sondremoer@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4392
SØNDRE MOER B5 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SØNDRE MOER B5 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mars kl. 09:00 og lukker 24. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4392

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SØNDRE MOER B5 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

Styre foreslår styreleder Adam Moen.

Forslag til vedtak

Adam Moen blir valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Olav Alexander Busæt Karlgård som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Olav Alexander Busæt Karlgård blir valgt som protokollvitne.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4392 Årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 45 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styreleder og styremedlem stiller til gjenvalg, og ny varamedlem er foreslått Aleksander Larsen Zazzera.

Roller og kandidater

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

- Adam Moen

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

- Mats Leonhard Pedersen

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

- Aleksander Larsen Zazzera

Styrets årsrapport

I 2025 fikk vi endelig, etter lang korrespondanse med Telia, oppgradert til fibernett. Styret har også bestilt norgespris på strømmen, noe som sparer rundt 500-800 kr per bygg i måneden. I form av vedlikehold så har vi hatt mange kostbare problemer med heisene våre. Vi ber alle som benytter disse å være forsiktige slik at de ikke blir ødelagt. Dette er også en påminnelse om at heishuset ikke er en lagringsplass. Vi opplever knekte dørhengsler da dørene ofte blir blokkert.

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

Når det gjelder driftskostnadene er det meste som budsjettert og ingen store avvik.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 251 308.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift og vedlikehold av sameiet.

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 10% økning av felleskostnadene og kabel-tv 6% med økning fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Søndre Moer B5 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søndre Moer B5 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 Side 2 av 17 1393 årsregnskap.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 2 av 17 1393 årsregnskap.pdf

SØNDRE MOER B5
ORG.NR. 916118910, KLIENTNR. 4392

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 218 312	1 144 368	1 217 881	1 329 000
Andre inntekter	3	1 980	1	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 220 292**	**1 144 369**	**1 217 881**	**1 329 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 922	-5 922	-6 000	-6 500
Styrehonorar	5	-42 000	-42 000	-42 000	-45 000
Avskrivninger	12	0	0	-4 000	0
Revisjonshonorar	6	-7 750	-7 250	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-111 740	-107 440	-113 000	-118 100
Konsulenthonorar		-15 715	-30 049	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-209 150	-348 977	-195 000	-205 000
Forsikringer		-180 246	-160 693	-186 000	-202 000
Energi/fyring	8	-32 894	-33 351	-45 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-272 443	-243 166	-274 000	-290 000
Andre driftskostnader	9	-178 126	-154 971	-171 000	-200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 055 985**	**-1 133 819**	**-1 054 000**	**-1 124 600**
DRIFTSRESULTAT		**164 307**	**10 550**	**163 881**	**204 400**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 088	7 813	6 000	7 500
Finanskostnader	11	-19 853	-31 918	-20 000	-20 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-15 765**	**-24 105**	**-14 000**	**-12 500**
ÅRSRESULTAT		**148 542**	**-13 555**	**149 881**	**191 900**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-13 555		
Reduksjon udekket tap:		61 182	0		
Til opptjent egenkapital:		87 360	0		

SØNDRE MOER B5
ORG.NR. 916118910, KLIENTNR. 4392

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	9 808
Forskuddsbetalte kostnader		254 851	33 342
Driftskonto OBOS-banken		52 846	57 265
Sparekonto OBOS-banken		204 778	183 102
SUM OMLØPSMIDLER		**512 475**	**283 516**
SUM EIENDELER		**512 476**	**283 517**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		87 360	0
Udekket tap		0	-61 181
SUM EGENKAPITAL		**87 360**	**-61 181**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	163 949	315 616
SUM LANGSIKTIG GJELD		**163 949**	**315 616**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 497	12 149
Leverandørgjeld		224 604	14 816
Påløpte renter		66	138
Annen kortsiktig gjeld		0	1 980
SUM KORTSIKTIG GJELD		**261 167**	**29 083**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**512 476**	**283 517**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, 10.02.2026
Styret i Søndre Moer B5

Adam Moen/s/ Mats Leonhard Pedersen/s/ Karin Langnes/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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	944 136
Kabel-tv	274 176
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 218 312**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Forsøkt tilbakebetalt i 2022, inntektsført i 2025	1 980
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 980**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 922
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 922**

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	-42 000
SUM STYREHONORAR	**-42 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-7 750**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 794
Drift/vedlikehold elektro	-4 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 931
Drift/vedlikehold heisanlegg	-132 873
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 761
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-11 041
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-209 150**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-32 894
SUM ENERGI / FYRING	**-32 894**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse utstyr	-19 565
Vaktmestertjenester	-44 313
Snørydding	-110 418
Andre driftskostnader	-915
Bank- og kortgebyr	-2 914
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-178 126**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	360
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 676
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	52
SUM FINANSINNTEKTER	**4 088**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-19 853
SUM FINANSKOSTNADER	**-19 853**

NOTE 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Plentraktor		
Tilgang 2016	28 990	
Avskrevet tidligere	-28 989	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,45 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	984 384	
Nedbetalt i år	151 667	
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-163 949**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 19.03.26 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 24.03.26
Selskapsnummer: 4392 **Selskapsnavn:** SØNDRE MOER B5 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Adam Moen blir valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Olav Alexander Busæt Karlgård blir valgt som protokollvitne.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 45 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Adam Moen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Mats Leonhard Pedersen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Aleksander Larsen Zazzera

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for SØNDRE MOER B5 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 916118910
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mars kl. 09:00 til 24. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

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
Styre foreslår styreleder Adam Moen.

> **Forslag til vedtak:**
> Adam Moen blir valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Olav Alexander Busæt Karlgård som protokollvitne.

> **Forslag til vedtak:**
> Olav Alexander Busæt Karlgård blir valgt som protokollvitne.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 45 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styreleder og styremedlem stiller til gjenvalg, og ny varamedlem er foreslått Aleksander Larsen Zazzera.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Adam Moen (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Adam Moen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Mats Leonhard Pedersen (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mats Leonhard Pedersen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Aleksander Larsen Zazzera (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Aleksander Larsen Zazzera

Protokollen godkjennes av undertegnede

Møteleder
Navn: Adam Moen /s/

Protokollvitne
Navn: Olav Alexander Busæt Karlgård /s/

Vedtekter
for
Søndre Moer B5 Sameie

Vedtatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

Sist endret på sameiermøte 30.03.2017

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 54 bnr 429 i Ås kommune med påstående bygninger.

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

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 42 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. I tillegg har hver enkelt seksjon bod og garasjeplass eller parkeringsplass som tilleggsdel.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

§ 7. FELLESKOSTNADER

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

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av parkeringsplassene fordeles likt på seksjonene som har p-plasser. Dette gjøres ved å sette et fast beløp pr. måned. Beløpet avregnes ikke mot faktiske utgifter. Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av garasjer betales av de som har garasje.

Kostnader til kabel-TV og bredbånd og andre produkter levert av kabel-TV / bredbånds-leverandør betales med likt beløp for hver seksjon.

Eventuelle kostnader til utskifting av ventilasjonsfilter belastes med likt beløp for hver seksjon.

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

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

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseierer er gitt midlertidig enerett til bruk, som eksempel plattinger/verandaer i 1.etg har seksjonseier ansvaret.
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar. Styret bør utarbeide vedlikeholdsplan.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 10. STYRET

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

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

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

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

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

§ 11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:
· styrets årsberetning
· styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
· valg av styremedlemmer.

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

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

§ 12.FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører.

§ 13.MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14.ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 15.GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

HUSORDENSREGLER

for Søndre Moer B5 Sameie, jf. vedtekten § 5.

Vedtatt på ordinært sameiermøte 20.04.2016

1.GENERELT

Sameiere beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø. Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til dette.

Husordensreglene kan bare endres med vedtak på sameiermøte.

All henvendelse til styret, eventuelle klager eller forslag sendes skriftlig til styret.

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

Ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.

Utleiere er ansvarlige for at eventuelle leietakere informeres om og følger de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten. Eventuelle språklige utfordringer i denne sammenheng er utleiers ansvar.

Under enhver omstendighet står den enkelte sameier selv ansvarlig for eventuelle brudd på husordensreglene eller skader som måtte være forvoldt på eiendommen fra leietakers side.

3. SØPPEL

Søppelsiloene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir.

Er alle siloene fulle, skal søpla tas med til nærmeste ledige silo. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall ved søppelsiloene eller på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på husordensreglene.

4. UTVENDIGE TILTAK

Private antenner, parabolantenner og lignende er ikke tillatt på området.

Blomsterkasser anbefales hengt på innsiden av balkongen. Dersom de henges på utsiden, må kassestativet være fastmontert til balkongrekkverket og kassen festet til kassestativet – slik at kraftig vind og andre forhold ikke utgjør noen risiko. Blomsterkasser må ikke være til sjenanse for naboene med hensyn til jord- og vannsøl.

Oppsetting av markiser, levegger, plattinger og lignende samt endring av utvendige farger, skal godkjennes etter utarbeidet plan og retningslinjer for slike tiltak, jf. vedtekten pkt.6.

5. DYREHOLD

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

6. BRUK AV EIERSEKSJONEN

Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro i seksjonen mellom klokken 2300 og 07.00. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet. Ved festlige anledninger som kan medføre støy, skal det i forkant gis varsel til nærliggende naboer. Det skal vises spesielt hensyn med bruk av høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.

Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2100, og på lørdager og dag før helligdag mellom klokken 1000 og 1600.

Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

Sameiere/beboere er ansvarlige for at ingen av dem man gir adgang til seksjonen lager ubehag/ulempe for øvrige sameiere/beboere eller gjør skade på felles eiendom.

Ved grilling er det av hensyn til brannfare bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill på den enkelte eierseksjon. Ved bruk av kullgrill eller lignende, må dette skje på fellesarealer, min 3 meter fra vegg.

Fakler kan bare brukes på gateplan, og må fjernes etter at de er utbrent. Det er forbud mot bruk av fyrverkeri på sameiets område.

Da fasaden m/balkonger og uteplasser er sameiets ansikt utad, er det svært viktig at den framstår ryddig og innbydende.

Bruk av balkongen/uteplassen som lagerrom for utrangerte møbler og utstyr, eller lagring av søppel er ikke tillatt. Brudd på denne regelen kan medføre fjerning og bortkjøring for eiers regning.

7. BRUK AV PARKERINGSPLASS

Parkering av sameieres/beboeres kjøretøy skal kun skje på plasser som er tildelt den enkelte eierseksjon. Parkering på gjesteparkering kan kun foretas for kortere tidsrom, og ikke til fortrengsel for gjester.

8. DUGNAD

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for den enkelte sameier til å delta. Ved utleie av leilighet skal det kontraktfestes med leietaker at
han/hun plikter å delta på dugnader i sameiet.

9. FELLESAREALER

All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

Ingen private gjenstander skal oppbevares på fellesareal på en slik måte at det er til hinder og/eller sjenanse for andre sameiere/beboere, og vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Sykler skal plasseres i sykkelstativ dersom dette finnes, eller på anviste plasser.

Heisrom skal om mulig være låst når heisen ikke er i bruk.

Uteaktiviteter som ballspill m.m. henvises til friområder i nærmiljøet.

Det er forbud mot bruk av fyrverkeri på sameiets område.

10. UTFYLLENDE ORDENSREGLER

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som gis av styret.

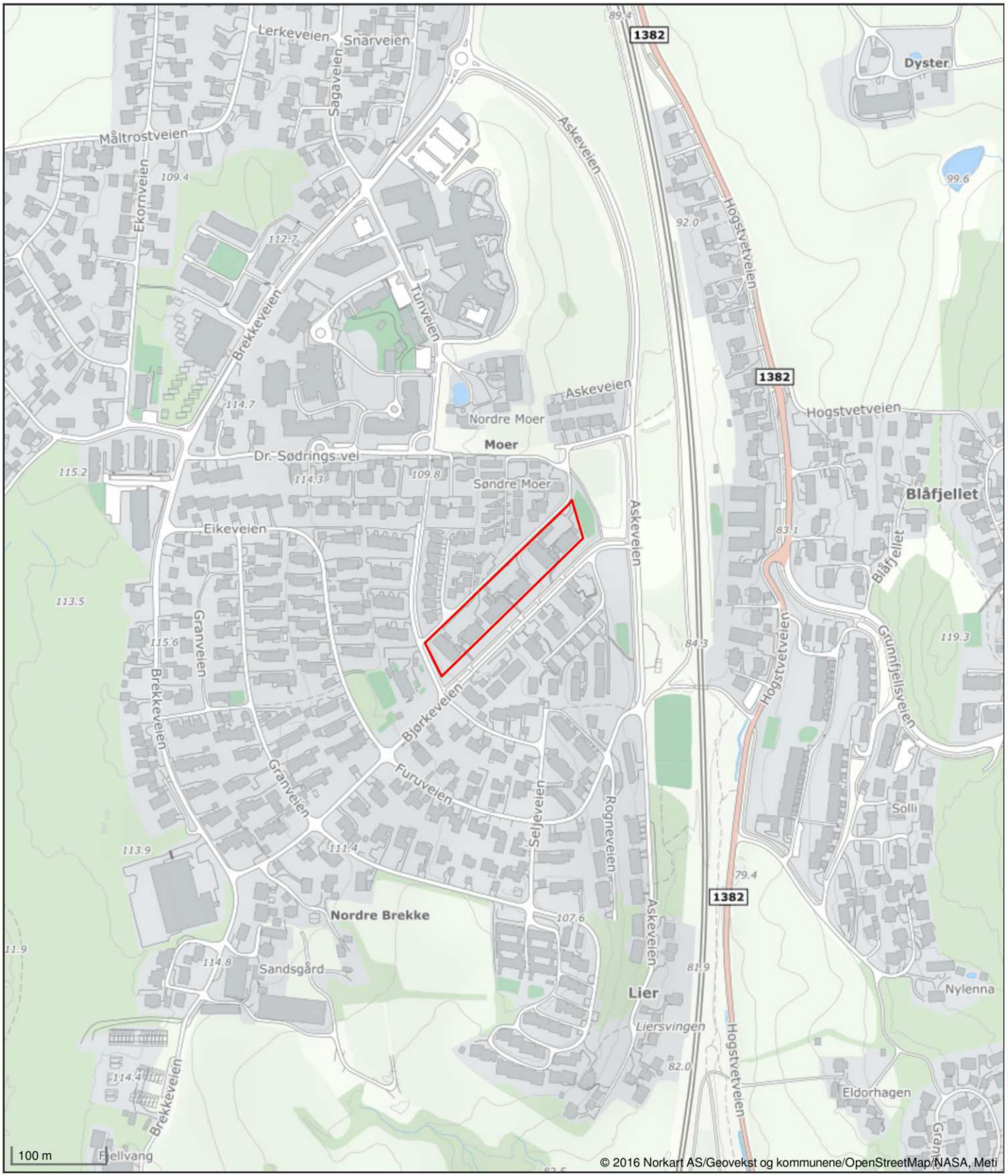
11. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Styret skal ved brudd på husordensreglene ta forholdet opp med den sameier det gjelder. Eier av seksjonen står også ansvarlig for brudd fra en eventuell beboer/leietakers side. Ved gjentatte overtredelser skal det gis skriftlig advarsel med pålegg om å rette opp forholdene.

Dersom sameier ikke følger opp styrets pålegg etter skriftlig advarsel, kan forholdet bli å anse som vesentlig mislighold av sameiers plikter. I slike tilfeller kan styret gi pålegg om salg og krav om fravikelse i henhold til vedtekten § 9. Ved skriftlig advarsel skal det orienteres om mulige reaksjoner.

Utskriftsdato: 10.10.2026

Oversiktskart for eiendom 3218 - 54/429//



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

Utskriftsdato: 10.10.2026

Eiendomskart for eiendom 3218 - 54/429//15



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

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

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

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

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

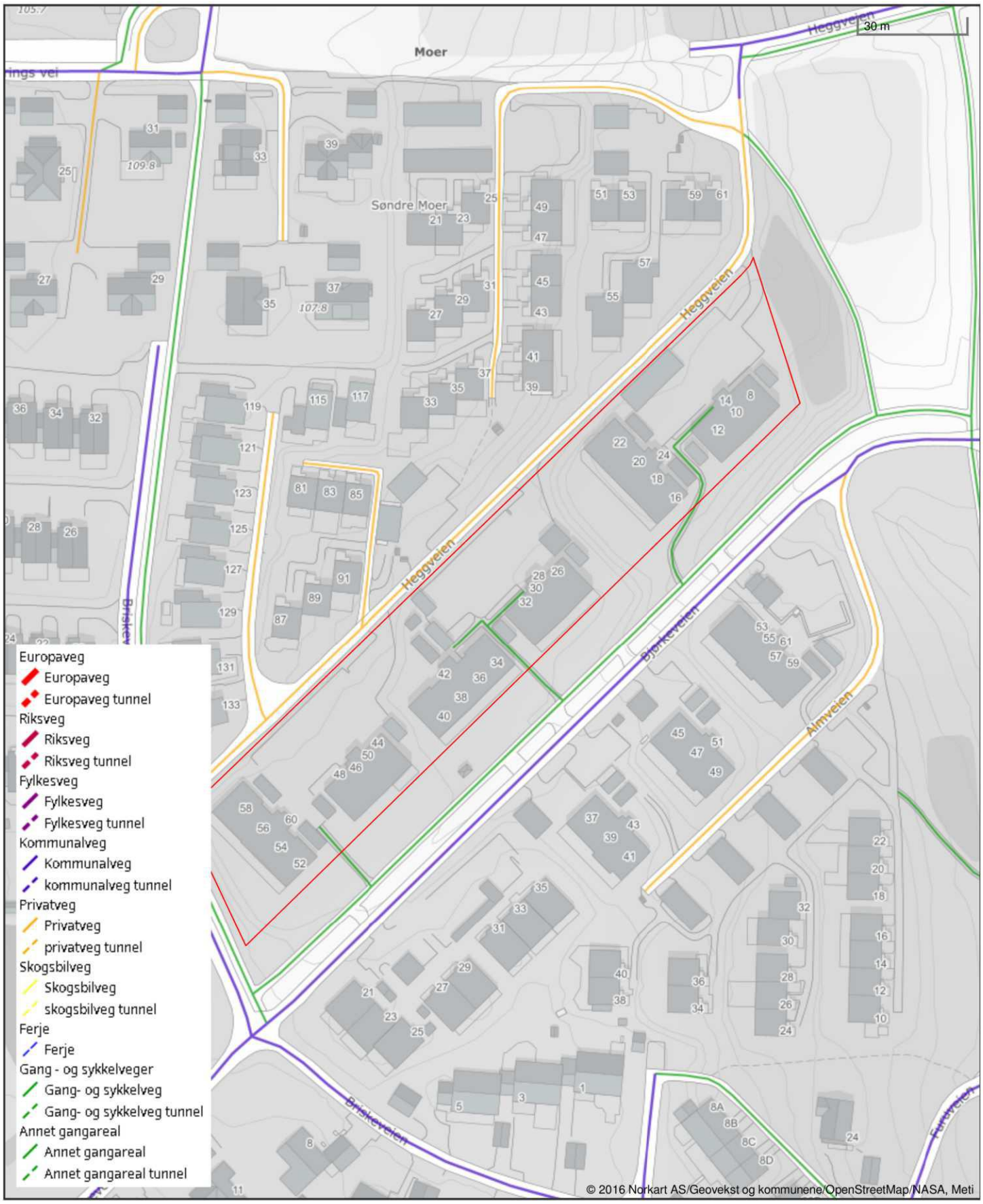
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	8 242,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614179,9	**Øst**	601136,2	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614068,63	601074,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	40,51	
2	6614223,26	601224,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	215,51	
3	6614263,36	601210,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	42,51	
4	6614258,64	601207,27	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,80	19,05
5	6614104,74	601056,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	215,64	

Utskriftsdato: 10.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 54/429//



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

Grunnkart

Eiendom: 54/429/0/15
Adresse: Heggveien 30
Dato: 10.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

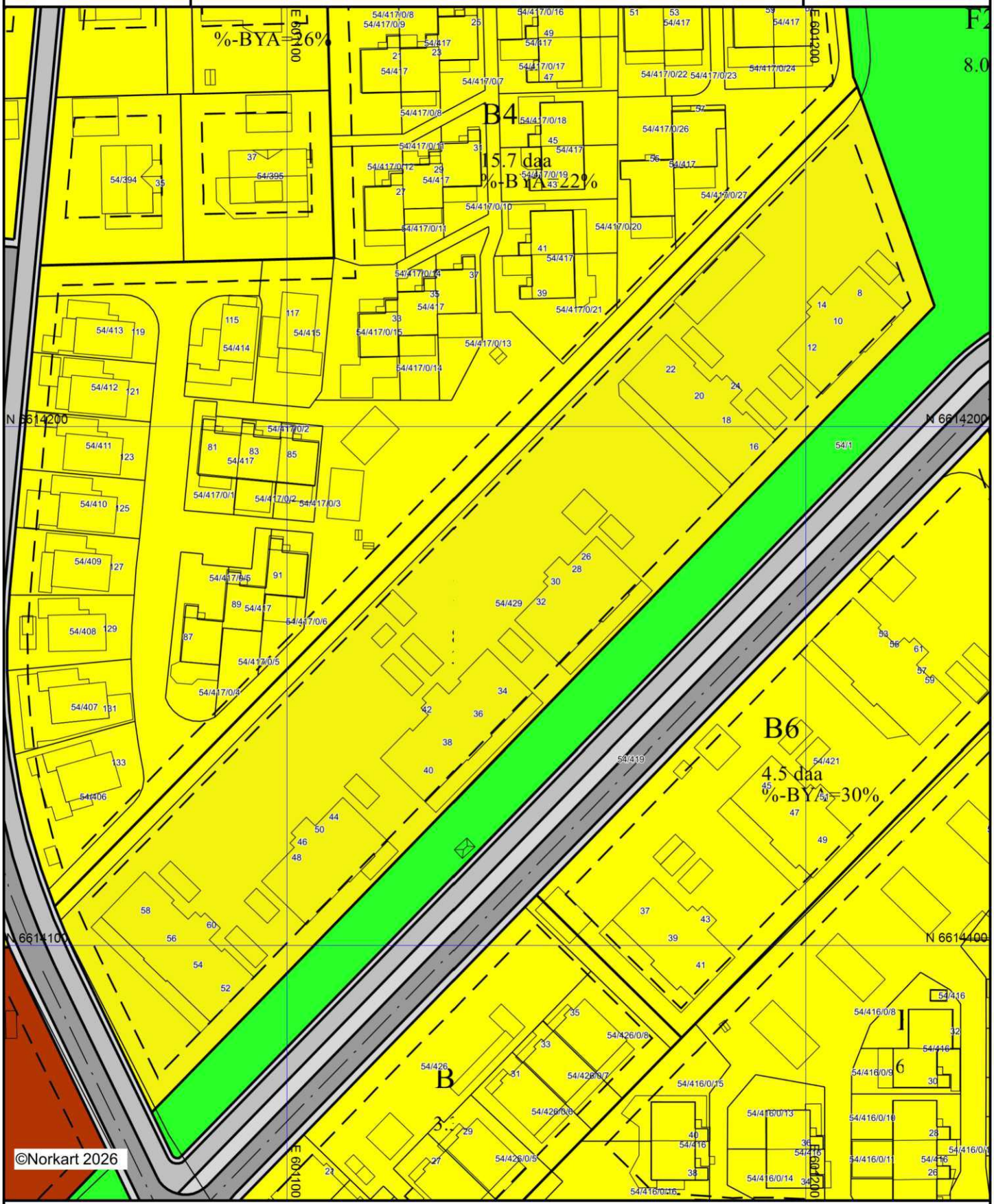
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 54/429/0/15
Adresse: Heggveien 30
Dato: 10.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

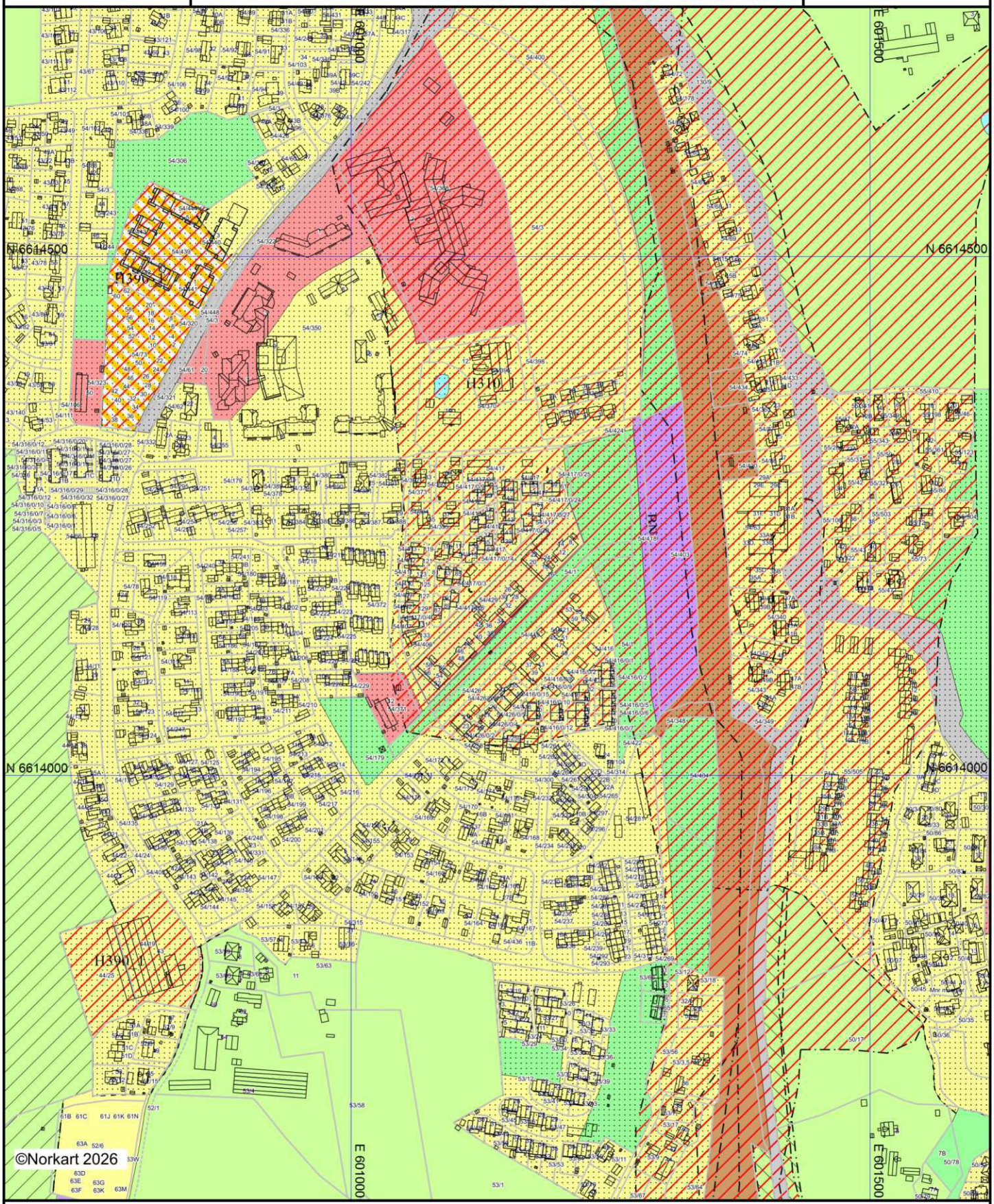
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 54/429/0/15
Adresse: Heggveien 30
Dato: 10.10.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Ås kommune

Ortofoto

Eiendom: 54/429/0/15
Adresse: Heggveien 30
Dato: 10.10.2026
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: 10.10.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	429	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Heggveien 30, 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** 8 243 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 8 242 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 8 243 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ås **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses

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** 8 243 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B5

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

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	328
Navn	Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Områderegulering

Utskriftsdato: 10.10.2026

Ås kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	429	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Heggveien 30, 1430 ÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
76436006	660	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	62

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.10.2026

Ås kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	429	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Heggveien 30, 1430 ÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	5 899,64 kr
Eiendomsskatt	2 362,00 kr
Feiing	666,00 kr
Renovasjon	3 440,00 kr
Vann	5 713,46 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Ås kommune

Kommuneplanen 2022-2034

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av kommunestyret 08.02.2023

Innhold

Innledning 4

1. Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og formåls-bestemmelser 1

§ 1 Forholdet til reguleringsplaner 1

2. Generelle bestemmelser 2

§ 2 Folkehelse 2

§ 3 Universell utforming 2

§ 4 Plankrav 3

§ 5 Utbyggingsavtaler 3

§ 6 Rekkefølgekrav for nye utbyggingsområder 4

§ 7 Krav til tekniske løsninger 5

§ 8 Parkering, sykkel og fremkommelighet 7

§ 9 Byggegrenser og avkjørsler 9

§ 10 Skilt, reklame og belysning 11

§ 11 Miljøkvalitet og klima 12

§ 12 Samfunnssikkerhet 13

§ 13 Masseforvaltning 14

§ 14 Leke-, ute og oppholdsarealer 14

§ 15 Estetikk 17

§ 16 Naturmangfold og landskap 18

§ 17 Kulturminner 19

§ 18 Boligbebyggelse 19

3. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål 20

§ 19 Boligbebyggelse 20

§ 20 Fritidsbebyggelse 21

§ 21 Forretning 22

§ 22 Næringsbebyggelse 23

§ 23 Råstoffuttak 23

§ 24 Landbruks-, natur- og friluftsområder 23

§ 25 Bruk og vern av sjø og vassdrag 25

4. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner 25

§ 26 Sikringssoner 25

§ 27 Støysoner 26

§ 28 Faresoner 26

§ 29 Sone for infrastruktur 27
§ 30 Soner med særlige hensyn 28
§ 31 Båndleggingssoner 31
§ 32 Gjennomføringssoner 32
5. Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder 32
§ 33 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder Ås Sentralområde og Solberg 33
§ 34 Bestemmelsesområde for masseforvaltning #1, #2 og #3 for terrengregulering i LNF-område 33

Innledning

Kommuneplanens bestemmelser og kart er juridisk bindende og skal følge opp målsetninger og strategier for utviklingen og forvaltningen av arealene i Ås kommune.

