PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

HEGGVEIEN 48

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Diverse kart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

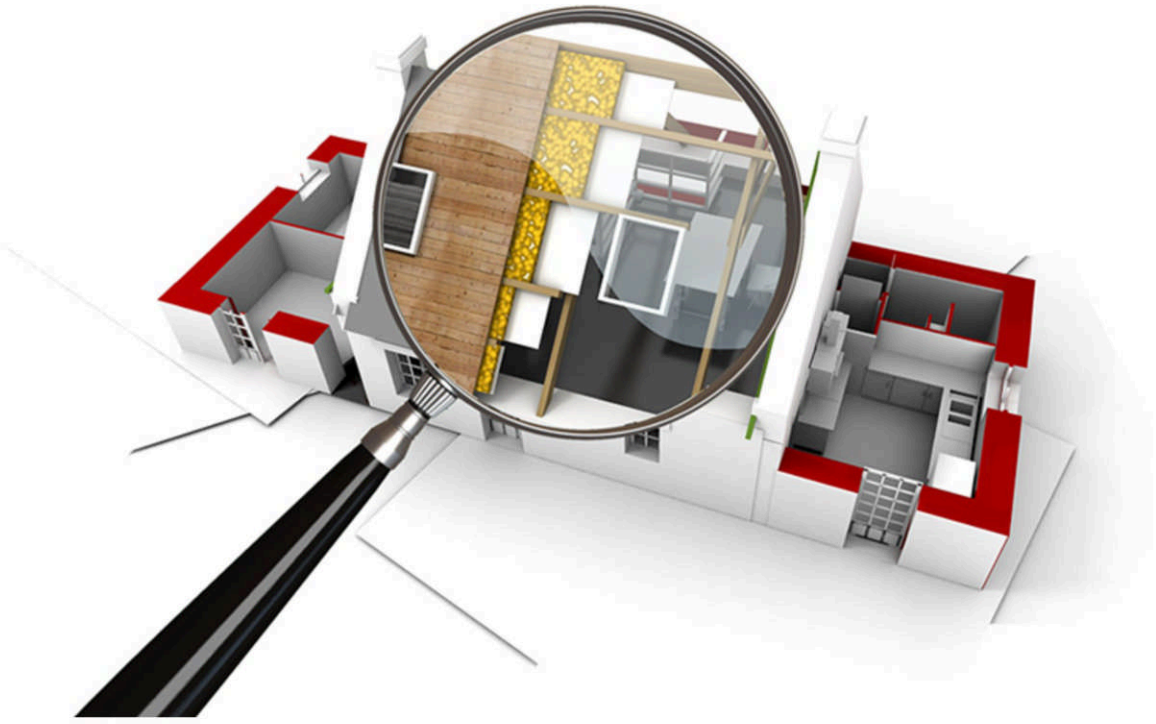
Boligbygg med flere boenheter

Heggveien 48, 1430 ÅS

ÅS kommune

gnr. 54, bnr. 429, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 16.10.2025 **Rapportdato:** 17.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20310-1770 **Referansenummer:** FF1673

Autorisert foretak: Takst & Bygningskontroll AS

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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

Norsk takst

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

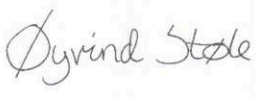
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Takst & Bygningskontroll AS

Rapportansvarlig



Øyvind Støle
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-bk.no
419 32 720

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Boligen er oppført på støpt såle til antatt faste/stabile masser. Yttervegger i bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning. Antatt isolert med mineralull etter byggeårets skikk. Flatt tak oppført i treverkskonstruksjon tekket med papp. Vinduer og dører med isolerglass. Trebjelkelag i etasjeskille. Biloppstillingsplass og utvendig bod på 5,3 kvm.

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

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

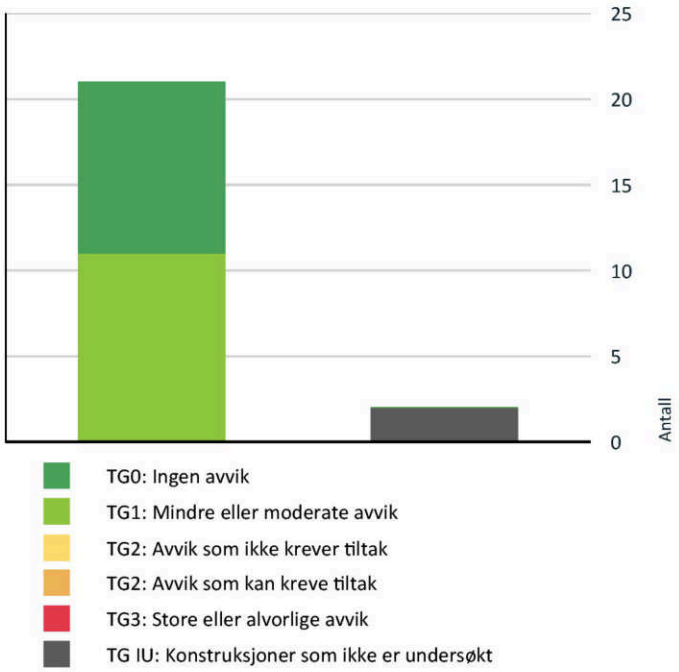
- Det foreligger ikke tegninger

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

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Tekniske installasjoner > Andre installasjoner**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2015

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Leiligheten er nylig pusset opp innvendig.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til ny terrasse på 27 kvm.
Terrassen er oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Nye levegger på sidene. Strøm og utelys.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Leiligheten har nye gulv og nymalte overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

Bygning bygd etter TEK 10/17 skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Dette forutsettes utført jmfr. ferdigattest.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og ubrukt vedovn.

Tilstandsrapport

TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen nye malte profilerte dører.

Andre innvendige forhold

Boligen har skyvedørsgarderobe i entre/gang og nye garderobeskap på soverommene.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er nylig overflateoppusset av Hammer-Snekkerservice AS. Gulv og to vegger har flis på flis. De to andre veggene er helsparklet og malt. Ellers er bakenforliggende konstruksjoner, membran og rør fra byggeår.
Dokumentasjon: eier har FDV dokumentasjon som følger boligen ved salg. Ferdigattest foreligger og utbygger/ansvarlig søker har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og helsparklede malte flater. Taket er malt.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 37 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran fra byggeår.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Innredning med vask, dusj-dører, blandebatteri og vegghengt toalett er nytt.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Frontene, benkeplatene, oppvaskkum, sokler, lyslister, foringer, dekksider og de fleste skap er nye. Alle hvitevarer er nye.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

TG IU Andre installasjoner

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Takstingeniøren er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Ved tvil om anleggets beskaffenhet anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en autorisert installatør eller annen fagmann på området.

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

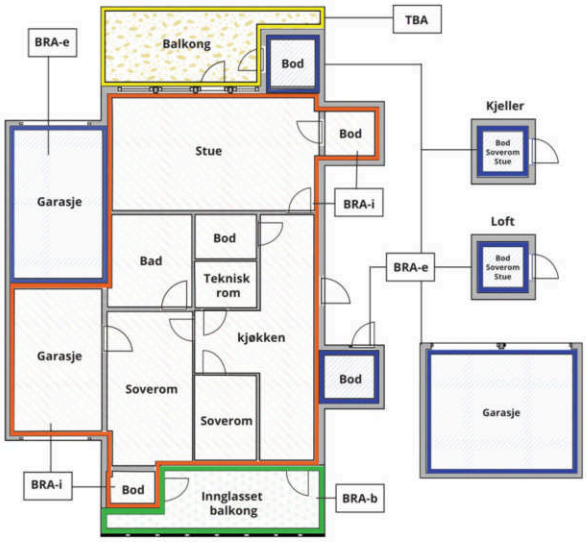
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	70	5		75	27
SUM	**70**	**5**			**27**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2025	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Carl Martin Getz	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	54	429		29	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Heggveien 48

Hjemmelshaver
Getz Carl Martin, Hammer Laila

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 760 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FF1673

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309251123

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Carl Martin Getz	Laila Hammer