Kommuneplanens arealdel består av plankart, bestemmelser og retningslinjer samt en planbeskrivelse.

Retningslinjene er ikke selvstendig hjemmelsgrunnlag for vedtak men retningsgivende ved kommunens saksbehandling. Retningslinjene er angitt med grønn bakgrunn.

Planbeskrivelsen viser formålet med kommuneplanens arealdel, hvilke endringer som er gjort i planbestemmelsene for å følge opp dette formålet samt virkningene planen har for miljø og samfunn.

1. Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og formåls-bestemmelser

§ 1 Forholdet til reguleringsplaner

(pbl. § 1-5)

§ 1.1 Motstrid og utfylling

Ved motstrid gjelder juridisk bindende reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel, foran denne planen. Dette gjelder ikke for reguleringsplanene listet opp i § 1.2. Der det ikke er motstrid skal bestemmelser og retningslinjer supplere gjeldende reguleringsplaner.

§ 1.2 Eldre reguleringsplaner

Kommuneplanens bestemmelser går foran bestemmelsene i reguleringsplanene listet opp nedenfor. Plankartet til disse bestemmelsene gjelder fortsatt.

R-1	Sentralholtet
R-2	Idrettsanlegg i Aschjemskogen
R-3	Kajaområdet
R-4	Leirofeltet
R-5	Dysterskogen
R-6	Søndre Moer og Brekke skog
R-8	Aschjemskogen 2
R-9	Vestnebba
R-10	Rustad skog
R-12	Del av Dysterskogen
R-14	Landås skog
R-15	Del av Kajajordet
R-17	Del av Rustad skog
R-18	Søråsteigen
R-22	Sporret
R-35	Nygårdsåsen
R-73	Dysterlia - endring

§ 1.3 Planer med brutto utnyttelsesgrad

Bestemmelser i gjeldende reguleringsplaner om brutto utnyttelsesgrad erstattes av kommuneplanens bestemmelser om utnyttelsesgrad, jf. § 19.3.

2. Generelle bestemmelser

§ 2 Folkehelse

(pbl. § 1-1)

Reguleringsplaner og byggesaker skal bidra til å fremme god folkehelse. Forslag til reguleringsplaner skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet.

Retningslinje:

Virkemidler for å fremme folkehelsen kan blant annet være universell utforming, miljøfaktorer som støy og luftkvalitet, andre helsefremmende faktorer som tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet og solforhold, kriminalitets- og ulykkesforebyggende tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller som sosiale møteplasser.

§ 3 Universell utforming

(pbl. §§ 1-1 og 11-9 nr. 5)

§ 3.1 Dokumentasjonskrav

I forslag til reguleringsplaner og i byggesøknader etter pbl. § 20-1 og 20-2 skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt.

§ 3.2 Bolig

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader der det er relevant skal

- minst 25 % av nye boenheter være tilgjengelige ved at alle hovedfunksjoner er på inngangsplanet.
- minst 25 % av nye boenheter bygges på en slik måte at de med enkle grep kan gjøres tilgjengelige hvis behovet oppstår.

Tilgjengelige boenheter fordeles likt på alle ulike boligtyper. Andelskravet skal oppfylles for hvert byggetrinn.

Ved feltutbygging med leilighetsbygg uten krav om heis og ved småhusbebyggelse skal gangatkomster til felles utearealer oppfylle krav til universell utforming.

Retningslinje:

Nye boliger bør planlegges med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

§ 3.3 Utearealer og friluftsanlegg

Gang- og sykkelveier skal ha slakest mulig stigning.

Universell utforming skal ivaretas ved etablering og oppgradering av fortau, gangveier og holdeplasser i boligområder.

Friluftsanlegg, løyper og turveier skal dersom mulig ha universell utforming.

Ved større friluftsanlegg skal det være HC-toaletter.

§ 3.4 Kulturbygg, idrettsanlegg, offentlig bygninger og kulturminner

Kulturbygg, idrettsanlegg og offentlige bygninger skal være universelt utformet og ha minst 5 % sitteplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne fordelt på flere steder i lokalet. HC-plassene skal ha kort og hensiktsmessig atkomst til HC-toalett.

Ved istandsetting av kulturminner som er tilgjengelig for publikum, skal kravene til universell utforming oppfylles uten å forringe verneverdien.

§ 4 Plankrav

(pbl. § 11-9 nr. 1)

§ 4.1 Krav om reguleringsplan

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal det utarbeides reguleringsplan før det kan gjennomføres tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1. Dette gjelder også for områder der det skal deponeres snø.

§ 5 Utbyggingsavtaler

(pbl. § 11-9 nr. 2, jf. kap. 17)

§ 5.1 Når avtale kan inngås

Utbyggingsavtaler kan inngås når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse er til stede.

§ 5.2 Geografisk virkeområde

Utbyggingsavtaler kan inngås i hele kommunen. Utbyggingsavtaler forutsettes inngått ved større utbygginger innenfor de prioriterte vekstområdene fastsatt i § 35 eller der det foreligger andre særlige grunner for at utbyggingsavtalen bør inngås, jf. § 5.3.

Ved utarbeiding av reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl. § 17-2 når dette gir bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.

§ 5.3 Avgrensning etter type tiltak

Ås kommune kan inngå utbyggingsavtale når utbygging forutsetter oppføring eller oppgradering av offentlige anlegg. Med offentlige anlegg menes teknisk og

blågrønn infrastruktur som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og/eller som følge av reguleringsbestemmelser.

§ 5.4 Avtalens innhold

Innholdet i en utbyggingsavtale kan omfatte alle typer tiltak som loven gir adgang til etter pbl. § 17-3:

a. Krav i plan, jf. pbl. § 17-3 første ledd.
   En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Avtalen kan inneholde utfyllende presiseringer og suppleringer av forhold som er innenfor rammen av det planvedtaket omfatter.
b. Boligpolitiske tiltak, jf. pbl. § 17-3 andre ledd.
   Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.
c. Nødvendige tiltak for gjennomføring av planen, jf. pbl. § 17-3 tredje ledd.
   Videre kan avtalen gå ut på at grunneier eller utbygger skal sikre opparbeidelse eller opparbeide tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av reguleringsplaner. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

§ 5.5 Hovedprinsipp for kostnadsfordeling

Som hovedregel skal utbyggerne innenfor et utbyggingsområde selv bære alle kostnader med tilrettelegging av nødvendig teknisk og blågrønn infrastruktur.

Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av reguleringsplanen.

§ 5.6 Vilkår knyttet til klima og miljø

I forbindelse med feltutbygging kan det inntas klausuler om ivaretakelse av klima og miljø (klausulene er ikke uttømmende):

a. Grønn mobilitet
b. Ivaretakelse av stedegne arter og vegetasjon
c. Energikilder og energisystemer

§ 6 Rekkefølgekrav for nye utbyggingsområder

(pbl. § 11-9 pkt. 4)

§ 6.1 Skolekapasitet

Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av nye boligfelt med flere enn 10 boenheter skal tilstrekkelig skolekapasitet være etablert. Boligprogrammet

legges til grunn for skolekapasiteten.

§ 6.2 Tilrettelegging for kollektivtransport

Ved utbygging av nye boligfelt med flere enn 10 boenheter eller publikumsrettet eller arbeidsintensiv næring, skal nødvendige kollektivholdeplasser være opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse gis.

§ 6.3 Samfunnsservice og teknisk infrastruktur

Ved ny bebyggelse skal nødvendig samfunnsservice og teknisk infrastruktur opparbeides eller sikres opparbeidet før igangsettingstillatelse gis.

§ 7 Krav til tekniske løsninger

(pbl. § 11-9 nr. 3)

§ 7.1 Vann og avløp (VA)

(pbl. §§ 11-9 nr. 3 og nr. 8, 18-1 annet ledd og 30-6)

Bygninger, konstruksjoner, anlegg og vesentlig terrenginngrep kan ikke plasseres eller gjennomføres nærmere enn 4 meter fra kommunale vann- og avløpsledninger.

Ny og eksisterende fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett etter reglene i plan- og bygningsloven § 27-1 annet ledd og § 27-2 annet ledd. Tilknytningsplikten gjelder for fritidsbebyggelse med innlagt vann.

Forslag til reguleringsplan skal inneholde rammeplan for vann og avløp. Rammeplanen skal vise prinsippløsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system.

§ 7.2 Overvann, bekker og flom

a. Overvann, urbanflom

Overvann skal håndteres lokalt og åpent. Tretrinnsstrategi for overvannshåndtering med klimapåslag 50 % benyttes.

Vannets naturlige kretsløp skal opprettholdes og naturens evne til selvrensing skal utnyttes. Det kan skje ved infiltrasjon og fordrøyning i grunnen, ved åpne vannveier, utslipp til resipient eller andre måter som utnytter vannet som ressurs.

Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Det skal avsettes areal for nye flomveier som berører eksisterende slike.

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for dette:

a. Identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering.
b. Hvordan håndteringen av overvann og flomveier er løst.

c. Etablere blågrønne strukturer som vannspeil, regnbed, vegetasjon og parkanlegg o.l. (jf. § 14.6).

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det utføres ROS-analyse som redegjør for hvordan avrenning og avrenningshastighet ikke øker som følge av tiltaket.

b. Bekker og flom

Eksisterende bekkeløp skal holdes åpne, og ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal gjenåpning av lukkede bekkeløp vurderes.

I reguleringsplaner og byggesøknader der gjenåpning av lukkede bekker er aktuelt, skal det redegjøres for:

a. konsekvensene ved gjenåpningen av lukkede bekker.
b. utforming og gjennomføring av sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

Retningslinje:

Blå-grønn faktor eller tilsvarende metode tas i bruk som en del av arbeidet for å sikre tilstrekkelige arealer for overvannshåndtering.

§ 7.3 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal fortrinnsvis skje med nedgravde løsninger ved større utbygginger.

§ 7.4 Fjernvarme

(pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 27-5)

Nybygg, påbygg, tilbygg og hovedombygging med samlet areal over 1000 m^2 BRA innenfor konsesjonsområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. Tilknytningsplikten gjelder også for arealer under 1000 m^2 hvis arealet er del av et fremtidig større utbyggingsområde.

Retningslinjer:

Fritak fra tilknytningsplikten kan vurderes der utbyggingen ikke utnytter fjernvarmen på en god måte gjennom hele året.

For områder som fritas fra tilknytningsplikt jf. pbl. § 27-5, vurderes nullutslippsløsninger.

§ 7.5 Nettstasjoner

Nettstasjoner

- tillates oppført ved fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse i LNF-områder og i areal avsatt til bebyggelse.

- kan tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser.
- kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense.

Byggegrensen rundt nettstasjoner er 5 meter.

§ 7.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale veier og avkjørsler

Kommunale veier skal planlegges og bygges i henhold til den kommunale veinormen.

Fremkommelighet for renovasjonskjøretøy (stor lastebil) og utrykningskjøretøy skal sikres i reguleringsplan og byggesøknad.

I områder avsatt til utbyggingsformål tillates det kun én avkjørsel per grunneiendom med mindre noe annet fremgår av reguleringsplan.

§ 8 Parkering, sykkel og fremkommelighet

(pbl. § 11-9 nr. 5 og nr. 8)

§ 8.1 Parkering

Parkeringsdekning skal avklares i reguleringsplaner, og kommuneplanens retningslinjer under legges til grunn.

For byggesaker hvor parkering ikke er avklart i reguleringsplan, skal retningslinjene legges til grunn i vurdering av parkeringsdekning.

Retningslinjer:

- *Det avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel etter tabellen under.*
- *Sone 1 omfatter områder 1 km fra Ås stasjon.*
- *Sone 2 omfatter områder mellom 1 og 2 km fra Ås stasjon og områder innenfor utbyggingsgrensen for Solberg.*
- *Sone 3 omfatter områder utenfor utbyggingsgrensen i Ås og på Solberg.*

Bebyggelsestype		Bil			Sykkel
		Sone 1	Sone 2	Sone 3	Min
Blokkbebyggelse, per boenhet	1-roms	Maks 0,2 Min 0,1	Maks 0,3 Min 0,1	Maks 1 Min 0,3	1
	2-roms	Maks 0,6 Min 0,2	Maks 0,7 Min 0,2	Maks 1 Min 0,3	2
	3-roms og mer	Maks 1,0 Min 0,3	Maks 1,2 Min 0,4	Maks 1,5 Min 0,5	2,5
Småhusbebyggelse, per boenhet		Maks 1,1 Min 1	Maks 1,2 Min 1	2	
Sekundærleilighet		0,5	0,5	1	1
Studentboliger, per hybelenhet		Maks 0,1 Min 0,03	Maks 0,1 Min 0,03	Maks 0,1 Min 0,03	1
Omsorgsboliger/sykehjem,		Maks 0,8	Maks 0,9	Maks 1	Min 0,3

Bebyggelsestype	Bil			Sykkel
	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Min
per boenhet	Min 0,2	Min 0,3	Min 0,3	per ansatt
Kontor, forretning og service per 100 m2 BRA	Maks 0,7 Min 0,2	Maks 1,0 Min 0,3	Maks 1,0 Min 0,3	3
Kultur, per 100 m2 BRA	Maks 0,5 Min 0,2	Maks 0,5 Min 0,2	Maks 0,5 Min 0,2	2
Annen næringsbebyggelse, jf. § 21, per 100 m2 BRA	0	Maks 0,9 Min 0,3	Maks 1 Min 0,3	1
Hotell/overnatting, per 100 m2 BRA	Maks 0,2 Min 0,1	Maks 0,4 Min 0,1	Maks 0,4 Min 0,1	1,5
Skole, undervisning Barnehage	Bestemmes i r-plan	Bestemmes i r-plan	Bestemmes i r-plan	Bestemmes i r-plan

- *Det skal avsettes gjesteparkeringsplasser for boligbebyggelse i tillegg til parkeringsplassene angitt i tabellen over. Behov og endelig forslag til gjesteparkering skal fastsettes i reguleringsplan.*
- *5 % av parkeringsplassene og minimum 1 plass og maksimalt 10 plasser skal avsettes til personer med nedsatt funksjonsevne.*
- *Ved større nye boligutbygginger med felles parkeringsanlegg skal det være sikret tilstrekkelig strømtilførsel for lading av elbil til samtlige plasser.*
- *Ved større nye boligutbygginger skal det opparbeides ladepunkt for el-biler på minst 50 % av parkeringsplassene. HC-plassene skal alltid opparbeides med lademulighet.*
- *Det tillates inntil 10 % økning av maksimal parkeringskapasitet forutsatt at disse plassene reserveres til former for bildelingssamarbeid.*
- *Parkeringsplasser for sykler og HC-kjøretøy skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier, hovedsakelig i kortere avstand fra inngangspartier enn bilparkering.*
- *Minimum 10 % av plassene for sykkelparkering skal dimensjoneres for lastesykkel og familiesykkel. Det skal legges til rette for lading av elsykkel på 10 % av sykkelparkeringsplassene.*
- *Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal være under tak. Alle plassene skal ha mulighet for tyverisikring.*

§ 8.2 Fremkommelighet

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det legges vekt på god fremkommelighet for gående og syklende. Korte og trafikksikre gangforbindelser til blant annet skole, barnehage, lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplasser skal ivaretas eller opparbeides. Eksisterende stier skal bevares, og det skal spesielt legges vekt på tråkk og snarveier som brukes som skoleveier. Det skal også sikres atkomst til turområder.

I reguleringsplaner skal det legges til rette for fremkommelighet for kollektivtransport.

I reguleringsplaner og byggesøknader for etablering av næringsvirksomhet skal trafikksikker og effektiv varelevering sikres. Varelevering skal fortrinnsvis skje på egen grunn, og krysningspunkter med syklende og gående skal unngås.

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for:

a. hvordan trafikksikkerhet og fremkommelighet ivaretas.
b. hvordan transportbehovet håndteres og hvilke tiltak som gjør det mer attraktivt å gå, sykle og reise kollektivt.

§ 9 Byggegrenser og avkjørsler

(pbl. §§ 1-8, 11-9 nr. 5, veglova § 29)

§ 9.1 Byggegrenser mot vei

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innen angitte byggegrenser langs offentlig vei med mindre annet er oppgitt for sikringssoner (§ 26.2) eller fastsatt i reguleringsplan.

Veitype	Byggegrense (målt fra midtlinje)
E6 og E18	100 m
Fylkesvei 152, 154 og 156	50 m
Øvrige fylkesveier 1020, 1358, 1360, 1364, 1365, 1366, 1378, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386 og 1388	20 m
Kommunale veier	15 m
Fortau, gangveier, sykkelveier	15 m

§ 9.2 Holdningsklasser for avkjørsler

For tiltak etter pbl. § 20.1 langs offentlig vei gjelder følgende holdningsklasser for avkjørsler med unntak av når annet kommer fram av reguleringsplan:

Holdnings-klasse	Veinavn	Forklaring
Meget streng	Fv. 152 Fv. 154 Fv. 156 Fv. 1378 Nordbyveien	a) Veiene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også driftsavkjørsler. b) Hovedavkjørsler til gårdsbruk bør kunne tillates når den fyller tekniske krav. c) Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler, utenom til primærnæring som er bundet til arealene, tillates kun etter reguleringsplan.
Streng	Fv. 1358 Kroerveien Fv. 1358 Garderveien Fv. 1365 Klommesteinveien Fv. 1383 Askehaugveien Fv. 1384 Sundbyveien	a) Antall avkjørsler til veiene skal være meget begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler. b) Hovedavkjørsel til gårdsbruk bør kunne tillates når den fyller de tekniske krav. c) Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger vedtatt reguleringsplan. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet.

	Fv. 1385 Kongeveien Fv. 1386 Gamle Mossevei	d) Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.
Mindre streng	Fv. 1020 Kroerveien Fv. 1364 Holtveien Fv. 1366 Stønerudveien Fv. 1381 Klommesteinveien Fv. 1388 Helgestadveien	a) Antall direkte avkjørsler til veiene skal være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler b) Nye boligavkjørsler skal begrenses. Valg av avkjørselssted vurderes med tanke på framtidig utvikling. c) Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel bør normalt gis.
Lite streng	Fv. 1382 Hogstvetveien Fv. 1383 Kjærnesveien	Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis. Hvor forholdene ligger til rette for det kan atkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

§ 9.3 Byggegrenser mot vassdrag

Tiltak i pbl. § 1-6 er ikke tillatt innenfor byggegrensene for vassdrag. Dette gjelder

1. ikke tiltak som er fastsatt i reguleringsplan.
2. følgende tiltak forutsatt at det ikke er i strid med andre bestemmelser i lov, forskrift eller plan:

    a. Vesentlige reparasjoner
    b. Gjenoppbygging etter brann
    c. Nødvendig ombygging av eksisterende driftsbygninger på gårdstun.
    d. Fasadeendring
    e. Tiltak for restaurering av historisk miljø i og ved vassdragene.
    f. Bekkeåpning
    g. Tiltak som er konsesjonspliktig etter vannressursloven og hvor det er gitt slik konsesjon
    h. Andre nødvendige tiltak i landbruket etter en konkret vurdering av kommunen, jf. § 24.1

Der ikke annet framgår av vedtatt reguleringsplan, fastsettes følgende byggegrenser langs vassdrag:

- 100 meter fra følgende:

    - Gjersjøen
    - Årungen (ÅRU)
    - Bunnefjorden
    - Pollevann (POL)
    - Østensjøvann (ØST)

- 20 meter fra følgende vassdrag samt langs alle øvrige vann, bekker og sidebekker (der ikke annet framgår av byggegrensene til innsjøene):
    - Fåleslora (FÅL)
    - Bølstadbekken (BØL)
    - Norderåsbekken (NOR)
    - Vollebekken (VOL)
    - Brønnerudbekken (BRØ)
    - Smebølbekken (SME)
    - Kaksrudbekken (KAK)
    - Bonnbekken (BON)
    - Skuterudbekken (SKU)
    - Børsumbekken (BØR)
    - Kråkstadelva (KRÅ)

§ 9.4 Kantvegetasjon
(pbl. §11-11 nr. 5)

Sonen med kantvegetasjon på åtte meter mot vassdrag i landbruks-, natur – og friluftsområdene skal bevares.

§ 10 Skilt, reklame og belysning
(pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 10.1 Generelle regler

Det kan kreves utarbeidet samlet skiltplan for bygninger og områder.

Det tillates ett fasadeskilt og ett uthengsskilt per virksomhet.

Det utarbeides retningslinjer for idrettsanlegg.

Retningslinjer:

Skilt og reklame tilpasses bygningens arkitektur og underordner seg denne og omgivelsene.

a. *Det tilstrebes ensartet skilt og belysning på bygninger og i bygningsrekker.*
b. *Plateskilt eller lyskasser bør ikke framstå som sammenhengende horisontale bånd.*
c. *Folie på vinduer kan tillates ved transparente løsninger eller ved løsninger der mindre enn 1/3 av vindusflaten blir overdekket.*
d. *Blending av vinduer bør unngås. Der blending er helt nødvendig, benyttes denne ikke til reklame eller profilering av virksomheten.*
e. *Skilt og reklame bør ikke være blinkende.*
f. *Uthengsskilt plasseres minimum 2,65 meter over fortau/gate.*
g. *Skilting over gesims og møne unngås.*
h. *I boligområder unngås lyskasser helt.*

i. Løsfotskilt og reklame plasseres på egen grunn, tillates kun innenfor virksomhetens åpningstid og er ikke til ulempe eller hinder for ferdsel og tilgjengelighet.

§10.2 Belysning

Det kan kreves utarbeidet en lysplan for utendørsbelysning i forslag til reguleringsplan.

§ 11 Miljøkvalitet og klima

(pbl. 11-9 nr. 6 og nr. 8)

§ 11.1 Støy

Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs tilfredsstiller kravene i T-1442 tabell 2. I anleggsperioden skal støyen ikke overstige grenseverdiene i T-1442 tabell 4 og 5.

For reguleringsplan og byggesøknader etter pbl. § 20-1 som innebærer etablering eller utvidelse av støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder, skal det utarbeides en støyfaglig utredning med avbøtende tiltak.

Innenfor BKB1 Vinterbrobakken skal:

a. Minimum 50% av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet ha vindu mot stille side. Minst ett soverom skal vend mot stille side.
b. Uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støyforhold.

I Ås sentrum langs fylkesvei 152 og jernbanen er det en avvikssone for støy. Her kan det vurderes å tillate bygging av nye bygninger med støyfølsom bruk på følgende vilkår:

a. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Minst ett soverom skal vende mot stille side.
b. Uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støyforhold.

§ 11.2 Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Retningslinjer:

Klima- og miljødepartementets retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal legges til grunn i vurderingen for hva som er tilfredsstillende.

§ 11.3 Høyspent

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger ved elektromagnetisk stråling unngås.

Ved plassering av bebyggelse og anlegg beregnet for personopphold nær høyspenningsanlegg som medfører magnetfelt over 0,4 mikrotesla, skal det gjennomføres utredninger som grunnlag for vurdering av tiltakets plassering. Utredningen skal også identifisere forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

§ 11.4 Miljøoppfølgingsplan (MOP)

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader som innebærer store miljøutfordringer, skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan. Planen skal foreligge ved søknad om rammetillatelse og vise hvordan følgende forhold skal løses:

a. Anleggstransport
b. Parkering i anleggsperioden
c. Trafikksikkerhet
d. Grunnarbeider og håndtering av overskuddsmasser
e. Krav til anleggsstøy, vibrasjoner, støv, luftforurensning og vannkvalitet
f. Beskyttelse av bevaringsverdig vegetasjon og jordsmonn inkludert sikring av store trær jf. § 16.5
g. Avrenningsforhold til vannforekomster

§ 11.5 Klima og energi

Forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal redegjøre for:

a. tiltak som reduserer energibruk, klimagassutslipp og avfall i anleggsperioden.
b. valg av energiløsninger og byggematerialer basert på et klimagassregnskap.
c. mikroklimatiske forhold (sol, skygge, vind og snø).
d. klimaeffekt av arealendring på byggegrunn basert på klimaregnskap for arealendring ved regulering av areal over 5 daa.

Retningslinje:

Fossilfrie eller utslippsfrie bygg- og anleggsplasser bør vurderes.

§ 12 Samfunnssikkerhet

(pbl. § 11-9 nr. 8)

§ 12.1 Kvikkleire

For reguleringsplaner og byggesøknader under marin grense skal faren for områdeskred vurderes.

Retningslinje:

Faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veiledere Sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019

og Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner.

§ 12.2 Flom

For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging skal det i forslag til reguleringsplan og byggesøknad nært vassdrag, dokumenteres tilstrekkelelig sikkerhet mot flom og erosjon.

Retningslinje:

Dokumentasjon av tilstrekkelelig sikkerhet mot flom og erosjon gjøres i henhold til krav i byggteknisk forskrift (TEK 17)

§ 13 Masseforvaltning

(pbl. § 11-9 nr. 5, nr. 6 og nr. 8)

I reguleringsplan og byggesøknader skal det:

- redegjøres for massebalanse.
- utredes for gjenbruk av masser.
- stilles krav om kvaliteten på tilførte masser.

I reguleringsplaner og byggesøknader som tillater omdisponering av dyrka og dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan.

Det skal ikke dumpes snø i vassdrag og overvannssystemer.

§ 14 Leke-, ute og oppholdsarealer

(pbl. §§ 1-1 og 11-9 pkt. 5)

§ 14.1 Utforming, plassering og kvaliteter

Områdene skal være egnet til variert lek og bruk gjennom ulike årstider og skal planlegges slik at mennesker i alle aldre med ulike behov kan bruke områdene.

Naturlig vegetasjon og terreng skal sikres som en del av anlegget.

Lekeplasser og friområder skal ha en sentral plassering og være lett og trafikksikkert tilgjengelig fra boligene rundt.

Uteområder skal ha best mulig mikroklima, herunder vind-, sol- og skyggeforhold.

Naturlig vegetasjon og terreng skal sikres som en del av anlegget. Hvis dette ikke er mulig eller tilstrekkelig, skal grønne tak og vegger eller vegeterte bakkearealer etableres for å sikre best mulig mikroklima.

Retningslinjer:

a. Uteområde utformes med varige helse- og miljøvennlige materialer.
b. Det legges vekt på gode romlige sammenhenger og skjermede områder med

både møte- og sitteplasser.

c. *Det er et tydelig skille mellom private og offentlige/felles arealer.*
d. *Lekearealene, lekeapparater og aktivitetsanlegg har variert utforming og innhold tilpasset et bredt alderssegment.*
e. *Minimum 20 % av uteoppholdsareal på bakken har direkte sol klokken 10.00 ved jevndøgn.*
f. *Minimum 60 % av uteoppholdsareal på bakken har direkte sol klokken 16.00 ved jevndøgn.*
g. *Private uteoppholdsarealer har direkte sol minimum to sammenhengende timer ved jevndøgn mellom kl. 08 og 18.*

§ 14.2 Uteoppholdsareal i tilknytning til boligformål

a. Minste uteoppholdsareal (MUA) til bolig skal som hovedregel ikke ligge mer enn 50 meter fra boligen og forutsettes ivaretatt i egen hage eller på privat fellesareal.
b. Uteareal som medregnes skal ha maksimum stigning på 1:3.
c. Kjøreareal, areal til parkering og sykkelparkering og areal til avfallshåndtering medregnes ikke i uteoppholdsareal.
d. Restareal mellom bygninger eller mellom bygninger og nabogrense kan ikke brukes som uteoppholdsareal. Arealet kan likevel medregnes dersom det er over to meter bredt.
e. Reguleringsplan kan fastsette at inntil 20 % av det samlede MUA for eiendommen eller feltet kan dekkes på takterrasser.
f. Reguleringsplan kan fastsette at balkong/veranda kan medregnes i privat uteoppholdsareal.

§ 14.3 Minimumskrav til størrelse på uteoppholdsareal

I utbyggingsområder avsatt til boligformål skal det avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) iht. tabellen under.

Boligtype	Felles MUA ved bygging av 5 eller flere boenheter (kvm. MUA per 100 kvm. BRA)	Privat MUA kvm per boenhet
Enebolig		250
Tomannsbolig		200
Sekundærleilighet		100
Konsentrert småhusbebyggelse (kjede- og rekkehusløsninger o.l.)	50	100
Blokkbebyggelse utenfor prioritert utbyggingsområde	50	10
Blokkbebyggelse i prioritert utbyggingsområde	30	10

§ 14.4 Krav til lekeplasser

Lekeplasser skal planlegges etter følgende grunnlag:

Grunnlag boenheter	Krav
4-25 boenheter	Nærlekeplasser/sandlekeplass: Minimum 200 m^2 stor lekeplass innenfor en avstand på ca. 50 meter.
26-150 boenheter	Områdelekeplass: I tillegg krav om minimum 2000 m^2 stort lekested innenfor en avstand på ca. 150-200 meter.
151-599 boenheter	Aktivitets/ballplass: I tillegg krav om minimum ca. 2500 m^2 aktivitets/ballplass innenfor en avstand på ca. 400 meter.
Mer enn 600 boenheter	Nærmiljøpark: I tillegg krav om minimum 6000 m^2 stort område innenfor en avstand på ca. 500 meter.

§ 14.5 Trinnvis utbygging

Ved trinnvis utbygging opparbeides lekeplassene i henhold til kravene til leke areal per boenhet (jf. § 14.4).

§ 14.6 Krav om utomhusplan

For reguleringsplaner og byggesøknader med mer enn 2 nye boenheter skal det utarbeides utomhusplan i egnet målestokk som viser disponering og utforming av omsøkt byggeområde. Planen skal vise atkomst, sammenheng med tilgrensende bebyggelse, interne veier, gangforbindelser, parkering for sykkel og bil, tiltak for lokal overvannshåndtering, terrengutforming, målsatte viktige høyder, materialvalg på underlag, beplantning, trær, belysning, forstøtningsmurer, lekearealer, plassering av avfallsbeholdere, oppstillingsplasser for renovasjons- og brannbil samt andre faste installasjoner.

§ 14.7 Barn og unge

Barn og unges behov for varierte leke- og oppholdsarealer skal ivaretas.

Ved omdisponering av arealer som brukes av barn og unge eller som i reguleringsplan er avsatt til uteoppholdsareal, fellesareal eller fri- og uteområder, skal det skaffes erstatningsarealer. Erstatningsarealene skal ha minst tilsvarende kvalitet og tilgjengelighet som arealet som ønskes omdisponert.

Retningslinje:

Ved midlertidig omdisponering vurderes det å framskaffe erstatningsarealer. I vurderingen legges det vekt på omdisponeringens varighet, hvor viktig det omdisponerte arealet er for barn og unge, og hvilke andre arealer som ligger i nærheten.

§ 15 Estetikk

(pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 15.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

Reguleringsplaner og byggesøknader skal tilføre nye kvaliteter eller styrke eksisterende særpreg og visuell karakter i et område.

Bebyggelse og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsene som sentrumsstruktur eller annen bebyggelsesstruktur, eksiterende omkringliggende bebyggelse, landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, naturmangfold og blågrønn struktur.

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for tiltakets estetiske sider både i seg selv, forholdet til omgivelsene og til fjernvirkning. Illustrasjoner skal være realistiske.

Innenfor områder med småhusbebyggelse skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer, skal nye tomter og bygninger forbedre denne. Kommunen skal godkjenne plassering og utforming av ny bebyggelse og tomter.

Retningslinjer:

Ved plassering av byggverk på tomta tas det hensyn til god utnyttelse av lys og solinnstråling samt gode dagslysforhold i rom for varig opphold.

Det gjøres en helhetlig vurdering av alle byggetiltak. I vurderingen inngår momenter som nær- og fjernvirkning, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, material- og fargebruk på fasadene og type og høyde på vegetasjon. I byggesøknaden kan det kreves at forholdet til nabobebyggelse vises på snitt- eller perspektivtegninger, 3D modell eller lignende.

Der tiltak bryter med eksisterende byggeskikk eller bebyggelsesstruktur redegjøres det for hvordan tiltaket tilfører nye kvaliteter og tilpasses området.

Retningslinjer til områder med småhusbebyggelse:

Flertallet av følgende formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk. Takform eller materialbruk skal alltid være et av elementene.

I nærområder med ensartet bebyggelse hentes alle ovennevnte formingsfaktorer fra eksisterende bebyggelse.

§ 15.2 Terrengtilpasning

Utforming og plassering av ny bebyggelse skal være tilpasset terrenget. Nødvendig uttak og forflytting av masser minimeres slik at eksisterende terreng

og vegetasjon ivaretas.

Ved tiltak i bratt terreng skal det gjøres landskapsanalyse for å klargjøre tiltakets fjernvirkning.

Retningslinjer:
Byggverk planlegges ut fra tomtens topografi og beskaffenhet.

Forstøtningsmurer bør ikke være mer enn 1,5 meter høye regnet fra ferdig planert terreng ved murens start. Ved plassering bør tas det tas hensyn til virkningene for naboeiendommene.

§ 16 Naturmangfold og landskap

(pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 16.1 Naturmangfold

Grønn infrastruktur som skoger, myrer, parker, parkbelter, le- og kantvegetasjon, åkerholmer og 100-meterskoger skal ivaretas.

For reguleringsplaner og byggesøknader etter pbl. § 1-6 skal det tas hensyn til grønn infrastruktur i tettsteder og bebygde områder. Nye tiltak skal styrke og videreutvikle den grønne infrastrukturen i kommunen.

§ 16.2 Landskap

Horisontallinjer som åsprofiler, høydedrag, landskapssilhuetter, annet eksisterende terreng og stedegen vegetasjon skal ivaretas.

§16.3 Naturtyper og arter

Naturtyper, arter og deres økologiske funksjonsområder, skal ivaretas og forvaltes på slik at kvaliteten bevares eller styrkes så langt mulig.

§ 16.4 Vegetasjon

Ved ny utforming og beplantning av friområder og parker skal vegetasjonen

- være stedegen
- være pollinatorvennlig
- ikke utgjøre noen trussel mot det biologiske mangfoldet
- være allergivennlig
- være tilpasset lokale klimasoner

§16.5 Bevaring av store trær

Nye tiltak etter pbl. §1-6 skal som hovedregel plasseres slik at store trær bevares. Med store trær menes trær med diameter på 40 cm og stammeomkrets over 125 cm målt 130 cm over terreng. Unntak fra vern av store trær kan gis i forbindelse med tillatelse til tiltak på eiendommen. For øvrig gjelder pbl. kap. 19.

Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av treets krone og rotsystem. Store trær skal fysisk skjermes mot skader fra maskiner o.l. når anleggsarbeidet kan utgjøre fare for slik skade. Treets rotsone regnes lik som største omkrets av treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

I reguleringsplaner skal trær som skal bevares, merkes av på plankartet.

§ 17 Kulturminner

(pbl. § 11-9 nr. 7)

§ 17.1 Planlegging og utbygging

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det legges vekt på å ivareta verneverdige kulturminner og kulturmiljøer. Oppføring av nye bygninger og anlegg skal tilpasses de bebygde og naturgitte omgivelsene og strukturene.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det gjennomføres en registrering av kulturminner i området. Registreringen skal suppleres med en beskrivelse av hvilke verneverdier som skal bevares og hvordan dette skal skje. Registreringene skal omfatte hele planområdet.

§ 17.2 Historiske hovedveifar

Historiske hovedveifar skal bevares.

§ 18 Boligbebyggelse

(pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 18.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger

Ved regulering av boligområder skal det stilles krav om bebyggelse med varierte boligtyper og størrelser.

Ved utbygging av blokker med mer enn 30 boenheter skal det bygges felles lokaler som kan benyttes til ulike typer aktiviteter som et supplement til boenhetene.

Det skal også klargjøres muligheter for sosial boligbygging og alternative sosiale boformer.

Det skal ikke bygges boenheter på mindre enn 36 m^2 BRA.

I sentrumsnære områder kan maksimum 40 % av leilighetene innenfor et delområde være under 45 m^2 BRA, og minimum 20 % av leilighetene skal være over 70 m^2.

§ 18.2 Hyblifisering

Boenheter kan ikke oppdeles til hybler.

Retningslinjer:

Kommunen legger til grunn at fellesnevneren for hyblifisering er at boliger bygges om eller på annen måte tilrettelegges for beboelse for flere personer enn det som er vanlig for en bolig med tilsvarende størrelse og romløsning.

§ 18.3 Boligprogrammet

Det skal fastsettes boligantall i reguleringsplaner.

Retningslinjer:

Boligprogrammet angir fordeling av boligantall i byggeområdene. Boligprogrammet legges til grunn for vurdering av boligantall i reguleringsplanene.

§18.4 Antall enheter per eiendom

Det er tillatt med én enebolig, én enebolig med sekundærleilighet på inntil 70 m^2 eller én tomannsbolig per eiendom i områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

3. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

(pbl. § 11-7)

§ 19 Boligbebyggelse

(pbl. § 11-10 nr. 1, underformål boligbebyggelse)

§ 19.1 Unntak fra plankrav

For følgende tiltak kreves ikke plan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivaretatt:

a. Oppføring av inntil to boenheter med tomtestørrelse på minimum 700 m^2 per enebolig eller minimum 1100 m^2 per tomannsbolig.
b. Opprettelse av ny sekundærleilighet på maksimalt 70 m^2.
c. Sammenslåing av boenheter.
d. Innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring.
e. Arealoverføring.
f. Rivning og gjenoppbygging av bygninger og konstruksjoner bygget etter 1950 som ikke har kulturhistorisk verdi (jf. § 17).
g. Fradeling av inntil to boligtomter som ikke er egnet til videre oppdeling.
h. Oppføring av påbygg, tilbygg, garasjer og uthus i eksisterende småhusbebyggelse. Det gjelder også tiltak etter pbl. §§ 20-4 og 20-5.

i. Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende boligområder.

§ 19.2 Utbyggingsvolum

Innenfor områdene tillattes oppført frittliggende småhusbebyggelse.

Det er tillatt med én enebolig, én enebolig med sekundærleilighet på inntil 70 m^2 eller én tomannsbolig per eiendom.

§ 19.3 Utnyttelsesgrad og høyder

Eiendommene kan bebygges i henhold til følgende tabell:

Bygningshøyde (Gesims og møne)	Tillatt bebygd areal (%-BYA)
Gesims: Inntil 8 meter Møne: Inntil 9 meter	Inntil 25 %
Gesims: Inntil 4 meter Møne: Inntil 6 meter	Inntil 30 %

§ 19.4 Garasje, carport, uthus og parkering

Garasje, carport eller uthus kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset.

For øvrig gjelder dette:
a. Tillatt gesimshøyde er inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter.
b. Det tillates ikke ark eller takoppløft.
c. Samlet maksimal tillatt størrelse er 50 m^2 BYA per hovedboenhet og 25 m^2 BYA per sekundærleilighet.
d. Tiltak på maksimalt 50 m^2 BYA og BRA kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer.
e. Ved innkjøring vinkelrett på vei skal avstand fra garasje til tomtegrense mot vei være minst 5 meter.
f. Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 1,5 meter.
g. Plasseringen skal være vist på situasjonsplan.
h. Det skal opparbeides to parkeringsplasser for bil for hver boenhet og én parkeringsplass for hver sekundærleilighet, enten som åpne plasser eller i garasje eller carport. Hver parkeringsplass skal være på minst 18 m2. Parkeringsplassene skal opparbeides på egen eiendom.

§ 19.5 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal avsettes og opparbeides i henhold til bestemmelsene i § 14.

§ 20 Fritidsbebyggelse

(pbl. § 11-7 nr. 1 underformål fritidsbebyggelse)

Det tillattes ikke oppført ny fritidsbebyggelse.

Eksiterende fritidsbebyggelse kan utvides til maksimalt 75 m^2 BRA.

Det tillates terrasse på maksimalt 30 m^2 BYA hvorav maksimalt 20 m^2 kan være overbygget.

Eksisterende garasje/carport/uthus kan utvides til maksimalt 30 m^2 BRA.

Uthus eller garasje kan ikke innredes med våtrom eller kjøkken.

§ 21 Forretning

(pbl. § 11-7 nr. 1, underformål forretning)

§ 21.1 Detaljhandel

Detaljhandel skal lokaliseres der det er god tilgang til kollektivtilbud og mange innbyggere som har gang- og sykkelavstand til detaljhandelen.

I forslag til reguleringsplan skal det tilrettelegges for forretningsformål i 1. etasje. Ved søknad om bruksendring skal forretning opprettholdes som bruksformål på gateplan.

Retningslinjer:

Nærbutikker med dagligvareprofil og et areal på inntil 1250 m^2 BRA kan etableres i tilknytning til boligområder eller kombinerte bolig/forretningsområder med god kollektivdekning på Solberg, Nordby, Vinterbro/Sjøskogen samt utenfor utbyggingsgrensen til Ås sentralområde.

Arealet til detaljhandel defineres som summen av salgsareal, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal. Areal til parkering og varelevering regnes ikke med i forretningsareal.

§ 21.2 Plasskrevende varehandel

Plasskrevende varehandel skal lokaliseres der hvor det er god biltilgjengelighet, god trafikksikkerhet og tilstrekkelig kapasitet på veinettet.

Plasskrevende varehandel kan kun etableres i henhold til reguleringsplan.

Plassering av plasskrevende varehandel skal basere seg på en handelsanalyse.

Retningslinje:

Kommunen definerer følgende varer som plasskrevende: Motorkjøretøy, landbruksmaskiner, byggevarer/trelast og hageartikler/planter.

§ 21.3 BF1

I område BF1 tillates det i tillegg til det som er definert som plasskrevende varehandel, hvitevarer, brunevarer og møbler.

§ 22 Næringsbebyggelse
(pbl. § 11-7 nr. 1, underformål næringsbebyggelse)

§ 22.1 Næringsbebyggelse

Næringsbebyggelse skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet til rett sted, ABC-prinsippet.

§ 22.2 BN1, BN2, BN3

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for BN1, BN2 og BN3 vil følgende retningslinjer legges til grunn:

Retningslinjer:

BN1 (gnr./bnr. 27/6, Gamle Mossevei 29) og BN2 (deler av gnr./bnr. 27/1, Gamle Mossevei 9): Lagervirksomhet og annen virksomhet som genererer lite trafikk og har få ansatte tillates. Tiltak etter pbl. § 1-6 kan kun gjennomføres i henhold til godkjent reguleringsplan

BN3 (gnr./bnr. 54/403, Askeveien): Etablering av virksomheter med middels arealbehov og middels tetthet av ansatte eller besøkende/kunder tillates. Bilverksteder, håndverksbedrifter og kombinasjoner av lager/kontor/verksteder/ laboratorier er eksempler på virksomheter som tillates her. Virksomheter som genererer store mengder med tungtransport unngås.

§ 23 Råstoffuttak
(pbl. § 11-7 nr. 1 underformål råstoffutvinning)

Uttak av byggeråstoff som pukk og grus kan kun skje i henhold til reguleringsplan.

§ 24 Landbruks-, natur- og friluftsområder
(pbl. § 11-7 nr. 5)

24.1 LNF (underformål a)

For gårdstilknyttet bebyggelse som ikke er driftsbygninger i landbruket, gjelder øvrige relevante kommuneplanbestemmelser.

Tiltak for landbruket skal plasseres og utformes slik at de passer best mulig inn i kulturlandskapet, herunder innpassing til eksisterende bygningsmiljø, ikke hindrer allmenn ferdsel eller skader viktig naturmangfold. Slike tiltak skal søkes plassert på ikke-dyrkbar jord.

Oppføring av kårbolig eller bolig for ansatte tillates kun når det kan dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til landbruksdrift på eiendommen eller annen gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Oppføring av kårbolig eller bolig for ansatte forutsetter at eiendommen kun er bebygd med én boenhet fra før.

På gårdstun kan følgende oppføres uten dispensasjon:

a. Tilbygg og påbygg til bolighus dersom dette ikke fører til at antallet boenheter øker.
b. Garasje/carport/uthus på inntil 50 m^2 per boenhet.
c. Mindre søknadspliktige tiltak som levegger, forstøtningsmurer, svømmebasseng, mindre VA-anlegg (sanering/minirenseanlegg) og lignende.

Retningslinjer for gårdstilknyttet næringsvirksomhet:

Det vises til veileder fra departementene (KMD og LMD) «Garden som ressurs».

Det er en forutsetning at gårdstilknyttet næringsvirksomhet kommer som et tillegg til en ellers igangværende landbruksdrift, og at landbruksdriften er hovedvirksomheten på eiendommen.

Tilleggsnæringen skal være basert på gårdens ordinære ressursgrunnlag, for eksempel videreforedling og/eller salg av råvarer fra gårdens produksjon.

Kriterier som videre vektlegges er bl.a. tiltakets virkning på jord- og skogbruk, eventuelt nedbygging av dyrka/dyrkbar jord, størrelse og volum av tiltaket, virkning for natur, kulturlandskap, naturmangfold, friluftsliv og trafikkforhold.

Lagervirksomhet og lignende i ledige rom i eksisterende driftsbygning overstiger ikke halve volumet av bygget, og det medfører ikke omfattende ombygging.

Økt trafikk ved avkjøring til og fra offentlig vei må godkjennes av veimyndigheten.

§ 24.2 LNF spredt bebyggelse (underformål b)

Eksisterende eiendommer med formål LNF spredt bebyggelse tillates ikke ytterligere oppdelt.

Det er kun tillat med én enebolig per eiendom.

For eiendommer med LNF spredt boligbebyggelse gjelder §§ 19.3, 19.4 og 19.5

På eiendommer med LNF spredt fritidsbebyggelse gjelder § 20.

Områdene hvor ny spredt boligbebyggelse kan oppføres er vist i arealkartet. Det kan tillates fradeling til eller oppføring av inntil fem nye boenheter i Kroer og ni nye boenheter i Brønnerud i planperioder fram til 2034.

Følgende vilkår må være oppfylt for å kunne fradele eller bebygge tomter innenfor områdene avsatt til framtidig LNF spredt bebyggelse:

a. Boligen må tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett.
b. Boligen skal ligge langs vei med holdningsklasse lite eller mindre streng i henhold til rammeplan for avkjørsler (jf. § 9.2).

c. Område som skal fradeles eller bebygges kan ikke være klassifisert som dyrket eller dyrkbar mark. Fradeling til og oppføring av bolig kan ikke skje nærmere dyrket mark enn 20 meter.
d. Fradeling til eller oppføring av bolig er ikke tillatt nærmere enn 20 meter fra turveier, stier og skiløyper og skal ikke føre til ulempe for friluftslivet.
e. Boligen må ikke komme i konflikt med naturmangfold, viltkorridorer, kulturminner og kulturlandskap.
f. Boligen må ligge i tilknytning til eksisterende husklynger eller tun.

§ 25 Bruk og vern av sjø og vassdrag
(pbl. § 11-7 nr. 6)

Tiltak som hinder padle- og ro-aktivitet på Årungen er ikke tillatt.

§ 26 Kombinert bebyggelse og anlegg
I området BKB1 Vinterbrobakken tillates bolig og forretning.

4. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

§ 27 Sikringssoner
(pbl. § 11-8 nr. a)

§ 27.1 Nedslagsfelt drikkevann H110_1 (Gjersjøen)

Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. I tillegg gjelder følgende bestemmelser for enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevannskilden med tilhørende nedbørsfelt.

Transport og lagring av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør fare for forurensing. Det omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som medfører tilsvarende fare.

I nedbørsfeltet er det forbudt å innføre levende organismer som kan innvirke negativt på vannkvaliteten eller økosystemet.

Det er forbudt å bruke motorfartøy og alle typer motorer på Gjersjøen.

For arrangementer som kan påvirke drikkevannskvaliteten, må det søkes om godkjenning.

Lagring av forurensede masser og deponering av snø kan ikke skje innenfor nedbørsfeltet.

§ 27.2 Tunelltraseer og byggeforbud mot vei (H130_1-11)

a. Innenfor hensynssone H130_1 (eksisterende tunneltrasé for jernbane) er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak, sprengningsarbeider eller boring for energi- og andre brønner uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.
b. Ved tunnelåpninger for jernbane skal det innenfor hensynssone H130_1 ikke settes i gang tiltak uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.
c. Innenfor hensynsone H130_2 E6 og H130_3 E18 kan det ikke settes i gang tiltak uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.
d. Innenfor hensynssonene H130_4 til H130_10 (byggeforbud langs vei) er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak.
e. Innenfor H130_11 (ny tunelltrasé for E18) er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak, sprengningsarbeider eller boring for energi- og andre brønner uten at det foreligger skriftlig samtykke fra berørt samferdselsmyndighet.

§ 28 Støysoner

(pbl. § 11-8 nr. a)

§ 28.1 Skytebane H290_1

Innenfor støysonen rundt Ålerudmyra skytebane H290_1 skal det ikke etableres ny boligbebyggelse.

§ 29 Faresoner

(pbl. § 11-8 nr. a)

§ 29.1 Ras- og skredfare (H310_1)

Innenfor hensynssone H310_1 skal det tas særlig hensyn til geoteknisk stabilitet.

I forslag til reguleringsplaner og byggesøknad innenfor hensynssonen skal det dokumenteres sikkerhet mot områdeskred.

Retningslinjer:

Faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVE sin veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred (NVE-veileder 1/2019)» og «Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner».

Alle tiltak, også ikke-søknadspliktige tiltak og ikke-søknadspliktig graving (drenering og graving av et visst omfang) skal meldes inn til kommunen. Det skal foreligge samtykke fra kommunen før arbeidet kan igangsettes. Ved tvil om tilstrekkelig sikkerhet kan oppnås, kan kommunen til enhver tid be om en geoteknisk vurdering/undersøkelse før det gis samtykke til at arbeid kan utføres.

§ 29.2 Aktsomhetsområde, flom (H320)

For reguleringsplaner og byggesøknader innenfor hensynssone for flom og erosjon skal sikkerhet dokumenteres.

Retningslinje:

Sikkerhet dokumenteres ivaretatt i henhold til krav i pbl. 28-a og TEK §17-2 med veiledning.

§ 29.3 Energianlegg/høyspenningsanlegg (H370-1)

H370_1 sone for energianlegg etablert i henhold til anleggskonsesjon (normalt regionalnett).

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings luftledninger. Hensynsonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m.). Jordkabler er ikke omfattet av hensynsonen og må hensyntas ved tiltak. Det må også tas hensyn til at høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felter utover hensynssonen.

Endring av terrenget i hensynssonen kan bare tillates dersom det foreligger skriftlig samtykke fra netteier.

§ 29.4 Forurensningsfare (H390_1)

Tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor sone H390_1 er ikke tillatt før faren for forurenset grunn er utredet og eventuelle avbøtende tiltak fastsatt. For sonene er det krav om reguleringsplan.

§ 29.5 Virksomhetsbasert fare (H390_2)

Innenfor sonen H390_2 er det ikke tillatt med videre utvidelse av aktivitet, ny aktivitet og/eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 og § 20-4 uten at forurensningsfare og annen fare er utredet og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt. Utredning skal foreligge før byggesøknad godkjennes. Dersom tiltakene utløser krav om reguleringsplan, skal utredning følge med forslag til reguleringsplan.