Gateadresse
Heggveien 48

Poststed	Postnr
ÅS	1430

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251123

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Overflatebehandlet vegger og gulv med ny flis/helsparkling. Eksisterende membran er ikke byttet og er fra byggeåret 2015
Arbeid utført av	Hammer-Snekkerservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Demontering/oppmontering av nytt VVS utstyr (vask, dusj)
Arbeid utført av	Paalerud VVS AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet stikk, brytere, lamper. Ingen omfattende inngripen i eksisterende arbeid
Arbeid utført av	Elektroide AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251123

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bygget markterrasse.
Arbeid utført av	Hammer-Snekkerservice AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført felles for sameiet. Har ikke hørt om pålegg om endringer/utbedringer etter denne kontrollen

21.1 Radonmåling

År	2024
Verdi	Ukjent

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251123

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309251123

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carl Martin Getz	46f748690ed26c61ae1f78 54d542a04297ac5a19	08.10.2025 10:35:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Laila Hammer	8e14909ffc131b117ea84b6 1e3403b7ff76728cc	08.10.2025 11:39:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309251123

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Heggveien 30
Postnummer	1430
Sted	ÅS
Kommunenavn	Ås
Gårdsnummer	54
Bruksnummer	429
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300525590
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	e88db6dd-139d-4189-8a02-9b37d4e425da
Dato	18.04.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Tiltak utendørs
- Følg med på energibruken i boligen
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Heggveien 30
Postnummer: 1430
Sted: ÅS
Kommune: Ås
Bolignummer: H0101
Dato: 18.04.2024 17:10:30
Energimerkenummer: e88db6dd-139d-4189-8a02-9b37d4e425da

Kommunenummer: 3218
Gårdsnummer: 54
Bruksnummer: 429
Seksjonsnummer: 15
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300525590

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 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: 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.

Heggveien 48

Nabolaget Moer/Brekke - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Åsgård skole (1-7 kl.) 358 elever, 24 klasser	19 min 1.7 km
Rustad skole (1-7 kl.) 494 elever, 22 klasser	7 min 3.2 km
Ås ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 19 klasser	7 min 3.1 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	20 min 1.8 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	18 min 10 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hogstvetveien Linje 536	10 min 0.9 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	16 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 2 min

BARNEHAGER

Moerlia barnehage (0-5 år) 52 barn	2 min 0.2 km
Tunveien barnehage (0-5 år) 70 barn	6 min 0.5 km
Sagalund barnehage (1-5 år) 36 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ås	16 min
Rema 1000 Rådhusplassen	18 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Oslo Fashion Outlet	16 min
Vitusapotek Ås	17 min
Ås Vinmonopol	18 min

SPORT

Søndre Moer friområde balløkke	3 min
Blåfjellet balløkke	15 min
Fresh Fitness Ås	15 min
Ås Tr.senter og fysioterapi	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

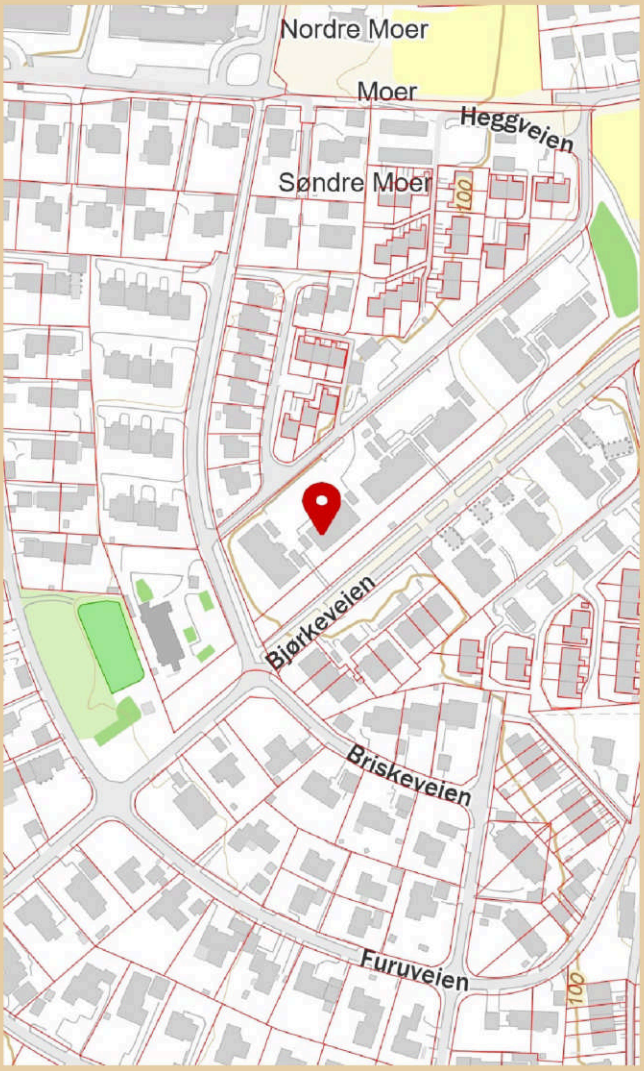
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Trafikk
Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil
- Sykkel



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Frontline Follo AS
v/Benjamin Schrøder
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: Benjamin.Schroder@privatmegleren.no

Deres ref.: 309251123 . Vår ref.: 4392-1-29 Dato: 08.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Søndre Moer B5
Organisasjonsnr:	916118910
Seksjonseier:	Getz, Carl Martin
Medeier:	Hammer, Laila
Leilighetsnummer:	29
Adresse:	Heggveien 48, 1430 ÅS
Seksjonsnummer:	29
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:	7,65%
Restsaldo	203 061,00
Innfrielsesdato:	30.12.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 698,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 154,00	
Kabel-tv	544,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	214,-
Fradragsberettigede kostnader:	874,-
Annen formue:	7 074,-
Gjeld:	8 641,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207553220
Restsaldo:	5 559,65
Kapitalkostnader:	391,14

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 5 559,65,-, 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/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.
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 6 570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

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 27. mars kl. 09:00 og lukker 1. april 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 styremedlem

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

Styret foreslår at Hanne K. Railo, OBOS er møteleder.

Forslag til vedtak

Hanne K. Railo er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Som fører av protokollen ble Hanne K. Railo foreslått. Som protokollvitner ble Olav Karlgård og Adam Moen foreslått.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Hanne K. Railo foreslått, og som protokollvitner ble Olav Karlgård og Adam Moen foreslått.

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 at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 4392 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 42 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 42 000.

Sak 6

Valg av styremedlem

Et av styremedlemmene flytter og da må det velges et nytt. Og varamedlem i dag, Karin Langnes vil overta som styremedlem.

Roller og kandidater

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

- Karin Langnes

Styrets årsrapport

I året som var har styrets arbeid gått mye ut på vedlikehold og oppgradering av diverse infrastruktur rundt om i byggetrinnene. Vår jobb i dette har vært å hente inn tilbud, planlegge jobber og følge opp arbeidene.
Vi oppgraderte heisvarsling systemet og alle brannsentralene fra 2G til 4G-sendere. Dette var en uforutsett kostnad for min del som det ikke var budsjettert for. Oppgraderingen er et krav for alle som har denne typen sentraler siden de skulle slukke 2G-nettet i år (som for øvrig ble utsatt). Videre så fikk vi en del kostnader på uttrykning av brannvesen som etterfølge av falske alarmer i leiligheter. Hvis du får en falsk alarm inne i leiligheten din så er det veldig viktig at du ringer 110 og gir den beskjeden videre. Siden alarmsentralen vår er koblet til brannvesenet vil de rykke ut ved alarm. Utenom det har det gått en del tid på generelt vedlikehold rundt omkring på plassen, radonmåling og å svare opp henvendelser fra beboere.

I 2025/26 håper jeg å få oppgradert internettet til fiber fra Telia. Dette ville gjort nettet mye raskere og mer stabilt enn i dag for de av oss som sliter med det. Vi venter nå på et tilbud fra salgsavdelingen deres.

Det er meldt om en del problemer på strømnettet til noen av byggetrinnene som følge av montering av elbilladere. Dette undersøkes, og jeg håper at vi finner en løsning på dette problemet rimelig snart.