§ 30 Sone for infrastruktur

(pbl. § 11-8 pkt. b)

§ 30.1 Hensettingsanlegg tog (H430-1)

Innenfor hensynssone H430_1 kreves det reguleringsplan for hensettingsanlegg og ny østre linje. Tiltak som kan hindre byggingen av disse anleggene er ikke tillatt.

§ 30.2 Reservevannledning (H430_2)

Innenfor hensynssone H430_2 reservevannledning er det ikke tillatt med tiltak som kan hindre bygging av reservevannledning.

§ 31 Soner med særlige hensyn

(pbl. §§ 11-8 tredje ledd bokstav c)

§ 31.1 Bevaring av friluftslivsområder (H530_1-5)

H530_1 gjelder kartlagte friluftslivsområder verdsatt til svært høy verdi. Friluftslivsområder som skiløyper som går over dyrka mark, er ikke inkludert i hensynssonen.

Retningslinjer:

Ved lokalisering og utforming av tiltak i disse områdene ivaretas hensynet til friluftsliv så lenge dette ikke er i konflikt med landbruks- og næringsinteresser.

I nye områder for bebyggelse og anlegg fastsatt i reguleringsplan skal det sikres sammenhengende grønnstrukturer, og hensynet til friluftsliv skal veie tungt.

Skjøtselen av områdene har som mål å opprettholde kulturlandskapet med naturlig vegetasjon og dyreliv. Bruken tar hensyn til dyrehold og beitedyr i aktuelle områder.

H530_2-5 gjelder de statlig sikrede friluftsområdene.

- Berg gård og Stranda, Årungen, H530_2
- Nordre Stuene, Nøstvedtmarka, H530_3
- Tangen, Gjersjøen, H530_4
- Breivoll, Bunnefjorden H530_5

Retningslinjer:

Statsforvalteren i Oslo og Viken har utarbeidet egne forvaltningsplaner (2020) for de fire områdene.

For Breivoll gjelder reguleringsplan (R-233). Hele planområdet ligger innenfor sonen for «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen»

For Berg gård gjelder reguleringsplan (R-033).

§ 31.2 Bevaring av naturmiljø (H560)

Interesser i hensynssonene: Bevaring av naturmiljø, naturmangfold, landskap og grønn infrastruktur. Hensynssonene skal ivareta viktige naturverdier og sammenhengen i naturområder på overordnet nivå og for å opprettholde trekk- og spredningskorridorer for vilt og rødlistearter.

Overordnete retningslinjer:

Dersom det tillates tiltak innenfor hensynssonene H560, dokumenteres det at hensynet bak sonen ivaretas på en tilfredsstillende måte.

For å bevare naturmangfold og sammenhengende leveområder for arter bør det innenfor områdene angitt som hensynssone H560, ikke tillates tilrettelegging for endret bruk eller nye tiltak før området er nærmere kartlagt og naturmangfold-verdiene i området sikret i reguleringsplan.

H560_1: Kjerneområder av svært stor betydning

Hensynssonen H560-1 omfatter de mest verdifulle kjerneområdene av svært stor betydning i kommunens kartlagte grønne infrastruktur. Dette er kommunens mest verdifulle naturområder på landskapsnivå med flere registrerte forekomster av truende og nær truede arter samt viktige naturtyper og områder vernet etter plan- og bygningsloven. Områdene er også viktige leveområder for vilt.

Retningslinjer:

Alle tiltak definert etter plan- og bygningsloven § 1.6 som kan forringe naturverdiene unngås.

Retningslinjer om hvilke hensyn som vektlegges ved praktisering av annen lovgivning: Skogbruksloven.

Ved planlegging av skogbrukstiltak tas det hensyn til naturverdier jf. skogbruksloven.

H560_2: Kjerneområder av stor betydning

Hensynssonen H560_2 omfatter kjerneområder av stor betydning i kommunens kartlagte grønne infrastruktur. Dette er viktige naturområder som omfatter et rikt og variert utvalg av nisjer og habitater for flere arter. Områdene har et høyt potensial for forekomster av truede- og nær truede arter og er viktige leveområder for vilt.

Retningslinje:

Alle tiltak etter pbl. § 1.6 som kan forringe naturverdiene, bør unngås.

H560_3: Korridorer av stor betydning

Hensynssonen omfatter korridorer av stor betydning i kommunens kartlagte grønne infrastruktur. Dette er viktige naturområder som opprettholder sesongtrekk for hjortevilt og spredningskorridorer for rødlistede arter. Korridorene er viktige for å binde sammen kjerneområdene H560 _1 og H560_2.

Retningslinje:

Alle tiltak etter pbl. § 1.6 som kan forringe naturverdiene eller medføre hindringer for vilttrekk eller spredning av arter, bør unngås.

H560_4: Marine naturtyper

Bløtbunnsområder langs kysten mot Bunnefjorden er kartlagt med verdien viktig (B-verdi) eller lokalt viktig (C-verdi).

Mudring i bløtbunnsområder er ikke tillatt.

Retningslinje:

Alle tiltak definert etter pbl. § 1.6 som kan forringe naturverdiene, bør unngås.

§ 31.3 Bevaring av kulturmiljø (H570_1-7)

H570_1 KULA Gamle Mossevei langs Gjersjøen
H570_2 KULA Heer, Fron, Norby i Ås
H570_3 Frognmorenen i Ås med Korsegården
H570_4 Kroer kirke med omgivelser
H570_5 Ås kirke med omgivelser

Retningslinjer:

Rivning av bebyggelse eller større bygge- og anleggstiltak som forringer verdiene og hindrer bevaring av historiske trekk i landskap og bebyggelse, bør unngås.

Ved oppføring av nye tiltak vurderes virkninger på kulturlandskapet.

Negative virkninger på kulturlandskapet bør unngås.

H570_6: Ås menighetshus

Retningslinjer:

Endring av hovedkonstruksjon, tilbygg eller fasadeendring og vindusutskifting unngås.

Tilbakeføring til dokumentert før-tilstand tillattes.

Skadde bygningsdeler byttes med tilsvarende materialer og teknikker.

Bygningen bør males i farger som er historisk belagt.

H570_7: Gammelt stallanlegg i Aschjemskogen

Retningslinjer

Verneobjektet er rester etter et tysk anlegg fra andre verdenskrig.

Innenfor hensynssonen unngås tiltak eller utbygging som kan ødelegge

kulturminner.

§ 31.4 Sikring av mineralressurser (H590-1)
(pbl. § 11-8, bokstav c)

Interesser i hensynssonen: Byggeråstoff grus og pukk. Forekomst på Vinterbro har nasjonal betydning som byggeråstoff.

Retningslinjer:

Innenfor hensynssonen unngås tiltak eller utbygging som kan vanskeliggjøre senere utvinning av mineralske ressurser.

§ 32 Båndleggingssoner
(pbl. §11-8, pkt. d)

§ 32.1 Båndlegging etter Lov om forvaltning av naturens mangfold (H720_1-6)

(Naturmangfoldloven)

a. Nordre Pollen naturreservat (H720_1)
   For Nordre Pollen naturreservat gjelder forskrift 10.06.2005 nr. 573 om verneplan for barskog, vedlegg 10, fredning av Nordre Pollen naturreservat, Ås kommune, Oslo og Akershus.
b. Pollen naturreservat (H720_2)
   For Pollen naturreservat gjelder forskrift 17.09.1982 nr. 1417 om fredning for Pollen naturreservat i Ås kommune, Akershus.
c. Pollevann naturreservat (H720_3)
   For Pollevann naturreservat gjelder forskrift 02.10.1992 nr. 751 om vern av Pollevann naturreservat, Ås kommune, Akershus.
d. Tuskjær fuglefredningsområde (H720_4)
   For Tuskjær fuglefredningsområde gjelder forskrift 19.06.2009 nr. 768 om Verneplan for Oslofjorden – delplan sjøfugl. Vedlegg 60. Fredning av Tuskjær fuglefredningsområde, Ås kommune, Akershus.
e. Flatskjær fuglefredningsområde (H720_5)
   For Flatskjær fuglefredningsområde gjelder forskrift 19.06.2009 nr. 769 om Verneplan for Oslofjorden – delplan sjøfugl. Vedlegg 61. Fredning av Flatskjær fuglefredningsområde, Ås kommune, Akershus.
f. Østensjøvann naturreservat (H720_6)
   For Østensjøvann naturreservat gjelder Forskrift 02.10.1992 nr. 752 om vern av Østensjøvann naturreservat, Ås kommune, Akershus.

§ 32.2 Båndlegging etter kulturminneloven (H730_1-6)
(Kulturminneloven)

a. Kulturminneområdet på Sjøskogen (H730_1)

For kulturminneområdet på Sjøskogen vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredete kulturminner (kap. II) og kulturminnelovens bestemmelser om fredning ved enkeltvedtak (kap. V).

b. Norges miljø- og biovitenskaplige universitet (H730_2)
For Norges miljø- og biovitenskaplige universitet gjelder forskrift 14.08.2015 nr. 962 om fredning av Statens kulturhistoriske eiendommer.
c. Middelalderkirkestedene Ås (H730_3), Nordby(H730_4) og Kroer (H730_5)
De automatiske fredete middelalderkirkestedene Ås, Nordby og Kroer er båndlagt etter kulturminneloven. Den middelalderske kirkegården er et automatisk fredet kulturminne. Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.
d. Holstad østre: (H730_6) Arkeologisk gravminne.
e. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 33 Gjennomføringssoner

(pbl. § 11-8, pkt. e)

§ 33.1 Krav om felles planlegging (H810_1-3)

a. Tømrernes feriehjem og Askehaugåsen (H810_1)
For Tømrernes feriehjem og Askehaugåsen skal det foreligge en reguleringsplan for hele området før omgjøring av fritidsboliger til helårsboliger.
b. Grenseveien (H810_2)
Det skal foreligge en reguleringsplan for hele området.
c. Holstad stasjon (H810_3)
Det skal foreligge ny felles reguleringsplan for hele området før nye tiltak etter pbl. § 1-6 kan gjennomføres. I ny reguleringsplan må det tas særlig hensyn til Holstad stasjons kulturhistoriske verdier.

§ 33.2 Fornyelsesområde (H830_1)

a. Sørhellinga (H830_1)
I fornyelsesområdet på Sørhellinga skal utbygging ha høy områdetetthet og større grad av flerfunksjonalitet. Det skal tas særlig hensyn til historisk bygningsmiljø og siktlinjer.

5. Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(pbl. § 11 - 8)

§ 34 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder Ås Sentralområde og Solberg

Ved regulering i områder avsatt som prioriterte utbyggingsområder skal det legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med høy kvalitet og miljøambisjoner.

Planleggingen skal styrke gange, sykkel- og kollektivtransport som fremkomstmiddel samt fremme universell utforming.

Grønnstrukturen skal sikres, og vassdrag skal opprettholdes.

Hensynet til bl.a. grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold og overvanns-håndtering skal ivaretas

§ 35 Bestemmelsesområde for masseforvaltning #1, #2 og #3 for terrengregulering i LNF-område

Innenfor områdene #1 Kongeveien og #2 Østensjøveien tillates terrengregulering med rene, naturlige masser. Terrengregulering kan ikke finne sted før områdene er regulert. Forekomster av hule eiker skal bevares og funksjonsområde for vipe samt kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse skal hensyntas. Arealene skal tilbakeføres til dyrket mark når terrengreguleringen er gjennomført.

Området #3 Kvestad skal tilbakeføres til dyrket mark når terrengreguleringen er gjennomført.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Ås kommune: Seksjon 3218-54/429/0/15

Norkart
Utskriftsdato: 10.10.2026 11:21

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	0
Etablert dato	14.08.2015	Arealmerknader	
Oppdatert dato	10.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	69/2520	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	54/429, 54/429/0/1, 54/429/0/2, 54/429/0/3, 54/429/0/4, 54/429/0/5, 54/429/0/6, 54/429/0/7, 54/429/0/8, 54/429/0/9, 54/429/0/10, 54/429/0/11, 54/429/0/12, 54/429/0/13, 54/429/0/14, 54/429/0/15, 54/429/0/16, 54/429/0/17, 54/429/0/18, 54/429/0/19, 54/429/0/20, 54/429/0/21, 54/429/0/22, 54/429/0/23, 54/429/0/24, 54/429/0/25, 54/429/0/26, 54/429/0/27, 54/429/0/28, 54/429/0/29, 54/429/0/30, 54/429/0/31, 54/429/0/32, 54/429/0/33, 54/429/0/34, 54/429/0/35, 54/429/0/36, 54/429/0/37, 54/429/0/38, 54/429/0/39, 54/429/0/40, 54/429/0/41, 54/429/0/42
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	54/429, 54/429/0/1, 54/429/0/2, 54/429/0/3, 54/429/0/4, 54/429/0/5, 54/429/0/6, 54/429/0/7, 54/429/0/8, 54/429/0/9, 54/429/0/10, 54/429/0/11, 54/429/0/12, 54/429/0/13, 54/429/0/14, 54/429/0/15, 54/429/0/16, 54/429/0/17, 54/429/0/18, 54/429/0/19, 54/429/0/20, 54/429/0/21, 54/429/0/22, 54/429/0/23, 54/429/0/24, 54/429/0/25, 54/429/0/26, 54/429/0/27, 54/429/0/28, 54/429/0/29, 54/429/0/30, 54/429/0/31, 54/429/0/32, 54/429/0/33, 54/429/0/34, 54/429/0/35, 54/429/0/36, 54/429/0/37, 54/429/0/38, 54/429/0/39, 54/429/0/40, 54/429/0/41, 54/429/0/42
Seksjonering Seksjonering	06.08.2015 07.08.2015	15/02526	Tinglyst 19.08.2015	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ØKSENDAL ELLEN MARGARITA F010591*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Heggveien 30 1430 ÅS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Heggveien 30	H0101	54/429/0/15	74,7	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Heggveien 30

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	300525590		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Ferdigattest (FA)	11.11.2015

1: Bygning 300525590: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Ferdigattest 11.11.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	404
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	404
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	254
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	15.04.2014	27.10.2015	
Igangsettingstillatelse	08.10.2014	27.10.2015	
Ferdigattest	11.11.2015	24.11.2015	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Heggveien 30	H0101	54/429/0/15	74,7	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	3	202	0	202	0	0	0
H01	3	202	0	202	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 54/429

Bruksnavn		Beregnet areal	8242.8
Etablert dato	24.01.2014	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	27.02.2026	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
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	6614179.9	601136.2	0	Ja	8242.8	

Ås kommune

Bygg- og geodataavdelingen

Follo Entreprenørbygg AS
Postboks 38
1416 OPPEGÅRD

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	14/00784-12	Annette Grimnes	24.11.2015

Gnr 54 Bnr 429 – Heggveien 26,28, 30, 32

Ferdigattest nytt stort boligbygg i 2. etasjer – bygg C – Søndre Moer felt B5

Det vises til Rammetillatelse godkjent 14.04.2014, og Igangsettingstillatelse godkjent 08.10.2014.

Tiltakets adresse:	Eiendommen 54/429/0/0 har ikke adresse.
Gnr./bnr./fnr./snr.:	54./429./0./0
Ansvarlig søker:	Follo Entreprenørbygg AS, Postboks 38, 1416 OPPEGÅRD
Tiltakshaver:	Myrvoll Bolig AS, Postboks 178, 1416 OPPEGÅRD
Bygningsnummer 300525497	
TILTAKETS BYA 254m^2	
TILTAKETS BRA 404m^2	

Anmodning om ferdigattest er mottatt 09.11.2015, og dokumentasjon med gjennomføringsplan datert 23.11.2015, § 20-1, Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

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

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

Med hilsen

Arve Bekkevard
Leder av Bygg- og geodataavdelingen

Annette Grimnes
Avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi sendt til:
Kommunalteknisk avdeling
Søndre Follo Brannvesen
Vann, Avløp, Renovasjon
Søndre Follo Brannvesen IKS
Myrvoll Bolig AS

Svanhild Schipper Kjørsvik
Anine Kalmo Larsen

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601880613
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964948798	ÅS KOMMUNE	Postboks 195, 1431 ÅS

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0214	54	429

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0214	54	429	0	1	69 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	2	48 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	3	69 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	4	69 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	5	48 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	6	69 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	7	69 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	8	48 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	9	48 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	10	69 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	11	69 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	12	48 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	13	48 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	14	69 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	15	69 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	16	48 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	17	69 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	18	69 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	19	48 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 738104 Tinglyst: 14.08.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/738104/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-19 14:03

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0214	54	429	0	20	69 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	21	69 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	22	48 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	23	48 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	24	69 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	25	69 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	26	48 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	27	48 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	28	69 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	29	69 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	30	48 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	31	69 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	32	69 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	33	48 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	34	69 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	35	69 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	36	48 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	37	48 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	38	69 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	39	69 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	40	48 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	41	48 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei
0214	54	429	0	42	69 / 2520	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/738104/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-19 14:03

Side 2 av 40

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

Begjæring om

x **oppdeling i eierseksjonen**

☐ **reseksjonering**

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

RETTKOPI Dato: 7/8-15 Sign.: AG. ÅS KOMMUNE

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0215	Ås Kommune	54	429		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Orgmr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
980 865 282	MYRVOLL BOLIG AS	1/1

3.Begjæring

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

S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	tilleggs-areal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	tilleggs-areal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	tilleggs-areal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	tilleggs-areal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	tilleggs-areal 6)
1	B	69	B	13	B	48	B	25	B	69	B	37	B	48	B				
2	B	48	B	14	B	69	B	26	B	48	B	38	B	69	B				
3	B	69	B	15	B	69	B	27	B	48	B	39	B	69	B				
4	B	69	B	16	B	48	B	28	B	69	B	40	B	48	B				
5	B	48	B	17	B	69	B	29	B	69	B	41	B	48	B				
6	B	69	B	18	B	69	B	30	B	48	B	42	B	69	B				
7	B	69	B	19	B	48	B	31	B	69	B								
8	B	48	B	20	B	69	B	32	B	69	B								
9	B	48	B	21	B	69	B	33	B	48	B								
10	B	69	B	22	B	48	B	34	B	69	B								
11	B	69	B	23	B	48	B	35	B	69	B								
12	B	48	B	24	B	69	B	36	B	48	B								
Sum tellere:				2520				= sum nevner:				2520							

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
02.07.2015	Rolf Johannessen, jf. fullmakt

© Seksjoneringsbegjæring, trinn 3 (2013)

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) X seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) X det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Dato: 7/8-15
Sign.: A.G
ÅS KOMMUNE

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

6. tegninger mv

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hemmelshaver (§ 7)/ Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle7registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres
Kolbotn, 02.07.2015	Rolf Johannessen, jf. fullmakt	

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering

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

RETT KOPI Dato: 7/8-15 Sign.: A.G ÅS KOMMUNE

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
54	429		1 til 42	0214 ÅS KOMMUNE

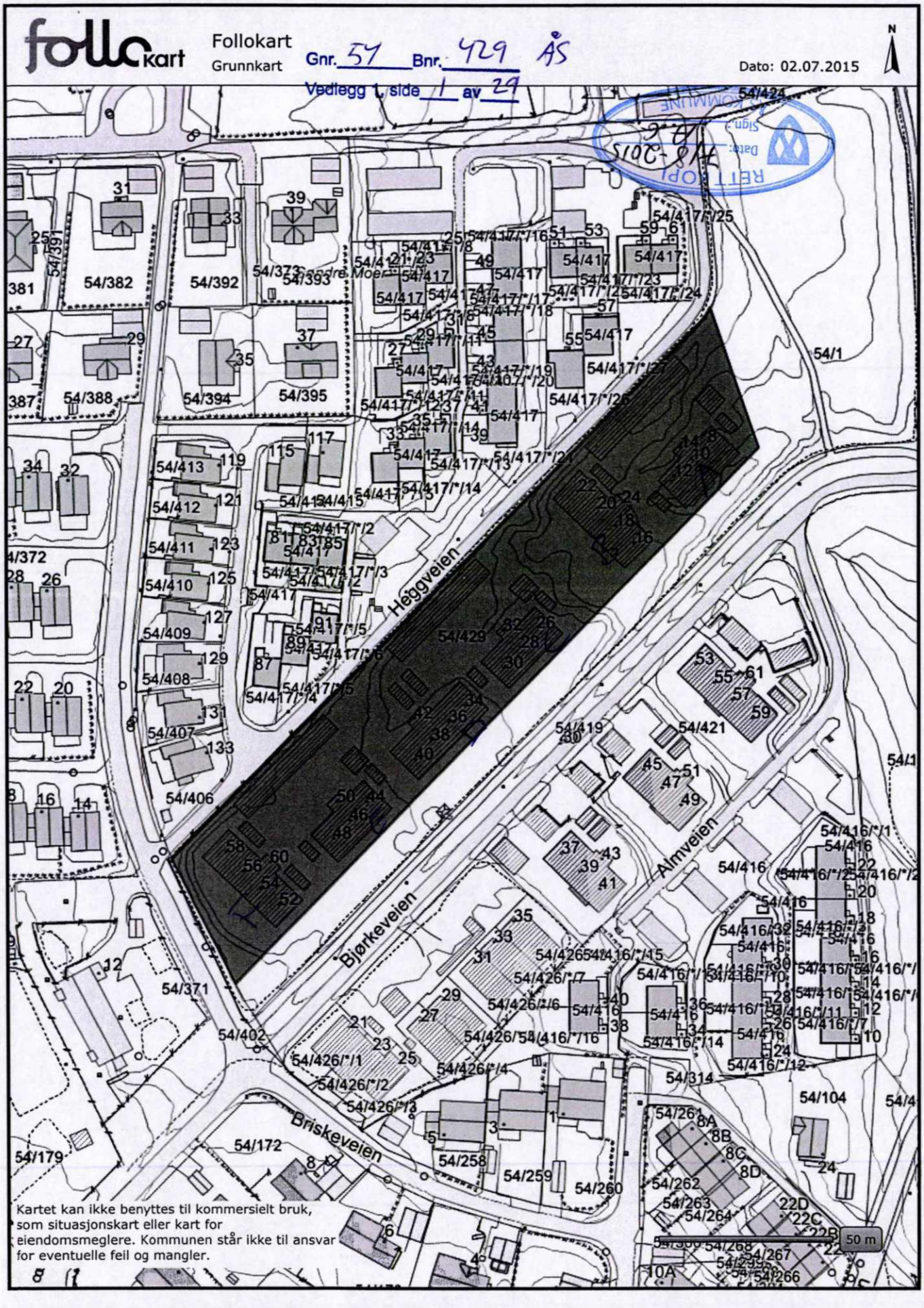
Dato	Stempel og underskrift
6/8-2015	Ås kommune Bygg- og geodataavdelingen Annette C. Grimnes ANNETTE CECILIE GRIMNES

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjøringen til tilngslysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjoneringsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i moen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innstår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
02.07.2015	Rolf Johannessen, jf. fullmakt


follokart
Follokart
Grunnkart
Gnr. 54 Bnr. 429 ÅS
Dato: 02.07.2015
Vedlegg 1, side 1 av 29
N
Høggveien
Almveien
Bjørkeveien
Briskeveien
54/382
54/392
54/393
54/373
54/388
54/394
54/395
54/413
54/412
54/411
54/410
54/409
54/408
54/407
54/406
54/371
54/402
54/179
54/172
54/429
54/419
54/421
54/426
54/416
54/258
54/259
54/260
54/261
54/262
54/263
54/264
54/314
54/104
54/1
Kartet kan ikke benyttes til kommersielt bruk, som situasjonskart eller kart for eiendomsmeglere. Kommunen står ikke til ansvar for eventuelle feil og mangler.
50 m

VEDLEGG TIL SITUASJONSKARTET

RETT KOPI
Dato: 7/8-15
Sign.: AG
ÅS KOMMUNE

Ås kommune

Vækerø 24.04.14

Husplassering Gnr/Bnr 54/429, Søndre Moer felt B5, Heggveien, ~~Garasjer~~ 1-2, Ås kommune.

P-plass

Type oppdrag: Nybygg - Garasjer					Gnr Bnr: 54/429
Rekvirent:		Eiendommens adresse: Søndre Moer felt B5, Heggveien			
Saksnr	Målestokk:	Koordinatsystem: Eurref89 sone 32	Stikning bestilt:	Stikning utført:	Landmåler: Atle O Brænd

På vegne av Follo Entreprenørbygg AS har Terratec AS prosjektert koordinater for nybygg/garasjer på eiendommen 54/429.
Garasjehjørner er beregnet med utgangspunkt i matrikkelbrev fra Ås kommune.

Følgende garasjehjørner er beregnet (stikningskart vedlagt):

PunktID	N-koord.	Ø-koord.
G1	6614237,443	601206,102
G2	6614241,729	601210,301
G3	6614237,531	601214,587
G4	6614233,244	601210,389

Med vennlig hilsen

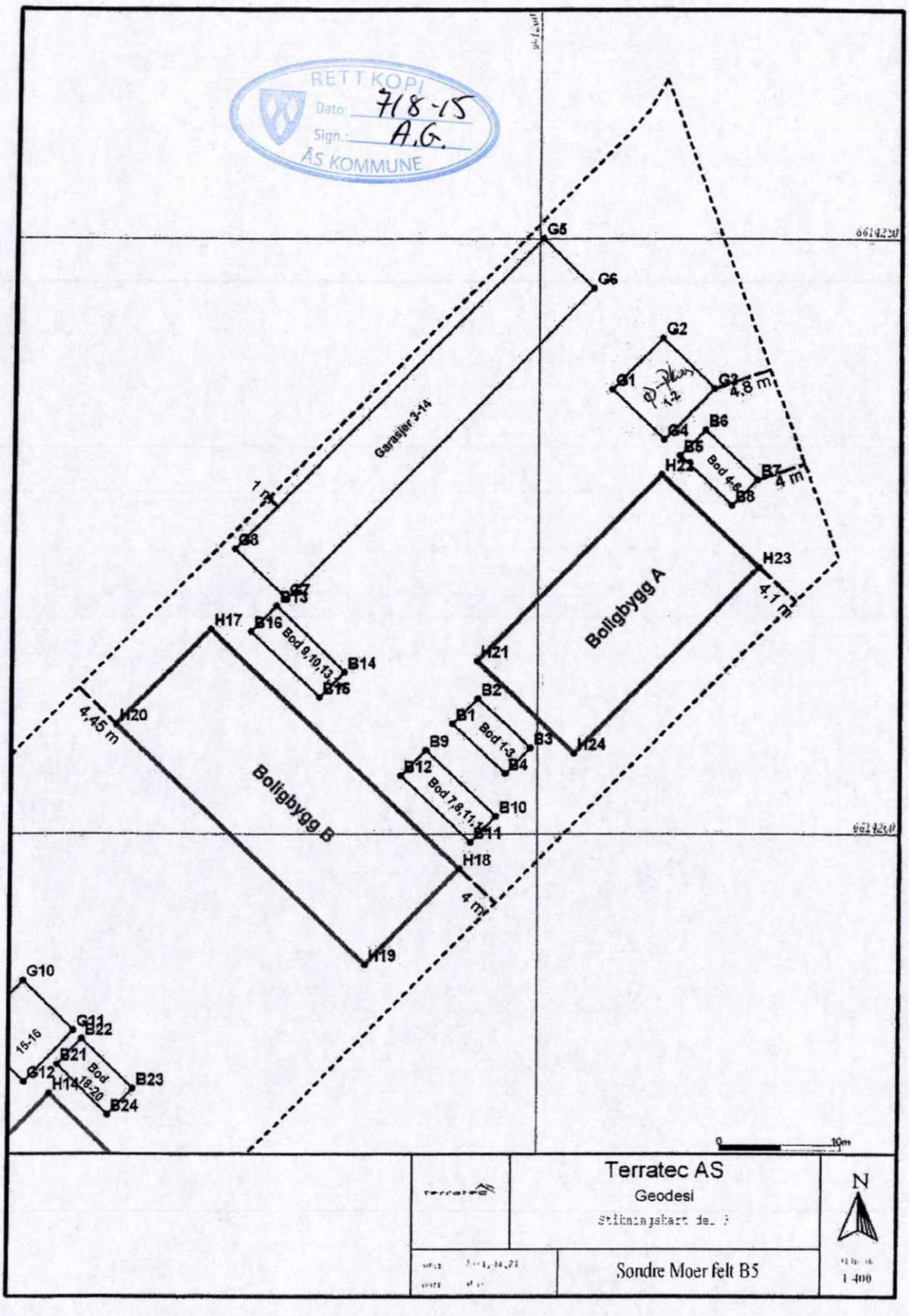
Atle O. Brænd

Atle Ottersen Brænd
landmåling

TerraTec AS
Vækerøveien 3
0281 OSLO
Epost: <mailto:atle.braend@terratec.no>
Tlf: 45 48 52 41

terratec

GODKJENT FOR UTSETTING


RETT KOPI
Dato: 7/8-15
Sign.: A.G.
ÅS KOMMUNE
G5
G6
G2
G1
G3
4,8 m
G4
B6
B5
Bod 4-6
B7
4 m
B8
H22
H23
Boligbygg A
4,1 m
Garasjer 3-14
1 m
G8
G7
B13
H17
B16
Bod 9,10,13
B14
B15
H21
B2
B1
Bod 1-3
B3
B4
H24
4,45 m
H20
B9
B12
Bod 7,8,11,12
B10
B11
Boligbygg B
H18
4 m
H19
G10
G11
B22
15-16
B21
G12
Bod
18-20
B23
H14
B24
Terratec AS
Geodesi
Sondre Moer felt B5
N
1:400

Ås kommune

RETT KOPI Dato: 7/8-15 Sign.: A.G. ÅS KOMMUNE

Vækerø 24.04.14

Husplassering Gnr/Bnr 54/429, Søndre Moer felt B5, Heggveien, ~~Garasjer~~ P-plasser 15-16, Ås kommune.

Type oppdrag: Nybygg - Garasjer					Gnr Bnr: 54/429
Rekvirent:		Eiendommens adresse: Søndre Moer felt B5, Heggveien			
Saksnr	Målestokk:	Koordinatsystem: Eurref89 sone 32	Stikning bestilt:	Stikning utført:	Landmåler: Atle O Brænd

På vegne av Follo Entreprenørbygg AS har Terratec AS prosjektert koordinater for nybygg/garasjer på eiendommen 54/429.
Garasjehjørner er beregnet med utgangspunkt i matrikkelbrev fra Ås kommune.

Følgende garasjehjørner er beregnet (stikningskart vedlagt):

PunktID	N-koord.	Ø-koord.
G9	6614183,436	601153,199
G10	6614187,721	601157,398
G11	6614183,523	601161,684
G12	6614179,237	601157,486

Med vennlig hilsen

Atle O. Brænd

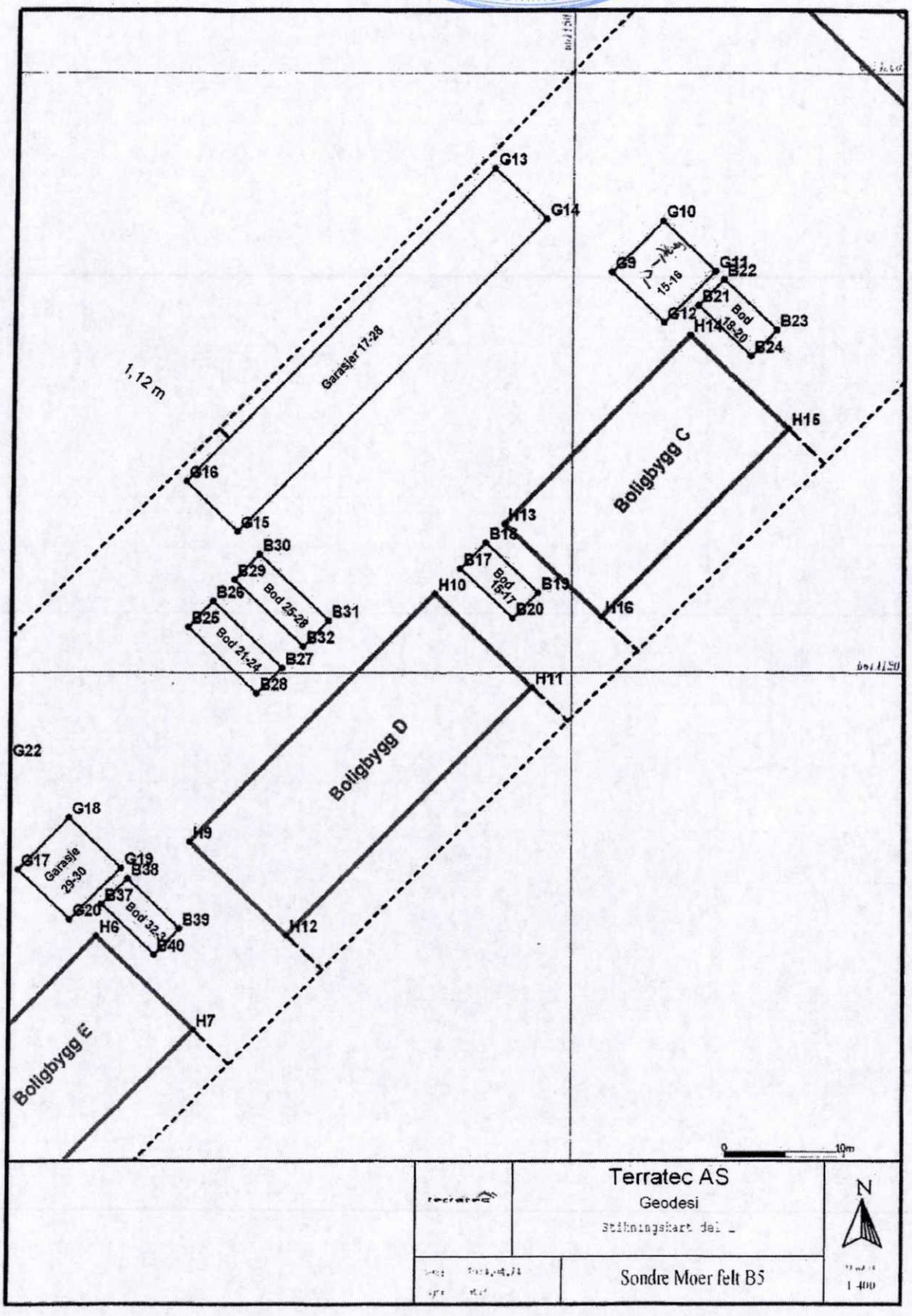
Atle Ottersen Brænd
landmåling

TerraTec AS
Vækerøveien 3
0281 OSLO
Epost: <mailto:atle.braend@terratec.no>
Tlf: 45 48 52 41
---

terratec

GODKJENT FOR UNDERSØKELSE B

RETT KOPI
Dato: 718-15
Sign.: A.G.
ÅS KOMMUNE



RETT KOPI
Dato: 18.15
Sign.: A.G.
ÅS KOMMUNE

Ås kommune

Vækerø 24.04.14

Husplassering Gnr/Bnr 54/429, Søndre Moer felt B5, Heggveien, ~~Garasjer~~ p-plass 29-30, Ås kommune.

Type oppdrag: Nybygg - Garasjer					Gnr Bnr: 54/429
Rekvirent:		Eiendommens adresse: Søndre Moer felt B5, Heggveien			
Saksnr	Målestokk:	Koordinatsystem: Eurref89 sone 32	Stikning bestilt:	Stikning utført:	Landmåler: Atle O Brænd

På vegne av Follo Entreprenørbygg AS har Terratec AS prosjektert koordinater for nybygg/garasjer på eiendommen 54/429.
Garasjehjørner er beregnet med utgangspunkt i matrikkelbrev fra Ås kommune.

Følgende garasjehjørner er beregnet (stikningskart vedlagt):

PunktID	N-koord.	Ø-koord.
G17	6614133,564	601104,352
G18	6614137,850	601108,550
G19	6614133,652	601112,837
G20	6614129,366	601108,638

Med vennlig hilsen

Atle O. Brænd

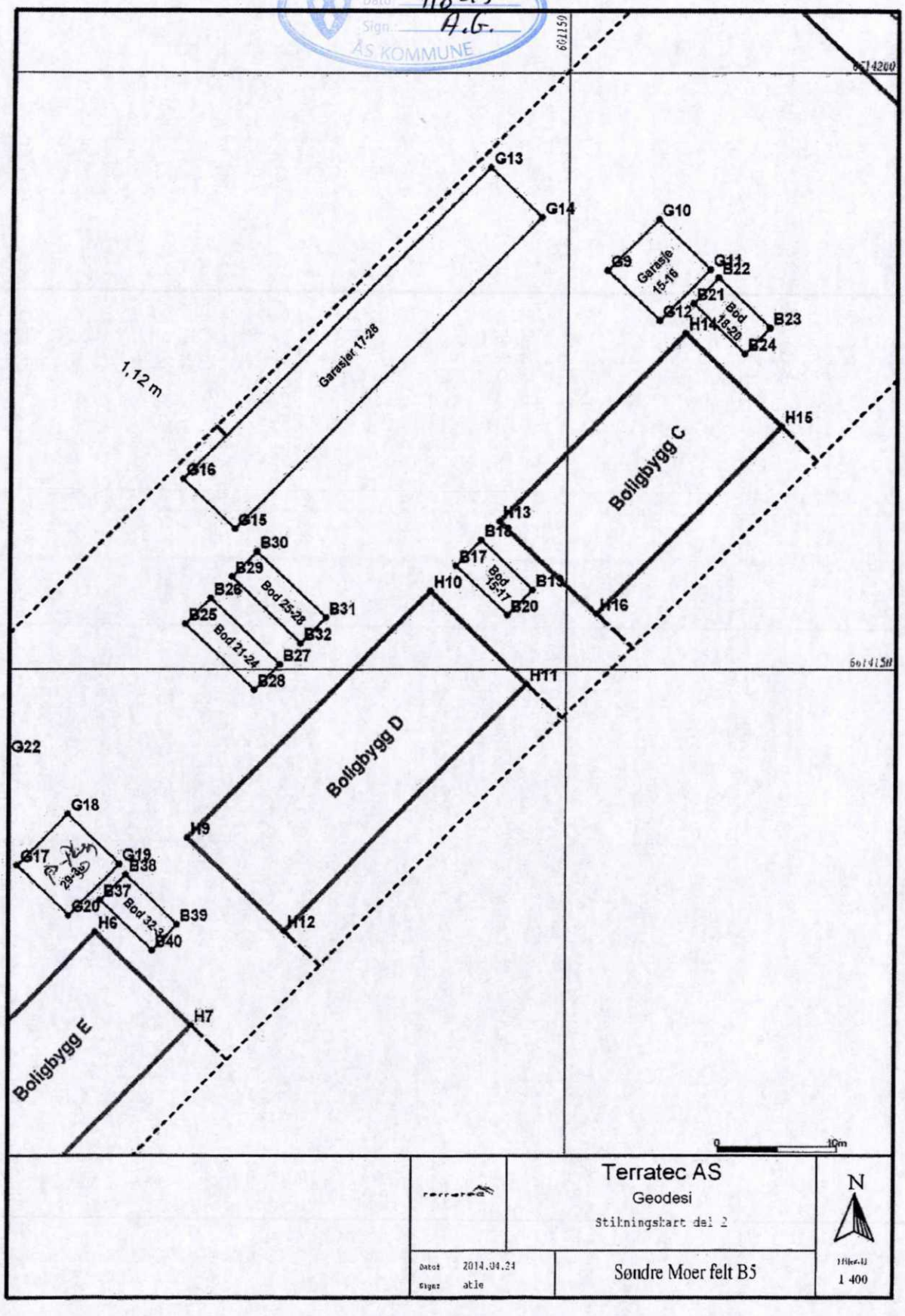
Atle Ottersen Brænd
landmåling

TerraTec AS
Vækerøveien 3
0281 OSLO
Epost: <mailto:atle.braend@terratec.no>
Tlf: 45 48 52 41

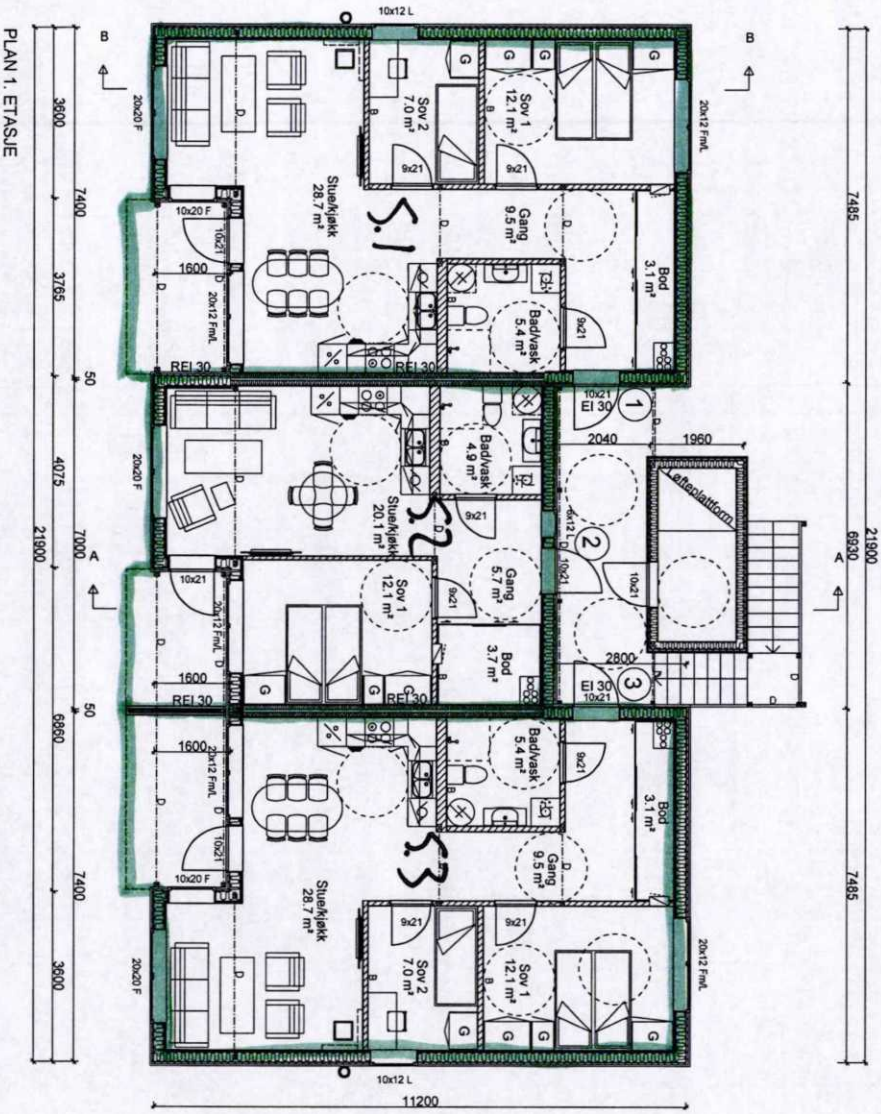
terratec

GODKJENT FOR LANDMÅLT

RETT KOPI
Dato: 7/8-15
Sign.: A.G.
ÅS KOMMUNE



Gnr. 54 Bnr. 429 ÅS
Vedlegg 1. side 6 av 29



RETT KOPI
Dato: 7/8-15
Sign.: AG
ÅS KOMMUNE

Bolig A

Total BYA = 254.1m²

Leil.1, 3, 4, 6

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Arealpl overf. 0000 annet	Sum BRA
H. etg. plan	68.7	5.7	74.4
SUM:	68.7	5.7	74.4

Leil.2, 5

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Arealpl overf. 0000 annet	Sum BRA
H. etg. plan	48.1	5.2	53.3
SUM:	48.1	5.2	53.3

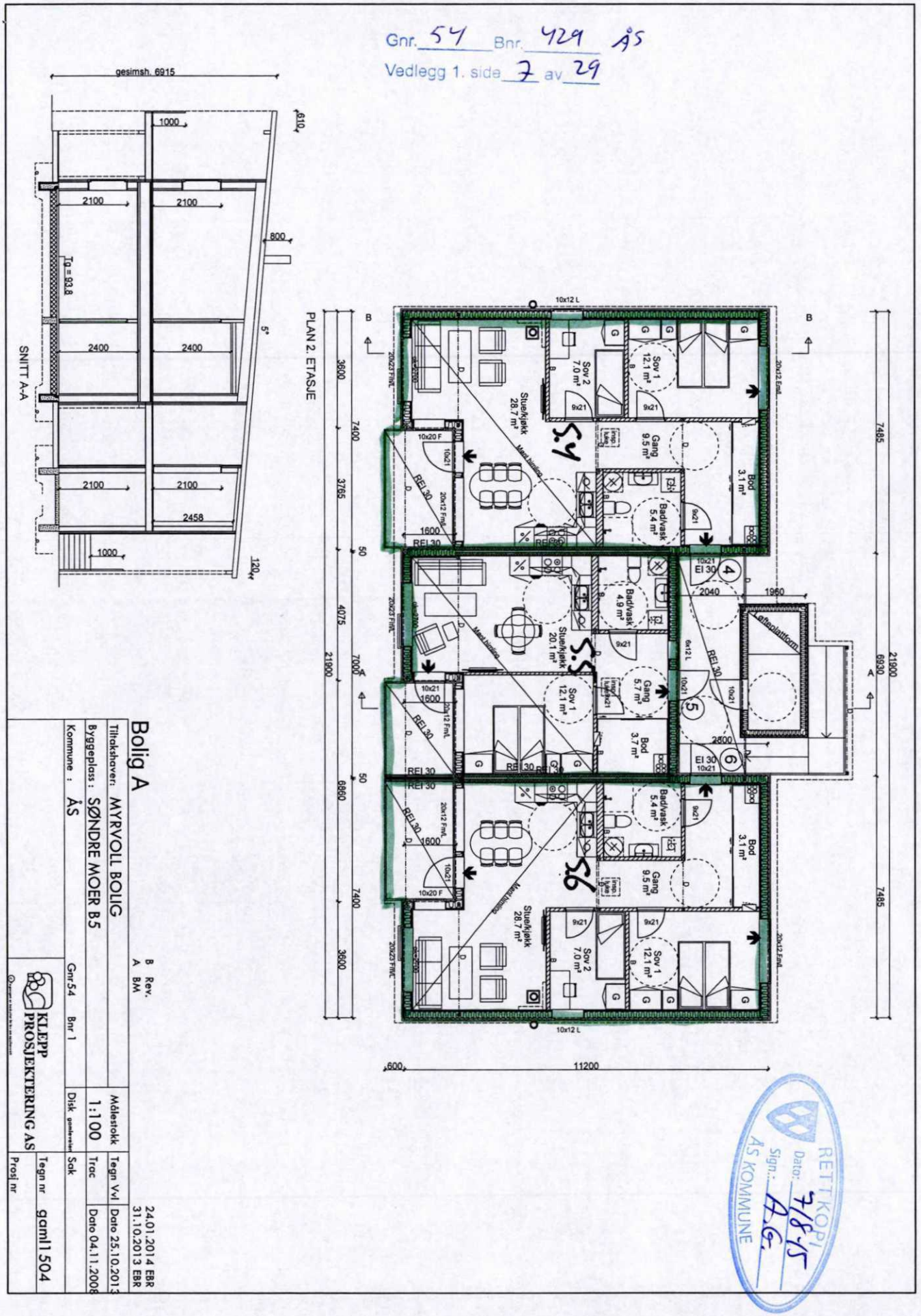
Tiltakshaver: MYRVOLL BOLIG			Målestokk
Byggeplass: SØNDRE MOER B5			1:100
Kommune: ÅS	Gnr 54	Bnr 1	Disk gamltrykk

B Rev. 24.01.2014 EBR
A BM 31.10.2013 EBR

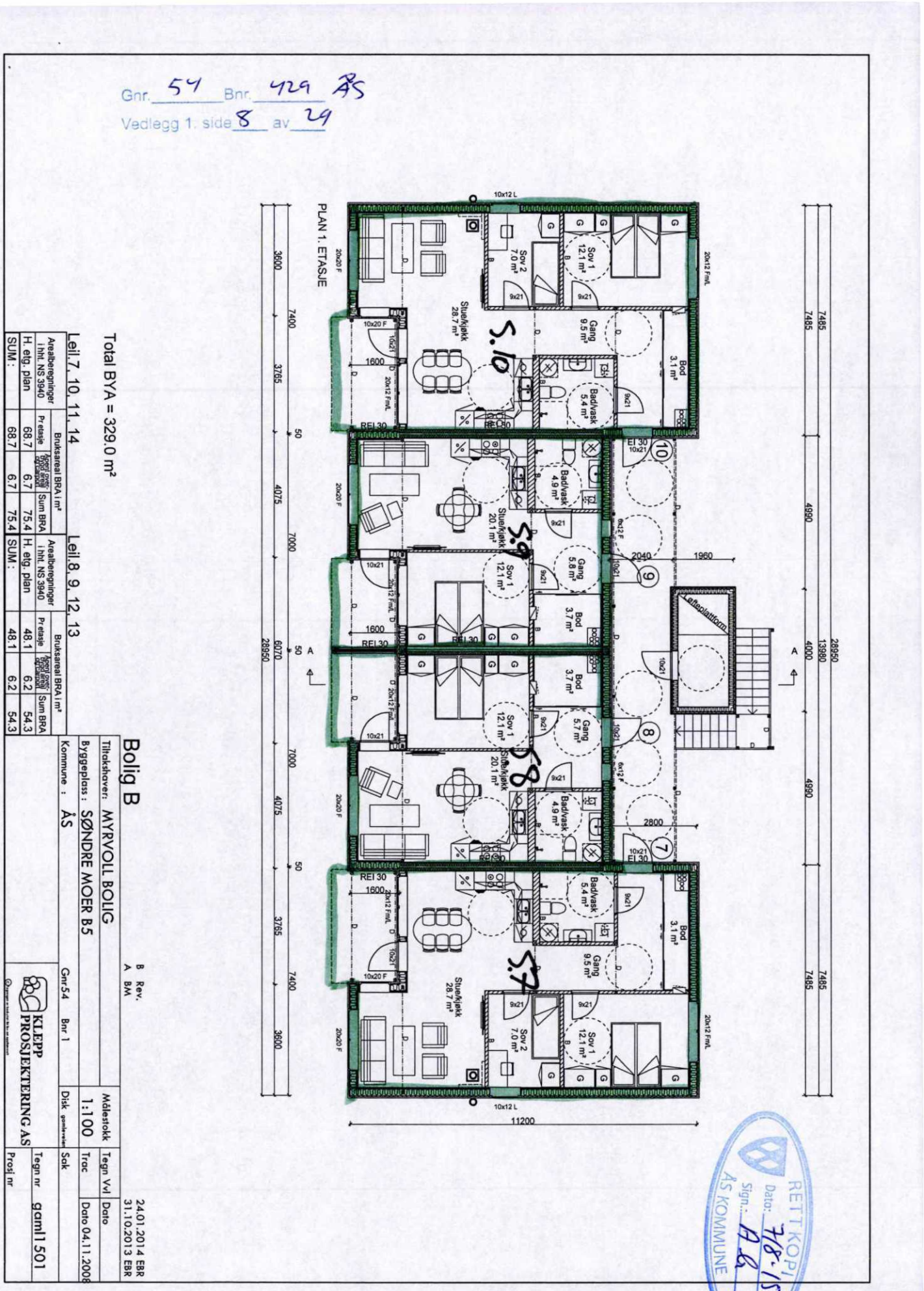
Tegn Vvl Dato 25.10.2013
Trac Dato 04.11.2008
Sak
Tegn nr gaml1501
Prosj nr

KLEPP PROSJEKTERING AS

Gnr. 54 Bnr. 429 ÅS
Vedlegg 1. side 7 av 29



Gnr. 54 Bnr. 429 ÅS
Vedlegg 1. side 8 av 29



Total BYA = 329.0 m²

Leil.7, 10, 11, 14

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			
	Pr. etasje	Åpent overdekket	Sum BRA
H. etg. plan	68.7	6.7	75.4
SUM :	68.7	6.7	75.4

Leil.8, 9, 12, 13

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr. etasje	Åpent overdekket	Sum BRA
H. etg. plan	48.1	6.2	54.3
SUM :	48.1	6.2	54.3

Bolig B

B Rev.
A BM

24.01.2014 EBR
31.10.2013 EBR

Tiltakshaver: MYRVOLL BOLIG
Byggeplass : SØNDRE MOER B5
Kommune : ÅS
Gnr 54 Bnr 1