Hvis det skulle være noen spørsmål eller andre henvendelser så er det bare å ta kontakt med en av oss i styret på Vibbo.

Adam Moen, Styreleder

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

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader til drift og vedlikehold, som var heiser til kontroll og service, videre brannsikring som var utskifting av alarmsendere, og utvendig anlegg. Både finansinntekter og finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere renter gjennom året.

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 254 433.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr. 195 000 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning med 5% av felleskostnadene og kabel-tv/internett øker fra kr 487 til kr 544 fra 01.01.2025.

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 viser et underskudd på kr 13.555. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 860 679 MVA

Vedlegg 1 7 av 16 4980Årsrapport.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 27.02.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

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:
975 860 679 MVA

Vedlegg 1 8 av 16 4980 årsregnskap.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 27.02.2025

SØNDRE MOER B5 SAMEIE
ORG.NR. 916 118 910, KUNDENR. 4392

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 144 368	1 075 248	1 144 000	1 217 881
Andre inntekter	3	1	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 144 369**	**1 075 248**	**1 144 000**	**1 217 881**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 922	-5 922	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-42 000	-42 000	-42 000	-42 000
Avskrivninger	12	0	-2 072	-4 141	-4 000
Revisjonshonorar	6	-7 250	-6 875	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-107 440	-102 030	-108 000	-113 000
Konsulenthonorar	7	-30 049	-9 303	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-348 977	-173 347	-190 000	-195 000
Forsikringer		-160 693	-140 801	-155 000	-186 000
Energi/fyring		-33 351	-33 147	-45 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-243 166	-233 650	-246 000	-274 000
Andre driftskostnader	9	-154 971	-117 258	-156 500	-171 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 133 819**	**-866 406**	**-970 641**	**-1 054 000**
DRIFTSRESULTAT		**10 550**	**208 842**	**173 359**	**163 881**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 813	6 249	2 000	6 000
Finanskostnader	11	-31 918	-37 742	0	-20 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-24 105**	**-31 493**	**2 000**	**-14 000**
ÅRSRESULTAT		**-13 555**	**177 349**	**175 359**	**149 881**
Overføringer:					
Udekket tap		-13 555	0		
Reduksjon udekket tap		0	177 349		

SØNDRE MOER B5 SAMEIE
ORG.NR. 916 118 910, KUNDENR. 4392

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 808	1 945
Forskuddsbetalte kostnader		33 342	36 343
Driftskonto OBOS-banken		57 265	148 099
Sparekonto OBOS-banken		183 102	336 273
SUM OMLØPSMIDLER		**283 516**	**522 660**
SUM EIENDELER		**283 517**	**522 661**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-61 181	-47 627
SUM EGENKAPITAL		**-61 181**	**-47 627**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	315 616	455 583
SUM LANGSIKTIG GJELD		**315 616**	**455 583**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 149	21 636
Leverandørgjeld		14 816	76 646
Påløpte renter		138	3 208
Påløpte avdrag		0	11 234
Annen kortsiktig gjeld	15	1 980	1 980
SUM KORTSIKTIG GJELD		**29 083**	**114 704**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**283 517**	**522 661**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, 26.02.2025

Styret i Søndre Moer B5 Sameie

Adam Moen/s/ Solveig Nersten/s/ Mats Leonhard Pedersen/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	898 920
Kabel-tv	245 448
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 144 368**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Ørekorrigering	1
SUM ANDRE INNTEKTER	**1**

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 2023/2024, og er på kr 42 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 199
Eurofins Radonlab AS	-10 750
Obos prosjekt	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	**-30 049**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-3 656
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 366
Drift/vedlikehold heisanlegg	-195 810
Drift/vedlikehold brannsikring	-98 145
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-348 977**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Håndverktøy	-2 528
Annet driftsmateriale	-1 134
Lyspærer og sikringer	-669
Vaktmestertjenester	-43 050
Snørydding	-103 712
Andre fremmede tjenester	-828
Bank- og kortgebyr	-3 051
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-154 971**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	7 535
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	278
SUM FINANSINNTEKTER	**7 813**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-31 918
SUM FINANSKOSTNADER	**-31 918**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER
Plentraktor

Kostpris	28 990	
Avskrevet tidligere	-28 989	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	844 417	
Nedbetalt i år	139 967	
		-315 616
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-315 616**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Forsøkt tilbakebetalt til seksjonseier	-1 980
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 980**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 27.03.25 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 1.04.25
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

Hanne K. Railo er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Som fører av protokollen ble Hanne K. Railo foreslått, og som protokollvitner ble Olav Karlgård og Adam Moen foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 42 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av styremedlem

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Karin Langnes

**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 2025 for SØNDRE MOER B5 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 916118910
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. mars kl. 09:00 til 1. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at Hanne K. Railo, OBOS er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne K. Railo er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Som fører av protokollen ble Hanne K. Railo foreslått. Som protokollvitner ble Olav Karlgård og Adam Moen foreslått.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Hanne K. Railo foreslått, og som protokollvitner ble Olav Karlgård og Adam Moen foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
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: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 42 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 42 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av styremedlem

Et av styremedlemmene flytter og da må det velges et nytt. Og varamedlem i dag, Karin Langnes vil overta som styremedlem.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Karin Langnes (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karin Langnes

Protokollen godkjennes av undertegnede

Møteleder/Fører av protokollen
Navn: Hanne K. Railo/s/

Protokollvitne 1
Navn: Olav Karlgård/s/

Protokollvitne 2
Navn: Adam Moen/s/

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: 08.10.2025

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.**	29
Adresse	Heggveien 48, 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 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ås **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 8 242 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 8 243 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
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	337
Navn	Detaljregulering for bevaring av deler av Ås sentralområde
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	322
Navn	Detaljreguleringsplan for Dyster Eldor barnehage
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

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

Ås kommune **Plan nr. R-199**

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SØNDRE MOER

Dato:	08.05.02	Kart dato:	08.05.02
Revidert:	30.05.03	Kart revidert:	15.05.03
	12.06.03		12.06.03
	19.11.03		
	21.04.04		

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Forhåndsmelding:	24.03.02
Det faste utvalget for plansaker 1. gang:	19.09.02
Offentlig ettersyn:	08.10.02 - 20.11.02
Det faste utvalget for plansaker 2. gang:	12.06.03
Vedtatt i kommunestyret:	19.11.03
Det faste utvalg for plansaker:	
Mindre vesentlig endring – tomtestørrelser:	17.02.05
Mindre vesentlig endring, § 2.0:	13.11.08

1.0 Planområdet er regulert til:

- Byggeområder	- boliger (B1-8)
	- kontor, industri, lager (N1)
	- allmennyttig formål (barnehage, A1)
- Friområder	- turvei, lekeplass (F1-5)
- Trafikkområder	- kjørevei
	- gang- og sykkelvei
	- annet veiareal

2.0 Byggeområder for boliger - Felt B1 og B2 - eneboliger

a. Innenfor området tillates oppført frittliggende boliger (eneboliger, eneboliger med hybelleilighet inntil 60 m2 BRA) innenfor de byggegrenser som planen viser.
b. Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 26 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 3,5 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng skal ikke overskride 6,5 meter.
c. Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 22 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 6,5 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng skal ikke overskride 9,5 meter.
d. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.

2.1 Uthus, garasje/carport

a. Uthus, garasje/carport kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset.

b. Det kan tillates uthus, garasje/carport på inntil 50 m2 BYA per familieleilighet, på inntil 25 m2 BYA per hybelleilighet.
c. Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 3,0 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og ferdig planert terreng skal ikke overstige 5 meter.
d. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.
e. Frittliggende uthus, garasje/carport kan plasseres inntil 1,0 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer/uthus. Ved innkjøring til garasje/carport vinkelrett på vei, skal avstand til tomtegrensene mot vei være minst 5,0 meter. Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrensene være minst 1,5 meter.
f. Plassering av uthus, garasje/carport skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om bygningen ikke skal oppføres samtidig med dette. Dersom det ikke planlegges garasje samtidig med bolighuset, skal det ved beregning av utnyttelsesgrad avsettes minst 36 m2 BYA for eventuell senere oppføring av garasje for hver familieleilighet, minst 18 m2 BYA for hver hybelleilighet.
g. Det skal anordnes minst 2 bilplasser for hver familieleilighet, minst en bilplass for hver hybelleilighet, enten som åpne plasser, eller i garasje/carport.

2.2 Tomtestørrelser, utearealer

a. Minimum tomtestørrelser for eneboliger og eneboliger med hybelleiligheter er 700 m2.
b. Egnet uteareal for frittliggende boliger skal være minst 300 m2 for enebolig og minst 100 m2 for hybelleilighet. Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1:3 regnes ikke med i egnet uteareal. Jfr også plan- og bygningslovens § 69 nr 3 med vedtekt for Ås kommune.

3.0 Byggeområder for boliger - Felt B3 - firemannsboliger

Innenfor området tillates oppført firemannsboliger innenfor de byggegrenser som planen viser. Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 22 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 6,5 meter. Bebyggelsen skal enten ha flate tak med takvinkel på maks 7 grader eller saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader. Alle firemannsboligene skal ha samme type tak. Høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng skal ikke overskride 9,5 meter hvis det velges saltak.

3.1 Uthus, garasje/carport

a. Uthus, garasje/carport kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med boligen.
b. Det kan tillates uthus, garasje/carport på inntil 25 m2 BYA per leilighet.
c. Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 3,0 meter.
d. Bygningene skal ha samme type tak som boligene. Høydeforskjellen mellom mønet og ferdig planert terreng skal ikke overstige 5 meter hvis det skal være saltak.
e. Frittliggende uthus, garasje/carport kan plasseres inntil 1,0 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer/uthus. Ved innkjøring til garasje/carport vinkelrett på vei, skal avstand til tomtegrensene mot vei være minst 5,0 meter. Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrensene være minst 1,5 meter.
f. Plassering av uthus, garasje/carport skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om bygningen ikke skal oppføres samtidig med dette. Dersom det ikke planlegges garasje samtidig med bolighuset, skal det ved beregning av

utnyttelsesgrad avsettes minst 25 m2 BYA for eventuell senere oppføring av garasje for hver leilighet.

g. Det skal anordnes minst 2 bilplasser for hver leilighet, enten som åpne plasser, eller i garasje/carport.

3.2 Tomtestørrelser, utearealer

a. Minimum tomtestørrelser for firemannsboliger er 1300 m2.
b. Egnet uteareal for leiligheter i firemannsbolig skal være minst 200 m2. Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1:3 regnes ikke med i egnet uteareal. Jfr også plan- og bygningslovens § 69 nr 3 med vedtekt for Ås kommune.

4.0 Byggeområder for boliger - Felt B4 og B7 - rekkehus

Innenfor området tillates oppført rekkehus innenfor de byggegrenser som planen viser. Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 22 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 6,5 meter. Bebyggelsen skal enten ha flate tak med takvinkel på maks 7 grader eller saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader. Alle rekkehus innenfor samme felt skal ha samme type tak. Høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng skal ikke overskride 6,5 meter hvis det velges saltak.

4.1 Uthus, garasje/carport

a. Uthus, garasje/carport kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med boligen.
b. Det kan tillates uthus, garasje/carport på inntil 25 m2 BYA per leilighet.
c. For frittliggende uthus, garasje/carport gjelder: Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 3,0 meter.
d. Bygningene skal ha samme type tak som boligene innenfor samme felt. Høydeforskjellen mellom mønet og ferdig planert terreng skal ikke overstige 5 meter hvis det skal være saltak.
e. Frittliggende uthus, garasje/carport kan plasseres inntil 1,0 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer/uthus. Ved innkjøring til garasje/carport vinkelrett på vei, skal avstand til tomtegrensene mot vei være minst 5,0 meter. Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrensene være minst 1,5 meter.
f. Plassering av uthus, garasje/carport skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om bygningen ikke skal oppføres samtidig med dette. Dersom det ikke planlegges garasje samtidig med bolighuset, skal det ved beregning av utnyttelsesgrad avsettes minst 25 m2 BYA for eventuell senere oppføring av garasje for hver leilighet.
g. Det skal anordnes minst 2 bilplasser for hver leilighet, enten som åpne plasser, eller i garasje/carport.

4.2 Utearealer

Egnet uteareal for leiligheter i rekkehus skal være minst 100 m2. Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1:3 regnes ikke med i egnet uteareal. Jfr også plan- og bygningslovens § 69 nr 3 med vedtekt for Ås kommune.

5.0 Byggeområder for boliger - Felt B5 og B6 - boligblokker

Innenfor området tillates oppført boligblokker innenfor de byggegrenser som planen viser. Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 9,5 meter. Nødvendig høyde for heishus og overdekket trapperom kan tillates over gesims når dette er utformet i harmoni med bebyggelsen for øvrig. Bebyggelsen skal ha flate tak med takvinkel på maks 7 grader.

5.1 Uthus, garasje/carport

a. Uthus, garasje/carport kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med boligen.
b. Det kan tillates uthus, garasje/carport på inntil 25 m2 BYA per leilighet.
c. For frittliggende uthus, garasje/carport gjelder: Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 3,0 meter.
d. Bygningene skal ha flate tak med takvinkel på maks 7 grader.
e. Frittliggende uthus, garasje/carport kan plasseres inntil 1,0 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer/uthus. Ved innkjøring til garasje/carport vinkelrett på vei, skal avstand til tomtegrensene mot vei være minst 5,0 meter. Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrensene være minst 1,5 meter.
f. Plassering av uthus, garasje/carport skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om bygningen ikke skal oppføres samtidig med dette. Dersom det ikke planlegges garasje samtidig med bolighuset, skal det ved beregning av utnyttelsesgrad avsettes minst 25 m2 BYA for eventuell senere oppføring av garasje for hver leilighet.
g. Det skal anordnes minst 1,5 bilplasser for hver leilighet, enten som åpne plasser, eller i garasje/carport.

5.2 Utearealer

Egnet uteareal for leiligheter i boligblokk skal være minst 100 m2. Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1:3 regnes ikke med i egnet uteareal. Jfr også plan- og bygningslovens § 69 nr 3 med vedtekt for Ås kommune.

6.0 Byggeområder for boliger - Felt B8 – flermannsbolig

Innenfor området tillates oppført flermannsboliger innenfor de byggegrenser som planen viser. Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 22 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 3,5 meter. Bebyggelsen skal ha flate tak med takvinkel på maks 7 grader.

6.1 Uthus, garasje/carport

a. Uthus, garasje/carport kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset.
b. Det kan tillates uthus, garasje/carport på inntil 25 m2 BYA per leilighet.
c. Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 3,0 meter.
d. Bygningene skal ha flate tak med takvinkel på maks 7 grader.
e. Frittliggende uthus, garasje/carport kan plasseres inntil 1,0 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer/uthus. Ved innkjøring til garasje/carport vinkelrett på vei, skal avstand til tomtegrensene mot vei være minst 5,0

meter. Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrensene være minst 1,5 meter.

f. Plassering av uthus, garasje/carport skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om bygningen ikke skal oppføres samtidig med dette. Dersom det ikke planlegges garasje samtidig med bolighuset, skal det ved beregning av utnyttelsesgrad avsettes minst 25 m2 BYA for eventuell senere oppføring av garasje for hver leilighet.
g. Det skal anordnes minst 2 bilplasser for hver familieleilighet, minst en bilplass for hver hybelleilighet, enten som åpne plasser, eller i garasje/carport.

6.2 Utearealer

Egnet uteareal for leiligheter i flermannsbolig skal være minst 100 m2. Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1:3 regnes ikke med i egnet uteareal. Jfr også plan- og bygningslovens § 69 nr 3 med vedtekt for Ås kommune.