Målestokk 1:100
Disk

Tegn Vvl
Trac
Sak

Dato
Dato 04.11.2008

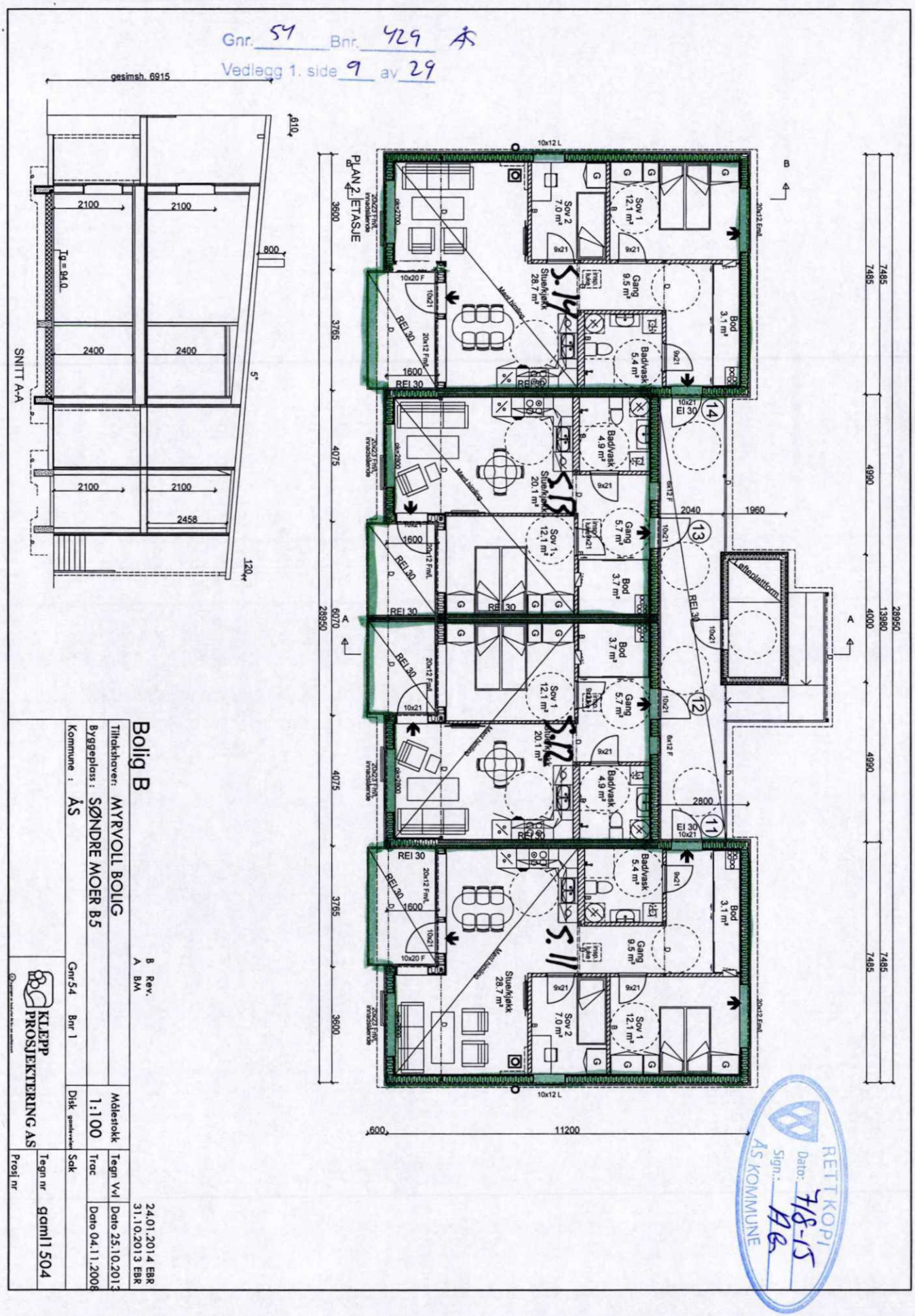
KLEPP PROSJEKTERING AS

Tegn nr gaml 501
Prosj nr

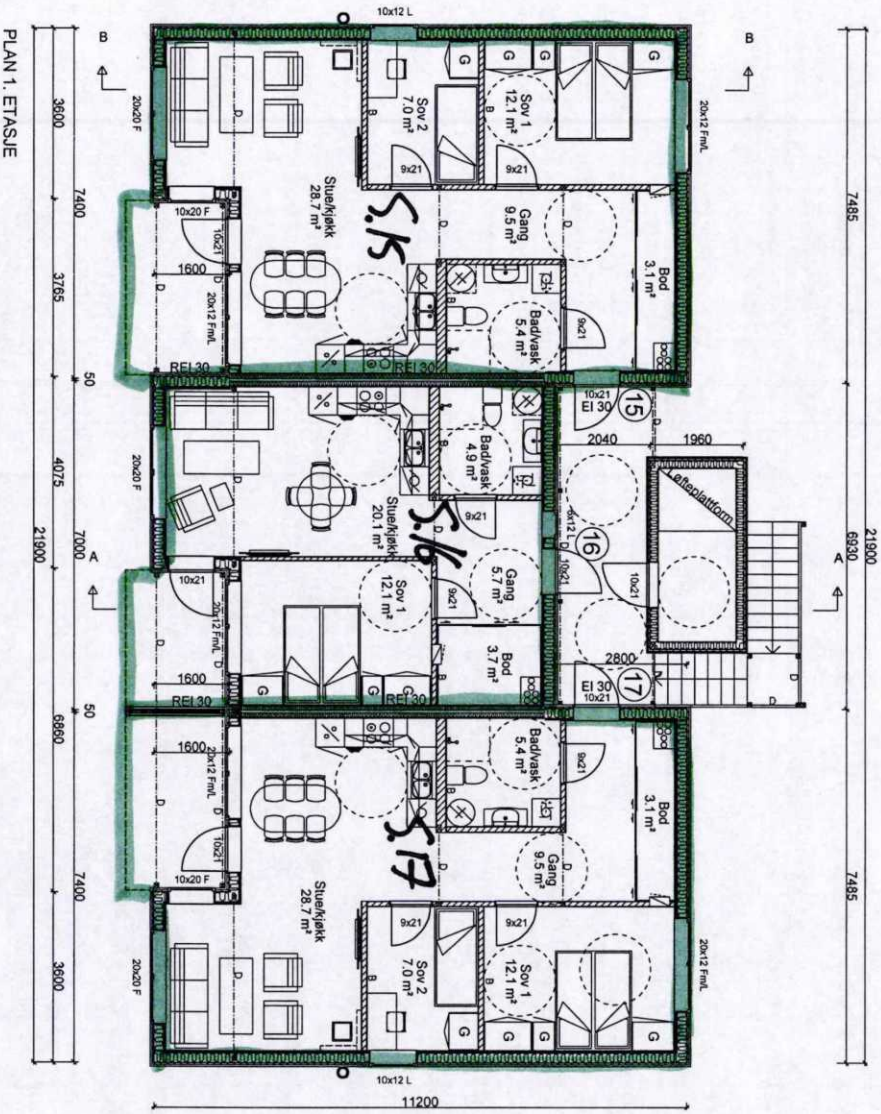
RETT KOPI
Dato: 28.1.15
Sign.:
ÅS KOMMUNE

Gnr. 54 Bnr. 429 Å

Vedlegg 1. side 9 av 29



Gnr. 54 Bnr. 429 Ås
Vedlegg 1. side 10 av 29



Total BYA = 254.1m²

Leil. 15, 17, 18, 20

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			
	Pr etasje	Åpent overdekket	Sum BRA
H. etg. plan	68.7	5.7	74.4
SUM :	68.7	5.7	74.4

Leil. 16, 19

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Åpent overdekket	Sum BRA
H. etg. plan	48.1	5.2	53.3
SUM :	48.1	5.2	53.3

Bolig C

Tiltakshaver: MYRVOLL BOLIG
Byggeplass : SØNDRE MOER B5
Kommune : ÅS
Gnr 54 Bnr 1

Rev.		Dato
B	BM	24.01.2014 EBR
A	BM	31.10.2013 EBR

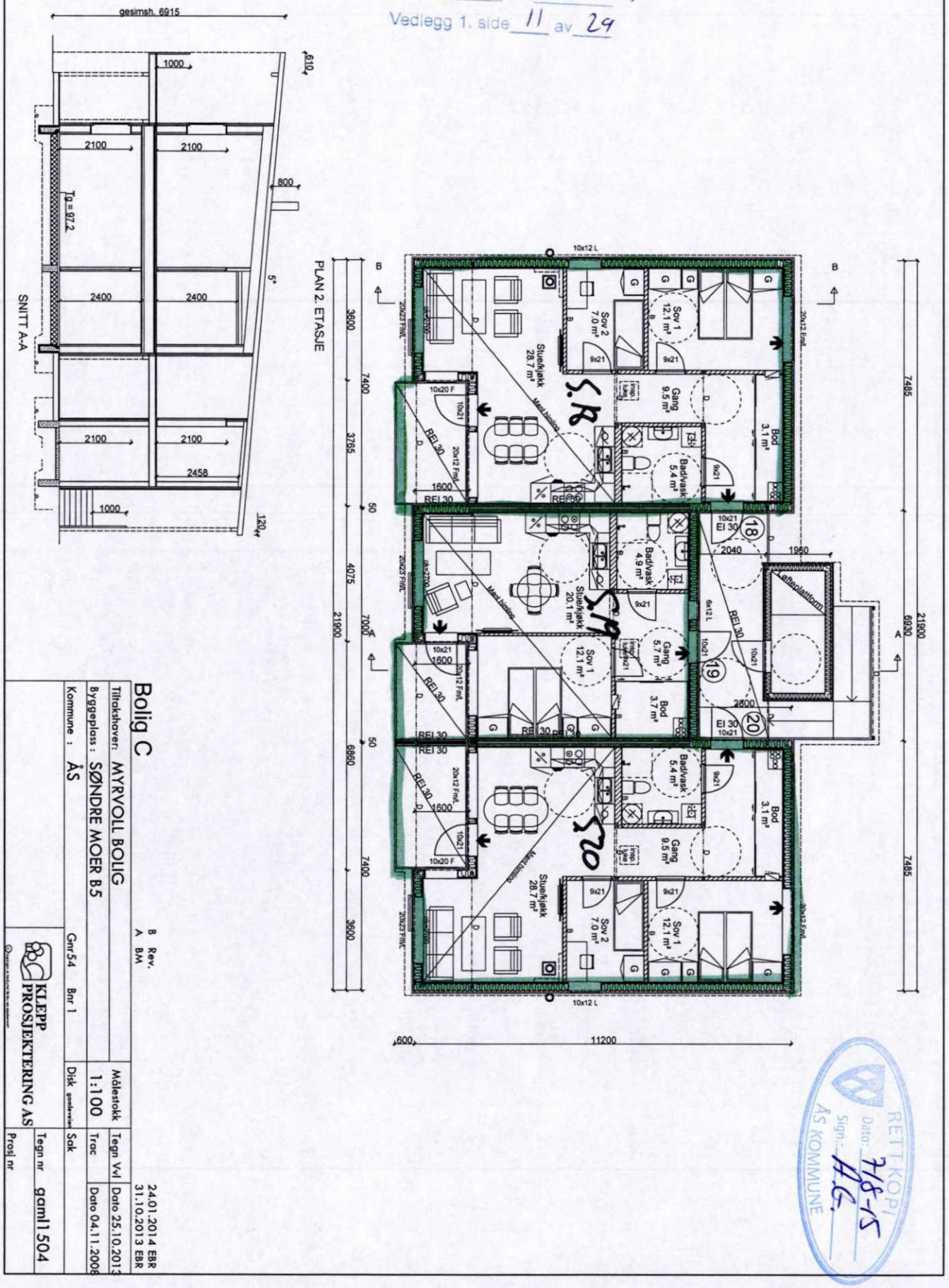
Målestokk 1:100
Disk
Tegn Vvl Trac Dato 25.10.2013
Dato 04.11.2008
Sak
Tegn nr gaml1501
Prosj nr

KLEPP PROSJEKTERING AS

© Copyright reserved

RETT KOPI
Dato: 28-10-15
Sign.:
ÅS KOMMUNE

Gnr. 54 Bnr. 429 ÅS
Vedlegg 1. side 11 av 29



S.R

S19

S20

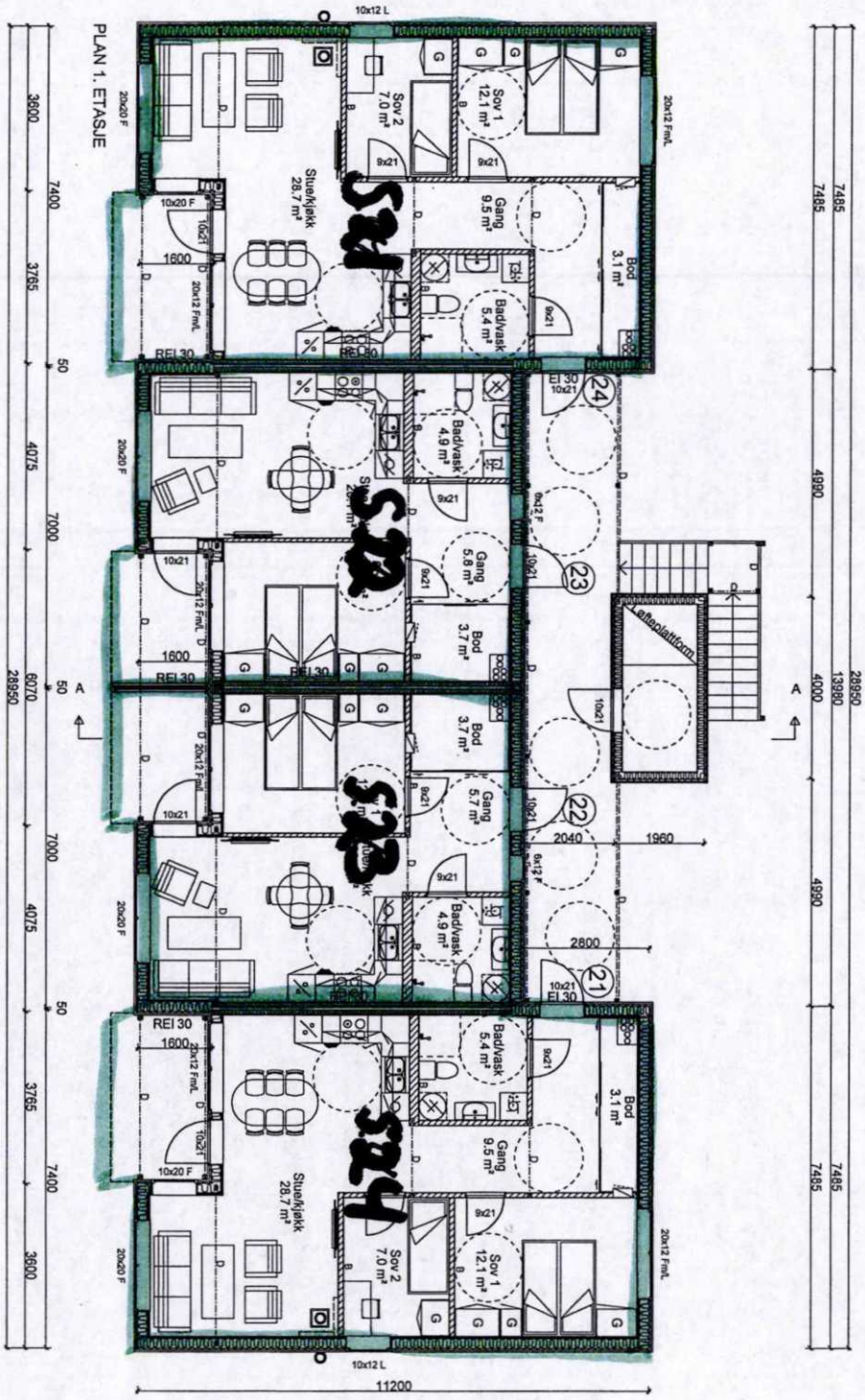
RETTKOPI
Dato: 7/8-15
Sign.: A.G.
ÅS KOMMUNE

Bolig C			
Tiltakshaver: MYRVOLL BOLIG		Målestokk	Tegn Vvl
Byggeplass: SØNDRE MOER B5		1:100	Trac
Kommune: ÅS	Gnr 54 Bnr 1	Disk gamlerutiner	Sok
KLEPP PROSJEKTERING AS		Tegn nr	gaml1504
		Prosj nr	

Rev.		Dato
B	BM	24.01.2014 EBR
A		31.10.2013 EBR
		Dato 25.10.2013
		Dato 04.11.2008

RETT KOPI
Dato: 718-15
Sign.: AG
ÅS KOMMUNE

Gnr. 54 Bnr. 429 ÅS
Vedlegg 1. side 12 av 29



Total BYA = 329.0 m²

Leil.21, 24, 25, 28	Bruksareal BRA i m²		
Arealberegninger i hht. NS 3940	Pr etasje	Åpent overbygd	Sum BRA
H. etg. plan	68.7	6.7	75.4
SUM :	68.7	6.7	75.4

Leil.22, 23, 26, 27	Bruksareal BRA i m²		
Arealberegninger i hht. NS 3940	Pr etasje	Åpent overbygd	Sum BRA
H. etg. plan	48.1	6.2	54.3
SUM :	48.1	6.2	54.3

Bolig D

Rev.		
B		24.01.2014 EBR
A	BM	31.10.2013 EBR

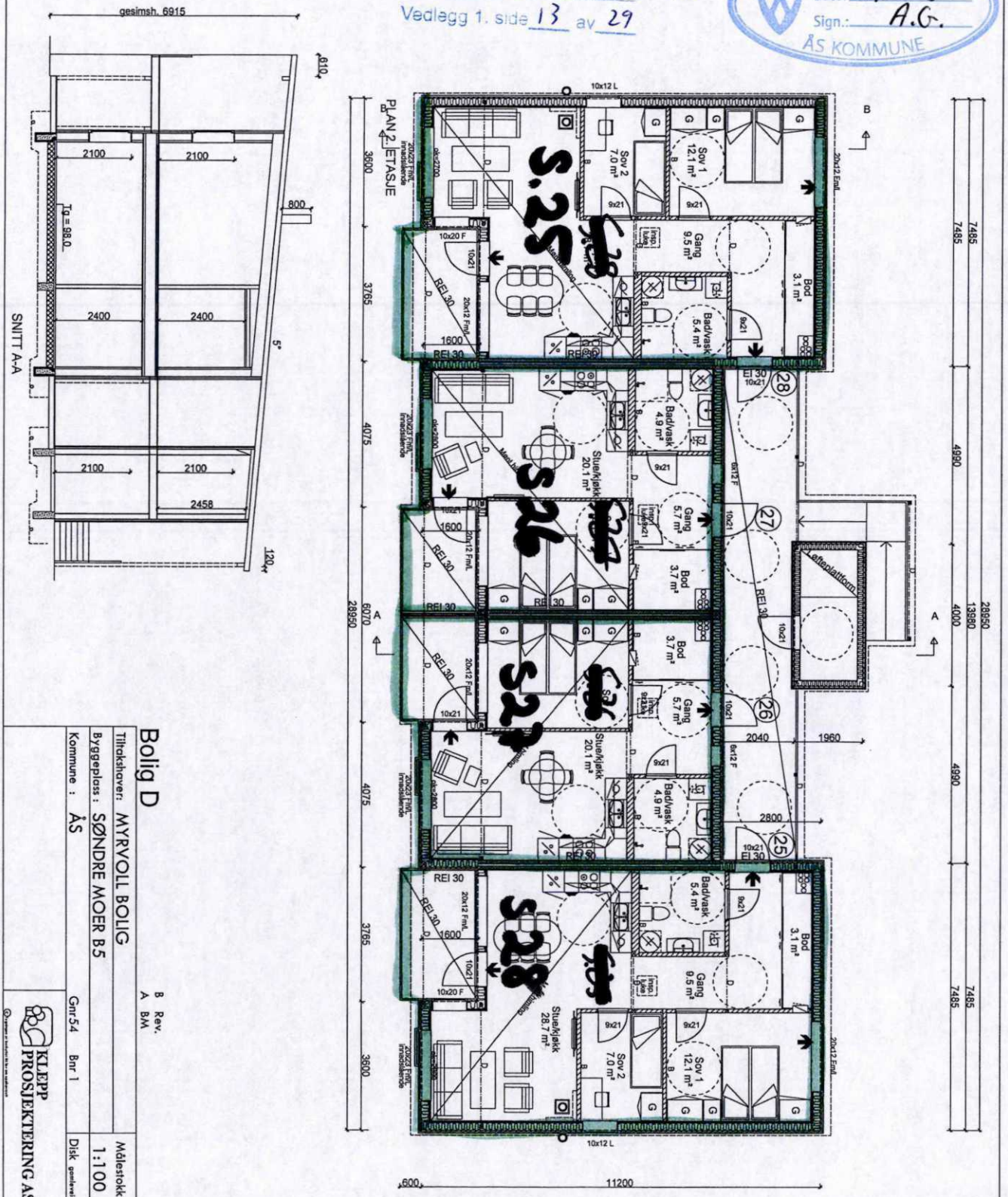
Tiltakshaver: MYRVOLL BOLIG
Byggeplass : SØNDRE MOER B5
Kommune : ÅS Gnr 54 Bnr 1

Målestokk 1:100 Disk. gjennomført
Tegn Vvl Dato 25.10.2013
Trac Dato 04.11.2008
Sak

KLEPP PROSJEKTERING AS
Tegn nr gaml1501
Prosj nr

Gnr. 54 Bnr. 429 ÅS
Vedlegg 1. side 13 av 29

RETT KOPI
Dato: 718-15
Sign.: A.G.
ÅS KOMMUNE



Bolig D

Tiltakshaver:	MYRVOLL BOLIG
Byggeplass :	SØNDRE MOER B5
Kommune :	ÅS
Gnr 54	Bnr 1
Målestokk	1:100
Disk gamleveien	
Tegn Vvl	Trac
Sak	
Dato 25.10.2013	
Dato 04.11.2008	
Tegn nr	gaml 504
Prosj nr	

B 24.01.2014 EBR Rev.
A 31.10.2013 EBR BM

KLEPP PROSJEKTERING AS

Gnr. 54 Bnr. 429 ÅS
Vedlegg 1. side 14 av 24

Bolig E

Total BYA = 254.1m²

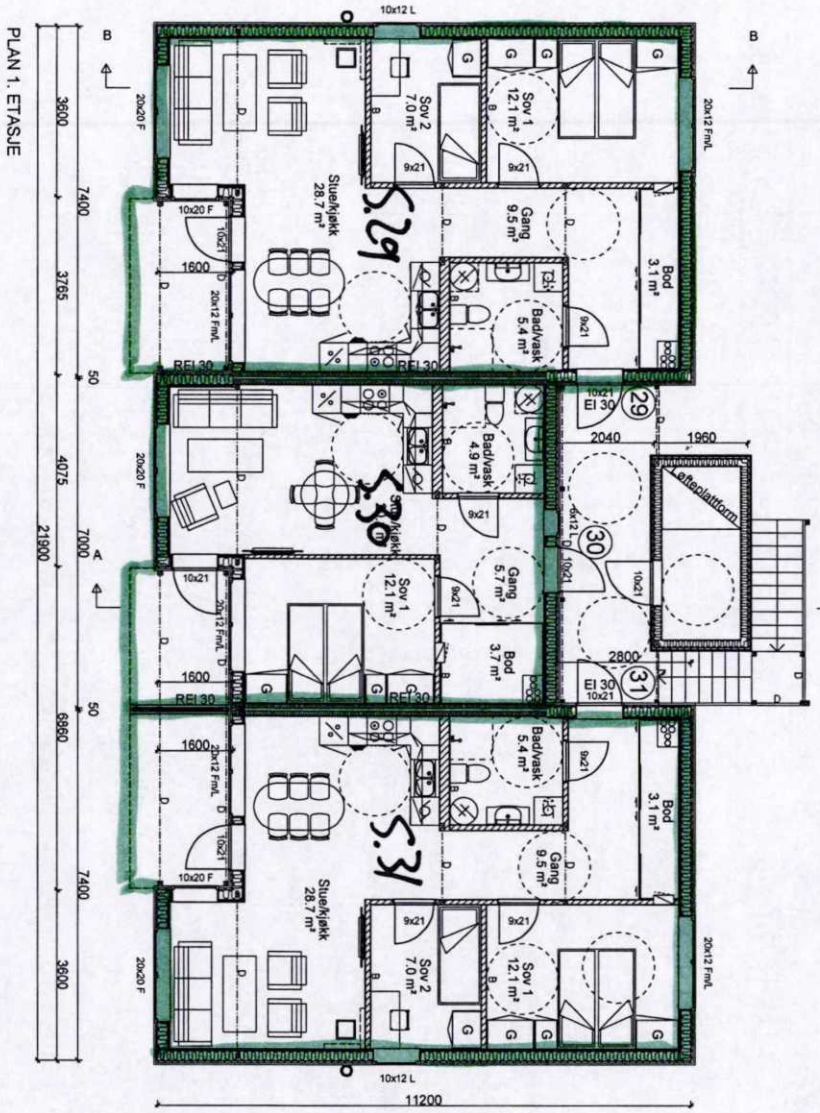
Leil.29, 31, 32, 34

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Annet areal (ikke del av BRA)	Sum BRA
H. etg. plan	68.7	5.7	74.4
SUM:	68.7	5.7	74.4

Leil.30, 33

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Annet areal (ikke del av BRA)	Sum BRA
H. etg. plan	48.1	5.2	53.3
SUM:	48.1	5.2	53.3

PLAN 1. ETASJE

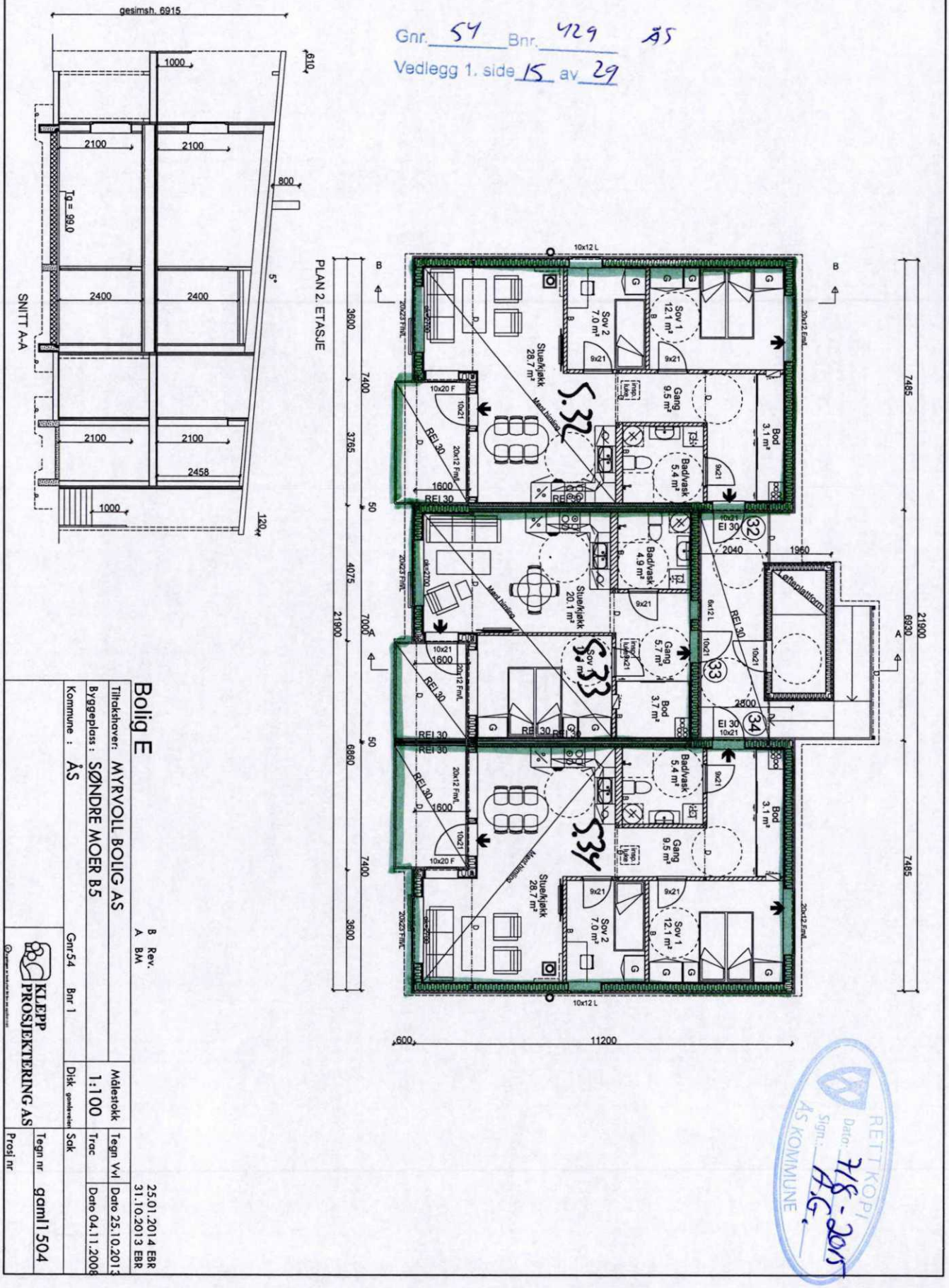


Tiltakshaver: MYRVOLL BOLIG AS			
Byggeplass: SØNDRE MOER B5		Målestokk	Tegn Vvl
Kommune: ÅS	Gnr 54 Bnr 1	1:100	Trac
		Disk gamlverket	Sak
KLEPP PROSJEKTERING AS		Tegn nr gaml1501	
		Prosj nr	