7.0 Byggeområde for kontor, industri, lager (N1) – situasjonsplan/utomhusplan

Innenfor området tillates oppført næringsbygg innenfor de byggegrenser som planen viser. Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 35 % innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 9,5 meter. Nødvendig høyde for heishus og overdekket trapperom kan tillates over gesims når dette er utformet i harmoni med bebyggelsen for øvrig. Næringsområdet skal inneholde arbeidsintensive virksomheter (ikke publikums- og transportintensive virksomheter). Området kan oppdeles, men ikke i mindre areal enn 3 dekar. Utendørs lagring er ikke tillatt. Parkering skal skje på egen tomt og plassene skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse. Det kreves godkjent situasjonsplan/utomhusplan av felt N1 før området kan utbygges.

8.0 Byggeområde for allmennyttig formål (barnehage, A1)

Innenfor området tillates oppført barnehage innenfor de byggegrenser som planen viser. Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 6,5 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng skal ikke overskride 9,5 meter. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader. Det skal opparbeides en parkeringsplass på barnehagetomta for ansatte og foreldre til barna.

9.0 Friområde

Friområdene i planen skal opparbeides før brukstillatelse gis for tilstøtende byggeområder. Alle friområder skal beplantes med trær slik at de framstår som et sammenhengende grøntdrag.

10.0 Miljøstasjon/sykkelparkering

På feltene B4, B5, B6 og B7 tillates det oppført inntil seks mindre frittliggende bygninger med plass for miljøstasjon og sykkelparkering.

11.0 Utomhusplan/Situasjonsplan/Bebyggelsesplan

a. Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, volumoppbygging, detaljering og materialbruk på bygninger og utomhusanlegg. Utearealene skal gis en tiltalende utforming og beplanting. Alt uteareal som ikke bevares som naturlig vegetasjon eller benyttes til nødvendige kjørearealer, gangareal og parkeringsplasser, skal opparbeides parkmessig. Dersom eksisterende terreng og vegetasjon må fjernes, skal arealet

opparbeides slik at det tilpasses tilstøtende eksisterende terreng og vegetasjon. Alle gangarealer skal være tydelig markert med eget belegg. Overgang mellom forskjellige typer belegg skal være presis. Gjerder og forstøtningsmurer skal ha en enhetlig utførelse.

b. Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes detaljert situasjonsplan/utomhusplan for felt B4, B5, B6, B7 og B8. Planen må være godkjent før behandling av byggesaken. Planen skal redegjøre for: Eksisterende og framtidig terreng, fyllinger og skråninger med høyde, bredde og skråningsvinkel, terreng og vegetasjon som skal bevares, tilsåing og beplanting, lekeareal med møbler og utstyr, kjøreveier, gangveier og parkeringsareal, forstøtingsmurer og gjerder. Planen skal også redegjøre for hvordan god tilgjengelighet fra kjørbar vei/parkeringsareal skal sikres for alle. Vegetasjon som er tenkt opprettholdt i følge utomhusplan tillates ikke fjernet uten gjennom revidert utomhusplan.
c. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.
d. Eventuell nettstasjon skal innpasses i utomhusanlegget på en tiltalende måte.
e. Før utbyggingen starter skal det utarbeides bebyggelsesplan for felt B4, B5, B6, B7 og B8.

12.0 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for trafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter det, skal følges. Dersom bygninger eller utomhusarealer blir utsatt for et høyere støynivå enn fastsatt i MD`s rundskriv, skal fasader, vinduer og utomhusarealer støyisoleres/skjermes i samsvar med kravene.

13.0 Rekkefølgebestemmelser

a. Det tillates ikke igangsatt byggearbeid på felt B3 før forlengelsen av Briskeveien (Vei 3) er ferdig opparbeidet.
b. Det tillates ikke igangsatt byggearbeid på Felt B4, B5, B6, B7, B8 og N1 før forlengelsen av Bjørkeveien (Vei 2) og vei langs jernbanen fram til Brekkeveien (Vei 1) er ferdig opparbeidet.
c. Før reguleringsplanen for Søndre Moer kan realiseres, skal det foretas arkeologisk granskning av de berørte automatisk fredete kulturminnene som kommer i konflikt med utbyggingen. Dette gjelder kulturminnelokalitetene R1, R2 og R3, markert på vedlagte kart stemplet Riksantikvaren og datert 30.10.03. Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Ås kommune: Seksjon 3218-54/429/0/29

Norkart
Utskriftsdato: 08.10.2025 11:19

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
HAMMER LAILA F110471*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Solliveien 23 1435 1435 ÅS	Bosatt (B)
GETZ CARL MARTIN F201071*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Solliveien 23 1435 1435 ÅS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Heggveien 48	H0101	54/429/0/29	74,7	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Heggveien 48

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	300525519		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Ferdigattest (FA)	10.09.2015

1: Bygning 300525519: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Ferdigattest 10.09.2015

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
Rammetillatelse	15.04.2014	26.10.2015
Igangsettingstillatelse	01.10.2014	26.10.2015
Ferdigattest	10.09.2015	26.10.2015

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Heggveien 48	H0101	54/429/0/29	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	20.12.2023	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

☑ 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	6614170.44	601143.13		Ja	8242.8	

Utskriftsdato: 08.10.2025

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	429	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	29
Adresse	Heggveien 48, 1430 ÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	10 959,00 kr
Eiendomsskatt	3 444,00 kr
Feiing	666,00 kr
Renovasjon	3 416,00 kr
Vann	9 516,83 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
Retur: POSTBOKS 195,1431 ÅS

FAKTURA

GETZ CARL MARTIN
SOLLIVEIEN 23
1435 ÅS

Org.nr.	NO964948798MVA
Kundenummer	79972
Fakturanummer	89584228
Avtalenummer	807398
Ordrenummer	48565712
Fakturadato	29.08.2025
Forfallsdato	30.09.2025
Deres ref.	

Vår ref. post@as.kommune, tlf 64962000

Gjelder: Kommunale avgifter, Termin 2025/3

Eiendom 54/429/0/29, Heggveien 48

Beskrivelse	Grunnlag	Enhet	Periode	Sats	Årspris	Terminbeløp	Mva	Sum
60104 Felles renovasjon Ås	1	Abon	010725-300925	3440,00	2752,00	688,00	25%	860,00
60527 Feiegebyr	1	P.L	010725-300925	333,00	333,00	83,25	0%	83,25
60528 Tilsynsgebyr	1	Stk	010725-300925	333,00	333,00	83,25	0%	83,25
60707 Forskudd forbruk vann 2025	169	Kbm	010725-300925	34,80	5881,20	1 470,30	15%	1 690,85
60708 Forskudd forbruk avløp 2025	169	Kbm	010725-300925	39,20	6624,80	1 656,20	15%	1 904,63
60720 Ab avg vann	1	Stk	010725-300925	2400,00	2400,00	600,00	15%	690,00
60721 Ab avg avløp	1	Stk	010725-300925	2264,00	2264,00	566,00	15%	650,90

Mva sats	Grunnlag	Mva	Sum
0 %	166,50	0,00	166,50
15 %	4 292,50	643,88	4 936,38
25 %	688,00	172,00	860,00

Etter forfall blir det beregnet rente etter gjeldende satser. Ved betalingsvarsel påløper gebyr.

Forfallsdato	Sum eks. mva	* Sum mva.	Sum å betale
30.09.2025	**5 147,00**	**815,88**	**5 962,88**

Kvittering

Innbetalt til	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
5082 08 53846	5962,88		

RIV HER!

Betalingsinformasjon

IBAN: NO7650820853846. SWIFT: DNBANOKKXXX
Kundenummer 79972
Fakturanummer 89584228
Fakturadato 29.08.2025
KID 6079972842288

GIRO

Betalings-frist 30.09.2025

Underskrift ved girering

Betalt av

GETZ CARL MARTIN
SOLLIVEIEN 23
1435 ÅS

Betalt til

Ås Kommune
POSTBOKS 195
1431 ÅS

Belast konto

Kvittering tilbake

	Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre		Til konto	Blankettnummer
H	6079972842288	5962	88	< 1 >	5082 08 53846	

Utskriftsdato: 08.10.2025

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.**	29
Adresse	Heggveien 48, 1430 ÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024	Demontert
13A005829	1863	12.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	169	12.08.2025
54106394	0	12.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	169	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Ås Kommune
Retur: POSTBOKS 195,1431 ÅS
Org.nr: NO964948798MVA

FAKTURA

GETZ CARL MARTIN
SOLLIVEIEN 23
1435 ÅS

Org.nr.	NO964948798MVA
Kundenummer	79972
Fakturanummer	89573309
Ordrenummer	48557730
Fakturadato	04.08.2025
Forfallsdato	30.09.2025
Deres ref.	

Vår ref. Tlf 64 96 20 00

Gjelder: Eiendomsskatt, 2025/3

Eiendom 54/429/0/29, Heggveien 48

Beskrivelse	*Grunnlag*	Enhet	Periode	Sats	Årspris	Terminbeløp
65141 Eskatt bolig/fritid	2328500	Promi	010725-300925	1,00	2328,00	582,01

Etter forfall blir det beregnet en rente på 12,25 % P.A. Ved betalingsvarsel påløper gebyr.

Forfallsdato	Sum eks. mva	* Sum mva.	Sum å betale
30.09.2025	**582,01**	**0,00**	**582,01**

Kvittering

Innbetalt til	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
5082 08 53846	582,01		

RIV HER!

Betalingsinformasjon
IBAN: NO7650820853846. SWIFT: DNBANOKKXXX

Kundenummer	79972
Fakturanummer	89573309
Fakturadato	04.08.2025
KID	6579972733098

GIRO

Betalings-frist 30.09.2025

Underskrift ved girering

Betalt av

GETZ CARL MARTIN
SOLLIVEIEN 23
1435 ÅS

Betalt til

Ås Kommune
POSTBOKS 195
1431 ÅS

Belast konto

Kvittering tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre		Til konto	Blankettnummer
6579972733098	582	01	< 5 >	5082 08 53846	

Utskriftsdato: 08.10.2025

Ås kommune
Miljø, mangfold og muligheter

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	54	**Bruksnr.**	429	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	29
Adresse:	Heggveien 48, 1430 ÅS								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr 0,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Beløpet er eksklusiv eventuelle renter og gebyrer. Ved behov ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv renter og gebyrer.

Legger ved kopi av siste faktura.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kulturminnerapport

Eiendom	3218 54/429		
Utskriftsdato	08.10.2025	**Antall datasett**	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Ås kommune

Bygg- og geodataavdelingen

Follo Entreprenørbygg AS
Postboks 38
1416 OPPEGÅRD

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	14/00788-13	Annette Grimnes	10.09.2015

Ferdigattest

Tiltakets adresse: Heggveien 44, 46, 48, 50 Boligbygg EEiendommen 54/429/0/0 har ikke adresse.
Gnr./bnr./fnr./snr.: 54/429
Ansvarlig søker: Follo Entreprenørbygg AS

Tiltakshaver: Myrvoll Bolig AS, Postboks 178, 1416 OPPEGÅRD
Tiltak: Nytt boligbygg
Bygningsnummer: 300432557
Rammetillatelse: 14.04.2014 Igangsettingstillatelse: 02.10.2014

Anmodning om ferdigattest (og dokumentasjon med gjennomføringsplan § 20-1) er mottatt 27.08.2015. 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 og ferdigbefaring 10.09.2015, 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.
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:
Myrvoll Bolig AS
Søndre Follo Brannvesen

Vann, Avløp, Renovasjon	Svanhild Schipper Kjørsvik

Utskriftsdato: 08.10.2025

Eiendomskart for eiendom 3218 - 54/429//29



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**	6614170,44	**Øst**	601143,13	

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

Ås kommune

Grunnkart

Eiendom: 54/429/0/29
Adresse: Heggveien 48
Dato: 08.10.2025
Målestokk: 1:1000

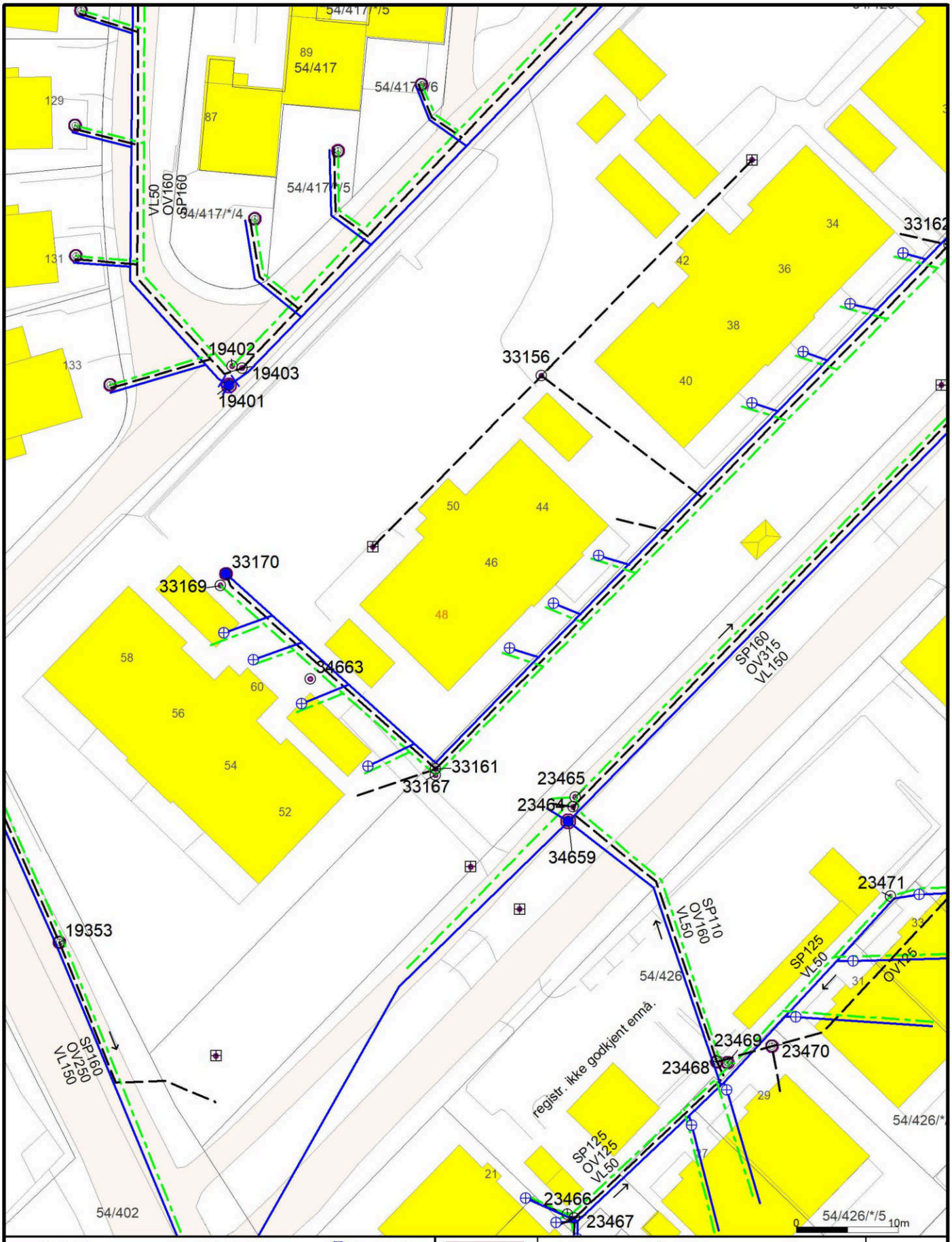
N

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.



Vannledning
SPL
AVLØP FELLES
Overvannsledning
Spylevannsledning
Drensledning
Pompeledning SP

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

Pumpestasjon va
Renseanlegg
Sandfangskum
Sandfangskum
Kabelkum
Trykkum

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

Ås kommune
Teknisk Etat

Lednings nett og info med forbehold.

Dato: 2025.10.10
Sign: EGA

54/429 Heggveien 48, Ås kommune.