B Rev. 24.01.2014 EBR
A BM 31.10.2013 EBR
Dato 25.10.2013
Dato 04.11.2008

RETT KOPI
Dato: 21-8-15
Sign.:
ÅS KOMMUNE

Gnr. 54 Bnr. 429 Å5
Vedlegg 1. side 15 av 29



Bolig E

Tiltakshaver:	MYRVOLL BOLIG AS	Målestokk	Tegn Vvl
Byggeplass:	SØNDRE MOER B5	1:100	Trac
Kommune:	ÅS Gnr 54 Bnr 1	Disk. grunnlag	Sak
Tegn nr	gaml 504	Prosj nr	

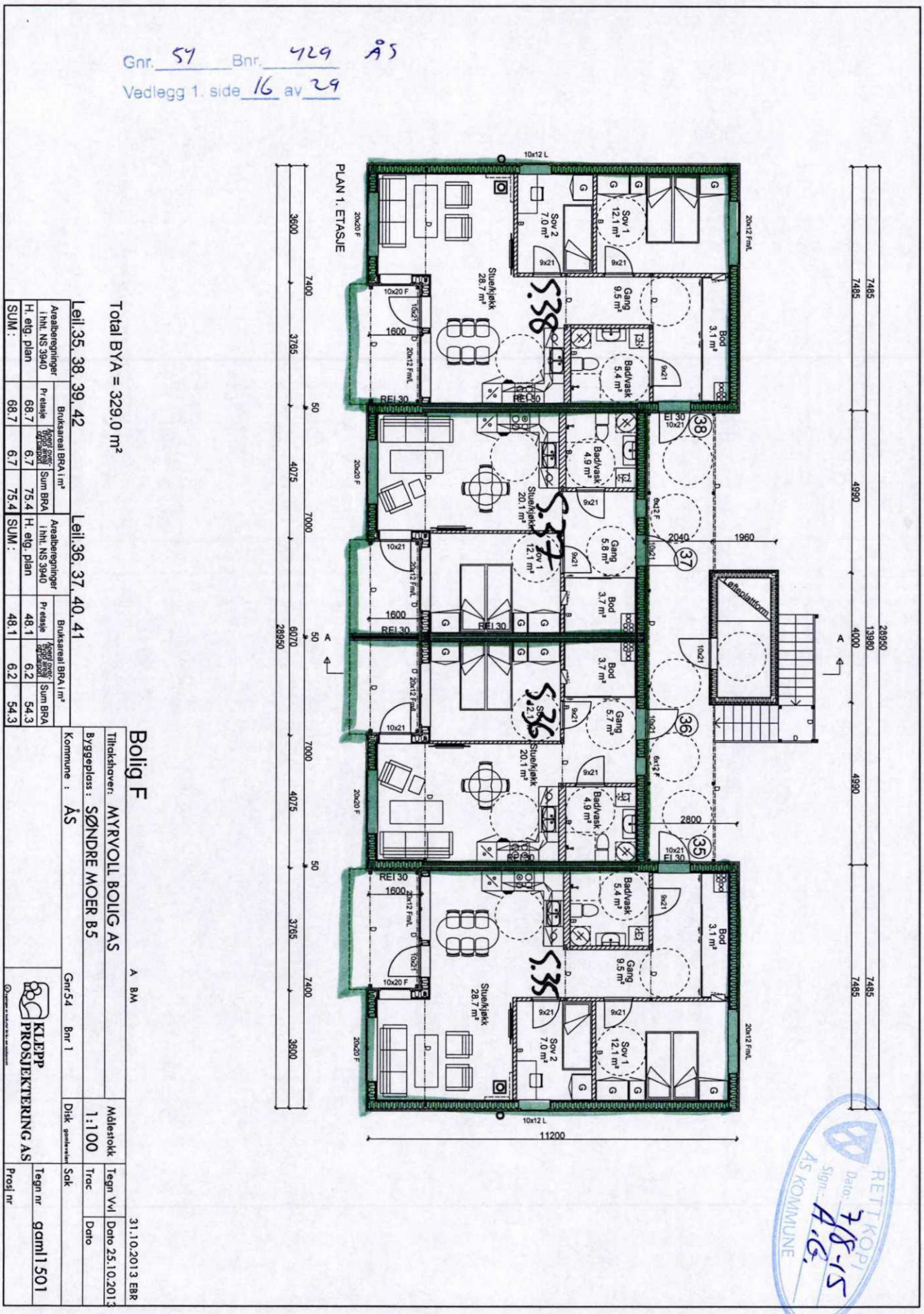
B Rev. 25.01.2014 EBR
A BM 31.10.2013 EBR

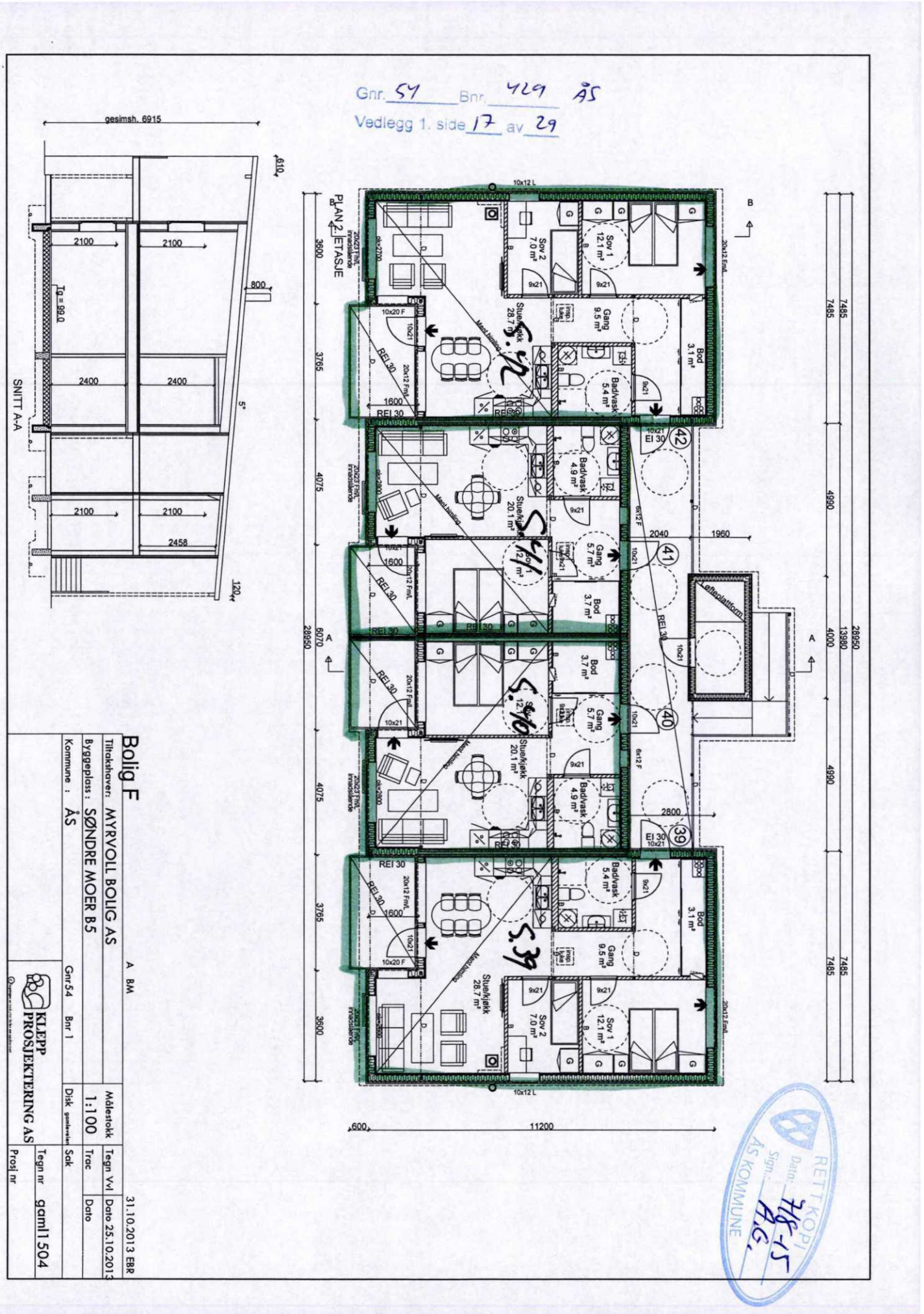
Dato 25.10.2013
Dato 04.11.2008

KLEPP PROSJEKTERING AS

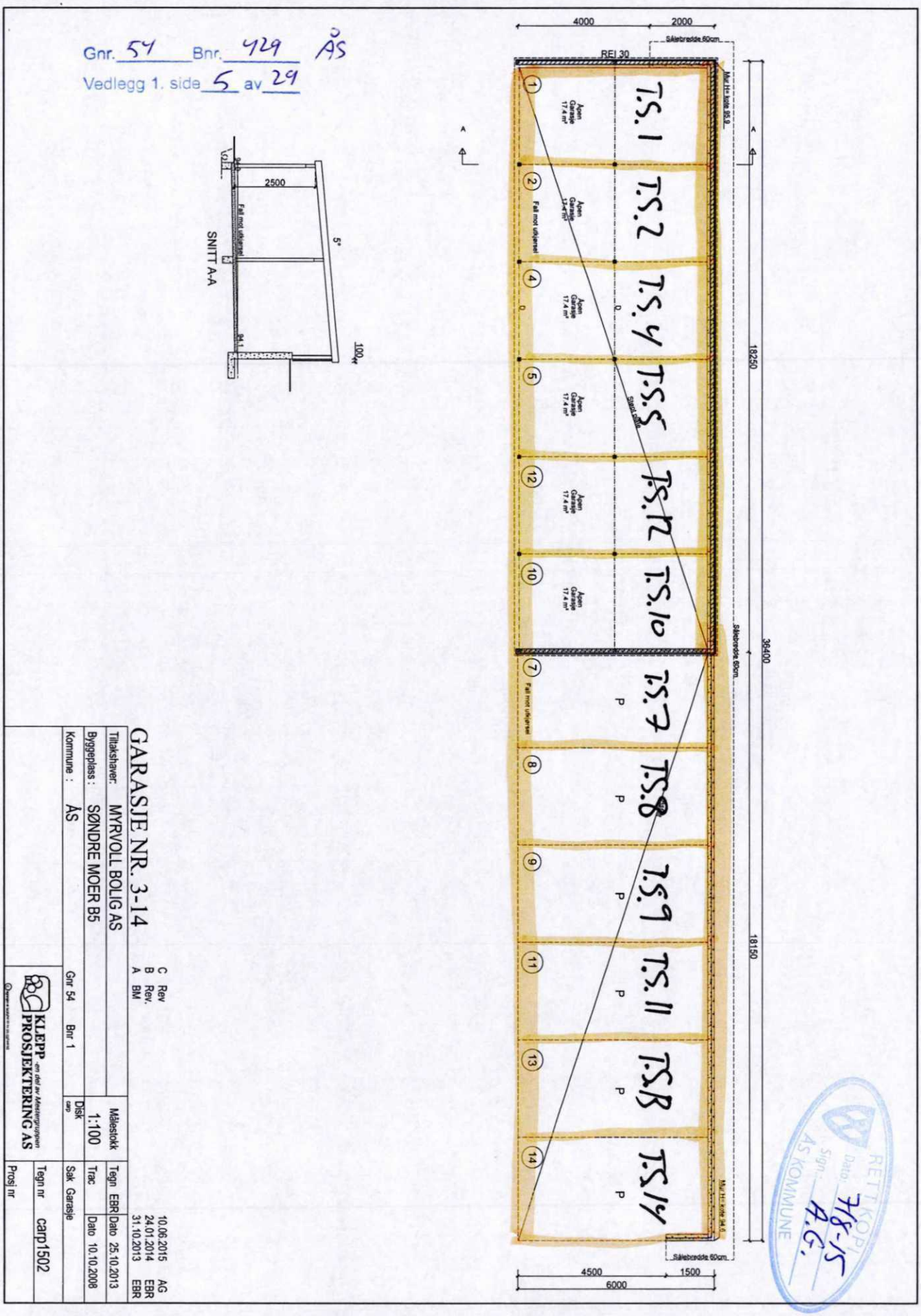
RETTKOPI Dato: 7/8-2015 Sign.: ÅS KOMMUNE

Gnr. 54 Bnr. 429 ÅS
Vedlegg 1. side 16 av 29




Gnr. 54 Bnr. 429 ÅS
Vedlegg 1. side 17 av 29
PLAN 2. ETASJE
SNITT A-A
gesimsh. 6915
Bolig F
Tiltakshaver: MYRVOLL BOLIG AS
Byggeplass: SØNDRE MOER B5
Kommune: ÅS
Gnr 54 Bnr 1
Målestokk 1:100
Tegn nr gaml1504
Dato 31.10.2013 EBR
Dato 25.10.2013
KLEPP PROSJEKTERING AS
RETTKOPI
Dato: 24-11-15
Sign.
ÅS KOMMUNE

Gnr. 54 Bnr. 429 ÅS
Vedlegg 1. side 5 av 29



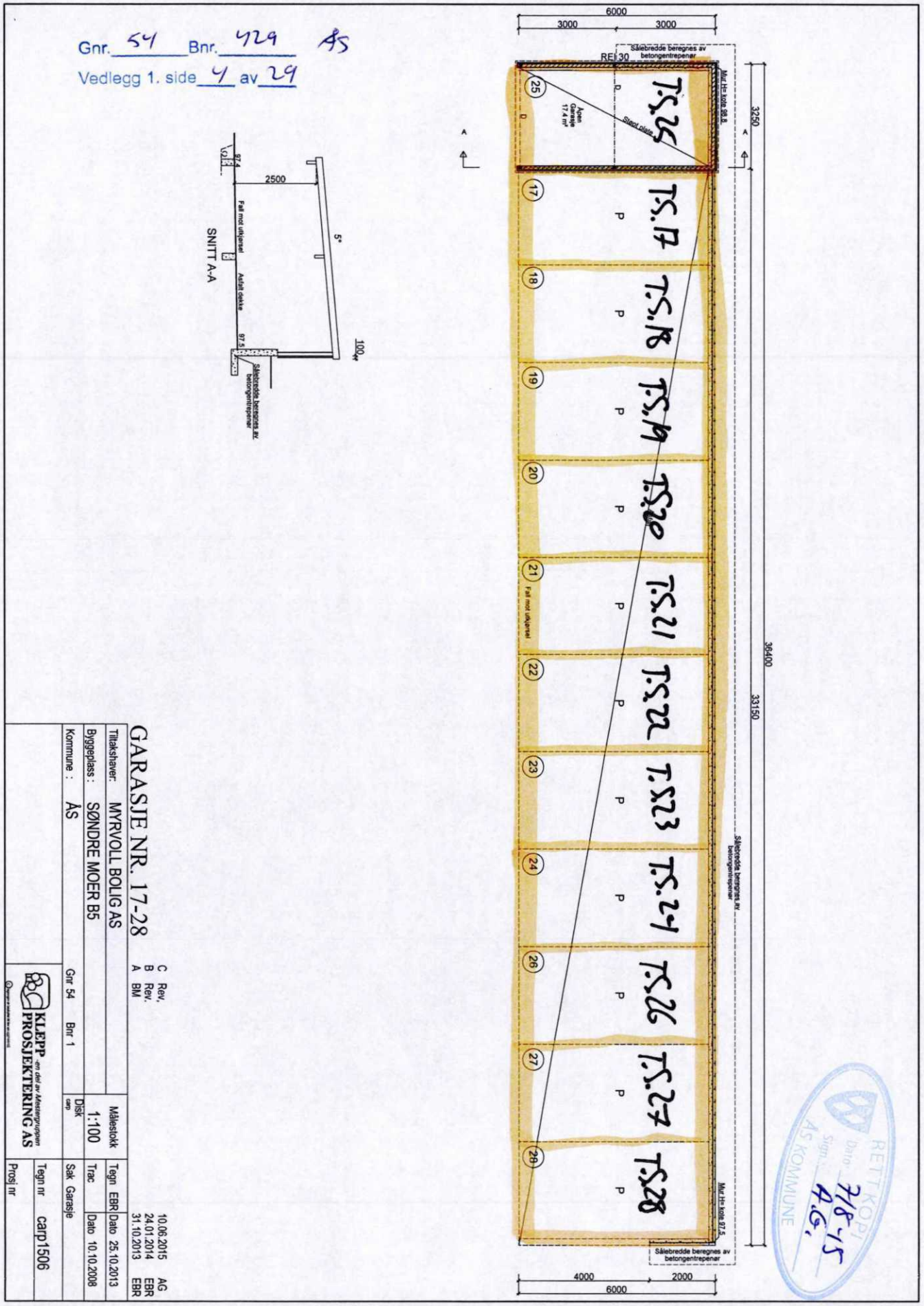
GARASJE NR. 3-14

C Rev 10.06.2015 AG
B Rev. 24.01.2014 EBR
A BM 31.10.2013 EBR

Tiltakshaver:	MYRVOLL BOLIG AS		
Byggeplass :	SØNDRE MOER B5	Målestokk 1:100	Tegn EBR Dato 25.10.2013
Kommune :	ÅS Gnr 54 Bnr 1	Disk carp	Trac Dato 10.10.2008
			Sak Garasje
KLEPP PROSJEKTERING AS			Tegn nr carp1502
			Prosj nr

RETTSKOPI Dato 7/8-15 Sign. A.S. ÅS KOMMUNE

Gnr. 54 Bnr. 429 Å5
Vedlegg 1. side 4 av 29



RETT KOPI
Dato 7/8-15
Sign. A.G.
ÅS KOMMUNE

GARASJE NR. 17-28

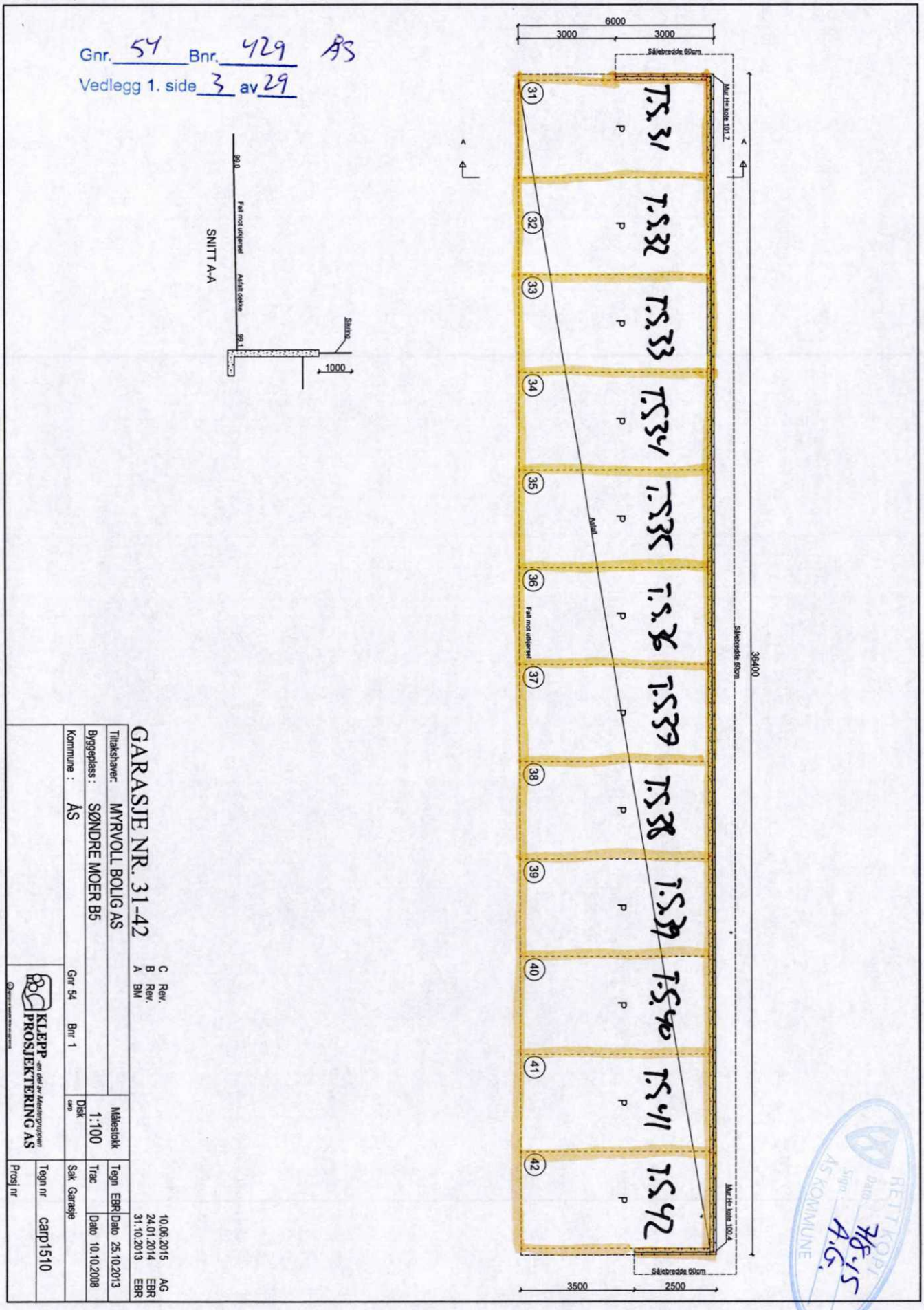
Rev.		
C		10.06.2015 AG
B	Rev.	24.01.2014 EBR
A	BM	31.10.2013 EBR

Tiltakshaver: MYRVOLL BOLIG AS
Byggeplass: SØNDRE MOER B5
Kommune: ÅS Gnr 54 Bnr 1

Målestokk 1:100 Disk carp
Tegn EBR Dato 25.10.2013
Trac Dato 10.10.2008
Sak Garasje
Tegn nr carp1506
Prosj nr

KLEPP – en del av Mestergruppen PROSJEKTERING AS

Gnr. 54 Bnr. 429 ÅS
Vedlegg 1. side 3 av 29



GARASJE NR. 31-42

Rev.		
C		10.06.2015 AG
B	Rev.	24.01.2014 EBR
A	BM	31.10.2013 EBR

Tiltakshaver: MYRVOLL BOLIG AS
Byggeplass: SØNDRE MOER B5
Kommune: ÅS Gnr 54 Bnr 1

Målestokk 1:100
Disk carp
Tegn EBR Dato 25.10.2013
Trac Dato 10.10.2008
Sak Garasje
Tegn nr carp1510
Prosj nr

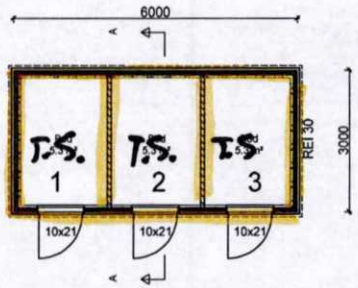
KLEPP PROSJEKTERING AS – en del av Meisingruppen

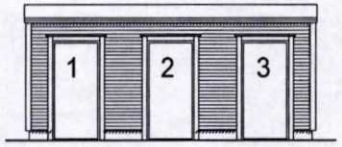
RETTSKOPI Dato 7.8.25 Sign. A.G. ÅS KOMMUNE

Side 28 av 40

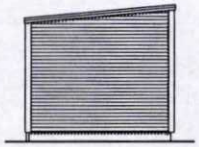
Attestert kopi av dok.nr. 2015/738104/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-19 14:03

Kartverket

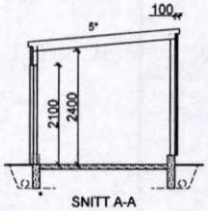




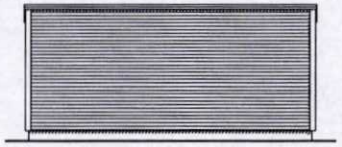
FASADE MOT SØR-VEST



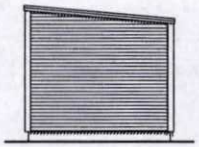
FASADE MOT SØR-ØST



SNITT A-A



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

RETTKOPI
Dato: 7/8-15
Sign.: A.G.
ÅS KOMMUNE

Gnr. 54 Bnr. 429 Gj5
Vedlegg 1, side 18 av 29

Gr.flate = 18 m²

BOD NR. 1 - 2 - 3

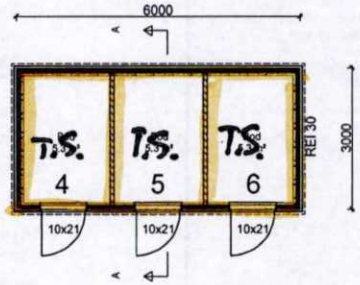
B Rev. 24.01.2014 EBR
A BM 31.10.2013 EBR

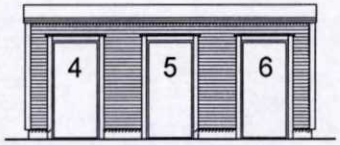
Tiltakshaver: MYRVOLL BOLIG AS		Målestokk	Tegn EBR	Dato 25.10.2013
Byggeplass: SØNDRE MOER B5		1:100	Trac	Dato 10.10.2008
Kommune: ÅS	Gnr 54 Bnr 1	Disk corp	Sak Garasje	
	KLEPP PROSJEKTERING AS		Tegn nr carp1501	
			Prosj nr	

Side 29 av 40

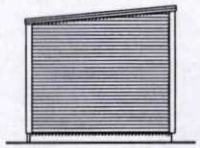
Attestert kopi av dok.nr. 2015/738104/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-19 14:03

Kartverket

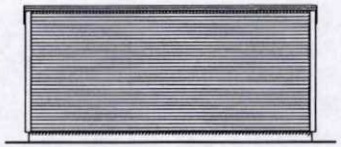




FASADE MOT SØR-VEST



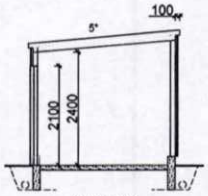
FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST



SNITT A-A

Gnr. 54 Bnr. 429 ÅS
Vedlegg 1 side 19 av 24

RETTKOPI
Dato: 7/8-15
Sign.: A.G.
ÅS KOMMUNE

Gr.flate = 18 m²

BOD NR. 4 - 5 - 6

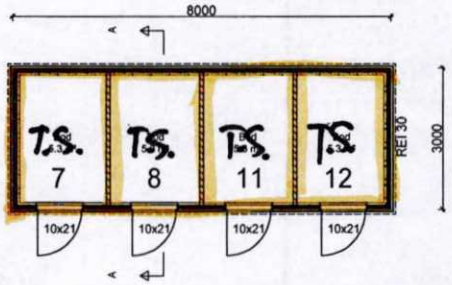
Rev.		
B		24.01.2014 EBR
A	BM	31.10.2013 EBR

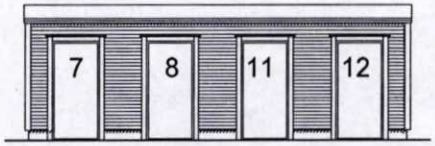
Tiltakshaver: MYRVOLL BOLIG AS		Målestokk	Tegn EBR	Dato 25.10.2013
Byggeplass: SØNDRE MOER B5		1:100	Trac	Dato 10.10.2008
Kommune: ÅS	Gnr 54 Bnr 1	Disk carp	Sak Garasje	
	KLEPP PROSJEKTERING AS		Tegn nr carp1502	
			Prosj nr	

Side 30 av 40

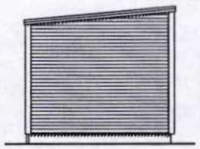
Attestert kopi av dok.nr. 2015/738104/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-19 14:03

Kartverket

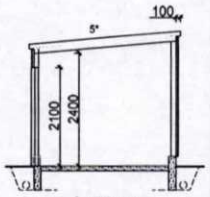




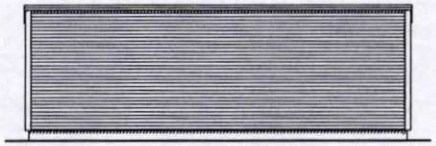
FASADE MOT NORD-ØST



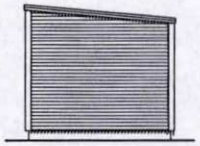
FASADE MOT NORD-VEST



SNITT A-A



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT SØR-ØST

RETT KOPI
Dato 7/8-15
Sign AG.
ÅS KOMMUNE

Gnr. 54 Bnr. 429 A5
Vedlegg 1. side 2 av 29

Gr.flate = 24 m²

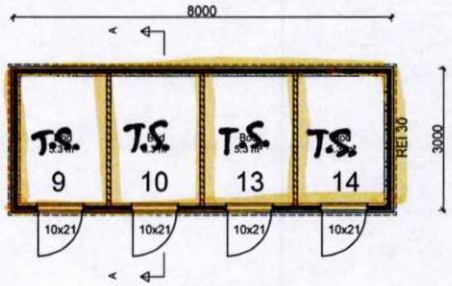
BOD NR. 7 - 8 - 11 - 12 B Rev. 24.01.2014 EBR
A BM 31.10.2013 EBR

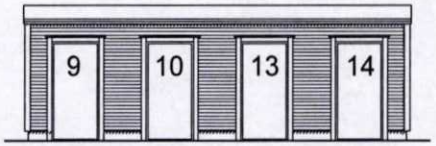
Tiltakshaver: MYRVOLL BOLIG AS		Målestokk	Tegn EBR	Dato 25.10.2013
Byggeplass: SØNDRE MOER B5		1:100	Trac	Dato 10.10.2008
Kommune: ÅS	Gnr54 Bnr 1	Disk corp	Sak Garasje	
	KLEPP PROSJEKTERING AS		Tegn nr carp1501	
			Prosj nr	

Side 31 av 40

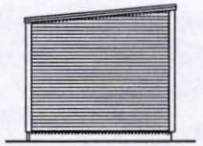
Attestert kopi av dok.nr. 2015/738104/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-19 14:03

Kartverket

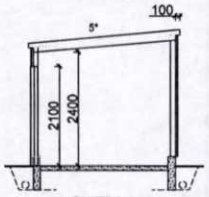




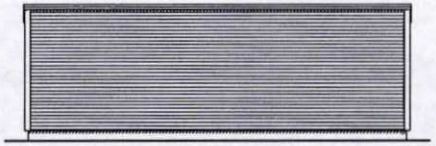
FASADE MOT NORD-ØST



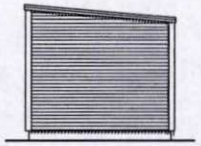
FASADE MOT NORD-VEST



SNITT A-A



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT SØR-ØST

RETT KOPI
Dato: 7/8.15
Sign.: A.G.
ÅS KOMMUNE

Gnr 54 Bnr. 429 ÅS
Vedlegg 1. side 21 av 29

Gr.flate = 24 m²

BOD NR. 9-10-13-14

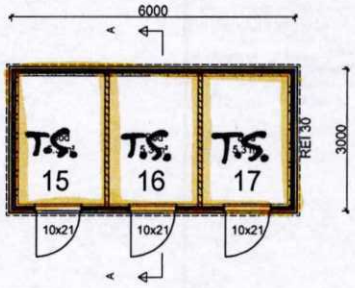
Rev.		
B		24.01.2014 EBR
A	BM	31.10.2013 EBR

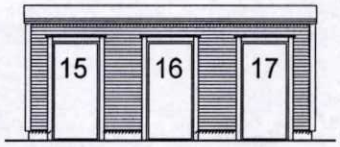
Tiltakshaver: MYRVOLL BOLIG AS		Målestokk	Tegn EBR	Dato 25.10.2013
Byggeplass : SØNDRE MOER B5		1:100	Trac	Dato 10.10.2008
Kommune : ÅS	Gnr54 Bnr 1	Disk carp	Sak Garasje	
KLEPP PROSJEKTERING AS			Tegn nr carp1502	
			Prosj nr	

Side 32 av 40

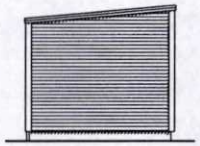
Attestert kopi av dok.nr. 2015/738104/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-19 14:03

Kartverket

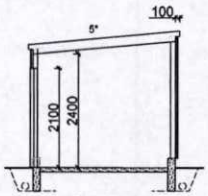




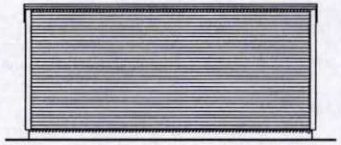
FASADE MOT SØR-VEST



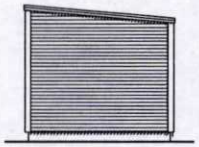
FASADE MOT SØR-ØST



SNITT A-A



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

RETT KOPI
Dato: 718-15
Sign: AG.
ÅS KOMMUNE

Gnr 54 Bnr 429 Ø5
Vedlegg 1. side 22 av 29

Gr.flate = 18 m²

BOD NR. 15 - 16 - 17

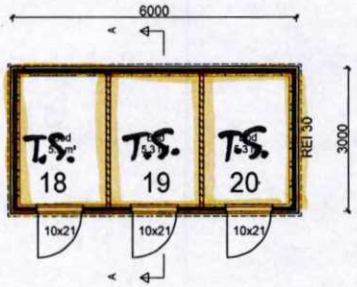
Rev.		
B		24.01.2014 EBR
A	BM	31.10.2013 EBR

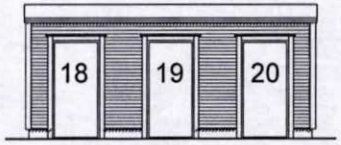
Tiltakshaver: MYRVOLL BOLIG AS		Målestokk	Tegn EBR	Dato 25.10.2013
Byggeplass: SØNDRE MOER B5		1:100	Trac	Dato 10.10.2008
Kommune: ÅS	Gnr54 Bnr 1	Disk carp	Sak Garasje	
	KLEPP PROSJEKTERING AS		Tegn nr carp1501	
			Prosj nr	

Side 33 av 40

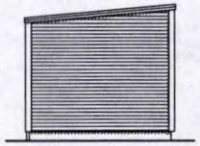
Attestert kopi av dok.nr. 2015/738104/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-19 14:03

Kartverket

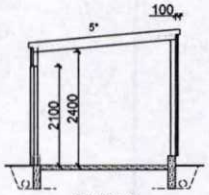




FASADE MOT SØR-VEST



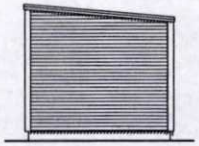
FASADE MOT SØR-ØST



SNITT A-A



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

RETT KOPI
Dato: 16-15
Sign: A.G
ÅS KOMMUNE

Gnr 54 Bnr 429 ÅS
Vedlegg 1. side 23 av 29

Gr.flate = 18 m²

BOD NR. 18 - 19 - 20

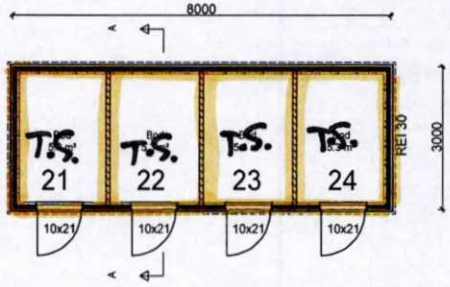
B Rev. 24.01.2014 EBR
A BM 31.10.2013 EBR

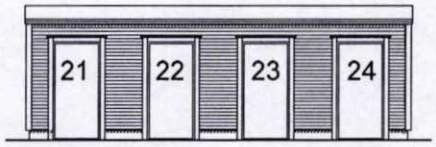
Tiltakshaver: MYRVOLL BOLIG AS		Målestokk	Tegn EBR	Dato 25.10.2013
Byggeplass: SØNDRE MOER B5		1:100	Trac	Dato 10.10.2008
Kommune: ÅS	Gnr 54 Bnr 1	Disk carp	Sak Garasje	
	KLEPP PROSJEKTERING AS		Tegn nr carp1502	
			Prosj nr	

Side 34 av 40

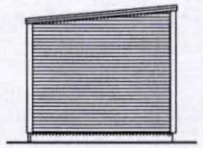
Attestert kopi av dok.nr. 2015/738104/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-19 14:03

Kartverket

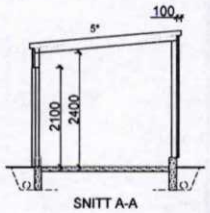




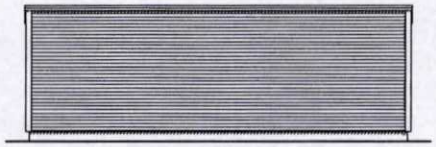
FASADE MOT NORD-ØST



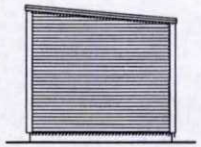
FASADE MOT NORD-VEST



SNITT A-A



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT SØR-ØST

RETT KOPI
Dato 718-15
Sign A.G.
ÅS KOMMUNE

Gnr. 54 Bnr. 429 45
Vedlegg 1. side 27 av 29

Gr.flate = 24 m²

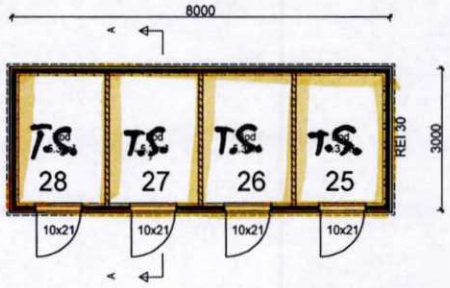
BOD NR. 21-22-23-24

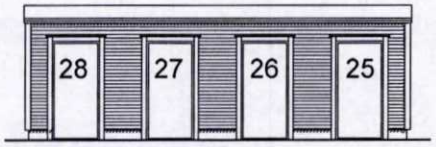
Rev.		
B		24.01.2014 EBR
A	BM	31.10.2013 EBR

Tiltakshaver: MYRVOLL BOLIG AS		Målestokk	Tegn EBR	Dato 25.10.2013
Byggeplass: SØNDRE MOER B5		1:100	Trac	Dato 10.10.2008
Kommune: ÅS	Gnr 54 Bnr 1	Disk carp	Sak Garasje	
	KLEPP PROSJEKTERING AS		Tegn nr carp1501	
			Prosj nr	

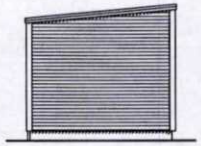
Attestert kopi av dok.nr. 2015/738104/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-19 14:03

Kartverket

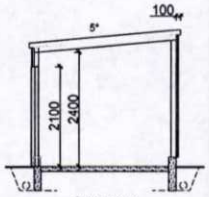




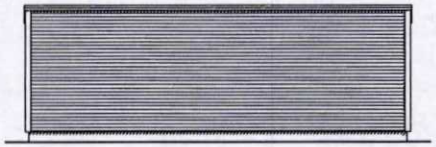
FASADE MOT SØR-VEST



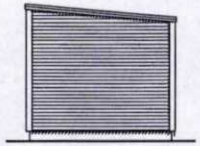
FASADE MOT SØR-ØST



SNITT A-A



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

RETTKOPI
Dato: 7/8-15
Sign: A.G.
ÅS KOMMUNE

Gnr. 54 Bnr. 429 #5
Vedlegg 1. side 25 av 29

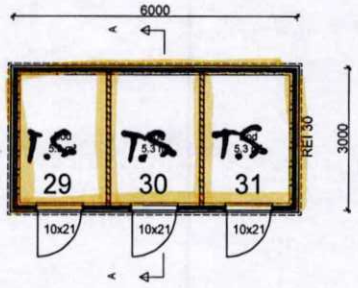
Gr.flate = 24 m²

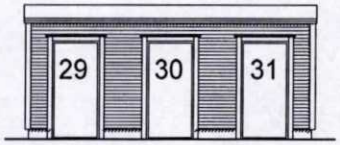
BOD NR. 25-26-27-28

Rev.		
B		24.01.2014 EBR
A	BM	31.10.2013 EBR

Tiltakshaver: MYRVOLL BOLIG AS		Målestokk	Tegn EBR	Dato 25.10.2013
Byggeplass: SØNDRE MOER B5		1:100	Trac	Dato 10.10.2008
Kommune: ÅS	Gnr 54 Bnr 1	Disk carp	Sak Garasje	
KLEPP PROSJEKTERING AS			Tegn nr carp1502	
			Prosj nr	

Side 36 av 40
Attestert kopi av dok.nr. 2015/738104/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-19 14:03
Kartverket

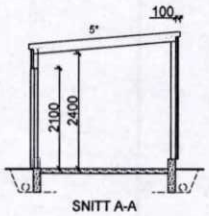




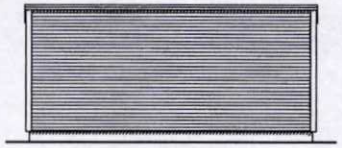
FASADE MOT SØR-VEST



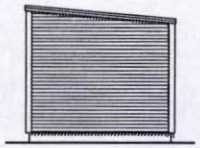
FASADE MOT SØR-ØST



SNITT A-A



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

RETT KOPI
Dato: 7/8-15
Sign.: A.G.
ÅS KOMMUNE

Gnr 54 Bnr 429 Ås
Vedlegg 1 side 26 av 29

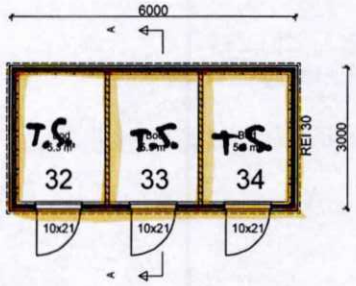
Gr.flate = 18 m²

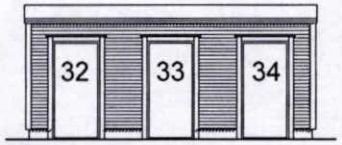
BOD NR.29 - 30 - 31

B Rev. 24.01.2014 EBR
A BM 31.10.2013 EBR

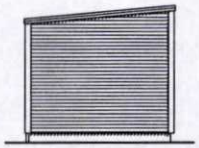
Tiltakshaver: MYRVOLL BOLIG AS	Målestokk	Tegn EBR	Dato 25.10.2013
Byggeplass: SØNDRE MOER B5	1:100	Trac	Dato 10.10.2008
Kommune: ÅS Gnr 54 Bnr 1	Disk carp	Sak Garasje	
KLEPP PROSJEKTERING AS		Tegn nr carp1501	
		Prosj nr	

Attestert kopi av dok.nr. 2015/738104/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-19 14:03
Kartverket

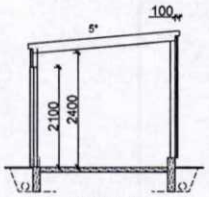




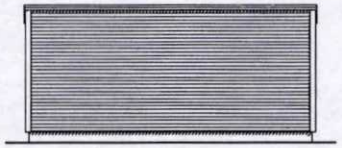
FASADE MOT SØR-VEST



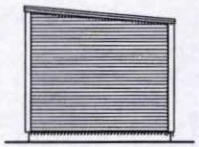
FASADE MOT SØR-ØST



SNITT A-A



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

RETT KOPI
Dato: 7/8-15
Sign A.G.
ÅS KOMMUNE

Gnr 54 Bnr 429 ÅS
Vedlegg 1. side 27 av 29

Gr.flate = 18 m²

BOD NR. 32 - 33 - 34

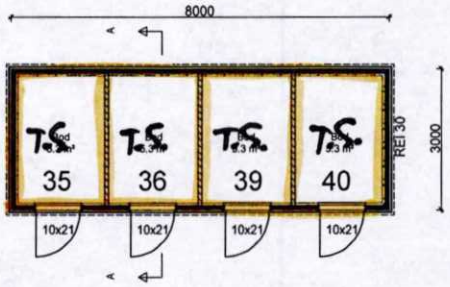
Rev.		
B		24.01.2014 EBR
A	BM	31.10.2013 EBR

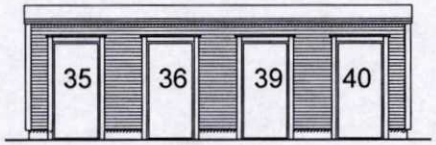
Tiltakshaver: MYRVOLL BOLIG AS		Målestokk	Tegn EBR	Dato 25.10.2013
Byggeplass: SØNDRE MOER B5		1:100	Trac	Dato 10.10.2008
Kommune: ÅS	Gnr54 Bnr 1	Disk carp	Sak Garasje	
KLEPP PROSJEKTERING AS			Tegn nr carp1502	
			Prosj nr	

Side 38 av 40

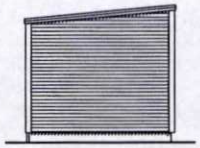
Attestert kopi av dok.nr. 2015/738104/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-19 14:03

Kartverket





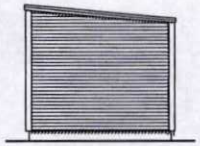
FASADE MOT NORD-ØST



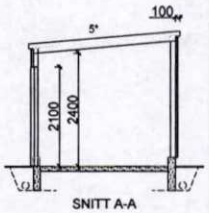
FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT SØR-ØST



SNITT A-A

RETTKOPI
Dato 7/8-15
Sign A.G.
ÅS KOMMUNE

Gnr 57 Bnr 429 Ås
Vedlegg 1 side 28 av 29

Gr.flate = 24 m²

BOD NR. 35-36-39-40

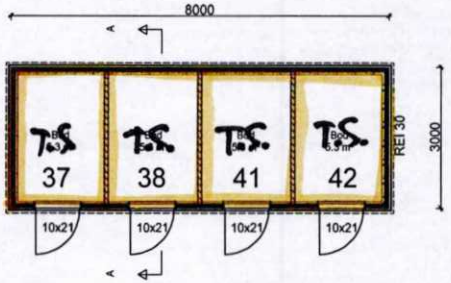
B Rev. 24.01.2014 EBR
A BM 31.10.2013 EBR

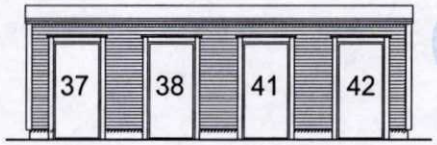
Tiltakshaver: MYRVOLL BOLIG AS		Målestokk	Tegn EBR	Dato 25.10.2013
Byggeplass: SØNDRE MOER B5		1:100	Trac	Dato 10.10.2008
Kommune: ÅS	Gnr 54 Bnr 1	Disk carp	Sak Garasje	
	KLEPP PROSJEKTERING AS		Tegn nr carp1501	
			Prosj nr	

Side 39 av 40

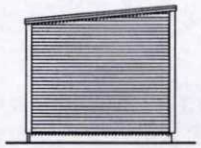
Attestert kopi av dok.nr. 2015/738104/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-19 14:03

Kartverket

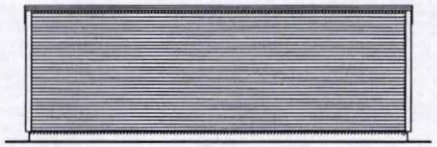




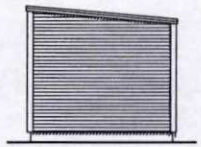
FASADE MOT NORD-ØST



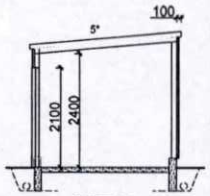
FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT SØR-ØST



SNITT A-A

Gnr 54 Bnr 429
Vedlegg 1 side 29 av 29

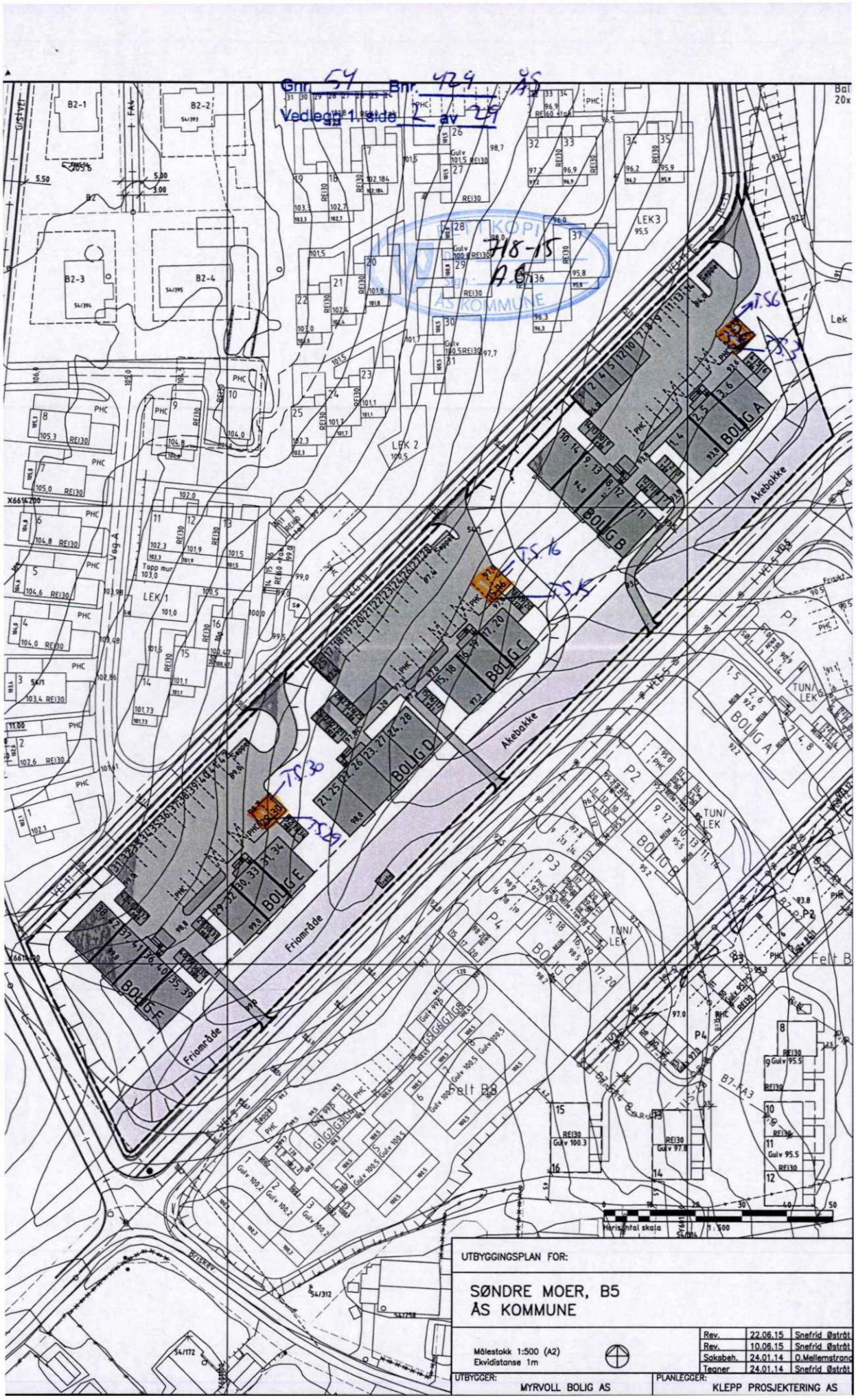
Gr.flate = 24 m²

BOD NR. 37-38-41-42

Rev.		
B		24.01.2014 EBR
A	BM	31.10.2013 EBR

Tiltakshaver: MYRVOLL BOLIG AS		Målestokk	Tegn EBR	Dato 25.10.2013
Byggeplass : SØNDRE MOER B5		1:100	Trac	Dato 10.10.2008
Kommune : ÅS	Gnr54 Bnr 1	Disk carp	Sak Garasje	
KLEPP PROSJEKTERING AS			Tegn nr carp1502	
			Prosj nr	

RETT KOPI
Dato: 7/8-15
Sign A.G.
ÅS KOMMUNE


Gnr. 54 Bnr. 429 A5
Vedlegg 1. side 2 av 29
718-15
A 6
UTBYGGINGSPLAN FOR:
SØNDRE MOER, B5
ÅS KOMMUNE
Målestokk 1:500 (A2)
Ekvidistanse 1m
Rev. 22.06.15 Snefrid Østrøt
Rev. 10.06.15 Snefrid Østrøt
Saksbeh. 24.01.14 O.Mellemstrand
Tegner 24.01.14 Snefrid Østrøt
UTBYGGER: MYRVOLL BOLIG AS
PLANLEGGER: KLEPP PROSJEKTERING AS
BOLIG A
BOLIG B
BOLIG C
BOLIG D
BOLIG E
BOLIG F
Akebakke
Friområde
LEK 1
LEK 2
LEK3
TUN/LEK
Felt B8
Felt B
Horisontal skala 1 : 500

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Heggveien 30, 1430 Ås
Gnr. 54, Bnr. 429, Snr. 15, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
309260172

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Oskar Wøien

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

E-post: oskar.woien@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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