N

Målestokk
1:500

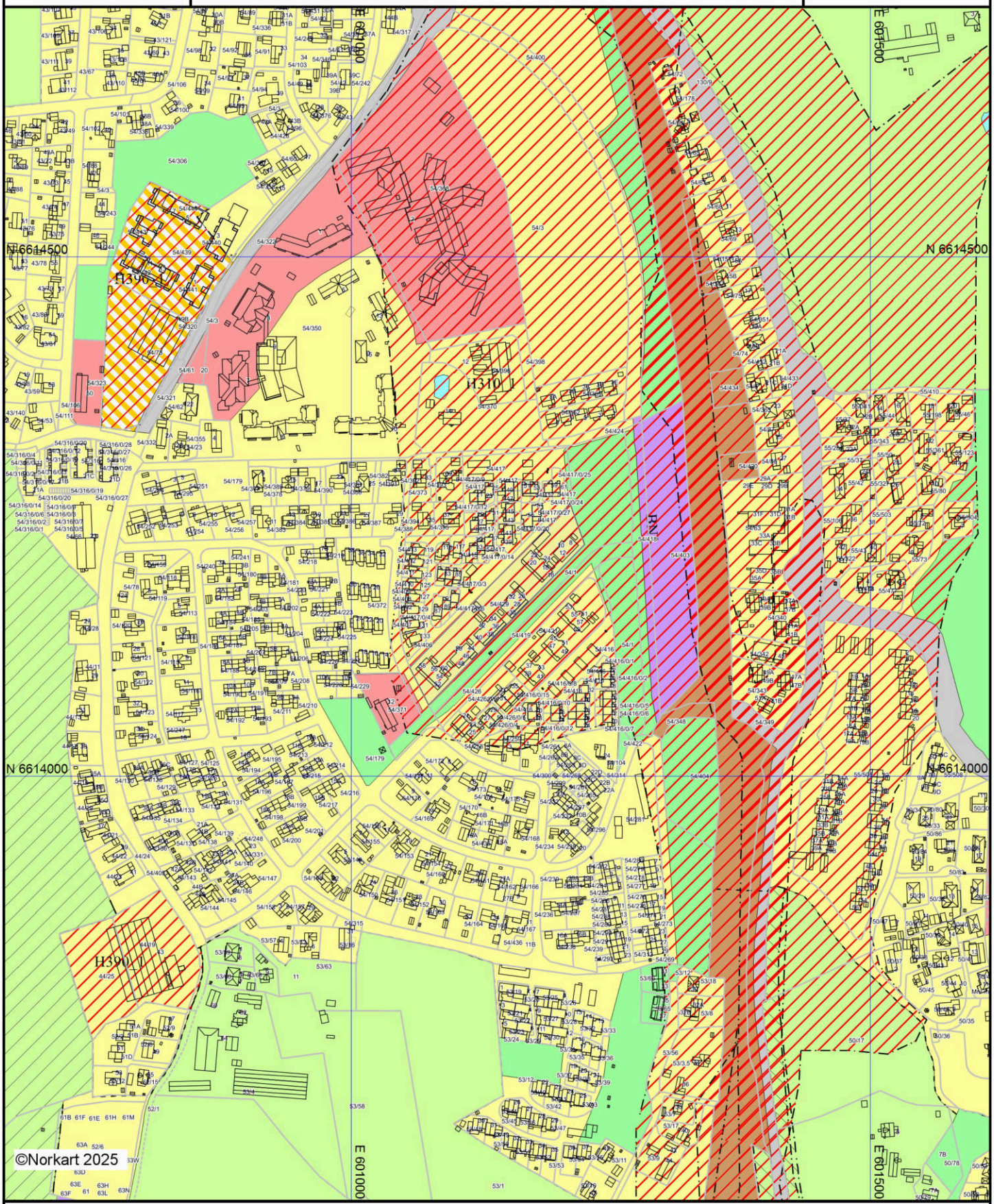
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 54/429/0/29
Adresse: Heggveien 48
Dato: 08.10.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

Faresone grense

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Flomfare

Faresone - Annen fare


Sikringsonegrense


Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Angitthensyngrense

Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Bestemmelseområde


Bestemmelsegrense

Boligbebyggelse - nåværende

Tjenesteyting - nåværende

Næringsbebyggelse - nåværende

Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende

Veg - nåværende


Bane- nåværende

Friområde - nåværende

LNFR-areal - nåværende

Naturområde vann - nåværende

Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008


Planområde

Grense for arealformål

Abc
Påskrift områdenavn

Ås kommune

Ortofoto

Eiendom: 54/429/0/29
Adresse: Heggveien 48
Dato: 08.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

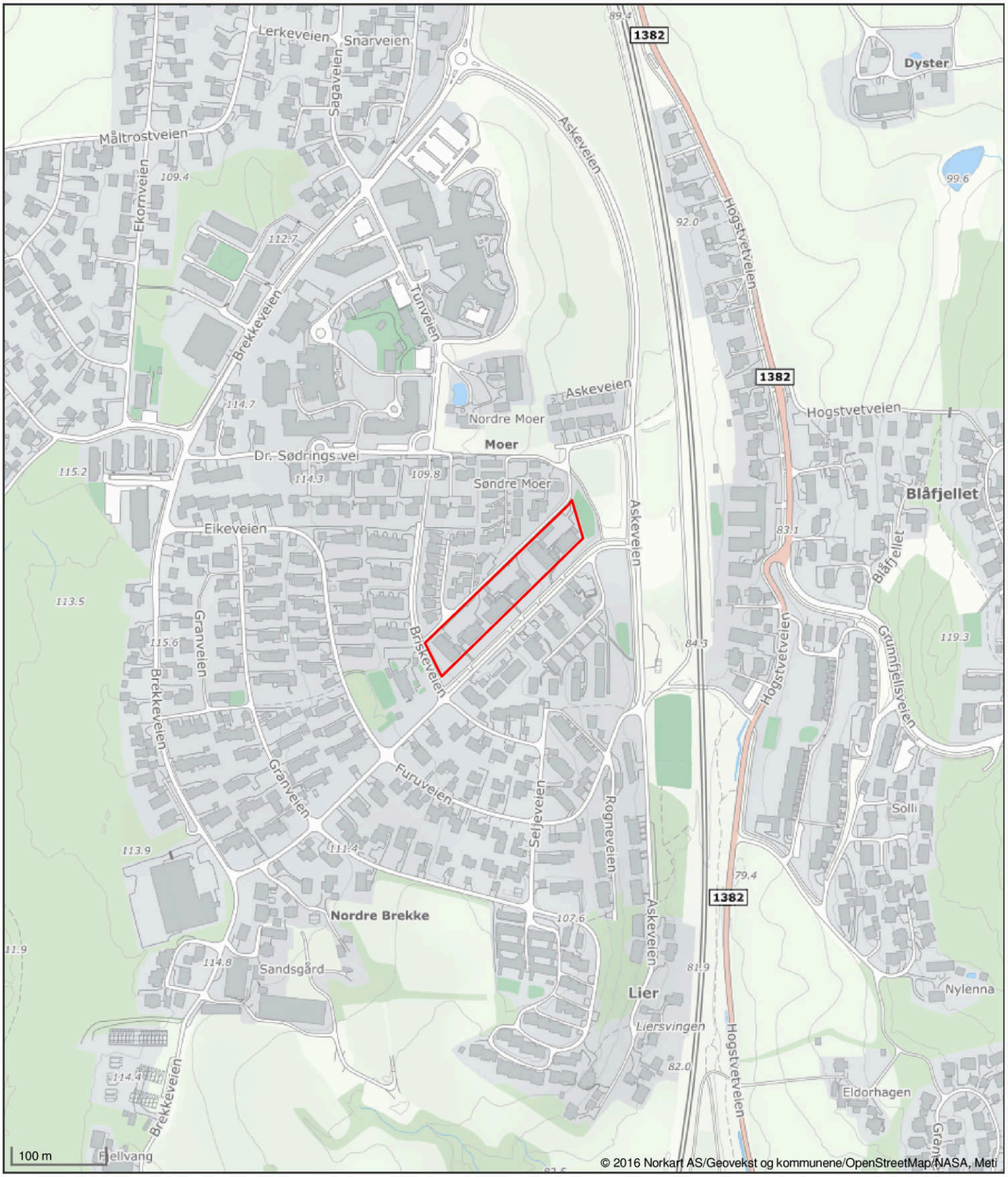
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
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: 08.10.2025

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.

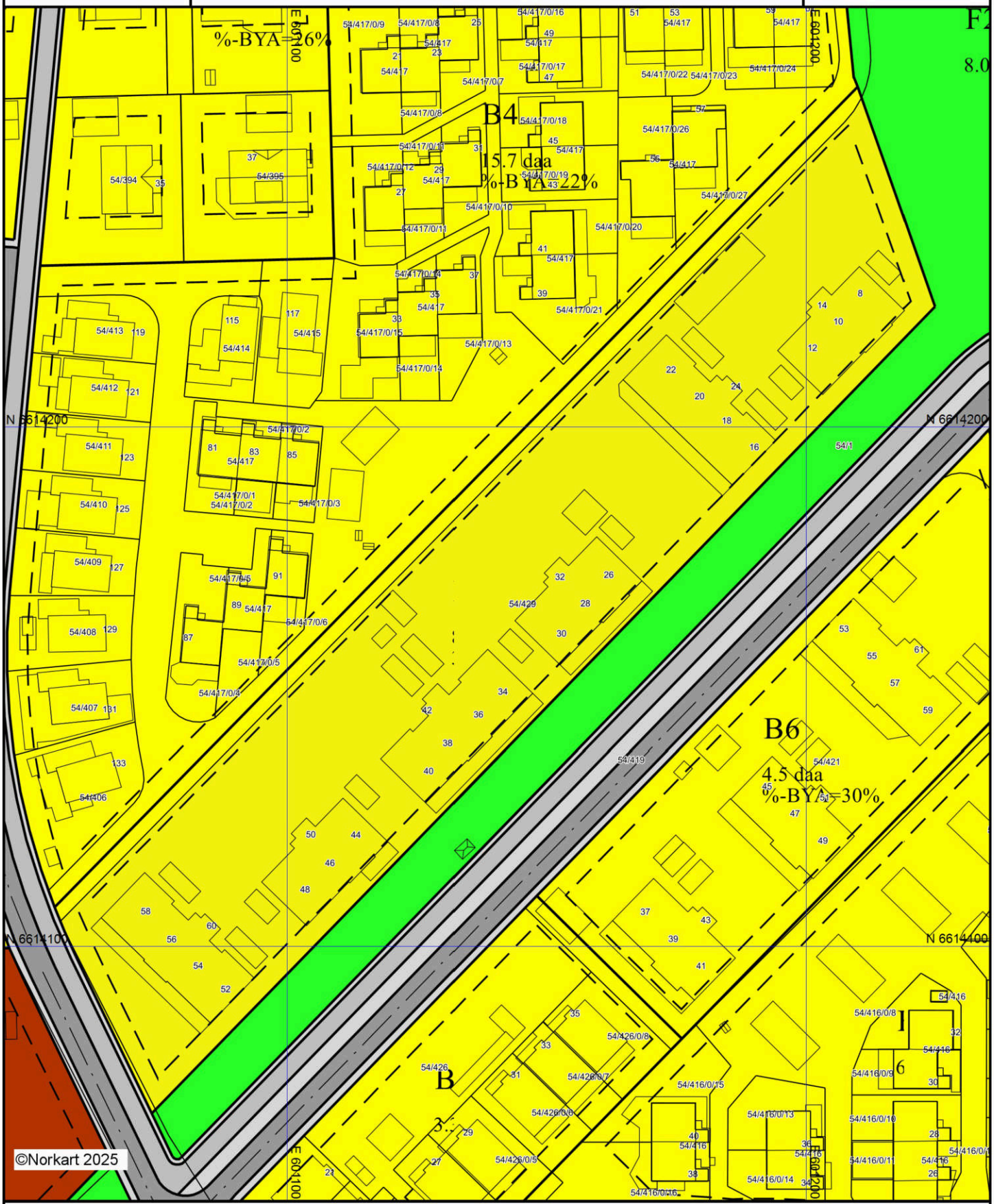
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 54/429/0/29
Adresse: Heggveien 48
Dato: 08.10.2025
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

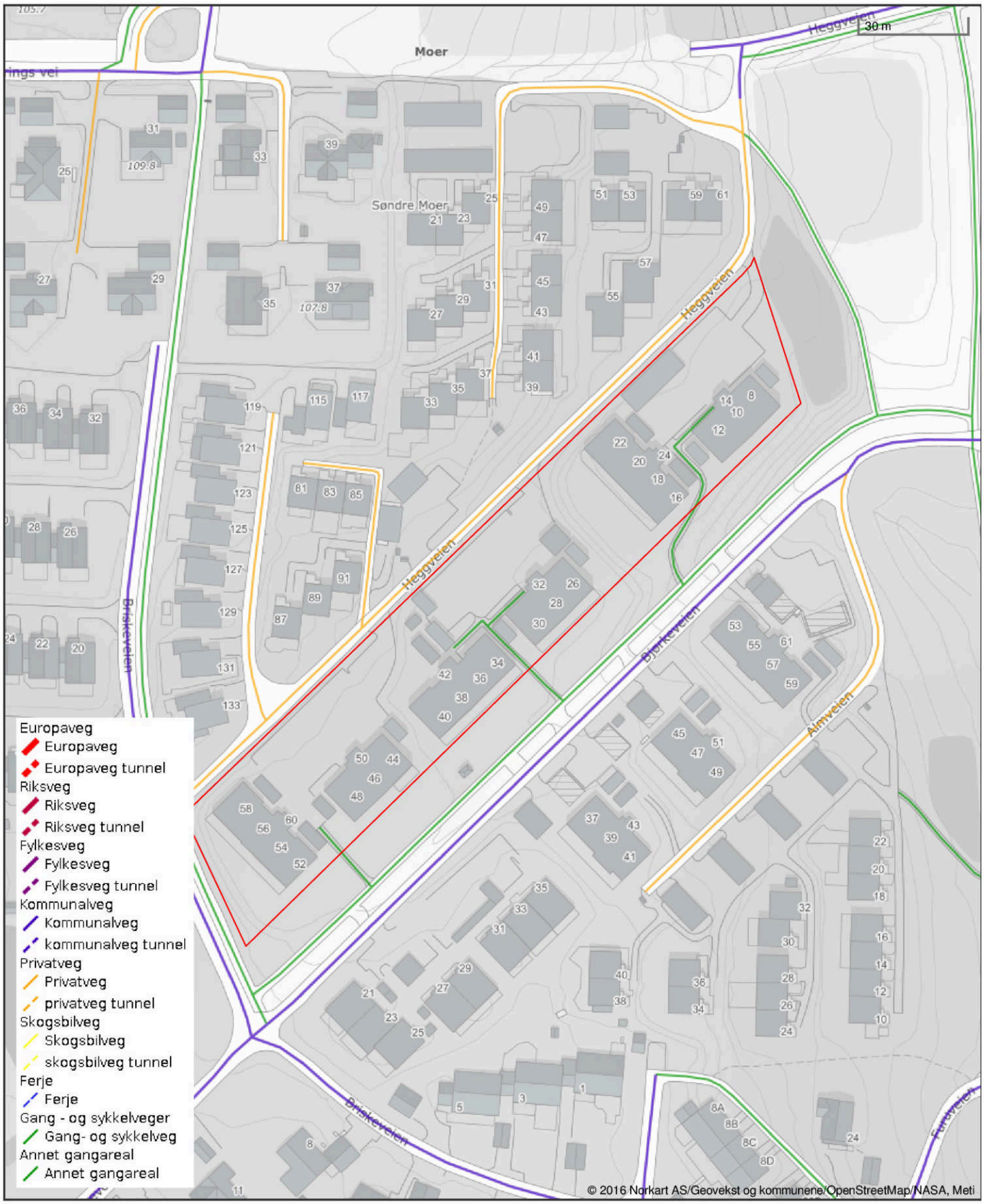
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Almennyttig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Anlegg for lek

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

Utskriftsdato: 08.10.2025

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.

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 48, 1430 Ås
Gnr. 54, Bnr. 429, Snr. 29, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
309251123

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski-Ås

Saksbehandler: Benjamin Schrøder

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 930 83 384

E-post: benjamin.schroder@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.
